

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„HERMANNSBERG / SIMMLER“

IM ORTSBEZIRK FRAUENSTEIN

NACH § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH

1	Geltungsbereich.....	3
2	Erfordernis der Planaufstellung - Planungsanlass	3
3	Bestand und Analyse der städtebaulich-landschaftsökologischen Situation	4
3.1	Lage im Raum	4
3.2	Nutzungen im Plangebiet und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen.....	5
3.3	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	5
3.4	Rechtliche und sonstige Vorgaben.....	6
4	Planungsrechtliche Vorgaben und Berücksichtigung der Fachplanungen.....	6
4.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
4.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	7
4.4	Abweichungen vom Bebauungsplan zum landschaftsplanerischen Fachbeitrag.....	7
5	Belange von Natur und Landschaft	8
5.1	UVP-Ausschlusskriterium.....	8
5.2	Konzeption des landschaftsplanerischen Fachbeitrages	8
5.3	Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung.....	12
5.4	Ökokonto	16
5.5	Umweltbericht	17
6	Begründung der Planinhalte	21
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	21
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§81 HBO).....	27
7	Bodenordnung	28
8	Kosten	28
8.1	Naturschutzrechtlicher Ausgleich.....	28
8.2	Refinanzierung der Kosten für sonstige landschaftsplanerische Maßnahmen über das Ökokonto	28
9	Flächen	29
10	Textteil zum Bebauungsplan	29
11	Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplans	29

1 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat folgende Grenzen:

Teil der Nordgrenze der Flur 4; Ostgrenze der Flurstücke 129, 128, 127, Nordseite des Wegeflurstücks 361; Teilstrecke der Westseite des Wegeflurstücks 367; Ostgrenze der Flurstücke 237, 232/1; Nordost- und Südostgrenze des Flurstücks 232/2; Südgrenze des Flurstücks 350; Ostseite des Wegeflurstücks 169/1; Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 332/1 (alle Flur 9); Teilstrecke der Ostseite der Straße „Am Simmler“; Südgrenze der Flurstücke 23/2, 23/4; Süd- und Westgrenze des Flurstücks 23/3; Südgrenze des Flurstücks 48; Teilstrecke der Westseite des Wegeflurstücks 391; Südgrenze des Flurstücks 71 und deren Verlängerung bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 206; Teilstrecke der Südwestseite des Wegeflurstücks 386/1; Südostgrenze des Flurstücks 209/1; Südwestgrenze der Flurstücke 209/1, 208/1; Südostgrenze der Flurstücke 385/13, 219, Teilstrecke der Nordostseite des Wegeflurstücks 384/2; Ostgrenze des Wegeflurstücks 165/2 (alle Flur 4); Teil der Nordseite der Straße „Zum grauen Stein“; Westgrenze des Hausgrundstücks „Zum Grauen Stein“ Nr. 37; Teilstrecke der Nordostseite des Wegeflurstücks 396/2; Nordgrenze des Flurstücks 236 (alle Flur 4); Teil der Südostgrenze der Flur 4; Teilstrecke der Ostseite des Wegeflurstücks 274; Südgrenze des Flurstücks 13; Teilstrecke der Ostseite des Wegeflurstücks 276/2 (alle Flur 2); Teilstrecke der Südostseite des Wegeflurstücks 396/2; Nordostseite des Wegeflurstücks 403; Teilstrecke der Nordwestseite des Wegeflurstücks 404; Südgrenze des Flurstücks 274; Teilstrecke der Ostseite der Georgenborner Straße (L3441); Westgrenze der Flurstücke 277/1, 279, 280, 281/1, 282, 283, 284; Westseite des Wegeflurstücks 405; Westgrenze der Flurstücke 510/330,331, 332, 454/333, 334/1, 447/338, Nordgrenze der Flurstücke 447/338, 458/338; Westgrenze des Flurstücks 342; Teilstrecke der Südost- und Nordostseite des Wegeflurstücks 460/414; Südostseite des Wegeflurstücks 413; Teilstrecke der Südwestseite des Wegeflurstücks 394/2 (Hohlweg); Teilstrecke der Südostseite des Wegeflurstücks 373; Teilstrecke der Südwest- und Südseite des Wegeflurstücks 377; Südostseite des Wegeflurstücks 380 (alle Flur 4).

2 Erfordernis der Planaufstellung - Planungsanlass

Gemäß dem Gesetz zur Ergänzung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 04.04.1990 sowie dem Gemeinsamen Runderlass „Illegale Kleinbauten im Außenbereich“ vom 25.05.1990 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, im Außenbereich durch die Aufstellung von Bebauungsplänen illegal errichtete Kleinbauten zu legalisieren, genehmigte Kleinbauten über den Bestandsschutz hinaus abzusichern und die Neuanlage von Gärten zu fördern.

Im Plangebiet „Hermannsberg/Simmler“ sind in der Vergangenheit zahlreiche ungeordnete Freizeitgärten entstanden, in denen zu einem großen Teil die Errichtung von Einfriedungen, Gerätehütten und Gartenlauben bauordnungs- oder naturschutzrechtlich genehmigt wurde.

Vor diesem Hintergrund wurde das Plangebiet „Hermannsberg/Simmler“ in den Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung (Beschluss-Nr. 369 vom 03.09.1992) zur Aufstellung von Bebauungsplänen zur Neuordnung, Legalisierung und Absicherung von Gärten und illegalen Kleinbauten aufgenommen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat am 17.12.1992 die Aufstellung des Bebauungsplans für den Bereich „Hermannsberg/Simmeler“ in Wiesbaden-Frauenstein beschlossen (Beschluss-Nr. 544), um die vorhandenen Kleinbauten zu legalisieren bzw. deren Errichtung zuzulassen, wenn sie der bauleitplanerischen Zielsetzung, die Grundstücke einer individuellen gärtnerischen Nutzung zuzuführen, entsprechen.

Ziel der Planung ist die Ordnung, Erhaltung und planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Gärten, sowie die Ausweisung weiterer Flächen, in denen die Anlage von Gärten gestattet wird. Die illegalen Kleinbauten sollen, soweit sie den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege nicht entgegenstehen, legalisiert werden. Ein bauordnungs- und naturschutzrechtliches Vorgehen kann damit auf Bereiche beschränkt werden, in denen die Anlage und der Bestand an Gärten und Nebenanlagen unerwünscht sind und mit gesetzlichen Schutzvorschriften kollidieren.

Die Einbindung der Gärten ins Landschaftsbild ist besonders zu berücksichtigen. Es dürfen keine nachhaltigen Störungen von den Gärten auf den Naturhaushalt und den Erlebniswert der Landschaft ausgehen. Flächen, die aus naturschutzrechtlichen oder -fachlichen Gründen nicht für eine Gartennutzung in Frage kommen, sollen durch entsprechende Festsetzungen von Gärten freigehalten werden.

Das Gesetz zur Ergänzung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 04.04.1990 ist am 31.12.1996 außer Kraft getreten. Alle im Gemeinsamen Runderlass vom 25.05.1990 bestimmten Fristen für ein Innehalten der Bauaufsichts- und Naturschutzbehörden im Beseitigungsvollzug sind abgelaufen. Der Gemeinsame Runderlass „Illegale Kleinbauten im Außenbereich“ vom 25.05.1990 wurde am 11.03.1998 aufgehoben.

Für die Gemeinden besteht jedoch weiterhin Gelegenheit, durch entsprechende Bebauungspläne illegale Bauten und Gärten zu legalisieren. Rechtliche Grundlage für die Behandlung ungenehmigter baulicher Anlagen und Gärten im Außenbereich bildet zukünftig der Gemeinsame Runderlass „Leitfaden zur Behandlung ungenehmigter baulicher Anlagen und Gärten im Außenbereich“ vom 11.03.1998.

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Hermannsberg/Simmeler“ wurde gemäß der gesetzlichen Grundlagen erstellt. Im landschaftsplanerischen Fachbeitrag sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach den rechtlichen Grundlagen dargestellt. Die landschaftspflegerischen Erfordernisse und Maßnahmen sind unter Abwägung der Ziele der Landschaftspflege und der städtebaulichen Belange in diesen Bebauungsplan integriert.

3 Bestand und Analyse der städtebaulich-landschaftsökologischen Situation

3.1 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt räumlich im Westen der Landeshauptstadt Wiesbaden am nördlichen Ortsrand des Ortsbezirkes Frauenstein.

Der Geltungsbereich wird im Süden durch die bebaute Ortslage von Frauenstein begrenzt. Im Westen und Norden grenzen überwiegend forstwirtschaftliche Flächen (Wald) an das Plangebiet. Weiter westlich verläuft die L 3441 (Georgenborner Straße). Im Osten schließen zum Teil ausgedehnte Streuobstbestände und Ackerflächen an. Das Untersuchungsgebiet ist vor allem

durch seine deutlich ausgebildeten Hang- und Tallagen geprägt. Darüber hinaus ist für die Gegend um Frauenstein der Kirschenanbau landschaftsprägend. Daher gilt das Gebiet insbesondere zur Blütezeit als beliebtes Naherholungsgebiet.

3.2 Nutzungen im Plangebiet und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil von wohnungsfernen Gärten geprägt. Der größte Teil der Gärten lässt sich als Freizeitgärten charakterisieren, während im Bereich Mittelberg/Bangert verstärkt Nutzgärten anzutreffen sind. Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich Streuobstwiesen, teilweise sind diese, wie auch vereinzelte Gärten, verbracht und haben sich zu dichten Feldgehölzen entwickelt. Ein Teil der westlich an die Bebauung angrenzenden Hausgärten haben sich aus Obstwiesen entwickelt. In diesem Bereich sind auch noch typische Streuobstwiesen anzutreffen.

Im westlichen Plangebiet verläuft ein Hohlweg (Viehweger Hohl), der von dichtem Gehölzbestand umgeben ist. Im nördlichen Abschnitt ist der Charakter des Hohlweges durch Aufschüttungen und Gartennutzungen beeinträchtigt. Westlich an den Hohlweg angrenzend haben sich durch Sukzession aus Streuobstwiesen und Gärten dichte Feldgehölze entwickelt, einige Freizeitgärten befinden sich noch innerhalb des Gehölzbestandes.

Innerhalb des Plangebietes sind auch noch andere Nutzungen, wie z. B. Wohn- und Wochenendhäuser, Wiesen/Grünland, ein Reitplatz sowie eine Schafweide anzutreffen, in einem Garten südöstlich des Hohlweges werden Hühner gehalten. Einige der Baulichkeiten mit einer Größe von mehr als 30 m³ Rauminhalt überschreiten die gesetzlich zulässigen Dimensionen. Ferner befinden sich im Plangebiet noch zwei großdimensionierte landwirtschaftliche Gebäude.

Angrenzend an den nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes befinden sich ausgedehnte Waldflächen bzw. forstlich genutzte Bereiche. Im südwestlichen Bereich, im Gewann „Kirchberg“ grenzen ein Garten, ein ausgeprägtes Feldgehölz sowie Obstbäume auf Wiesen an. Südlich davon befindet sich eine von Heckenstrukturen eingebundene Wiese, die teilweise durch Schafhaltung gepflegt wird.

Im Süden begrenzt die Bebauung entlang der Straße „Am Simmler“ mit den angegliederten Hausgärten das Planungsgebiet. Östlich des Planungsgebietes befinden sich ausgedehnte Streuobstwiesen mit Kern- und Steinobst sowie teilweise wegebegleitende Heckenstrukturen.

Das Gebiet ist über die Straßen „Am Simmler“ und „Am Grauen Stein“ und den anschließenden Feldwegen erschlossen. Ferner kann das Gebiet auch über die abzweigenden Feldwege von der „Georgenborner Straße“ erreicht werden.

Im Plangebiet befinden sich 4 Wohngebäude und eine landwirtschaftliche Halle.

3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die meisten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs gehören privaten Grundstückseigentümern. Die Flurstücke 157, 159, 160, 161 und 162 (Flur 9), die Flurstücke 63, 149 und 354 (Flur 4) sowie die Verkehrsflächen sind im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden.

3.4 Rechtliche und sonstige Vorgaben

Rechtliche Vorgaben

Mit Ausnahme von Randbereichen östlich und westlich der Straße „Am Simmler“ liegt der überwiegende Teil des Geltungsbereiches im Gebiet des Landschaftsschutzgebietes „Stadt Wiesbaden“ vom 12. Oktober 2010. Es sind sowohl Bereiche in Zone I wie auch in Zone II vorhanden.

Außerdem befinden sich im Plangebiet folgende wertvolle Lebensräume, die im Sinne des § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG als „geschützte Biotope“ einem generellen gesetzlichen Schutz unterliegen:

- Streuobstflächen im Nordosten und Südosten (Flur 9: Streuobstfläche Flst. 127-129 u.149; Streuobstfläche Flst. 157, 158, 160 u. 161 tlw.; Streuobstfläche Flst. 232/2; Streuobstfläche Flst. 239-242)
- Streuobstflächen in der Mitte des Gebietes (Flur 4: Streuobstfläche Flst. 504/81, 83-86; Streuobstflächen Flst. 90-92 und Flst. 93-96)
- Streuobstfläche im Nordwesten (Flur 4: Flst. 142-149)
- Streuobstfläche im Südwesten (Flur 2: Flst. 11-13)

Einrichtungen der technischen Infrastruktur

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine 20 KW-Freileitung. Diese hatte ehemals das Schloss Sommerberg versorgt. Derzeit ist die Leitung stillgelegt und soll nach Auskunft von ESWE nicht wieder aktiviert werden. Im Laufe der Zeit sollen sowohl die Leitung als auch die Masten beseitigt werden.

Bodenkontaminationen

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Kontaminationsverdachtsflächen vor.

4 Planungsrechtliche Vorgaben und Berücksichtigung der Fachplanungen

4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Entsprechend sind die Gemeinden nach § 8 Abs. 7 des Hessischen Landesplanungsgesetzes verpflichtet, die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Im Regionalplan Südhessen von 2000 ist der Raum Wiesbaden als Verdichtungsraum eingestuft. Er weist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans für das Gesamtgebiet „Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege“ aus. Ein Teil des Gebiets ist als „Bereich für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Der Geltungsbereich liegt in einem „Regionalen Grünzug“.

Nach entsprechenden Stellungnahmen des Hessischen Ministers für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 31.07.1997 und des Hessischen Ministers des Innern und für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 12.08.1997 steht die Aufstellung von Bebauungs-

plänen zur Legalisierung von Kleingärten der Ausweisung „Regionaler Grünzug“ des Regionalplans Südhessen nicht entgegen.

Am 17. Dezember 2010 hat die Regionalversammlung den neuen Regionalplan/RegFNP förmlich beschlossen und die Obere Landesplanungsbehörde beauftragt, den Plan der Obersten Landesplanungsbehörde zur Genehmigung durch die Landesregierung vorzulegen.

Im neuen Regionalplan ist der Bereich des Bebauungsplanes Hermannsberg / Simmler als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Darüber hinaus liegt er im Vorranggebiet Regionaler Grünzug und im Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Teilweise liegt der Geltungsbereich auch im Vorranggebiet für Natur und Landschaft.

Bis zum In-Kraft-Treten des neuen Regionalplans/Regionalen Flächennutzungsplans gilt der Regionalplan Südhessen 2000 fort.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der am 15.11.2003 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden stellt den überwiegenden Teil des westlichen und östlichen Geltungsbereiches als „Grünfläche, Dauerkleingärten - Bestand“ und den nördlichen und östlich angrenzenden Bereich als „Landwirtschaftliche Fläche mit hohem ökologischen Wert - Bestand“ dar. Darüber hinaus ist das Gebiet der „Landwirtschaftlichen Flächen mit hohem ökologischen Wert - Bestand“ als „Bereich mit gesetzlich geschützten Biotopen - Bestand“ gekennzeichnet. Der Bereich um den Katzbach und die westlich angrenzenden Flächen, sowie die Gehölzbestände westlich des „Viehweger Hohl“ sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft -Planung- dargestellt. Die Bebauung entlang der Straße „Am Simmler“ ist als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Bestand“ dargestellt.

Da sich die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes aus diesen Darstellungen entwickeln lassen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Hinweis: Im neuen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden werden Flächen nicht dargestellt, die im Innenbereich kleiner als 5.000 m² und im Außenbereich kleiner als 15.000 m² sind.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen keine sonstigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Im Süden schließt teilweise der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1994/1 Frauenstein an.

4.4 Abweichungen vom Bebauungsplan zum landschaftsplanerischen Fachbeitrag

Abweichend zum landschaftsplanerischen Fachbeitrag wird am nördlichen Rand im Gewann „Salzloch“ ein Streifen als „Naturnaher Waldrand“ als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dargestellt.

Abweichungen bestehen außerdem bei den im landschaftsplanerischen Fachbeitrag nach § 9 (1) 25 BauGB dargestellten zu erhaltenden Bäumen und Gehölzen.

Begründung

In Abstimmung mit dem Pflegekonzept der unteren Naturschutzbehörde ist südlich des Waldrandes im Gewann "Salzloch" ein Bereich zur Entwicklung eines natürlichen Waldsaumes mit entsprechender Pflege durch die untere Naturschutzbehörde vorgesehen.

Bei einer erneuten Begehung des Plangebietes für die Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde festgestellt, daß einige Bäume und Gehölze entweder abgestorben waren bzw. mittlerweile gefällt wurden. In Anlehnung an die Baumschutzsatzung werden im Bebauungsplan Gehölze ab einem bestimmten Stammumfang als zu erhaltend festgesetzt, um den Charakter des Plangebietes zu sichern.

5 Belange von Natur und Landschaft

5.1 UVP-Ausschlusskriterium

Die Umwelterheblichkeitsprüfung wurde durchgeführt und das Prüfblatt am 15.09.1992 durch Amt 36 - Sachgebiet Umweltverträglichkeitsprüfung - erstellt. Es wurden keine relevanten Umweltbelange zur Nachprüfung empfohlen.

5.2 Konzeption des landschaftsplanerischen Fachbeitrages

Entwicklungsziele und Maßnahmen im westliches Plangebiet einschließlich Hohlweg

Die vorhandenen Gärten sollen, im südlichen und mittleren Bereich, überwiegend in ihrem Bestand gesichert und als Freizeitgärten ausgewiesen werden. Aufgrund des bewegten Geländes sollen größere Lauben als 15 m³ ausgeschlossen werden, um erheblichere Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes, z.B. durch umfangreichen Bodenauftrag und -abtrag, zu vermeiden. Die Neuanlage von Gärten ist auf Teilflächen im Süden vorgesehen. Entsprechend dem Erlass „Bauliche Anlagen in der Nähe des Waldes“ (des Hess. Ministeriums des Innern und des Hess. Ministeriums für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten vom 19. Juli 1983) und nach den Vorgaben des Amtes für Grünflächen, Landwirtschaft und Forsten der Landeshauptstadt Wiesbaden, ist im Nordwesten des Plangebietes entlang des Waldrandes eine Waldabstandsfläche von 30 m von Bebauung freizuhalten. Aufgrund dessen ist eine planungsrechtliche Absicherung der in diesem Bereich liegenden Gärten (5 Stück) nicht möglich, da eine Ausweisung von Freizeitgärten die Errichtung von baulichen Anlagen für den Aufenthalt der Gartennutzer zulässt. Der nördliche Teil der Waldabstandsfläche soll deshalb in die angrenzende Maßnahmenfläche 'Gehölzbestand / Gehölzsukzession' mit einbezogen werden. Der südliche Teil soll aufgrund des vorhandenen Obstbaumbestandes als Maßnahmenfläche 'Streuobst' ausgewiesen werden, um eine Offenhaltung der Flächen und eine Nutzung als Streuobstwiesen zu ermöglichen.

Im nördlichen Bereich sollen die flächenhaften Gehölzbestände als Maßnahmenfläche 'Feldgehölz / Gehölzsukzession' ausgewiesen werden, um die Entwicklung naturnaher Gehölzstrukturen zu ermöglichen. Ebenso sollen im südlichen Bereich die wertvollen und geschützten Gehölzbestände, eine Streuobstwiese und die Einzelbäume erhalten und entwickelt werden.

Vier innerhalb der flächenhaften Gehölzbestände liegende Gärten, die durch hochwüchsige Gehölze z.T. stark eingewachsen und beschattet sind, sollen aufgrund ihrer isolierten Lage planungsrechtlich nicht abgesichert werden.

Der wertvolle Hohlweg soll einschließlich des angrenzenden Gehölzbewuchses als Maßnahmenfläche 'Wiederherstellung und Pflege des Hohlweges' ausgewiesen werden. Dabei soll die Wegeverbindung sowie typische wegebegleitende Strukturen, wie Saum- und Gehölzstrukturen, auf der gesamten Länge durchgängig wiederhergestellt werden, um dieses kulturhistorisch bedeutsame Strukturelement langfristig zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die bestehende Aufschüttung im Norden beseitigt werden. In diesem Zusammenhang sollen fünf kleinflächige Gärten am nördlichen Ende des Hohlweges ausgelagert werden, die nach derzeitigem Kenntnisstand, vermutlich in Verbindung mit der Aufschüttung des Hohlweges, illegal auf das Hohlwegestück vergrößert wurden.

Im äußersten Nordwesten sollen drei weitere Gärten ebenfalls nicht planungsrechtlich abgesichert werden, da diese durch die Ausweisung von Maßnahmenflächen im Bereich des Hohlweges und der Waldabstandsflächen ohne Anschluss an das übrige Gartengebiet inselartig und isoliert innerhalb der Maßnahmenfläche verbleiben würden. Längerfristig sollen die Flächen, entsprechend der nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Nutzung, zu Streuobstwiesen entwickelt werden.

Entwicklungsziele und Maßnahmen im Nebental zwischen Unterberg und Hermannsberg einschließlich der Hangzonen und Kuppenlagen im Norden und Osten

Der vorhandene und teilweise verrohrte Graben im Nebental, einschließlich seines (vermutlich) kleinflächigen Quellaustrittsbereich, soll geöffnet und in einen naturnahen Zustand versetzt werden. Beidseitig des Grabens sind 10 m breite Gewässerschutzstreifen vorgesehen, da der Graben entsprechend dem Hessischen Wasserschutzgesetz (HWG) als Gewässer 3. Ordnung einzustufen ist (auch bei periodischer Wasserführung). Die verbleibenden Restflächen der Flurstücke sollen aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit als Extensivwiese entwickelt werden. Im Zuge dieser Maßnahmen sollen acht z.T. sehr kleinflächige Gartengrundstücke entlang des Grabens ausgelagert werden.

Außerhalb des Gewässerschutzstreifens werden die vorhandenen Gärten im Nebental überwiegend als Freizeitgärten mit einer zulässigen Laubengröße bis max. 15 m³ Rauminhalt ab 300 m² Parzellengröße ausgewiesen. Die Neuanlage von Gärten ist auf Teilflächen im Süden und im Norden vorgesehen. Im Norden wird ein bisher überwiegend durch Wiesenflächen und halbstämmige Obstbäume geprägter Bereich für die Neuanlage von Gärten vorgesehen, der gleichzeitig eine Übergangszone zu den ausgedehnten und geschützten Streuobstbeständen der Kuppenlagen darstellt. Aufgrund dessen soll dieser Bereich als „Freizeitgärten - Obstgärten“ mit einem höheren Anteil an Obstbäumen ausgewiesen werden (1 Obstbaum je 150 m² Gartenfläche im Unterschied zu den „reinen“ Freizeitgärten mit 1 Baum pro 200 m²). Eine Restfläche im Kurvenbereich des zentralen Erschließungsweges (Flur 4, Flst. 97) soll aus verkehrstechnischen Gründen (Übersichtlichkeit) als offene Fläche erhalten und entsprechend der anschließenden Bereiche als Streuobstwiese ausgewiesen werden.

Das Wohnhaus östlich des Grabens „Am Mittelberg 14“ sowie die landwirtschaftliche Maschinenhalle sollen planungsrechtlich nicht abgesichert, sondern in die Zone der Freizeitgärten mit einbezogen werden. Die Gebäude liegen abgerückt von der Ortslage und stellen eine Zersiedelung des Außenbereiches und störende Nutzungen innerhalb des Gartengebietes dar.

In den oberen Hangbereichen und den Kuppenlagen im Nordwesten, Norden und Nordosten soll die dort landschaftlich prägende Struktur aus Streuobstwiesen erhalten bleiben. In den Kuppenlagen, v.a. entlang des Waldrandes, soll durch die Ausweisung von großflächigen Maß-

nahmenflächen 'Streuobstwiese' der offene Charakter der wertvollen und im Sinne des § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG geschützten Streuobstflächen gesichert und entwickelt werden. Im Nordosten ist die durchgängige Entwicklung von Streuobstflächen entlang des Waldrandes entsprechend einem Entwicklungsplan der Unteren Naturschutzbehörde vorgesehen. Die in Teilbereichen bereits umgesetzten Maßnahmen sollen längerfristig durch Auslagerung von zwei Gärten fortgesetzt werden. Durch die Entwicklung von Streuobstwiesen und Gehölzbeständen soll das Lebensraumpotential des Gebietes für gefährdete Arten, z.B. für Fledermäuse, langfristig gesichert werden. Die besonnten Streuobstflächen dienen darüber hinaus dem Biotopverbund von wärmebegünstigten Offenlandflächen entlang des Waldrandes, insbesondere für seltene Arten wie z.B. die Äskulapnatter.

Entwicklungsziele und Maßnahmen im Katzbachtal einschließlich angrenzender Hangzonen

Um einen ausreichenden Gewässerschutz zu erzielen wird beidseitig des Katzbaches auf den angrenzenden Flächen ein Gewässerschutzstreifen vorgesehen, der als extensive Wiesenfläche gepflegt werden soll (geschützter Uferbereich nach HWG 10 m). Deshalb wird im Katzbachtal eine planungsrechtliche Absicherung des Gartenbestandes nicht angestrebt. Das landschaftsplanerische Konzept sieht hier die Auslagerung der bestehenden 8 Gärten aus der Bachaue vor. Ziel ist die Renaturierung des Katzbaches (u.a. Entfernung der Verrohrung und Verbauung, Abflachung der Ufer) mit der Entwicklung von typischen gewässerbegleitenden Strukturen.

In den Hangbereichen des Katzbachtales ist ein weitgehender Erhalt der vorhandenen Gärten und eine Ausweisung als Freizeitgärten vorgesehen. In der westlichen Hangzone ist im Bereich der Freizeitgärten entlang des Waldes ein 30 m breiter Streifen als Waldabstandsfläche von Bebauung freizuhalten.

Durch die Ausweisung von Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, soll der Erhalt der wertvollen Streuobstwiesen im Nordosten und Südosten (nach § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG geschützt) sowie der flächigen Feldgehölzbestände (einschließlich der verbuschten Streuobstflächen) gewährleistet werden. Eine kleinflächige Streuobstfläche im äußersten Südosten soll als Aussichtspunkt der Kuppenlage offen gehalten werden.

Für die bisher weitgehend einzeilige Ortsrandbebauung entlang der Straße „Am Simmler“ soll eine weitere Ausdehnung der Bebauung auf die rückwärtigen steilen Hangbereichen ausgeschlossen werden, um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt zu vermeiden. Die bestehende Bebauung soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und eine rückwärtige Baugrenze festgelegt werden. Außerdem sollen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen werden. Durch die genannten Festsetzungen wird die abschließende Grenze der Ortsrandbebauung definiert. Das abgerückt vom Ortsrand liegende Wohnhaus und die landwirtschaftliche Scheune nördlich entlang der Straße 'Am Simmler' sollen langfristig nicht erhalten werden, da die Gebäude aufgrund ihrer Dimensionierung und ihrer isolierten Lage eine im Gartengebiet störende Bebauung und Zersiedelung der Landschaft darstellen.

Entwicklungsziele und Maßnahmen für das Gesamtgebiet

Im **gesamten Plangebiet** sollen die vorhandenen Wege in ihrer bereits bestehenden Befestigungsart beibehalten werden, um die Erschließung der Gartenflächen und sonstigen Flächen in ausreichendem Umfang zu sichern und zusätzliche Versiegelungen zu vermeiden. Insgesamt werden im Plangebiet 35 Gärten planungsrechtlich nicht bestätigt. Es sind zum Teil sehr kleine Gärten, wie z.B. im Bereich der Fließgewässer und nordwestlich des Hohlweges. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die genehmigten Gärten mit baulichen Anlagen Bestandsschutz genießen. Die planungsrechtlich nicht bestätigten Gärten verteilen sich folgendermaßen im Plangebiet: 16 Gärten im Nordwesten und innerhalb der großflächigen Gehölzbestände im Westen, 8 Gärten entlang des Grabens, 8 Gärten entlang des Katzbaches und 3 Gärten im Nordosten. Planerisch kann im Gebiet ausreichend Verlagerungsfläche bereitgestellt werden, da ausgehend von einem Richtwert von 400 m² für eine Gartenparzelle, ca. 55 Gärten neu angelegt werden können.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Vor dem Hintergrund der Planungsaufgabe „Legalisierung illegaler Kleinbauten im Außenbereich“ unter Beachtung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege kommt dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens eine besondere Bedeutung zu. Aufgabe der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde (§ 1 Abs. 1 BauGB). Durch die umfassende Berücksichtigung der landschaftsplanerischen Konzeption im Bebauungsplan wird den Planungsgrundsätzen der Bauleitplanung gemäß BauGB Rechnung getragen. Insbesondere werden durch diese Planung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet sowie zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beigetragen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die landschaftspflegerischen Erfordernisse und Maßnahmen sind unter Abwägung der Ziele der Landschaftspflege und der städtebaulichen Belange in diesen Bebauungsplan integriert.

5.3 Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Grundsätze

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Bei der Abwägung im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Eingriffsumfang

Im Plangebiet ist in erster Linie die Neuanlage von Freizeitgärten (ca. 22.140 m²) einschließlich der damit zulässigen baulichen Anlagen (insgesamt ca. 548 m² Grundfläche) als Eingriff zu werten. Die Mindestgröße eines Freizeitgartens wird mit 300 m² konzipiert. Je 300 m² sind 7,5 m² Versiegelung für die Errichtung einer Gartenlaube zulässig. Für 22.100 m² neu angelegte Freizeitgärten sind daher ca. 548 m² Versiegelung für Gartenlauben möglich. Darüber hinaus ist die Teilung/Neuparzellierung bestehender Gärten einschließlich der baulichen Anlagen als Eingriff zu werten.

Ebenfalls als Eingriff zu werten ist eine mögliche bauliche Nachverdichtung im Allgemeinen Wohngebiet entlang der Straße „Am Simmler“ bei einer maximalen Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entsprechend § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete.

Durch die geplanten Maßnahmen werden im Wesentlichen folgende Potentiale des Naturhaushalts beeinträchtigt:

Boden

- Verlust der belebten und vegetationsbestandenen Oberbodenschicht durch bauliche Anlagen Veränderung natürlich gewachsener Bodengefüge infolge der Gartennutzung (z. B. Wiesenumbbruch durch Grabelandflächen in den Gärten)
- Belastender Eintrag von Dünge- und Spritzmitteln

Wasserhaushalt

- Verlust der natürlichen Versickerungsfähigkeit auf den versiegelten Flächen
- Belastender Eintrag von Dünge- und Spritzmitteln ins Grundwasser

- Verlust von Retentionsraum durch bauliche Anlagen

Klima / Luft

- Verlust von Wiesen-, Weide- bzw. Ackerflächen als Kaltluftentstehungsflächen (Vorrangflächen, die lt. Klimagutachten nur in Ausnahmefällen umgenutzt werden sollten)

Pflanzen- und Tierwelt

- Verlust von Wiesen, Weide, Acker und Brombeergebüschen

Orts- und Landschaftsbild / Erholung

- Verlust von offener Kulturlandschaft
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche Anlagen im Außenbereich
- Verlust der freien Zugänglichkeit der Landschaft als Erholungsraum

Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Als **Minimierungsmaßnahmen** sind vor allem Festsetzungen auf den Gartengrundstücken sowie im „Allgemeinen Wohngebiet“ anzusehen. Hierzu zählen:

- die Beschränkungen der zulässigen Laubengrößen und Bindung an eine Mindestparzellengröße
- Begrenzung der baulichen Nutzung der Flächen entlang der Straße „Am Simmler“ durch Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet mit einer rückwärtigen Baugrenze und Ausschluss von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- die Beschränkung von Wegeflächen, Ausbildung in wasserdurchlässiger Bauweise
- die Verwendung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung oder örtliche Versickerung
- Pflanzgebote zur Sicherstellung einer mindestens notwendigen Begrünung und zur vorrangigen Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze in den Gärten und auf den nicht überbaubaren Flächen im Allgemeinen Wohngebiet

Als **Ausgleichsmaßnahme** wird die Auslagerung von insgesamt 7 Gärten auf ca. 5.670 m² Fläche aus sensiblen Landschaftsbereichen zur Entwicklung von Gehölzsukzession und einer Streuobstwiese auf diesen Flächen festgesetzt (Auslagerung von 6 Gärten aus flächigen Gehölzbeständen im Westen und im Nordosten: Flur 4, Flst. 313, 318, 319, 345, 348 und 352/4; Flur 9, Teilfläche von Flst. 164 mit ca. 755 m²; Auslagerung von 1 Garten aus dem Waldrandbereich im Nordosten: Flur 9, Flst. 153-156).

Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsfläche

Die Ermittlung erfolgt in Anlehnung an die (nicht mehr gültige) Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 9.2.1995.

Eingriffsflächen durch die Neuanlage von Freizeitgärten

Neuanlage Freizeitgärten auf Acker:

Bestand: 320 m² Acker (Typ-Nr. 11.191 mit 13 Wertpunkten / m²)

= 4.160 Wertpunkte

Planung: 320 m² Neuanlage strukturreicher Freizeitgärten (Typ-Nr. 11.223 mit 20 Wertpunkten/m² und einem Zuschlag von 3 Wertpunkten / m², da die Freizeitgärten mit einem hohen Anteil standortgerechter Gehölze festgesetzt sind)

= 7.360 Wertpunkte

Differenz: = + 3.200 Wertpunkte

Neuanlage Freizeitgärten auf Weide:

Bestand: 3.350 m² Weide (Typ-Nr. 06.200 mit 21 Wertpunkten/m²)

= 70.350 Wertpunkte

Planung: 3.350 m² Neuanlage strukturreicher Freizeitgärten (mit 23 Wertpunkten/m², s. oben)

= 77.050 Wertpunkte

Differenz: = + 6.700 Wertpunkte

Neuanlage Freizeitgärten auf Wiese:

Bestand: 11.750 m² Frischwiese (Typ-Nr. 06.320 mit 27 Wertpunkten / m²)

= 317.250 Wertpunkte

Planung: 11.750 m² Neuanlage strukturreicher Freizeitgärten (mit 23 Wertpunkten/m², s. oben)

= 270.250 Wertpunkte

Differenz: = - 47.000 Wertpunkte

Neuanlage Freizeitgärten auf Brombeergebüsch:

Bestand: 6.020 m² Gebüsche, Säume trocken (Typ-Nr. 02.100 mit 36 Wertpunkten/m²)

= 216.720 Wertpunkte

Planung: 6.020 m² Neuanlage strukturreicher Freizeitgärten (mit 23 Wertpunkten/m², s. oben)

= 138.460 Wertpunkte

Differenz: = - 78.260 Wertpunkte

Neuanlage Freizeitgärten auf überbauten Flächen:

Bestand: 700 m² überbaute Flächen (Typ-Nr. 10.710 mit 0 Wertpunkten/m²)

= 0 Wertpunkte

Planung: 700 m² Neuanlage strukturreicher Freizeitgärten (mit 23 Wertpunkten/m², s. oben)

= 16.100 Wertpunkte

Differenz: = + 16.100 Wertpunkte

Gesamtfläche Neuanlage von Freizeitgärten: 22.140 m²

Differenz Eingriffsfächen durch Neuanlage von Freizeitgärten: - 99.260 Wertpunkte

**Ausgleich durch Entwicklung von Gehölzsukzession und Streuobstwiese auf Gartenflächen
(Ausgleich für Eingriffe durch die Neuanlage von Freizeitgärten)**

Ausgleich durch Entwicklung von Gehölzsukzession auf Gartenflächen:

Bestand: 3.890 m² strukturreiche Gärten (mit 23 Wertpunkten/m², s. oben)
= 89.470 Wertpunkte

Planung: 3.890 m² Gebüsch, Säume trocken (Typ-Nr. 02.100 mit 36 Wertpunkten/m²)
= 140.040 Wertpunkte

Differenz: = + 50.570 Wertpunkte

Ausgleich durch Entwicklung von Streuobstwiese auf Gartenflächen:

Bestand: 1.780 m² strukturreiche Gärten (mit 23 Wertpunkten/m², s. oben)
= 40.940 Wertpunkte

Planung: 1.780 m² Streuobstwiese (Typ-Nr. 03.130 mit 50 Wertpunkten/m²)
= 89.000 Wertpunkte

Differenz: = + 48.060 Wertpunkte

**Differenz Ausgleich durch Entwicklung von Streuobst und Gehölzsukzession:
+ 98.630 Wertpunkte**

Durch die Festsetzung von „Allgemeinem Wohngebiet“ entlang der Straße „Am Simmler“ ist unter Ausnutzung der möglichen maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entsprechend § 17 BauNVO in geringem Umfang eine zusätzliche bauliche Erweiterung möglich. Für die sich daraus ergebenden Eingriffe ist jedoch gemäß § 1a BauGB kein Ausgleich erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Durch die Ausweisung von WA-Gebiet werden nach § 34 BauGB bereits bebaubare und im Zusammenhang der bebauten Ortsteile liegende Flächen, formell als Bauflächen festgesetzt (von einer Zulässigkeit der ermöglichten baulichen Erweiterung ist aufgrund der eng festgelegten Baugrenzen und der Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung auszugehen). Darüber hinaus wird durch die Ausweisung von „Allgemeinem Wohngebiet“ und die Festsetzung von Baugrenzen zwar in geringem Umfang eine bauliche Erweiterung ermöglicht, langfristig wird diese jedoch begrenzt und eine Bebauung des steilen Hangbereiches vermieden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Sicherung der vorhandenen wertvollen Lebensraumstrukturen und die vorgesehenen Maßnahmen einen positiven Einfluss auf die Schutzgüter im Plangebiet haben. Insgesamt kann das Plangebiet durch Beachtung der naturschutzfachlichen und naturschutzrechtlichen Belange in der Planungskonzeption langfristig aufgewertet werden.

Zuordnungsfestsetzung

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich den Eingriffsflächen ganz oder teilweise zugeordnet werden. Als Verteilungsmaßstab der erstattungsfähigen Kosten wird gemäß § 4 der „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für die Landeshauptstadt Wiesbaden“ die zulässige Grundfläche und falls dies nicht festgesetzt ist, die versiegelbare Fläche zugrunde gelegt.

Der Neuanlage von Gärten im Plangebiet wird die Auslagerung von 7 Gärten mit baulichen Anlagen aus sensiblen Landschaftsbereichen (5.670 m²) zur Entwicklung von Gehölzsukzession und einer Streuobstwiese auf diesen Flächen zugeordnet (Auslagerung von 6 Gärten aus flächigen Gehölzbeständen im Westen und Nordosten mit ca. 3.890 m²: Flur 4, Flst. 313, 318, 319, 345 und 348; Flur 9, Teilfläche von Flst. 164 mit ca. 755 m²; Auslagerung von 1 Garten aus dem Waldrandbereich im Nordosten mit ca. 1.780 m²: Flur 9, Flst. 153-156).

5.4 Ökokonto

Im Bebauungsplan sind weiterhin Maßnahmen dargestellt, die nicht zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe herangezogen werden, um eine Überkompensation zu vermeiden. Durch diese Maßnahmen wird eine erhebliche Aufwertung des Landschaftsraumes erzielt. Diese Aufwertung kann auf das in Aufstellung befindliche Ökokonto der Landeshauptstadt Wiesbaden gebucht werden, um für Eingriffe vorgehalten zu werden, die durch zukünftige Bebauungspläne und sonstige Planungen vorbereitet werden. Eine entsprechende Zuordnung kann durch die spätere Änderung dieses Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Das Ökokonto basiert auf der naturschutzrechtlichen Gesetzgebung und beinhaltet ein Flächenmanagement zur flexiblen, schnellen und v. a. kostengünstigen Bereitstellung von ökologischen Ausgleichsflächen und Maßnahmen. Die Registrierung und Buchung erfolgt durch die Untere Naturschutzbehörde.

Zur Verwendung im Rahmen des Ökokontos sind folgende Flächen und Maßnahmen geeignet:

- Flur 4: Flurstücke 7 bis 11, 499/12, 14 bis 21, 22/2, 22/3, 23/3 und 23/4 für die Renaturierung des Katzbaches auf einer Länge von ca. 200 m und die Entwicklung von beidseitig ca. 10 m breiter naturnaher Bachaue mit extensiver Pflege (ca. 4.120 m²), einschließlich der Auslagerung von genehmigten Gärten
- Flur 4: Teilbereiche der Flurstücke 203 bis 207, Teilbereich von 451/208, Flurstücke 212 bis 219 für die naturnahe Gestaltung des Grabens und seines (vermutlich) kleinflächigen Quellaustrittsbereiches auf einer Länge von ca. 85 m sowie die Entwicklung von beidseitig ca. 10 m breiter naturnaher Bachaue mit extensiver Pflege einschließlich der Auslagerung von genehmigten Gärten.
- Flur 4: Flurstücke 342, 343, 355 und 356 für die Anlage von Streuobstwiesen westlich des Hohlweges einschließlich der Auslagerung von genehmigten Gärten.
- Flur 4: Teilbereich des Wegeflurstückes 394/2 und Flurstücke 360 bis 364 für die Wiederherstellung und Pflege des Hohlweges einschließlich der Auslagerung von genehmigten Gärten aus dem nördlichen Bereich
- Flur 9: Flurstück 150, für die Entwicklung von Streuobstwiesen im Nordwesten einschließlich der Auslagerung von Gärten

5.5 Umweltbericht

5.5.1 Angaben zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch eine naturraumtypische Gliederung von Kuppen-, Hang- und Tallagen. Die Hanglagen sind zum Teil sehr steil. Durch das Gebiet fließt in einem relativ schmalen Talraum der Katzbach. Darüber hinaus befindet sich in einem Nebental ein kurzer Graben. Im Norden wird der Untersuchungsraum durch ausgedehnte Waldbereiche begrenzt. Im Süden schließt direkt die in den schmalen Talkessel gebaute Ortslage von Frauenstein an. Teile der Ortsrandbebauung befinden sich im Plangebiet. Ein reichhaltiges Mosaik aus unterschiedlichen Gehölzstrukturen, wie z.B. Streuobstbestände in den Kuppenlagen, Feldgehölzen und Hecken sowie Einzelbäumen, ergänzt die reliefbedingte Kleinteiligkeit des Untersuchungsraumes. Gärten bilden die Hauptnutzungsstruktur des Gebietes. Allerdings ist anhand der relativ großen Zahl von Gartenbrachen und der bereits in einem fortgeschrittenen Sukzessionsstadium mit Gehölzen (z.T. vorwaldartige Feldgehölze) bewachsenen Gartenparzellen, ein Rückgang der Gartennutzung festzustellen (Detaillierte Beschreibung der Nutzung siehe Kap. 3.2).

5.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe

Landschaftsfaktor	Eingriff	Vermeidung	Minimierung	Ausgleich
<u>Flora und Fauna</u>	- Verlust an Vegetation durch Überbauung und/oder Versiegelung (z.B. ca. 548 m ² durch Gartenlauben) in den Gartenanlagen sowie durch Neuanlage baulicher Anlagen durch Nachverdichtung in bestehenden Gärten	- Auslagerung von illegalen Bauten aus sensiblen Bereichen (z.B. aus den Gewässerschutzstreifen, dem Hohlweg, den flächigen Gehölzbeständen und den Streuobstwiesen der offenen Kuppenlagen)	- Pflanzvorschriften in den Gärten - Begrenzung der baulichen Nutzung auf das festgesetzte Maß	- Auslagerung von legalen Gärten mit baulichen Anlagen aus flächigen Gehölzbeständen zur Entwicklung von Gehölzsukzession (ca. 3.885 m ²)
	- Verlust von Vegetation (Hausgarten) durch maximale bauliche Ausnutzung der zulässigen GRZ im WA-Gebiet	- Freihaltung des Hangbereichs von Bebauung	- Begrenzung der baulichen Nutzung durch Ausweisung als WA-Gebiet (entsprechend §17 BauNVO) - Festsetzung einer rückwärtigen Baugrenze zu dem steilen Hangbereich - Ausschluss von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen	-

Landschafts-faktor	Eingriff	Vermeidung	Minimierung	Ausgleich
<u>Flora und Fauna</u>	- Lebensraumverlust für Flora und Fauna (Acker, Wiese, Weide, Brombeergebüsch) durch die Neuanlage von Gärten (22.140 m²)	-	- Pflanzvorschriften in den Gärten	-
<u>Boden</u>	- Kleinflächige Versiegelung durch Gartenlauben und Gartenwege	- Auslagerung von illegalen baulichen Anlagen aus dem Katzbachtal (Gley- und Aueböden mit hoher Empfindlichkeit)	- Begrenzung der baulichen Nutzung und der Wegebefestigungen auf das festgesetzte Maß - Pflanzvorschriften in den Gärten zur Senkung des Abflussbeiwertes	-Auslagerung von legalen Gärten mit baulichen Anlagen aus den flächigen Gehölzbeständen zur Entwicklung von Gehölzsukzession (ca. 3.885 m²)
	- Belastender Eintrag von Dünge- und Spritzmitteln	- Auslagerung von illegalen baulichen Anlagen aus dem Katzbachtal (Gley- und Aueböden mit hoher Empfindlichkeit)	- Verbot von Dünge- und Spritzmittelverwendung auf Maßnahmenflächen	-
	- Versiegelung durch maximale bauliche Ausnutzung der zulässigen GRZ im WA-Gebiet	- Freihaltung des Hangbereichs von Bebauung	- Begrenzung der baulichen Nutzung durch Ausweisung als WA-Gebiet (entsprechend § 17 Bau NVO) - Festsetzung einer rückwärtigen Baugrenze zu dem steilen Hangbereich - Ausschluss von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen	-
<u>Wasser</u>	- Belastender Eintrag von Dünge- und Spritzmitteln ins Grundwasser sowie in den Katzbach und den Graben durch gärtnerische Nutzung	- Auslagerung von illegalen Gärten aus den Auebereichen der Fließgewässer	- Düngeverbot und Verbot von chemischen Pflanzenschutzmitteln im Bereich der Maßnahmenflächen - Extensive Wiesenpflege der Gewässerschutzstreifen	-
	- Grundwasserentnahme durch Gartenbrunnen	-	- Festsetzung zur Verwendung von Niederschlagswasser	-
Landschafts-faktor	Eingriff	Vermeidung	Minimierung	Ausgleich

<u>Klima</u>	- Geringfügige Verminderung der Kaltluftproduktion und des Kaltluftabflusses durch erhöhte „Rauhigkeit“ in den Gärten	- Freihaltung der Luftleitbahn Katzbachtal sowie der kalt- bzw. frischluftproduzierenden Streuobstflächen	- Geringfügig erhöhte Frischluftproduktion durch Vergrößerung der Vegetationsoberfläche (Bepflanzungsvorschriften) in den Gärten	-
<u>Landschaftsbild / Erholung</u>	- Bauliche Anlagen der Gärten im Außenbereich	- Freihaltung der landschaftsbildprägenden Streuobstflächen und der Bachauen	- Begrenzung der baulichen Nutzung, Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften, hoher Durchgrünungsgrad	-
	- Bauliche Erweiterung durch Ausnutzung der zulässigen GRZ im WA-Gebiet	- Freihaltung des Hangbereiches von Bebauung	- Begrenzung der baulichen Nutzung und Festsetzung einer rückwärtigen Baugrenze zum Hangbereich sowie Ausschluss von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen - Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften	
	- Landschaftsfremde Bepflanzungen (Nadel- u. Ziergehölze)	-	- Bepflanzungsvorschriften in den Gärten zur vorrangigen Verwendung standortgerechter Gehölze	-
	- Behinderung der freien Zugänglichkeit der Landschaft	- Aufrechterhaltung der Wegebeziehungen, Freihaltung der Streuobstflächen und der Bachauen	-	-

5.5.3 Darstellung der Planinhalte und -ziele

Das Planungskonzept sieht überwiegend die Bestätigung der derzeitigen Nutzungsstruktur im Gebiet und die Ausweisung des vorhandenen Gartenbestandes als "Private Grünfläche, Freizeitgärten" vor. Für die Freizeitgärten sind Gartenlauben bis 15 cbm Rauminhalt vorgesehen.

Planungsrechtlich nicht abgesichert werden, sollen die vorhandenen Gärten im Katzbachtal und entlang des Grabens im Nebental. Vielmehr sollen der Katzbach und der Graben im Nebental langfristig als naturnahe Fließgewässer entwickelt werden. Die verrohrten Gewässerabschnitte sollen dabei geöffnet und renaturiert werden. Die Flurstücke entlang des Katzbaches und ein 10 m Uferstreifen entlang des Grabens sollen als naturnahe Bachaue genutzt werden.

Nicht bestätigt werden, sollen weiterhin die Gärten entlang des Waldrandes und am Ende des Hohlweges im Nordwesten. Entlang des Waldrandes ist aus Sicherheitsgründen ein Waldabstand von 30 m für bauliche Anlagen einzuhalten. Eine Ausweisung von Freizeitgärten mit baulichen Anlagen ist somit nicht möglich. Der Hohlweg soll als Wegeverbindung wiederhergestellt werden. Aufgrund dessen sollen die nördlich angrenzenden

kleinflächigen Gärten, die z.T. auf der Wegeparzelle vergrößert wurden, entfallen. Zwei verbleibende Gärten im äußersten Nordwesten sollen aufgrund ihrer isolierten Lage innerhalb der vorgesehenen Maßnahmenflächen ebenfalls nicht bestätigt werden.

Für die zu verlagernden Gärten kann ausreichend Ersatzgelände, v. a. im Südwesten des Plangebietes, ausgewiesen werden.

Die vorhandenen illegalen Wohngebäude und Kleinwochenendhäuser sollen planungsrechtlich nicht bestätigt werden. Sie werden zusammen mit den umgebenden Freiflächen in die Zone der „Freizeitgärten“ einbezogen. Die Wohnhäuser und Kleinwochenendhäuser wurden größtenteils illegal errichtet und stellen eine Beeinträchtigung des Außenbereiches mit der Gefahr des Entstehens einer Splittersiedlung dar. Die landwirtschaftliche Halle und Scheune werden ebenfalls in die Zone der „Freizeitgärten“ einbezogen, die genehmigten baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz.

Die nahezu einzeilige Wohnbebauung entlang der Straße "Am Simmler" soll als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen werden, mit einer Tiefe der Fläche von 30 m ausgehend vom Straßenrand. Weiterhin ist eine Baugrenze in 20 m Tiefe vorgesehen, um eine Bebauung der angrenzenden steilen Hangbereiche in zweiter Reihe zu vermeiden.

Die Streuobstbestände (nach § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG geschützt) sollen, wie auch Gehölzbestände, Brachflächen mit fortgeschrittener Gehölzsukzession und kleinere Streuobstflächen, als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt werden (siehe auch Kapitel 6.1).

5.5.4 Auswirkungen der Planung

Schutzgut Mensch

Durch die geplanten Maßnahmen kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Bevölkerung. Die im Bebauungsplan bestätigten Gärten werden abgesichert und geben den Besitzern und Nutzern somit Rechtssicherheit. Lediglich die Nutzer von Gärten, die aus sensiblen Bereichen verlagert werden sollen, erfahren eine negative Auswirkung, die aber durch die Bereitstellung von Ersatzflächen kompensiert werden kann. Ferner können Erholungssuchende in geringem Umfang durch vermehrten Anliegerverkehr beeinträchtigt werden. Durch die Ausweisung zusätzlicher Gartenflächen wird weiteren Personen die Möglichkeit eröffnet, Parzellen zur Gartennutzung zu pachten oder zu erwerben.

Schutzgut Fauna, Flora, Landschaft

Durch die geplanten Maßnahmen gehen in dem Gebiet in geringem Umfang Flächen für Flora und Fauna (z.B. durch Versiegelung in den Gartenparzellen) verloren, die durch Pflanzgebote minimiert werden. Durch die Verlagerung von Gärten aus sensiblen Bereichen (Auen am Katzbach und im Nebental, im Bereich des Holweges und im nördlichen Plangebiet) können sich aber wertvolle Bereiche entwickeln. Das Landschaftsbild wird nur in geringem Maße durch weitere Hütten beeinträchtigt, eine Kompensation durch Pflanzgebote und Art und Maß der baulichen Nutzung ist vorgesehen.

Schutzgut Boden

Durch die geplanten Maßnahmen kommt es durch Versiegelung für Gartenlauben sowie durch die Möglichkeit einer geringen Nachverdichtung im Wohngebiet zu einem geringen Verlust an Boden. Die Beeinträchtigung des Bodens durch Spritz- und Düngemittel wird durch die Auslagerung von Gärten aus empfindlichen Bereichen (hoch empfindliche Gley- und Aueböden an den Gewässern) und durch ein Verbot von Spritz und Düngemitteln auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft minimiert.

Schutzgut Wasser

Durch die geplanten Maßnahmen kommt es zu einer Verbesserung der Gewässer durch Freihaltung der Auen und Renaturierung der Bachläufe. Dadurch können Schadstoffeinträge verringert werden. Durch die Festsetzung zur Verwendung von Niederschlagswasser wird dieses wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.

Schutzgut Luft/Klima

Durch die geplanten Maßnahmen kommt es zu einem geringen Verlust kalt- und frischluftproduzierender Flächen (Verlust von Wiesen und Weiden für Gartenersatzflächen). Demgegenüber werden Kaltluftschneisen am Katzbach und am Graben im Nebental in ihrer Funktion aufgewertet, was zu einer Verbesserung der Durchlüftung im angrenzenden Wohngebiet führt. Durch Pflanzgebote und Gebote zum Erhalt von Gehölzstrukturen wird der Anteil sauerstoffproduzierender Strukturen gehalten bzw. erhöht.

Schutzgut Sach- und Kulturwerte

Durch die geplanten Maßnahmen wird der kulturhistorisch bedeutsame Holweg geschützt und in seiner Funktion als Wegeverbindung reaktiviert.

6 Begründung der Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Durch die Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes" in Anlehnung an die Struktur der näheren Umgebung soll die bestehende bauliche Nutzung planungsrechtlich gesichert werden.

Durch die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ entlang der Straße „Am Simmler“ ist unter Ausnutzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entsprechend § 17 BauNVO in geringem Umfang eine zusätzliche bauliche Erweiterung möglich. Für die sich daraus ergebenden Eingriffe ist jedoch gemäß § 1a BauGB kein Ausgleich erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Durch die Ausweisung als WA-Gebiet werden nach § 34 BauGB bereits bebaubare und im Zusammenhang der bebauten Ortsteile liegende Flächen, formell als Bauflächen festgesetzt (von einer Zulässigkeit der ermöglichten baulichen Erweiterung ist aufgrund der eng festgelegten Baugrenzen und der Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung auszugehen). Darüber hinaus wird durch die Ausweisung von „Allgemeines Wohngebiet“ und die Festsetzung von Baugrenzen zwar in

geringem Umfang eine bauliche Erweiterung ermöglicht, langfristig wird diese jedoch begrenzt und eine Bebauung des steilen Hangbereiches vermieden.

Durch den Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO soll einer der näheren Umgebung untypische Nutzung entgegengewirkt werden.

Durch den Ausschluss einer Errichtung von Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO soll vermieden werden, dass sich Bebauung auf die steilen Hangbereiche im rückwärtigen Bereich der Wohnhäuser erstrecken.

Gemäß Hessischem Wassergesetz soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Ziel ist es, so wenig unverschmutztes Niederschlagswasser wie möglich in die öffentliche Kanalisation und damit an den Vorfluter abzugeben.

6.1.2 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Entsprechend dem Schutz des Waldes und nach den Vorgaben des Amtes für Grünflächen, Landwirtschaft und Forsten der Landeshauptstadt Wiesbaden, ist am westlichen Waldrand sowie am nördlichen Waldrand westlich des Katzbaches eine Waldabstandsfläche von 30 m von Bebauung freizuhalten.

6.1.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Verkehrsflächen, die der Erschließung von Wohngebäuden dienen, sind entsprechend dem Erfordernis als Asphaltstraßen zu erhalten oder zu befestigen. Diese sollen einer ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung sowie der Erschließung der Grundstücke dienen.

Die Erschließung der Gärten und landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Wirtschaftswege. Diese sollen entsprechend der vorhandenen Wegedecke als Asphalt-, Schotter- oder Graswege erhalten werden, um die Bodenversiegelung im Plangebiet zu minimieren.

Die Festsetzung einer Verkehrsfläche in Verbindung mit Gehölzstrukturen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dient dem Erhalt und der Wiederherstellung der kulturhistorisch bedeutsamen Wegeverbindung. Dabei soll der Weg sowie typische wegebegleitende Strukturen, wie Saum- und Gehölzstrukturen, auf der gesamten Länge durchgängig geschützt und wiederhergestellt werden. Hierzu soll die bestehende Aufschüttung im Norden beseitigt werden. Der Hohlweg erfüllt zudem wichtige ökologische Funktionen hinsichtlich des Lebensraumpotentials im Planungsgebiet.

6.1.4 Private Grünflächen, -Freizeitgärten- (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- a) **Art und Maß der baulichen Nutzung (i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- b) **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25)**

Mit der Sicherung des überwiegenden Teils der bestehenden Gärten als Private Grünflächen, -Freizeitgärten- wird zur Deckung des Bedarfs an wohnungsfernen Gärten in der Gesamtstadt beigetragen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans über die bauliche Nutzung der Gartengrundstücke entsprechen weitgehend den Auflagen, die im Rahmen einer Genehmigung zur Errichtung einer Gartenlaube durch die untere Naturschutzbehörde in der Vergangenheit gemacht wurden. Diese Festsetzungen dienen der Sicherung einer dem Landschaftsbild angemessenen Gestalt der Gärten. Eingriffe in den Naturhaushalt und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch störende bauliche Anlagen werden so minimiert. Die Begrenzung der baulichen Nutzung und die Pflanzung von Bäumen dienen der Einbindung der Gärten in das Landschaftsbild und fördern die städtebauliche Funktion der Gärten im Rahmen der Ortsrandgestaltung im Übergang von bebauter Ortslage zur freien Landschaft. Durch die Festsetzung sollen die Eingriffe in den Naturhaushalt, die mit der Errichtung baulicher Anlagen einhergehen, kompensiert werden.

Die Erhaltung und Entwicklung einer standortgerechten Bepflanzung ist sowohl für den Arten- und Biotopschutz als auch für die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung. Die Verwendung einheimischer Pflanzen soll die klimaökologischen Funktionen der Flächen sicherstellen und eine landschaftsgerechte Gestaltung gewährleisten.

Eine Versorgung der Gärten mit Energie und Wasser durch das öffentliche Netz ist aus Kostengründen nicht möglich, weiterhin soll eine Nutzung der Gärten zum zeitweiligen oder dauerhaften Wohnen durch diese Festsetzungen vermieden werden.

Gemäß Hessischem Wassergesetz soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Ziel ist es, so wenig unverschmutztes Niederschlagswasser wie möglich in die öffentliche Kanalisation und damit an den Vorfluter abzugeben.

6.1.5 Private Grünflächen, -Obstgärten- (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- a) **Art und Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- b) **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Zur Erhaltung und Entwicklung der bestehenden ortstypischen Strukturen sind die Festsetzungen zu Parzellengröße und Anpflanzungen im Bereich der Obstgärten an die Be-

standsituation angelehnt und unterscheiden sich daher von den Festsetzungen zu den "reinen" Freizeitgärten. Insbesondere sind die Obstgärten durch einen höheren Obstbaumanteil gekennzeichnet.

Im Norden im Gewann „Oberberg“ (Flur 4, Flurstücke 98 bis 111 und 503/103) werden bisher überwiegend durch Wiesen mit Obstbäumen geprägte Flächen für die Neuanlage von Gärten vorgesehen, die eine Übergangszone zu den angrenzenden ausgedehnten und geschützten Streuobstbeständen der Kuppenlagen darstellen. Aufgrund dessen werden diese Flächen als Obstgärten festgesetzt, die durch einen höheren Obstbaumanteil, größere Gartenparzellen, einen niedrigeren Anteil an Ziergehölzen und eine überwiegende Nutzung als extensive Wiesenfläche gegenüber „reinen“ Freizeitgärten gekennzeichnet sind. Diese Differenzierung wurde getroffen, um dem stark durch Obstwiesen geprägt Charakter in diesem Bereich und somit der Eigenart der Landschaft zu entsprechen.

Eine Versorgung der Gärten mit Energie und Wasser durch das öffentliche Netz ist aus Kostengründen nicht möglich, zudem soll eine Entwicklung hin zu zeitweisem oder dauerhaftem Wohnen vermieden werden.

Gemäß Hessischem Wassergesetz soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus im Sinne des Wasserwirtschaftsgesetzes in geeigneten Fällen versickert werden. Ziel ist es, so wenig unverschmutztes Niederschlagswasser wie möglich in die öffentliche Kanalisation und damit an den Vorfluter abzugeben.

Die Gärten liegen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in südexponierter Hanglage. Mit den Festsetzungen über die Bepflanzung insbesondere mit Obstbäumen soll die Einbindung der Gärten gewährleistet werden. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch störende bauliche Anlagen und standortfremde Gehölze sollen minimiert werden. Durch die Festsetzungen sollen Eingriffe in den Naturhaushalt, die mit der Errichtung baulicher Anlagen einhergehen, kompensiert werden. Die Erhaltung und Entwicklung des Obstbaumbestandes sowie einer standortgerechten Bepflanzung ist sowohl für den Arten- und Biotopschutz als auch für die Einbindung in das Landschaftsbild von Bedeutung.

6.1.6 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die landschaftsgerechte Wiederherstellung eines landschaftstypischen Bachlaufs mit angrenzenden Auebereichen. Durch die naturnahe Gestaltung des Gewässerlaufs in Verbindung mit der Öffnung des Talraumes wird die Bedeutung des Katzbaches als bestimmendes Landschaftselement und die Durchlässigkeit der im Norden anschließenden Katzbachau wiederhergestellt. Die Freihaltung der Uferbereiche beinhaltet den gesetzlichen Schutzabstand zu Gewässern entsprechend § 23 HWG. Diese Freihaltung ist zur Sicherung des Wasserabflusses sowie zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers erforderlich. Die vorgesehene Wiesennutzung entspricht grundsätzlich den standörtlichen Gegebenheiten, durch die Extensivierung wird die Wiese ökologisch aufgewertet. Auch

die Reaktivierung des Grabens im Nebental dient dem Ziel, ein landschaftsbestimmendes Element im Bereich der Freizeitgärten zu schaffen. Im Bebauungsplan soll durch entsprechende Festsetzungen ein ausreichender Gewässerschutz gewährleistet werden. Der gesetzliche Auftrag zur Herstellung und Erhaltung eines naturnahen Gewässerzustandes ist in den § 24 Hessisches Wassergesetz (HWG) verankert. Entsprechend § 68 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) sowie dem ministeriellen Erlass "Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung und bei Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben sowie Regelungen für die Prüfung und Zulassung von Maßnahmen nach wasserrechtlichen und baurechtlichen Vorschriften" kann der naturnahe Ausbau eines Gewässers unter bestimmten Voraussetzungen ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden. Es handelt sich bei den Ausbaumaßnahmen um kleinräumige naturnahe Umgestaltungen. Durch das im Bebauungsplan festgesetzte Vorhaben sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf eines der in § 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG genannten Schutzgüter zu erwarten. Die Maßnahmen verfolgen den Zweck, eine wesentliche Verbesserung für diese Schutzgüter herbeizuführen. Daher können im Bebauungsplan die entsprechenden Renaturierungsmaßnahmen festgesetzt werden. Mit dem Ausschluss von Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung des Gewässers und der Uferbereiche führen, soll die Funktion der Gewässer als Lebensraum für Pflanzen und Tiere gewährleistet werden. Die Festsetzung einer Aufweitung und Abflachung des Gewässerprofils soll eine Vernässung der Wiesen fördern und den begradigten Verlauf auflösen.

6.1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Ausschluss von chemischen Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist notwendig zum Erhalt und zur Weiterentwicklung der ökologischen Funktionen dieser Flächen. Im Uferbereich der Gewässer ist ihre Verwendung gesetzlich verboten (§ 38 WHG).

Feldgehölze

Die Festsetzungen dienen dem dauerhaften Erhalt und der Entwicklung der Biotope, die wesentlich zur Verbesserung der Strukturvielfalt des Gebietes beitragen und verschiedenen Pflanzen- und Tierarten Lebensraum bieten. Die Feldgehölze dienen darüber hinaus der Vernetzung von Lebensräumen zwischen Ortslage, freier Landschaft und den Waldbeständen und sind für das Landschaftsbild und die Ortsrandeingrünung in Frauenstein von Bedeutung. Durch die Festsetzung der Mahd werden blütenreiche Saumbereiche gefördert.

Streuobstwiesen

Die Streuobstwiesen in den Hang- und Kuppenlagen liegt in einem Landschaftsraum, der traditionell durch die Streuobstbewirtschaftung geprägt ist. Zum Erhalt des Landschaftscharakters sind die vorhandene Streuobstwiesen zu sichern und zu entwickeln. Insbesondere entlang des Waldrandes sollen Streuobstwiesen als durchgängige und charakteristische Struktur zur Verbesserung des Biotopverbundes von wärmebegünstigten Offenlandflächen für seltene Arten entwickelt werden. Im Norden soll eine Teilfläche im Gewann "Oberberg" (Flur 4, Flurstück 97) zur Sicherung der Übersichtlichkeit einer

engen Kurve aus verkehrstechnischen Gründen als offene Fläche erhalten und deshalb entsprechend der anschließenden Bereiche als Streuobstwiese ausgewiesen werden. Eine kleinflächige Streuobstwiese im äußersten Südosten soll als Aussichtspunkt der Kuppenlage offen gehalten werden. Die festgesetzten Pflegemaßnahmen dienen dem dauerhaften Erhalt und der Entwicklung dieser Biotope, die wichtige Lebensräume für Brutvögel, z.B. Grünspecht und Gartenrotschwanz, sowie für die im Gebiet vorkommende Zwergfledermaus und die seltene Äskulapnatter bieten. Die Obstbäume weisen faunistisch bedeutsame Strukturen wie Totholz oder Baumhöhlungen auf. Der größte Teil der als Streuobstwiesen ausgewiesenen Flächen ist gemäß § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG unter besonderen Schutz gestellt. Die Anlage von Laub- und Komposthaufen in den besonnten Randbereichen der Streuobstwiesen dient der Schaffung von Lebensraumstrukturen, insbesondere von Eiablageplätzen für die seltene und geschützte (nicht giftige) Äskulapnatter, deren Vorkommen um Schlangenbad und in Wiesbaden als landesweit bedeutsam einzustufen ist.

Naturnaher Waldrand

Der Waldrand stellt ein zur Verbesserung der Strukturvielfalt des Gebietes wichtiges Landschaftselement dar. Landschaftsökologisch wirkt der stufige Waldrand als Schutz des Waldes vor Sturmschäden, beeinflusst das Landschaftsbild positiv und erhöht den Erholungswert. Der Waldrand, als Grenzlinie zwischen Baumbeständen und andersartigen Biotopen, ist Lebensraum einer artenreichen Pflanzen- und Tierwelt, wobei sich die Floren und Faunen der Forsten und des Offenlandes überschneiden, z.B. Heckenvögel wie Gartengrasmücke und Heckenbraunelle oder zahlreiche Tagfalter. Im Offenland lebende Arten finden hier Fluchräume, Winterquartiere und zeitweise wichtige Nahrungsbiotope.

Abgrabungen / Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur in dem für die Gartenlauben unbedingt erforderlichen Umfang zulässig, der Erdmassenausgleich hat auf der Gartenparzelle zu erfolgen.

6.1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zusammenhängende Gehölzflächen sind aufgrund ihrer Größe und ihres Grünvolumens besonders bedeutsam und bilden das Grundgerüst der Grünstruktur im Plangebiet.

Markante Einzelbäume sind zu erhalten, da sie als verbindende Elemente einen allmählichen Übergang von den geschlossenen Gehölzgruppen in die freie und offene Landschaft bewirken. Die zu erhaltenden Obstbäume erfüllen zudem wichtige ökologische Funktionen hinsichtlich des Lebensraumpotentials des Plangebietes. Generell erfüllen Bäume aufgrund ihrer Größe und ihres Grünvolumens wichtige ökologische Funktionen. Sie tragen zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt durch Versiegelung und Überbauung bei und wirken ausgleichend auf das Klima und das Lebensraumangebot für Tiere.

6.1.9 Flächen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. mit § 135 a-c BauGB)

Entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich den Eingriffsflächen ganz oder teilweise zugeordnet werden. Festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich sind nach § 135a Abs. 1 BauGB vom Vorhabenträger durchzuführen. Alternativ kann die Gemeinde anstelle und auf Kosten des Vorhabenträgers die Maßnahmen durchführen und einen Kostenerstattungsbetrag erheben (§ 135a Abs. 2 und 3 BauGB). Die Landeshauptstadt Wiesbaden macht Gebrauch von der Möglichkeit, die Kosten für Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auszugleichen, dem Vorhabenträger oder den Vorhabenträgern zuzuordnen. Hierzu wird die "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für die Landeshauptstadt Wiesbaden" angewendet.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§81 HBO)

6.2.1 Bauliche Anlagen

Die Festsetzungen sollen eine der Gartennutzung angemessene Form und Gestalt der Lauben ermöglichen und damit negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Ortsrandgestaltung vermeiden.

6.2.2 Einfriedungen

Die Festsetzung soll eine der Gartennutzung angemessene Form und Gestalt der Einfriedungen ermöglichen und damit negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Ortsrandgestaltung vermeiden. Darüber hinaus sollen in den Obstgärten aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für die Fauna Kleintiere nicht durch unüberwindbare Hindernisse in ihrem Aktionsradius eingeschränkt werden.

6.2.3 Grundstücksfreiflächen

Entsprechend § 1a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Festsetzungen dienen der Aufrechterhaltung der Versickerung des Niederschlagswassers und damit der Minimierung der durch Versiegelungen bewirkten negativen Auswirkungen auf Boden, örtliches Klima und Wasserhaushalt. Die Sicherung eines möglichst großen Anteils zusammenhängender Vegetationsflächen wird angestrebt.

6.2.4 Grenzbebauung

Um auf allen Gartengrundstücken die Errichtung einer Gartenlaube zu ermöglichen und die Vielzahl der bestehenden Gartenlauben, die einen Grenzabstand von 3 m unterschreiten, abzusichern, wird der Mindestgrenzabstand für Gartenlauben abweichend von § 6 Abs. 5 HBO entsprechend § 6 Abs. 13 HBO auf 1 m herabgesetzt.

6.2.5 Stellplätze

Die Zulässigkeit der Errichtung von Stellplätzen wird notwendig, da im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung nur begrenzt Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge

vorhanden sind. Aufgrund der schmalen Fahrbahnflächen ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen entlang der Wirtschaftswege nur eingeschränkt möglich. Die Errichtung von Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise soll die Versickerung des Niederschlagswassers gewährleisten und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen. Negative Auswirkungen auf Boden, örtliches Klima und Wasserhaushalt sollen vermieden werden.

7 Bodenordnung

Öffentlich-rechtliche Bodenordnungsmaßnahmen im Planungsbereich sind nicht beabsichtigt. Falls eine Bodenordnung erforderlich oder sinnvoll erscheint, sollte sie über privatrechtliche Vereinbarungen realisiert werden.

8 Kosten

8.1 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

8.1.1 Grunderwerbskosten für Ausgleichsmaßnahmen

Verlagerung von Gärten (ca. 5.670 m ²)	ca. 20,00 €/m ²	ca. 113.400,00 €
Ankauf von landwirtschaftlichen Flächen (ca. 21.440 m ²)	ca. 4,00 €/m ²	ca. 85.760,00 €

8.1.2 Kosten für Ausgleichsmaßnahmen

Auslagerung von 1 Garten Neuanlage Streuobst (ca. 1.780 m ²)	pauschal	ca. 6.500,00 €
Auslagerung von 6 Gärten naturnahe Entwicklung der Grundstücke (ca. 3.890 m ²)	pauschal	ca. 11.500,00 €

8.1.3 Gesamtkosten für Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Gesamtkosten Ausgleich (ohne Flächenankauf für Gärten)		ca. 217.160,00 € (ca. 132.400,00 €)
---	--	--

8.1.4 Refinanzierung der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die Kosten für die Ausgleichsflächen und -maßnahmen können durch die "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für die Landeshauptstadt Wiesbaden" auf die neu entstehenden Freizeitgärten umgelegt werden.

8.2 Refinanzierung der Kosten für sonstige landschaftsplanerische Maßnahmen über das Ökokonto

Für die **sonstigen landschaftspflegerischen Maßnahmen**, die in diesem Bebauungsplan dargestellt sind, ist mit folgenden Kosten zu rechnen (ohne Flächenankauf):

• Wiederherstellung des Hohlweges (Beseitigung der Aufschüttung im Norden, Wiederherstellung des ursprünglichen Geländereiefs) ca. 1.200 m ² , pauschal	6.500,00 €
• Anlage von Streuobstwiesen im nördlichen Bereich, Beseitigung bestehender Gärten ca. 2.660 m ² , pauschal	10.000,00 €
• Anlage von Streuobstwiesen im Bereich westlich des Hohlweges, Beseitigung bestehender Gärten ca. 3.550 m ² , pauschal	13.000,00 €
• Renaturierung des Katzbaches mit Beseitigung der Verrohrung, Abflachung der Gewässerböschungen und Pflanzung einzelner Ufergehölze ca. 200 m, pauschal	12.500,00 €
• Naturnahe Gestaltung des Grabens und des kleinflächigen Quellaustrittsbereiches mit Beseitigung der Drainagen bzw. Verrohrung, Böschungs- und Geländegestaltung ca. 85 m, pauschal	5.000,00 €
Gesamtsumme netto	47.000,00 €

Die Renaturierung des Katzbaches und des Grabens im Nebental kann in Einzelschritten erfolgen. Die Maßnahmen und die Kosten werden dem in der Aufstellung befindlichen Ökokonto der Landeshauptstadt Wiesbaden gutgeschrieben. Daraus können naturschutzrechtliche Ausgleichserfordernisse anderer Vorhaben (z. B. Wohn- oder Gewerbegebiete) abgegolten und in Wert gesetzt werden.

9 Flächen

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 27 ha. Der Geltungsbereich gliedert sich in ca. 14,2 % öffentliche Flächen und ca. 85,8 % private Flächen.

10 Textteil zum Bebauungsplan

Der Textteil zu diesem Bebauungsplan enthält unter Ziffer I planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und unter Ziffer II auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 81 HBO gemäß § 9 Abs. 4 BauGB.

11 Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplans

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplans erläutert.

Anlage:

UEP-Prüfbogen

360302

Umwelterheblichkeitsprüfung für Bauleitpläne/Planungen

Planungsbereich (Bezeichnung/Fläche (ha)): Hermannsberg / Simmler (Wl-Frauenstein) ca. 33ha

Art der Planung: Bebauungsplan FNP Sonstige Planung
 Aufstellung Änderung Ergänzung

Beschlußlage (Gremium, Nr. Datum): StVV-Beschluß Nr. 369 vom 3.9.1992 - Legalisierung von illegalen Kleinbauten

Federführende Bearbeitung (Sachbearbeiter, SGB): Hr. Schaeffer, 610301

Planungsziele, -zwecke (Beschreibung): Legalisierung von illegalen Kleinbauten

Stellung im Verfahren (Beteiligungen, Abstimmungen): Grundsatzbeschuß soll herbeigeführt werden

UEP durchgeführt ~~in AG Planung~~ (Datum): 15.9.1992

Informationsdefizite nein ja (Beschreibung):

Ergebnis der UEP:

Planung einstellen/entsprechende Vorlage erstellen ja nein

Planungsziele ändern/ergänzen (Beschreibung/Begründung): ja nein

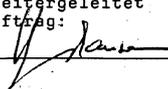
Geltungsbereich ändern (Beschreibung/Begründung): ja nein

weitergehende Untersuchungen/UUV erforderlich ja nein

Landschaftsplan erforderlich ja nein H. Abstimmungsprotokoll vom 3.9.1992 mit Amt 81

Umweltbereich	Beschreibung/Inhalte	zuständig (Amt)	Termin
Luft/Immissionen			
Klima			
Lärm			
Boden			
Wasser			
Natur/Landschaft			
Sonstiges			

~~erneute~~ Beratung in AG Planung erforderlich: ja nein

Prüfbogen erstellt und an Fachamt weitergeleitet
Datum: 15.9.1992 Im Auftrag: 

Anlegen

Prüfbogen