

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -

B E G R Ü N D U N G

**zum Bebauungsplan
"Steinkippel"**

im Ortsbezirk Dotzheim

Nach § 9 (8) Baugesetzbuch

1	Geltungsbereich	4
2	Erfordernis der Planaufstellung - Planungsanlass	4
3	Bestand und Analyse der städtebaulich-landschaftsökologischen Situation	5
3.1	Lage im Raum	5
3.2	Nutzungen im Plangebiet und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen	5
3.3	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	5
3.4	Rechtliche und sonstige Vorgaben	5
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.....	6
4.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne u. andere Satzungen)	6
4.4	Abweichungen vom Bebauungsplan zum landschaftsplanerischen Fachbeitrag	6
5	Bebauungsplanverfahren	7
5.1	Grundsatzbeschluss "Legalisierung illegaler Kleinbauten"	7
5.2	Aufstellungsbeschluss	7
5.3	Offenlagebeschluss, öffentliche Auslegung des Planentwurfs sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	7
6	Belange von Natur und Landschaft	7
6.1	UVP-Ausschlusskriterium	7
6.2	Konzeption des landschaftsplanerischen Fachbeitrages	8
6.3	Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung	8
6.4	Umweltbericht.....	10
6.4.1	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und ihre Berücksichtigung	10
6.4.2	Angaben zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	10
6.4.3	Darstellung der Planinhalte und -ziele	12
6.4.4	Auswirkungen der Planung.....	13
6.4.5	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen, unvorhergesehenen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)	14
6.4.6	Zusammenfassung	14
7	Begründung der Planinhalte	15
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB).....	15
7.1.1	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	15
7.1.2	Private Grünfläche, -Freizeitgarten- (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	15
7.1.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	16

7.1.4	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).....	16
7.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO)	16
7.2.1	Bauliche Anlagen.....	16
7.2.2	Einfriedungen	16
7.2.3	Stellplätze	16
7.2.4	Grundstücksfreiflächen.....	17
7.2.5	Grenzbebauung.....	17
8	Bodenordnung.....	17
9	Kostenschätzung.....	17
10	Flächen.....	17
11	Textteil zum Bebauungsplan.....	17
12	Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplans.....	18
13	Rechtliche Grundlagen.....	18
	Anlage zur Begründung.....	19

1 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Wiesbadener Stadtteil Dotzheim in der Flur 67; es ist allseitig von Wohnbebauung umgeben. Die Größe des Planungsgebietes beträgt rund 0,75 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 6818/26, 6818/17, 6818/18, 6818/19, 6818/20, 6818/21, 6982/0, die Flurstücke 6818/25, 6818/24, 6818/27, 6973/28, 6916/4, 6918/1, 6920/6 sowie einen Teilbereich des Wegeflurstücks 6973/30.

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.

Für das Plangebiet „Steinkippel“ ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um die in den Gärten vorhandenen Kleinbauten zu legalisieren bzw. deren Errichtung zuzulassen.

Vor diesem Hintergrund wurde das Plangebiet „Steinkippel“ 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 Stadtverordneten-Versammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat daher mit Beschluss Nr. 550 am 17.12.1992 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Planbereich beschlossen, 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, sofern dies mit naturschutzfachlichen Belangen vereinbar ist.

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 „Steinkippel“ im Ortsbezirk Dotzheim wurde gemäß den §§ 1 Abs. 5 und 1a BauGB und § 6 BNatSchG erstellt. Die Stadtverordnetenversammlung hat dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag mit Beschluss Nr. 0292

vom 30.08.2001 zugestimmt. Die landschaftsplanerischen Erfordernisse und Maßnahmen sind unter Abwägung der Ziele der Landschaftspflege und der städtebaulichen Belange in diesem Bebauungsplan berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 Nr.7g i.V. m. § 2 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 5 BNatSchG).

3 Bestand und Analyse der städtebaulich-landschaftsökologischen Situation

3.1 Lage im Raum

Das Planungsgebiet „Steinkippel“ liegt im Wiesbadener Stadtteil Dotzheim inmitten eines durch lockere Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägten Wohngebietes. Das Planungsgebiet wird vollständig von der Wohnbebauung entlang der Panoramastraße, der Reisstraße und des Steinkippels umschlossen.

Das Gartengebiet stellt eine wichtige parallele Durchgrünung der besiedelten Hanglage dar.

Der Zugang zum Gebiet erfolgt über einen von der Reisstraße abzweigenden Wirtschaftsweg.

3.2 Nutzungen im Plangebiet und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch überwiegend wohnungsferne Gärten, die sich zu einer nicht vereinsgebundenen Anlage zusammengeschlossen haben. In den Randzonen befinden sich außerdem Gartenbereiche, die den benachbarten Hausgärten zuzuordnen sind. Das Gebiet enthält Ziergärten, Obstgärten, Nutzgärten und Mischgärten.

Die wohnungsfernen Gärten sind einheitlich mit Gartenlauben in Steinbauweise ausgestattet, die um die 30 m³ Rauminhalt umfassen. An einige dieser Lauben wurden Pergolen angebaut, die z.T. auch seitlich geschlossen sind.

Die Gartennutzung kann infolge der innerörtlichen Lage als eine an den Standort angepasste Nutzung bewertet werden.

Die Verkehrsflächen beschränken sich auf einen Wirtschaftsweg, der im Gartengebiet endet. Dieser befahrbare, größtenteils geschotterte Weg wurde durch die Installation eines Tores für die Allgemeinheit gesperrt.

3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs gehören überwiegend privaten Grundstückseigentümern. Nur das Wegeflurstück (6973/30) und die Gartenparzelle (6818/25) befinden sich in städtischem Besitz.

3.4 Rechtliche und sonstige Vorgaben

Rechtliche Vorgaben

Außer einer Satzung nach dem Hessischen Aufbaugesetz (siehe 4.3) sind keine speziellen rechtlichen Vorgaben im Sinne von Schutzbestimmungen für das Plangebiet bekannt.

Bodenkontaminationen

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Kontaminationsverdachtsflächen vor. Schadstoffbelastungen des Bodens sind weder bekannt noch zu erwarten.

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. Für den Geltungsbereich enthält der Regionalplan die Darstellungen „Siedlungsfläche, Bestand“.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der am 15.11.2003 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden stellt das Planungsgebiet als "Grünfläche, Zweckbestimmung: Dauerkleingärten" dar. Zielsetzung ist die Erhaltung der Grünvernetzung zwischen dem Ortskern Dotzheim und der freien Landschaft sowie die Gliederung der besiedelten Hanglage durch Freihaltung des Grünbereiches. Ferner soll durch die gärtnerische Nutzung ein Teil der Bedarfe im Bereich „Freizeit und Erholung“ siedlungsnah gedeckt werden. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne u. andere Satzungen)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

Das Gebiet liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung nach dem Hessischen Aufbaugesetz „Nördliche Panoramastraße“ von 1958. Dort ist der Bereich als „Freifläche Grünanlage“ festgesetzt.

4.4 Abweichungen vom Bebauungsplan zum landschaftsplanerischen Fachbeitrag

Abweichungen zwischen Bebauungsplan und landschaftsplanerischem Fachbeitrag beruhen auf der zwischenzeitlich erfolgten Entwicklung.

Wegen des mittlerweile erfolgten Grundstücksverkehrs hat sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans gegenüber dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag im Norden und Süden insgesamt um 500 m² verkleinert.

Hier wurden Grundstücke zusammengeführt bzw. Baugrundstücken zugeordnet, sodass Ausweisungen als Freizeitgärten nicht mehr in Frage kommen.

Es gibt keine Abweichungen zwischen Bebauungsplan und landschaftsplanerischem Fachbeitrag, die die Grundzüge der Planung betreffen.

5 Bebauungsplanverfahren

5.1 Grundsatzbeschluss "Legalisierung illegaler Kleinbauten"

Vor dem Hintergrund der unter Kapitel 2 erwähnten rechtlichen Regelungen wurden von der Verwaltung auf der Grundlage des Klein- und Freizeitgartenkonzeptes der Landeshauptstadt Wiesbaden (1990), der damaligen Genehmigungspraxis (Gartenplangebiete) und der örtlichen Kenntnisse Vorschläge für die Abgrenzung von Bebauungsplänen zur Neuordnung und Legalisierung von Gartengebieten erarbeitet.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat in einem Grundsatzbeschluss vom 03.09.1992 (Beschluss-Nr. 369) die Verwaltung beauftragt, Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne zur Neuordnung, Legalisierung und Absicherung von Gärten in 23 Planbereichen herbeizuführen. Zu diesen Planbereichen gehört auch der vorliegende Bebauungsplan "Steinkippel" im Ortsbezirk Dotzheim.

5.2 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat am 17. Dezember 1992 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen (Beschluss-Nr. 550). Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Wiesbadener Kurier und im Wiesbadener Tagblatt am 5. Januar 1993 ortsüblich bekannt gemacht.

5.3 Offenlagebeschluss, öffentliche Auslegung des Planentwurfs sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Nachdem die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden am 24.06.2010 die Änderung des Geltungsbereichs sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans beschlossen hat, wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes für die Dauer von einem Monat (§ 3 Abs. 2 BauGB) durchgeführt.

6 6. Belange von Natur und Landschaft

6.1 UVP-Ausschlusskriterium

Die Umwelterheblichkeitsprüfung wurde durchgeführt und das Prüfblatt am 15.09.1992 durch Amt 36 - Umweltverträglichkeitsprüfung - erstellt (Anlage zur Begründung des Bebauungsplans). Es wurden keine relevanten Umweltbelange zur Nachprüfung empfohlen.

6.2 Konzeption des landschaftsplanerischen Fachbeitrages

Entwicklungsziele und Maßnahmen für den Geltungsbereich

Zielsetzung für das Plangebiet „Steinkippel“ ist die Sicherung und Entwicklung locker strukturierter Gärten mit einem guten Bestand an Obstbäumen und heimischen Gehölzen.

Da das Planungsgebiet heute allseitig von Wohnbebauung umgeben ist, besteht eine gute Eignung für die gärtnerische Nutzung, insbesondere für wohnungsferne Gärten.

Grünordnerische Entwicklungsziele

Sicherung der Freiraum- und Erholungsfunktionen des Planungsgebietes durch

- Ausweisung „Privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeitgärten“ zur planungsrechtlichen Absicherung des Gartenbestandes
- Zulässigkeit von Gartenlauben mit 30 m³ Rauminhalt ab einer Parzellengröße von 400 m² weil es sich um ein innerörtliches Gartengebiet handelt; Begrenzung der Größe der Gartenlauben auf maximal 15 m³ umbauten Raum ab einer Parzellengröße von 250 bis 400 m²
- Erhaltung des Wirtschaftsweges (mit Ausnahme der nach Süden gerichteten Verzweigung)
- Festsetzung von Pflanzgeboten

Entwicklungsziele für Natur und Landschaft

Bewahrung und Entwicklung der Ortsbild-, Lebensraum- und Klimaqualitäten des durch seine Hanglage exponierten Planungsgebietes durch

- Sicherung des Grünbestandes, insbesondere der hochstämmigen Obstbäume und
- Neupflanzung heimischer Laub- und Obstbäume

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. 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).

6.3 6.3 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 Planungsgebiet ist der überwiegende Flächenanteil bereits mehr oder weniger intensiv als Gärten genutzt. Lediglich die Möglichkeit der Neuanlage von Freizeitgärten durch Teilung und Neuparzellierung bestehender Gärten, einschließlich der damit zulässigen baulichen Anlagen, ist als Eingriff zu werten.

Infolge der nur in geringem Umfang möglichen Neuversiegelung sind nur geringfügige Eingriffe in den Naturhaushalt abzuleiten. Es handelt sich dabei um die aus den weiteren Versiegelungen für Gartenlauben und Wege resultierenden negativen Auswirkungen auf die Landschaftsfaktoren Boden (Verlust der belebten und vegetationsbestandenen Oberbodenschicht), Wasserhaushalt (Verlust der Versickerungsfähigkeit), Klima (Verlust temperaturausgleichender Flächen) und Flora und Fauna (Verlust von Vegetation).

Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Durch nachfolgend beschriebene Festsetzungen werden Eingriffsminimierungen wirksam:

- Beschränkung der zulässigen Laubengrößen in den Gärten und Bindung an eine Mindestgröße für Gartenparzellen,
- Beschränkung der Wegebreite und der Terrassengröße in wasserdurchlässiger Bauweise,
- Begrenzung von Abgrabungen und Aufschüttungen für Gartenlauben,
- Sammlung des Niederschlagswassers von den Dächern der Gartenlauben und Verwendung zur Gartenbewässerung,
- Pflanzgebote zur Sicherstellung einer notwendigen Begrünung und zur vorrangigen Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze.

Durch diese Maßnahmen wird bereits eine weitgehende Kompensation erreicht.

Ausgleichserfordernis und Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen

Der Ausgleich für die Eingriffe durch Gartenhütten erfolgt durch Pflanzung von je einem Obst- oder Laubbaum. Ist eine Baumpflanzung auf dem jeweiligen Grundstück nicht möglich oder nicht sinnvoll kann die Pflanzung auch durch Zahlung eines Geldbetrages abgelöst werden. Es gelten die jeweils aktuell gültigen Beträge der Unteren Naturschutzbehörde.

Durch die Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften werden die Eingriffe durch die kleinflächigen Versiegelungen in den Gärten minimiert. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch intensive Durchgrünungen und die Bepflanzungsvorschriften vermieden werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die vorgesehenen Maßnahmen im Planungsgebiet einen positiven Einfluss auf die Schutzgüter haben, da die Eingriffe durch Errichtung von Gartenhütten und Zäunen kleinflächig bleiben und die vorhandenen wertvollen Lebensraumstrukturen gesichert werden. Insgesamt kann die Wertigkeit des Planungsgebietes durch Beachtung der naturschutzfachlichen und naturschutzrechtlichen Belange in der Planungskonzeption langfristig erhalten werden.

Ausgleichsflächen werden insofern nicht benötigt.

Zuordnungsfestsetzung

Für den Geltungsbereich ist eine Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB nicht erforderlich, da keine konkreten Ausgleichsflächen oder -maßnahmen erforderlich sind und der Ausgleich auf den Eingriffsflächen erfolgt.

6.4 Umweltbericht

6.4.1 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und ihre Berücksichtigung

- Bundesbodenschutzgesetz § 1: Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung von Boden und Sanierung von Altlasten sowie dadurch verursachte Gewässerverunreinigungen.
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), Anhang IV: Streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 2009, in Kraft seit 01. März 2010
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) 2002, § 1: Besonders geschützte und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.
- Regionalplan Südhessen 2000: Siedlungsbereich-Bestand
- Flächennutzungsplan 2010: Grünfläche, Dauerkleingärten - Bestand.
- Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan, 2002: Wohnungsferne Gärten - Bestand.
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Steinkippel“, 2000: Private Grünflächen, Zweckbestimmung Freizeitgärten

6.4.2 Angaben zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet „Steinkippel“ liegt naturräumlich in der Grundeinheit „Klarenthaler Riedel“.

Im Geltungsbereich befinden sich überwiegend wohnungsferne Gärten, welche infolge der innerörtlichen Lage als an den Standort angepasste Nutzungen bewertet werden können.

Die Vegetationsstruktur der Gärten ist zumeist durch Obstbaumhalb- und Niederstämme sowie durch einen mittleren bis hohen Anteil an Ziergehölzen geprägt.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist aufgrund der Bodeneigenschaften als wechselnd mittel bis gering gekennzeichnet. Beeinträchtigungen durch den Eintrag von Schadstoffen durch die gärtnerische Nutzung können nicht ausgeschlossen werden.

Klimatisch liegt das Gartengebiet in einer Übergangszone zwischen städtischem Überwärmungsraum und kalt- und frischluftproduzierenden Flächen. Die Kaltluftproduktion der Kleingärten wird als gering bewertet, die Flächen übernehmen aber Filterfunktionen und wirken positiv auf die benachbarten Wohngebiete.

Das Gartengebiet stellt eine wichtige parallele Durchgrünung der besiedelten Hanglage dar. Im Verbund mit den benachbarten, innerörtlichen Gartengebieten „Panoramastraße“ und „Felsenstraße“ erhöht sich die Bedeutung als siedlungsgliedernde Grünfläche mit Austauschfunktionen für Flora und Fauna.

Von den baulichen Anlagen gehen nur geringe negative Wirkungen auf das Landschaftsbild aus, da diese größtenteils eingegrünt sind und das Gartengebiet aus dem Nahbereich nicht einsehbar ist. Durch den Baumbestand und die allseitig angrenzende Wohnbebauung ist es trotz der leichten Hanglage kaum sichtexponiert.

Unter dem Aspekt der Naherholung haben die Gärten, insbesondere durch ihre siedlungsnahe Lage, einen hohen Wert und decken die Bedürfnisse vieler Bürger nach Aufenthalt in der Natur und gärtnerischer Betätigung ab. Darüber hinaus sind jedoch durch die abgeschlossene Lage keine Möglichkeiten zur Freizeitnutzung gegeben.

Landschaftsfaktor	Eingriff	Vermeidung	Minimierung	Ausgleich
Flora und Fauna	- Verlust an Vegetation durch Versiegelung für Lauben sowie durch Neuanlage bei Nachverdichtung in vorhandenen Gärten	-	- Pflanzvorschriften in den Gärten - Begrenzung der baulichen Nutzung auf das festgesetzte Maß	- Pflanzung von je einem Baum pro Laube
	- Zerschneidung von Wanderwegen durch die Errichtung von Zäunen	-	- Festsetzung zu der Bauweise der Zäune	- Abstand der Zäune vom Boden
Boden	- Kleinflächige Versiegelung durch Gartenlauben und Gartenwege	-	- Begrenzung der baulichen Nutzung und der Wegebefestigungen auf das festgesetzte Maß - Pflanzvorschriften in den Gärten zur Senkung des Abflussbeiwertes	- Pflanzung von je einem Baum pro Laube

Landschafts-faktor	Eingriff	Vermeidung	Minimierung	Ausgleich
noch Boden	- Belastender Eintrag von Dünge- und Spritzmitteln	-	- Hinweise zum ökologischen Anbau und zum integrierten Pflanzenschutz (u. a. Verzicht auf Pestizide)	-
Wasser	- Belastender Eintrag von Dünge- und Spritzmitteln ins Grundwasser	-	- Hinweise zum ökologischen Anbau und zum integrierten Pflanzenschutz (u. a. Verzicht auf Pestizide)	-
Klima	- Geringfügige Verminderung der Kaltluftproduktion und des Kaltluftabflusses durch erhöhte „Rauhigkeit“ in den Gärten	-	- Begrenzung der baulichen Nutzung und der Wegebefestigungen auf das festgesetzte Maß	-
Landschaftsbild/Erholung	- Bauliche Anlagen in den Gärten	-	- Begrenzung der baulichen Nutzung, Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften, hoher Durchgrünungsgrad	- Pflanzung von je einem Baum pro Laube
	- Landschaftsfremde Bepflanzungen (Nadel- u. Ziergehölze)	-	- Bepflanzungsvorschriften in den Gärten zur vorrangigen Verwendung standortgerechter Gehölze	-

6.4.3 Darstellung der Planinhalte und -ziele

Das Planungskonzept sieht die Bestätigung der derzeitigen Nutzungsstruktur im Gebiet und die Ausweisung der vorhandenen Gärten als "Private Grünfläche, Freizeitgärten" vor. Für die Freizeitgärten sind bei einer Grundstücksgröße ab 400 m² Gartenlauben bis 30 m³ Rauminhalt und bei einer Grundstücksgröße zwischen 250 und 400 m² Gartenlauben bzw. Gerätehütten bis 15 m³ umbautem Raum vorgesehen. Es sind keine Verlagerungen von Gärten erforderlich, Neuanlagen sind nur durch Teilung großer Gartenparzellen möglich.

Daneben sind grundsätzliche Bepflanzungsvorschriften in den Gärten vorgesehen zur Einbindung in die Landschaft, zur Gliederung, aber auch zur Erhaltung und Entwicklung der Vernetzungsfunktion.

Die Erschließung wird über den vorhandenen Wirtschaftsweg gesichert.

6.4.4 Auswirkungen der Planung

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der derzeitige Status erhalten; es gibt keine eindeutige Regelungsgrundlage für das Entwicklungsziel „Freizeitgärten“. Zunehmende Zersiedelung, Verdichtung, Versiegelung sowie Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind nicht auszuschließen.

Eine Planungsalternative besteht nicht, da hier der vorhandene Bestand gesichert werden soll.

Für eine etwaige bauliche Nutzung wäre die verkehrliche und entwässerungstechnische Erschließung des Gebietes nur mit sehr hohem eingriffserheblichen und technischem Aufwand und damit verbundenen hohen Kosten zu realisieren, welche zu Lasten der Grundstückseigentümer gingen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die Planung wird zur Legalisierung illegaler Kleinbauten führen und eine einheitliche Genehmigungsgrundlage für Gärten schaffen. Insbesondere wird über die Festsetzungen von Laubengrößen, landschaftlichen Einbindungen, Pflanzbindungen und Eingriffsminimierungen eine Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalitäten erwartet. Im Einzelnen sind folgende Auswirkungen wahrscheinlich:

Schutzgut Mensch

Durch die geplanten Maßnahmen kommt es zu keinen Beeinträchtigungen der Bevölkerung. Die vorhandenen Gärten werden abgesichert und geben den Besitzern und Nutzern Rechtssicherheit.

Schutzgut Fauna, Flora, Landschaft

Durch die geplanten Maßnahmen gehen in dem Gebiet über die jetzige Situation hinaus, wenn überhaupt nur sehr kleine Flächenanteile für Flora und Fauna (z.B. durch Versiegelungen) verloren. Die Landschafts- und Lebensraumfunktionen werden durch Erhaltungs- und Entwicklungsgebote für Bäume und sonstige Anpflanzungen optimiert. Hinweise zu den Lebensraumansprüchen bestimmter Arten (z. B. Äskulapnatter) tragen zu deren Schutz und Erhaltung bei.

Schutzgut Boden

Durch die Planung kann es zu sehr geringen Verlusten an Boden durch zusätzliche Versiegelungen kommen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur im unbedingt erforderlichen Maß zulässig. Erdmassenausgleich hat auf den Grundstücken zu erfolgen. Beeinträchtigungen des Bodens sollen durch einen Hinweis zum Umgang mit Spritz- und Düngemitteln minimiert werden.

Schutzgut Wasser

Versickerungsfähige Flächen werden nicht eingeschränkt oder minimiert. Durch den Hinweis zum Auffangen und Verwenden von Niederschlagswasser als Gießwasser soll dieses dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Eine ähnliche Zielsetzung hat die bau-

ordnungsrechtliche Festsetzung, dass zulässige Befestigungen nur in wasserdurchlässiger Ausführung erfolgen dürfen. Der Hinweis zum Umgang mit Spritz- und Düngemitteln soll die stofflichen Belastungen des Grundwassers vermeiden.

Schutzgut Luft/Klima

Durch die geplanten Maßnahmen kommt es zu keinem Verlust von Klimagunstflächen. Durch Pflanzgebote und Gebote zum Erhalt von Bäumen und Gehölzstrukturen wird der Anteil sauerstoffproduzierender Strukturen gehalten bzw. erhöht.

Schutzgut Sach- und Kulturwerte

Durch die geplanten Maßnahmen wird das Kleingartenwesen gefördert und gesichert. Die Sicherung von etwaig auftretenden Bodendenkmälern wird durch einen Hinweis auf das behördliche Sicherungsverfahren angestrebt.

6.4.5 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen, unvorhergesehenen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)

Konkrete Überwachungsmaßnahmen, die über den Planungsvollzug hinausgehen, sind nicht vorgesehen. Eine allgemeine Überwachung erfolgt im Zuge der laufenden Umweltbeobachtungen, die auf der Grundlage bestehender Vorgaben ohnehin erforderlich sind. Im Bereich Natur- und Artenschutz existieren für die Naturschutzbehörden fachgesetzlich vorgeschriebene Monitoringsysteme, die zum Beispiel für Betreuungs- bzw. Managementaufgaben relevant sind. Darüber hinaus existiert ein städtisches Vertragsnaturschutzprogramm.

6.4.6 Zusammenfassung

- Gemäß Altflächendatei des Umweltamtes gibt es keine Hinweise, die eine relevante Bodenverunreinigung befürchten lassen.
- Relevante Auswirkungen auf Oberflächengewässer, Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Quellen und Brunnen sind nicht zu erwarten.
- Auswirkungen auf Flora und Fauna entstehen durch weitere Versiegelungen, sie sind gering und können ausgeglichen oder minimiert werden. Der landschaftsplanerische Fachbeitrag schlägt Maßnahmen vor, die zur Minimierung des Eingriffs und der negativen Auswirkungen auf Flora und Fauna beitragen.
- Auswirkungen auf das Klima sind durch die Kleinflächigkeit der zusätzlich möglichen Versiegelungen geringfügig.
- Im Einwirkungsbereich der Ausweisung liegen keine Flächen oder Objekte, die nach Denkmalschutzrecht zu Schutzzwecken ausgewiesen sind.
- Gesamtbewertung: Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu rechnen.
- Alternativplanungen: Keine, außer der Belassung im unbefriedigenden Ist-Zustand.
- Monitoring: Konkrete Überwachungsmaßnahmen, die über den Planungsvollzug hinausgehen, sind nicht vorgesehen.

7 Begründung der Planinhalte

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

7.1.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erreichbarkeit der Freizeitgärten innerhalb des Plangebietes ist über die Festsetzung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Wirtschaftswege gesichert.

Sie sollen entsprechend der vorhandenen Wegedecke als Asphalt-, Schotter- oder Graswege erhalten werden, um die Bodenversiegelung im Plangebiet zu minimieren. Das jeweilige Ausbauerfordernis wird gem. Magistratsbeschluss Nr. 1101 vom Tiefbauamt festgelegt.

Die nach Süden gerichtete Verlängerung (Flurstück 6973/28) wird nicht mehr als Wirtschaftsweg genutzt, sondern ist in den südlich angrenzenden Hausgarten einbezogen. Da für diesen Abschnitt weder eine Erschließungs- noch eine Verbindungsfunktion besteht, wird das Flurstück 6973/28 in die Zone der privaten Grünflächen miteinbezogen.

7.1.2 Private Grünfläche, -Freizeitgarten- (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

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

Mit der Sicherung der bestehenden Gärten als Private Grünflächen, -Freizeitgärten- wird zur Deckung des Bedarfs an wohnungsfernen Gärten im Ortsbezirk Dotzheim sowie 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.

Da ein Großteil der Gärten bereits mit größeren Gartenlauben bestanden ist und es sich um ein innerörtliches Gartengebiet handelt, sollen hier auch größere Gartenlauben (bis 30 m³) bei Parzellengrößen von mindestens 400 m² zugelassen werden. Um eine stärkere bauliche Verdichtung durch Grundstücksteilungen auszuschließen, gleichzeitig aber noch Gartennutzungen zu ermöglichen, werden auch noch kleinere Gartenlauben bzw. Gerätehütten (bis 15 m³) bei Mindestparzellengrößen von 250 m² zugelassen.

Die Freizeitgärten erfüllen mit ihrem Gehölzbestand eine wichtige Funktion bei der Durchgrünung des Siedlungsgebietes in leicht exponierter Hanglage. Mit den Bepflanzungsvorschriften sollen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild minimiert werden.

Die Erhaltung und Entwicklung einer standortgerechten Bepflanzung ist somit 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.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch störende bauliche Anlagen und standortfremde Gehölze sollen minimiert werden. Durch die Festsetzungen sollen die Ein-

griffe in den Naturhaushalt, die mit der Errichtung baulicher Anlagen einhergehen, kompensiert werden.

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

Abgrabungen und Aufschüttungen

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Festsetzung dient dem Schutz des Oberbodens und erfüllt damit auch die Anforderungen des § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG, wonach Böden so zu erhalten sind, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können.

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

Für das Plangebiet wird die Erhaltung der orts- und landschaftsbildprägenden Einzelbäume festgesetzt, da sie wegen ihrer Größe und ihres Grünvolumens besonders bedeutsam für die Einbindung des Gartengebietes sind. Sie bilden das Grundgerüst der Grünstruktur im Plangebiet. Die zu erhaltenden Obstbäume erfüllen wichtige ökologische Funktionen hinsichtlich des Lebensraum- und Klimapotentials.

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO)

7.2.1 Bauliche Anlagen

Die Festsetzungen sollen eine dem Gebietscharakter entsprechende, angemessene Gestaltung der Lauben ermöglichen und damit negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Ortsrandgestaltung vermeiden.

7.2.2 Einfriedungen

Die Festsetzung soll eine dem Gebietscharakter angemessene Form und Gestalt der Einfriedungen ermöglichen und damit negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Ortsrandgestaltung vermeiden. Die Bewegungsfreiheit und Durchgängigkeit für bestimmte Tierarten soll gewährleistet werden.

7.2.3 Stellplätze

Die Gartengrundstücke sind für PKW grundsätzlich über den Wirtschaftsweg erreichbar. Um das Zuparken des kurzen Weges und der Wohnstraßen in der Umgebung zu vermeiden ist ein Stellplatz je Gartengrundstück zulässig.

Die Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise sollen die Versickerung des Niederschlagswassers gewährleisten und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen. Negative Auswirkungen auf Boden, örtliches Klima und Wasserhaushalt sollen vermieden werden.

7.2.4 Grundstücksfreiflächen

Entsprechend § 1a Abs. 2 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.

7.2.5 Grenzbebauung

Um auf allen Gartengrundstücken die Errichtung einer Gartenlaube zu ermöglichen und die bestehenden Gartenlauben, die einen Grenzabstand von 3 m unterschreiten, abzusichern, wird der Mindestgrenzabstand für Gartenlauben abweichend von § 6 Abs. 5 HBO entsprechend § 6 Abs. 11 HBO auf 1 m herabgesetzt.

8 Bodenordnung

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

9 Kostenschätzung

Die Umsetzung dieser Planung ist für die Landeshauptstadt Wiesbaden nicht mit Kosten verbunden. Die Kosten für die Umsetzung der Maßnahmen in den Gärten gehen zu Lasten der Gartenbesitzer.

Grunderwerbskosten	keine
Kosten für Ausgleichsmaßnahmen	keine
Erschließungskosten	keine
Planungskosten	ca. 2.300.- €

10 Flächen

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,75 ha. Außer dem Wirtschaftsweg 6973/30 (ca. 620 m²) und dem Flurstück 6818/25 (425 m²) sind alle Flächen privat. Der Geltungsbereich umfasst somit ca. 14 % städtische Flächen und ca. 86 % private Flächen.

11 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.

12 Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplans

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplans erläutert.

13 13. Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009; in Kraft getreten am 01.03.2010

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009, BGBl. I S. 2585 (Inkraftgetreten am 1. März 2010)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) vom 4. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619)

HWG - Hessisches Wassergesetz vom 6. Mai 2005 (GVBl. I S. 305)

Illegale Kleinbauten im Außenbereich - Gemeinsamer Erlass des Hessischen Ministeriums des Innern und des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 25. Mai 1990 (StAnz. S. 1200) - aufgehoben am 11. März 1998 (StAnz. S. 988)

Behandlung ungenehmigter baulicher Anlagen und Gärten im Außenbereich - Erlass des Hess. Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr u. Landesentwicklung vom 11. März 1998 (StAnz. S. 988)

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 - Gemeinsamer Erlass des Hess. Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung und des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 23. Juni 1997 (StAnz. S. 1803)

Verordnung über die Beseitigung von pflanzlichen Abfällen außerhalb von Abfallbeseitigungsanlagen vom 17. März 1975 (GVBl. S. 120)

Ortssatzung über die Abfallwirtschaft im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 18. Dezember 1997

Anlage:

UEP-Prüfbogen

Anlage zur Begründung

360302

LANDESHAUPTSTADT
WIESBADEN

Anlage ² zur Vorl. Nr. 9261043

Umwelterheblichkeitsprüfung für Bauleitpläne/Planungen

Planungsbereich (Bezeichnung/Fläche (ha)): Steinkippel (Wl-Dotzheim)

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. Schaeffler, 610301

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

Stellung im Verfahren (Beteiligungen, Abstimmungen): Grundsatzbeschluss 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/UVU erforderlich ja nein

Landschaftsplan erforderlich ja nein *Hr. Abstimmungsgespräch mit Amt St vom 3.9.1992*

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

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

Prüfbogen erstellt und an Fachamt weitergeleitet

Datum: 15.9.92 Im Auftrag: *[Signature]*

Anlagen

- Prüfbogen
- _____
- _____