

Landeshauptstadt Wiesbaden  
Der Magistrat  
- Umweltamt -

**BEGRÜNDUNG**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN**  
**„AUF DER ALSBACH“**  
**IM ORTSBEZIRK NAUROD**  
**NACH § 9 (8) BAUGESETZBUCH**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Geltungsbereich.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung - Planungsanlass .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Bestand und Analyse der städtebaulich-landschaftsökologischen Situation .....</b>	<b>4</b>
3.1	Lage im Raum .....	4
3.2	Nutzungen im Plangebiet und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen.....	4
3.3	Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	5
3.4	Rechtliche und sonstige Vorgaben.....	5
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben und Berücksichtigung der Fachplanungen.....</b>	<b>5</b>
4.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	5
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	5
4.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne) .....	5
4.4	Abweichungen vom Bebauungsplan zum landschaftsplanerischen Fachbeitrag.....	6
<b>5</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft .....</b>	<b>6</b>
5.1	Konzeption des landschaftsplanerischen Fachbeitrages .....	6
5.2	Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung.....	7
5.3	Umweltbericht .....	9
<b>6</b>	<b>Begründung der Planinhalte .....</b>	<b>14</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) .....	14
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO).....	15
<b>7</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Kostenschätzung .....</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Flächen .....</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>Textteil zum Bebauungsplan .....</b>	<b>17</b>
<b>11</b>	<b>Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>17</b>

## 1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Naurod, Flur 10 und Flur 13.

Im Süden wird das Plangebiet durch das an die Kleingartenflächen angrenzende Waldgebiet und das bebaute Grundstück Feldbergblick 2 begrenzt. Westlich bilden die Wegeflurstücke Flur 13, Flurstück 73 und 19 die Grenze, von dort dem Wegeflurstück, Flurstück 175/1 Richtung Osten folgend, die Gärten nördlich des Weges bis zum Steinritzweg einbeziehend. Die östliche Grenze des Geltungsbereichs bildet das Flurstück 178 in der Flur 10.

## 2 Erfordernis der Planaufstellung - Planungsanlass

Für das Plangebiet „Auf der Alsbach“ ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um die in den wohnungsfernen Gärten vorhandenen Kleinbauten zu legalisieren bzw. deren Errichtung zuzulassen. Durch den Bebauungsplan soll zudem vermieden werden, dass sich der Planungsraum zu einem Wochenendhausgebiet entwickelt, da hierfür keine entsprechende Erschließung sowie Ver- und Entsorgung besteht und auch nicht vorgesehen ist.

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.

Die Einbindung der Gärten ins Landschaftsbild ist besonders zu berücksichtigen. Es dürfen keine nachhaltigen Störungen von den Gärten auf den Naturhaushalt, besonders auf den angrenzenden sensiblen Landschaftsraum 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 „Auf der Alsbach“ wurde gemäß den §§ 1 Abs. 5 und 1a BauGB und § 6 BNatSchG vom 12. März 1987 erstellt. Im landschaftsplanerischen Fachbeitrag sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach den §§ 1 und 2 BNatSchG vom 12. März 1987 und § 1 HENatG dargestellt. Die landschaftsplanerischen Erfordernisse und Maßnahmen sind unter Abwägung der Ziele der Landschaftspflege und der städtebaulichen Belange in diesen Bebauungsplan integriert.

Der Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung (Beschluss-Nr. 369 vom 03.09.1992) für das Plangebiet „Auf der Alsbach“ wird aufgehoben, da eine Änderung des Geltungsbereichs erforderlich wurde.

### **3 Bestand und Analyse der städtebaulich-landschaftsökologischen Situation**

#### **3.1 Lage im Raum**

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Siedlung „Erbsenacker“ im Wiesbadener Stadtteil Naurod. Der Geltungsbereich befindet sich am Rande einer von landwirtschaftlicher Nutzung geprägten Höhenlage der „Kitzelberg-Steinkopf-Kuppe“. Im Süden grenzt das Plangebiet unmittelbar an die bewaldeten Hänge des Alsbach-Tales an.

Der Geltungsbereich wird im Norden und im Westen durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Im Süden und Osten schließt Wald an das Plangebiet an. Über landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Wege ist das Plangebiet im Südwesten mit dem Wohngebiet "Erbsenacker" verbunden.

#### **3.2 Nutzungen im Plangebiet und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen**

Neben einigen landwirtschaftlich genutzten Acker- und Wiesenflächen überwiegt im Plangebiet die Nutzungsform der Ziergärten. Der Nutzungscharakter der Gärten ist jedoch nicht typisch für ein Gartengebiet, da gärtnerische Nutzungen, wie z.B. Grabelandnutzung oder Obst- und Gemüseanbau, nur von untergeordneter Bedeutung sind. Die durchschnittliche Größe der Gärten ist mit ca. 1.300 m<sup>2</sup> nahezu doppelt so hoch wie der Planungsrichtwert des Klein- und Freizeitgartenkonzeptes von 700 m<sup>2</sup> für Freizeitgärten.

Bauliche Anlagen sind im Gebiet als Kleinwochenendhäuser und überwiegend große Gartenlauben vorhanden. Die Kleinwochenendhäuser entsprechen weder im Charakter noch in den Abmessungen den zulässigen Richtwerten für bauliche Anlagen in Gartengebieten. Auch die meisten Gartenlauben überschreiten mit Größen von mehr als 30 m<sup>3</sup> gesetzlich zulässige Dimensionen. Teilweise sind so genannte "Haftausschließungsverträge" zwischen der ehemals selbständigen Gemeinde Naurod und den Grundstückseigentümern Teil der Baugenehmigung.

Im Südwesten des Plangebietes liegt die Wohnsiedlung "Erbsenacker", die in den siebziger Jahren ohne städtebauliche Verbindung isoliert vom Kernort errichtet wurde. Südlich grenzen Waldflächen an. Im Norden und Nordwesten ist das Gebiet von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Der Geltungsbereich ist über die Straße „Feldbergblick“ für PKW angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über weitere Wirtschaftswege, die unterschiedliche Ausbaugrade besitzen, jedoch alle mit dem PKW befahren werden können. Der Versiegelungsgrad innerhalb des Gebietes ist gering, da die Oberflächenbeschaffenheit der Wege teil- oder unversiegelt ist. Pkw-Stellflächen befinden sich in der Regel auf den jeweiligen Gartengrundstücken, teilweise wird entlang der Erschließungswege geparkt.

Im nordwestlichen Teilbereich werden die Flurstücke der Flur 10 Nr.39, 40 und 41 ackerbaulich, die Flurstücke 176-178 als Wiese und die Flurstücke 35, 36 und 37 als Pferdeweide genutzt.

Daneben ist im Geltungsbereich eine extensiv genutzte Streuobstwiese (Flur 10, Flurstück 59) vorhanden. Das Flurstück 64 wird teilweise als Obstwiese genutzt, teilweise hat sich ein Feldgehölz entwickelt.

Insgesamt stellt das Gebiet aufgrund seiner Strukturvielfalt einen wertvollen Lebensraum dar.

### **3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke innerhalb des Planungsgebietes sind überwiegend in privatem Eigentum. Lediglich die Wegeflurstücke und die Flurstücke der Flur 10 Nr. 39, 40 und 41, die derzeit ackerbaulich genutzt werden, sind im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden.

### **3.4 Rechtliche und sonstige Vorgaben**

#### **Rechtliche Vorgaben**

Im Plangebiet befindet sich ein wertvoller Streuobstbestand der im Sinne des § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG als „geschütztes Biotop“ einem generellen gesetzlichen Schutz unterliegt. Es handelt sich um den Streuobstbestand auf den Flurstück 59 der Flur 10.

#### **Einrichtungen der technischen Infrastruktur**

Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes verläuft in Ost-Westrichtung eine MS-Freileitung.

#### **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 den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als „Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege“ sowie als Teil des „Regionalen Grünzuges“ aus.

### **4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf der Alsbach" im Ortsbezirk Naurod werden Ausweisungen vorgesehen, die sich nur teilweise aus dem seit dem 15.11.2003 wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln lassen.

Da nach § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes in Form des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durchgeführt.

### **4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)**

Für das Planungsgebiet selbst existiert kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Allerdings hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden am 29.03.1979 die Aufstel-

lung des Bebauungsplans für den erweiterten Bereich „Auf dem Hahn/Auf der Alsbach“ in Wiesbaden-Naurod beschlossen (Beschluss-Nr. 162). Zielsetzung war damals die Schaffung eines Wohngebietes „Auf dem Hahn“ und die planerische Regelung der vorhandenen Wochenendhausbebauung „Auf der Alsbach“. Im Gebiet „Auf der Alsbach“ waren schon zu diesem Zeitpunkt zahlreiche Gärten entstanden, in denen teilweise die Errichtung von Wochenendhäusern, Einfriedungen und Gartenlauben genehmigt worden war. Dieser Bebauungsplan wurde am 30.03.2000 in zwei Geltungsbereiche geteilt, sowie die neue planerische Zielsetzung, die Legalisierung der bestehenden Freizeitgärten, für den Teilbereich „Auf der Alsbach“ beschlossen.

Der im Verfahren befindliche Bebauungsplan "Auf der Alsbach" wird im Rahmen der Neubearbeitung jetzt allerdings aufgehoben.

Angrenzend an den Planungsraum befinden sich die im Verfahren befindlichen Bebauungspläne „Ersbenacker - 1. Änderung“ im Südwesten und „Alsbachtal“ im Westen.

#### **4.4 Abweichungen vom Bebauungsplan zum landschaftsplanerischen Fachbeitrag**

Die Abweichungen zwischen Bebauungsplan und landschaftsplanerischem Fachbeitrag sind insbesondere die Änderung der Geltungsbereichsgrenzen. Im Nordosten werden vorhandene Gartenflächen in den Bebauungsplan integriert und somit im Rahmen des Verfahrens legalisiert.

Die im Osten des Planungsraum gelegenen Wiesenflurstücke 176 -178 werden anders als im landschaftsplanerischen Fachbeitrag zusätzlich als Gärten ausgewiesen, da der Erlass zur Regelung der Waldabstandsflächen mittlerweile aufgehoben wurde, so dass ein Waldabstand der Bebauung innerhalb der Gartenflächen nicht mehr erforderlich ist.

## **5 Belange von Natur und Landschaft**

### **5.1 Konzeption des landschaftsplanerischen Fachbeitrages**

#### **Entwicklungsziele und Maßnahmen für den Geltungsbereich**

Planungsziel ist der Erhalt und die Entwicklung des Biotoppotenzials sowie die planungsrechtliche Absicherung und Neuanlage von Freizeitgärten unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Restriktionen und der Gestaltung des Landschaftsbildes.

Die vorhandenen Erschließungswege werden in ihrem jetzigen Befestigungszustand erhalten. Stellplätze sind im Planungsgebiet auf den Grundstücken vorgesehen. Die angrenzend an das Plangebiet vorhandene landwirtschaftliche Nutzung soll gesichert werden.

#### **Grünordnerische Entwicklungsziele**

Die Gärten im Plangebiet sollen gesichert werden. Die Absicherung erfolgt durch die Ausweisung als „Private Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeitgarten“. mit der Festlegung von Pflanzgeboten. Da fast alle Gärten bereits mit größeren Gartenlauben belegt sind, sollen hier Gartenlauben bis 30 m<sup>3</sup> Rauminhalt zulässig sein. Dies soll jedoch nur für Gartenparzellen gelten, die mindestens 400 m<sup>2</sup> Fläche umfassen. Durch diese Ausweisungen wird der Eigenart der gut strukturierten Grünzone entsprochen und gleichzeitig eine ausreichende Eingrünung der Gärten gewährleistet.

### **Entwicklungsziele für Natur und Landschaft**

Als wertvolle Lebensräume für die heimische Flora und Fauna werden das Feldgehölz und die Streuobstflächen im Südosten gesichert. Die Sicherung der vorhandenen Lebensraumstrukturen soll gleichzeitig dazu beitragen, die Biotopvielfalt zu erhalten und zu entwickeln. In Anbetracht der sichtexponierten Lage der Gärten ist auf die Gestaltung bzw. Eingrünung der Ränder des Plangebietes besonderer Wert gelegt worden.

### **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).

## **5.2 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. 2 Nr. 2 BauGB).

### **Eingriffsumfang**

Da im Planungsgebiet alle möglichen Flächen bereits mehr oder weniger intensiv als Gärten genutzt werden, sind Eingriffe lediglich bei der Teilung großer Parzellen zu erwarten oder wenn weitere Hütten errichtet werden. Infolge der nur in geringem Umfang möglichen Neuversiegelung sind nur geringfügige Eingriffe in den Naturhaushalt abzuleiten. Eine genaue Quantifizierung des Eingriffes ist schwierig, da nicht vorhersehbar ist in welchem Umfang tatsächlich Teilungen vorgenommen oder Gärten mit Hütten ausgestattet werden. Da die zu erwartenden Eingriffe im Geltungsbereich nicht zu großen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes führen, soll die Eingriffs-Ausgleichsproblematik einfach handhabbar abgehandelt werden.

Durch die Eingriffe werden die folgenden Potenziale des Naturhaushaltes beeinträchtigt:

### **Boden**

- Verlust der belebten, vegetationsbestandenen Oberbodenschicht durch bauliche Anlagen
- Veränderung natürlich gewachsener Bodengefüge infolge der Gartennutzung (z. B. Umbruch von Landwirtschaftlich genutzten Flächen)
- Belastender Eintrag von Dünge- und Spritzmitteln

### **Wasserhaushalt**

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

### **Klima, Luft**

- Verlust von Kaltluftentstehungsflächen

### **Pflanzen- und Tierwelt**

- Verlust von Wiesenflächen
- Zerschneidung der Wanderwege für bestimmte Tierarten durch die Errichtung von Zäunen

### **Orts- und Landschaftsbild / Erholung**

- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche Anlagen in sichtexponierter Lage

### **Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Als **Minimierungsmaßnahmen** sind vor allem Festsetzungen auf den Gartengrundstücken anzusehen. Hierzu zählen:

- die Beschränkungen der zulässigen Laubengrößen und Bindung an eine Mindestparzellengröße
- 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
- Errichtung der Zäune mit einem Abstand vom Boden, um die Wanderungsmöglichkeiten von Kleinsäugetieren nicht zu behindern

Durch diese Maßnahmen ist bereits eine weitgehende Kompensation vor allem der relativ kleinflächigen Versiegelungen in den bestehenden Gärten möglich.

Als Ausgleich werden Maßnahmen eingestuft, die eine Verbesserung von Naturhaushalt und Landschaftsbild bewirken. Aufgrund der Struktur des Geltungsbereiches sowie des geringen Eingriffsumfanges ist die Ausweisung von Flächen für **Ausgleichsmaßnahmen** nicht sinnvoll. Der Ausgleich für die Eingriffe durch Gartenhütten erfolgt durch Pflanzung von je einem Baum. 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, Randbepflanzungen und die Bepflanzungsvorschriften vermieden werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die vorgesehenen Maßnahmen im Plangebiet 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 Plangebietes durch Beachtung der naturschutzfachlichen und naturschutzrechtlichen Belange in der Planungskonzeption langfristig erhalten werden.

### **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 der Eingriffsfläche erfolgt.

## 5.3 Umweltbericht

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

- Bundesbodenschutzgesetz § 1: Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung von Böden 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 §.44 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten.
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) 2002, § 1: Besonders geschützte und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.
- Verzeichnis der Lebensräume und Landschaftsbestandteile der unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Wiesbaden: Streuobstbestände im Außenbereich als geschützte Biotope nach § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG.
- Regionalplan Südhessen 2000: Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege“, Teil des „Regionalen Grünzuges“.
- Flächennutzungsplan 2010: Grünflächen - Dauerkleingärten - Bestand, Landwirtschaftliche Fläche - Bestand.
- Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan(2002): Wohnungsferne Gärten -, Planung, Streuobst - Bestand, Gehölz - Bestand und Dauergrünland -Bestand und Planung.
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Auf der Alsbach“ (1998): Sicherung und Entwicklung wohnungsferner Gärten, Erhalt und Entwicklung einer Streuobstwiese, einer Extensivwiese und Feldgehölzen, Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzflächen.

### 5.3.2 Angaben zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Rand der waldfreien Kitzelberg-Steinkopf-Kuppe, die sich im Anschluss an den Oberen Taunus nach Osten ausdehnt. Es erstreckt sich in gleicher Streichrichtung wie die Kuppe und die im Osten anschließenden Hanglagen des Bauwald-Riedel bzw. Steinkopf-Riedel. Das Gebiet liegt größtenteils bereits leicht hinter, d. h. südlich des Kammes und ist in Richtung Südosten, zum Alsbachtal exponiert. Demgegenüber befindet sich die nordwestliche Teilfläche in ausgeprägter Kuppenlage.

Im Süden wird das Plangebiet durch den Wald begrenzt. Im äußersten Südwesten grenzt die Siedlung Erbsenacker an das Plangebiet an. Im Norden, Westen und Osten folgen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der Geltungsbereich selbst ist geprägt durch gärtnerische Nutzungen mit unterschiedlicher Intensität und unterschiedlichen Strukturen sowie Acker- und Wiesenflächen, Streuobst- und Gehölzbeständen. Die Gärten bilden jedoch die Hauptnutzungsstruktur (detaillierte Beschreibung der Nutzung siehe Kap. 3.2).

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

<b>Landschafts-faktor</b>	<b>Eingriff</b>	<b>Vermeidung</b>	<b>Minimierung</b>	<b>Ausgleich</b>
<b>Flora und Fauna</b>	- Verlust an Vegetation durch Versiegelung für Gartenlauben	- keine Bebauung im Bereichen des flächigen Gehölzbestandes	- Pflanzvorschriften in den Gärten	- Pflanzung von je einem Baum pro Gartenlaube,
	- Zerschneidung von Wanderwegen durch die Errichtung von Zäunen	-	- Festsetzung zu der Bauweise der Zäune	- Abstand der Zäune vom Boden
	- Lebensraumverlust für Flora und Fauna durch die Neuanlage von Gärten		- Pflanzvorschriften in den Gärten - Begrenzung der baulichen Nutzung auf das festgesetzte Maß	- Pflanzung von je einem Baum pro Gartenlaube
<b>Boden</b>	- Kleinflächige Versiegelung durch Gartenlauben und Gartenwege und Stellplätze sowie Versiegelung durch Neuanlage baulicher Anlagen	- keine Bebauung in den sensiblen Bereichen	- 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 Gartenlaube
	- Belastender Eintrag von Dünge- und Spritzmitteln	-	- Verbot von Dünge- und Spritzmittelverwendung auf Maßnahmenflächen	-
<b>Wasser</b>	- Belastender Eintrag von Dünge- und Spritzmitteln ins Grundwasser	-	- Düngeverbot und Verbot von chemischen Pflanzenschutzmitteln im Bereich der Maßnahmenflächen	-
<b>Klima</b>	- Geringfügige Verminderung der Kaltluftproduktion und des Kaltluftabflusses durch erhöhte „Rauhigkeit“ in den Gärten	-	- Begrenzung der baulichen Nutzung und der Wegebefestigungen auf das festgesetzte Maß	-

Landschafts-faktor	Eingriff	Vermeidung	Minimierung	Ausgleich
Landschaftsbild/ Erholung	- Bauliche Anlagen in den Gärten im Außenbereich	-	- Begrenzung der baulichen Nutzung, Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften, hoher Durchgrünungsgrad	- Pflanzung von je einem Baum pro Gartenlaube
	- Landschaftsfremde Bepflanzungen (Nadel- u. Ziergehölze)	-	- Bepflanzungsvorschriften in den Gärten zur vorrangigen Verwendung standortgerechter Gehölze	-

### 5.3.3 Darstellung der Planinhalte und -ziele

Das Planungskonzept sieht die Bestätigung der derzeitigen Nutzungsstruktur im Gebiet und die Ausweisung der vorhandenen Gärten als "Private Grünfläche, Freizeitgarten" vor. Für die Freizeitgärten sind bei einer Grundstücksgröße ab 400 m<sup>2</sup> Gartenlauben bis 30 m<sup>3</sup> Rauminhalt vorgesehen. Es sind keine Verlagerungen von Gärten erforderlich, Neuanlagen sind auf den bestehenden Wiesenflächen und 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 soll durch die Wegeverbindung gesichert werden. Ein weiterer Ausbau ist nicht vorgesehen und nicht erforderlich.

Der vorhandene Gehölzbestand im Osten und die gem. § 30 Abs. Satz 2 BNatSchG geschützte Streuobstfläche im zentralen Bereich des Planungsraumes sind als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt (siehe auch Kapitel 5.2).

Die Fläche des Planungsbereiches beträgt 5,85 ha.

### 5.3.4 Auswirkungen der Planung

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt ein illegaler Zustand erhalten, es findet keine Regelung statt. Es ist darüber hinaus damit zu rechnen, dass weitere Kleinbauten ohne rechtliche Grundlage errichtet werden. Die Folgen wären zunehmende Zersiedelung, Verdichtung, Versiegelung sowie Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

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

### **Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Planung liefert eine einheitliche Beurteilungsgrundlage für Genehmigungsanträge für Kleinbauten im Geltungsbereich. Insbesondere wird über die Festsetzungen von geringen Ausnutzungsgraden, landschaftlichen Einbindungen, Pflanzbindungen und Eingriffsminimierungen eine Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalitäten dieses bedeutsamen Landschaftsraumes sowie die Sicherung von bedeutsamen Vernetzungsachsen zur freien Landschaft erwartet.

Im Einzelnen sind folgende Auswirkungen wahrscheinlich:

#### **Schutzgut Mensch**

Durch die geplanten Maßnahmen kommt es zu keinen weiteren Beeinträchtigungen der Bevölkerung. Die vorhandenen Gärten werden abgesichert und geben den Besitzern und Nutzern somit Rechtssicherheit. Durch die Möglichkeit zur Teilung der großen Gartenparzellen und der Umnutzung der Wiesen- und Ackerflächen wird für weitere Personen eine Gartennutzung möglich. Für einige der bisher extensiv genutzten Parzellen könnte es zu intensiveren Nutzungen kommen. Dadurch können Erholungssuchende in geringem Umfang durch vermehrten Anliegerverkehr beeinträchtigt werden.

#### **Schutzgut Fauna, Flora, Landschaft**

Durch die geplanten Maßnahmen gehen nur in geringem Umfang Flächen für Flora und Fauna (z.B. durch Versiegelung in den Gartenparzellen) verloren. Die Auswirkungen können durch Pflanzgebote minimiert werden. Die sensiblen Bereiche (Gehölzbestand und Streuobstwiese) sind von der Gartennutzung ausgenommen und werden in ihrer derzeitigen Struktur erhalten. Das Landschaftsbild wird nur in geringem Maße durch weitere Gartenlauben und Zäune beeinträchtigt, eine Kompensation durch Pflanzgebote und die Begrenzung der baulichen Ausdehnung und Bauhöhe ist vorgesehen.

#### **Schutzgut Boden**

Durch die geplanten Maßnahmen kommt es durch die Versiegelung für Gartenlauben zu einem geringen Verlust an Boden. Die Beeinträchtigung des Bodens durch Spritz- und Düngemittel soll durch ein Verbot von Spritz- und Düngemitteln auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft minimiert werden.

#### **Schutzgut Wasser**

Durch Versiegelungen für die Gartenlauben geht in geringem Umfang Versickerungsfläche verloren. Durch die Festsetzung zur Verwendung von Niederschlagswasser wird dieses dem natürlichen Wasserkreislauf jedoch wieder zugeführt.

#### **Schutzgut Luft/Klima**

Durch die geplanten Maßnahmen kommt es zu einem geringen Verlust kalt- und frischluftproduzierender Flächen (Verlust von Wiesen für den Bau von Gartenlauben). Durch Pflanzgebote und Gebote zum Erhalt von Gehölzstrukturen wird der Anteil sauerstoffproduzierender Strukturen gehalten bzw. erhöht.

### **5.3.5 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 Umweltbeobachtun-

gen, 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.

### 5.3.6 Zusammenfassung

- In der Altflächendatei des Umweltamtes sind keine Einträge vorhanden.
- Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Quellen und Brunnen sind nicht betroffen.
- 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 zu rechnen.
- Alternativplanungen: Keine, außer der Belassung im unbefriedigenden Ist-Zustand.
- Monitoring: Konkrete Überwachungsmaßnahmen, die über den Planungsvollzug hinausgehen, sind nicht vorgesehen.

## **6 Begründung der Planinhalte**

### **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

#### **6.1.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Erreichbarkeit der Gartenflächen 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 vom Tiefbauamt festgelegt.

#### **6.1.2 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Im Bebauungsplan wird die oberirdische Freileitung zeichnerisch festgesetzt.

#### **6.1.3 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeitgarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

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

##### **b) Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

Mit der Sicherung der bestehenden Gärten als Private Grünfläche, -Freizeitgarten- wird zur Deckung des Bedarfs an wohnungsfernen Gärten im Ortsbezirk Naurod sowie in der Gesamtstadt beigetragen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans über die bauliche Nutzung der Gartengrundstücke entsprechen 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/Wochenendhäusern bestanden ist, sollen hier auch größere Gartenlauben (bis 30 m<sup>3</sup>) bei Parzellengrößen von mindestens 400 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

Die Gärten liegen nicht mehr im Verbund mit Siedlungsflächen. Es werden Festsetzungen über die bauliche Nutzung und die Bepflanzung der Gärten getroffen, um den Charakter eines Siedlungssplitters zu vermeiden und um das Gartengebiet vor der Kulisse des Waldes in die Landschaft einzubinden.

Die Erhaltung und Entwicklung einer standortgerechten Bepflanzung ist 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, zudem soll eine Entwicklung hin zu zeitweisem oder dauerhaftem Wohnen vermieden werden.

#### **6.1.4 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 Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist notwendig zum Erhalt und zur Weiterentwicklung der ökologischen Funktionen dieser Flächen.

##### **Streuobstwiese**

Die Festsetzung dient dem dauerhaften Erhalt und der Entwicklung der Streuobstwiese. Sie erhöht die Strukturvielfalt des Gebietes und bietet einer Vielzahl von Tieren einen Lebensraum, z.B. Grünspecht und Gartenrotschwanz. Die Obstbäume weisen faunistisch bedeutsame Strukturen wie Totholz oder Baumhöhlungen auf. Die Streuobstwiese ist gemäß § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG unter besonderen Schutz gestellt.

##### **Feldgehölz**

Die Festsetzung dient dem dauerhaften Erhalt und der Entwicklung des Biotops. Das Gehölz stellt ein Landschaftselement zur Verbesserung der Strukturvielfalt des Gebietes dar. Es bietet Lebensraum für verschiedene Tierarten, insbesondere auch für anspruchsvolle Vogelarten (z. B. Dorngrasmücke) und Kleinsäuger. Es ist wichtiges Vernetzungselement zwischen Wald und freier Landschaft. Durch die Festsetzung der Mahd werden blütenreiche Saumbereiche für Insekten gefördert sowie eine Ausbreitung von Gehölzen auf Nachbargrundstücke vermieden.

##### **Abgrabungen / Aufschüttungen**

Entsprechend § 1a Abs. 1 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.

#### **6.1.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Der entsprechend seiner Größe und seines Alters wertvolle Baumbestand wird zum Erhalt festgesetzt, um die ökologische Wertigkeit im Geltungsbereich zu erhalten, sowie die Durchgrünung und Einbindung des Plangebietes zu sichern. Insbesondere zusammenhängende Flächen und alte Einzelbäume sind aufgrund ihrer Größe und ihres Grünvolumens besonders bedeutsam und bilden das Grundgerüst der Grünstruktur im Plangebiet. Die zu erhaltenden Obstbäume erfüllen wichtige ökologische Funktionen hinsichtlich des Lebensraumpotentials.

### **6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO)**

#### **6.2.1 Bauliche Anlagen**

Die Festsetzungen sollen eine der Gartennutzung angemessene Form und Gestalt der Gebäude ermöglichen und damit negative Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild vermeiden.

#### **6.2.2 Einfriedungen**

Die Festsetzung soll eine der Nutzung angemessene Form und Gestalt der Einfriedungen ermöglichen und damit negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Durchgängigkeit

für bestimmte Tierarten vermeiden. Massive Zäune und Tore sollen vermieden werden, da sie wie Riegel in der Landschaft wirken und keine Durchlässigkeit besitzen.

### 6.2.3 Stellplätze

Die Zulässigkeit der Errichtung von Stellplätzen wird festgesetzt, da im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung nur begrenzt Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge vorhanden sind. Das Abstellen der Fahrzeuge entlang der Wirtschaftswege soll dadurch vermieden werden, um die Befahrung durch große land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge sicherzustellen.

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.

### 6.2.4 Grundstücksfreiflächen

Entsprechend § 1a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Festsetzung dient 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.

### 6.2.5 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. 13 HBO auf 1 m herabgesetzt.

## 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 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
Entschädigungen nach §§ 39 ff. BauGB	keine
Planungskosten (intern)	22.500 € (Eigenbearbeitung)

Insbesondere wird davon ausgegangen, dass keine Grunderwerbskosten oder Entschädigungskosten für die Grundstücke, die im Bebauungsplan als Maßnahmenflächen festgesetzt sind, entstehen, da im Plan insoweit die derzeitige, bereits seit vielen Jahren bestehende Nutzung festgeschrieben wurde. Daher können den Grundstückseigentümern keine Vermögensnachteile entstehen, die eine Entschädigung rechtfertigen.

Im Einzelnen handelt es sich um das folgende in Privatbesitz befindliche Grundstück:

Festsetzung als Maßnahmenfläche gem. § 9 (1) 20 BauGB - Streuobstwiese - :  
Flur 10, Flurstück 59

Festsetzung als Maßnahmenfläche gem. § 9 (1) 20 BauGB - Feldgehölz - :  
Flur 10, Flurstück 64

## **9 Flächen**

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5,85 ha. Davon sind ca. 1,40 ha im Besitz der Landeshauptstadt Wiesbaden, die über die Wirtschaftswege hinaus weitere Flächen umfassen. Der Geltungsbereich umfasst somit ca. 24 % öffentliche Flächen und 76% 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.