

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„SETZLING“
IM ORTSBEZIRK ERBENHEIM
NACH § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH

1.	Geltungsbereich	3
2.	Erfordernis der Planaufstellung - Planungsanlass	3
3.	Bestand und Analyse der städtebaulich-landschaftsökologischen Situation	3
3.1	Lage im Raum	3
3.2	Nutzungen im Plangebiet und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen.....	3
3.3	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	4
3.4	Rechtliche und sonstige Vorgaben	4
4.	Planungsrechtliche Vorgaben und Berücksichtigung der Fachplanungen	4
4.1	Regionalplan Südhessen	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden).....	4
4.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne).....	4
4.4	Abweichungen vom Bebauungsplan zum landschaftsplanerischen Fachbeitrag	5
5.	Belange von Natur und Landschaft	5
5.1	Konzeption des landschaftsplanerischen Fachbeitrages.....	5
5.2	Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung	6
6.	Begründung der Planinhalte	7
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB).....	7
6.2	Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen (§ 81 HBO).....	8
7.	Bodenordnung	9
8.	Kostenschätzung	9
9.	Flächen	9
10.	Textteil zum Bebauungsplan	9
11.	Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplans	10
12.	Umweltbericht zum Bebauungsplan „Setzling“	10
12.1	Einleitung	10
12.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
12.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	20
12.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
12.5	Verwendete Daten- und Bewertungsgrundlagen	20
12.6	Kenntnislücken	20
12.7	Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	20
12.8	Zusammenfassung.....	21

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Erbenheim in der Flur 66 und hat folgende Grenzen:

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Berliner Straße und im Osten an die westliche Bebauung der Barbarossastraße. Im Süden folgt die Trasse der Gleisanlage zum Wiesbaden Army Airfield/Clay Kaserne und im Westen die Straße Zum Friedhof.

Die im Geltungsbereich enthaltenen Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Erfordernis der Planaufstellung - Planungsanlass

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, 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 dabei zu berücksichtigen. Es dürfen keine nachhaltigen Störungen von den Gärten auf den Naturhaushalt und die Landschaft ausgehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich um die vorhandene freizeitgärtnerische Nutzung zu legalisieren bzw. zu ermöglichen, wenn sie der bauleitplanerischen Zielsetzung entspricht. Ziel der Planung ist die Ordnung, Erhaltung und planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Gärten, sofern dies mit naturschutzfachlichen Belangen vereinbar ist.

Im Plangebiet „Setzling“ sind bisher, zum Teil ungeordnete, Freizeitgärten entstanden, in denen zu einem Teil die Errichtung von Einfriedungen, Gerätehütten und Gartenlauben bereits genehmigt wurde.

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Setzling“ wurde bereits 2002 erstellt. In dem Fachbeitrag sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach den rechtlichen Vorgaben dargestellt. Die landschaftsplanerischen 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 Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand des Wiesbadener Ortsbezirks Erbenheim zwischen dem Ortskern im Norden und der Autobahn A 66 im Süden. Im Westen, jenseits der Straße Zum Friedhof, befindet sich die Wäschbachau. Nördlich der Berliner Straße sind weitere Gärten vorhanden, die den historischen Ortsrand von Erbenheim bilden.

3.2 Nutzungen im Plangebiet und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil von wohnungsfernen Gärten geprägt. Die Gärten unterscheiden sich bezüglich der Art der Nutzung (Zier-, Grab-, Obst- u. Mischgärten) und damit verbunden bezüglich ihrer Ausstattung. Sie werden überwiegend als Zier- oder Grabgärten genutzt. In fast jedem Garten befinden sich bauliche Anlagen, die als Gerätehütten oder Gartenlauben ausgebaut sind. Baulichkeiten mit einer Größe von mehr als 30 m³ Rauminhalt überschreiten dabei die gesetzlich zulässigen Dimensionen. Ein Garten im Nordwesten ist brachgefallen. Die Größe der Gärten variiert beträchtlich. Teilweise bestehen die Gärten aus mehreren Flurstücken. Sie sind bis zu 1.000 m², teilweise allerdings nur unter 100 m² groß.

Die Erschließung erfolgt von der Berliner Straße im Norden und über einen von der Barbarossastraße abzweigenden Fußweg im Südosten. Das Gartengebiet selbst wird durch den mittig verlaufenden, unversiegelten „Setzlingsweg“ erschlossen. Einige Gärten sind nur über schmale Wege, die sich im Sinne des Gewohnheitsrechts entwickelt haben und keine Wegeparzelle besitzen, im Bestand zugänglich. Sie werden im Bebauungsplan mit einem Gehrecht zugunsten der angrenzenden Gartennutzer belegt. Einige Flurstücke scheinen nicht erschlossen, befinden sich jedoch in zusammenhängendem Eigentum, wodurch die Erschließung gesichert wird. Andere werden gemeinsam mit erschlossenen Gärten als eine Einheit genutzt. Sollte sich an dieser Struktur zukünftig etwas ändern, wäre diese über die Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Baulast (Baulastenverzeichnis) oder einer privatrechtlichen Grunddienstbarkeit (Grundbuch) zu sichern. Derzeit besteht hierfür kein Bedarf. Die Gärten im Nordwesten werden durch einen befestigten Wirtschaftsweg, teilweise über eine öffentliche Grünfläche, entlang der nordwestlichen Grenze erschlossen. Parkplätze sind im angrenzenden Straßenraum (Barbarossastraße) in ausreichendem Umfang vorhanden.

Daneben ist an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze eine Fläche mit Ruderalvegetation vorhanden.

3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die meisten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs gehören privaten Grundstückseigentümern. Die Flurstücke 7913/1, 1211/2 (Flur 66) sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftswege“ sind im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden.

3.4 Rechtliche und sonstige Vorgaben

Rechtliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Wiesbaden (Baumschutzsatzung) vom 16. Februar 2007.

Bodenkontaminationen

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Kontaminationsverdachtsflächen vor.

4. Planungsrechtliche Vorgaben und Berücksichtigung der Fachplanungen

4.1 Regionalplan Südhessen

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der Regionalplan Südhessen 2010 weist den Planbereich als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ aus. Die „Vorranggebiete Siedlung“ beinhalten auch Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen.

Die Planungen stimmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wiesbaden ist der Planbereich „Grünfläche, Bestand“ mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ ausgewiesen. Der Planbereich liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Erbenheim.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen sich somit aus den Darstellungen des FNP entwickeln.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Für das Planungsgebiet selbst existieren rechtsverbindliche Bebauungspläne:

- Hessisches Aufbaugesetz (HAG) „1957/01 Kreisel“,
- Fluchtlinienplan „1905/2 Bleichstraße“,
- Fluchtlinienplan „1899/2 Erbenheim“,
- Fluchtlinienplan „1899/1a Erbenheim“.

An den Geltungsbereich grenzen zwei Bebauungspläne im Verfahren an. Nördlich folgt der im Verfahren befindliche Bebauungsplan "Erbenheim Mitte", westlich schließt der im Verfahren befindliche Bebauungsplan "Erbenheim Süd" an den Geltungsbereich an.

4.4 Abweichungen vom Bebauungsplan zum landschaftsplanerischen Fachbeitrag

Die Abweichungen zwischen Bebauungsplan und landschaftsplanerischem Fachbeitrag sind außerordentlich gering.

Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Fachbeitrag geringfügig vergrößert, so dass die westliche Erschließung der Gärten beinhaltet ist. Dadurch musste auch eine öffentliche Grünfläche zwischen Gärten und Wirtschaftsweg aufgenommen werden.

Entgegen den Darstellungen im Fachbeitrag sind bereits ab einer Grundstücksgröße von 200 m² Gartenlauben bis 15 m³ zulässig. Die Festsetzung von Gartenlauben bis 30 m³ ab einer Grundstücksgröße von 400 m² wird aus dem Fachbeitrag übernommen.

5. Belange von Natur und Landschaft

5.1 Konzeption des landschaftsplanerischen Fachbeitrages

Entwicklungsziele und Maßnahmen für den Geltungsbereich

Landschaftsplanerische Zielsetzung für das Plangebiet „Setzling“ ist die nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Gebiets als Naherholungsraum für den Menschen und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Das Planungskonzept sieht die Sicherung der vorhandenen wohnungsfernen Gärten vor. Gleichzeitig soll das Gartengebiet als Grünzug zwischen der freien Landschaft und dem Ortskern von Erbenheim erhalten werden sowie der Ortsrandeinbindung dienen. Die bestehenden Erschließungswege werden in ihrem jetzigen Befestigungszustand erhalten, um die Erschließung der Gärten zu gewährleisten. Stellplätze sind im Planungsgebiet nicht vorgesehen. Ausreichende Parkmöglichkeiten sind entlang der Barbarossastraße vorhanden.

Grünordnerische Entwicklungsziele

Die Sicherung der vorhandenen Gärten erfolgt durch die Festsetzung als „Private Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeitgärten“. Aufgrund der Lage des Gartengebiets am Ortsrand und unter Berücksichtigung der Bestandssituation ist die Festsetzung von Gartenlauben bis 30 m³ Rauminhalt vorgesehen. Dies soll jedoch nur für Gartenparzellen gelten, die mindestens 400 m² Fläche umfassen. Für kleinere Gartenparzellen zwischen 250 und 400 m² ist die Festsetzung von Gartenlauben bis 15 m³ Rauminhalt geplant, um, bezogen auf die Flächengröße, hohe Versiegelungsanteile zu vermeiden.

Eine differenzierte Festsetzung von aktuell als Hausgarten genutzten Teilflächen im Osten ist nicht vorgesehen, da diese Flächen zukünftig auch als Freizeitgärten nutzbar sein sollen. Die Nutzung dieser Flächen als Hausgärten bleibt dabei unberührt.

Entwicklungsziele für Natur und Landschaft

Als Lebensraum für die heimische Fauna und zur Eingrünung der baulichen Anlagen in den Gärten ist die Sicherung der hochstämmigen Obst- und Laubbäume vorgesehen. Durch die Neupflanzung von heimischen Obst- und Laubbäumen soll ein höherwertiger Grünbestand entwickelt werden, der zugleich der Frischluftversorgung der angrenzenden Wohngebiete und dem Biotopverbund dient.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Planungsziel ist die Erhaltung des Gebietscharakters und der Funktionen des Landschaftsraumes. Insbesondere gilt es, die gärtnerischen Nutzungen, die in der Vergangenheit ohne die Basis bauleitplanerischer Absicherungen und landschaftsplanerischer Maßgaben entstanden sind, zu ordnen und ihre weitere Entwicklung durch bauordnungsrechtliche Vorgaben zu gestalten.

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. 3 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 Naturhaushalts führen, soll die Eingriffs-/Ausgleichsproblematik einfach handhabbar abgehandelt werden.

Durch die Eingriffe werden die folgenden Potentiale des Naturhaushalts beeinträchtigt:

Boden

- Verlust der belebten, vegetationsbestandenen Oberbodenschicht durch bauliche Anlagen,
- Veränderung natürlich gewachsener Bodengefüge infolge der Gartennutzung (z. B. Umbruch von Brachflächen),
- 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

- Leichte Beeinträchtigung von Kaltluftentstehungsflächen und -leitbahnen.

Pflanzen- und Tierwelt

- Verlust von Brach- bzw. extensiven Flächen,
- Zerschneidung der Wanderwege für bestimmte Tierarten durch die Errichtung von Zäunen.

Orts- und Landschaftsbild/Erholung

- Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch bauliche Anlagen.

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 Wandermöglichkeiten 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 Obst- oder Laubbaum.

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 Plangebiet einen positiven Einfluss auf die Schutzgüter haben, da die Eingriffe durch Errichtung von Gartenhütten und Zäunen kleinflächig bleiben. Insgesamt kann die Wertigkeit des Plangebiets durch Beachtung der naturschutzfachlichen und naturschutzrechtlichen Belange in der Planungskonzeption langfristig erhalten werden.

Zuordnungsfestsetzung

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

6. Begründung der Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

6.1.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Wirtschaftswege (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erreichbarkeit der Gärten innerhalb des Plangebiets ist ausschließlich 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.

Die zeichnerische Festsetzung von Gehrechten zugunsten von Gartennutzern ist erforderlich, da einige Flurstücke nicht durch öffentliche Wirtschaftswege erschlossen sind. In diesen Fällen haben sich Wege auf privaten Grundstücken entwickelt.

Öffentliche oder private Stellplätze sind nicht vorgesehen, da ausreichend Parkmöglichkeiten entlang der angrenzenden öffentlichen Straßen (Barbarossastraße) vorhanden sind.

6.1.2 Private Grünflächen, Zweckbestimmung Freizeitgärten (§ 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. 25b BauGB)

Mit der Sicherung der bestehenden Gärten als private Grünflächen -Freizeitgarten- wird zur Deckung des Bedarfs an wohnungsfernen Gärten im Ortsbezirk Erbenheim sowie in der Gesamtstadt beigetragen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans über die **bauliche Nutzung** der Gartengrundstücke entsprechen weitgehend den Auflagen, die in der Regel bei Genehmigungen zur Errichtung von Gartenlauben durch die Untere Naturschutzbehörde gelten.

Da ein Großteil der Gärten bereits mit größeren Gartenlauben bebaut 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. Gleichzeitig sollen aber Gartennutzungen mit kleineren Gartenlauben (bis 15 m³) bei Mindestparzellengrößen von 200 m² ermöglicht werden.

Die Freizeitgärten erfüllen mit ihrem Gehölzbestand eine wichtige Funktion bei der Durchgrünung des Siedlungsgebiets. Mit den **Bepflanzungs- und Gestaltungsvorschriften** sollen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild minimiert, die Einbindung der Gärten gewährleistet und die städtebauliche Funktion der Gärten als Naherholungsflächen und Grünzone gefördert werden.

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

6.1.3 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Grünfläche dient als Puffer sowie zur Einbindung der Gärten. Eine Zerschneidung durch Wege ist zulässig, da ansonsten die Erschließung der Gärten nicht gewährleistet wäre. Da es sich um eine sehr kleine Fläche handelt, soll sie lediglich extensiv entwickelt und genutzt werden.

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

Abgrabungen/Aufschüttungen

Nach § 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 Boden zu erhalten und ein Verlust seiner natürlichen Fruchtbarkeit zu vermeiden ist.

6.1.5 Mit Gehrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB erfasst Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises, hier der An- und Hinterlieger. Diese Festsetzung begründet das Recht noch nicht, sondern ermöglicht es erst, die entsprechende Inanspruchnahme des privaten Grundeigentums notfalls zu erzwingen. Dazu kommt, dass die Festsetzung eines Gehrechts das mildeste Mittel zur Sicherung der Erschließung darstellen dürfte, weil es nicht auf Entziehung der Eigentümerstellung, sondern nur auf Beschränkung dieser Stellung gerichtet ist. Ergibt sich der Begünstigte nicht schon zwangsläufig aus der Art des festgesetzten Rechts, so wird er im Plan benannt. Namentlich bei den Gehrechten wird so deutlich, dass sie nur zugunsten der An- und Hinterlieger und nicht zugunsten der Allgemeinheit bestehen sollen. Besonderes Augenmerk war auch auf die räumliche Ausdehnung des Rechts zu richten, da es sich nur auf einen bestimmten Bereich oberhalb der Erdoberfläche erstrecken soll, der weitestgehend den bestehenden Wegen entspricht sowie sich auf das unbedingt notwendige beschränkt und nach Möglichkeit nur die zugleich nutznießenden Eigentümer geringstmöglich belastet.

6.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen (§ 81 HBO)

6.2.1 Bauliche Anlagen

Die Festsetzung soll eine dem Gebietscharakter angemessene Form und Gestalt der Lauben gestatten und negative Auswirkungen auf Landschaftsbild und Ortsrandgestaltung vermeiden.

6.2.2 Einfriedungen

Die Festsetzung soll eine dem Gebietscharakter angemessene Form und Gestalt der Einfriedungen ermöglichen und damit negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die Ortsrandgestaltung und die Durchgängigkeit für bestimmte Tierarten (Kleinsäuger) vermeiden.

6.2.3 Grundstücksfreiflächen

Entsprechend § 1a Abs. 2 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.

6.2.4 Grenzbebauung

Die Festsetzung soll eine angemessene Grundstückseingrünung ermöglichen und verhindern, dass massive Gebäudeteile die Bepflanzung ersetzen. Eine Grenzbebauung ist nicht vorgesehen, da diese massiv wirken und die optische Durchgängigkeit behindern würde. Durch die Festsetzung werden negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild verhindert und eine positive Ortsrandgestaltung erzielt.

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

Es wird erwartet, dass folgende Folgekosten entstehen:

Grunderwerbskosten	keine
Kosten für Ausgleichsmaßnahmen	keine
Erschließungskosten	keine
Entschädigungen nach §§ 39 ff. BauGB	keine
Planungskosten: Eigenbearbeitung im Wert von:	
Größe des Planbereichs: ca. 1,7 ha	

Ermittlung der Honorarzone nach § 20 Abs. 7 HOAI vom 11. August 2009:

1. Topographische Verhältnisse:	2 Punkte
2. Bauliche und landschaftliche Umgebung, Denkmalpflege:	2 Punkte
3. Nutzungen und Dichte:	1 Punkt
4. Gestaltung:	1 Punkt
5. Erschließung:	2 Punkte
6. Umweltvorsorge und ökologische Bedingungen:	4 Punkte
Summe:	12 Punkte
Honorarzone II, Mittelwert:	<u>6.829 €</u>

9. Flächen

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,7 ha. Davon sind ca. 0,2 ha im Besitz der Landeshauptstadt Wiesbaden, der über die Wirtschaftswege hinaus zwei weitere Flächen umfasst. Der Geltungsbereich umfasst somit ca. 12 % öffentliche und ca. 88 % 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 i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB.

11. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplans

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplans erläutert.

12. Umweltbericht zum Bebauungsplan „Setzling“

12.1 Einleitung

12.1.1 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Im Plangebiet „Setzling“ sind bisher zahlreiche, zum Teil ungeordnete Freizeitgärten entstanden, in denen nur teilweise die Errichtung von Einfriedungen, Gerätehütten und Gartenlauben naturschutzrechtlich genehmigt wurden.

Ziel der Planung ist die Ordnung, Erhaltung und planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Gärten, sofern dies mit naturschutzfachlichen Belangen vereinbar ist, sowie die Ausweisung weiterer Flächen, die sich für eine Anlage von Gärten eignen.

Gleichzeitig soll das Gartengebiet als Grünzug zwischen der freien Landschaft und dem Ortskern von Erbenheim erhalten und entwickelt werden.

Der Bebauungsplan trifft dazu die erforderlichen Festsetzungen:

Begrenzung der Größe der Gartenlauben, Regelungen der Baum- und Gehölzpflege, Sicherung von Wegeverbindungen und Einzelbäumen, Festsetzung von Pflanzgeboten.

Diese Maßnahmen sollen ebenfalls dazu beitragen das Plangebiet als wertvollen Lebensraum für die heimische Flora und Fauna zu erhalten und zu entwickeln.

Bedarf an Grund und Boden: Da im Plangebiet alle Flächen bereits im Hinblick auf ihre Versiegelungsmöglichkeiten ausgenutzt werden, sind Eingriffe lediglich bei der Teilung großer Parzellen zu erwarten oder wenn bisher extensiv genutzte Gärten mit Hütten, Stellplätzen und Zäunen ausgestattet werden. Eine genaue Quantifizierung des Eingriffs ist somit schwierig, da nicht vorhersehbar ist, in welchem Umfang tatsächlich Teilungen vorgenommen oder Gärten mit Hütten ausgestattet werden. Insgesamt kann der Eingriffsumfang jedoch als gering eingeschätzt werden, auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde daher verzichtet.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,7 ha.

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

Umweltbezogene Zielsetzung	Art der Berücksichtigung
Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)	Begrenzung der Größe und Anzahl baulicher Anlagen (Gartenlauben), Ausführung von Wegen nur in wasserdurchlässiger Bauweise. Restriktion von Abgrabungen und Aufschüttungen.
Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen, die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen. (§ 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz)	Prüfung, ob Bodenbelastungen vorliegen; Empfehlungen zur Gartenpflege und zur ökologischen Bewirtschaftung.

Umweltbezogene Zielsetzung	Art der Berücksichtigung
Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. (§ 1a Abs. 3 BauGB)	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.
Natur und Landschaft sind als Lebensgrundlage des Menschen und aufgrund ihres eigenen Werts auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. (§ 1 Abs. 1 HENatG)	Die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft bleiben kleinflächig, vorhandene wertvolle Lebensraumstrukturen werden gesichert.
Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen. (§ 1 Abs. 1 BImSchG)	Prüfung, ob Luft-Immissionswertüberschreitungen für das Plangebiet vorliegen und zu erwarten sind.
Die zuständigen Behörden arbeiten bis zum 30. Juni 2007 Lärmkarten für Ballungsräume mit mehr als 250.000 Einwohnern aus. Sie stellen Lärmaktionspläne auf, mit denen Lärmprobleme und Lärmauswirkungen geregelt werden. (§§ 47c Abs. 1, 47d Abs. 1 BImSchG)	Prüfung, ob die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden.
Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. (§ 55 Abs. 1 WHG)	Verbot der Zulässigkeit von Trockentoiletten, Zulässigkeit von Chemietoiletten nur bei fachgerechter Entsorgung.
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. (§ 55 Abs. 2 WHG, § 37 Abs. 4 HWG)	Empfehlung zur örtlichen Versickerung und Verwendung von auf den Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser und Festsetzung von wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen.
„Vorranggebiet Siedlung - Bestand“ (Regionalplan Südhessen 2010)	Die vorgesehenen Nutzungen sind mit den regionalplanerischen Vorgaben vereinbar. (Die Vorranggebiete „Siedlung“ beinhalten auch Kleingartenanlagen)
Darstellung des Geltungsbereichs als „Dauerkleingärten - Bestand“ (Flächennutzungsplan 2010 der Landeshauptstadt Wiesbaden)	Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans lassen sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) entwickeln. Eine FNP-Änderung ist daher nicht erforderlich.

Umweltbezogene Zielsetzung	Art der Berücksichtigung
Darstellung des Geltungsbereichs als „Wohnungsferne Gärten - Bestand“ (Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2000)	Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziel Aussagen des Landschaftsplans.
Sicherung der Freizeitgärten, Flächenbereitstellung für neue Gärten (Landschaftsplanerischer Fachbeitrag „Setzling“, Mai 2002)	Die Abweichungen zwischen Bebauungsplan und dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag sind minimal, nur der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde geringfügig vergrößert.

12.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

12.2.1 Natur und Landschaft

12.2.1.1 Ist-Zustand

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Wiesbadener Ortsbezirks Erbenheim zwischen dem Ortskern im Norden und der Autobahn A 66 im Süden. Im Westen grenzt es an die Wäschbachaue.

Aussagen über die vorherrschenden Bodentypen liegen nicht vor. Ausgehend von dem unmittelbar südlich angrenzenden Bereich ist als vorherrschender Bodentyp Parabraunerde, z. T. tschenosemartig und mit großer Entwicklungstiefe anzunehmen.

Dies entspricht in Bezug auf die Bodenart überwiegend lehmigem Schluff bis schluffigem Lehm. Es ist darüber hinaus davon auszugehen, dass im gesamten Gebiet, wo Gartennutzung intensiv betrieben wird, das Bodengefüge verändert wurde und sich ein anthropogener Bodentyp, der so genannte „Hortisol“, entwickelt hat.

Das Plangebiet besteht überwiegend aus wohnungsfernen Gärten, charakterisiert durch eine unterschiedliche Mischung von intensiv genutzten Rasenflächen, Gehölzpflanzungen und kleinflächigen Nutzgartenbereichen, in denen verstreut Gartenlauben und Gerätehütten errichtet wurden.

In den Kleingärten bieten die vorhandenen Obst- und Laubbäume vor allem für Vögel und Insekten wertvolle Lebensräume. Insbesondere Totholzstrukturen und Baumhöhlen stellen Lebensräume z. B. für seltene Brutvogelarten, wie der in den Gärten vorkommende Gartenrotschwanz, dar. Obstgehölze sind zusätzlich wichtige Nahrungsgehölze für Insekten und Vögel. Ebenso bieten auch die angrenzenden Gehölzbestände der Böschungen geeignete Lebensräume, wie z. B. Versteckmöglichkeiten oder Nahrungshabitate, für Vögel, Insekten und Kleinsäuger. Bei den im Gebiet zufällig beobachteten Vogelarten (Amsel, Kohlmeise, Rotkehlchen, Elster im Februar/März 2001) handelt es sich um häufig vorkommende und in Gärten und Gehölzbeständen verbreitete Arten.

An weiteren Tierarten können potenziell verschiedene Säugetiere wie Mäuse, Spitzmäuse, Igel oder Eichhörnchen, seltener auch Gartenschläfer und Wiesel, erwartet werden.

Extensiv genutzte arten- und blütenreiche Gras- und Krautfluren, wie sie in den Randbereichen von extensiv gepflegten Gärten oder innerhalb von Gartenbrachen und Wiesenflächen vorkommen, sind als Lebensräume vor allem für Insekten, wie z. B. Schmetterlinge oder Heuschrecken, von Bedeutung.

Aufgrund der nur begrenzt vorliegenden Aussagen über das Vorkommen von Tierarten ist eine fundierte Bewertung der Artenvorkommen im Planungsraum jedoch nur bedingt möglich.

Aufgrund ihrer räumlichen Lage stellen die Gärten insgesamt eine wichtige Grünstruktur und Vernetzungsachse zwischen der offenen Landschaft mit der Wäschbachaue und der bebauten Ortslage von Erbenheim dar. Biotopverbund und Austauschfunktionen zwischen Plangebiet und angrenzenden Gebieten werden jedoch durch die Barrierewirkung der angrenzenden Verkehrswege eingeschränkt.

Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.

12.2.1.2 Auswirkungen der Planung

Als Lebensraum für die heimische Flora und Fauna sollen die Grünstrukturen gesichert und entwickelt werden. Außerdem sollen die Freiraum- und Erholungsfunktionen des Plangebiets gesichert werden. Darüber hinaus soll in geringem Umfang die Neuanlage von Freizeitgärten einschließlich der zulässigen baulichen Anlagen und der Neuanlage von kurzen Erschließungswegen ermöglicht werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden in der Umsetzung partiell geringfügige Beeinträchtigungen der Potenziale des Naturhaushalts für die Bereiche Boden, Pflanzen- und Tierwelt, nach sich ziehen.

Insgesamt kann die ökologische Wertigkeit des Plangebiets durch die Umsetzung der Planungskonzeption langfristig erhalten werden.

12.2.1.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Nachteilige Auswirkungen werden durch Versiegelungsbeschränkungen, Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften minimiert. Ausgleichsflächen werden somit in der Bilanz nicht benötigt.

12.2.2 Oberflächen- und Grundwasser, Wasserschutzgebiete

12.2.2.1 Ist-Zustand

Natürliche Oberflächengewässer sind im Planungsraum nicht vorhanden.

Die Grundwasserergiebigkeit erreicht einen mittleren Wert. Aussagen über die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers liegen nicht vor. Ausgehend von den unmittelbar südlich an das Gebiet angrenzenden Flächen ist von einer Verschmutzungsempfindlichkeit im Bereich zwischen „wechselnd mittel bis gering“ und „mittel“ am westlichen Rand des Gebiets auszugehen. Über den genauen Grundwasserstand liegen keine Informationen vor. Aufgrund der ansteigenden Hanglage ist, von der Wäschbachaue ausgehend, mit nach Osten zunehmenden Grundwasserflurabständen auszugehen.

Der Planungsraum liegt nicht innerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiets oder Heilquellenschutzgebiets. Quellen und Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Ein Gartenbrunnen ist bei der Unteren Wasserbehörde angezeigt.

12.2.2.2 Auswirkungen der Planung

Kleinflächig ist mit dem Verlust der Versickerungsfähigkeit auf versiegelten Flächen zu rechnen. Der Wasserhaushalt kann geringfügig durch die Grundwasserentnahme durch Gartenbrunnen beansprucht werden.

12.2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Für Gartenlauben wird eine Obergrenze der Flächenversiegelung festgesetzt; die Anlage von befestigten Wegen und Sitzplätzen ist nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig; in die textlichen Festsetzungen werden Hinweise zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser aufgenommen; das Bohren und Abteufen von Gartenbrunnen ist anzeigepflichtig, eine gewisse behördliche Kontrolle ist dadurch gegeben.

12.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

12.2.3.1 Bodenbelastungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde auf das Vorhandensein von Kontaminationsverdachtsflächen geprüft. Im Altflächenkataster des Umweltamtes sind für den Planbereich keine Einträge über ehemalige oder aktuelle umweltrelevante Nutzungen oder über Altablagerungen vorhanden. Mit relevanten Schadstoffbelastungen des Bodens ist daher nicht zu rechnen.

12.2.3.2 Grundwasserbelastungen

Durch die seit vielen Jahren angewandte Düngung der Gartenflächen könnte eine Beeinträchtigung der Grundwassereigenschaften durch Nitrate und Sulfate vorliegen. Auch können Grundwasserbeeinträchtigungen durch chemische Pflanzungsbehandlungsmittel und Düngemittel im Rahmen der Gartenbewirtschaftung nicht völlig ausgeschlossen werden.

12.2.3.2.1 Auswirkungen der Planung

Die bestehende Situation wird sich nur unerheblich aufgrund einer geringfügigen Erweiterung der bestehenden Freizeitgärten verändern.

12.2.3.2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

In den Hinweisen im Bebauungsplan wird empfohlen, die Gartenparzellen unter den Gesichtspunkten des integrierten Pflanzenschutzes und des ökologischen Pflanzenanbaus zu bewirtschaften und auf die Anwendung von Pestiziden und das Aufbringen und Lagern von Jauche und Gülle zu verzichten.

12.2.3.3 Immissionsschutz

12.2.3.3.1 Ist-Zustand

Im Rahmen der Lärminderungsplanung nach § 47a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und der Aufstellung des Lärmaktionsplans nach § 47d BImSchG wurde das Stadtgebiet Wiesbaden großflächig untersucht.

In die Untersuchungen waren die Geräuschquellenarten

- Straßenverkehr
- Schienenverkehr
- Luftverkehr
- Gewerbe/Industrie
- Sport und Freizeit

einbezogen.

Maßgebende Immissionsbeiträge in dem Planbereich werden ausschließlich durch den Kfz-Verkehr auf der Berliner Straße, Zum Friedhof und der A 66 verursacht. Sie liegen nach der Lärmkartierung Hessen in den nördlichen Randzonen bei 65-70 db(A) und daran anschließend auf dem Hauptteil des Gebiets bei 60-65 db(A) tags. Damit werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Freizeitgärten, die dort in Ihrer Schutzwürdigkeit wie Mischgebiete einzustufen sind, von 64 db(A) tags überwiegend nicht überschritten. Der Nachtwert ist für die betreffende Nutzung nicht relevant.

Die Lärmquellen Schienenverkehr, Flugverkehr, Sport/Freizeit verursachen keine Konflikte.

Die beiden Flughäfen Frankfurt Main und Flugplatz Wiesbaden-Erbenheim (Clay-Kaserne) haben keine im Sinne des Fachrechts relevanten schalltechnischen Auswirkungen auf das Plangebiet. Dennoch ist von einer Wahrnehmbarkeit des Fluglärms aufgrund von fliegenden Flugzeugen und Hubschraubern auszugehen.

Grenzwertüberschreitungen der 39. BImSchV in Bezug auf Feinstaub PM10, Stickoxide u. a. sind, abgeleitet von den Erfahrungen aus den bisher durchgeführten Messreihen mit dem Umweltmesswagen, nicht zu erwarten.

12.2.3.3.2 Auswirkungen der Planung

Die Planung wird keine erheblichen Auswirkungen auf die Immissionssituation haben, da nicht mit einer erheblichen Zunahme von Ziel- und Quellverkehren zu rechnen ist.

12.2.3.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind keine Maßnahmen aus Immissionsschutzgründen vorgesehen.

12.2.3.4 Klima

Nach Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Energie und Sauberkeit Nr. 0069 vom 24.04.2012 wird der Magistrat aufgefordert, künftig bei allen Vorlagen zur Bauleitplanung die klimaökologischen Auswirkungen über das bisherige Maß hinaus als eigenen Punkt detailliert darzulegen.

12.2.3.4.1 Ist-Zustand

Räumliche und topografische Lage sowie Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südlichen Ortsrand im Ortsbezirk Wiesbaden-Erbenheim.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Berliner Straße. Etwas weiter nördlich liegt der alte Ortskern. Im Osten grenzt das Gebiet an die Bebauung der Barbarossastraße. Im Süden liegt die alte Trasse der Gleisanlage zur Clay Kaserne. Der Westen wird durch die Straße Zum Friedhof begrenzt.

Das Gelände fällt leicht nach Westen in Richtung Wäschbach ab (Pfeilsymbolik).



Stadtklimatische Gesamtsituation

Nach Umweltatlas Hessen sind Wiesbaden und auch die Kernbereiche einiger Ortsteile erheblichen bioklimatischen Wärmebelastungen ausgesetzt. Statistisch ist das an über 30 Tagen eines Jahres der Fall. Diese Aussage gilt auch für den Kernbereich Wiesbaden-Erbenheims.

In diesen Gebieten kommen häufig ausgeprägte austauscharme Wetterlagen verbunden mit geringen Windgeschwindigkeiten vor.

Umso bedeutender sind die lokalen Windsysteme, welche während austauscharmer Wetterlagen die einzigen Optionen für die Be- und Entlüftung darstellen.

Wesentliche Strukturen und Elemente dieses Systems sind neben den Kaltluftentstehungsgebieten die Luftleitbahnen in den Tallagen.

Auf der Grundlage der neuen Teiluntersuchung zum Landschaftsplan auf FNP-Ebene zum „Stadtklima Wiesbaden“ (2012) sind die klimafunktionalen Zusammenhänge für das Plangebiet „Setzling“ wie folgt zu präzisieren:

Synthetische Klimafunktionskarte



Der Planbereich ist Teil eines flachen, nach Westen auf das Wäschbachtal ausgerichteten klimaaktiven Hangs. Es handelt sich um eine mäßige bis gute Kaltluftentstehungs- und Temperaturpufferfläche des Klimatyps Gärten (GZ).

Reliefbedingte Kaltluftabfluss- und Temperaturlausgleichsfunktionen sind potentiell gegeben; sie werden allerdings durch die umgebenden, überwiegend wärmeaktiven Nutzungen (Baugebiete und Verkehr), aufgebraucht.

Durch die in Richtung der potentiellen Kaltluftabflussrichtung gelegene Trasse und Böschung der Straße „Zum Friedhof“ wird die Kaltluftdynamik zusätzlich beeinträchtigt.

Die umgebenden Straßen (A 66, Berliner Straße, Zum Friedhof) führen auch zu grundsätzlichen lufthygienischen Belastungen, welche auf verkehrsbedingte Emissionen zurückzuführen sind.

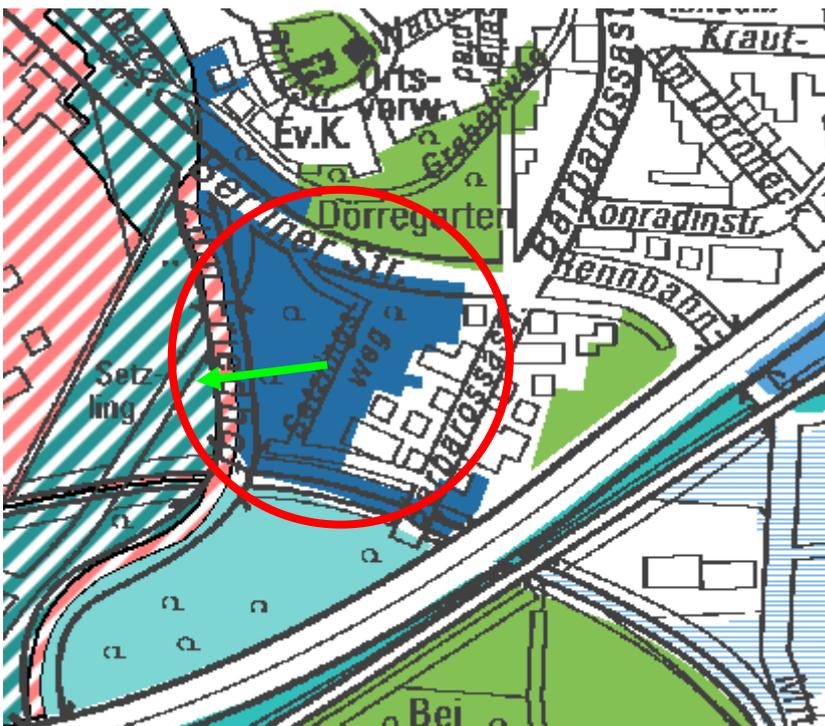
Klimabewertungskarte



Bewertung

Die Gärten des Planbereichs wirken als Abkühlungsflächen auch für die unmittelbar benachbarten Bau- und Verkehrsflächen. Aufgrund dessen sind sie als klimatische Vorrangzone bewertet. Ein weitergehender Luftaustausch mit weiter entfernten Gebieten ist durch diese umgebenden Nutzungen allerdings eingeschränkt. Dies betrifft vor allem den Anschluss an die im Westen gelegene Luftleitbahn des Wäschbachtals, welche durch die Trasse und Böschung der Straße „Zum Friedhof“ gestört ist.

Vorrangflächenkarte Klima



Stadtklimatologische Zielsetzungen

Die klimaaktiven Flächen des Planbereichs haben eine grundsätzliche Bedeutung für die Temperaturminderung der Umgebung. Es handelt sich um eine Fläche durchschnittlicher klimatischer Empfindlichkeit mit Bedeutung für die Belüftung der angrenzenden Nutzungen. Diese Klimafunktionen sollten grundsätzlich erhalten bleiben.

Als Entwicklungsziel ist eine Verknüpfung der Abkühlungs- und Temperaturpufferfunktionen des Planbereichs mit der Kaltluftleitfunktion des Wäschbachs abzuleiten (Pfeilsymbolik). Hierbei spielt allerdings der außerhalb des Planungsgebiets liegende Trassen- und Böschungsverlauf der Straße Zum Friedhof eine wesentliche Rolle.

12.2.3.4.2 Auswirkungen der Planung

Planungsziele

Wesentliches Planungsziel ist die weitgehende Sicherung vorhandener Freizeitgärten unter Zugrundelegung einheitlicher Maßstäbe hinsichtlich der Größe baulicher Anlagen (Hütten und Lauben) sowie der Bepflanzung.

Auswirkungen

Durch die Planung können klimaaktive Flächen mit grundsätzlicher Bedeutung für die Kaltluftentstehung und Kaltluftleitung durch zusätzliche Versiegelungen leicht beeinträchtigt werden. Durch den Bebauungsplan werden der Gebietscharakter des Freizeitgartengebiets und damit auch die wesentlichen klimafunktionalen Wirkungen erhalten. Daher kann auf eine vertiefende klimaökologische Expertise verzichtet werden.

12.2.3.4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der Bebauungsplan wird den klimafunktionalen Belangen durch folgende Festsetzungen gerecht:

- Beschränkungen der zulässigen Laubengrößen und Bindung an eine Mindestparzellengröße,
- Beschränkung der Wegebreite und der Terrassengröße in wasserdurchlässiger Bauweise,
- Verwendung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung oder örtlichen Versickerung,
- Bepflanzungsvorschriften zur Sicherstellung eines Mindestanteils an Gehölzen zur Beschattung und Temperaturminderung,
- Ausschluss von PKW-Stellplätzen auf den Gartenparzellen.

Die Öffnung der Böschung an der Straße „Zum Friedhof“ wäre aus stadtklimatologischer Sicht sehr empfehlenswert; dies kann durch den Bebauungsplan „Setzling“ jedoch nicht vorbereitet werden.

12.2.3.5 Allgemeiner Klimaschutz und erneuerbare Energien

Dieser Belang ist nicht relevant, da Versorgung mit Wasser und Energie nicht vorgesehen ist, und eine Entwicklung zu zeitweisem oder dauerhaftem Wohnen vermieden werden soll.

12.2.3.6 Landschaftsbild

12.2.3.6.1 Ist-Zustand

Im Planungsraum ist das Orts- und Landschaftsbild durch einen offenen bis halboffenen Charakter geprägt, wobei der nördliche Bereich aufgrund eines geringeren Gehölzanteils offener und der südwestliche Teil durch eine höhere Zahl an Gehölzen geschlossener wirkt.

Ausblicke sind vor allem in nördlicher Richtung bis zur geschlossenen Ortskernbebauung möglich. Durch die weitgehend geschlossene Baustruktur im Osten, die Gehölzgruppen entlang der Böschungen im Westen und Süden wirkt das Gebiet visuell begrenzt; weite Blickbezüge sind nicht möglich. Als Kontrast zu den angrenzenden bebauten Bereichen wirkt der halboffene Charakter des Gartengebiets positiv. Die Gärten vermitteln einen dörflichen Ortsrandcharakter, welcher der kleinräumigen Siedlungsstruktur der Umgebung entspricht.

12.2.3.6.2 Auswirkungen der Planung

Durch die möglichen baulichen Anlagen (weitere Hütten und Zäune) entsteht eine geringfügige Beeinträchtigung des Landschaftsbilds.

12.2.3.6.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es ist vorgesehen, die nachteiligen Auswirkungen durch intensive Begrünungen, Bepflanzungsvorschriften und Festsetzungen von baulichen Obergrenzen zu minimieren.

12.2.3.7 Freizeit und Erholung

12.2.3.7.1 Ist-Zustand

Die Gärten sind aufgrund der ortsnahen Lage und der guten Erschließung als attraktiver Erholungsraum für die Gartennutzer einzustufen.

Der Erholungswert für die Gartennutzung wird aber infolge der Verlärmung im Norden durch die Berliner Straße und im Südwesten durch die Autobahn A 66 gemindert.

Die Wege im Plangebiet sind auch für landschaftsgebundene Erholungsformen wie Spaziergänge von Bedeutung, insbesondere aufgrund der ortsnahen Lage. Der Verlauf der Autobahn A 66 im Süden schränkt jedoch die Verbindung zur freien Landschaft und damit die Möglichkeiten einer freiraumgebundenen Erholung im Umfeld des Plangebiets ein.

12.2.3.7.2 Auswirkungen der Planung

Die Flächeninanspruchnahme für Gärten reduziert den Erholungsraum für die Allgemeinheit auf die Spazierwege.

12.2.3.7.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die Anlage neuer Gärten und die Möglichkeit zur Teilung der großen Gartenparzellen wird für weitere Personen eine Gartennutzung realisierbar.

Die fußläufige Durchlässigkeit des Gebiets für die Allgemeinheit wird planungsrechtlich festgesetzt.

12.2.3.8 Abfälle und Abwässer

Von einer ordnungsgemäßen Abfall- und Abwasserentsorgung wird ausgegangen; pflanzliche Abfälle sollten kompostiert, das Niederschlagswasser von Stellplätzen durch die vorgeschriebene wasserdurchlässige Bauweise versickert werden.

Niederschlagswasser von Dachflächen sollte ebenfalls versickert oder verwertet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Trockentoiletten unzulässig sind und Chemietoiletten nur bei fachgerechter Entsorgung zulässig sind.

12.2.4 Kulturgüter/Denkmalschutz

Im Einwirkungsbereich der Ausweisung liegen keine Flächen oder Objekte, die nach Denkmalschutzrecht zu Schutzzwecken ausgewiesen sind.

12.2.5 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Umweltgütern können u. a. durch bestimmte Schutzmaßnahmen verursacht werden, die zu Problemverschiebungen führen. Dies ist bei vorliegender Planung nicht zu erwarten.

12.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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 und somit eine weitere ungeordnete Verdichtung und Versiegelung des wertvollen ortsnahen Grüngeländes erfolgt.

12.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Planungsalternative wurde nicht entwickelt, da hier nur primär der vorhandene Bestand vor dem Hintergrund des Erlasses „Illegale Kleinbauten im Außenbereich“ des Hessischen Ministeriums des Inneren und des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 25.05.1990 gesichert werden soll.

12.5 Verwendete Daten- und Bewertungsgrundlagen sowie wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

- Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt: Verdachtsflächendatei.
- Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt: Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan incl. Teiluntersuchungen, Wiesbaden 2000 - 2012.
- Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag „Setzling“, Wiesbaden 2002.
- Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt: Klimaökologische Ersteinschätzung zum Bebauungsplan „Setzling“ vom 22.08.2012.
- Regierungspräsidium Darmstadt: Regionalplan Südhessen 2010, Darmstadt 2011.
- Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: Lärmkartierung Hessen 2007, Landeshauptstadt Wiesbaden, Hauptverkehrsstraßen und sonstige Straßen, Wiesbaden 2007.
- Der Aufbau des Berechnungsmodells sowie sämtliche Berechnungen und Analysen erfolgten mit Hilfe des Schallsimulationsprogramms Cadna/A, Version 3.6.122 (32 bit) der Datakustik GmbH, Greifenberg.
- Das komplette Berechnungsmodell wurde mit den in Cadna/A enthaltenen 3D-Funktionen einer Sichtprüfung in 3D-Ansicht unterzogen.
- Lärminderungsplanung nach § 47a BImSchG für die Geräuschquellen Straßenverkehr, Schienenverkehr, Luftverkehr, Gewerbe/Industrie, Sport/Freizeit in der Stadt Wiesbaden (TÜV-Rheinland, 1999 - 2000). Die Berechnung der flächenhaften Schallpegelverteilung und kartenmäßigen Darstellung erfolgte mit dem Rechner-Programm LIMA der Firma Stapelfeldt. Dieses Programm ist speziell für derartige Berechnungen entwickelt worden. Es basiert auf den Regelwerken DIN 18005, VDI 2720 Blatt 1, RLS-90, Schall 03, DIN 45643 und DIN ISO 9613-2.

12.6 Kenntnislücken

Relevante Kenntnislücken wurden nicht festgestellt.

12.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen, unvorhergesehenen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans 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. Für den Aspekt Luft existieren kontinuierliche Messstationen des Landes Hessen. Zusätzlich führt die Landeshauptstadt Wiesbaden schwerpunktmäßige Luft- und Lärmmessprogramme durch.

Auch 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.

12.8 Zusammenfassung

- Ziel des Bebauungsplans ist die weitgehende Sicherung der vorhandenen Freizeitgärten und eine geringe Bereitstellung von Flächen für weitere wohnungsferne Gärten.
- Auswirkungen auf Flora und Fauna entstehen durch weitere Versiegelungen. Sie sind gering und können ausgeglichen oder minimiert werden. Der Bebauungsplan setzt auf der Grundlage des landschaftsplanerischen Fachbeitrags Maßnahmen fest, die zur Minimierung des Eingriffs und der negativen Auswirkungen auf Flora und Fauna beitragen. Landschafts- und Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.
- Oberflächengewässer, Trinkwasserschutz-, Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.
- In der Altflächendatei des Umweltamtes sind keine Einträge vorhanden.
- Der Planungsraum unterliegt einer Verlärmung durch den Straßenverkehr, die jedoch vor dem Hintergrund einer Bestandssicherung noch als tolerabel angesehen werden kann.
- Auswirkungen auf das Klima sind durch die Kleinflächigkeit der zusätzlich möglichen Versiegelungen und ausgleichende Bepflanzungsvorschriften unerheblich.
- Der Belang „allgemeiner Klimaschutz/erneuerbare Energien“ ist nicht relevant, da Versorgung mit Wasser und Energie nicht vorgesehen ist, und eine Entwicklung zu zeitweisem oder dauerhaftem Wohnen vermieden werden soll.
- 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.
- Relevante Kenntnislücken wurden nicht festgestellt.
- Monitoring: Konkrete Überwachungsmaßnahmen, die über den Planungsvollzug hinausgehen, sind nicht vorgesehen.