

# Zusammenfassende Erklärung

## zur Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich Planbereich „Waldviertel - Westlich der Greifstraße“ im Ortsbezirk Dotzheim

### Anlass und Ziel der Planung

Der Planbereich umfasst das Gelände des Simeonhauses, einer Einrichtung für seniorenge-  
rechtes Wohnen mit insgesamt 71 Wohneinheiten, die zum Teil bereits leerstehen. Die Wies-  
badener Wohnbaugesellschaft mbH (GWW) hat das Areal erworben und beabsichtigt, den  
Wohnstandort in zeitgemäßer Architektur neu aufzustellen und zu erschließen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzun-  
gen für die Realisierung eines attraktiven Wohnquartiers mit circa 275 Wohneinheiten ge-  
schaffen.

### Eingriffe in Natur und Landschaft

Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 6 Baugesetzbuch (BauGB) dann nicht erforderlich,  
wenn der Eingriff bereits vor der Planung zulässig war. Dies trifft im vorliegenden Fall auf der  
Ebene des Flächennutzungsplans zu, da die bestehenden Nutzungsarten nicht wesentlich ge-  
ändert werden.

### Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als „Gemeinbedarfsfläche, Be-  
stand“ sowie „Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil, Bestand“ jeweils mit der Zweck-  
bestimmung soziale Zwecke dar. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird der ge-  
samte Planbereich als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil“ dargestellt. Der Zusatz „mit  
hohem Grünanteil“ weist auf den angestrebten niedrigen Versiegelungsgrad innerhalb dieses  
Siedlungsbereiches hin.

Aufgrund des Darstellungsmaßstabs 1:10.000 der Flächennutzungsplanänderung können  
weitere Maßnahmen zur Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbe-  
lange zeichnerisch nicht dargestellt werden.

Im nachgeordneten Bebauungsplan werden die Ziele des Umweltschutzes und der Umwelt-  
belange in Form der folgenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in die Planung  
integriert:

- Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Be-  
pflanzungen,
- Erhalten und Anpflanzen von Bäumen,
- bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB zur Dachbegrünung und zur Versie-  
gelung von Freiflächen,
- bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Hessischer Bauordnung (HBO) zur Gestal-  
tung von Grundstücksfreiflächen und zur Behandlung und Verwertung von Niederschlags-  
wasser,
- Nisthilfen für geschützte Fledermausarten und
- Beachtung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse, Vögel und Bilche.

**Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungen, Gutachten, Fachpläne sowie der Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB vorgebracht wurden.

Die Zusammenstellung der Wirkungsbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern erfolgte unter der Annahme der Szenarien: Bestand, Verzicht auf planerische Maßnahmen sowie Auswirkungen durch die Umsetzung der beabsichtigten Planung.

--	=	hohe negative Wirkungen gegenüber den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan
-	=	negative Wirkungen gegenüber den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan
+/-	=	neutrale Wirkungen gegenüber den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan
+	=	positive Wirkungen gegenüber den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan
++	=	hohe positive Wirkungen gegenüber den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan

		Bewertung	
Schutzgut	Bestand	Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich	Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung
Fläche	bereits zu circa 50 Prozent versiegelt	keine wesentliche Veränderungen zu erwarten	geringfügige Zunahme der Versiegelung, Deckung von Wohnraumbedarf bei gleichzeitigem Schutz natürlicher Böden
		+ / -	-
Boden	Auffüllungen, keine bedeutsamen Flächen für den Bodenschutz, keine abfalltechnisch relevanten Bodenbelastungen; Bombenabwurfgebiet	keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	geringfügige Zunahme der Bodenversiegelung; evtl. Sondierung auf Kampfmittel
		+ / -	-
Wasser	Heilquellenschutzgebiet, kein Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet; keine Fließ- oder Stillgewässer; auf Grund der Versiegelung geringe Grundwasserneubildung, verstärkter Oberflächenwasserabfluss	keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	reduzierte Oberflächenwasserversickerung, Kompensation durch Festsetzungen im Bebauungsplan zur Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser; keine Grundwasserbelastung durch Schadstoffe zu erwarten
		+ / -	+ / -
Klima und Luft	geringfügig überwärmter Bereich mit annähernd funktionsfähiger Belüftung; angrenzende Waldflächen sind thermisches Gunstpotenzial	keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Klimatische Negativeffekte, die durch die geringfügige Versiegelungszunahme entstehen, werden durch geeignete planerische Maßnahmen (z. B. Gebäudestellung, Freiflächen) kompensiert. Veränderungen des Klimas bzw. der Lufthygiene sind im Gebiet nicht zu erwarten.
		+ / -	+ / -
Tiere und Pflanzen	kein Nachweis über Brutplätze von streng geschützten, gefährdeten oder besonders geschützten Vögeln nach Anhang 1 der EU-VSR, lediglich Nachweis von Haussperlingen, Grünspechte vermutlich nur als Nahrungsgast, kein Nachweis vom Kleinsäugern,	keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Bei Umsetzung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich, ist ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht erkennbar. Weiterführende Untersuchungen sind im Hinblick auf eventuell artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen nicht erforderlich; die vorgezoge-

		<b>Bewertung</b>	
<b>Schutzgut</b>	<b>Bestand</b>	<b>Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich</b>	<b>Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung</b>
	Reptilien, Amphibien oder Altholzkäfern, großer Baumbestand		nen Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse, Vögel und Bilche sind zu beachten
		+ / -	+ / -
Landschaftsbild/ Stadtbild	Gebäude aus den 1970er-Jahren, Bausubstanz nicht mehr zeitgemäß, Freiflächen z. T. nicht gepflegt	keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Verbesserung der Stadtbildes durch Abriss und Neubebauung; Aufwertung durch Integration der Baukörper in die Landschaft entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans; bessere Vernetzung durch Fahr- und Gehrechte
		+ / -	+
Mensch / Gesundheit - Lärm	geringe Belastung durch Verkehr (Lage innerhalb eines Wohngebiets)	keine Veränderungen zu erwarten	höheres Verkehrsaufkommen durch die Erhöhung der Wohneinheiten im Planbereich, jedoch nur Anliegerverkehr, Schallminderung durch Stellplätze in Tiefgaragen
		+ / -	+ / -
Mensch / Gesundheit - Klima / Luftthygiene	geringfügig überwärmter Bereich mit annähernd funktionsfähiger Belüftung; angrenzende Waldflächen sind thermisches Gunstpotenzial	keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	klimatische Negativeffekte, die durch die geringfügige Versiegelungszunahme entstehen, werden durch geeignete planerische Maßnahmen (z. B. Gebäudebelüftung, Freiflächen) kompensiert. Veränderungen des Klimas bzw. der Luftthygiene sind im Gebiet nicht zu erwarten.
		+ / -	+ / -
Mensch / Gesundheit - Erholung	Planbereich als Erholungsraum durch Einzäunung nur eingeschränkt nutzbar, Erholungswert der angrenzenden Waldbereiche	keine Veränderungen zu erwarten	bessere Vernetzung des Gebiets durch Gehrechte
		+ / -	+
Kultur- und Sachgüter	keine Kultur- oder Sachgüter bzw. denkmalgeschützte Bereiche bekannt	keine Veränderungen zu erwarten	keine Veränderungen zu erwarten, ggf. Einbeziehung der hessenArchäologie oder der unteren Denkmalschutzbehörde
		+ / -	+ / -
<b>Wechselwirkungen</b>		durch Leerstand von Gebäuden und Nichtnutzung von Teilbereichen negative Auswirkungen auf den Gesamtbereich	Die Umsetzung der Planung führt zu keinen negativen Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter und Schutzgutbereiche.
		-	+ / -
<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkung der Durchführung der Planung</b>			Die Umsetzung der in der Planung aufgeführten und festgeschriebenen Maßnahmen wird zu einer Verbesserung einzelner Schutzgüter führen.

## Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB wurden keine Äußerungen beziehungsweise Stellungnahmen zu umweltrelevanten Aspekten vorgebracht.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB wurden Äußerungen beziehungsweise Stellungnahmen zu umweltrelevanten Aspekten vorgebracht. Die wesentlichen Inhalte und die daraus resultierenden Beschlüsse mit Begründungen nachstehend:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden		
Äußerung	Umgang mit der Äußerung	Begründung
Öffentliche Kanäle dürfen auf einer Breite von mindestens 6 Metern bzw. jeweils 3 Metern beiderseits der Kanalachse nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden.	Die Äußerung ist auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht relevant.	Der Flächennutzungsplan stellt die Grundzüge der Planung dar. Es werden unter anderem keine Aussagen zu Baumstandorten getroffen.
Eine Entwässerungsplanung mit Überflutungsnachweis ist für das Gebiet zu erstellen. Aus dem Plangebiet dürfen maximal 75 l/s in das bestehende weiter ableitende öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden.	Die Äußerung ist auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht relevant	Der Flächennutzungsplan stellt die Grundzüge der Planung dar. Es werden unter anderem keine Aussagen zu Entwässerungssystemen getroffen.
Der Planbereich liegt in der Zone B4 des Heilquellenschutzgebietes Wiesbaden. Bei Einhaltung der für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken.	Die Äußerung wurde zur Kenntnis genommen.	Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung enthielt bereits Aussagen zum Heilquellenschutzgebiet.
Nach Geologischer Karte von Hessen stehen im Betrachtungsgebiet Sericit-Gneise an, die von oberflächlich verlehnten Löss überlagert werden. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser wasserwirtschaftlich geplant bzw. wasserwirtschaftlich erlaubt ist, werden Versickerungsversuche empfohlen.	Die Äußerung ist auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht relevant.	Der Flächennutzungsplan stellt die Grundzüge der Planung dar. Es werden unter anderem keine Aussagen zu Entwässerungssystemen getroffen.
Bei geotechnischen Fragen im Zuge detaillierter Planungen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen sowie Baugrubenabnahmen durch ein Ingenieurbüro empfohlen.	Die Äußerung ist auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht relevant.	Der Flächennutzungsplan stellt die Grundzüge der Planung dar.

Der Planbereich befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.	Die Äußerung wurde berücksichtigt.	Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wurde entsprechend ergänzt.
Die Aussagen zur Betroffenheit des FFH-Gebiets DE 5815-306 „Buchenwälder nördlich von Wiesbaden“ sind ohne die vollständige Berücksichtigung der gebietsbezogenen Erhaltungsziele nicht nachvollziehbar. Insofern ist eine Nachbesserung der durchgeführten FFH-Prognose erforderlich.	Die Äußerung wurde berücksichtigt.	Nach Überarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde die Begründung zu Flächennutzungsplanänderung ergänzt.
Die Unterlagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung (BGNATUR Oktober 2016, vorgelegt im parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren) sind nicht hinreichend nachvollziehbar. Es wird nicht deutlich, für welche Arten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz geprüft worden sind.	Die Äußerung wurde berücksichtigt.	Nach Überarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde die Begründung zu Flächennutzungsplanänderung ergänzt.

<b>Beteiligung der Behörden</b>		
<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschluss</b>	<b>Begründung</b>
Der Planbereich befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.	Die Stellungnahme ist berücksichtigt.	Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wurde entsprechend ergänzt.
Der westliche Teil des Geltungsbereichs überlagert im Bereich der Straße „Langendellschlag“ das FFH-Gebiet DE 5815-306 „Buchenwälder nördlich von Wiesbaden“. Mit den vorgelegten Unterlagen wurde nunmehr nachvollziehbar dargelegt, dass es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets kommt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Aufgrund einer Äußerung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung angepasst.

<p>Da die Lösung der im Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung (BGNATUR Oktober 2017) beschriebenen artenschutzrechtlichen Konflikte noch nicht klar aus den Unterlagen erkennbar ist, muss hierzu, insbesondere zur Kennzeichnung der Bereiche, in denen vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen stattfinden, noch eine Ergänzung erfolgen.</p>	<p>Die Stellungnahme ist berücksichtigt.</p>	<p>Die vorlaufenden Artenschutzmaßnahmen wurden bereits umgesetzt und dokumentiert. Die Dokumentation wurde bei der unteren Naturschutzbehörde genehmigt. Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wurde entsprechend ergänzt.</p>
<p>Es wird angeregt zu prüfen, ob Instrumente zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen zur Verfügung stehen bzw. wirtschaftlich betrieben werden können; beispielsweise eine Insellösung zur Versorgung des Wohnviertels mit Nahwärme. Wärme könnte für den geplanten Bereich mit einem BHKW oder einer Holzhackschnitzelheizung erzeugt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme ist auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht relevant.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan stellt die Grundzüge der Planung dar. Es werden unter anderem keine Aussagen zur konkreten Energie- bzw. Wärmeversorgung des Gebietes getroffen.</p> <p>Da ein der Versorgung des Gebiets dienendes BHKW auch ohne die Festsetzung eines konkreten Standorts im Planbereich zugelassen werden kann (vgl. § 14 Abs. 2 BauNVO), besteht auch kein zwingendes Erfordernis der Festlegung eines Standortes im Bebauungsplan.</p>
<p>Bereits im Planungsprozess ist die ausreichende Bereitstellung von Ladestellen für Elektrofahrzeuge (Autos und E-Bikes) zu berücksichtigen, um emissionsfreien Verkehr zu fördern. Für E-Bikes sollten ebenerdige überdachte Abstellplätze mit Ladestationen in direkter Nähe der Hauseingänge geplant werden.</p>	<p>Die Stellungnahme ist auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht relevant.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan stellt die Grundzüge der Planung dar. Es werden unter anderem keine Aussagen zu Ladestellen für Elektrofahrzeuge oder Fahrradabstellplätzen getroffen.</p>
<p>Dem Schutz der vorhandenen Bäume ist höchste Priorität einzuräumen. Der vorhandene Baumbestand soll soweit wie möglich erhalten bleiben. Zumindest die als besonders erhaltenswert eingeschätzten Solitärbäume sind bei der Planung vorrangig zu berücksichtigen.</p> <p>Begrünung der Dächer und Stromerzeugung durch Photovoltaik-Anlagen soll vorgesehen werden.</p> <p>Bei der Energieversorgung ist ein hoher ökologischer Standard anzustreben, z.B. Blockheizkraftwerke, Fernwärmeanschluss.</p>	<p>Die Stellungnahme ist auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht relevant.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan stellt die Grundzüge der Planung dar. Es werden unter anderem keine Aussagen zu Baumstandorten, Dachbegrünung sowie die Art der Strom- und Wärmeerzeugung getroffen.</p> <p>Im nachgeordneten Bebauungsplan werden die Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange in Form von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (z. B. Erhalten und Anpflanzen von Bäumen oder Dachbegrünung) in die Planung integriert</p>

<p>Der begrünte Quartiersplatz, wie im Grünordnungsplan vorgesehen, sollte umgesetzt werden. Über den Ist-Zustand hinaus soll das Ausmaß der Versiegelung nicht ansteigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan stellt die Grundzüge der Planung dar. Der gesamte Planbereich wird als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil, Planung“ dargestellt. Der Zusatz „mit hohem Grünanteil“ weist auf den niedrigen angestrebten Versiegelungsgrad innerhalb dieses Siedlungsbereichs hin.</p> <p>Grundsätzlich werden im Flächennutzungsplan Grünflächen innerhalb der Bebauung nicht gesondert dargestellt, wenn diese als Freiflächen der Bebauung zugeordnet sind. Dies trifft auch für öffentliche Grünanlagen zu, die unterhalb der darstellungsrelevanten Größe von 0,5 Hektar liegen oder aufgrund ihres Zuschnittes nicht dargestellt werden können. In diesen Fällen erfolgt eine Darstellung als "Wohnbaufläche (oder sonstige Baufläche) mit hohem Grünanteil".</p>
--	--	--

Zusammengestellt: Stadtplanungsamt Wiesbaden