

# Begründung

zum Bebauungsplan  
„An der Kantstraße“  
im Ortsbezirk Sonnenberg

nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

<b>I</b>	<b>PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE</b>	<b>5</b>
1	<b>Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung</b>	<b>5</b>
2	<b>Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
3	<b>Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation</b>	<b>6</b>
3.1	Regionalplan Südhessen	6
3.2	Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden	7
3.3	Bebauungspläne	7
4	<b>Weitere Fachplanungen und Gutachten</b>	<b>7</b>
4.1	Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden	7
4.2	Artenschutzgutachten	8
<b>II</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>8</b>
<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>8</b>
1	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>8</b>
2	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>8</b>
3	<b>Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)</b>	<b>9</b>
4	<b>Zahl der Wohneinheiten</b>	<b>9</b>
5	<b>Höhe baulicher Anlagen (GH)</b>	<b>10</b>
6	<b>Zahl der Vollgeschosse</b>	<b>10</b>
7	<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>10</b>
7.1	Bauweise	10
7.2	Überbaubare Grundstücksflächen	10
7.3	Gebäudeform	10
8	<b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen; Verkehrsflächen</b>	<b>11</b>
9	<b>Führung von Versorgungsanlagen und -Leitungen</b>	<b>11</b>
10	<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>11</b>
11	<b>Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>11</b>
11.1	Ziele und Rahmenbedingungen der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen	11
11.2	Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten	12
11.3	Fassadenbegrünung	12
11.4	Dachbegrünung	12
11.5	Insektenfreundliche Außenbeleuchtung und Nisthilfen	13

11.6	Strukturverbessernde Ausgleichsmaßnahmen für den Bluthänfling	13
<b>B</b>	<b>AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN</b>	<b>13</b>
1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	13
1.1	Dachform und Dachneigung	13
2	Einfriedungen und Stützmauern	13
3	Grundstücksfreiflächen	14
4	Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser	14
<b>C</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>14</b>
1	Denkmalschutz	14
2	Belange des Brandschutzes und der Löschwasserversorgung	15
3	Kampfmittel	15
4	Artenschutz	15
5	Sonstige Hinweise	15
<b>III</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>16</b>
1	Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen	16
2	Statistische Angaben	16
<b>IV</b>	<b>UMWELTPLANUNG</b>	<b>17</b>
<b>A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>17</b>
1	Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplans	17
2	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und ihre Berücksichtigung	17
<b>B</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>18</b>
3	Bodenschutz	18
3.1	Bodencharakteristik	18
3.2	Bodenbelastungen	18
4	Immissionsschutz	18
5	Gewässer-, Hochwasser- und Grundwasserschutz	19

<b>6</b>	<b>Natur und Landschaft, Klima</b>	<b>19</b>
6.1	Potentielle natürliche Vegetation	20
6.2	Biotoptypen und Nutzung	21
6.3	Artenschutz	28
6.4	Kulturgüter/Denkmalschutz	31
6.5	Wechselwirkungen	31
<b>7</b>	<b>Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>31</b>
<b>8</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>31</b>
<b>9</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b>	<b>31</b>
<b>10</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>32</b>
<b>11</b>	<b>Datengrundlagen</b>	<b>32</b>
<b>C</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>33</b>
<b>1</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b>	<b>33</b>
<b>2</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>33</b>
<b>3</b>	<b>Rechtsgrundlagen, Erlasse, Richtlinien und Satzungen</b>	<b>34</b>

## I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

### 1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Das bestehende Wohngebiet um die „Kantstraße/ Am Allersberg“ in Wiesbaden-Sonnenberg ist geprägt durch große und durchgrünte Grundstücke mit Einzelhäusern, die auch die charakteristischen Eigenschaften des Plangebiets widerspiegeln. Das Plangebiet besteht aus zwei direkt angrenzenden Grundstücken, die durch großzügige Gartenbereiche in Hanglage geprägt sind. Das östliche Grundstück ist gegenwärtig durch ein Einzelhaus, welches der umliegenden Typologie entspricht, bebaut. Mit der Bebauungsplanänderung wird das Ziel verfolgt, für ein in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung befindliches Grundstück sowie für ein bereits bebautes Grundstück die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung mit drei Wohngebäuden zu schaffen. Der Geltungsbereich weist bezüglich der städtebaulichen Parameter: Lage, Topografie, Erschließung und Himmelsrichtung die gleichen Bedingungen wie die bereits bebauten Grundstücke in der Nachbarschaft auf. Er ist im bisherigen Bebauungsplan „1967 / 01 Allersberg“ bereits als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, jedoch ist dort lediglich im direkten Umfeld des zurzeit bestehenden Wohngebäudes eine überbaubare Grundstücksfläche dargestellt. Für das unbebaute Grundstück ist keine überbaubare Grundstücksfläche festgelegt worden.

Gerade da der gesamte Bereich komplett erschlossen ist, bietet sich vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Stadtentwicklung eine an die Bebauung der Umgebung angepasste, verträgliche Nachverdichtung an.

### 2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden Wiesbadens im Stadtteil Wiesbaden-Sonnenberg und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße Am Allersberg sowie die Kantstraße,
- im Osten durch die Straße Am Allersberg und die Wohnbebauung der Straße Am Allersberg (Flst.167/12),
- im Süden durch die Kantstraße und das Flurstück 162/20,
- im Westen durch die Flurstücke 174/1 (teilweise), 177/1, 178/1, 180/1 und 198/4.

Die ca. 0,43 ha große Fläche verteilt sich auf die Flurstücke 155/56, 155/57, 155/105, 155/04 (teilweise) und 162/34 (teilweise) der Flur 13 in der Gemarkung Sonnenberg.

### **3 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation**

Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren)

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, da durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplans „1967/1 Allersberg“ in einem Teilbereich die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Darüber hinaus ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zulässig, da aufgrund der vorgesehenen Änderungen keine Vorhaben zugelassen werden, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen bzw. erhebliche Umweltauswirkungen entstehen lassen (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) sowie keine Anhaltspunkte von Vorhaben, die nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Im vorliegenden Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB entfällt die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a. Hierauf ist bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hinzuweisen. Umweltbelange werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens sachgerecht ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

#### **3.1 Regionalplan Südhessen**

Der Regionalplan Südhessen 2010 ist mit der Bekanntmachung am 17. Oktober 2011 in Kraft getreten. Nach den Darstellungen des Regionalplans ist die Landeshauptstadt Wiesbaden ein Oberzentrum im Verdichtungsraum. Die Fläche des Plangebiets liegt vollständig im ausgewiesenen Vorranggebiet Siedlung. Demzufolge hat die Nutzung für Siedlungszwecke gegenüber anderen Nutzungsansprüchen Vorrang.

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine besonderen Anforderungen an die Planung, sodass das Vorhaben den Zielen der Raumordnung entspricht.

### **3.2 Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden**

Der Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Wiesbaden wurde im November 2003 rechtskräftig und weist das gesamte Plangebiet als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Bestand“ aus. Im Westen grenzt unmittelbar an die Kantstraße „Wald - Bestand“ an. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

### **3.3 Bebauungspläne**

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan „1967 / 01 Allersberg“ im Ortsbezirk Sonnenberg, der seit dem 9. August 1974 rechtsverbindlich ist. Im aktuellen Plangebiet ist dort ein reines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,3 festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in Baugrenzen gefasst, wodurch das jetzige Plangebiet zum Teil als Baufeld (mit einem bestehenden Wohngebäude), weitgehend als nicht überbaubare Grundstücksfläche und im nördlichen Bereich als Grünfläche mit Aussichtsplatz dargestellt wird.

## **4 Weitere Fachplanungen und Gutachten**

### **4.1 Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden**

Der genehmigte Landschaftsplan stellt das Planungsgebiet in drei verschiedenen Zeithorizonten dar.

Im „Landschaftsplan-Realnutzung“ ist das Areal größtenteils als „Siedlungsfläche“ gekennzeichnet. Der nördliche Teil wird als „Garten/Grabeland“ und der südliche Bereich als „Wald“ dargestellt. Im Westen wird das Plangebiet von „Wald“ begrenzt, im Norden und Osten von „Siedlungsfläche“.

Im „Landschaftsplan-Planung“ ist das Plangebiet als „Wohn- und sonstige Bauflächen“ im Bestand dargestellt. Im Norden ist der Bereich als „Sonstige Grünfläche“ dargestellt und im Westen grenzt auch hier Wald an, mit den Hauptbaumarten Eiche und Roteiche.

Im Planteil „Leitbild Vision“ des Landschaftsplans ist das Plangebiet als Fläche zum „Erhalt und Entwicklung gut durchgrünter Siedlungsbereiche“ gekennzeichnet.

Die synthetische Klimafunktionskarte weist das Areal als „Überwärmungsgebiet mit teilweise eingeschränktem Luftaustausch“ aus. Das bedeutet, der mittlere Versiegelungsanteil (ca. 40-70%) mit mittlerem Vegetationsanteil führt tags zu mäßigen Überwärmungen und nachts zu verzögerten und mittleren Abkühlungen. Der im Westen angrenzende Wald hingegen dient als „Potentielles Frischluftentstehungsgebiet“.

Die Klimabewertungskarte beschreibt den Standort als Sanierungszone und „Siedlungsflächen unterschiedlicher passiver Klimaempfindlichkeit und Bedeu-

tion für die benachbarten Siedlungsstrukturen“. Unter dem klimaökologischen Sanierungsaspekt sollten in den dichter bebauten Bereichen gegensteuernde Maßnahmen (zunächst Entsiegelung und anschließend intensive Begrünung) erfolgen. Umnutzungen werden unter der Berücksichtigung der klimafunktionalen Belange für möglich erachtet. Die Durchströmbbarkeit und Abkühlungswirkung sollte nicht beeinträchtigt werden. Sollten diese Aspekte bei zukünftigen Verdichtungen nicht berücksichtigt werden, ist eine Ausdehnung der städtischen „Wärmeinsel“ Richtung Siedlungsrand zu erwarten.

## **4.2 Artenschutzgutachten**

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist eine Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 BNatschG erforderlich. Aus diesem Grund wurde vom Büro „Plan Ö“ aus Biebertal-Fellingshausen ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.<sup>1</sup> Ziel ist die Prüfung, ob die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)<sup>2</sup> durch das Vorhaben bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten berührt werden können, sowie die Abwehr erheblicher Beeinträchtigungen von besonders oder streng geschützten Tierarten im Plangebiet.

## **II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 BauGB)

#### **1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO)

Die Art der Nutzung wird im Plangebiet unter Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Damit wird den vorhandenen Nutzungsstrukturen in diesem Gebiet Rechnung getragen. Dem Charakter des hochwertigen Wohngebiets mit hohem Grünanteil wird durch die Festsetzung eines „Reinen Wohngebiets“ am ehesten entsprochen.

#### **2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

---

<sup>1</sup> Plan Ö, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan „Kantstraße“ Stadt Wiesbaden, Ortsbezirk Sonnenberg, Biebertal, Dezember 2017 (ergänzte Fassung vom Juni 2018).

<sup>2</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ (Grundflächenzahl), die GFZ (Geschoßflächenzahl), die Zahl der Wohneinheiten, sowie durch Festsetzungen zu den Gebäudehöhen bestimmt.

### **3 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)** (§ 16 Abs. 2 BauNVO, §§ 19 und 20 BauNVO)

Die maximale Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans „1967 / 01 Allersberg“. Damit wird eine sich dem Bestand angepasste Bebauung gesichert.

Der derzeit gültige Bebauungsplan „Bebauungsplan „1967 / 01 Allersberg“ legt eine GRZ von 0,3 fest. Diese ist nach der damals gültigen BauNVO von 1962 zu beurteilen. Nach dieser sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten nicht auf die GRZ anzurechnen.

Der nachfolgenden Ermittlung liegt folgende Annahme zu Grunde: Im bestehenden Bebauungsplan ist keine GRZ 2 (zulässige Überschreitung der GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass es bei Aufstellung des gültigen Bebauungsplans nicht die Absicht des Plangebers war die gesamte überbaubare Grundstücksfläche auszunutzen. Aus diesem Grund wird die Regelanwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO in der aktuellen Fassung zu Grunde gelegt, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf. Dementsprechend wird die zulässige GRZ 2 zunächst ersatzweise mit 0,45 bestimmt. Als Beitrag zur Sicherung eines intensiv durchgrüneten Wohngebiets wird die zulässige Überschreitung der GRZ durch § 19 Abs. 4 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,5 orientiert sich an der umliegenden Bebauung (GFZ 0,3 bis 0,5). Dabei sind Wohnräume in Nichtvollgeschossen, abweichend von den Regelbestimmungen der BauNVO, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände einzubeziehen. Diese Festsetzung wurde aus den umliegenden Bebauungsplänen übernommen, um eine vergleichbare städtebauliche Dichte zu erreichen.

### **4 Zahl der Wohneinheiten**

Die zu erhaltende, kleinteilige Siedlungsstruktur des Gebiets schließt die Errichtung von Mehrfamilienhäusern sowie Geschosswohnungsbau städtebaulich aus. Um dies künftig im Bebauungsplan zu sichern, wird die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf max. 2 begrenzt.

## **5 Höhe baulicher Anlagen (GH)**

(§ 18 Abs. 1 BauNVO, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO)

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe benötigen zu ihrer wirksamen und universellen Anwendung der Angabe eines klaren Bezugspunktes. In diesem Bebauungsplan sind die Bezugspunkte durch einen Planeintrag gekennzeichnet. Die maximale Gebäudehöhe wird dadurch effektiv begrenzt und orientiert sich an den im Rahmen der Planungen zu diesem Bebauungsplan ermittelten Gebäudehöhen im Bestand.

## **6 Zahl der Vollgeschosse**

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse orientiert sich, ebenso wie die Gebäudehöhe, an der umgebenden Bebauung.

## **7 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

### **7.1 Bauweise**

Durch die Festsetzung von Einzelhäusern wird der offene, großzügige Siedlungscharakter bewahrt. Die festgesetzten Baugrenzen beschränken die maximale Gebäudelänge bereits effektiv, so dass weitere Festsetzungen zur Bauweise nicht erforderlich sind.

### **7.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch zeichnerisch festgesetzte Baugrenzen eindeutig definiert. Durch diese Festsetzungen werden die wesentlichen planerischen Ziele:

- Begrenzung der Tiefe der rückwärtigen Bebauung
- Freihalten von zusammenhängenden Grün- und Freiflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich
- Einschränkungen des Bauens in zweiter Reihe
- Definieren von Vorgartenbereichen als prägende Straßenraumelemente; Dies wird im Bereich der Straße Am Allersberg durch um mindestens 7,0 m nach hinten versetzte Baugrenzen umgesetzt.

### **7.3 Gebäudeform**

- Die Festsetzung „nur Einzelhäuser“ trägt dazu bei, dass sich die Gebäude im Geltungsbereich an die Bebauung der Umgebung anpassen.

## **8 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen; Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)**

Die zeichnerische und textliche Definition von Flächen für Garagen und Stellplätzen verfolgt das Ziel einer gebietsverträglichen Anordnung dieser Nutzungen. Die ergänzende textliche Festsetzung nur einer Zufahrt je Grundstück mit einer maximalen Breite von 6,0 m zuzulassen dient ebenfalls diesem Zweck.

Um die Entwicklung eines möglichst störungsfreien Wohnumfelds zu ermöglichen, sind die Einrichtungen und der Betrieb von Anlagen für die Kleintierhaltung innerhalb des gesamten Plangebiets von der Zulässigkeit ausgenommen.

Durch die Festsetzung der bereits bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche wird die Erschließung gesichert.

## **9 Führung von Versorgungsanlagen und -Leitungen**

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, um Störungen des Stadtbildes vorzubeugen.

## **10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die in der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzte öffentliche Grünfläche bleibt gegenüber dem Bebauungsplan „1967 / 01 Allersberg“ in ihrer Größe unverändert. Die einzige Ergänzung stellt die zeichnerische Festsetzung eines besonders wertvollen Bestandsbaums dar, um diesen planungsrechtlich zu sichern. Aufgrund der vorhandenen Vegetation kann sie ihre im Bebauungsplan „1967 / 01 Allersberg“ zugewiesene Funktion als Aussichtsplatz zurzeit nicht mehr erfüllen und ist untergenutzt. Da zurzeit noch nicht feststeht ob die Grünfläche langfristig umgestaltet wird, werden bewusst keine weitergehenden Festsetzungen getroffen, um die Flexibilität bei der Ausgestaltung einer zukünftigen Nutzung nicht einzuschränken.

## **11 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a), b) BauGB)**

### **11.1 Ziele und Rahmenbedingungen der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen**

Die im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen zielen auf den Schutz und den Erhalt bestehender Gehölzstrukturen (Festsetzungen von Einzelbäumen und von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen) sowie auf eine

insbesondere hinsichtlich des Stadtbilds, des Arten- und Biotopschutzes und der klimaökologischen Funktion des Plangebiets erforderlichen Durchgrünung des Gebiets ab.

Um den unterschiedlichen Qualitäten und Bedingungen der Freiflächen gerecht zu werden, wurden bei den Festsetzungen zur Bepflanzung differenzierte Aussagen getroffen. Damit werden die neu zu pflanzenden Bäume und Gehölzgruppen den verbleibenden Bestand ergänzen und unter Berücksichtigung der neuen Bebauung das Erscheinungsbild eines durchgrünten innerstädtischen Wohnquartiers unterstützen. Aus stadtgestalterischen Gründen und zur Sicherstellung des Grünvolumens werden die Anzahl und die Qualität der auf dem Grundstück zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume und Gehölze textlich und teilweise zeichnerisch festgesetzt. Die Qualität der Baumpflanzungen geht dabei deutlich über die Mindeststandards der Baumschutzsatzung hinaus.

### **11.2 Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten**

Die Errichtung von Stellplätzen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise soll die Versickerung des Niederschlagswassers gewährleisten. Damit einher geht eine Reduzierung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, wodurch auch die Entwicklung eines günstigen Eigenklimas im Plangebiet aus stadtökologischer Sicht unterstützt wird. Die Vorgabe zur Verwendung heller Materialien trägt dazu bei einer Überwärmung des Gebiets entgegenzuwirken.

### **11.3 Fassadenbegrünung**

Geschlossene und fensterlose Fassadenflächen mit einer zusammenhängenden Größe von über 50 m<sup>2</sup> sind zu begrünen, um einer Überwärmung und den damit verbundenen bioklimatischen ungünstigen Effekten entgegenzuwirken. Die flächige Fassadenbegrünung trägt als Schadstofffilter zur Lufthygiene bei. Daher ist je angefangene zwei Meter horizontaler Wandlänge mindestens eine Kletterpflanze gemäß Artenliste zu pflanzen. Vögeln und Kleintieren bieten begrünte Wände Rückzugs- und Nahrungsangebote. Neben den ökologischen Effekten wirkt sich die Fassadenbegrünung auch positiv auf das optische Erscheinungsbild von Baukörpern aus, da großflächige unstrukturierte Fassadenflächen vermieden werden.

### **11.4 Dachbegrünung**

Aufgrund der kleinklimatisch ausgleichenden Funktion sind Dachflächen von Gebäuden intensiv oder extensiv zu begrünen. Dachbegrünungen verringern baubedingte Aufheizungseffekte. Zudem tragen sie zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei und können gerade bei Starkregenereignissen Abflussspitzen reduzieren. Zusätzlich bieten sie, als vom Menschen geschaffene Sekundärbiotop, einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen, und wirken sich zudem positiv auf das Landschaftsbild aus. Die Festsetzung erfasst grundsätzlich alle Dachflächen, auch die von Garagen. Ausnahmen bestehen nur für notwendige Aufbau-

ten, z. B. eine Aufzugsüberfahrt. Soweit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zum Einsatz kommen, sind diese in Kombination mit Dachbegrünung zu errichten.

### **11.5 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung und Nisthilfen**

Der Bebauungsplan stellt aus Gründen des Artenschutzes, zur Verbesserung des Sehkomforts und zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen besondere Anforderungen an die technische Ausführung der Außenbeleuchtung (Lichtfarbe, Gehäuse, Abstrahlung nach unten).

Durch die geplante Bebauung und die damit verbundenen Baumfällungen entfallen potenzielle Lebensstätten und Nahrungsräume für Fledermäuse, europäische Vogelarten und Kleinsäuger. Mit der Schaffung von Nistkästen und Versteckplätzen für Vögel und Kleinsäuger werden im Plangebiet Maßnahmen festgesetzt, die auf den Erhalt und die Funktion der Lebensstätten gerichtet sind. Die im Bebauungsplan festgelegten Nistkästen sind aus dem Artenschutzgutachten abgeleitet und nach Vogel- und Fledermauskästen sowie nach Quartieren für Kleinsäuger differenziert.

### **11.6 Strukturverbessernde Ausgleichsmaßnahmen für den Bluthänfling**

Um die Lebensraumbedingungen des Bluthänflings innerhalb des Plangebiets zu verbessern werden im Bebauungsplan ergänzende Pflanzmaßnahmen einheimischer Bäume und Gehölze festgesetzt.

## **B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN**

(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG))

### **1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 91 Abs. 3 HBO)

#### **1.1 Dachform und Dachneigung**

Als Dachform wird das Flachdach mit einer maximal zulässigen Dachneigung von 5 Grad festgesetzt. Damit wird die dauerhafte Realisierung der Dachbegrünung am besten gesichert.

### **2 Einfriedungen und Stützmauern** (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Die Grundstückseinfriedungen, insbesondere die an den Verkehrsflächen gelegenen, stellen für das bestehende Wohngebiet ein wesentliches Gestaltungs-

merkmal dar. Prägend für den Siedlungscharakter sind die offenen Durchblicke sowie die gartenarchitektonisch teilweise sehr hochwertigen Vorgärten und Gartengestaltungen. Aus diesem Grund müssen die Einfriedungen einen offenen Charakter haben. Die Ausbildung von geschlossenen Mauern bzw. Zäunen wird für die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen. Die maximale Höhe von Einfriedungen wird auf max. 1,5 m begrenzt. Lediglich für Heckenpflanzungen, die als grüngestalterisches Element fungieren, gilt diese Höhenbegrenzung nicht.

Aufgrund der ausgeprägten Hanglage ist aus stadtgestalterischen Gründen eine Begrenzung der Höhe von Stützmauern zur Geländeabstufung sinnvoll.

### **3 Grundstücksfreiflächen** (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

#### **Begrünung der Vorgärten**

Aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Steigerung der Qualität der Freiräume und der Aufenthaltsqualität sind die Grundstücksfreiflächen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Außerdem wird die Sicherung eines möglichst großen Anteils zusammenhängender Vegetationsflächen angestrebt. Die Gebäudevorflächen dürfen aus diesen Gründen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden und sind, soweit sie nicht Zuwege oder Zufahrten sind, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die Regelungen zur Anordnung der Abfallbehälter sind ebenfalls aus stadtgestalterischen Aspekten erforderlich.

### **4 Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser** (§ 37 Abs. 4 HWG, § 55 Abs. 2 WHG)

Die Forderung der Errichtung geeigneter Bewirtschaftungsanlagen für das Niederschlagswasser oder alternativ dessen Versickerung stellen sicher, dass von privaten Wohngrundstücken kein Oberflächenwasser auf öffentliche oder private Verkehrsflächen der Stichstraßen gelangt. Dies führt zu einer Entlastung des öffentlichen Abwassernetzes. Zudem wirken diese Festsetzungen einer reduzierten Grundwasserbildung und einem verstärkten Oberflächenabfluss entgegen.

## **C HINWEISE**

### **1 Denkmalschutz**

Zum Schutz potenzieller Bodendenkmalsubstanz besteht eine Meldepflicht nach § 21 des Denkmalschutzgesetzes (HDSchG). Vorbereitende oder baubegleitende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

## **2 Belange des Brandschutzes und der Löschwasserversorgung**

Werden Gebäude mit einer Brüstungshöhe der zum Anleitern vorgesehenen Fenster oder Stellen von mehr als 8 Metern errichtet, dann ist der zweite Rettungsweg aus den Nutzungseinheiten baulich sicherzustellen, sofern bei dem betreffenden Objekt der Einsatz eines Hubrettungsfahrzeugs nicht in Betracht kommt (siehe § 36 HBO). Soll der Rettungsweg über Leitern sichergestellt werden, sind entsprechende Zu- und Durchfahrten zu den Gebäuden sicherzustellen. Es müssen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge vorhanden sein, die jederzeit erreichbar und erkennbar sind. Eventuell vorhandener oder zu pflanzender Bewuchs darf die Anleiterbarkeit notwendiger Stellen an den Gebäuden nicht beeinträchtigen.

Bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen herzustellen, sofern sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Soweit die Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein.

Die Musterrichtlinien über Flächen für die Feuerwehr, die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, die Rast06/01, sowie die Paragraphen 4, 5, 14, 36 und 38 HBO sind zu beachten.

Die Erreichbarkeit aller Gebäude im Plangebiet muss über die postalische Adresse gewährleistet sein.

Hausnummern müssen vom öffentlichen Verkehrsraum lesbar sein. Es wird auf die Ortssatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden verwiesen.

## **3 Kampfmittel**

Die Hinweise zu Kampfmitteln sind erforderlich, da sich das Plangebiet im Bereich eines Bombenabwurfgebiets befindet.

## **4 Artenschutz**

Die Hinweise zum Artenschutz beziehen sich vor allem auf Maßnahmen, die vor und während der Ausführung von Bauarbeiten zwingend einzuhalten sind, zielen jedoch auch auf einen behutsamen Umgang mit geschützten Tierarten während der Bauarbeiten ab.

## **5 Sonstige Hinweise**

Die sonstigen Hinweise beinhalten wichtige Informationen zu Regelungen und Verpflichtungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften.

### III Auswirkungen des Bebauungsplans

#### 1 Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen

Durch den städtebaulichen Vorvertrag zur Übernahme der Kosten und Aufwendungen erreicht die Landeshauptstadt Wiesbaden eine vollständige Kostendeckung.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Kosten für die verschiedenen Gutachten vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans selbst entstehen der Landeshauptstadt Wiesbaden damit keine Kosten.

#### 2 Statistische Angaben

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 4.273 m<sup>2</sup>.

Flächenkategorie	Fläche		Flächenanteil	
<b>Fläche Plangebiet (BBL)</b>	<b>4.273 m<sup>2</sup></b>			
<b>Nettowohnbauland</b>				
WR		2.576 m <sup>2</sup>		60,3%
<b>∑ Nettowohnbauland (NBL)</b>	<b>2.576 m<sup>2</sup></b>		<b>60,3%</b>	
<b>öffentliche Flächen</b>				
öffentliche Straßenverkehrsfläche		1.153 m <sup>2</sup>		27,0%
öffentliche Grünfläche		544 m <sup>2</sup>		12,7%
<b>∑ öffentliche Flächen</b>	<b>1.697 m<sup>2</sup></b>		<b>39,7%</b>	
<b>∑ Bruttobauland (BBL)</b>	<b>4.273 m<sup>2</sup></b>		<b>100,0%</b>	

© Stadt.Quartier, 2018-05-30

## **IV UMWELTPLANUNG**

### **A EINLEITUNG**

#### **1 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplans**

Mit der Bebauungsplanänderung wird das Ziel verfolgt, für ein in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung befindliches Grundstück sowie für ein bereits bebautes Grundstück die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung mit drei Wohngebäude zu schaffen. Die Fläche des Geltungsbeereichs beträgt, inklusive angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen, 4.273 m<sup>2</sup>. Es soll Planungsrecht für Bauvorhaben in immissionsarmer Lage und in Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung geschaffen werden.

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

- Bundesbodenschutzgesetz § 1: Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung des Bodens und Sanierung von Altlasten sowie dadurch verursachte Gewässerverunreinigungen.
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG): Lärminderungspläne: In Gebieten, in denen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden oder zu erwarten sind, haben die Gemeinden die Quellen zu erfassen und ihre Auswirkungen auf die Umwelt festzustellen.
- Beurteilung der Kfz-bedingten Luftschadstoffe in Anlehnung an die 23. BImSchV und Beurteilung des Lärms nach § 47 a BImSchG in der Stadt Wiesbaden (Modelluntersuchung des TÜV-Rheinland, 1996): Planungsbegleitende Bewertung und Optimierung an gesamtstädtischen Verkehrsplanungen unter Lärm- und Abgas Gesichtspunkten.
- Lärminderungsplanung gemäß § 47 a BImSchG für die Geräuschquellen Straßenverkehr, Schienenverkehr, Luftverkehr, Gewerbe/Industrie, Sport/Freizeit in der Stadt.
- Wiesbaden (TÜV-Rheinland, 1999 - 2000): Die Lärmbelastung ist großflächig zu ermitteln und in Schallimmissionsplänen darzustellen. Durch Vergleich mit den Schutzansprüchen sind die Bestimmung der Konfliktgebiete und deren Darstellung in Konfliktplänen durchzuführen.
- Flächennutzungsplan 2010: Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil, Bestand.
- Landschaftsplan (Planung) zum Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche für den Teil, auf dem die Gebäude errichtet werden sollen; nördliches Teilstück: sonstige Grünfläche, Bestand.

- Bebauungsplan „1967 / 01 Allersberg“ : reines Wohngebiet (nicht überbaubare Grundstücksflächen) für den Teil, auf dem die Gebäude errichtet werden sollen, nördliches Teilstück: öffentliche Grünfläche.

## **B      BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER           UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **3      Bodenschutz**

#### **3.1    Bodencharakteristik**

Der Boden des Grundstücks besteht aus steinigem, grusigem Lehm und tonigem Lehm; vom Bodentyp her kann er als stark erodierte Parabraunerde mit geringem Basengehalt klassifiziert werden.

#### **3.2    Bodenbelastungen**

Das Grundstück wurde auf Einträge in der Altflächendatei des Umweltamtes „BuF“ (Stand 09.05.2018) überprüft. Es liegen keine Einträge vor. Umweltrelevante Vornutzungen der Fläche sind nicht bekannt. Mit nutzungsbedingten Bodenbelastungen, die im Sinne der §§ 1, 1a und 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB relevant sein könnten, ist nicht zu rechnen.

### **4      Immissionsschutz**

Im Rahmen der Lärminderungsplanung gemäß § 47 a BImSchG wurde das Stadtgebiet Wiesbaden großflächig untersucht. In die Untersuchungen waren die Geräuschquellenarten Straßenverkehr, Schienenverkehr, Luftverkehr, Gewerbe/Industrie, Sport/Freizeit einbezogen. In dem zu beplanenden Bereich stellt sich die Situation hinsichtlich des Straßenverkehrs aufgrund der geringeren Verkehrsbelastung unkritisch dar:

Im Planungsgebiet wurden Werte von < 50 dB (A) tags und < 40 dB (A) nachts ermittelt. Diese Werte liegen sowohl unter den Grenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für allgemeine und reine Wohngebiete (59 dB (A) tags / 49 db(A) nachts) als auch unter den Immissionsrichtwerten der DIN 18005 für reine Wohngebiete (50 dB (A) tags und 40 db(A) nachts). Die übrigen untersuchten möglichen Geräuschquellen (Bahn, Flugverkehr, Gewerbe/Industrie, Sport/Freizeit) verursachen ebenfalls keine Konflikte.

Im Hinblick auf die Einhaltung der Luftreinhaltewerte (22. BImSchV) liegen keine aktuellen Messdaten vor. Nach fachlicher Einschätzung werden die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte für Stickoxide, Feinstaub und Benzol jedoch deutlich unterschritten.

## 5 Gewässer-, Hochwasser- und Grundwasserschutz

Oberflächengewässer, Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Quellen und Brunnen sind nicht betroffen.

Der Planbereich liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone B3 des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets (WSG-ID: 414-005) für die die staatlich anerkannten Heilquellen Kochbrunnen, Große und Kleine Adlerquelle, Salmquelle, Schützenhofquelle und Faulbrunnen der Landeshauptstadt Wiesbaden. Die Schutzgebietsverordnung vom 26. Juli 2016 (StAnz: 37/2016, S. 973 ff) ist zu beachten. Aus der Lage in der Schutzzone B 3 ergeben sich Einschränkungen. Die Verbote haben jedoch keine Auswirkungen auf die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans, da sie sich auf Bergbau, Sprengungen im Untergrund und auf Eingriffe im Untergrund unterhalb von 100 Metern unter der Geländeoberkante beziehen.

## 6 Natur und Landschaft, Klima

Innerhalb des Plangebiets ist es vorgesehen die öffentliche Grünfläche (544 m<sup>2</sup>) weiterhin als solche festzusetzen.

Der Bereich der Flächen die als reines Wohngebiet festgesetzt werden soll (insgesamt 2.576 m<sup>2</sup>), weist die Charakteristik eines verwilderten Gartens mit einem bestehenden Wohngebäude auf. Insgesamt sollen dort drei freistehende Wohngebäude errichtet werden, wobei einschließlich Wegen und Stellplätzen eine maximale Versiegelung von 1.030 m<sup>2</sup> zulässig ist.

Gemäß der synthetischen Klimafunktionskarte (2009) der Stadt Wiesbaden liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb eines Überwärmungsgebiets mit teilweise eingeschränktem Luftaustausch. Westlich angrenzend befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs ein potenzielles Frischluftentstehungsgebiet Wald, welches in der Klimabewertungskarte (2009) als Waldfläche mit hoher bis durchschnittlicher klimatischer Empfindlichkeit und hoher Bedeutung für die Frischluftversorgung Wiesbadens ausgewiesen wird.

Es ist des Weiteren zu beachten, dass die LH Wiesbaden mit dem Beschluss Nr. 0069 des Ausschusses für Umwelt, Energie und Sauberkeit vom 24. April 2012 zum Thema „Klimaschutz in der Bauleitplanung“ festgelegt hat, dass die klimaökologischen Belange über das bisherige Maß hinaus darzustellen sind und insbesondere die Möglichkeiten zur klimatologischen Folgenabschätzung genutzt werden.

Im Umweltbericht Nr. 22 „Stadtklima Wiesbaden“ sind keine Flächen des Plangebiets als klimatische Vorrangflächen gekennzeichnet.

Eine veränderte Bebauung ist daher nur unter Beachtung klimaökologischer Vorgaben zu realisieren. Mit diesen Zielvorstellungen wird den Forderungen des BauGB und des BNatSchG Rechnung getragen werden. Zudem soll mit möglichen Auflagen ein Gegensteuern bzgl. der zu erwartenden Zunahmehäufigkeit

von Hitzetagen (Stichwort: „Globaler Klimawandel“) ermöglicht werden. Basierend auf Langfristszenarien des DWD ist für Wiesbaden eine Zunahme der Sommertage um 12 (25. Perzentil) bis 25 (75. Perzentil) und der heißen Tage um 2 (25. Perzentil) bis 15 (75. Perzentil) im Zeitraum von 2030 bis 2061 zu erwarten<sup>3</sup>. Die Tropennächte werden gemäß der Modellierung im gleichen Zeitraum um Tropennächte um ca. 4 (25. Perzentil) bis 16 (75. Perzentil) Tage pro Jahr zunehmen.

Durch Dachbegrünung und festgesetzte Pflegemaßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft (vgl. Abschnitt II der Begründung „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen“) vollständig kompensiert werden. Auswirkungen auf das Klima sind durch die Kleinflächigkeit des Bauvorhabens und unter Berücksichtigung der vorgenannten Festsetzungen nicht zu erwarten.

### 6.1 Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation ist das Artengefüge, das sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen ausbilden würde, wenn der Mensch überhaupt nicht mehr eingriffe und die Vegetation Zeit fände, sich zu ihrem Endzustand (Klimaxgesellschaft) zu entwickeln.<sup>4</sup> Die Kenntnis der potentiellen natürlichen Vegetation bildet die Grundlage für landschaftspflegerische Planungen und Maßnahmen (z. B. Anpflanzungen).

Nach der Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Deutschlands, Blatt 3 Mitte-West würde sich im Plangebiet als natürliche Waldgesellschaft durch Sukzession ein Bergseggen-Waldmeister-Buchenwald (*Galio-Carpinetum*) im Komplex mit Bergseggen-Waldgersten-Buchenwald (*Hordelymo-Fagetum*) einstellen.<sup>5</sup> Da der Bergseggen-Waldgersten-Buchenwald ein artenreicher Buchenwald in Kalkgebieten auf normaldurchfeuchteten bis trockenen Böden, vorzugsweise an Südhängen und auf Kuppen ist, wäre ohne das Eingreifen des Menschen die Bildung eines Bergseggen-Waldmeister-Buchenwaldes eher wahrscheinlich.

Im Bergseggen-Waldmeister-Buchenwald ist die Buche (*Fagus sylvatica*) die vorherrschende Baumart, die zum Teil von der Stiel- oder Trauben-Eiche (*Quercus robur*, *Q. petraea*) ergänzt wird. Gelegentlich mischen sich auch Berg- und Spitz-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*, *A. platanoides*) hinzu. Die Krautschicht wird vom Einblütigen Perlgras (*Melica uniflora*), Waldmeister (*Galium odoratum*), Wald-

---

<sup>3</sup> Vgl.: Noppel, Heike (Hrsg.: Deutscher Wetterdienst): Modellbasierte Analyse des Stadtklimas als Grundlage für die Klimaanpassung am Beispiel von Wiesbaden und Mainz. Abschlussbericht zum Arbeitspaket 3 des Projekts KLIMPRAX Wiesbaden/Mainz - Stadtklima in der kommunalen Praxis. - Offenbach am Main: Selbstverlag des Deutschen Wetterdienstes, 2017. (Berichte des Deutschen Wetterdienstes; 249), S 51.

<sup>4</sup> Tüxen, R. (1956): Die heutige potenzielle natürliche Vegetation als Gegenstand der Vegetationskartierung. - Angewandte Pflanzensoziologie 13: Seite 5 - 42, Stolzenau.

<sup>5</sup> Stuck, R. und Bushart, M. (2010): Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Deutschlands, Maßstab 1:500.000. - Bundesamt für Naturschutz, Bonn-Bad Godesberg.

Hainsimse (*Luzula sylvatica*), Schönem Widertonmoos (*Polytrichum formosum*), Efeu (*Hedera helix*) u. a. gebildet. Vereinzelt wachsen bodenständige Gehölze wie Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Espe (*Populus tremula*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsröse (*Rosa canina*) und Schlehe (*Prunus spinosa*).

### **Bewertung**

Durch die starke anthropogene Überformung des gesamten Untersuchungsbereiches ist die natürliche Ausbreitung von Bäumen und Sträuchern der potenziell natürlichen Vegetation sehr stark eingeschränkt. Anklänge der ursprünglichen Waldgesellschaft finden sich im Plangebiet allenfalls durch spontan entstandene Bäume wie Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) wieder. Aber auch diese einheimischen Bäume im Plangebiet sind größtenteils angepflanzt worden.

## **6.2 Biototypen und Nutzung**

### **Methode zur Erfassung der Biototypen**

In dem Bebauungsplangebiet sind die vorhandenen Biototypen gemäß der „Wertliste nach Nutzungstypen“ aus der Anlage 3 der Kompensationsverordnung (KV) im April 2017 erfasst worden. Zur Kartierung wurde zudem die Arbeitshilfe zur Kompensationsverordnung (KV) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz herangezogen.<sup>6</sup>

Die in Klammern gesetzte Zahl hinter den Biototypen bezieht sich auf den jeweiligen Biotop-Code nach der „Wertliste nach Nutzungstypen“.

### **Bewertung und Prognose**

Das Plangebiet besteht aus einer öffentlichen Grünanlage im Norden und einem Hausgarten im Süden.

In der öffentlichen Grünanlage befinden sich eine extensiv gepflegte Rasenfläche, ein Gehweg mit Bänken und Gehölzflächen mit größtenteils nicht heimischen Gehölzen.

Der Hausgarten besitzt ein Gefälle in südlicher Richtung und ist als strukturreich zu bewerten. Er besteht aus einer extensiv gepflegten Rasenfläche, Pflanzbeeten mit kleinen Gehölzen, Rosen, Stauden und Blumenzwiebeln. Der Hausgarten wird von Gehölzpflanzungen eingefasst. Im hausnahen Bereich wurden größtenteils nicht heimische Gehölze verwendet und im unteren, hausferneren Bereich stehen vor allem einheimische Gehölze.

---

<sup>6</sup> Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz: Arbeitshilfe zur Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung - KV), Wiesbaden 01.09.2005.

Sowohl in der öffentlichen Grünanlage als auch im Hausgarten befindet sich ein bemerkenswert hoher Baumbestand. Im Plangebiet stehen insgesamt 54 Bäume. Es handelt sich größtenteils um heimische Arten wie Spitz- und Berg-Ahorn (*Acer platanoides*, *A. pseudoplatanus*), Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Birke (*Betula pendula*) oder Trauben-Eiche (*Quercus petraea*). Beigemischt sind jedoch auch mehrere nicht heimische Arten, vor allem die Robinie (*Robinia pseudoacacia*). Von diesen 54 Bäumen fallen 32 Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Wiesbaden. Alle geschützten Bäume müssen gemäß der Baumschutzsatzung durch eine Ersatzpflanzung oder durch einen finanziellen Ausgleich ersetzt werden.

Besonders erhaltenswert sind freistehende, gesunde Solitärbäume mit einer großen Raumwirkung und / oder alte Bäume mit einem dicken Stammumfang. Insbesondere diese Bäume sollten bei den Planungen berücksichtigt werden. Als besonders erhaltenswert wurden 5 Bäume bewertet. Es handelt sich um eine Kaukasische Flügelnuss (*Pterocarya fraxinifolia*) in der öffentlichen Grünanlage mit einem Stammumfang von 2,15 m. Im Hausgarten stehen außerdem zwei Wald-Kiefern (*Pinus sylvestris*) mit Stammumfängen von 2,0 m bzw. 1,8 m, eine Eibe (*Taxus baccata*) mit einem Stammumfang von 2,25 m und eine Hainbuche (*Carpinus betulus*) mit einem Stammdurchmesser von 1,50 cm. Die anderen nach der Baumschutzsatzung Wiesbaden geschützten Bäume besitzen alle eine gewisse ökologische Wertigkeit.

## **Ermittlung und Beschreibung**

### **Hecken-/ Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht) (02.400)**

Teilfläche 3: In einer Rasenfläche einer öffentlichen Grünanlage steht ein ausladender Haselstrauch (*Corylus avellana*).

Teilfläche 14: Im hinteren, südwestlichen Teil des Hausgartens stehen zur Abgrenzung größtenteils heimische Gehölze. Dieser Teil hat einen naturnahen Charakter. Folgende Sträucher sind erfasst worden: Liguster (*Ligustrum vulgare*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Blut-Pflaume (*Prunus cerasifera 'Nigra'*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Mahonie (*Mahonia aquifolium*), Eibe (*Taxus baccata*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*). Die Bäume sind separat erfasst worden.

Teilfläche 17: Auf einem nicht mehr gepflegten Hang im Hausgarten haben sich größtenteils einheimische Gehölze ausgebreitet. Prägend sind folgende Gehölze: Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hasel (*Corylus avellana*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Mahonie (*Mahonia aquifolium*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eibe (*Taxus baccata*), Blut-Pflaume (*Prunus cerasifera 'Nigra'*), Schlehe (*Prunus spinosa*).

**Hecken-/ Gebüschpflanzung (standortfremd, Ziergehölze) (02.500)**

Teilfläche 1: An der Ecke Kantstraße / Am Allersberg befindet sich ein Gehölzbestand aus Runzelblättrigem Schneeball (*Viburnum rhytidophyllum*), Feuerdorn (*Pyracantha coccinea*), Berberitze (*Berberis thunbergii*) und Prager Schneeball (*Viburnum `Pragense`*). Der Gehölzbestand wird von einer Hecke aus Heckenmyrte (*Lonicera pileata*) umgeben. Als Bodendecker wurde Efeu (*Hedera helix*) gepflanzt.

Teilfläche 6: Die Gehölze einer öffentlichen Grünfläche an der Ecke Kantstraße / Am Allersberg sind größtenteils standortfremd und werden regelmäßig zurückgeschnitten. Die Bäume wurde separat erfasst. Folgende Sträucher sind hier vorhanden: Korallenbeere (*Symphoricarpos orbiculatus*), Hecken-Myrte (*Lonicera pileata*), Kriech-Mispel (*Cotoneaster dammeri*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Berberitze (*Berberis thunbergii*), Runzelblättriger Schneeball (*Viburnum rhytidophyllum*), Feuerdorn (*Pyracantha coccinea*), Prager Schneeball (*Viburnum `Pragense`*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Mahonie (*Mahonia aquifolium*), Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*). Als Bodendecker wurde Efeu (*Hedera helix*) gepflanzt.

Teilfläche 11: Zur Abgrenzung des von der geplanten Bebauung betroffenen Hausgartens steht zurzeit eine etwa 2 m hohe und 1 m breite Lorbeer-Kirsche-Hecke (*Prunus laurocerasus*), die regelmäßig geschnitten wird.

Teilfläche 13: In diesem Bereich des Hausgartens stehen größtenteils gebietsfremde Sträucher und Bäume. Die Bäume sind separat erfasst worden. Die Gehölze grenzen den Garten von der angrenzenden öffentlichen Grünanlage und der Kantstraße ab und sind 3-4 m hoch. Folgende Gehölze sind charakteristisch: Runzelblättriger Schneeball (*Viburnum rhytidophyllum*), Lorbeer-Kirsche (*Prunus laurocerasus*), Feuerdorn (*Pyracantha coccinea*), Forsythie (*Forsythia x intermedia*), Goldregen (*Laburnum anagyroides*), Blut-Pflaume (*Prunus cerasifera `Nigra`*), Eibe (*Taxus baccata*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).

Teilfläche 16: Um den Swimming-Pool sind größtenteils Nadelgehölze aber auch Laubgehölze gepflanzt worden. Die angrenzende Böschung wird mit Pflanzsteinen befestigt. Folgende Gehölze sind vorhanden: Eibe (*Taxus baccata*), Fichte (*Picea abies `Sorte`*), Großblumiger Schneeball (*Viburnum carlcephalum*), Forsythie (*Forsythia x intermedia*), Rhododendron (*Rhododendron catawbiense*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Hainbuche (*Carpinus betulus*).

**Einzelbaum, heimisch (04.110)**

In der Baum-Tabelle werden alle im Plangebiet vorkommenden Bäume aufgelistet.

Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Wiesbaden geschützt sind und besonders erhaltenswerte Bäume sind in der Tabelle und der Karte „Bestand“ gesondert dargestellt.

Tabelle 1: Baumbestand im Bebauungsplangebiet „An der Kantstraße“

Nr.	Baumart		Breite, Höhe	Stamm- umfang in m	Anmerkungen	Geschützt nach Baumschutz- satzung	Besonders erhal- tenswerter Solitärbaum
2	Birke	Betula pendula	5,0, 12,0	0,77	etwas reduzierte Vitalität	-	-
7	Kaukasi- sche Flügel- nuss	Pyterocaria fraxinifolia	12,0, 15,0	2,15	vital	✓	✓
8	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	6,0, 14,0	0,94	2-stämmig	✓	-
9	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	6,0, 14,0	0,94	2-stämmig	✓	-
10	Trauben- Eiche	Quercus petraea	8,0, 15,0	1,26	vital	✓	-
18	Trompeten- baum	Catalpa bignonioides	4,0, 9,0	0,43	vital	-	-
19	Birke	Betula pendula	6,0, 16,0	1,24	vital	✓	-
21	Vogel- Kirsche	Prunus avium	4,0, 6,0	0,45	vital	-	-
22	Wald-Kiefer	Pinus sylvestris	6,0, 18,0	2,0	vital	✓	✓
23	Wald-Kiefer	Pinus sylvestris	6,0, 18,0	1,8	vital	✓	✓
24	Hainbuche	Carpinus betulus	5,0, 5,0	0,49	schief gewachsen	-	-
25	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	6,0, 10,0	0,65	vital	-	-
26	Wald-Kiefer	Pinus sylvestris	6,0, 12,0	1,02	vital	✓	-
27	Hainbuche	Carpinus betulus	6,0, 7,0	0,47	3-stämmig	✓	-
28	Hainbuche	Carpinus betulus	6,0, 7,0	0,72	vital	-	-
29	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	6,0, 6,0	0,61	fast abgestorben	-	-
30	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	6,0, 7,0	0,56	vital	-	-
31	Trauben- Eiche	Quercus petraea	5,0, 5,0	0,65	stark reduzierte Vitalität	-	-
32	Robinie	Robinia pseudoacacia	10,0, 12,0	1,25	3-stämmig	✓	-
33	Robinie	Robinia pseudoacacia	6,0, 12,0	1,16	stark mit Efeu be- wachsen	✓	-
34	Robinie	Robinia pseudoacacia	6,0, 12,0	1,14	vital	✓	-
35	Robinie	Robinia pseudoacacia	6,0, 12,0	0,97	vital	✓	-
36	Eibe	Taxus baccata	4,0, 5,0	0,47	vital	-	-
37	Eibe	Taxus baccata	6,0, 5,0	0,47	vital	-	-
38	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	8,0, 12,0	1,52	vital	✓	-

## Begründung zum Bebauungsplan „An der Kantstraße“

Nr.	Baumart		Breite, Höhe	Stammumfang in m	Anmerkungen	Geschützt nach Baumschutzsatzung	Besonders erhaltenswerter Solitärbaum
39	Robinie	Robinia pseudoacacia	4,0, 12,0	1,10	2-stämmig, schiefer Wuchs	✓	-
40	Robinie	Robinia pseudoacacia	4,0, 12,0	1,00	schiefer Wuchs	✓	-
41	Robinie	Robinia pseudoacacia	4,0, 14,0	0,94	vital	-	-
42	Robinie	Robinia pseudoacacia	4,0, 7,0	0,80	reduzierte Vitalität, 3-stämmig	✓	-
43	Robinie	Robinia pseudoacacia	6,0, 14,0	0,80	vital, 2-stämmig	✓	-
44	Robinie	Robinia pseudoacacia	5,0, 7,0	1,20	vital, 2-stämmig	✓	-
45	Robinie	Robinia pseudoacacia	6,0, 14,0	2,10	vital	✓	-
46	Eibe	Taxus baccata	8,0, 16,0	2,25	vital	✓	✓
47	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	6,0, 8,0	0,61	vital	-	-
50	Hainbuche	Carpinus betulus	14,0	0,90	vital	✓	-
51	Hainbuche	Carpinus betulus	14,0	1,50	vital	✓	✓
52	Fichte	Picea abies	16,0	1,90	reduzierte Vitalität, mit Efeu bewachsen	✓	-
53	Fichte	Picea abies	16,0	0,60	reduzierte Vitalität, mit Efeu bewachsen	-	-
54	Fichte	Picea abies	16,0	0,90	reduzierte Vitalität, mit Efeu bewachsen	-	-
55	Robinie	Robinia pseudoacacia	16,0	0,90	3-stämmig, reduzierte Vitalität, mit Efeu bewachsen	✓	-
56	Robinie	Robinia pseudoacacia	16,0	0,60	reduzierte Vitalität, 2-stämmig	✓	-
57	Robinie	Robinia pseudoacacia	16,0	0,60	reduzierte Vitalität, 2-stämmig	✓	-
58	Robinie	Robinia pseudoacacia	16,0	0,90	vital	✓	-
59	Obstbaum, Süßkirsche	Prunus avium `Sorte`	14,0	0,90	mit Efeu bewachsen	-	-
60	Obstbaum, Pflaume	Prunus domestica	6,0	0,60	mit reduzierter Vitalität	-	-
61	Obstbaum, Apfel	Malus domestica	5,0	0,60	mit reduzierter Vitalität	-	-
62	Robinie	Robinia pseudoacacia	16,0	0,90	vital	✓	-
63	Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus	16,0	0,60	vital	-	-
64	Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus	16,0	0,90	vital	✓	-
65	Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus	16,0	0,90	vital	✓	-
66	Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus	16,0	0,60	mit reduzierter Vitalität	-	-

Nr.	Baumart		Breite, Höhe	Stammumfang in m	Anmerkungen	Geschützt nach Baumschutzsatzung	Besonders erhaltenswerter Solitärbaum
67	Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus	16,0	050	vital	-	-
68	Obstbaum, Süßkirsche	Prunus avium 'Sorte'	14,0	1,6	mit Efeu bewachsen	-	-
71	Fichte	Picea abies	14,0	1,25	stark mit Efeu bewachsen	✓	-

Bäume im Bestand	54
geschützt nach Baumschutzsatzung	32
erhaltenswerte Bäume	5

© Stadt.Quartier, 2018-06-09

### Ausdauernde Ruderalflur frischer Standorte (09.210)

Teilfläche 69: Der untere Teil des Grundstückes wurde als Gartenfläche genutzt, ist jetzt aber verwildert und von Brombeeren (*Rubus fruticosus agg.*) überwachsen. Die ehemalige Rasenfläche ist noch zu erkennen. Unter den Bäumen ist sehr viel Gehölzjungwuchs aufgekommen. Folgende Arten sind erfasst worden: Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*), Knaulgras (*Dactylis glomerata*), Rasenschmiele (*Deschampsia cespitosa*), Zaun-Wicke (*Vicia sepium*), Ruprechts-Storchschnabel (*Geranium robertianum*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Wald-Erdbeere (*Fragaria vesca*), Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Efeu (*Hedera helix*), Knoblauchrauke (*Alliaria petiolata*), Hain-Ampfer (*Rumex sanguineus*), Akelei (*Aquilegia vulgaris*).

### Sehr stark oder völlig versiegelte Fläche (Ortbeton, Asphalt) (10.510)

Teilfläche 20: Im Hausgarten stehen 2 Gartenhäuser.

Teilfläche 48: Am Wohnhaus befindet sich ein Swimming-Pool ohne Wasser, der im Bereich des Bebauungsplan-Gebiets liegt.

Teilfläche 72: Das Grundstück wird von den asphaltierten Straßen, Kantstraße und „Am Allersberg“ umgeben.

### Nahezu versiegelte Fläche, Pflaster (10.520)

Teilfläche 4: Der Fußweg mit Treppe der öffentlichen Grünanlage ist mit Betonsteinplatten befestigt. In den Ritzen kommen Wildkräuter auf.

Teilfläche 49: Der Swimming-Pool wird von Betonplatten und einer kleinen Mauer umgeben. Auch die Terrasse ist mit Betonsteinplatten befestigt.

Die Einfahrt und der Eingangsbereich sind mit Betonsteinen gepflastert.

### **Arten- und strukturreiche Hausgärten (11.222)**

Teilfläche 12: Der von der geplanten Bebauung betroffene Hausgarten ist als ein artenreicher Garten einzustufen, der nur extensiv gepflegt wird. In den Pflanzbeeten stehen mehrere kleine Gehölze, Rosen, Stauden und Blumenzwiebeln. Folgende Gehölze sind charakteristisch: Forsythie (*Forsythia x intermedia*), Kriechspindel (*Euonymus fortunei*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Zier-Johannisbeere (*Ribes sanguineum*), Eibisch (*Hibiscus syriacus*), Feuerdorn (*Pyracantha coccinea*), Muschel-Zypresse (*Chamaecyparis obtusa 'Nana Gracilis'*), Hänge-Mispel (*Cotoneaster watereri*), Bauern-Hortensie (*Hydrangea macrophylla*), Essigbaum (*Rhus typhina*), Skimmie (*Skimmia japonica*), Schmuck-Mahonie (*Mahonia bealii*).

### **Extensivrasen (11.225)**

Teilfläche 5: Die Rasenfläche der öffentlichen Grünanlage wird nicht gedüngt und regelmäßig gemäht. Deshalb ist der Rasen etwas ausgemagert und artenreicher. Folgende Arten wurden erfasst: Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*), Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*), Spitz-Ahorn Jungwuchs (*Acer platanoides*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Rasenschmiele (*Deschampsia cespitosa*), Wilde Distel (*Cirsium vulgare*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Knoblauchrauke (*Alliaria petiolata*), Breitblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) und Weißklee (*Trifolium repens*).

Teilfläche 15: Der Rasen des betroffenen Hausgartens wird nur extensiv gepflegt und ist daher etwas artenreicher als ein intensiv gepflegter Rasen. Im stark beemoosten Rasen wachsen auffallend viele ausgewildete Primeln. Folgende Arten sind vorhanden: Knautgras (*Dactylis glomerata*), Rasen-Schmiele (*Deschampsia cespitosa*), RotSchwingel (*Festuca rubra*), Primel (*Primula veris 'Sorte'*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Spitz-Ahorn Jungwuchs (*Acer platanoides*), Schlehe Jungwuchs (*Prunus spinosa*), Buchen Jungwuchs (*Fagus sylvatica*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Weißes Labkraut (*Galium album*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Zaunwicke (*Vicia sepium*), Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Hain-Veilchen (*Viola riviniana*), Knoblauchrauke (*Alliaria petiolata*), Ruprechts-Storchschnabel (*Geranium robertianum*), Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Vogel-Miere (*Stellaria media*), Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*), Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*), Breitblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Gamander Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*).

### **Maßnahmen**

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf Teil II der Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen verwiesen. Beispielsweise wer-

den in Abschnitt 11 „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen“ konkrete Maßnahmen und Festsetzungen beschrieben. Dazu zählen auch die Dach- und Fassadenbegrünungen.

### 6.3 Artenschutz

#### Ermittlung und Beschreibung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erforderlich. Aus diesem Grund wurde vom Büro „Plan Ö“ aus Biebertal-Fellingshausen ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.<sup>7</sup> Aufgrund der geringen Gebietsgröße, sowie der bereits im Bestand vorhandenen starken anthropogenen Überformung der Fläche wurde, basierend auf dem hessischen Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung<sup>8</sup> und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde; eine Potenzialanalyse der vorkommenden Arten durchgeführt. Um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen, werden auch für potenziell vorkommende Arten bei Bedarf geeignete Maßnahmen festgesetzt die dafür Sorge tragen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

Die Potentialanalyse berücksichtigt die vorgefundenen Habitatbedingungen, die geographische Lage mit dem daraus möglichen Arteninventar, das Störungs-niveau sowie die Ergebnisse von Befragung der Hausbesitzerin. Die Gartenhütten, die Fassaden des Gebäudes und die Bäume wurden zudem im Rahmen von zwei Begehungen vor Ort am 05.06. und am 06.06.2017 auf aktuelle Nester und Altnester untersucht.

Insgesamt sind Auswirkungen auf die Tierwelt denkbar. Als Resultat der Vorauswahl weist das Plangebiet unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung, Qualitäten als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Haselmaus auf.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten **Bluthänfling**, **Girlitz**, **Haussperling**, **Stieglitz**, **Türkentaube** und **Wacholderdrossel** sowie die **Bartfledermaus**, **Breitflügelfledermaus** und die **Zwergfledermaus** als auch die **Haselmaus** hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.

---

<sup>7</sup> Plan Ö, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan „Kantstraße“ Stadt Wiesbaden, Ortsbezirk Sonnenberg, Biebertal, Dezember 2017 (ergänzte Fassung vom Juni 2018).

<sup>8</sup> HMUELV, Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. Umgang mit den Arten des Anhangs IV der FFH-RL und den europäischen Vogelarten in Planungs- und Zulassungsverfahren. 3. Fassung, 2015.

## Bewertung, Prognose und Maßnahmen

### Vögel

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für **Bluthänfling, Girlitz, Stieglitz, Türkentaube, Wacholderdrossel** und **Haussperling** nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern Baumfällungen oder Gehölzrodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Vorhandene Bäume und Gehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- Zur Förderung des Bluthänflings sind Pflanzungen von 5 Bäumen sowie von Gehölzen (heimische, standortgerechte Arten, z. B. als Eingrünung zu verbleibenden Gehölzbereichen) vorzusehen.
- Potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings sind durch das Anbringen von drei geeigneten Kolonienistkästen (z. B. Schwegler Sperlingskolonienhaus 1SP) im entstehenden Gebäudebestand auszugleichen und regelmäßig zu pflegen.

Im Planungsgebiet kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen von bekannten Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme ist jedoch nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Zudem dürften sich die vorkommenden Arten aufgrund der Nistplatzwahl in Siedlungsnähe an Störungen angepasst haben. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auch wegen der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten. Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Gleiches gilt für anlagen- und betriebsbedingte Störungen.

### Fledermäuse

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für **Bartfledermaus, Breitflügelfledermaus** und **Zwergfledermaus** nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaß-

nahmen und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Umbauarbeiten und Baumfällungen sind außerhalb der Wochenstubezeiten (1. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar - März bzw. September - November. Abrissarbeiten sind durch eine qualifizierte Person (z. B. Fachgutachter) zu begleiten.
- Die potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von drei geeigneten Fledermausnisthöhlen zu kompensieren.

### **Haselmaus**

Durch Eingriffe (Baumfällungen, Gehölzrodungen) kann ein erhöhtes Risiko von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit verbundenen Tötung oder Verletzung von Individuen bestehen. Für das Auftreten der Haselmaus konnten lediglich allgemeine Hinweise (*natureg*) gewonnen werden. Die aktuellen Untersuchungen konnten diese zumindest im Geltungsbereich nicht belegen. Hier wurden weder aktuelle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten noch Spuren an Nüssen und Kernen festgestellt. Aufgrund der Worst-Case-Annahme ist jedoch ein Vorkommen im Geltungsbereich möglich. Das negative Ergebnis der gezielten Suche nach Kobeln in diesen Bereichen relativiert dies jedoch erheblich.

Die Verbotstatbestände „Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und die damit verbundene „Verletzung/Tötung von Individuen“ (Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) durch die Beschädigung von Quartieren können somit nur bei Einhaltung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

- Bäume und Gehölze sind vor der Fällung auf das Auftreten von Haselmäusen (auch Kobel) zu überprüfen.
- Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Bäume und Gehölze im Zeitraum von 1. Dezember bis 28. Februar bodenschonend zu roden.
- Die gerodeten Flächen sind im Baujahr bis zu Beginn der Bauarbeiten frei von Vegetation zu halten, um eine Ansiedelung der Haselmaus zu vermeiden und die aus dem Winterschlaf erwachende Tiere zur Abwanderung zu bewegen.
- Vor Beginn der Rodungsarbeiten, innerhalb der als reines Wohngebiet festgesetzten Flächen, sind im Bereich der öffentlichen Grünfläche insgesamt 3 Haselmausnistkästen, anzubringen und regelmäßig zu pflegen. Hierdurch

stehen Notquartiere für evtl. Notumsiedlungen bereit und es werden die durch die Fällungen entfallenden potentiellen Quartiere kompensiert.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.

#### **6.4 Kulturgüter/Denkmalschutz**

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

#### **6.5 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.

#### **7 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen**

Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu rechnen.

#### **8 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Auf Grund der Hängigkeit des Geländes würden die weitgehend un bebauten Teile der Grundstücke ohne regelmäßige Pflegemaßnahmen wohl vollständig verbuschen.

#### **9 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Durch die Festsetzung von Dachbegrünung für das Bauvorhaben und von fachgerechten Pflanz- und Pflegemaßnahmen, sowie durch die Festsetzung von Artenschutzmaßnahmen (insbesondere durch die Aufhängung von Nistkästen für Vögel, Fledermäuse und Kleinsäuger) wird aus naturschutzfachlicher Sicht der durch die Bebauung entstehende Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert. Auf eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanz wurde verzichtet, da sich bereits während der Erstellung des Entwurfes schnell herausstellte, dass durch die Verwirklichung des Bebauungsplans kein Ausgleichserfordernis besteht, sondern im Ergebnis eine Überkompensation entsteht.

Das Ausgleichserfordernis bezieht sich gemäß § 1a Abs.3 BauGB auf das, was bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Es wird also nicht auf die im Bestand vorgefundene Situation, sondern auf die planungsrechtlich zulässige Situation abgestellt.

Der bisher bestehende Bebauungsplan „1967 / 01 Allersberg“ setzt den Anteil der Fläche die durch Hauptanlagen überbaut werden darf mit einer Grundflächenzahl (oft GRZ 1 genannt) von 0,3 fest. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Baufensters können somit insgesamt rund 420 m<sup>2</sup> durch Hauptgebäude überbaut werden.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf können, verteilt auf drei Baufenster bei einer GRZ 1 von 0,25 etwa 210 m<sup>2</sup> mehr (maximal 630 m<sup>2</sup>) mit Hauptgebäuden bebaut werden.

Für die Grundflächen die durch Nebenanlagen überbaubaren Grundflächen (GRZ 2) trifft der bisherige Bebauungsplan, für den das BauGB von 1962 gilt, keine flächenbegrenzenden Festsetzungen.

Da eine überproportional hohe Versiegelung für ein Reines Wohngebiet unüblich und vom Plangeber mit Sicherheit auch nicht gewollt ist, wird für die GRZ 2 ersatzweise die Regelanwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO in der aktuellen Fassung zu Grunde gelegt, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf. Dementsprechend wird die zulässige GRZ 2 des bisherigen Bebauungsplans ersatzweise mit 0,45 bestimmt.

Im Ergebnis kann daher ausgeschlossen werden, dass der maximal zulässige Versiegelungsgrad über das bisher festgesetzte Maß hinausgeht.

Bei den nicht überbaubaren Flächen wird es sich auch zukünftig um Hausgärten handeln. Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan „1967 / 01 Allersberg“ trifft der aktuelle Bebauungsplanentwurf hier qualitativ und quantitativ signifikant mehr Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung der Grünstrukturen.

Die darüber hinaus zusätzlich festgesetzte Dachbegrünung führt, mit 19 Wertpunkten je m<sup>2</sup>, im Endergebnis zu einer positiven Bilanz.

## **10 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Außer der Belassung im Ist-Zustand bieten sich in diesem reinen Wohngebiet keine anderweitigen realistischen Planungsmöglichkeiten an. Auf Grund der Hängigkeit des Geländes gestaltet sich eine Gartennutzung als wenig attraktiv und schwierig.

## **11 Datengrundlagen**

- Verdachtsflächendatei der Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt.
- Modelluntersuchung Lärm/Luft und Lärminderungsplanungen des TÜV-Rheinland für die Landeshauptstadt Wiesbaden.
- Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan inklusive Teiluntersuchungen.

## **C ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **1 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

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.

### **2 Zusammenfassung**

- In der Altflächendatei des Umweltamtes sind keine Einträge vorhanden.
- Die betrachteten möglichen Geräuschquellen (Straßenverkehr, Bahn, Flugverkehr, Gewerbe/Industrie, Sport/Freizeit) verursachen keine Konflikte.
- Oberflächengewässer, Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Quellen und Brunnen sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet in der quantitativen Schutzzone B3. Daraus ergeben sich keine Einschränkungen für die geplante Nutzung.
- Durch die festgesetzten Begrünungs- und Artenschutzmaßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden.
- Auswirkungen auf das Klima sind durch die Kleinflächigkeit des Bauvorhabens nicht zu erwarten.
- 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: Außer der Belassung im Ist-Zustand bieten sich in diesem reinen Wohngebiet keine anderweitigen realistischen Planungsmöglichkeiten an.

### 3 Rechtsgrundlagen, Erlasse, Richtlinien und Satzungen

#### Städtebau / Landschaftsplanung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. S. 1057).
HBO	Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198).
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
HDSchG	Hessisches Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Hessisches Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 28.11.2016 (GVBl. 2016, S. 211).
HAGBNatSchG	Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, in der Fassung vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. I S. 607).
HWG	Hessisches Wassergesetz vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338).
KrWG	Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).
Heilquellenschutzgebietsverordnung Wiesbaden	Verordnung über die Festsetzung eines Heilquellenschutzgebiets für die Heilquellen Kochbrunnen, Große und Kleine Adlerquelle, Salmquelle, Schützenhofquelle und Faulbrunnen der Landeshauptstadt Wiesbaden. Die Schutzgebietsverordnung vom 26. Juli 2016 (nach § 53 Abs. 4 und 5 WHG und § 35 Abs. 3 HWG).
Stellplatzsatzung Wiesbaden	Satzung über Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder in der Beschlussfassung vom 14. Februar 2008 (nach §§ 5 und 51 HGO; §§ 44, 76 und 91 HBO).
Baumschutzsatzung Wiesbaden	Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Wiesbaden (Baumschutzsatzung) in der Fassung vom 8. Februar 2007 (§§ 5 und 51 Nr. 6 HGO; § 30 HENatG).