

STADT DIETZENBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 44 " AUF DEM WINGERTSBERG "

(mit integriertem Landschaftsplan)

Begründung (Stand 9. Februar 1996)

Im Auftrag des Magistrats der Stadt Dietzenbach - Stadtplanungs- und Bauamt -

Beuerlein
Baumgartner



Planungsgemeinschaft für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Freiraumgestaltung

Buchrainstraße 30 60599 Frankfurt/M.

Tel.: 069/56 67 14 Fax.: 069/65 63 82

INHALT

1. Planungsanlaß, Ziele und Zweck der Planung
2. Lage und Größe des Plangebietes
3. Planungsrechtliche Situation
4. Sonstige Rahmenbedingungen
5. Nutzungsstrukturen
 - 5.1 Nutzungen im Plangebiet
 - 5.2 Erschließung
6. Ökologische Bewertung des Bestandes
 - 6.1 Ökologische Rahmenbedingungen (Boden, Wasser)
 - 6.2 Lokales Klima
 - 6.3 Biotop- und Artenschutz
7. Landschaftsbild / Erholungswert
8. Planungsvorlauf
 - 8.1 Problematik
 - 8.2 Szenarien
 - 8.3 Landschaftsschutzgebiet "Wingertsberg"
 - 8.4 Rechtsgutachten
9. Grundzüge der Planung
 - 9.1 Private Grünflächen
 - 9.2 Erhalt von Bäumen und Sträuchern
 - 9.3 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft
 - 9.4 Verkehrsflächen
 - 9.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 9.6 Flächen für den Gemeinbedarf
 - 9.7 Sport- und Tennisplatz
10. Eingriffs-Ausgleichsbewertung

TABELLEN / ABBILDUNGEN

- Tabelle 1: Leitbild-Diskussion
 Tabelle 2: Eingriffs-Ausgleichsbewertung (Biotop- und Nutzungsstrukturen)
 Tabelle 3: Eingriffs-Ausgleichsbewertung (Hütten und Zäune)

- Abbildung 1: Flächenbilanz (Bestand)
 Abbildung 2: Nutzungsverteilung
 Abbildung 3: Gartentypen
 Abbildung 4: Hüttengrößen
 Abbildung 5: Einfriedungen

PLÄNE

- Bestandsplan Plan-Nr. 1292-1₄ M 1 : 1.000 (i.Orig.)
 Entwurf Plan-Nr. 1292-3₃ M 1 : 1.000 (i.Orig.)

1. Planungsanlaß, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung vom 16.12.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Auf dem Wingertsberg" beschlossen. Mit diesem Beschluß erfolgt eine Wiederaufnahme des im Jahre 1975 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens (Stadtverordnetenbeschluß vom 20.06.1975), das aufgrund der bestehenden Interessenskonflikte auf dem Wingertsberg nicht fortgeführt worden war. Gegenüber dem alten Geltungsbereich sieht der Stadtverordnetenbeschluß eine Arrondierung des Geltungsbereiches nach Süden und Westen vor.

Bis zum heutigen Zeitpunkt fand auf dem Wingertsberg eine kontinuierliche Nutzungsverlagerung von der ökologisch wertvollen und traditionell verwurzelten Obstwiesennutzung zur Freizeitgartennutzung statt, was insgesamt zu einer Verschlechterung der ökologischen Leistungsfähigkeit des Wingertsberges und seines Erholungswertes für die Allgemeinheit führte.

Ziel und Zweck der Planung liegen in der:

- Sicherung der für den Biotop- und Artenschutz wertvollen Landschaftsteile,
- Zurücknahme von bestehenden landschaftsunverträglichen Strukturen / Nutzungen,
- Verhinderung einer weiteren ökologischen Verschlechterung des Gebietes,
- Entwicklung einer landschaftsgerechten und ökologisch vertretbaren Ordnung durch Begrenzung der Gartennutzung.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemarkung im Anschluß an den Siedlungsrand von Dietzenbach (Flur 3, 5, 6 und 7). Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 61 Hektar. Im Süden bildet die Kreisquerverbindung die Begrenzung. Im Norden und Nordwesten umschließt es die am Wingertsbergfuß liegenden überwiegend gärtnerisch genutzten Bereiche nördlich des "Hinterfeldsweges". Im Westen schließt die am Gemarkungsrand liegende Forstfläche den Geltungsbereich ab. Im Osten reicht das Plangebiet bis an die bestehenden Siedlungsgebiete.

3. Planungsrechtliche Situation

Der Regionale Raumordnungsplan Südhessen von 1986 stellt den Bereich als "Regionalen Grünzug" sowie als "Gebiet für Landschaftsnutzung und -pflege" dar. Mit der Darstellung als "Bereich für den Biotop- und Artenschutz" sowie als "Bereich für die Grundwassersicherung" findet im Entwurf zum neuen Raumordnungsplan vom Mai 1993 eine Ergänzung der Aussagen zum Wingertsberg statt.

Der Flächennutzungsplan des Umlandverbandes vom 6.7.1987 stellt den Wingertsberg größtenteils als Grünfläche dar, wobei zwischen wohnungsfernen Gärten und Parkanlagen unterschieden wird. Der westliche Teil des Plangebietes wird der Fläche für die Landwirtschaft zugeordnet, mit der Differenzierung in ökologisch wertvolles Grünland in den im Anschluß an den Forstgraben liegenden Hangbereichen des Wingertsberges.

Der Freiflächenentwicklungsplan der Stadt Dietzenbach (Stand September 1991, Entwurf) formuliert für den Wingertsberg im wesentlichen folgende Entwicklungsziele:

- Erhalt der kleinteiligen Nutzungsvielfalt und der wertvollen Biotopvielfalt,
- Verhinderung einer weiteren Nutzungsaufgabe und Verbuschung bestehender Obstwiesen,
- teilweiser Erhalt und Legalisierung der Gartennutzung mit den damit verbundenen Hütten und Einfriedungen unter Erfüllung von Auflagen, mit dem Ziel einer Entwicklung zu Obstgärten,
- Verhinderung einer weiteren Ausdehnung und Intensivierung der Freizeitgartennutzung

Das gesamte Plangebiet liegt in der Schutzzone III B der Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Dietzenbach.

Das Plangebiet liegt überwiegend im Landschaftsschutzgebiet "Wingertsberg" (LSG B 87, Lfd Nr. 1. 03. 0.)

Die am 19.6.1961 in Kraft getretene "Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen im Landkreis Offenbach am Main" wurde am 30. November 1993 geändert (Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 8, Seite 665, 21. Februar 1994) und erhält die Bezeichnung "Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Landkreisen Offenbach und Main-Kinzig-Kreis, Landschaftsschutzverordnung im Altkreis Offenbach".

Nach § 2 der Verordnung ist es verboten, Veränderungen vorzunehmen, die das Landschaftsbild oder die Natur beeinträchtigen. Hierunter fallen u.a. "Bauwerke aller Art, auch solche, die keiner baupolizeilichen Genehmigung bedürfen".

Die überarbeitete Verordnung grenzt die aufgrund von Überbauung, Straßenbau und Sportplatzweiterung nicht mehr schutzwürdigen Bereiche aus.

4. Sonstige Rahmenbedingungen

Altlasten

Über das Vorhandensein von Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist nichts bekannt.

Bodendenkmäler

Auf dem Wingertsberg ist das Vorhandensein einiger, mittlerweile eingeebener Hügelgräber bekannt. Sie befinden sich auf der Wingertsbergkuppe, im Bereich zwischen dem Hainer Pfad und dem Wohngebiet Wingertsberg, westlich des Sportplatzes (Flurstücke "Auf der Platte", "Auf den Hainer Weg").

Ungefähr in diesem Bereich wird auch der Verlauf einer Römerstraße vermutet, die den Wingertsberg in Nord-Süd-Richtung quert.

Bei Erdarbeiten auftretende Funde sind dem Amt für Denkmalpflege zu melden (vgl. Allgemeine Hinweise des Bebauungsplanes).

5. Nutzungsstrukturen

5.1 Nutzungen im Plangebiet

Bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts wurde auf dem Wingertsberg Weinbau betrieben. Der Weinbau wurde nach und nach - unter anderem aufgrund der in ganz Südhessen sich ausbreitenden Rebenseuche - durch Streuobstnutzung (Apfelweinproduktion) ersetzt. Nach dem 2. Weltkrieg erhöhte sich der Gartenanteil, insbesondere Obstgartenanteil (Selbstversorgung mit Gartenprodukten und Obst). Seit den 60er Jahren ist zum einen ein stetiger Trend zur Umwandlung der Streuobstwiesen und Obstgärten in Freizeitgärten, zum anderen eine Verbrachungstendenz zu beobachten. Weinbau wird nur vereinzelt hobby-mäßig betrieben. Nur am südlichen Plangebietsrand besteht ein "offizieller" Wingert mit einem von der Bauaufsicht genehmigten Gebäude.

Der Anteil der durch Erholungs- und Gartennutzung geprägten Parzellen beträgt heute ca. 36% an der Gesamtfläche. Die reine Streuobstnutzung ist auf ca. 12% zurückgegangen. Zu den heute auftretenden, kleinflächig nebeneinander liegenden Nutzungen und Strukturen zählen -neben den Streuobstwiesen und Gärten- Obstwiesenbrachen, Wiesen und Weiden, Äcker (überwiegend Getreideäcker), Hecken und Gebüsche (vgl. hierzu Abbildungen 1-3). Das als Weide genutzte Grünland und die beweideten Obstwiesen sind überwiegend mit Schafen, vereinzelt mit Pferden besetzt.

Der Wingertsberg weist somit trotz der oben beschriebenen Entwicklungstendenzen derzeit noch eine hohe Nutzungs- und Biotopvielfalt auf.

Die Parzellengröße liegt in der Regel zwischen 500 und 2.000 qm. Auf den gärtnerisch genutzten Parzellen befindet sich überwiegend eine, z. T. auch mehrere Hütten. Hütten, die aufgrund ihrer Größe nicht nur der Gerätaufbewahrung, sondern auch dem Aufenthalt der Eigentümer in der Freizeit dienen, überwiegen (vgl. hierzu Abbildung 4).

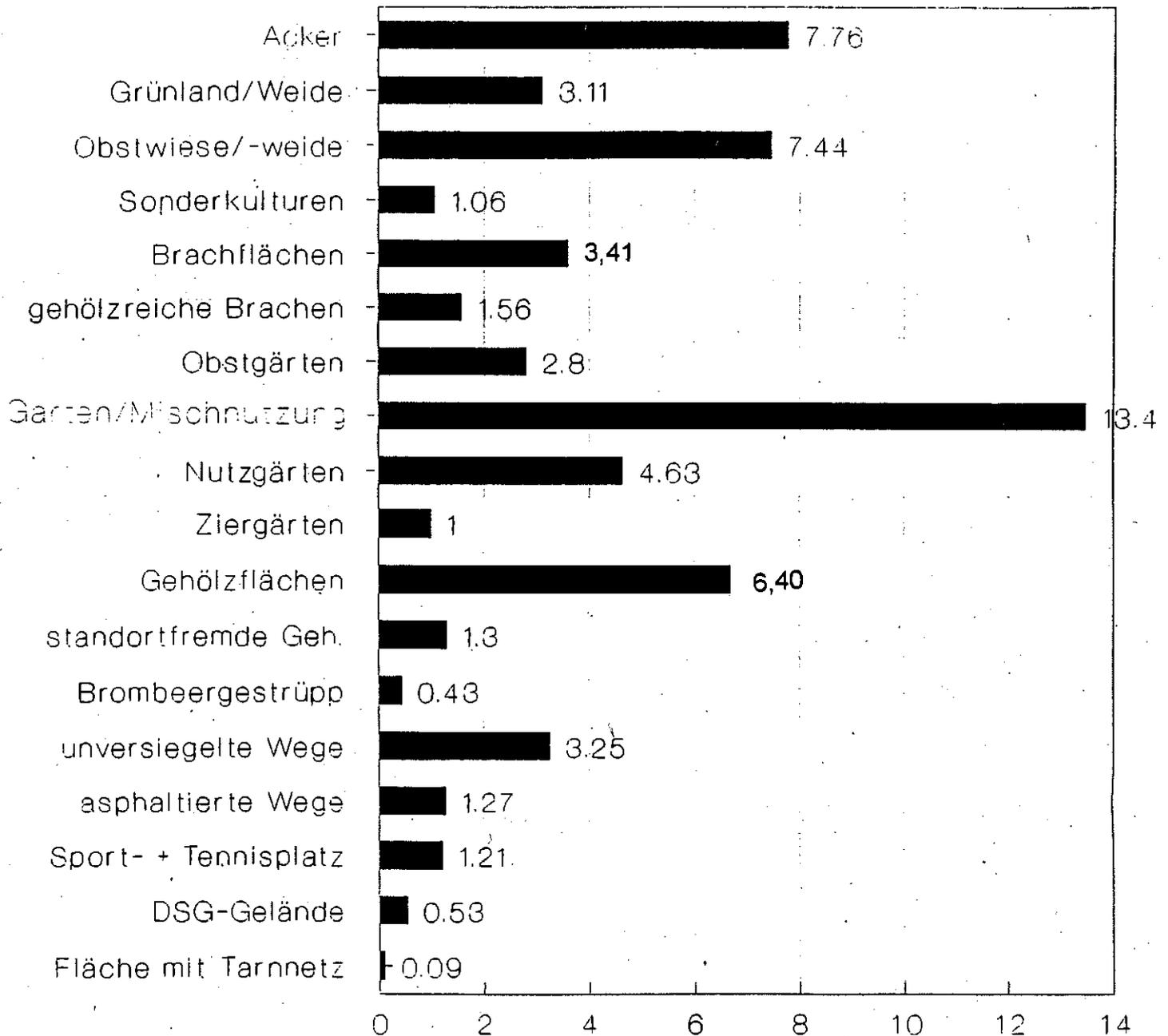
Insgesamt 31% der Flächen im Geltungsbereich sind eingezäunt, wobei über die Hälfte der Zäune zwischen 1,20 und 1,5 m hoch sind (vgl. Abbildung 5).

Gärten mit typischem Kleingartencharakter (kleine Parzellen, fehlender Obsthochstammbestand, Mischnutzung aus Zier- und Nutzgarten) befinden sich am unmittelbaren Siedlungsrand im Osten des Plangebietes. Diese Gärten sind trotz ihrer Kleingartenstruktur nicht vereinsmäßig organisiert.

Westlich - auf der Wingertsbergkuppe gelegen - schließt der Sport- und Tennisplatz an diese Gärten an. Als weitere Nutzung befindet sich im Südosten des Plangebietes das Gelände der SG Dietzenbach (Vereinsgaststätte mit Stellplätzen).

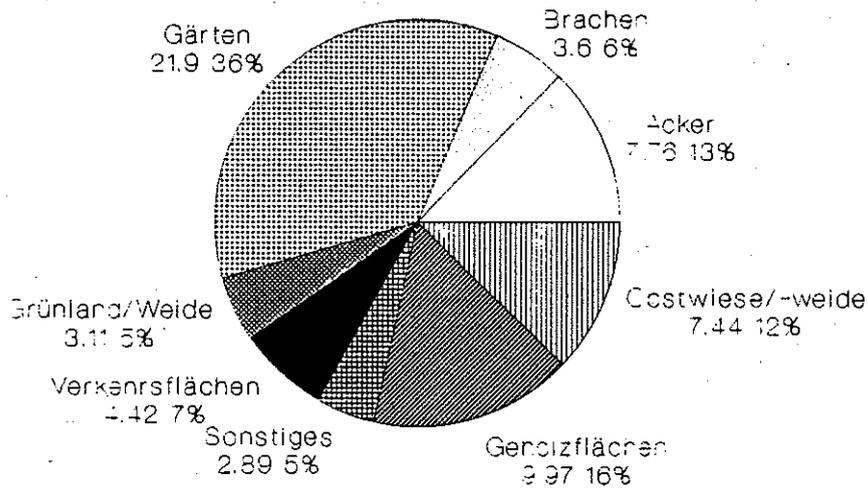
Wingertsberg

Flächenbilanz



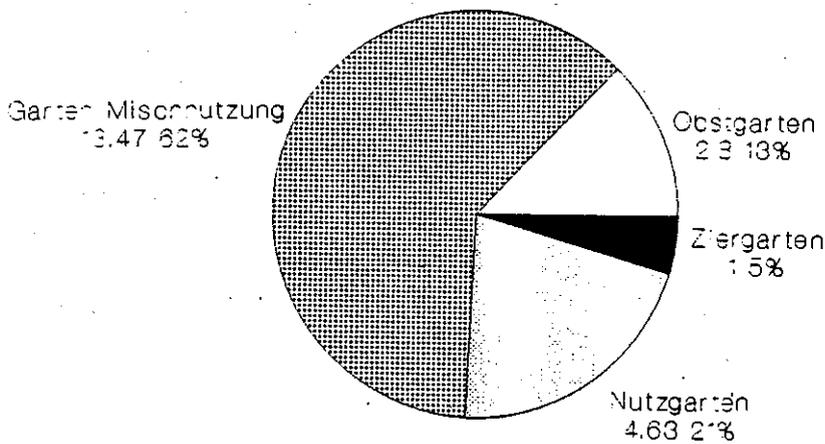
Angaben in Hektar (Gesamtfläche 60,65 ha)

Abbildung 1: Flächenbilanz (Bestand)



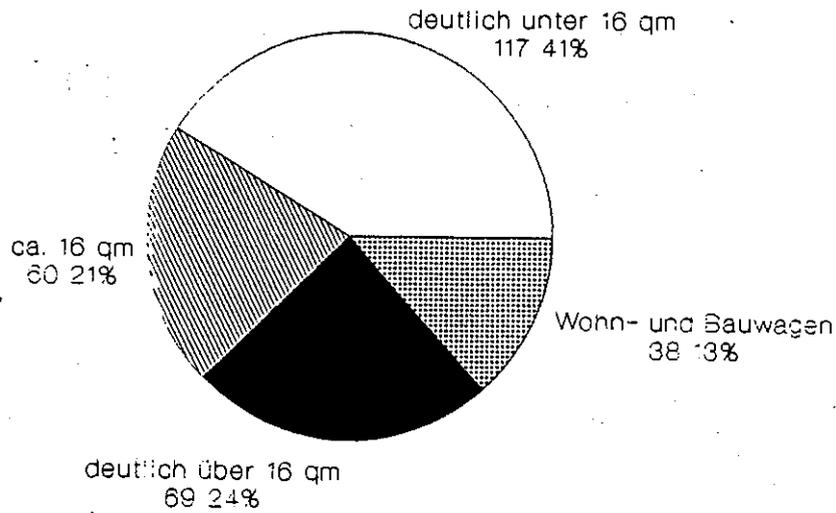
Angaben in Hektar (Gesamtfläche 60,65 ha)

Abbildung 2: Nutzungsverteilung



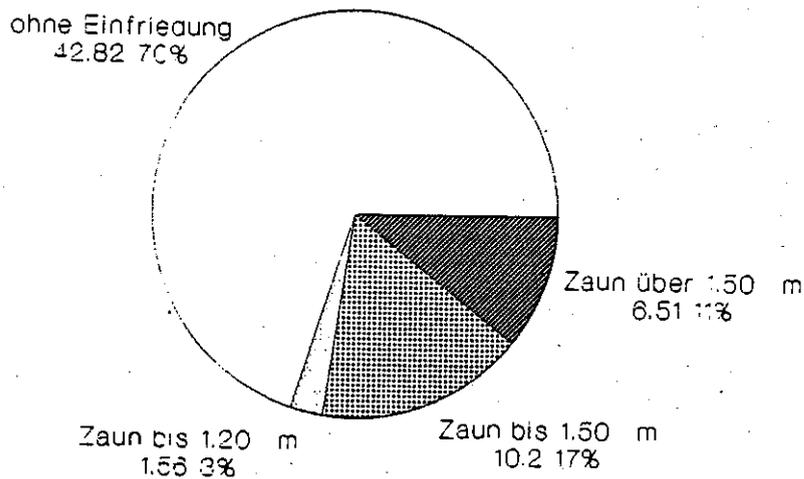
Angaben in Hektar (Gesamtfläche 21,9 ha)

Abbildung 3: Gartentypen



Angaben in Stück (Gesamtzahl 284)

Abbildung 4: Hüttengrößen



Angaben in Hektar (Gesamtfläche 60,65 ha)

Abbildung 5: Einfriedungen

5.2 Erschließung

Der Wingertsberg ist durch ein dichtes Feldwegenetz erschlossen. Die Haupteerschließung für Kraftfahrzeuge (Anlieger, landwirtschaftlicher Verkehr) von Süden erfolgt über die Kreisquerverbindung, von der verschiedene Feldwege (Hinterfeldsweg, Verbindung zur Götzenhainer Straße) ausgehen. Von Norden ist der Wingertsberg über die von der verlängerten Feldstraße / Löcherwiese in Richtung Süden ausgehenden asphaltierten Wegeachse erschlossen.

Unmittelbar von der angrenzenden Siedlung ist der Wingertsberg für Kraftfahrzeuge nur über die parallel zum Sportplatz führende Hochstraße bzw. über die von Süden kommende Weinbergstraße erreichbar. Die südlich liegende Götzenhainer Straße wurde nach dem Bau der Kreisquerverbindung ab Siedlungsende auf eine Fahrspur rückgebaut und für den Verkehr gesperrt.

Für Spaziergänger und Radfahrer führen mehrere Erschließungswege auf den Wingertsberg, z.B. der Hainer Pfad auf der Wingertsbergkuppe nördlich des Sportplatzes, die Verbindung Bruchstraße-Hinterfeldsweg, die Götzenhainer Straße.

6. Ökologische Bewertung des Bestandes

6.1 Ökologische Rahmenbedingungen (Boden, Wasser)

Das Plangebiet liegt im Randbereich des Messeler Hügellandes. Als eine das Landschaftsbild prägende Erhebung erreicht der Wingertsberg eine Höhe von 198m üNN.

Das bodenbildende Ausgangsgestein im Messeler Hügelland bilden Decksedimente aus Flugsand und Tuff über Rotliegendem. Auf der Kuppe und am Südhang des Wingertsberges steht basenreicher Melaphyr geologisch an.

Die sandigen Böden sind relativ nährstoffarm (geringe Bindungsmöglichkeit für Nährstoffe, hohe Auswaschung) und neutral bis sauer.

Der mittlere Grundwassertiefstand liegt >20 dm unter der Geländeoberfläche bzw. auf den Pseudogley-Standorten östlich des Forstgrabens örtlich bei 15 bis 20 dm unter Flur (vgl. Bodenkarte von Hessen, Blatt 5918 Neu-Isenburg).

Den vorherrschenden Bodentyp bildet auf dem Wingertsberg die Braunerde. Auf der Wingertsbergkuppe sind die Böden flachgründig, in den übrigen Bereichen ist die Gründigkeit tief. In der Regel weisen die Braunerden eine mittlere bis hohe Durchlässigkeit auf. Bedingt durch die Hanglage kann örtlich eine mittlere Erosionsgefährdung vorliegen.

Am nordwestlichen Plangebietsrand, am Wingertsbergfuß, liegt als Bodentyp Pseudogley vor. Im Gegensatz zu der Braunerde kann hier örtlich Staunässe auftreten (hohe Tonanteile). Die Durchlässigkeit wird in der Bodenkarte als mittel, im Untergrund als gering angegeben.

Die Standorteignung für Ackerbau und Grünlandnutzung wird in der Bodenkarte von Hessen (Blatt 5918 Neu-Isenburg) in flachgründigen Bereichen der Wingertsbergkuppe als gering eingestuft. In den übrigen Bereichen des Plangebietes liegt eine mittlere Eignung für Ackerbau und Grünland vor.

Die Standortkarte von Hessen (Blatt L 5918 Frankfurt/M. Ost) gibt für den gesamten Wingertsberg eine mittlere Standorteignung für Ackerbau an. Die Pseudogley-Standorte im nordwestlichen Geltungsbereich werden als für Ackerbau gut geeignet dargestellt.

6.2 Lokales Klima

Die Stadt Dietzenbach ist von Acker- und Grünlandflächen umgeben. Diese erzielen im Vergleich z.B. zu Waldflächen während der Nacht die höchsten Kaltluftproduktionsraten.

Bedingt durch die thermische Luftzirkulation zwischen den kaltluftproduzierenden Freiflächen und den erwärmten Siedlungsgebieten (Entstehung von Flurwinden), kann die wärmere Luft der überbauten Bereiche durch die eindringende kältere Luft verdrängt werden. Somit zählt die Stadt Dietzenbach zu den klimatisch günstigen Gebieten innerhalb der Rhein-Main-Region (vgl. Umweltvorsorge-Atlas, UVF 1993, Teil Klima).

Der Wingertsberg, der überwiegend durch lockeren Baumbestand gekennzeichnet ist, kann ebenfalls als Kaltluftentstehungsgebiet bezeichnet werden, wenn auch aufgrund der Baumüberstellung mit geringerer Effektivität als z.B. die hochproduktiven, benachbarten Grünlandflächen in der Löcherwiese. Durch die starke Hangneigung findet in nicht durch Hindernisse beeinträchtigten Bereichen (z.B. dichte Hecken) ein Abfließen der kalten Luft statt. Dadurch ist insbesondere für die westlichen Siedlungsbereiche Dietzenbachs der Wingertsberg von klimatischer Bedeutung.

6.3 Biotop- und Artenschutz

Der besondere ökologische Wert des Wingertsberges liegt in der Kleinteiligkeit der Nutzungen und Strukturen sowie in dem bisher noch recht hohen Anteil an nicht oder nur extensiv genutzten Bereichen (Obstwiesen, Obstwiesenbrachen, Gebüsche, extensive Gärten).

Die Obstwiesen, vor allem auf den südexponierten, besonnten Hängen zeichnen sich durch Artenvielfalt und Blütenreichtum aus. Auf den Böschungen des steil abfallenden, terrassierten Nordhanges haben sich zahlreiche Hasel- und Schlehenhecken, Brombeergestrüppe und Gehölze (Eichen, Ahorn) entwickelt.

Aufgrund der geschilderten Strukturvielfalt gehört der Wingertsberg zu einem der artenreichsten Biotopkomplexe der Gemarkung Dietzenbach. Aus dem hohen Anteil nicht oder nur extensiv genutzter Bereiche und der großen Grenzliniendichte resultiert die hohe Vielfalt unterschiedlicher Lebensräume und Teillebensräume.

Der Wingertsberg zeichnet sich insbesondere durch hohen Vogelreichtum aus.

Er bietet Lebensraum für streuobsttypische, mittlerweile durch den Rückgang der Streuobstgebiete im Bestand rückgängige Vogelarten, wie z.B. Wendehals, Grau- und Grünspecht, Gartenrotschwanz, Pirol.

Das Vorkommen des Steinkauzes wird vermutet (vgl. Biotopkartierung Dietzenbach, 1990). Sein bedrohlicher Bestandsrückgang deutet auf die Wichtigkeit der nach traditionellem Muster bewirtschafteten Streuobstlandschaft hin.

Hervorzuheben ist auch der durch den alten Obstbaumbestand und den Blütenreichtum der Wiesen (insbesondere auf dem Südhang) bedingte Insektenreichtum. Hier ist die

Schmetterlingsvielfalt zu erwähnen, darunter gefährdete Arten wie Schwalbenschwanz und Kaisermantel.

Auch weist der Wingertsberg einen hohen Anteil an Kleinsäugetern sowie das Vorkommen von gefährdeten Reptilien wie z.B. der Zauneidechse auf.

Dieser Artenreichtum ist gefährdet durch die zunehmende Freizeitgartennutzung und die damit verbundenen Beeinträchtigungen. Demgegenüber steht die Nutzungsaufgabe und tendenzielle Verbuschung von ehemals bewirtschafteten Streuobstwiesen. Eine weitere Belastung des Naturhaushaltes liegt in der gestiegenen Tierhaltung.

(vgl. hierzu Kapitel 8.1)

7. Landschaftsbild / Erholungswert

Der dem Messeler Hügelland zugehörige Gemarkungsteil Dietzenbachs ist traditionell durch eine abwechslungsreiche Acker-, Grünland- und Streuobstnutzung gekennzeichnet.

Der Wingertsberg läßt diese Nutzungsvielfalt heute noch erkennen. Er prägt als Geländekuppe den westlichen Gemarkungsteil. Durch seine Nutzungsvielfalt und die damit verbundenen positiven visuellen Effekte (z.B. Obstbaumblüte im Frühjahr, blütenreiche Wiesen) trägt er entscheidend zum Erlebniswert dieses Landschaftsraumes bei. Hinzu kommt seine Bedeutung als Aussichtspunkt (Blick auf die Stadt und die Mainebene) für Spaziergänger. Günstig wirkt sich auch die gute Erschließung von der Siedlung und auch von den übrigen Gemarkungsteilen auf die besondere Erholungseignung des Wingertsberges aus.

Neben seiner hohen Bedeutung als Erholungsraum für die derzeitigen Gartennutzer, spielt der Wingertsberg somit auch für die wohnungsnahe Erholung der angrenzenden Siedlungsgebiete eine wichtige Rolle.

Zu den das Landschaftsbild und auch den Erholungswert beeinträchtigenden Faktoren zählt die zunehmende Nutzungsintensivierung durch die Eigentümer und Pächter der Gärten. Visuelle Beeinträchtigungen, wie Hütten, Zäune, abgestellte PKW und landschaftsfremd gestalteten Gärten sowie die mit der größeren Nutzungsintensität verbundenen Störungen (erhöhter Anliegerverkehr, Lärmbelastungen durch fahrende PKW, Grillen, Hundehaltung, Radio, u.ä.) ziehen einen schleichenden Verlust des Erholungswertes für die ruhige Erholung nach sich.

8. Planungsvorlauf

8.1 Problematik

Die Errichtung von illegalen Hütten als Folge der zunehmenden Freizeitgartenkultur auf ehemals landwirtschaftlich oder als Obstwiese genutzten Flächen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen der Landschaft ziehen erhebliche Konflikte zwischen den Belangen des Biotop- und Artenschutzes bzw. der allgemeinen Erholungsnutzung und den Interessen der Eigentümer nach sich.

Zu den negativen Entwicklungen zählen:

1. zunehmende Gartennutzung:

- immer mehr bislang als Acker, Obstwiese oder Wiese genutzte Parzellen werden als Garten genutzt
- vorhandene durch Obsthochstämme, artenreiche Wiesenflächen und Grabelandnutzung geprägte Gärten werden intensiver und in für den Naturhaushalt belastender Form genutzt (Anlage von Zierrasen, Versiegelung von Wegen und Stellplätzen, Lagern von Fahrzeugen und Materialien aller Art)
- immer mehr und immer größere Hütten werden errichtet
- immer mehr und immer massivere/dichtere Zäune werden aufgestellt
- landschaftsfremde Pflanzenarten, v.a. Ziersträucher und Koniferen, werden angepflanzt.

Folge dieser Entwicklung ist die Verdrängung der auf die extensive Nutzungsform angewiesenen Tier- und Pflanzenarten sowie eine Minderung der Erholungsqualitäten für die Allgemeinheit (Landschaftsbild/Zugänglichkeit)

2. Tierhaltung:

- Überweidung und Eutrophierung durch zu hohen Besatz mit Tieren (Pferde, Schafe, Geflügel);
- immer mehr (Obst-)wiesen werden zu Weiden umgewidmet.
- Hundehaltung

Folge ist die Zerstörung der Grasnarbe, eine Verschiebung der Artenzusammensetzung der Pflanzenwelt, damit verbunden auch die Verarmung der Tierwelt, die Gefährdung von Boden und Wasser. Die Hundehaltung mindert die Erholungswirksamkeit für Erholungssuchende und Nachbarn und beeinträchtigt die Tierwelt (Vögel, Kleinsäuger)

3. Nutzungsaufgabe der Streuobstwiesen:

- fehlende Pflege führt zu frühzeitiger Alterung der Bäume
- abgängige Bäume werden nicht nachgepflanzt
- fehlende Flächenpflege (Mahd, Beweidung) führt zu zunehmender Verbuschung
- Ernteausfall durch Diebstahl und Vandalismus macht Unterhaltung der Obstwiesen-
grundstücke unattraktiv und fördert die Nutzungsaufgabe

Der Anteil der Obstwiesen wird immer geringer sowohl was die Unternutzung als auch den Baumbestand anbelangt; viele Flächen verbuschen oder werden nach Rodung der Bäume andersartig genutzt. Damit sinkt der ökologische Wert, da die wertbildende Vielfalt des Untersuchungsraumes und der Wert der Obstwiesen an sich stetig abnimmt.

Diese Problematik trifft nicht nur auf den Wingertsberg zu, sondern beschäftigt die Kommunen hessenweit. Insbesondere durch die zunehmende Zahl der Hütten ergibt sich für die Kommunen Handlungsbedarf. Von Seiten der Behörden müssen illegal errichtete Hütten beseitigt werden. Die Androhung von Abrißverfügungen zieht jedoch starke Proteste innerhalb der Bevölkerung nach sich, was bezüglich des Wingertsberges zu einer Stagnation der Planungen führte, während sich die Zahl der Hütten ständig weiter erhöhte.

Mit dem "Gesetz zur Ergänzung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 4. April 1990" (GVBl. I S. 86) und dem 'Gemeinsamen Erlaß "Illegale Kleinbauten im Außenbereich" vom 25. Mai 1990 (StAnz. 25 / 1990, S. 1200ff) des Hess. Ministeriums des Innern und des Hess. Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz' versucht das Land Hessen die Problematik zu lösen, indem für die Kommunen die Möglichkeit geschaffen wird, illegale Bauten im Außenbereich planungsrechtlich zu legalisieren.

Wird bis zum 31.12.1992 ein Aufstellungsbeschluß für einen Bebauungsplan gefaßt, genießen die illegalen Kleinbauten bis zum 31.12.1996 Bestandsschutz, sofern das neu geschaffene Planungsrecht nicht zu einer anderen Festsetzung gelangt.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach in ihrer Sitzung vom 16.12.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Auf dem Wingertsberg" beschlossen. Sie nimmt damit das im Jahre 1975 eingeleitete und seither mehrfach steckengebliebene Bebauungsplanverfahren wieder auf.

Die Stadt Dietzenbach verfolgt dabei primär folgende Ziele:

- Erhalt des ökologischen Wertes des Wingertsberges
- Erhalt des Erholungs- und soziokulturellen Wertes des Wingertsberges für die Allgemeinheit
- Schaffung von Rechtssicherheit für die Eigentümer

8.2 Szenarien

Aufgrund der bestehenden Nutzungsvielfalt, die nicht zuletzt auch zu dem hohen ökologischen und landschaftsästhetischen Wert des Wingertsbergs beiträgt, ergeben sich verschiedene Ansätze im Hinblick auf eine Neuordnung im Rahmen eines Bebauungsplanes. Die in der Tabelle 1 aufgezeigten 3 Szenarien stellen für den Wingertsberg aus landschaftsplanerischer Sicht diskutierfähige Entwicklungsmöglichkeiten dar, die von jeweils unterschiedlichen Leitzielen ausgehen.

Bei Abwägung der in Tabelle 1 aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten wird als generelles Leitbild von der Stadt Dieztenbach das Szenario 2 ("Flickenteppich") aus folgenden Gründen als am sinnvollsten erachtet:

- historisch gewachsene Nutzungsstrukturen werden unter Würdigung aktueller Nutzerbedürfnisse landschaftsverträglich weiterentwickelt; Ziel ist nicht eine unter hohem Pflegeeinsatz "künstlich" am Leben erhaltene alte Kulturlandschaft, sondern eine, die wertbildenden ökologischen Strukturen erhaltende, "genutzte" Landschaft;
- die sowohl für die Erholungsfunktion als auch für den Naturschutz positive, über Jahrzehnte gewachsene Kleinteiligkeit und hohe Grenzliniendichte (Biotop- und Nutzungsmosaik) wird im Gegensatz zu Szenario 3 weitgehend beibehalten;
- die Reglementierung der derzeit ungezügelter Gartennutzung hin zum landschaftsverträglichen "Obstgarten" reduziert zum Teil die vorhandenen Beeinträchtigungen. Damit wird einerseits der Wert des Wingertsbergs für den Biotop- und Artenschutz sichergestellt. Andererseits wird dem Anspruch auf öffentliche und - auf den Gartengrundstücken - auf private Erholungsnutzung langfristig Rechnung getragen.

8.3 Landschaftsschutzgebiet "Wingertsberg"

Wie in Kapitel 3. dargestellt, liegt der Wingertsberg im Landschaftsschutzgebiet. Die Schutzgebietsverordnung schließt die Errichtung baulicher Anlagen generell aus. Die Legalisierung von Hütten im Rahmen des Bebauungsplanes steht somit der derzeit gültigen Landschaftsschutzgebietsverordnung entgegen. Der vorhandene hohe ökologische und landschaftsästhetische Wert des Wingertsberges - trotz bestehender Gartennutzung - rechtfertigt auch für die Zukunft eine Beibehaltung des Status als Landschaftsschutzgebiet für den Wingertsberg. Daher wird auf der Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfs durch die Obere Naturschutzbehörde eine eigenständige Landschaftsschutzgebietsverordnung für den Wingertsberg erarbeitet, die aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung für den Landkreis Offenbach herausgelöst wird. Die zu erarbeitende Landschaftsschutzgebietsverordnung stellt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bauliche Anlagen und gärtnerische Nutzung unter Genehmigungsvorbehalt. Weitere besondere Zulässigkeitsregelungen werden in Anlehnung an den Bebauungsplan ausgearbeitet.

8.4 Rechtsgutachten

Bei der Diskussion um eine Weiterverfolgung des Szenarios 2 ("Flickenteppich") von Seiten der Stadt Dietzenbach, stellte sich insbesondere der Gleichbehandlungsgrundsatz als potentiell Problem bezüglich der privaten Belange der Eigentümer dar. So könnte eine Ungleichbehandlung darin gesehen werden, daß ein Eigentümer, der illegal eine Hütte errichtet hat, auch künftig sein Grundstück als Garten nutzen kann, ein anderer Eigentümer, der sich gesetzestreu verhalten hat und auf den Bau einer Hütte verzichtet hat, auch in Zukunft keine Erlaubnis für eine Hütte erhält und sein Grundstück als Obstwiese nutzen muß.

Um hier Klarheit zu schaffen, hat die Stadt Dietzenbach ein Rechtsgutachten an das Institut für Bodenmanagement, Dortmund, in Auftrag gegeben.

Das Gutachten befaßt sich ausführlich mit dem Abwägungsgebot im Rahmen der Bauleitplanung, insbesondere der Abwägung der privaten Belange untereinander.

An dieser Stelle soll das Ergebnis des Gutachtens zitiert werden:

"Unter der Voraussetzung, daß die drei Szenarien unter dem Gesichtspunkt des Natur- und Landschaftsschutzes gleichwertig sind, ist ein Bebauungsplan, der dem Szenario 2 "Flickenteppich" folgt, nicht zu beanstanden.

1. *Ein Bebauungsplan für den Wingertsberg muß aus Rechtsgründen weder Gleichheit im Unrecht herstellen, noch den Eigentümern illegaler Kleinbauten ihren Vorteil entwenden.*
2. *Maßgebend für die Gewichtung der Belange ist die Gestaltung der Zukunft, die Schaffung von Rechtssicherheit auf dem Wingertsberg, nicht Vergangenheitsbewältigung.*
3. *Ein auf Szenario 2 aufbauender Bebauungsplan ist besonders gut geeignet, sein Ziel zu erreichen und entspricht der Entscheidung des hessischen Gesetzgebers, das Problem der illegalen Kleinbauten durch (teilweise) Legalisierung zu lösen.*
4. *Ein solcher Bebauungsplan berücksichtigt die privaten Belange der Eigentümer der Grundstücke auf dem Wingertsberg, weil in fast allen Fällen die bisherige Nutzung weiterhin möglich bleibt. (Dies gilt auch für die, die keine Bauten errichtet haben. Dabei sollte der Plangeber überlegen, ob er zur Nutzung der Grundstücke allgemein kleine Gerätehütten erlauben sollte, Gerätehütten, die ausschließlich der erwünschten Bewirtschaftung dienen können.)*
5. *Bei Zugrundelegen der Szenarien 1 und 3 wäre die Zielerreichung des Bebauungsplanes weit weniger gesichert. Dies gilt insbesondere für Szenario 1. Das Herstellen von Gleichheit auf niedrigstem Niveau ist kein Belang, der den materiellen Gestaltungszielen vorgezogen werden dürfte. Szenario 3 brächte nur wenig Gewinn an Gleichheit, litte jedoch ebenfalls an Realisierungsproblemen. Solche treten bei einem Bebauungsplan nach Szenario 2 kaum auf.*
6. *Unter diesen Umständen könnte ein Mangel bei der Abwägung, wenn das Szenario 2 zum Zuge kommt, nicht-angenommen werden. Die höhere Verwaltungsbehörde hätte, wenn ihr ein solcher Bebauungsplan nach § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt würde, keinen Grund, den Bebauungsplan zu beanstanden (§ 11 Abs. 3 i.V.m. § 6 Abs. 2 BauGB)."*

Bebauungsplan Nr. 44 "Auf dem Wingertsberg"

Tabelle 1: Leitbild-Diskussion

	Szenario 1 "Die Naturschutz-Linie"	Szenario 2 "Flickenteppich"	Szenario 3 "Den Wingertsberg umkrempeln"
Entwicklungsziel	Sicherung vorhandener ökologisch vorrangig wertvoller Flächen (Streuobst, Gehölzflächen) und Rückentwicklung des gesamten Gebiets zu einem durch Streuobst geprägten Bereich.	Erhalt und Entwicklung vorhandener ökologisch vorrangig wertvoller Strukturen (Obstwiesen, Gehölzflächen); Steuerung einer landschaftsverträglichen Gartennutzung auf den übrigen Flächen.	Neuordnung der Nutzungsstrukturen mit dem Ziel, aus flächenmäßig zu bestimmenden ökologischen Vorrangflächen störende (Garten-) Nutzung zu entfernen und im siedlungsnahen Bereich zu konzentrieren.
Erforderliche Maßnahmen	<u>Im gesamten Plangebiet</u> Verbot und Beseitigung illegal errichteter Hütten und Zäune, ("zier-") gärtnerischer Unternutzung, von Flächenversiegelung und Lagernutzung, nichtlandwirtschaftlicher Tierhaltung, von nicht standortgerechten Pflanzenarten sowie aller sonstiger, dem Naturhaushalt abträglicher Strukturen und Nutzungsformen. Sicherstellen fachgerechter Pflege sowohl der Flächen (Mähd, Entbuschung, Mäh- und Schnittgutabfuhr) als auch der Obstbäume (Schnitt, Nachpflanzung, Stützung, Ernte)	<u>Ökologisch vorrangig wertvolle Grundstücke (Obstwiesen, Gehölzflächen):</u> Verbot und Beseitigung illegal errichteter baulicher Anlagen sowie aller sonstiger dem Naturhaushalt abträglicher Nutzungsformen und Strukturen, Sicherstellen fachgerechter Pflege der Obstgrundstücke durch derzeitige Nutzer oder externe Kräfte. <u>auf Gartenflächen:</u> Rückbau nicht genehmigter baulicher Anlagen auf ein im B.-Plan festzusetzendes landschaftsverträgliches Maß/nachträgliche Legalisierung; Verbot und Beseitigung landschaftsfremder Pflanzen; Steuerung/Extensivierung der Flächennutzung (Verbot von Rasenflächen, Flächenversiegelung, Lagernutzung); Stärkung des Obstgartencharakters durch Erhalt und Pflege sowie die Neupflanzung von Obsthochstämmen. Einschränkung der Tierhaltung auf maßvolle Besatzdichte	<u>Ökologische Vorrangzone:</u> Verbot und Beseitigung illegal errichteter baulicher Anlagen sowie aller sonstiger dem Naturhaushalt abträglicher Nutzungsformen und Strukturen, Sicherstellen fachgerechter Pflege der Obstgrundstücke durch derzeitige Nutzer oder externe Kräfte <u>Gartenzone:</u> Umsetzung vorhandener Gartennutzer aus der ökologischen Vorrangzone in die Gartenzone, Neuparzellierung und Ausstattung des Gebiets mit entsprechenden Wegen, Hütten und Zäunen Umgangungsverfahren oder Flurbereinigung, um Zugriff auf die für die Gartennutzung vorgesehenen Flächen zur Erlangen.
Auswirkungen - Biotop- und Artenschutz -	Sehr positiv, da wertbildende Faktoren und Strukturen erhalten und gestärkt werden; Beeinträchtigungen und Gefährdungen werden weitgehend ausgeschlossen.	Deutliche Verbesserungen gegenüber dem heutigen Zustand, da die vorrangig wertvollen Bereiche erhalten und entwickelt werden und in den Gartenbereichen vorhandene Beeinträchtigungen und Gefährdungen reduziert werden.	Für den ökologischen Vorrangbereich positive Auswirkungen, da die wertbildenden Faktoren und Strukturen erhalten und gestärkt werden; Beeinträchtigungen und Gefährdungen werden weitgehend ausgeschlossen. In der neu anzulegenden Gartenzone Verlust ökologischer Qualität. Der den Wert des Wingertsbergs ausmachende kleinflächige Abwechslungsreichtum hinsichtlich der Nutzungsintensität/Biotopmosaik entfällt zugunsten einer großflächigen, ökologisch verarmten, monostrukturierten Zone.
Auswirkungen - Erholung -	Sehr positiv für die allgemeine Erholungsnutzung (Landschaftsbild, Vielgestaltigkeit, Zugänglichkeit), Störung durch Autoverkehr entfällt weitgehend; gravierend negative Auswirkungen, was die Nutzer der vorhandenen Gärten anbetrifft.	Positive Auswirkungen bzgl. der Vielgestaltigkeit und der Zugänglichkeit der Landschaft. Verbesserungen treten hinsichtlich des Landschaftsbildes auf, da störende Einflüsse (Hütten, Zäune, unschöne flächige Nutzungen) in ihrem Ausmaß reduziert oder beseitigt werden. Die private Erholung in den Gärten erfährt Einschränkungen (kleinere Hütten, keine Zierpflanzen und Rasen etc.)	Verbesserung im ökologischen Vorrangbereich bzgl. Zugänglichkeit und Landschaftsbild, die positiven Eigenschaften wie Aussicht, Abwechslungsreichtum bleiben erhalten. Verschlechterung in der Gartenzone, da hier die von Gärten ausgehenden Störeinflüsse (Verkehr, Landschaftsbild) geballt auftreten und die Strukturvielfalt reduziert ist; die private Gartennutzung wird infolge der Neuparzellierung mit kleineren Flächen und direkterer Nachbarschaft zu anderen Nutzern qualitativ verschlechtert.

	Szenario 1 "Die Naturschutz-Linie"	Szenario 2 "Flickenteppich"	Szenario 3 "Den Wingertsberg umkrepeln"
Realisierung	<p>Realisierung der Maßnahmen zur Vermeidung und Beseitigung abträglicher (Garten-) Nutzungen bauordnungs- und naturschutzrechtlich möglich.</p> <p>Rechtliche Instrumente zur Durchsetzung der aufgeführten Maßnahmen bzgl. des Erhalts und der Entwicklung der Obstbestände stehen nicht zur Verfügung.</p> <p>Da die Maßnahmen im Widerspruch zum Großteil der Nutzerinteressen auf dem Wingertsberg stehen (Schutz vor Diebstahl und Vandalismus, Nutzung als Freizeitgarten mit Zieranlage und Hütte, Tierhaltung etc.), ist nicht mit einer konstruktiven (freiwilligen) Mitarbeit zu rechnen.</p> <p>Die Durchführung der Pflegemaßnahmen durch externe Kräfte setzt das Einverständnis der Grundstückseigentümer, Finanzmittel sowie/oder entsprechendes ehrenamtliches Personal voraus.</p>	<p>Realisierung der Maßnahmen zur Beseitigung störender Strukturen auf den ökologisch vorrangig wertvollen Flächen bauordnungs- und naturschutzrechtlich möglich, jedoch stehen keine Instrumente zur Verfügung, die weitere Pflege und Entwicklung dieser Flächen als funktionsfähige Streuobstflächen durchzusetzen</p> <p>Die Maßnahmen bzgl. der Gartenflächen erfordern eine planungsrechtliche Verankerung über den Bebauungsplan und sind danach bauordnungsrechtlich durchsetzbar.</p> <p>Dabei wird der Absicht, kleinteilig wechselnde, an der vorhandenen Nutzungsstruktur orientierte Flächenfestsetzungen zu treffen, von Seiten des RP mit Skepsis begegnet; angeregt wird eine großräumigere Nutzungsausweisung und Zonierung.</p>	<p>Realisierung der Maßnahmen zur Beseitigung störender Strukturen in der ökologischen Vorrangzone bauordnungs- und naturschutzrechtlich möglich, jedoch stehen keine Instrumente zur Verfügung, die weitere Pflege und Entwicklung dieser Flächen als funktionsfähige Streuobstflächen durchzusetzen.</p> <p>Realisierung der Neuordnung der Gartennutzung über B.-planverfahren mit Umlegung oder Flurbereinigung planerisch möglich.</p>
Entwicklungsprognose	<p>Bei Beseitigung der unzulässigen baulichen Anlagen und dem Verbot der nicht zulässigen Nutzungen wird in nicht vorhersehbarem Umfang mit Obstbaumrodungen zu rechnen sein. Dennoch wird sich der ökologische Wert für die erste Zeit erhöhen, da viele negative Störeinflüsse beseitigt sind und ein Großteil der Flächen mit derzeit ökologisch nachteiliger Nutzungsintensität brachfallen wird.</p> <p>Langfristig wird durch die nicht mehr stattfindende Pflege der Obstbaumbestände der ökologische Wert stetig abnehmen, da ein Großteil der Obstbaum-geprägten Grundstücke überaltern und verbuschen wird. Insbesondere die auf eine halboffenen Landschaft angewiesenen Vogelarten werden starke Einschränkungen hinsichtlich ihres Lebensraumes erfahren. Die Vielfalt verschiedener Standorte und das kleinflächige Biotopmosaik werden ersetzt durch ausgedehnte Gehölzflächen mit relativ geringer Grenzliniendichte und Artenvielfalt. Erfahrungen mit als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesenen Streuobstbeständen in Frankfurt zeigen, daß die Umsetzung eines Pflegekonzeptes auch unter Einbeziehung ehrenamtlicher und privater Mitarbeit ("Streuobstpaten", Naturschutzverbände) auf große Schwierigkeiten stößt.</p> <p>Für die Erholungsnutzung sind langfristig ebenfalls negative Auswirkungen zu erwarten, da bei weitgehendem Pflegestopp die Vielseitigkeit der Landschaft, die Ausblickmöglichkeiten und die Zugänglichkeit des Gebiets stark reduziert werden.</p>	<p>Ähnlich wie unter 1. ist zu befürchten, daß zumindest ein Teil der von der Gartennutzung ausgeschlossenen Obstwiesen langfristig aufgrund mangelnder Nutzerinteressen nicht fortbestehen wird, sondern sich zur Gehölzfläche entwickelt. Verhindert werden könnte diese Entwicklung durch die Übernahme und Pflege der Grundstücke durch die Stadt bzw. Naturschutzverbände, was jedoch an der Finanzsituation und fehlender Nachfrage scheitern wird.</p> <p>Wegen des geringeren Flächenanteils sind die Erfolgsaussichten auf weitere Pflege oder Nutzung dennoch etwas größer als bei 1.</p> <p>Streuobststrukturen werden dauerhaft in den Gartenbereichen fortbestehen, da die gärtnerische Nutzung und die Duldung baulicher Anlagen über den B.-Plan an den Erhalt, die Pflege und das Pflanzen von Obstbäumen sowie eine zumindest in Teilbereichen extensive Unternutzung gebunden sein wird. Allerdings werden die Obstgartengrundstücke aufgrund der anders garteten Unternutzung und der von den Nutzern ausgehenden Störeinflüsse in ihrem Artenreichtum und als Lebensraum insbesondere für empfindliche und gefährdete Arten nie die Qualität reiner Obstwiesen erlangen können.</p> <p>Gegenüber der derzeitigen Situation wird der Strukturreichtum des Gebiets und der Wert für den Biotop- und Artenschutz sowie für die Erholungsnutzung auch langfristig gesehen deutlich verbessert werden, wenngleich das Potential, das bei völligem Ausschluß von Gartennutzung erreicht werden könnte, nicht ausgeschöpft wird.</p>	<p><u>Ökologische Vorrangzone:</u> Für die ökologische Vorrangzone trifft dieselbe Prognose zu wie unter 1. Nach einer anfänglichen Steigerung der ökologischen Bedeutung sinkt aufgrund der abzusehenden Überalterung und Nutzungsaufgabe und der Schwierigkeit bei der Durchführung von Pflegemaßnahmen der Wert der Streuobstwiesen; das Lebensraumangebot für die Tierwelt nivelliert sich, die Grenzliniendichte nimmt stark ab.</p> <p><u>Gartenzone:</u> Ein Fortbestand oder eine Entwicklung hochwertiger Strukturen in der Gartenzone ist aufgrund des mit der Neugliederung verbundenen Eingriffs und der Nutzungskonzentration, die zwangsläufig zu einer ökologisch abträglichen Intensivierung führen wird, nicht zu erwarten.</p> <p>Die Verlegung vorhandener Gartennutzungen in die Gartenzone und die bodenrechtliche Neuordnung läßt bei den Betroffenen nicht auf konstruktive Mitarbeit hoffen, so daß die Abwicklung sich sehr schwierig und langwierig darstellen wird.</p>

9. Grundzüge der Planung

9.1 Private Grünflächen

Das kleinteilige Nutzungsmosaik mit Streuobstwiesen und -weiden, Gärten, Brachflächen in unterschiedlichen Sukzessionsstadien, durch Verbuschung entstandenen Gehölzflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ausschlaggebend für die gegenwärtig hohe ökologische Wertigkeit des Plangebiets.

Am derzeitigen Bestand orientiert wird daher eine kleinflächig abwechselnde Nutzungsstruktur festgesetzt. Dabei werden die privaten Grünflächen in drei Kategorien mit jeweils unterschiedlicher Nutzungsintensität unterteilt: **Obstwiese / Obstgärten / Gärten.**

Ziel für alle privaten Grünflächen ist eine geschlossene, wiesenartige Vegetationsdecke mit Obstbaumbestand, sofern die Flächen nicht als zum Anbau von Gemüse genutzt werden. Das Befestigen von Flächen, z.B. für Stellplätze, Wege oder Sitzplätze innerhalb der Parzellen, ist daher unzulässig. Das Parken von Autos soll auf der Wegeparzelle oder im begrünten Streifen entlang der Wege erfolgen.

Grundsätzlich ist die Zufahrt mit Kraftfahrzeugen nur für die Grundstückseigentümer zulässig; die Stadt Dietzenbach beabsichtigt die Einhaltung dieser Vorschrift durch die Errichtung von Schranken auf den Zufahrtswegen und durch Kontrollgänge durchzusetzen.

Das dauerhafte Unterbringen von Hunden ist im gesamten Gebiet unzulässig, da Hunde sowohl im Hinblick auf die Erholungsnutzung als auch im Hinblick auf die Fauna im Plangebiet nicht hinnehmbare Beeinträchtigungen mit sich bringen.

Demgegenüber geht von anderen Tieren, wie Pferden, Schafen oder Geflügel für die Erholungsnutzung ein nicht unwesentlicher Reiz aus, so daß Tierhaltung nicht generell untersagt werden soll.

Eine maßvolle Beweidung ist darüberhinaus geeignet, die Pflege der Grünlandflächen - insbesondere der Obstwiesen - sicherzustellen und ein weiteres Brachfallen und Verbuschen des Wingertsberges zu vermeiden.

Zur Aufrechterhaltung des wiesenartigen Charakters ist die Tierhaltung und Beweidung nur in dem Maße zulässig, in dem keine dauerhafte Schädigung der Vegetationsdecke erfolgt. Überweidung durch Pferde und Schafe oder ein Überbesatz an Geflügel, die heute zum Teil anzutreffen sind und zu völlig vegetationsfreien Flächen geführt haben, sollen durch die Beschränkung der Viehzahl auf 1,4 Großvieheinheiten / Hektar vermieden werden. Der Wert lehnt sich an die "Richtlinie zur Förderung einer extensiven Landbewirtschaftung" im Rahmen des Hessischen Kulturlandschaftsprogramms (HEKUL) (Staatsanzeiger 28/1993 S. 1732, Anlage 2) an.

Ein Kernkonflikt auf dem Wingertsberg besteht in der Frage nach der Zulässigkeit von **Zäunen.**

Die derzeitigen Garten- und Obstwiesennutzer sehen sich zunehmend Obst- und Gemüsediebstahl ausgesetzt, was mit zum Teil erheblichen Beschädigungen an den Kulturen und Bäumen verbunden ist. Beete werden zertrampelt, Pflanzen ausgerissen oder abgeerntet;

Äste werden zum leichteren Pflücken des oftmals noch nicht ausgereiften Obstes abgerissen.

Daraus ergibt sich der Wunsch nach Einfriedung der Grundstücke, die zumindest den Zugang erschwert, wenngleich sie das unbefugte Betreten und das Plündern nicht gänzlich verhindern wird.

Es besteht die Tendenz unter den Obstwiesenbesitzern und -pächtern, ohne Zaun die vorhandenen Obstwiesen brachfallen zu lassen oder die Obstbäume zu roden. Dies ist für die Tier- und Pflanzenwelt eine sehr nachteilige Entwicklung.

Auf der anderen Seite ist das Einzäunen großer Teile des Wingertsberges mit erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich Landschaftsbild, freier Zugänglichkeit der Landschaft, sowie hinsichtlich der Wandermöglichkeiten vieler Tierarten verbunden.

Störend für die Tierwelt und auch für die Erholungsnutzung ist nicht nur der Zaun als solcher, sondern mit der Einfriedung steigt oftmals auch die Nutzungsintensität auf dem jeweiligen Grundstück und damit auch die Häufigkeit und die Intensität der auftretenden Störungen und Beeinträchtigungen.

Nach Abwägung zwischen

- dem Wunsch der Nutzer nach Sicherung ihrer Flächen und ihrer Erträge,
- der Erhaltung von Wanderbeziehungen für die Fauna, insbesondere für Kleinsäuger,
- der Erhaltung und Steigerung der Erholungsfunktion, insbesondere eines offenen Landschaftscharakters ohne Einengung des Blickes und unter Bewahrung der Zugänglichkeit der Landschaft

ergibt sich folgender Lösungsansatz:

Zäune sind nur in den Obstgärten und Gärten zulässig. Sie sind entlang der Haupterholungswege, die im Plan entsprechend dargestellt sind, um 1 m von der Wegeparzelle zurückgesetzt anzuordnen. Um Härten zu vermeiden, gilt dies nur für Grundstücke, die mit der Stimseite auf die Wege treffen. Bei längs zu den Wegen angeordneten - in der Regel schmalen - Grundstücken, würde dies eine unzumutbare Verkleinerung der Grundstücke nach sich ziehen.

Die Höhe der Zäune ist generell auf 1,5 m begrenzt. Zulässig sind - im Hinblick auf die Wanderbeziehungen der Tiere - nur Zäune mit großer Maschenweite (mind. 5 x 5 cm). Blickdichte Einfriedungen und Hecken, Sockelmauern, Stellkanten, Stacheldraht oder sonstige das Erscheinungsbild und die Tierwelt schädigenden Einfriedungen sind ausgeschlossen.

Damit ergibt sich für die Erholungssuchenden eine in weiten Teilen offen wirkende Streuobstlandschaft bei gleichzeitigem Schutz des Eigentums. Schwerwiegende Behinderungen für die Tierwelt sind nicht zu befürchten, da die meisten Kleinsäuger Maschen von 5 x 5 cm passieren können.

Zur Förderung der Obstwiesennutzung - insbesondere zur Freihaltung der Flächen von Verbuschung - ist darüberhinaus auf den als Obstwiese festgesetzten privaten Grünflächen im Falle einer Beweidung eine Einfriedung in Form von Weidezäunen zulässig. Diese darf eine Höhe von 1,2 m nicht übersteigen und ist nur mit Elektrozäunen, 1-2 reihigen, waagrecht gelatteten Holzzäunen oder grobmaschigen Drahtzäunen (Maschenweite mind. 15 cm) durchzuführen.

Auch eine Einfriedung durch freiwachsende Hecken aus heimischen Bäumen und Sträuchern wird den Obstwiesennutzern entlang der Wege zur optischen Abschirmung und als Abgrenzung gegen unbefugtes Betreten zugestanden, wenngleich diese Hecken dem Planungsziel einer freien, weitläufig wirkenden Obstwiesenlandschaft entgegenstehen.

Die in den Planungszielen vorgegebene Kategorisierung der privaten Grünflächen drückt sich auch bei der Hüttenproblematik aus.

Die Regelungen zur maximal zulässigen Größe und zur Bauweise (Holz) sollen die sich abzeichnenden Ausuferungen beim Hüttenbau bezüglich Dimensionierung und Material beschränken. In einigen Fällen wird ein Rückbau vorhandener Anlagen erfolgen müssen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Hüttengröße ist bei Bienenhaltung zulässig. Somit besteht die Möglichkeit, eine große Anzahl von Bienenvölkern, die für die Bestäubung der Obstbestände erstrebenswert ist, auf dem Wingertsberg zu halten.

Eine Ausnahme bildet auch die Weidenutzung, sofern sie Zwecken der Landschaftspflege - insbesondere der Freihaltung der Obstwiesen vor Verbuschung - dient.

Für alle privaten Grünflächen unzulässig sind Nutzungsformen, die das Landschaftsbild oder den Wert für den Naturschutz schwerwiegend beeinträchtigen, wie das Abstellen und Lagern von z.B. Wohnwagen oder Baumaterialien.

Neupflanzungen sind aufgrund des bereits hohen, überwiegend als zu erhaltend festgesetzten Gehölzflächenanteils im Plangebiet und um den offenen Landschaftscharakter zu erhalten, nicht zwingend vorgesehen. Wird dennoch gepflanzt, sollen ausschließlich heimische, standortgerechte Arten, wie sie in der Artenliste angegeben sind, Verwendung finden.

▪ **Private Grünflächen - Zweckbestimmung Obstwiese -**

Als Obstwiese ausgewiesen wurden - neben den bestehenden, ökologisch wertvollen intakten Streuobstflächen - auch ehemalige, durch Nutzungsaufgabe verbuschte oder ruderalisierte Streuobstgrundstücke. Eine Rückführung in die frühere Obstwiesennutzung ist damit bei entsprechendem Interesse des Nutzers möglich.

Auf den Obstwiesen ist den Aspekten des Naturschutzes und der Landschaftspflege weitgehend Vorrang gegenüber dem Interesse an gärtnerischer Nutzung einzuräumen.

Zwar soll bei allen privaten Grünflächen sowohl hinsichtlich des Naturschutzes als auch des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion ein wesentliches Merkmal ein hoher Bestand an Obstbäumen sein. Die Obstwiesen sollen jedoch durch einen dichteren Baumbestand charakterisiert werden.

Vorhandene Obsthochstämme sind zu erhalten; ihr Bestand soll wie auch die Neupflanzungen durch fachgerechte Pflege dauerhaft gesichert werden.

Das für mittelkronige Bäume, wie z.B. Apfel, festgesetzte Maß von 1 Baum/150 qm entspricht nahezu den Abständen auf traditionellen Obstwiesen.

Kleinkronige Obstbäume (z.B. Zwetschen u.ä.) sind mit 1 Baum/80 qm entsprechend dichter zu pflanzen, für großkronige Bäume, wie Birnen, Süßkirsche oder Walnuß ist das Maß auf 1 Baum/250 qm aufgeweitet. Generell beziehen sich diese Festsetzungen auf Hochstämme; Halb- und Niederstämme sind in den Obstwiesen zwar zulässig, entbinden jedoch nicht von der Pflicht, das oben beschriebene Maß an Hochstämmen zu erfüllen.

Der ökologische Wert einer Obstwiese wird auch vom Unterwuchs mitbestimmt (Nahrungsangebot einer krautreichen Wiese). Zur Sicherung und Förderung des Tier- und Pflanzenartenspektrums sieht der Bebauungsplan daher per Festsetzung eine Wiesenunternutzung vor.

Der Anbau von Gemüse ist ebenso wie vielschünge Rasenflächen ausgeschlossen. Zulässig ist der Anbau von Obstnieder- bzw. Halbstämmen oder Beerensträuchern, sofern dazwischen Grasunterwuchs geduldet wird. Das Errichten von Zäunen ist aus Gründen des Landschaftsbildes untersagt. Ausnahmen sind, wie oben erwähnt, in Form von Weidezäunen oder freiwachsenden Hecken möglich.

Bauliche Anlagen sind in Form von Gerätehütten zulässig. Dadurch soll ein Anreiz geschaffen werden, die Streuobstnutzung auf den als Obstwiese festgesetzten Flächen auch in Zukunft zu betreiben und diese nicht brachfallen zu lassen.

Da Freizeitnutzung im Sinne von Spiel- und Liegewiesen ferngehalten werden soll, hat die Gerätehütte lediglich Abstellfunktion für Werkzeug und Material, das unmittelbar für die Bewirtschaftung der Grundstücke benötigt wird.

In Anlehnung an den 'Gemeinsamen Erlaß "Illegale Kleinbauten im Außenbereich" vom 25. Mai 1990 (StAnz. 25 / 1990, S. 1200ff) des Hess. Ministeriums des Innern und des Hess. Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz' wird der umbaubare Raum für eine Gerätehütte auf maximal 15cbm festgesetzt. Pro Parzelle ist nur eine Gerätehütte zulässig.

Mit Hilfe dieser Einschränkungen soll der Charakter einer offenen, extensiven Streuobstlandschaft in Teilbereichen des Wingertsberges erhalten werden.

▪ **Private Grünflächen - Zweckbestimmung Obstgarten -**

Die Obstgärten stellen eine landschaftsverträgliche Gartennutzung auf dem Wingertsberg dar, sofern neben den gärtnerisch genutzten Grundstücken auch andere, ökologisch wertvolle Biotop- und Nutzungsstrukturen erhalten bleiben und langfristig in ausreichender Größe vorhanden sind.

Durch Reglementierungen sollen neben den gärtnerischen Interessen der Eigentümer die Belange des Biotop- und Artenschutzes und der allgemeinen Erholungsnutzung/Landschaftsbild gewahrt werden. Die Obstgärten bilden somit einen Übergang zwischen den von Gartennutzung freizuhaltenden Obstwiesen und den als Gärten ausgewiesenen Flächen am Siedlungsrand.

Derzeit werden die vorhandenen Gärten auf dem Wingertsberg in unterschiedlicher Intensität genutzt. Insbesondere die im Zusammenhang mit baulichen Anlagen (Hütten, Zäune) sich abzeichnenden negativen Entwicklungen sollen durch bau- und planungsrechtliche

Festsetzungen auf ein ökologisch und landschaftsästhetisch erträgliches Maß reduziert werden.

Für die Errichtung von Hütten wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,02 festgelegt, die maximale Hüttengröße darf jedoch 30 cbm umbauten Raum nicht überschreiten (in Anlehnung an den 'Gemeinsamen Erlaß "Illegale Kleinbauten im Außenbereich" vom 25. Mai 1990 (StAnz. 25 / 1990, S. 1200ff) des Hess. Ministeriums des Innern und des Hess. Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz'). Je nach Höhe der Hütte entspricht dies einer Grundfläche von 12 - 15 qm.

Als Folge der festgesetzten GRZ muß bei einer Grundstücksgröße von weniger als 800 qm die Hütte entsprechend kleiner als 30 cbm dimensioniert sein.

Außerdem ist pro bestehendem Grundstück max. 1 Hütte zulässig, wodurch einer Aufteilung einer Parzelle auf mehrere Pächter mit jeweils einer Laube entgegengesteuert und somit eine relativ extensive Nutzung des Grundstückes beibehalten bzw. herbeigeführt wird.

Das Verbot von Feuerstätten, Grillstellen, Aborten, Klärgruben und Kellern sowie die Unzulässigkeit eines Anschlusses an die öffentliche Wasserversorgung, Kanalisation und Stromversorgung verhindert eine mit dem Charakter des Wingertsberges nicht zu vereinbarende Nutzung der Parzellen als Freizeit- oder Wochenendgelände.

Zur Beibehaltung des landschaftstypischen Streuobstcharakters des Wingertsberges, sind ähnlich den Obstwiesen auch bei den Obstgärten neben dem Erhalt vorhandener Obstbäume Festsetzungen zur Neupflanzung von Hochstämmen getroffen. So sollen je nach zu erwartender Kronengröße alle 100 qm ein Zwetschenbaum o.ä., bzw. alle 300 qm ein mittelkroniger Baum (z.B. Apfel) bzw. alle 400 qm ein großkroniger Baum wie Süßkirsche, Walnuß oder Birne gepflanzt werden. Dies läßt einerseits Gartennutzung in etwas extensiverer Form zu, stabilisiert und ergänzt andererseits die vorhandenen Obstbaumbestände.

Zur Vermeidung einer Ausbreitung von landschaftsfremden Ziergärten und zur Förderung einer landschaftsgerechten Nutzung auf dem Wingertsberg sind Festsetzungen zur Artenzusammensetzung und zur Nutzung und Pflege der Gärten (gärtnerische Nutzung oder Wiesennutzung) notwendig. Rasenflächen, Koniferen und Ziersträucher sind demzufolge unzulässig.

• **Private Grünflächen - Zweckbestimmung Gärten -**

Unter diese Kategorie fallen die vorhandenen Gärten östlich des Sportplatzes, die schon heute kleingartenähnliche Strukturen aufweisen.

Vorgesehen ist in dieser Zone eine intensivere Gartennutzung, als dies in den beschriebenen Obstgärten der Fall ist, d.h. relativ kleine, als Garten genutzte Grundstücke ohne dazwischen gelagerte andere Nutzungsarten.

9.2 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Generell sollen im Plangebiet vorhandene Obsthochstämme aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes und des Landschaftsbildes erhalten werden. Besonders markante Obstbäume wurden ebenso wie sonstige markante Einzelbäume auch in der zeichnerischen Darstellung, als zu erhaltend dargestellt.

Die entlang von Grundstücksgrenzen oder auf Böschungen gelegenen Gehölzpartien wurden größtenteils als zu erhaltend in den Plan übernommen, sofern sie von ihrer Ausdehnung und ihrem Zustand her als Habitat und Nahrungsstätte für die Tierwelt als bedeutsam eingestuft wurden. Dasselbe gilt für die dargestellten Kleinstrukturen, wie Raine, schmale Hecken oder mit Brombeeren überwucherte Zäune.

Die aus ehemaligen Obstwiesen hervorgegangenen Gebüsche wurden überwiegend als Obstwiese dargestellt. Sie stellen zwar auch in ihrem derzeitigen Zustand wertvolle Biotope insbesondere für die Vogelwelt dar, jedoch ist vor dem Hintergrund der bisherigen Entwicklung davon auszugehen, daß sich der Gehölzanteil durch fortdauernde Nutzungsaufgabe auch weiterhin zuungunsten des Obstwiesenanteils verschieben wird. Durch Rückführung verbuschter Bereiche in Obstwiesen kann - soweit die Eigentümer dies beabsichtigen - dieser Tendenz gegengesteuert werden.

9.3 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

Flächen für die Landwirtschaft sind - schwerpunktmäßig auf der Wingertsbergkuppe und am Wingertsbergfuß nordwestlich des Hinterfeldsweges - in die beschriebene Obstwiesen- und -gartennutzung eingestreut.

Die Ausweisung orientierte sich am Bestand.

Aufgrund der vorliegenden Böden (Pseudogley) wird am Wingertsbergfuß aus ökologischer Sicht Grünland als Nutzungsform empfohlen. Die Beibehaltung und die Neuanlage von Obstwiesen mit Hochstämmen ist wünschenswert.

Als Fläche für den Weinbau ist entsprechend dem gewärtigen Status der als solcher genehmigte Weinberg am südlichen Plangebietsrand ausgewiesen. Die baulichen Anlagen sind genehmigt und sollen auch in Zukunft in dem genehmigten Umfang bestehen bleiben.

Als Forstfläche dargestellt ist das Pappelwäldchen, das das Plangebiet nach Westen begrenzt. Die nicht standortgerechte Bestockung aus Hybridpappeln sollte aus landschaftsplanerischer Sicht durch standortgerechte Gehölze ersetzt werden. Da dies jedoch Aufgabe der forstlichen Fachplanung ist, können hierzu keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen getroffen werden. Lediglich für den Randbereich ist auf der ehemaligen Wegeparzelle der Aufbau eines Waldmantels festgesetzt, um eine möglichst wirksame und hochwertige Übergangszone vom Wäldchen zum Grünland herzustellen.

Die das Wäldchen tangierende Freileitung ist hinsichtlich der erforderlichen Schutzabstände bei Baumpflanzungen zu beachten.

9.4 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen liegen im Plangebiet nur randlich und am Wohngebiet Wingertsberg (Götzenhainer Straße) vor. Alle übrigen Verkehrsflächen haben nur eine Funktion als Feldweg und zur Erschließung der privaten Grünflächen bzw. für Fußgänger und Radfahrer.

Für diese Zwecke ist eine Befestigung mit wasserdurchlässiger Bauweise ausreichend; nur der Weg entlang der Kreisquerverbindung und daran anschließend im Verlauf der ehemaligen Götzenhainer Straße soll als Bestandteil einer übergeordneten Radwegeverbindung als Asphaltweg beibehalten werden. Die übrigen derzeit asphaltierten Wege (vgl. Bestandsplan) sind zurückzubauen. Das übrige Wegenetz soll, soweit im Bebauungsplan weiterhin als Verkehrsfläche ausgewiesen, als Grasweg fortbestehen.

9.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ein erheblicher Teil der Grundstücke im Plangebiet ist von zwei Seiten durch Wege und Straßen erschlossen. Dies birgt die Gefahr in sich, daß Grundstücke geteilt und besonders als Gartenfläche intensiver genutzt werden, als dies bisher geschieht bzw. angestrebt ist. Darüberhinaus bringt jeder Weg zusätzliche Beunruhigungen durch Erholungssuchende und Nutzer der Grundstücke in das Gebiet.

Daher wurden Wege, die zur Erschließung der Grundstücke nicht erforderlich sind, im Plan als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" umgewidmet. Angesichts des hohen Gehölzanteils im Plangebiets wurde auf das Anpflanzen von Gehölzriegeln auf den entsprechenden Wegeparzellen verzichtet. Das Anlegen der Wege als Grünland, als Streuobststreifen oder als gelenkte Sukzessionsfläche kann kurzfristig im Rahmen von Ersatzmaßnahmen durch die Stadt Dietzenbach erfolgen. Erforderlichenfalls kann der Weg durch Steinhaufen oder dichtes Abpflanzen mit Dornengestrüpp am jeweiligen Ende der Wegeparzelle stillgelegt werden.

9.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Sowohl das Gelände des SG Dietzenbach als auch der Bereich vor dem Vereinsgebäude am Sportplatz Wingertsberg zeichnen sich durch einen hohen Anteil an versiegelten Stellplatz- und Zufahrtsflächen sowie eine mangelhafte Eingrünung aus. Insbesondere aufgrund der exponierten Lage außerhalb der geschlossenen Bebauung ist dies als extremes grünplanerisches Defizit einzustufen.

Die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der zu pflanzenden Gehölze und hinsichtlich der Fassadenbegrünung mindern dieses Defizit und tragen dazu bei, die baulichen Anlagen und die große Anzahl an Stellplätzen in die Umgebung einzubinden. Die Befestigung der Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise stellt die mit der Versiegelung unterbundene Grundwasserneubildung auf diesen Flächen wieder her und hat auf das Kleinklima und in eingeschränktem Maße die Lebensraumvielfalt für Flora und Fauna positive Auswirkungen.

Der vorgesehene Einbau von Zisternen vermeidet das rasche Abführen von Regenwasser in die Kanalisation und trägt dazu bei, Trinkwasser einzusparen.

Auf die im Bereich des Geländes des SG Dietzenbach bestehende Bauverbotszone entlang der L 3001 (Breite 20 m ab Fahrbahnrand) und entlang der K 173 (Breite 15 m ab Fahrbahnrand) wird hingewiesen. Das vorhandene Gebäude genießt dabei Bestandsschutz.

9.7 Sport- und Tennisplatz

Eine flächenmäßige Ausdehnung des Sport- und Tennisplatzes über den Bestand hinaus ist nicht vorgesehen, da aufgrund der angrenzenden Gebüschzonen sowie der topographischen Gegebenheiten Erweiterungen mit erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden wären.

Die Festsetzung bzgl. der wasserdurchlässigen Befestigung der Sportflächen (Rasenspielfeld bzw. Tennenbelag) sowie die Auflage, Oberflächenwasser und den Abfluß von der Spielfelddrainage zu sammeln und zur Beregnung bei Trockenperioden zu verwenden, reduziert die vorhandenen nachteiligen Auswirkungen der Sportanlage insbesondere im Hinblick auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima.

10. Eingriffs-Ausgleichsbewertung

Wie einleitend dargestellt, liegen Ziel und Zweck der Planung in der:

- Sicherung der für den Biotop- und Artenschutz wertvollen Landschaftsteile,
- Zurücknahme von bestehenden landschaftsunverträglichen Strukturen / Nutzungen,
- Verhinderung einer weiteren ökologischen Verschlechterung des Gebietes,
- Entwicklung einer landschaftsgerechten und ökologisch vertretbaren Ordnung durch Begrenzung der Gartennutzung.

Nicht ausgeglichene Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind daher bei Gesamtbetrachtung der vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

Die insgesamt für den ökologischen Wert des Plangebietes positiven Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in Tabelle 2 mit Angabe der jeweiligen Flächengrößen zusammengestellt und bewertet.

Im ungünstigsten Fall - wenn auf allen privaten Grünflächen die Möglichkeiten zum Bau von Hütten und Lauben voll ausgeschöpft werden - erhöht sich gegenüber dem Bestand die Anzahl von Hütten von 284 auf 453 Stück. Flächenmäßig bleibt durch die Begrenzung der zulässigen Hüttengrößen die überbaute Fläche weitgehend beim jetzigen Stand (vgl. Tabelle 3).

Die möglicherweise eintretende Steigerung der Hüttenzahl - insbesondere durch Gerätehütten auf den Obstwiesenparzellen - wird jedoch aus landschaftspflegerischer Sicht in Kauf

genommen, da durch die Darstellungen des B-Planes gleichzeitig der Anteil der Streuobstwiesen wesentlich erhöht wird und durch die Hütten die Beibehaltung der Streuobstwiesennutzung attraktiver wird. Dies trägt dazu bei, diesen wertvollen Biotoptyp langfristig zu sichern.

Bei der Zulässigkeit von Weidenutzung in relativ niedriger Besatzdichte auf den Obstwiesenparzellen überwiegen die ökologischen Vorteile (Freihaltung der Parzellen vor Verbuschung) vor den nachteiligen Auswirkungen, wie die das Landschaftsbild und die Zugänglichkeit beeinträchtigenden Zäune.

In den Obstgartenparzellen wird die möglicherweise erfolgende Zunahme von Hütten und im ungünstigsten Fall auch von Zäunen durch die Beseitigung der heute vorhandenen, ökologisch nachteiligen Strukturen, wie Zier- und Freizeitgartennutzung, Hundehaltung, landschaftsfremde Gehölze und durch die langfristige Sicherung vorhandener Streuobstbestände sowie die Nachpflanzung neuer Obsthochstämme bei weitem ausgeglichen.

Bebauungsplan Nr. 44 "Auf dem Wingertsberg"

Tabelle 2: Eingriffs-Ausgleichsbewertung (Biotop- und Nutzungsstrukturen)

Planung Stand Juli 1995	Bestand September 1992	Bewertung	Begründung	
Festsetzung	(ha) Biotop-/Nutzungstyp	(ha)		
Fläche für Gemeinbedarf (Vereinsheim)	0,91 - versiegelte & überbaute Fläche (Parkplatz Sportplatz Wingertsberg) - Gelände SG Dietzenbach	0,38 0,53	+	• Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung und Eingrünung der vorhandenen Parkplätze, Fassadenbegrünung, Regenwassernutzung
Sport- und Tennisplatz	1,4 • Sport- und Tennisplatz Wingertsberg • standortfremde Gehölze	1,21 0,19	(+)	• Festsetzungen zum Erhalt der vorhandenen Eingrünung • Festsetzungen zur Art der Flächenbefestigung (keine Versiegelung) • Festsetzungen zur Nutzung von Oberflächen- und Drainagenabfluß
Private Grünflächen - Obstwiese -	16,85 • Obstwiese /-weide • Gärtnersche Mischnutzung • Gehölzflächen (durch Verbuschung aus Obstwiesen hervorgegangen) • Landwirtschaftliche Flächen • Brachflächen • Fläche mit Tarnnetz	7,44 2,1 3,4 0,89 2,93 0,09	++	• Festsetzungen zur Unzulässigkeit von standortfremden Gehölzen, Hundehaltung, Flächenversiegelung etc. • Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflege vorhandener Obstbäume • Festsetzungen zur Dichte der Obstbäume (teilweise Nachpflanzung) und zur Unternutzung • Erweiterung der vorhandenen Obstwiesen durch Hinzunahme von Flächen mit derzeit teilweise gärtnerischer Nutzung, verbuschter oder brachgefallener Flächen sowie zur Arrondierung landwirtschaftlicher Nutzflächen • Rückbau von zu großen Hütten, Rückbau von Zäunen • Festsetzungen zur landschaftverträglichen Beweidung
Private Grünflächen - Obstgarten -	21,07 • Sonderkulturen (Obstniederstamplanlagen, nicht gewerblicher Weinbau) • Nutzgarten • Gärtnersche Mischnutzung • Ziergarten • Obstgärten • Landwirtschaftliche Flächen • Brachflächen	0,98 3,83 11,3 1 2,8 0,48 0,68	++	• Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflege vorhandener Obstbäume • Festsetzungen zur Unzulässigkeit von standortfremden Gehölzen, Hundehaltung, Flächenversiegelung etc. • Festsetzungen zur Dichte der Obstbäume (teilweise Nachpflanzung) und zur Unternutzung • Rückbau zu großer Hütten und unzulässiger Hüttenanzahl • Rückbau von unzulässigen Zäunen
Private Grünflächen - Gärten -	0,8 • Nutzgarten (vorhandene Gartenanlage ostlich Sportplatz Wingertsberg)	0,8	(+)	• Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflege vorhandener Obsthochstämme • Festsetzungen zur Unzulässigkeit von standortfremden Gehölzen, Hundehaltung, Flächenversiegelung etc.
Landwirtschaft	9,5 • Acker • Grünland/Weide	6,9 2,6	0	• Nur Bestandsfestsetzungen, soweit nicht zur Arrondierung der Obstwiesen und Obstgärten herangezogen (ca. 1,37 ha)
Forst	1,25 • standortfremde Gehölze (Pappelaufforstung) • Brombeergestrüpp	1,04 0,21	0	• Keine beplanungsrrechtlichen Festsetzungen möglich, da Forstgesetz • Aufwertung des Waldrandes (Wegparzelle) durch Festsetzungen zur Pflege
Fläche für Naturschutzmaßnahmen /Sukzessionsfläche	0,61 • Feldwege (Doppelschließung/unntig) • Brachflächen	0,44 0,17	+	• Die Sperrung vorhandener Feldwege wird einer möglichen Grundstücksteilung entgegen und beruhigt das Gebiet • Die Überführung in Sukzessionsflächen erhöht den Biotopwert
Zu erhaltende Bäume und Sträucher	3,99 • vorhandene Gehölze (soweit nicht aus Obstwiesen hervorgegangen) • Brombeergestrüpp • gehölzreiche Brachen	3,00 0,19 0,8	0	• Bestandsfestschreibung
Kleinstrukturen	0,37 • standortfremde Gehölze (Straßenbegleitgrün Sportplatz Wingertsberg) • Brombeergestrüpp • Brachflächen	0,07 0,03 0,27	0	• Bestandsfestschreibung
Straßenverkehrsfläche	0,32 • versiegelte Fläche (Götzenhainer Str., Jungfern-Wingertsstraße)	0,32	+	• Entseelung von Sportplatz-Parkplatz und versiegelten Feldwegen
Straßen- und Wegraine	0,12 • Brachflächen	0,12	0	• Bestandsfestschreibung
Feldwege	3,38 • unversiegelte Wege • versiegelte Flächen	2,81 0,57	+	• Entseelung von versiegelten Feldwegen
Flächen für den Weinbau	0,06 • Sonderkulturen (Weinbau)	0,06	0	• Bestandsfestschreibung
	90,95	90,95		

- 0 keine Auswirkung
- (+) tendenziell positiv
- + positive Auswirkungen
- ++ erhebliche positive Auswirkungen
- negative Auswirkungen
- erhebliche negative Auswirkungen

Bebauungsplan Nr. 44 "Auf dem Wingertsberg"

Tabelle 3: Eingriffs-Ausgleichsbewertung (Hütten und Zäune)

Planung		Bestand		Bewertung
Stand Juli 1995		September 1992		
Hütten				
Obstgartenparzellen: 268 St. x Ø 12 qm Obstwiesenparzellen: 185 x Ø 6 qm	453 St. 4.326 qm	deutlich unter 16 qm: 117 St. x Ø 10 qm ca. 16 qm: 60 St. x Ø 16 qm deutlich über 16 qm: 69 St. x Ø 25 qm Wohn- und Bauwagen: 38 St. x Ø 10 qm	284 St. 4.235 qm	- Die überbaute Fläche bleibt nahezu gleich, doch steigen im ungünstigsten Fall die Zahl der Hütten und damit auch die Beeinträchtigungen auf derzeit nicht bebauten Grundstücken um ca. 60%..
Zäune				
Obstgartenparzellen: 21,07 ha Gartenparzellen: 0,8 ha Höhe bis 1,50 m	21,87 ha	Höhe bis 1,20 m: 1,56 ha Höhe bis 1,50 m: 10,20 ha Höhe über 1,50 m: 6,51 ha	18,27 ha	- Da gegenwärtig nicht alle gärtnerisch genutzten Parzellen eingezäunt sind, erhöht sich im ungünstigsten Fall die eingezäunte Fläche um ca. 20%. Die Gartenfläche insgesamt erhöht sich jedoch nicht.

- 0 keine Auswirkung
- (+) tendentiell positiv
- + positive Auswirkungen
- ++ erhebliche positive Auswirkungen
- negative Auswirkungen
- erhebliche negative Auswirkungen

STADT DIETZENBACH

Bebauungsplan Nr. 44

„Auf dem Wingertsberg“

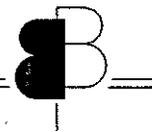
(mit integriertem Landschaftsplan)

Ergänzung der Begründung für erneuten Satzungsbeschluss

Stand Juni 2000

Im Auftrag des Magistrats der Stadt Dietzenbach - Stadtplanungs- und Bauamt -

Beuerlein
Baumgartner



Planungsgemeinschaft für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Freiraumgestaltung

Buchrainstraße 30 Tel.: 069/65 67 14

60599 Frankfurt/M. Fax.: 069/65 63 82

1. Einleitung

Nach einem über 20 Jahre dauernden Planungszeitraum (erster Aufstellungsbeschluss 20.06.1975) und nach einer intensiven Planungs- und Abstimmungsphase mit Fachbehörden und betroffenen Bürgern erfolgte vom 30.10.1995 bis zum 01.12.1995 die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 44 „Auf dem Wingertsberg“. Während der Offenlage wurde von verschiedenen Grundstückseigentümern die Anregung geäußert, dass Ihre als Obstwiesen dargestellten Flächen als Obstgärten mit weniger ökologischen Auflagen und mit mehr zulässigen baulichen Anlagen ausgewiesen werden. Diesen Anregungen wurde bei der Abwägung unter Verweis auf den Erhalt der ökologisch hochwertigen Streuobstbestände nicht gefolgt. Am 22.03.1996 wurde der Bebauungsplan durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach beschlossen.

Gegen den Beschluss erging am 11.09.1996 eine Ablehnungsverfügung des RP Darmstadt wegen Verstößen gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz. Den insgesamt 12 Einwendern hätte zumindest teilweise ein Obstgarten anstelle der Obstwiese zugestanden werden müssen.

Ziel der vorliegenden Ergänzung und Überarbeitung des Bebauungsplanes ist es, die bei mehreren Gesprächen beim RP Darmstadt gefundene Kompromiss-Linie in den Bebauungsplan einzuarbeiten und damit Grundlage für einen erneuten Satzungsbeschluss zu bilden.

Außerdem wird der Bebauungsplan aufgrund zwischenzeitlich geänderter Rahmenbedingungen, wie z.B. Neufassung der Landschaftsschutzgebietsgrenzen oder Regionalparkplanung des Umlandverbandes, aktualisiert.

2. Gegenstand der Änderungen

2.1 Festsetzung als Obstgarten

In der Abwägung zwischen dem erforderlichen Schutz der vorhandenen Streuobstbestände und dem nach Auffassung des RP berechtigten o.g. Interesse der Grundstückseigentümer an einer Obstgartennutzung, wie sie einer Vielzahl von Nutzern auf dem Wingertsberg in ökologisch weniger sensiblen Bereichen bereits im alten Bebauungsplan-Entwurf zugestanden wurde, erfolgt eine Darstellung als Obstgarten anhand folgender Kriterien:

- Eigentümern, die während der Offenlage Bedenken gegen die Ausweisung ihres Gartens als Obstwiese vorgebracht haben, wird in dem notwendigen und noch vertretbaren Maß die Nutzung als Obstgarten zugestanden.
- Es werden nicht die vollständigen – zum Teil sehr großen und inmitten zusammenhängender Streuobstbestände liegenden - Grundstücke als Obstgarten festgesetzt,

sondern nur Teile davon. Hierdurch liegen die verbleibenden Obstwiesenparzellen weiterhin in einem größeren, nicht eingefriedeten Zusammenhang.

- Die zugestandenen Teilflächen liegen möglichst nah zu Wegen und weiteren bereits ausgewiesenem Obstgärten.
- Das Zugeständnis, eine Obstwiese nun z.T. als Obstgarten auszuweisen, wird bei allen Einwendern nur für max. ein Grundstück gemacht. Grundstücksbesitzer, die bereits einen Ostgarten im Bebauungsplangebiet haben, sind ebenso wie Pachtflächen nicht von den Planänderungen betroffen.
- Maßstab für die Bemessung des Obstgartenanteils an dem Grundstück des jeweiligen Einwenders ist das Bundeskleingartengesetz und die darin benannte max. Gartengröße von 400 qm.
- Obstwiesengrundstücke in am Rande gelegenen, größeren ökologisch wertvollen Zusammenhängen fallen nicht unter das Gesagte; sie behalten ihre bisherige Festsetzung.

Damit ergibt sich für die folgenden 9 Flurstücke bzw. deren 400 qm große Teilflächen eine geänderte Festsetzung als Obstgarten (die sehr schmalen Flurstücke 402 und 403 gehören demselben Eigentümer und werden daher in ihrem südlichen Teilbereich zu einem Ostgarten zusammengefasst):

Flur 3: Nr. 309, Nr. 314

Flur 5: Nr. 36, Nr. 40, Nr. 42, Nr. 64, Nr. 402/403

Flur 6: Nr. 115, Nr. 119

2.2 Aktualisierungen aufgrund geänderter Rahmenbedingungen

Der Regionale Raumordnungsplan Südhessen wurde zwischenzeitlich überarbeitet und liegt der Stadt als Regionalplan-Entwurf in der Fassung vom Februar 1999 vor.

Für den Wingertsberg werden darin folgende Festsetzungen getroffen:

- Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege
- Regionaler Grünzug
- Bereich für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Bereich für Grundwassersicherung

In der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) (Stand Entwurf, Juni 2000) ist der Wingertsberg der Kategorie „Wohnungsferne Gärten“ zugewiesen, mit einzelnen eingestreuten landwirtschaftlichen Flächen und zu erhaltenden Gehölzbeständen.

In der ebenfalls vom UVF erarbeiteten Planung zum Regionalpark Rhein-Main ist über den Wingertsberg der Verlauf des Regionalparkweges vorgesehen. Die Wegeroute ist nachrichtlich in den aktualisierten Bebauungsplan übernommen worden.

Bei der Neufassung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“ vom 13. März 2000 wurde dieser Schutzstatus aufgrund des Bebauungsplanverfahrens für den Wingertsberg gestrichen.

Lediglich die Aufforstungsfläche am Westrand des Geltungsbereiches liegt weiterhin im Landschaftsschutzgebiet.

2.3 Eingriffs-Ausgleichsbewertung

Die Flächenbilanzen zur Eingriffs-Ausgleichsdiskussion (Bebauungsplan Stand Februar 1996) sind in überarbeiteter Form als Anlage beigefügt.

Tendenziell tritt gegenüber dem alten Planungsstand eine Verschlechterung für den Naturhaushalt auf. Der Flächenanteil an Obstgärten nimmt zulasten der Obstwiesen von 21,07 ha um ca. 4.000 qm auf 21,47 ha zu.

Die Zahl der max. möglichen Hütten steigt von 453 Hütten um 9 Stück auf 462 Hütten an. Die eingezäunten Bereiche nehmen von 21,87 ha auf max. 22,27 ha zu.

Bezogen auf das gesamte Plangebiet hat dies keinen wesentlichen Einfluss auf die insgesamt positive Einschätzung zu den Auswirkungen des Bebauungsplanes.

Tabelle 1: Eingriffs-Ausgleichsbewertung (Biotop- und Nutzungsstrukturen)

Planung Stand Juni 2000 <i>(Kursiv = aller Stand Febr. 1996)</i>	Bestand September 1992	Bewertung
Festsetzung	(ha) Biotop-/Nutzungstyp	(ha) Begründung
Fläche für Gemeinbedarf (Vereinsheim)	0,91 - versiegelte & überbaute Fläche (Parkplatz Sportplatz Wingertsberg) - Gelände SG Dietzenbach	0,38 + 0,53 * Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung und Eingrünung der vorhandenen Parkplätze, Fassadenbegrünung, Regenwassernutzung
Sport- und Tennisplatz	1,4 - Sport- und Tennisplatz Wingertsberg - standortfremde Gehölze	1,21 (+) 0,19 * Festsetzungen zum Erhalt der vorhandenen Eingrünung * Festsetzungen zur Art der Flächenbefestigung (keine Versiegelung) * Festsetzungen zur Nutzung von Oberflächen- und Drainagenabfluß
Private Grünflächen - Obstwiese -	16,85* 16,45 - Obstwiese /-weide - Gärtnische Mischnutzung - Gehölzflächen (durch Verbuschung aus Obstwiesen hervorgegangen) - Landwirtschaftliche Flächen - Brachflächen - Fläche mit Tarnnetz	7,44 ++ 2,1 3,4 0,89 2,93 0,09 * Festsetzungen zur Unzulässigkeit von standortfremden Gehölzen, Hundehaltung, Flächenversiegelung etc. * Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflege vorhandener Obstbäume * Festsetzungen zur Dichte der Obstbäume (teilweise Nachpflanzung) und zur Unternutzung * Erweiterung der vorhandenen Obstwiesen durch Hinzunahme von Flächen mit derzeit teilweise gärtnerischer Nutzung, verbuschter oder brachgefallener Flächen sowie zur Arrondierung landwirtschaftlicher Nutzflächen * Rückbau von zu großen Hütten, Rückbau von Zäunen * Festsetzungen zur landschaftsverträglichen Beweidung
Private Grünflächen - Obstgarten -	21,07* 21,47 - Sonderkulturen (Obstniederstamplantagen, nicht gewerblicher Weinbau) - Nutzgarten - Gärtnische Mischnutzung - Ziergarten - Obstgärten - Landwirtschaftliche Flächen - Brachflächen	0,98 ++ 3,83 11,3 1 2,8 0,48 0,68 * Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflege vorhandener Obstbäume * Festsetzungen zur Unzulässigkeit von standortfremden Gehölzen, Hundehaltung, Flächenversiegelung etc. * Festsetzungen zur Dichte der Obstbäume (teilweise Nachpflanzung) und zur Unternutzung * Rückbau zu großer Hütten und unzulässiger Hüttenanzahl * Rückbau von unzulässigen Zäunen - mögliche Zunahme von Hütten und Zäunen auf bislang nicht gärtnerisch genutzten bzw. nicht mit baulichen Anlagen versehenen Parzellen
Private Grünflächen - Gärten -	0,8 - Nutzgarten (vorhandene Gartenanlage östlich Sportplatz Wingertsberg)	0,8 (+) * Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflege vorhandener Obsthochstämme * Festsetzungen zur Unzulässigkeit von standortfremden Gehölzen, Hundehaltung, Flächenversiegelung etc.
Landwirtschaft	9,5 - Acker - Grünland/Weide	6,9 0 2,6 * Nur Bestandsfestsetzungen, soweit nicht zur Arrondierung der Obstwiesen und Obstgärten herangezogen (ca. 1,37 ha)
Forst	1,25 - standortfremde Gehölze (Pappelaufforstung) - Brombeergestrüpp	1,04 0 0,21 * Keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen möglich, da Forstgesetz * Aufwertung des Waldrandes (Wegparzelle) durch Festsetzungen zur Pflege
Fläche für Naturschutzmaßnahmen /Sukzessionsfläche	0,61 - Feldwege (Doppelschließung/unntötig) - Brachflächen	0,44 + 0,17 * Die Sperrung vorhandener Feldwege wirkt einer möglichen Grundstücksteilung entgegen und beruhigt das Gebiet * Die Überführung in Sukzessionsflächen erhöht den Biotopwert
Zu erhaltende Bäume und Sträucher	3,99 - vorhandene Gehölze (soweit nicht aus Obstwiesen hervorgegangen) - Brombeergestrüpp - gehölzreiche Brachen	3,00 0 0,19 0,8 * Bestandsfestschreibung
Kleinstrukturen	0,37 - standortfremde Gehölze (Straßenbegleitgrün Sportplatz Wingertsberg) - Brombeergestrüpp - Brachflächen	0,07 0 0,03 0,27 * Bestandsfestschreibung
Straßenverkehrsfläche	0,32 - versiegelte Fläche (Götzenhainer Str., Jungfern-/Wingertsstraße)	0,32 + * Entsiegelung von Sportplatz-Parkplatz und versiegelten Feldwegen
Straßen- und Wegraine	0,12 - Brachflächen	0,12 0 * Bestandsfestschreibung
Feldwege	3,38 - unversiegelte Wege - versiegelte Flächen	2,81 + 0,57 * Entsiegelung von versiegelten Feldwegen
Flächen für den Weinbau	0,08 - Sonderkulturen (Weinbau)	0,08 0 * Bestandsfestschreibung
	60,65	60,65

- 0 keine Auswirkung
 (+) tendenziell positiv
 + positive Auswirkungen
 ++ erhebliche positive Auswirkungen
 - negative Auswirkungen
 -- erhebliche negative Auswirkungen

Tabelle 2: Eingriffs-Ausgleichsbewertung (Hütten und Zäune)

Planung		Bestand		Bewertung	
Stand Juni 2000 (kursiv*=alter Stand Febr. 1996)		September 1992			
Hütten					
Obstgartenparzellen: 268* St. x Ø 12 qm 277 St. x Ø 12 qm Obstwiesenparzellen: 185 x Ø 6 qm	453* St. 462 St. 4.326*qm 4.434 qm	deutlich unter 16 qm: 117 St. x Ø 10 qm ca. 16 qm: 60 St. x Ø 16 qm deutlich über 16 qm: 69 St. x Ø 25 qm Wohn- und Bauwagen: 38 St. x Ø 10 qm	284 St. 4.235 qm	-	Die überbaute Fläche bleibt nahezu gleich, doch steigen im ungünstigsten Fall die Zahl der Hütten und damit auch die Beeinträchtigungen auf derzeit nicht bebauten Grundstücken um ca. 60%..
Zäune					
Obstgartenparzellen: 21,07* ha 21.47 ha Gartenparzellen: 0.8 ha Höhe bis 1,50 m	21,87* ha 22,27 ha	Höhe bis 1,20 m: 1,56 ha Höhe bis 1,50 m: 10,20 ha Höhe über 1,50 m: 6,51 ha	18,27 ha	-	Da gegenwärtig nicht alle gärtnerisch genutzten Parzellen eingezäunt sind, erhöht sich im ungünstigsten Fall die eingezäunte Fläche um ca. 20%. Die Gartenfläche insgesamt erhöht sich jedoch nicht.

- 0 keine Auswirkung
- (+) tendentiell positiv
- + positive Auswirkungen
- ++ erhebliche positive Auswirkungen
- negative Auswirkungen
- erhebliche negative Auswirkungen