

**Bebauungsplan Nr. 8/79 „Hengstbach“**

**Teil H4** - zwischen dem Kreuzungsbereich Hainer Weg  
(K 173) - Geißberg (K 171) und der Straße  
„An der Winkelmühle“

mit integriertem Landschaftsplan

**Begründung gemäß § 9 (8) BauGB**

**15. April 2005**



**Bebauungsplan Nr. 8/79 „Hengstbach“**

**Teil H4** - zwischen dem Kreuzungsbereich Hainer Weg  
(K 173) - Geißberg (K 171) und der Straße  
„An der Winkelmühle“

mit integriertem Landschaftsplan

**Begründung gemäß § 9 (8) BauGB**

**15. April 2005**



## INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Geltungsbereich**
  - 2. Erfordernis der Planaufstellung**
  - 3. Einordnung in übergeordnete Planungen**
    - 3.1 Regionalplan Südhessen
    - 3.2 Landschaftsrahmenplan Südhessen
    - 3.3 Flächennutzungsplan
    - 3.4 Landschaftsplan
    - 3.5 Verordnung über die Feststellung des Überschwemmungsgebietes des Hengstbachs
  - 4. Bestandsanalyse**
    - 4.1 Nutzung und Landschaftsbild
    - 4.2 Grünordnungsplan
    - 4.3 Niederschlags-Abfluss-Modell für den Hengstbach
    - 4.4 Denkmalschutz
    - 4.5 Eigentums- und Rechtsverhältnisse
  - 5. Grundzüge der Planung**
    - 5.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung mit Begründung für die Festsetzungen im Einzelnen
      - 5.1.1 Landschaftspflegerische Belange
      - 5.1.2 Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes
      - 5.1.3 Belange der Naherholung
      - 5.1.4 Status-Quo der Bebauung
    - 5.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung
  - 6. Kosten und Umsetzung**
  - 7. Flächenbilanz**
  - 8. Rechtsgrundlagen**
- 
- Anlage 1 Integrierter Landschaftsplan zum Bebauungsplan-Entwurf - PGNU, Planungsgruppe Natur & Umwelt, Frankfurt
  - Anlage 2 Vorplanung zur Renaturierung des Hengstbaches in Dreieich/ Dreieichenhain - UNGER ingenieure, Ingenieurgesellschaft Darmstadt
  - Anlage 3 Betrachtung und Bewertung ergänzender Hochwasserschutzmaßnahmen im Bereich des B-Plans Nr. 8/79 „Hengstbach-Teil H4“ - UNGER ingenieure, Ingenieurgesellschaft Darmstadt
  - Anlage 4 Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich, Oktober 2004

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes H4 wird westlich von der Straße „An der Winkelsmühle“, nördlich vom „Neurothweg“, östlich von den Straßen „Hainer Weg“/ „Geißberg“ und südlich von der Straße „Am Weiher“ sowie dem Hans-Pfrommer-Weg begrenzt.

Das ca. 9,9 ha große Plangebiet umfasst den Abschnitt des Hengstbachtals zwischen Winkelsmühle und Geißberg (Flur 1, Dreieichenhain) zwischen den Ortsteilen Dreieichenhain und Götzenhain. Der Klingeborngraben fließt dem Hengstbach im östlichen Plangebiet zu.

## 2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dreieich hat am 15.10.1979 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8/79 „Hengstbach“ beschlossen. Per Beschluss vom 12.10.1982 wurde der Gesamtbebauungsplan in die Bachabschnitte H1 - H8 unterteilt. Mit dem Aufstellungsbeschluss hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dreieich die Absicht formuliert,

- das Hengstbachtal in seiner Funktion als hochwertigen Natur- und Landschaftsraum zu sichern,
- eine den Bachlauf begleitende Fuß- und Radwegführung auszubauen sowie
- umfassende Hochwasserschutzmaßnahmen für den gesamten Talraum umzusetzen.

Nachdem der B-Plan seit den 80er Jahren in seiner Dringlichkeit zurückgestellt worden war, hat die Stadt im Frühjahr 2003 das Bebauungsplanverfahren für den Abschnitt H4 aufgenommen. Anlass für die Wiederaufnahme ist eine Bauvoranfrage für ein Bauvorhaben am Geißberg gewesen, welches den Zielsetzungen der Stadt für diesen Bereich widerspricht. Der Bebauungsplan verfolgt für den Abschnitt H4 konkret das Ziel, die Belange des Natur- und Hochwasserschutzes tragfähig mit den vorhandenen Ansprüchen des Menschen zur Naherholung zusammenzuführen und eine entsprechende Flächenneuordnung des Talabschnitts umzusetzen.

Die Planungen für eine nachhaltige Sicherung des Hengstbachtals als zentrale Grünachse und verbindender Landschaftsraum der Stadt reichen zurück bis in das Jahr 1977 (Konzept für die Landschafts- und Grünordnungsplanung, Grebe). Verschiedene Gutachten<sup>1</sup> zur wassertechnischen Ausbauplanung des Hengstbaches, die teilweise erhebliche Eingriffe ins Orts- und Landschaftsbild vorsahen, bildeten damals die planerische Grundlage für den Hochwasserschutz. Im Gegensatz zu den damaligen technischen Ausbauplanungen wird aktuell der Schwerpunkt auf eine intelligente Flächenvorsorge mit der Schaffung von Rückhalteräumen für den Hochwasserschutz gelegt.

Die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen im Bebauungsplan H4 setzen deshalb auf den Erhalt und die zusätzliche Erschließung der natürlichen Überschwemmungsgebiete des Gewässers. Zentraler Planungsgegenstand ist die Renaturierung des Hengstbaches, d.h. die Wiederherstellung eines naturnahen Gewässerverlaufs. Das Hessische Wassergesetz und das Hessische Naturschutzgesetz formulieren dafür den Handlungsauftrag, Fließgewässer als biotopverbindende Landschaftselemente zu entwickeln und bereits geschädigte Gewässer in einen naturnahen Zustand zurückzuführen. Die im Abschnitt H4 vorgesehenen Hochwasserschutzmaßnahmen reihen sich in ein Bündel von Maßnahmen am Oberlauf des Hengstbaches ein, die künftig im Zuge der Bearbeitung der weiteren Hengstbach-B-Pläne erfolgen sollen.

Ab Frühjahr 2003 wurden als Grundlagen für den B-Plan H4 folgende Fachgutachten erarbeitet:

- (a) Der Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan mit den landespflegerischen Zielsetzungen vom Planungsbüro Planungsgruppe Natur & Umwelt, Frankfurt.

<sup>1</sup> u.a. „Abflussregelung des Hengstbachs“, Entwurf und Planfeststellungsunterlagen, Ingenieurbüro Schäfer, Dreieich, 1976; „Hochwasserrückhaltebecken am Hengstbach“, Planungsgesellschaft für Wasserwirtschaft in Berlin mbH Paul Müller-Kalchreuth, 1985

- (b) Die Vorstudie zur Renaturierung des Hengstbaches und Klingeborngrabens mit Vorschlägen für einen naturnahen Rückbau der beiden Gewässer sowie eine ergänzende Betrachtung und Bewertung von Hochwasserschutzmaßnahmen am Mühlteich der Winkelmühle vom Ingenieurbüro UNGER, Darmstadt.

## Verfahren

Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde für einen Teilbereich des Bebauungsplanes (Bereich am Geißberg) eine Veränderungssperre erlassen und am 24.07.03 bekannt gegeben. Die Veränderungssperre ist mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.05.04 um ein Jahr verlängert worden (Bekanntmachung am 30.06.04). Die Frist der 1. Verlängerung läuft Ende August 2005 aus.

Im Hinblick auf eine frühzeitige Klärung der Grundstücksverfügbarkeit wurden am 3. Juni 2004 in einer gesonderten Veranstaltung die Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke, die von der Renaturierung betroffen sind, über die Planung informiert. Das für die Renaturierung erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren wird sich an das Bauleitplanverfahren anschließen.

Die frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke des B-Plans H4 gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung am 24. Juni 2004 im Burghofsaal in Dreieichenhain.<sup>2</sup>

Im Rahmen einer vorgezogenen Behördenbeteiligung am 15. September 2004 haben die wichtigsten Behörden hinsichtlich der Klärung der Eingangsparameter für die Planung ihre Stellungnahmen abgegeben.

Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB fand für die Dauer eines Monats vom 26.01. bis zum 25.02.2005 statt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe ihrer Stellungnahmen aufgefordert.

Für das Bauleitplanverfahren wird kein gesonderter Umweltbericht gemäß § 2a BauGB in der Fassung vom 24.06.2004 (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) erforderlich. Das Bauleitplanverfahren 8/79 – H4 fällt in die Überleitungsvorschriften gemäß § 233 ff BauGB, es wird bis Mitte 2005 als Satzung beschlossen werden. Des weiteren wird keine Umweltverträglichkeitsprüfung UVP durchgeführt, da durch den vorliegenden Bebauungsplan nur Regelungen im Bestand bzw. Flächenneuordnungen erfolgen, die nicht in die Anlage 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 28.07.2001 fallen.

## 3. Einordnung in übergeordnete Planungen

### 3.1 Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen weist für das Plangebiet Bereiche für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft, den Schutz oberirdischer Gewässer sowie die Landschaftsnutzung und -pflege aus. Außerdem reicht das Plangebiet in einen Regionalen Grünzug.

Das Plangebiet ist Teil eines Regionalen Grünzugs, der als unbesiedelter Freiraum und Träger wichtiger Funktionen von Boden, Wasser, Luft, Klima, Wald und Landschaft zu erhalten und vernetzen ist. Entgegenstehende Planungen und Vorhaben sind nicht zulässig. In den Regionalen Grünzügen ist somit nicht nur jegliche Siedlungstätigkeit (Wohnbau- und Gewerbebezwecke), sondern auch der Bau von Sport- und Freizeiteinrichtungen mit hohem Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen und anderer Infrastrukturmaßnahmen untersagt.

Der Abschnitt des Geltungsbereichs entlang des Neurothweges liegt im Bereich für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft. In diesem Bereich sind bestehende wertvolle Biotope zu erhalten und Flächen zur Vergrößerung und Vernetzung der Biotope zu entwickeln. Ebenso haben die Ziele

<sup>2</sup> vgl. Faltblatt Nr. 38 aus der Reihe „Berichte zur Stadtentwicklung und Bauleitplanung“ für den B-Plan Nr. 8/79 „Hengstbach“ Teil H4

des Naturschutzes und Maßnahmen, die der Entwicklung eines regionalen Verbundsystems dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen.

Ferner sind Hengstbach und Klingeborn als Bereiche für den Schutz oberirdischer Gewässer vorgesehen. „In diesen Bereichen sind ... Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes und/ oder der natürlichen Entwicklung und der Selbstreinigungskraft des Gewässers sowie zur Stärkung der günstigen Wirkung auf den Naturhaushalt durchzuführen.“

Als Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege ist das Plangebiet verschiedenen Nutzungen vorbehalten, u.a. der Pflege und dem Offenhalten der Kulturlandschaft und der kleinflächigen Biotopentwicklung und -vernetzung. Allerdings sind Flächeninanspruchnahmen für Siedlungszwecke bis < 5 ha grundsätzlich möglich, um den örtlichen Planungen ausreichende Handlungs- und Gestaltungsspielräume am Rande der Ortslagen zu lassen.

Weiterhin weist der Regionalplan am Ortsrand Siedlungsbereiche im Bestand aus.

### 3.2 Landschaftsrahmenplan Südhessen

Der Landschaftsrahmenplan formuliert für die Naturraumeinheit „Messeler Hügelland“ folgende Leitbilder und Ziele:

- Siedlungsräume werden durch naturschutzfachlich hochwertige Teillebensräume mit zahlreichen Tierarten (Leitart: Erdkröte) und eine intensive Begrünung im öffentlichen und privaten Raum geprägt. Auf Siedlungserweiterungen wird weitgehend verzichtet.
- Die Gewässer und Auen bilden eine Biozönose intakter Quellen und Oberläufe im Hügelland (Leitarten: Feuersalamander, Eisvogel, Bachneunauge, Elritze, Zweigestreifte Quelljungfer). Mäandrierende Bäche mit raumbildenden Gehölzteilen und Grünland prägen eine parkartige Landschaft mit naturnaher Ausprägung. Bestehende Defizite werden beseitigt und eine gezielte Rückhaltung gefördert. Vorrang hat die Entwicklung von Erlen-Eschen-Auwäldern, Grünlandgesellschaften (z. B. Pfeifengrasfluren, Borstgrasrasen) und Bach-Kleinröhrichten. Gewässer sollen die Gewässergüte I-II und eine Gewässerstrukturgüte der Klasse 3 außerhalb und Klasse 5 innerhalb von Ortschaften aufweisen. Schadstoffeinträge (Pflanzenschutzmittel) finden nur in geringem Umfang bzw. gar nicht statt.
- Die offene Landschaft wird durch eine kleinstrukturierte Nutzung (auch Ackerbau, Intensivgrünland und andere Nutzungsformen wie Pferdehaltung) geprägt. Die Grünlandextensivierung und -erhaltung hat Vorrang (Leitart: Bekassine, Moorbläuling, Sumpfschrecke).

Im Entwicklungsplan sind für den Geltungsbereich folgende Darstellungen zu finden:

- Gesamtes Gebiet außerhalb der Siedlungsbereiche: „Gebiet zum Schutz wertvoller Biotope“, das besonders für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 HENatG geeignet ist,
- Hengstbach: „Fließgewässerabschnitte mit Strukturdefiziten und Prüf- bzw. Handlungsbedarf zur Renaturierung“; „erhebliche Strukturdefizite mit besonderem Prüf- bzw. Handlungsbedarf“ für den Abschnitt am Gasthof,
- Abschnitte an der Beton-Holzbrücke und Durchlass unter der Straße „An der Winkelmühle“: „besonderer Prüfbedarf zur Verbesserung der linearen Durchgängigkeit“,
- Wegeverbindung Hainer Weg-Geißberg-Fahrgasse: „Überörtlich bedeutsame Wegeverbindung - Fernradweg“ (Vermeidung visueller Beeinträchtigung, Anbindung lokaler Radwege an die Fernradwege).

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main 1987<sup>3</sup> stellt das Plangebiet am Hengstbach als Freifläche - Parkanlage, sonstige öffentliche und private Grünanlage - dar.

<sup>3</sup> einschließlich der genehmigten und bekannt gemachten Veränderungen bis 31.12.2002

Die siedlungsnahen Grünflächen in Ortsrandlage sollen insbesondere als parkartige, frei zugängliche Erholungsräume für die naturnahe Erholung sowie als Verbindung zum Außenbereich dienen. Der Bedarf an kleingärtnerisch nutzbaren Flächen („Wohnungsferne Gärten“) ist möglichst am Ortsrand unterzubringen, soweit von Naturhaushalt, Landwirtschaft und Landschaftsbild vertretbar, um eine weitere Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden.

Ausschnitt FNP 1987



Aufgrund der starken Immissionsbelastungen im Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main kommt der Freihaltung der durch klimatische und topographische Bedingungen vorgegebenen Frischluftentstehungsgebiete und Grundwassereinzugsbereiche große Bedeutung zu. Dies betrifft u.a. die Wasserläufe und grundwassernahen Talzüge Hengstbach und Klingeborn in Dreieich. Die angrenzenden Feuchtgebiete und Auen oberirdischer Wasserläufe schließen als ökologisch bedeutsames Grünland an die siedlungsnahen Freiflächen an und unterstreichen die Funktion des Hengstbachtals als landschaftsräumliches Vernetzungselement zum Außenbereich („grüner Trichter“). Die Abkühlung der Luftmassen, die Weiterleitung von Kaltluftströmen in durchlässigen Talzügen und die Filterung und Speicherung des Oberflächenwassers tragen den allgemeinen Zielen des Klima- und Wasserschutzes Rechnung.

### 3.4 Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Landschaftsplan wird für den gesamten Geltungsbereich außerhalb der Siedlungsflächen und der Kleingärten das Entwicklungsziel Biotopverbundgebiet mit vorrangigem Handlungsbedarf zur Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen dargestellt. Besonders hervorgehoben werden zwei Bereiche:

- (a) Das Schilfröhricht südöstlich des Winkelsmühl-Weiher mit den umgebenden Hochstaudenfluren und Wiesenbrachen als „ökologisch bedeutsames Grünland“ und als „Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 3 (2) Ziff. 9 HENatG), Vorschläge des Planungsträgers und Übernahmen aus Planentwürfen“.
- (b) Die Klingewiesen als „ökologisch bedeutsames Grünland“ und als „Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 3 (2) Ziff. 9 HENatG), Vorschläge des Planungsträgers und Übernahmen aus Planentwürfen“, versehen mit der Maßnahmen-Nr. 58 „mesophile Frischwiesen“.

Das Plangebiet außerhalb der Siedlungsflächen am Neurothweg sowie des ökologisch bedeutsamen Grünlands ist weiterhin als „Flächen, die in besonderem Maß der Erholung dienen oder die für diese Zwecke entwickelt werden sollen“ mit der Zusatzdarstellung „Parkanlage oder sonstige öffentliche und private Grünanlage“ bzw. „Kleingärten“ vorgesehen.

Das flächige Feldgehölz am Geißberg ist gemäß Landschaftsplan als Lebensraum und Landschaftsbestandteil gem. § 23 (1) HENatG<sup>4</sup> zu entwickeln.

In den Siedlungsflächen im Plangebiet soll vor dem Hintergrund ihrer Funktion für das Ortsbild die Durchgrünung entweder erhöht (Neurothweg) bzw. erhalten werden (Ortsrand Dreieichenhain).

Ausschnitt Landschaftsplan 2000



Weiterhin stellt der Landschaftsplan die Straße „Geißberg“ als Bestandteil eines Regionalpark-Korridors und eine Regionalpark-Anbindung entlang des Hengstbaches dar.

### 3.5 Verordnung über die Feststellung des Überschwemmungsgebietes des Hengstbachs

Gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie § 69 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) wurden die Gebiete am Hengstbach, die bei einem 100-jährlichen Hochwasser überschwemmt werden, durch Rechtsverordnung als Überschwemmungsgebiete festgestellt.<sup>5</sup> Diese Bereiche sind ebenso wie die Uferbereiche gemäß § 68 HWG von allen Nutzungen freizuhalten, die die Hochwasserrückhaltung und den Hochwasserabfluss beeinträchtigen und eine Gefährdung mit Folgeschäden darstellen können. Gemäß § 70 dürfen im Überschwemmungsgebiet keine baulichen Anlagen errichtet oder erweitert werden.

## 4. Bestandsanalyse

### 4.1 Nutzung und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist geprägt durch seine Lage im Hengstbachtal am Ortsrand von Dreieichenhain. Prägende Landschaftsbildelemente bzw. Nutzungen sind v.a.

- der Hengstbach mit seinem durchgehenden Ufergehölzsaum und der Klingeborngraben als Nebengewässer,
- der Mühlteich der Winkelmühle mit Schilfröhricht im Westen,

<sup>4</sup> ab 2002 § 15 d HENatG

<sup>5</sup> Verordnung über die Feststellung des Überschwemmungsgebietes des Hengstbaches in den Städten Dreieich und Neu-Isenburg (Landkreis Offenbach) vom 18.11.2003; Staatsanzeiger 51-52/2003, S. 5123



- die zentral gelegene Reitanlage mit Stallgebäuden, Übungsplätzen und Weiden am Uferbereich des Hengstbaches,
- die gut durchgrünten Freizeit- und Hausgärten im Osten und Süden.

Von ihrer prägenden Bedeutung hervorzuheben ist die Grünfläche mit Streuobstwiese am Geißberg, die im wesentlichen die Funktion der Eingrünung des westlichen Siedlungsrandes von Götzenhain besitzt. Die Streuobstwiese ist die letzte verbliebene Grünzäsur zwischen den Stadtteilen Dreieichenhain und Götzenhain.

Entlang des Neurothweges bis zum Klingeborn sowie am Ende der Dorotheenstraße befindet sich Wohnbebauung mit Privatgärten, an der Straße „Am Weiher“ der sog. Burghof, ein Veranstaltungssaal mit Hotel- und Restaurantbetrieb als Mischnutzung. Im restlichen Plangebiet sind vereinzelt Wohngebäude und Kleingärten mit Gartenlauben zwischen ungenutzten Gehölzflächen und Wiesenbrachen verteilt.

Die einzelnen Nutzungen verteilen sich wie folgt:

Nutzung	Fläche in qm	Prozent
Gärten, Grünanlagen	36.910	37%
Sonstiger Gehölzbestand	19.970	20%
Straßen, Wege, Plätze	10.960	11%
Weideflächen	9.280	9%
Baufläche	6.480	7%
Gewässer	7.250	7%
Sonstige Grünflächen	5.170	5%
Streuobstbestand	3.130	3%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>99.140</b>	<b>100%</b>

Das Potenzial des Plangebietes für eine naturnahe Erholungsnutzung (Wandern, Spaziergänge, Lagern etc.) wird durch die Bevölkerung der angrenzenden Siedlungsräume nicht ausgeschöpft, da große Teile des Gebietes öffentlich nicht zugänglich sind und durchgehende Wegeverbindungen fehlen. Lediglich der Mühlteich der Winkelmühle sowie die am südlichen Ufer angelegte kleine Grünanlage mit Fußweg werden erkennbar von der Bevölkerung für Erholungszwecke genutzt.

Vorrangig bestehen die Handlungsbedarfe zum Schutz und zur Entwicklung von Landschaftsbild und Erholungsnutzung in der Erschließung des Bereiches mit einer durchgehenden Fuß- und Radwegeverbindung entlang des Hengstbaches, der Verlagerung schädlicher Nutzungen aus dem Uferbereich des Hengstbaches und Neuordnung der Freizeitgartennutzung sowie der Erhaltung und Entwicklung der Grünfläche am Geißberg.

## 4.2 Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan formuliert die Planungs- und Handlungsziele für die zentralen Faktoren des Naturhaushalts Relief/ Boden, Klima/ Luft, Biotope und Wasserhaushalt.<sup>6</sup> Im folgenden werden die Handlungserfordernisse für die einzelnen Naturfaktoren im Hinblick auf ihre Umsetzung im Bebauungsplan zusammenfassend dargestellt:

### Relief / Boden

Das Relief des Geltungsbereiches wird bestimmt durch die Talmulde des Hengstbaches und einen flachen Talhang, der nordöstlich der Woogwiesen bzw. Pfarrwiese in Richtung Neurothweg/ Hainer Weg ansteigt. Planungsziel ist es, die intensive Nutzung der Böden in den grund- und stauwasserbeeinflussten Bachauen sowie westlich des Klingeborn zu reduzieren, indem Weideflächen und intensiv genutzte Gärten in die bereits anthropogen veränderten Bereiche östlich des Klingeborn verlegt wer-

<sup>6</sup> Die flächendeckende Biotop- und Nutzungstypenkartierung wurde nach dem Kartierschlüssel der Ausgleichsabgabenverordnung vorgenommen und in eine fünfstufige Eignungsbewertung der Biotop- und Nutzungstypen übertragen. Bei der Erfassung der Tierwelt in der Zeit von Mai bis August 2003 wurden die Tiergruppen Säuger, Vögel, Kriechtiere, Lurche, Tagfalter, Heuschrecken und Libellen berücksichtigt.

den. Gering anthropogen beeinträchtigte Flächen sind hauptsächlich östlich des Teiches, auf den nördlichen Uferbereichen des Hengsbaches bis zur Pfarrwiese und am Geißberg zu finden. Eine weitere Versiegelung von Flächen ist zum Erhalt der Bodenfunktionen grundsätzlich zu vermeiden.

### **Klima / Luft**

In der Klimafunktionskarte des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (1999) wird dem westlichen Abschnitt des Hengsbachtales einschließlich der nördlich gelegenen Hänge eine hohe Bedeutung als Ausgleichsraum zugewiesen. Die Gärten im Osten des Hengsbachtales und die Grünfläche am Geißberg sind als kaltluftproduzierende innerstädtische Grünflächen, die angrenzenden Siedlungsflächen als gering bis mittel belastete Siedlungsräume dargestellt.

An den nordöstlichen und nördlichen Hängen des Hengsbaches außerhalb des Bearbeitungsgebietes liegen jedoch Flächen mit höheren Kaltluftproduktionsmengen, die bei Nacht aufgrund des Gefälles in den thermisch belasteten Siedlungsraum transportiert werden und dort eine Wohlfahrtswirkung entfalten. Durch die häufigen Barrieren entlang des Hengsbachtales im Stadtgebiet werden mögliche Tal- und Hangabwinde derzeit soweit behindert, dass das Hengsbachtal seine potenzielle Funktion als Kaltluftleitbahn weitgehend nicht erfüllen kann. Planungsziel ist die Erhaltung der klimatischen Ausgleichsfunktionen im Geltungsbereich, d.h. die Freihaltung des Hengsbachtales und des Klingeborntäälchens von weiterer Bebauung und Versiegelung.

### **Biototypen**

Das Plangebiet am Hengsbach wird durch eine kleinräumige Nutzungsstruktur am Siedlungsrand geprägt. Die hohe Vielfalt an Gehölzen, Stauden und Nutzpflanzen in den Nutzgärten sowie in den strukturreichen Hausgärten und Grünanlagen im östlichen Gebietsteil erhöhen den Wert als Lebensraum für zahlreiche Vogelarten (z.B. Garten- und Hausrotschwanz, Rotkehlchen, Grasmücke), Kleinsäuger (z.B. Steinmarder, Igel, Siebenschläfer) und Reptilien (z.B. Eidechsenarten), die für die kleinräumig strukturierten Siedlungsrandbereiche spezialisiert sind. Daran schließt sich westlich ein Wechsel aus Ufergehölzsaum, Weideflächen, ruderalen Wiesen und vereinzelt Privatgartengrundstücken an.

Der Hengsbach durchfließt mit dem Nebengewässer Klingeborn als anthropogen stark veränderter Graben das gesamte Gebiet. Aufgrund des starken Ausbaustandes des Hengsbaches und Klingeborngrabens ist keine charakteristische Ufersaumgesellschaft ausgebildet. Im Westen liegt der ebenfalls anthropogen veränderte Mühlteich. Das hohe Entwicklungspotenzial des Schilfröhrichs für gefährdete und seltene Arten am östlichen Teichufer sowie die Empfindlichkeit des Biototyps selbst gegenüber anthropogenen Eingriffen führen zu einer hohen Bewertungsstufe.

Zahlreiche, zum Teil sehr alte Einzelbäume und Baumgruppen aus einheimischen Laubbäumen prägen den Biotopbestand und seine Artenvielfalt. Hervorzuheben sind die großflächigen Ufergehölzbestände aus Eschen, Erlen und Weiden, die den Hengsbach fast auf der gesamten Länge begleiten und als Verbundelement zu den angrenzenden Bachabschnitten im Westen und Osten wirken. Sie bilden in ihrer Gesamtheit ein vor allem für die heimische Vogelwelt wichtiges Verbundnetz.

Im Gebiet sind zwei Streuobstwiesen vorhanden: neben einem extensiv genutzten kleineren Bestand mit Apfel- und Pflaumenbäumen ist insbesondere der größere intensiv genutzte Bestand auf dem Geißberg mit Alt-Apfelbäumen und Neupflanzungen zu erwähnen. Das Vorkommen von Magerkeitszeigern, besonders auf der Wiese am Geißberg, weist auf ein standortbedingtes hohes Entwicklungspotenzial hin. Die Wiesen dienen außerdem als Lebensraum für Heuschrecken und andere Insekten. Erwähnenswert ist auch das trockene bis frische, saure Gebüsch auf dem Geißberg mit einer Vielzahl an Obstgehölzen.

Sämtliche Biotope im Gebiet sind aufgrund der anthropogenen Nutzung durch Stoffeinträge vorbelastet. Die Pferdewiesen am Neurothweg und auf den Woogwiesen, die ca. 9,4 % des Geltungsbereiches einnehmen, weisen durch die intensive Nutzung eine stark degradierte Artenvielfalt auf. Die Böden sind durch die Pferdehaltung eutrophiert.

Der hohe Grünanteil im Gebiet, das hohe Entwicklungspotenzial für extensives Grünland, Ufergehölze und Feuchtbiotope sowie die Verbund- und Vernetzungsfunktion im Gesamtgefüge des Hengsbachtales als Naturraum sind für die Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes von hoher bis mittlerer Bedeutung und entsprechend zu erhalten und weiterzuentwickeln.

### Schutzgebiete und -objekte gemäß HENatG

Als gemäß § 15 d HENatG gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes neben wertvollen Einzelgehölzen folgende Bereiche einzustufen:

- die naturnahen Abschnitte des Hengstbaches mit Ufergehölzsaum/ Auwald (ab Burghof bachabwärts bis Abschlagsbauwerk Winkelsmühl-Weiher),
- das Schilfröhricht südöstlich des Winkelsmühl-Weiher und
- das flächige Feldgehölz und die Streuobstwiese am Geißberg.

### Tierwelt

Am artenreichsten ist im Untersuchungsgebiet die Vogelwelt ausgeprägt. In den Gehölzbeständen zwischen Weiher, Reitsportgelände und Kleingärten tritt als Auwaldbewohner die Nachtigall auf. Neben den Gärten bieten auch die älteren Bäume in den Gehölzbeständen sowie ältere Obstbäume in den Kleingärten geeignete Nistmöglichkeiten für Kleinhöhlenbrüter. Der einzige Großhöhlenbrüter ist der Grünspecht, der auf der Roten Liste Hessen bzw. der BRD verzeichnet ist.

Im Grünland beim Reiterhof sowie südlich des Weiher konnten mehrere, weit verbreitete Tagfalter und Heuschreckenarten nachgewiesen werden. Als einzige Säugerart taucht in den Gärten das Eichhörnchen auf. Es gelangen keine Nachweise von Reptilien, Amphibien und Libellen. Es sind keine Arten vorhanden, die in den Anhängen II & IV der FFH-Richtlinie bzw. des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie verzeichnet sind. Besonders geschützt nach Bundesartenschutzverordnung sind das Eichhörnchen sowie alle nachgewiesenen Vogelarten.

### Wasserhaushalt

Der Hengstbach durchfließt den gesamten Geltungsbereich und speist den Mühlteich über einen naturnah angelegten Teichzufluss. Am Weihergarten mündet der verrohrte Klingeborn in den Hengstbach. Der Hengstbach wird in der biologischen Gewässergütekartierung des Hessischen Landesamtes für Geologie (2000) in die Güteklasse II - mäßig belastet - eingestuft. Der Klingeborn wird als gering belastetes Gewässer mit der Güteklasse I-II dargestellt. Die Zielvorgabe des Landes Hessen wird für beide Gewässer eingehalten.

Hingegen ist die Gewässerstruktur von Hengstbach und Klingeborngraben stark anthropogen geprägt. Der Hengstbach ist nahezu im gesamten Verlauf begradigt und ausgebaut. Er wurde aus der Talmulde in den Hangbereich verlegt. Der Klingeborngraben wurde in entgegen gesetzter Fließrichtung ebenfalls verlagert und ist teilweise verrohrt. Die vorhandenen Freizeitnutzungen reichen in den gesetzlich geforderten 10 m breiten Schutzstreifen des Uferandes hinein und lassen keinen Raum für eine Ufervegetation. Entsprechend wird der Hengstbach in der Gewässerstrukturgütekartierung des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Forsten (1999) als vollständig verändert (Klasse 7) bzw. als sehr stark verändert (Klasse 6) eingestuft. Ebenfalls als sehr stark verändert wird der unverrohrte Abschnitt des Klingeborngrabens eingestuft.

Im Auenbereich des Hengstbaches und des Klingeborngrabens steht das Grundwasser 4-8 dm unter der Geländeoberfläche an. Das Grundwasser hat hier eine hohe Bedeutung als Aufnahme- und Speicherkörper für Niederschlagswasser, als Wasserspender für den Hengstbach sowie als steuernde Größe für die Bodenbildung und damit für die Ausbildung von Vegetationsgesellschaften auf feuchten Standorten.

Das Planungsziel für das Schutzgut Oberflächengewässer ist die Beseitigung der Defizite in der Gewässerstrukturgüte durch eine Renaturierung des Hengstbaches zwischen der Straße „Geißberg“ und dem Mühlteich. Ebenso sollte der Klingeborngraben als naturnaher Graben in seinem ursprünglichen Verlauf wieder dem Hengstbach zugeführt werden. Die bestehenden Ufergehölzsäume, Feuchtgebüsche, Röhrichte und ruderalen Wiesen sind zu erhalten und zu ergänzen. Die intensive Nutzung durch Freizeitgärten und durch Weideflächen des Reitstalls sollte aus dem Auenbereich verlegt werden.

### 4.3 Niederschlags-Abfluss-Modell für den Hengstbach

Der Generelle Entwurf zur Abflussregelung des Wasserverbandes Schwarzbachgebiet-Ried (1995)<sup>7</sup> untersucht und berechnet in einem Niederschlags-Abfluss-Modell die Abflüsse des Hengstbaches für verschiedene Hochwasserjährlichkeiten. Die Länge des Hengstbaches im Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt etwa 570 m und überwindet auf dieser Strecke einen Höhenunterschied von 7,30 m (bei einem mittleren Gefälle von 1,3 %). Das Einzugsgebiet hat an der Strasse „Geißberg“ eine Gesamtgröße von etwa 7,5 km<sup>2</sup>. Der Anteil der natürlichen Flächen liegt mit 6,4 km<sup>2</sup> bei 85 % der Gesamtfläche. Die kanalisierte Fläche beträgt ~ 1,1 km<sup>2</sup>, wovon in Götzenhain etwa 50 % versiegelt sind.

Aufgrund der überwiegenden Befestigung der kanalisierten Flächen fließt das Regenwasser dieser Flächen dem Kanal schnell zu, dem über Sonderbauwerke die Entlastung in den Bach ermöglicht wird. Bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplans entlasten vier Regenüberläufe und ein Regenüberlaufbecken in den Hengstbach. Ein Regenüberlauf sowie der Ab- und Überlauf des Burgweihers entlasten innerhalb des Geltungsbereichs in den Hengstbach.

Im Rahmen der Berechnung des Wasserverbandes wurden Hochwasserabflüsse der Wiederkehrzeiten 2, 10 und 50 Jahre untersucht. Die Abflüsse für den Anfang und das Ende des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt:

Wiederkehrzeit in Jahren	Abfluss [m <sup>3</sup> /s]	
	Geißberg	An der Winkelsmühle
T [a]		
2	2,8	3,4
10	3,7	4,6
50	4,9	5,8

Die relativ geringen Unterschiede der verschiedenen Jährlichkeiten weisen darauf hin, dass schon bei geringen Abflüssen Ausuferungen vorkommen. Deshalb unterscheiden sich auch die berechneten Wasserspiegellagen der Jährlichkeiten 2 bis 50 Jahre in Teilbereichen nur um wenige Zentimeter voneinander. Ziel ist Verzögerung des beschleunigten Wasserabflusses durch die Schaffung von Retentionsräumen.

### 4.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Holzmühle, Am Weiher 1, welche Kulturdenkmal gemäß § 2 DenkmalG ist und an deren Erhaltung aus künstlerischen, wissenschaftlichen, technischen, geschichtlichen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Weiterhin weist die Fundstellenübersicht Dreieich-Dreieichenhain (Stand 11.02.2004) des Kreises Offenbach als Untere Denkmalschutzbehörde den Standort eines Bodendenkmals „Im Gastengarten“ gemäß § 2 und § 19 DenkmalG aus. Es handelte sich dabei um ein Grab aus der Urnenfelderzeit sowie um Mauerreste aus dem Mittelalter.

### 4.5 Eigentums- und Rechtsverhältnisse

Im Geltungsbereich des B-Plans H4 sind die Wege- und Straßenparzellen sowie die Gewässerparzellen des Hengstbaches und des Klingeborngrabens, der Weiher an der Winkelsmühle und das angrenzende Flurstück mit schützenswertem Schilfröhrichtbewuchs, die Parzelle des Burghofes sowie noch vereinzelt im Gebiet liegende Grundstückspartellen im Besitz der Stadt Dreieich. Die überwiegenden restlichen Grundstücke sind in Privateigentum.

Bezüglich der Rechtsverhältnisse ist auf zwei Nutzungen im Plangebiet hinzuweisen. Innerhalb des Gartenareals „Im Gastengarten“ befinden sich auf den Flurstücken 549 und 550 zwei zum dauerhaften Wohnen genutzte Gebäude. Die vorübergehend legalisierte Nutzung als Behelfsbauten zu Wohnzwe-

<sup>7</sup> Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried: Überarbeitung des generellen Entwurfs für den Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried, Ing.-Büro BGS Wasserwirtschaft, Darmstadt, Ing.-Büro Golüke, Mühlthal 1995

cken nach dem Krieg ist ausgelaufen. Es existiert eine gerichtliche Beseitigungsverfügung.<sup>8</sup> Auch die im Gebiet befindlichen Gartennutzungen sind zum Großteil bauordnungsrechtlich nicht genehmigt.

Weiterhin liegt bezüglich des Reiterhofs ein Urteil des Verwaltungsgerichtshofs vor<sup>9</sup>, dass die Stallgebäude formell und materiell als illegal ausweist. Es besteht ein Vollzugsdefizit der Bauaufsicht des Kreises Offenbach. Von Seiten der Wasserbehörde liegen Mahnungen hinsichtlich verschiedener Verstöße des Reiterhofes gegen das Hessische Wassergesetz vor (Brückenbau, Wasserentnahme/ -einleitung in den Hengstbach, Nichteinhaltung des Uferrandstreifens, etc.).

## 5. Grundzüge der Planung

### 5.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung mit Begründung für die Festsetzungen im Einzelnen

#### 5.1.1 Belange der Landschaftspflege

Das Hengstbachtal wird für die Freiraumvernetzung und den Biotopverbund gesichert. Für den Abschnitt H4 des Hengstbachtals wird ein kleinräumig strukturierter Siedlungsrandbereich als Grünzug mit auentypischer Vegetation entwickelt. Ufergehölze mit charakteristischer Baum-, Strauch- und Krautschicht wechseln sich mit Feuchtgrünland-, Röhricht- und Hochstaudenflurgesellschaften ab. Siedlungsrandtypische Nutzungen, wie die Kleingartennutzung werden mit Rücksicht auf die Entwicklung der Ufervegetation (Uferschutzstreifen) erhalten. Die gesamtökologische Bedeutung des grundwassernahen Talzuges ist ebenso wie die Schaffung zusätzlicher Retentionsräume für den Hochwasserschutz besonders hervorzuheben. Deshalb sieht die Planung eine naturnahe Wiederherstellung des Baches und der Auen vor. Der Überschwemmungsbereich ist von jeder Nutzung freizuhalten.

Der Geißberg, am Rande des Hengstbachtals, wird als „grüne Zäsur“ zwischen den Ortsteilen Dreieichenhain und Götzenhain freigehalten. Der Geißberg bildet innerhalb der Siedlungsstruktur von Dreieich die letzte, noch wahrnehmbare unbebaute Freifläche zwischen Dreieichenhain und Götzenhain und besitzt dadurch eine wichtige öffentliche Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Erhaltenswert sind außerdem die Blickbeziehungen zur Altstadt Dreieichenhain sowie zur Hayner Burg. Von zentraler Bedeutung ist die Funktion des Geißbergs als kaltluftproduzierende Grünfläche für die angrenzenden Siedlungsbereiche und zur Unterstützung der potenziellen Kaltluftleitbahn des Hengstbachtals.

Die Freifläche mit ihrem vorhandenen Gehölzbestand und der Streuobstwiese fungiert als wichtiges Biotopvernetzungselement zwischen den Wiesen im Südosten der Altstadt von Dreieichenhain und den Wiesen nördlich der Albert-Schweitzer-Straße. Dieser „Grünverbindung“ wurde auch im angrenzenden B-Plan Nr. 2/92 mit einer entsprechenden Freihaltung Rechnung getragen. Der auf dem Geißberg vorhandene wertvolle Gehölzbestand wird zu einem arten- und strukturreichen Feldgehölz weiterentwickelt. Die Streuobstwiese wird als typische Ortsrandsituation gepflegt und ebenfalls weiterentwickelt. Abgesehen davon wird von einer weiteren Versiegelung in bachnahen bzw. talnahen Bereichen aus Gründen des Hochwasserschutzes (Vorsorgeprinzip) generell abgesehen.

Festsetzung von

**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

Entlang des gesamten Talabschnitts, insbesondere am Verlauf des renaturierten Bachbettes werden in Kombination (Flächenüberlagerung) Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt, um einen natürlichen Grünzug mit auentypischer Vegetation zu entwickeln und zu erhalten.

<sup>8</sup> Verwaltungsstreitverfahren AZ ZE - 1919/91, Verwaltungsgericht Darmstadt 14.06.1995

<sup>9</sup> Hessischer Verwaltungsgerichtshof, IV OE 90/78 vom 28.05.1982

Neben der Erhaltung des bestehenden Auwaldes wird dieser an den wichtigen Stellen des neuen Bachlaufes ergänzt und neu angelegt. Weiterhin werden Hochstaudenfluren und Schilfröhrichte neu angelegt. Extensives Grünland wird stellenweise ergänzt. Die kombinierte Flächenfestsetzung reicht in einem Teilbereich bis an die Bebauung des großen Villengrundstückes am Ende der Dorotheenstraße heran. Der vorhandene sehr wertvolle alte Baumbestand und Ufergehölzsaum auf dem Grundstück werden ausreichend gesichert.

Die Biotopentwicklungsmaßnahmen umfassen eine Gesamtfläche von ca. 22.000 qm. Generell sollten im Zuge aller Biotopentwicklungsmaßnahmen die vorhandenen baulichen Anlagen (Hütten, Zäune, etc.) vollständig entfernt werden. Die Erweiterung und Neuanlage der Ufer- und Auwaldbereiche wird durch die Anpflanzung mit standortgerechten, heimischen Arten in unterschiedlicher, mehrreihiger Anordnung gewährleistet. Die Auwaldflächen sind anschließend der Sukzession zu überlassen, ebenso wie die geplanten Flächen für die Hochstaudenfluren. Baumhecken, Hecken und Gebüsche, insbesondere am Geißberg, werden aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit erhalten und gepflegt. Die Streuobstwiese am Geißberg wird erhalten und weiterentwickelt.

Festsetzung von

**Öffentlichen und privaten Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Der Geißberg wird aufgrund seiner siedlungsstrukturellen und landschaftsräumlichen Bedeutung als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Streuobstwiese wird als „grüne Zäsur“ zwischen den Ortsteilen und typische Ortsrandsituation zukünftig freigehalten.

### 5.1.2 Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes

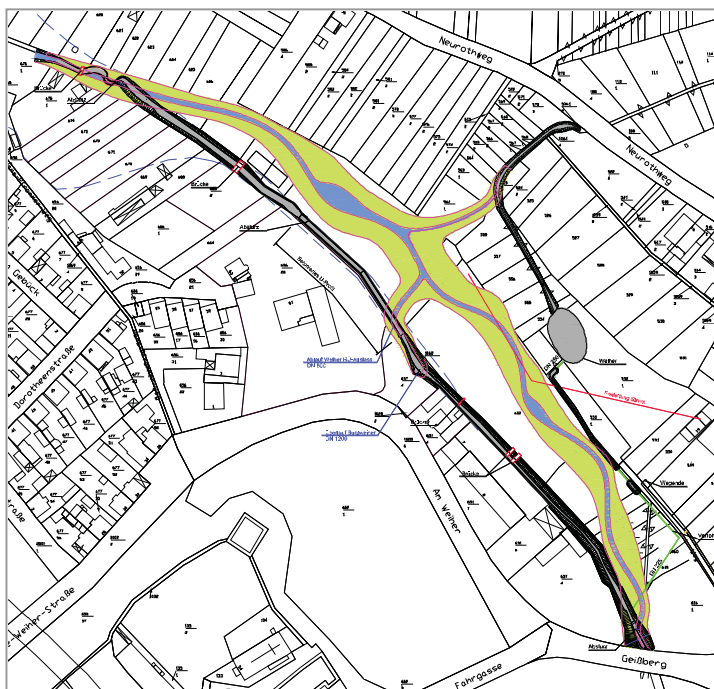
Renaturierungsmaßnahmen stellen die natürlichen Formen und Strukturen des Gewässerbettes wieder her und umfassen neben dem Bachlauf auch seine Auenbereiche. Wo immer es möglich ist, sind breite Auenbereiche mit Feuchtwiesen zu entwickeln, die zeitweise überschwemmt werden können. Die Auen dienen neben ihrer Funktion für den Naturschutz dem passiven Hochwasserschutz, indem sie die Hochwasserspitzen aufnehmen und so ein übermäßiges Ansteigen des Wasserspiegels verhindern.

Die Renaturierung des Hengstbaches sieht deshalb vor:

- (a) Die Entwicklung der natürlichen Gewässerdynamik durch Laufaufweitungen und Uferabflachungen und die Wiederherstellung der aquatischen Durchgängigkeit des Gewässers.
- (b) Die natürliche Entwicklung des Bachsaumes und Einhaltung des erforderlichen Uferstreifens.
- (c) Die Freihaltung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Hengstbaches gemäß Hessisches Wassergesetz sowie weiterer Retentionsräume als Maßnahme für den vorbeugenden Hochwasserschutz.

Die optimale Umsetzung erfordert die Verlegung des Bachbetts um ca. 20-30 m nach Norden. Die Verlegung schafft einen Abstand zu den vorhandenen baulichen Nutzungen, wie dem Burghof, und ermöglicht eine Aufweitung des Querprofils. Zudem wird der nahezu im gesamten Geltungsbereich bestehende Ufergehölzsaum aus Erlen und Eschen sowie Weiden und Pappeln geschont. Um möglichst wenige Grundstücke zu kreuzen, wird der Verlauf des neuen Betts südlich entlang der Parzelle des Klingeborngrabens und im weiteren Verlauf innerhalb der direkt an die jetzige Gewässerparzelle angrenzenden Grundstücke gelegt. Der neue Verlauf wird leicht geschwungen modelliert. Die nach dem Burghof einleitenden Kanäle aus der Kanalisation und dem Burgweiher werden dem neuen Verlauf zugeführt. An der Brücke „Geißberg“ über den Hengstbach befindet sich ein genehmigtes Bauwerk zur Speisung des Burgweihers aus dem Hengstbach. Im Zuge der Renaturierungsplanung müssen noch hydraulische Nachweisrechnungen zur erforderlichen Mindestwasserabflussmenge im Hengstbach durchgeführt und zur Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis bei der zuständigen Behörde eingereicht werden. Ebenso wurde für die Abzweigstelle am Winkelsmühlweiher verfahren.

Als Voraussetzung für die Umsetzung der Renaturierung beabsichtigt die Stadt die dafür erforderlichen Flächen zu erwerben. Der Flächenerwerb ist u.a. auch Voraussetzung für die Fördermöglichkeit im Rahmen des Landesprogramms „Naturnahe Gewässer“.



Der Klingeborngraben wird wieder in die Nähe des ursprünglichen Verlaufs verlegt und aus der Verrohrung befreit. Der neue Verlauf wird so gewählt, dass er sich möglichst in großen Bereichen auf städtischen Grundstücken befindet. Diese Maßnahme beinhaltet neben der Modellierung des neuen Grabens die Verfüllung des vorhandenen Grabens und den Rückbau der Verrohrungen.

Des Weiteren wird eine naturnahe Umgestaltung des Mühlteichs der Winkelmühle mit einer Uferabflachung, der Gestaltung einer buchtigen Uferlinie und mit der zusätzlichen Ausweitung von Flachwasserbereichen insbesondere am südöstlichen Ufer vorgesehen. Durch die Uferabflachung werden Aufenthaltsbereiche für Amphibien geschaffen und gleichzeitig das Überschwemmungsgebiet vergrößert.

Abgesehen von der Renaturierung des Hengstbaches werden keine weiteren Hochwasserschutzmaßnahmen in diesem Talabschnitt vorgesehen. Die gezielte Aktivierung von Speichervolumen am Winkelmühlweiher, wie sie in den vorliegenden Hochwasserschutzplanungen der Ingenieurbüros Schäfer (1976) und Müller-Kalchreuth (1984) mit Hilfe von massiven Eingriffen in Natur und Landschaftsbild eingeplant worden ist, wird derzeit nicht weiterverfolgt. Das Speichervolumen, das unter Rücksichtnahme auf die vorhandene, schützenswerte Biotopstruktur und zu minimierende Eingriffe in den Landschaftsraum bei einem erforderlichen Dammaufbau zur Verfügung steht, ist zu klein, um wirkungsvollen und wirtschaftlichen Hochwasserschutz zu betreiben, wie die ergänzende Untersuchung herausgestellt hat. Vom zuständigen Wasserverband wird bei der Planung für den Hochwasserschutz im Hengstbachtal das potenzielle Hochwasserrückhaltebecken „Theisenmühle“ weiterverfolgt.

#### Nachrichtliche Übernahme

#### **Überschwemmungsgebiet** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Aufgrund der Vorgaben des Regierungspräsidiums Darmstadt werden nachrichtlich (§ 9 Abs. 6 BauGB) die Grenzen des festgesetzten Überschwemmungsgebietes übernommen, das südöstlich an den Mühlteich anschließt.

#### Festsetzung von

#### **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Entlang des renaturierten Bachlaufes sowie am Mühlteich der Winkelmühle werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Kombination mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung festgesetzt (vgl. Landschaftspflegerische Belange). Diese Flächen sichern den notwendigen Retentionsraum für Hochwasserereignisse und nehmen die entsprechenden Maßnahmen zum Erhalt und Aufbau der autotypischen Vegetation auf. Der renaturierte Bachlauf wird als Hinweis aufgenommen, da der Bebauungsplan lediglich die Flächen für die Renaturierung vorbehalten kann.

Die eigentliche Renaturierung wird im Rahmen einer wasserrechtlichen Planfeststellung oder -genehmigung im Anschluss an das Bauleitplanverfahren erfolgen. Der im B-Plan modellierte Bachlauf ist das Ergebnis einer ersten Vorstudie zur Renaturierung, welche im Zuge des wasserrechtlichen Verfahrens dann in eine detaillierte Genehmigungs- und Ausführungsplanung einschließlich Landschaftspflegerischem Begleitplan mündet und den Bachlauf konkret festsetzt.<sup>10</sup> Dadurch wird auch eine Neuabgrenzung des Überschwemmungsgebietes des Hengstbachs in diesem Abschnitt durch das Regierungspräsidium erforderlich werden.

### 5.1.3 Belange der Naherholung

Der B-Plan verfolgt im Zuge der Flächenneuordnung das Ziel, neben den Belangen des Naturschutzes den Ansprüchen des Menschen zur Naherholung gerecht zu werden. Im Siedlungsbereich bzw. am Siedlungsrand sind ausreichende Erholungsflächen zu schaffen, die eine individuelle Freizeitgestaltung zu ermöglichen.

#### Wegenetz

Der B-Plan sieht eine bachbegleitende Fußwegeverbindung entlang des Talraums vor, um den Nutzungsansprüchen der Bevölkerung an eine wohnortnahe Erholung Rechnung zu tragen. Das durchgängige Fußwegeband entlang des Hengstbaches ermöglicht zudem die Wahrnehmung des Talraums als zusammenhängenden Landschaftsraum. Der Fußweg wird auf der verfüllten ehemaligen Bachparzelle geführt (Verwendung des Abraummateri als der Bachverlegung). Er knüpft an das vorhandene Wegenetz an und bietet eine attraktive, leicht erreichbare Naherholung auch für eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen.

Eine Querverbindung auf Höhe des Klingeborngrabens ist als Verbindung in die freie Landschaft vorgesehen. Diese Wegeführung knüpft an die Regionalparkroute an, die das Plangebiet des H4 tangiert, und ermöglicht gleichzeitig eine Optimierung der Route. Damit ist die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des renaturierten Bachlaufes über die Wohnbevölkerung hinaus gegeben.

#### Freizeitgärten

Die vorhandene Gartennutzung „Im Gastengarten“ im östlichen Teil des Geltungsbereichs wird erhalten und planungsrechtlich gesichert, da sie sich gut in das abwechslungsreiche siedlungsnahe Landschaftsbild einfügt und den Bedarf an wohnortnahe Erholung deckt. Die Erschließung wird über zwei öffentliche Wege im nördlichen und südlichen Teil gewährleistet. Der südliche Weg dient gleichzeitig für erforderliche Pflege- und Unterhaltungsarbeiten am Bachlauf und führt damit zu einer erheblichen Kostenreduktion für die Unterhaltungsmaßnahmen bei dem derzeit weitgehend unzugänglichen Gelände. Der nördliche Erschließungsweg wird für die rückwärtigen Grundstückseigentümer/innen teilweise über die Festsetzung von Gehrechten gesichert. Da es sich um eine bestehende Gartennutzung handelt, ist die Errichtung von Stellplätzen auf den Gartengrundstücken nicht zulässig. Zum Parken bietet sich der öffentliche Parkplatz an der Burg von Dreieichenhain an. Die innerhalb des Gartenareals befindlichen zwei Wohngebäude werden planerisch nicht berücksichtigt (vgl. Kap. 4.5).

Für die Renaturierungsmaßnahmen werden Flächen in den Bereichen „südliche Klingewiesen“ und „Weihergarten“ beansprucht werden. Die dort befindlichen Gartennutzungen werden aus dem unmittelbaren Überschwemmungsbereich an einen anderen Ort verlagert. Auch die Gärten im Bereich „Woogwiesen“ können nicht erhalten werden, da sie im Überschwemmungsgebiet liegen. Außerdem werden die Mühlgärten, östlich vom Mühlteich gelegen, nicht als Gartenflächen festgesetzt, da sie inmitten von nach § 15d HENatG geschützten Biotopen liegen. Es wird eine sozialverträgliche Lösung über das Auslaufen der Nutzung durch die jetzigen EigentümerInnen angestrebt.

<sup>10</sup> Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (Ausbau) bedarf grundsätzlich eines wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens gemäß § 31 (2) WHG, das den Anforderungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) entspricht. Sofern ein Gewässerausbau nicht UVP-pflichtig ist, kann anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses nach § 31 (3) WHG eine Plangenehmigung erteilt werden. Dies gilt nur, wenn Rechte anderer nicht beeinträchtigt werden oder die Betroffenen sich mit der Inanspruchnahme ihres Eigentums oder eines anderen Rechts schriftlich einverstanden erklärt haben und mit den Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich berührt wird, das Benehmen hergestellt worden ist. Das wasserrechtliche Verfahren wird unabhängig vom Bauleitplanverfahren abgewickelt.



Die im Überschwemmungsgebiet liegenden Freizeitgärten werden gebündelt und innerhalb des Geltungsbereichs auf die Ersatzfläche „nördliche Klingewiesen“ verlagert; dies betrifft ca. 8-10 Kleingärten. Die vorgesehene Ersatzfläche erstreckt sich mit einer Gartentiefe entlang des Neurothweges und hat eine Flächengröße von ca. 2.000 qm (8 Gartenparzellen). Ein großzügiger Abstand zur Bachauaue wird eingehalten. Die erforderlichen Parkplätze werden am Neurothweg angelegt.

Die Schaffung bzw. Erhaltung von Gärten am Siedlungsrand entspricht der generellen Zielsetzung des Flächennutzungsplans (FNP), auch wenn der FNP direkt im Plangebiet keinen Standort „Wohnungsferne Gärten“ vorsieht. Mit der Renaturierung wird der Talabschnitt zwischen Geißberg und Winkelmühle allerdings naturräumlich in so großem Maße aufgewertet, dass ein Ersatzstandort am Rande des Plangebietes als verträglich erachtet wird. Der großen Nachfrage nach Freizeitgärten in der Dreieicher Wohnbevölkerung wird an einem geeigneten Standort entsprochen.

### Parkanlage

Der Naherholungsbereich an der Winkelmühle wird durch die Anlage einer „Sitz- und Spielwiese“ mit Sandkasten und Wipptieren am Mühlweg aufgewertet. Damit wird gleichzeitig das Ziel erreicht, entlang des Hengstbaches in regelmäßigen Abständen Aufenthaltsbereiche für unterschiedliche Erholungsbedarfe zu schaffen. Die nächstgelegenen Spielplätze befinden sich an der Dampfmühle (westlich) und am Burgweiher (östlich).

### Reiterhof

Eine Flächenneuordnung, die die Belange des Natur- und Hochwasserschutzes mit den Bedürfnissen für die Naherholung zusammenführt, ist in dem komplexen und sensiblen Bereich des Plangebietes H4 sehr schwierig. Bei der Einordnung der Freizeitnutzungen sind die einzelnen Vorhaben deshalb auf ihre Verträglichkeit mit den Planvorgaben des Freiraum-, Gewässer- und Klimaschutzes kritisch zu prüfen. Die vorhandene Reiterhofnutzung im Zentrum des Plangebietes widerspricht den primären Schutzvorgaben für Klima, Wasser und Landschaft unter verschiedenen Gesichtspunkten:

- Beeinträchtigung der Vegetation durch Tierhaltung und Pferdekoppeln im staunassen Auenbereich,
- Lage im Überschwemmungsbereich des Hengstbaches, Nutzung reicht in den gesetzlich vorgeschriebenen Uferstreifen,
- Verstoß gegen wasserrechtliche Vorgaben durch Einleitungen in den Bach sowie Wasserentnahmen, verbaute Ufer, durch die errichtete Holzbrücke über den Hengstbach,
- Ungenehmigte Rechtsverhältnisse der baulichen Anlagen des Reiterhofs (vgl. Kap. 4.5).

Ersatz- bzw. Verlagerungsflächen, die den Anforderungen des Reiterhofes ausreichend Rechnung tragen, fehlen innerhalb des Plangebietes. Der Reiterhof ist an seinem Standort ohne fachbehördliche Genehmigung entstanden. Aufgrund der Priorität für den Landschafts- und Gewässerschutz kann der Reiterhof an seinem jetzigen Standort im Planentwurf nicht berücksichtigt werden.

Über den Rahmen des Bauleitplanverfahrens hinaus ist die Stadt Dreieich bemüht, für den Reiterhof, der als privilegierte Nutzung (landwirtschaftlicher Betrieb) im Außenbereich gemäß § 35 BauGB eingestuft wird, einen Verlagerungsstandort zu suchen. Potenzielle neue Standorte befinden sich in Götzenhain bei den Kirchbornhöfen, in Dreieichenhain beim Reitplatz „Bornwaldweg“ (A661) oder in Sprendlingen „Am Bürgeracker“ (aufgelassene landwirtschaftliche Fläche).

Festsetzung von

### Öffentlichen und privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Die verschiedenen gartenbaulich genutzten Bereiche werden als Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Gärten“ festgesetzt. Zur besseren Einfügung ins Landschaftsbild werden entsprechende textliche Festsetzungen zur Gestaltung und Nutzung der Gärten festgeschrieben.

Der Naherholungsbereich an der Winkelmühle wird durch einen Aufenthaltsbereich aufgewertet. Die Versorgungsfläche an der Winkelmühle mit der Zweckbestimmung Abwasser umfasst ein unterirdisches Regenrückhaltebecken mit oberirdischem Wartungshäuschen. Die Fläche wird oberirdisch ver-

kleinert zugunsten einer Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage „Sitz- und Spielwiese“.

Festsetzung von

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ bzw. „Regionalparkweg“** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) **bzw. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Das Wegenetz innerhalb des Plangebietes wird hauptsächlich als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ bzw. „Regionalparkweg“ festgesetzt. Teilweise dienen einzelne Wegabschnitte auch für Pflegearbeiten am Bachlauf und sind deshalb öffentlich zugänglich zu halten. Für die Erschließungswege innerhalb des Gartenareals „Im Gastengarten“ werden Teilstücke der Wege mit Gehrechten für die anliegenden Garteneigentümer/innen belastet, um die rückwärtigen Gartengrundstücke zu erschließen.

#### 5.1.4 Status-Quo der Bebauung

Die im Plangebiet vorhandenen bebauten Gebiete werden aufgrund der vorgefundenen Nutzungsstruktur überwiegend als Wohngebiete festgesetzt. Lediglich der Burghof mit Veranstaltungssaal, Hotel und Gastronomie wird als Mischgebiet festgesetzt. Hier wird die öffentliche Nutzung in besonderer städtebaulicher Lage - gegenüber Burg Hayn und Burgweiher - gesichert. Die Bebauung unterliegt dem Bestandsschutz und wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Das Maß der baulichen Nutzung wird weitestgehend auf den tatsächlichen baulichen Bestand beschränkt, um eine möglichst wasserabflussneutrale Gestaltung der Flächennutzung im Sinne des Hochwasserschutzes zu erreichen. Die Festsetzungen für die Bauflächen sind aus dem FNP abgeleitet, es werden lediglich kleinteilige Parzellenanpassungen vorgenommen, bei denen es sich hauptsächlich um Bestandsanpassungen handelt. Das Wohngebiet am Neurothweg wird entgegen der Darstellung im FNP flächenmäßig zurückgenommen, um die Grünverbindung Hengstbachtal/ Geißberg und offene Landschaft „Große Bergwiese“ zu betonen. Die Flächenanpassungen erfolgen im Zuge der Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes durch den Planungsverband.

Lediglich am Rande der Geißbergwiese ist eine noch unbebaute Baufläche vorgesehen, die auf einer bauaufsichtlich genehmigten Bauvoranfrage für ein Einfamilienwohnhaus beruht. Der B-Plan sieht eine vollständige Freihaltung des Geißbergs von Bebauung vor. Dem o.g. Baurecht für ein 1½-geschossiges Einfamilienwohnhaus auf dem Flurstück 478 trägt der B-Plan Rechnung und begrenzt gleichzeitig die bauliche Ausnutzung darauf, um den städtebaulichen Übergang Ortsrand - Landschaftsraum an dieser topographisch sehr exponierten Lage zu sichern. Die prägende Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Grundstücks ist die Abfolge der Bebauung an der Straße „Geißberg“. Diese zeichnet sich durch freistehende Einfamilienwohnhäuser aus. Um einen kleinteiligen, lockeren, baulichen Übergang zur Geißbergwiese zu schaffen, werden Kubatur und Bauhöhe entsprechend festgeschrieben. Weiterhin muss ein ausreichender Abstand zum wertvollen Gehölzbestand auf dem Nachbargrundstück eingehalten werden. Im hinteren Grundstücksteil wird private Grünfläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Festsetzung von

**Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 1-11, 16, 22, 23 BauNVO)

##### ▪ Art der baulichen Nutzung

Das vorhandene Baugebiet am Neurothweg wird als Reines Wohngebiet, der Bereich Ortsrand Dreieichenhain/ Dorotheenstraße wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Beide Bereiche sind hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt und sollen von wohnstörenden Nutzungen geschützt werden. Deshalb werden keine Nutzungsausnahmen zugelassen. Die Einzelbauflächen am Neurothweg bzw. am Geißberg werden ebenfalls als Reine Wohngebiete festgesetzt, da hier lediglich dem bestehenden Baurecht Rechnung getragen wird. Dies korrespondiert mit der Festsetzung des benachbarten B-Plans Nr. 1/ 85 „Alter Berg“ am Geißberg.

Der an den Burgweiher angrenzende bebaute Bereich wird als Mischgebiet festgesetzt. Hier ist insbesondere der Burghof mit seiner öffentlichen Funktion als Beherbergungs- und Gastronomiebetrieb

aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage zu sichern. Entsprechend werden keine Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten zugelassen.

#### ▪ **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) und der max. Zahl der Vollgeschosse bzw. der max. Trauf-/ Firsthöhe der Gebäude definiert.

Bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung wird in den an das Bachtal angrenzenden Baugebieten eine möglichst kleinteilige und lockere Bebauung festgeschrieben, um eine weitere Versiegelung im bachnahen Talraum einzuschränken. Dies bedeutet eine möglichst enge Umfahrung des Bestandes mit Baugrenzen und Höhen-Festsetzung, die allerdings einen gewissen Erweiterungsspielraum für Änderungswünsche berücksichtigt.

Die Bebauung am Neurothweg (WR1+WR2) liegt losgelöst vom örtlichen Bebauungszusammenhang. Prägend sind eingeschossige Einfamilienhäuser, welche Anhaltspunkt für die Festsetzungen liefern. Das Maß der baulichen Nutzung wird für künftige Entwicklungen beschränkt, um hier eine weitere Verdichtung zu vermeiden. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,5 festgesetzt. Die Höhe der Bebauung wird aufgrund der Lage im Außenbereich auf eine max. Firsthöhe von 8,0 m und eine max. Traufhöhe von 6,5 m begrenzt. Die Höhenbegrenzung ermöglicht eine eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dach oder eine zweigeschossige Bebauung ohne Dachausbau. Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe richtet sich nach dem Bestand, es wird eine einheitliche max. Obergrenze festgesetzt.

Bei der Baufläche am Geißberg (WR3) wird die zulässige Grundfläche durch die dargestellte überbaubare Grundstücksfläche definiert. Die Festsetzungen lehnen sich an die genehmigte Bauvoranfrage an. Das Baufenster ist etwas zur Straße hin gerückt, um den Bogen der Bebauung aus überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern zu schließen.

Die Bebauung an der Dorotheenstraße bildet den Ortsrand von Dreieichenhain zum Talraum des Hengstbaches und soll einen städtebaulichen Übergang zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft schaffen. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Für die Holzmühle und die Reihenhauszeile an der Dorotheenstraße (WA1) sowie die Baufläche Dorotheenstraße 52 (WA2) wird die Bauhöhe auf max. 2 Vollgeschosse begrenzt. Das große Villengrundstück am Ende der Dorotheenstraße 61-63 (WA3) fällt aus dieser Systematik heraus, da es direkt in den Landschaftsraum des Hengstbachtals hineinragt. Deshalb wird hier die Bauhöhe auf eine max. Firsthöhe von 8,0 m und eine max. Traufhöhe von 6,5 m begrenzt. Die Grundfläche definiert sich durch die dargestellte überbaubare Grundstücksfläche, die den Bestand nachzeichnet.

Für die Mischbaufläche des Burghofes wird eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist hier entsprechend der Mischnutzung großzügiger, schöpft allerdings aufgrund der besonderen Lage im Talraum nicht die Obergrenzen gemäß BauNVO aus. Es wird eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen zugelassen.

#### ▪ **Bauweise und Gestaltungsvorschriften**

Die Festsetzungen der Bauweise richten sich generell nach dem Bestand. Da die Hausform ein sehr wichtiger Faktor für die Schaffung eines Gebietscharakters ist, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, für die Bebauung Einzel- und/ oder Doppelhäuser vorzuschreiben.

Für die Bauflächen WR1 und WR2 wird keine Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche gibt ein Einzelhaus vor. In WR1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Für die Dachform werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 25-40 Grad vorgeschrieben. Für die Baufläche am Geißberg (WR3) ist die Dachform zur Straße giebelständig zu errichten, um die bauliche Abfolge am Geißberg aufzunehmen.

In den allgemeinen Wohngebieten wird keine Bauweise zwingend festgesetzt, ebenso wie für die Mischbaufläche des Burghofes. Im Mischgebiet wird als Dachform ein zur Straße hin traufständiges Satteldach mit einer Dachneigung von 25-40 Grad vorgeschrieben.

## 5.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist gemäß § 1a BauGB hinsichtlich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft über die Vermeidung und den Ausgleich (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu entscheiden. Ziel und Zweck der vorliegenden Planung ist vor allem eine ökologische Verbesserung der Situation im Hengstbachtal. Von den geplanten Maßnahmen profitieren sämtliche Funktionen des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild und der Erholungswert der Landschaft.

Als Eingriffsmaßnahmen sind die Beseitigung von Ufergehölzsaum (2.940 qm), von Wiesenbrachen und ruderalen Wiesen (2.920 qm) und von Gehölzen, Gebüschpflanzungen und Streuobstbeständen (1.080 qm) im Zuge von Bachbettverlagerung, Wegebau, Neuanlage bzw. Verlagerung von Freizeitgärten sowie Neubau eines Einfamilienhauses am Geißberg zu charakterisieren.

Im Zuge der Planung werden jedoch Hengstbach und Klingeborn naturnah umgestaltet, Ufergehölzsaum/ Auwald auf einer Fläche von ca. 8.000 qm, Sukzessionsflächen/ Hochstaudenfluren auf einer Fläche von ca. 9.500 qm und extensive Frischwiesen auf einer Fläche von ca. 4.200 qm neu angelegt.

Eine Überprüfung der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung zur Plausibilitätskontrolle wurde mit den rechnerischen Mitteln der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vorgenommen. Auch nach dieser Methode sind sämtliche Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild innerhalb des Geltungsbereichs durch die geplanten Maßnahmen als ausgeglichen zu bewerten.

## 6. Kosten und Umsetzung

Überschlägige Kostenschätzung

Öffentliche Wege und Grünflächen	Fläche (m <sup>2</sup> )	Stückkosten (netto)	Kosten einmalig	Kosten jährlich
Neuanlage Öffentliche Fußwege („wassergebundene Decke“)	1.000	100 €/ m <sup>2</sup>	100.000 €	
Herstellung Stellplätze für die Freizeitgärten („wasserdurchlässiger Belag“)	40	150 €/ m <sup>2</sup>	6.000 €	
Neuanlage Parkanlage „Sitz- und Spielwiese“ <sup>11</sup>	740		5.000 €	1.500 €
<b>SUMME</b>			<b>111.000 €</b>	<b>1.500 €</b>

Renaturierung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Stückkosten (netto)	Kosten einmalig	Kosten jährlich
Förderquote 70 - 100 % <sup>12</sup>				
Bachbettverlegung (Optimallösung) <sup>13</sup>			173.900 €	
Flächenerwerb <sup>14</sup>			26.250 €	
Planungskosten			20.000 €	
<b>SUMME</b>			<b>220.150 €</b>	

<sup>11</sup> Kostenschätzung: 4 Sitzbänke zu 2.000 €, 1 Sandkasten zu 1.000 €, 3 Federwippgeräte zu 1.500 €, Eingrünung mit Sträuchern zu 500 €

<sup>12</sup> Das Landesprogramm „Naturnahe Gewässer“ fördert Maßnahmen, die der Wiederherstellung naturnaher Gewässer einschließlich ihrer Ufer und Auen dienen. Staatsanzeiger 35/1998, S. 2796

<sup>13</sup> Die Optimallösung schließt die Kosten für die Beseitigung und Entsorgung des vorhandenen Gerinnes ein. Diese Kosten können um 26.400 € reduziert werden, wenn die vorhandenen Sohl- und Uferbefestigungen nicht beseitigt werden und der alte Verlauf direkt verfüllt wird. Für die Schaffung der Durchgängigkeit der Gewässersohle und der naturnäheren Anbindung des Klingeborngrabens an den Hengstbach als Minimallösung werden die Kosten auf etwa 15.900 € geschätzt.

<sup>14</sup> Kostenschätzung: Flächen für die Renaturierung ca. 10.000 m<sup>2</sup>, Bodenrichtwert 6 €/m<sup>2</sup> (gefördert werden lediglich Preise bis 2-3 €): ca. 26.250 € (einschließlich 5% Gerichts-/ Notarkosten und Grunderwerbssteuer). Kosten für die Vermessung sind noch nicht eingerechnet.

Landschaftspflegerische Maßnahmen	Fläche (m <sup>2</sup> )	Stückkosten (netto)	Kosten einmalig	Kosten jährlich
Neuanlage Auwald (1 Pflanze / 10 m <sup>2</sup> )	6.900	25 €/ Pflanze	17.250 €	
Neuanlage Hecken/ Gebüsche (1 Pflanze / 5 m <sup>2</sup> )	1.000	10 €/ Pflanze	2.000 €	
Mahd der Hochstaudenfluren und Schilfröhrichte (alle 2-3 Jahre)	11.800	500-1.000 €/ ha		370 € (885 €)
Zuschuss für Extensivierung von Grünland	8.100	+ 200 €/ ha		+ 162 €
<b>SUMME</b>			<b>19.250 €</b>	<b>208 €</b>

## 7. Flächenbilanz

<b>Bauflächen</b> (Bestand), davon	<b>1,45 ha</b>
Reine Wohngebiete	0,45 ha
Allgemeine Wohngebiete	0,60 ha
Mischgebiete	0,40 ha
<b>Verkehrsflächen</b> , davon	<b>0,70 ha</b>
Straßenverkehrsflächen	0,40 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,30 ha
- Privatstraße	
- Fuß- und Radweg	
- Stellplätze	
<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b>	<b>0,05 ha</b>
<b>Grünflächen</b> , davon	<b>3,40 ha</b>
Öffentliche Grünflächen	0,80 ha
Private Grünflächen	2,60 ha
<b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>4,30 ha</b>
in Kombination mit	
<b>Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern<sup>15</sup></b>	
davon Wasserflächen	0,70 ha
<b>SUMME</b>	<b>9,90 ha</b>

<sup>15</sup> Anmerk.: Lediglich Flächen innerhalb des Talraumes, die Flächen am Geißberg sind als öffentliche Grünfläche bilanziert

## 8. Rechtsgrundlagen

### Städtebauliche Grundlagen

#### BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 I, S. 197), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359)

#### BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (InV-WobauLG) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

#### PlanzV

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

#### DSchG

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) vom 23.09.1974 (GVBl. I, S. 450) in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262, 270)

### Bauordnungsrechtliche Grundlagen

#### HBO

Hessische Bauordnung in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274)

Stellplatz, Ablöse- und Einschränkungssatzung der Stadt Dreieich vom 05.06.1995

### Naturschutzrecht

#### BNatSchG

Bundesnaturschutzgesetz vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359, 1381)

#### HENatG

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 16.04.1996 (GVBl. I, S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 364)

#### UVPG

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 21.02.1990 (BGBl. I, S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950)

#### HWG

Hessisches Wassergesetz vom 06.07.1969 (GVBl. I, S. 69, 177) in der Fassung vom 18.12.2002 (GVBl. I, S. 114)

#### WHG

Wasserhaushaltsgesetz vom 19.08.2002 (BGBl. I, S. 3245)

#### AAV

Hessische Ausgleichsabgabenverordnung vom 09.02.1995 (GVBl. I, S. 120)