

# VORLAGE

Gremium	Sitzung Nr.	Datum	TOP	SIVO-Nr.
Magistrat <i>Neuland</i>		21.08.2024		M- 160/2024
	16	03.09.2024	3	
Stadtverordnetenversammlung	26	04.09.2024	6	S- 161/24
<b>Ausschuss:</b>				
Haupt-, Finanz- u. Wirtschaft				
Infrastruktur-, Stadtentwicklung-, Landwirtschaft und Umwelt				
Sozial-, Kultur- und Sport				

**Betreff:**                    **Bauleitplanung Stadt Reichelsheim**  
**Satzung zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche „Alte Gasse“**  
**(Flur 1, Flurstück 440/4 im Stadtteil Dorn-Assenheim)**

- 1.) Abwägungsbeschluss zu den eingereichten Anregungen und Bedenken aus den durchgeführten Beteiligungsverfahren gemäß §3 Abs. 2 BauGB und §4 Abs. 2 BauGB
- 2.) Satzungsbeschluss

Anlage 1: Abwägungsvorschläge (Stand August 2024 – 31 Seiten)

Anlage 2: Erläuterung (Stand August 2024 – 23 Seiten mit Anlage Bestandsaufnahme 7 Seiten)

Anlage 3: Satzung (Stand August 2024)

**Sachverhalt:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.07.2023 den Aufstellbeschluss für die Einbeziehung des Grundstückes Gemarkung Dorn-Assenheim, Flur 1, Flurstück 440/4 in den Innenbereich beschlossen und den Magistrat beauftragt das Bauleitplanverfahren einzuleiten und die notwendigen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Für die Aufstellung einer Innenbereichssatzung gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß §13 BauGB. Die Planung ist somit von der Erforderlichkeit zur Durchführung einer Umweltprüfung befreit, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist dagegen zu beachten. Weiterhin ist eine artenschutzrechtliche Bewertung erforderlich.

Der Aufstellbeschluss wurde am 14.06.2024 veröffentlicht. In der Zeit vom 24.06.24 bis einschließlich 26.07.2024 wurde der Planentwurf gemäß §3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und parallel hierzu die betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind mit den Abwägungsvorschlägen in Anlage 1 beigelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die Innenbereichssatzung kann somit beschlossen werden.

## **Beschlussvorschlag:**

1. Die in Anlage 1 beigefügten Beschlussvorschläge, zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen und Hinweisen, werden als Stellungnahme der Stadt Reichelsheim und somit als Abwägung i.S. d. §1 Abs. 7 BauGB beschlossen.
2. Die Satzung mit Ihren Festsetzungen ist das Ergebnis einer gerechten Abwägung aller erkennbaren öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reichelsheim beschließt die Satzung zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche „Alte Gasse“ im Stadtteil Dorn-Assenheim mit Erläuterung in der vorliegenden Planfassung (Stand August 2024) unter Einbeziehung der unter Punkt 1 beschlossenen Änderungen und Ergänzungen.

Der Magistrat wird beauftragt den Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und mit der Bekanntmachung in Kraft zu setzen.

**Für die Richtigkeit:**

**Reichelsheim, den 15.08.2024**

**Name/Abteilung: Klöppel / Bauverwaltung**

  
\_\_\_\_\_  
**Unterschrift**

## Amt für Bodenmanagement Büdingen

Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen



Geschäftszeichen (im Antwortschreiben bitte angeben)  
**22.2-BD-02-06-03-02-B-2024#049**  
Bearbeiter Dominik Vogt  
Telefon 06042-9612 7358  
Fax 06042-9612 7111  
E-Mail [Dominik.Vogt@hvba.hessen.de](mailto:Dominik.Vogt@hvba.hessen.de)  
Ihr Zeichen vom 17.06.2024  
Ihre Nachricht 19.06.2024  
Datum

Büro Dr. Thomas  
Ritterstraße 8  
61118 Bad Vilbel

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
Stadt Reichelsheim, Stadtteil Dorn-Assenheim,  
Satzung zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche „Alte Gasse“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Außenbereichssatzung gebe ich für die Flurbereinigungs- und Katasterbehörde die folgende Stellungnahme zu landeskulturellen und bodenordnerischen Belangen sowie aus der Sicht des Liegenschaftskatasters ab:

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:
  - Keine Einwendungen
2. Fachliche Stellungnahme:
  - Zur Planung bestehen keine Anregungen oder Bedenken.
  - Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahrens.
  - Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden städtischen Bodenordnungsverfahrens, das unserer Verantwortung unterliegt.
  - Derzeit ist vom Amt für Bodenmanagement Büdingen kein neues Flurbereinigungs- bzw. städtisches Bodenordnungsverfahren im Bereich der Planung vorgesehen.

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen zur Planung vorgebracht werden. Der allgemeine Hinweis zur Datengrundlage wird zur Kenntnis genommen. Da jedoch während der Bearbeitung eine Zerlegung des seinerzeitigen Flurstücks vorgenommen wurde, ist als Grundlage eine DXF-Datei des Vermessungsbüros Vollmer als Datengrundlage verwendet worden. Darauf wird in der Planzeichnung hingewiesen.

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

---

- In Ihren Karten verwenden Sie die Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation als Kartengrundlage. Durch das Akzeptieren des Ihnen beim Abruf dieser Daten eingeräumten Verwendungsrechtes für die amtlichen Daten haben Sie sich verpflichtet, einen Hinweis auf den Rechteinhaber in Ihre Produkte aufzunehmen. Bitte ergänzen Sie zukünftig alle Kartendarstellungen, in denen Sie die Geobasisdaten verwenden, um den folgenden Hinweis:  
„Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation“.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
(Serba)



## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Von: Licher, Franziska, [Franziska.Licher@bad-nauheim.de](mailto:Franziska.Licher@bad-nauheim.de)  
Betreff: Stellungnahme der Stadt Bad Nauheim - Reichelsheim Satzung zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche "Alte Gasse"  
Datum: 19. Juni 2024 um 11:16  
An: [steinbacher@buerothomas.com](mailto:steinbacher@buerothomas.com)  
Kopie: [Bauleitplanung@bad-nauheim.de](mailto:Bauleitplanung@bad-nauheim.de)



Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen zur Planung vorgebracht werden. Der Hinweis zur E-Mail-Adresse wird zur Kenntnis genommen.

Sehr geehrte Frau Steinbacher,

es bestehen von Seiten der Stadt Bad Nauheim keine Anregungen oder Bedenken zum Entwurf der Einbeziehungssatzung "Alte Gasse" in der Stadt Reichelsheim, Stadtteil Dorn-Assenheim. Falls Sie die Stadt Bad Nauheim in Zukunft im Rahmen von Bauleitplanverfahren beteiligen können Sie dies auch gerne per Mail an [bauleitplanung@bad-nauheim.de](mailto:bauleitplanung@bad-nauheim.de) tun.

Mit freundlichen Grüßen  
i.A. Franziska Licher

Magistrat der Stadt Bad Nauheim  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Fachdienst 2.1 Stadtplanung  
Parkstraße 36-38  
61231 Bad Nauheim

Tel. 06032 343-292  
Fax 06032 343-69292  
E-Mail: [franziska.licher@bad-nauheim.de](mailto:franziska.licher@bad-nauheim.de)  
Internet: [www.bad-nauheim.de](http://www.bad-nauheim.de)

**Hinweise zu Auskünften und Beratungen:**  
Auskünfte und Beratungen zu Bauvorhaben oder Festsetzungen von Bebauungsplänen erfolgen nur auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Informationen. Die für die Beurteilung eines Vorhabens angegebenen Rahmenbedingungen werden nicht auf ihre Richtigkeit geprüft. Die Auskünfte bedeuten keine verpflichtende Zusicherung, dass eine bestimmte Behördenentscheidung später getroffen werden wird, insbesondere begründen sie keine Rechtsansprüche.



## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Von: Dennis.Meissner@telekom.de  
Betreff: WG: Reichelsheim Sitzung zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche "Alte Gasse"  
Datum: 20. Juni 2024 um 10:50  
An: steinbacher@buerothomas.com



Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Ihr Schreiben vom 17.06.2024 haben wir erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme

Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir nicht betroffen. Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Telekom.

Gegen den Bebauungsplan gibt es keine Einwände

Mit freundlichen Grüßen  
Dennis Meißner

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH  
Technik Niederlassung Südwest  
Dennis Meißner  
PTI 34, Sachbearbeiter Betrieb  
Oeserstraße 111, 65934 Frankfurt am Main  
+49 69 200601226 (Tel.)  
+49 180 90598085 (Mobil)  
E-Mail: [Dennis.Meissner@telekom.de](mailto:Dennis.Meissner@telekom.de)



Connecting  
your world.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: [www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik](http://www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik)

# Gemeinde Echzell

- Der Gemeindevorstand -



## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

Der Gemeindevorstand – Lindenstraße 9 – 61209 Echzell

Dr.-Ing. Klaus Thomas  
Stadtplaner + Architekt AKH  
Rittersstr. 8

61118 Bad Vilbel

Internet: [www.echzell.de](http://www.echzell.de)  
Telefon: 06008 / 9120-0  
Telefax: 06008 / 9120-25  
Bearbeiter/in: Fr. Zastrow  
Durchwahl: 06008 / 9120-10  
E-Mail: [D.Zastrow@Echzell.de](mailto:D.Zastrow@Echzell.de)  
Unser Zeichen: molza  
Datum: 25.06.2024

**Stadt Reichelsheim – STT Dorn-Assenheim  
Einbeziehung „Alte Gasse“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Planung der Stadt Reichelsheim bestehen seitens der Gemeinde Echzell keine Bedenken, Belange der Gemeinde werden hierdurch nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

  
Mogk  
Bürgermeister

# Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

STADT



FLORSTADT

DER MAGISTRAT

Bauverwaltung

„Die goldene Mitte der Weiterau“

Stadt Florstadt, Freiherr-vom-Stein-Str. 1, 61197 Florstadt

Büro Dr. Thomas  
Ritterstraße 8  
61118 Bad Vilbel

Freiherr-vom-Stein-Straße 1  
61197 Florstadt  
Tel.: 06035 9699-0 / Fax: 06035 5054

E-Mail:  
bauverwaltung@florstadt.de  
Internet: www.florstadt.de

Secretariat:

Montag – Freitag 08:00 Uhr – 12:00 Uhr  
Dienstag 14:00 Uhr – 16:00 Uhr  
Donnerstag 16:00 Uhr – 18:00 Uhr  
sowie nach vorheriger Absprache

Unser Zeichen	Ihr Zeichen	Auskunft erteilt	Tel.-Durchwahl	Datum
60.1		Herr Heuser/be	06035/9699-27	24.07.2024

**Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim  
Satzung zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche „Alte Gasse“  
Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Florstadt hat zu dem vorgelegten Entwurf weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen

Unger, Bürgermeister

Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.



## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen zur Planung vorgebracht werden. Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen · Schloss Beckenkamp · 65253 Wiesbaden

Altanzweihen	
BearbeiterIn	Hardy Prison M.A.
Durchwahl	(0611) 6906-243
Fax	(0611) 6906-137
E-Mail	hardy.prison@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht	17.06.2024
Datum	08.07.2024

### Stadt Reichelsheim – Stadtteil Dorn-Assenheim Satzung zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche „Alte Gasse“ Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

**Hinweis:** Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Bau-denkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Hardy Prison M.A.  
Bezirksarchäologie

# Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

**Hessen Mobil  
Straßen- und Verkehrsmanagement  
Gelnhausen**



Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen zur Planung vorgebracht werden. Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement  
Gülenbergstraße 2-4, 63571 Gelnhausen

Aktenzeichen 34c4-24-038811-BV13.3Kr

Magistrat der  
Stadt Reichelsheim  
Zum Rathaus 1  
61203 Reichelsheim  
*ausgeschlossen per E-Mail*  
kloppel@stadt-reichelsheim.de  
steinbacher@buerathomas.com

Bearbeiter/in Reina Köper  
Telefon (06051) 832 202  
Fax (06051) 832 171  
E-Mail reina.koeper@mobil.hessen.de  
Datum 17. Juni 2024

**Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim  
Satzung zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche "Alte Gasse", im Stadtteil  
Dorn-Assenheim**

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(2)  
BauGB i.V.m. §3(2) BauGB**

**E-Mail des Stadtplanungs- und Architekturbüros Dr. Thomas vom 17.06.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement bestehen straßenrechtlich, die Landesstraße 3187 sowie die Kreisstraße 171 betreffend, keine planrelevanten Einwände zur vorgelegten Satzung.

Gegen die Straßenbaulastträger der übergeordneten Straßen (L3187 und K171) bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Wir bitten Sie, uns über die Inkraftsetzung des genehmigten und veröffentlichten Bauleitplanes zu informieren und uns diesen digital (als pdf) zukommen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Digital  
unterschrieben  
von Köper, Reina  
Datum: 2024.06.17  
13:07:01 +02'00'

Reina Köper

Reichelsheim Dorn-Assenheim - Satzung „Alte Gasse“  
Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB - Behörden / TÖB – Bearbeitung August 2024 – Büro Dr. Thomas

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ  
in HESSEN e. V.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e. V.

BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND  
Landesverband Hessen e. V.

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND  
Landesverband Hessen e. V.

DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE  
Landesverband Hessen e. V.

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD  
Landesverband Hessen e. V.

HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE  
und NATURSCHUTZ e. V.

VERBAND HESSISCHER FISCHER e. V.

Nach § 63 Kap. 3 des Umwelt- und  
Rechtsbehelfsgesetzes des Bundes anerkannte Naturschutzverbände

**Büro Dr. Thomas**  
**Dr. Thomas**  
**Ritterstraße 8**  
**61118 Bad Vilbel**

**Absender:**  
Veronika Pigorsch  
Eichelbergweg 14  
61203 Reichelsheim  
HGON Wetteraukreis

Per E-Mail an:  
info@buerothomas.com

Reichelsheim, den 23.07.2024

**Satzung der Stadt Reichelsheim zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche „Alte Gasse“ in den  
Stadtteil Dorn-Assenheim**

Sehr geehrte Dr. Thomas,  
sehr geehrte Damen und Herren der Stadtverordnetenversammlung,

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen an die nach § 3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz  
anerkannten Naturschutzvereinigungen im Wetteraukreis. Im Einvernehmen mit den Beauftragten  
der Vereinigungen im Wetteraukreis nehme ich Stellung zu o. g. Vorhaben, nämlich der Vorbereitung  
der Verabschiedung o.g. Satzung.

Die Satzung soll dazu dienen ein die Außenbereichsfläche in ein Wohngebiet umzuwandeln, um  
ein Wohnhaus zu errichten. Wir sehen dieses Vorhaben kritisch, aus den folgenden Gründen:

- Die Fläche ist nicht vollständig erschlossen, lediglich die verkehrstechnische Infrastruktur ist  
bereits vorhanden.
- Sie liegt nicht im Wohngebiet, sondern an Ortsrandlage, umgeben von Nutzgärten, Wiese,  
Acker und Friedhof, obschon es in der Erläuterung so dargestellt wird (vgl. S.12, Erläuterung).  
De facto erfolgt mit dem Bau eines Wohnhauses an diesem Standort keine Nachverdichtung  
im Ortskern, sondern der Ortsrand wird unter Nutzung der Außenfläche ein Stück  
verschoben, sonst wäre ja diese Satzung auch nicht nötig. Die in der Erläuterung (Seite 5)  
benannten Bebauungspläne nördlich und südlich des hier besprochenen Grundstücks setzen  
Freizeitgärten (mit Kleintierhaltung) als Nutzungsform fest.
- Des Weiteren wird in der Erläuterung der Artenschutz oberflächlich abgehandelt und der  
räumliche nahe liegende Friedhof sowie das kleine Gehölz als möglicher Ausweichort für  
Reptilien und Vögel benannt. Genau diese Orte können aber Ausgangspunkt sein, für

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

**Zu Infrastruktur: Der Hinweis zur Erschließung wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.**

### Begründung

Die Eingriffe durch Infrastruktureinrichtungen sind minimal, da sich das Grundstück in unmittelbarer Nachbarschaft zu baulich genutzten Bereichen befindet und damit Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden sind, an die angebunden werden kann.

**Zu Lage: Die grundsätzliche Ablehnung der Planung wird zurückgewiesen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.**

### Begründung

Wie auch in der Stellungnahme festgestellt, ist es Ziel und Zweck der Satzung, eine Bebauung zu ermöglichen. Dies in Frage zu stellen, würde die Satzung unnötig machen.

**Zu Artenschutz: Die Auswirkungen hinsichtlich des Artenschutzes sind in Relation zu den tatsächlich zu erwartenden Eingriffen ausreichend begutachtet worden. Weitere Untersuchungen sind nicht für erforderlich erachtet worden, daher ergeben sich keine weiteren Auswirkungen für die Planunterlagen.**

### Begründung

Die Unterlagen behandeln die faunistisch-artenschutzrechtlichen Belange in angemessenem Umfang und sind auch im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden. Es handelt sich um eine Gesamtfläche von ca. 950 qm, wovon lediglich ca. 570 qm baulich genutzt werden dürfen. Daher ist der Eingriff relativ gering und kann ausgeglichen werden.

Reichelsheim Dorn-Assenheim - Satzung „Alte Gasse“

Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB - Behörden / TÖB – Bearbeitung August 2024 – Büro Dr. Thomas Seite 9

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

naturchutzrelevante Arten, die das Grundstück mit ihrem unaufgeräumten Charakter, als Teilhabensraum nutzen, z. B. als Jagdhabitat für tag- und nachtaktive Vögel, für Fledermäuse und Reptilien.

- Der Ausgleich der geplanten Bodenversiegelung wird durch die Berechnung gemäß Hess. Kompensationsverordnung durchgeführt und es soll eine Ausgleichszahlung geben, der Biototypenwerte zugrunde liegen.  
Stichwort: Flächenverbrauch. Ziel sowohl der hessischen Landesregierung als auch der Bundesregierung ist es, die Versiegelung von Böden weiter zu reduzieren.  
Stichwort Klimaschutz: Zudem haben wir es hier mit einem sehr hochwertigen Boden zu tun, welcher besonders fruchtbar ist und eine hohe Feldkapazität aufweist. Er kann also natürlicherweise große Mengen an Regenwasser aufnehmen und anschließend an die Umwelt wieder abgeben, was einen kühlenden Effekt hat. Das hat Vorteile für den Mensch hinsichtlich des Schutzes bei Starkregenereignissen und Klima.  
Ist der Boden erstmal versiegelt, wird er nie wieder seine ursprüngliche Qualität erreichen. Auch ein Boden, der anderswo mit Hilfe der Ausgleichszahlung entsiegelt wird, kann die Leistung dieses aktuell betroffenen Bodens nicht mehr erreichen.  
Es fehlt in der Erläuterung insgesamt an der Darlegung, welche Standorte innerörtlich für den Bau eines neuen Hauses oder die Renovierung eines bestehenden Hauses geprüft wurden. Als ich durch den Ort fuhr, fielen mir in unmittelbarer Umgebung direkt drei Häuser auf, die unbewohnt schienen.

Den Wunsch nach einem eigenen, selbst geplanten Haus mit schönem Garten in attraktiver Umgebung können wir gut nachvollziehen. Die Gemeinde und damit die Stadtverordneten sind jedoch aufgerufen, das Land und den Bund hinsichtlich eines Umdenkens in Bezug auf Ressourcennutzung und Klimaanpassung zu unterstützen (vgl. HKlimgaG, § 8). Wir plädieren deshalb dafür, private Wünsche, die einen hohen Ressourcenverbrauch nach sich ziehen, hinsichtlich der Welt im Klimawandel mit seinen Folgen zu bewerten und die zunächst unbequemen und unliebsamen Alternativen stärker und ernsthaft in den Fokus zu nehmen.

Sollte die Satzung verabschiedet werden, müssen Festsetzungen (ggf. im B-Plan) getroffen werden hinsichtlich:

- Alle Dächer mit PV-Anlage oder/und Dachbegrünung
- Pflicht zur Regenwasserzisterne und Regenwassernutzung
- Einschränkung Beleuchtungsmenge und -zeiten, Angaben über erlaubte Lichtkörper
- Verpflichtung zu wasserdurchlässiger Pflasterung und/oder Rasengittersteinen
- Die Anzahl und Fläche von Nebengebäuden sollte begrenzt werden. Auch diese Gebäude versiegeln Boden.
- Zäune mit 15 cm Abstand zum Boden und plastikfreie Ausführung.

Wir empfehlen außerdem die Unterlage „Checkliste für die Bauleitplanung“ des HLINUG, welche ich in der Anlage beifüge.

Mit freundlichen Grüßen

  
i. A. Veronika Pigorsch

Zur Kenntnisnahme:  
Untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises, Friedberg; Naturschutzbeirat bei der UNB des Wetteraukreises; Vertreter der o. a. Naturschutzverbände im Wetteraukreis

**Zu Ausgleich:** Die grundsätzliche Ablehnung der Planung wird zurückgewiesen. Die Eingriffe wurden den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt. Das Defizit wird monetär ausgeglichen. Es ergeben sich keine weiteren Auswirkungen auf die Planung.

### Begründung

Wie auch in der Stellungnahme festgestellt, ist es Ziel und Zweck der Satzung, eine Bebauung zu ermöglichen. Dies in Frage zu stellen, würde die Satzung unnötig machen. Die Suche nach Alternativen greift in die Eigentumsverhältnisse ein, auf die Bauleitplanung keinen direkten Einfluss hat. Aufgrund der Eigentumsituation und der geringen Flächengröße wurde dieser Aspekt nicht vertieft.

**Zu Festsetzungen:** Vorgaben, die über die bereits geltenden Festsetzungen hinausgehen, können nicht getroffen werden, da es sich nicht um einen Bebauungsplan handelt. Mit der Satzung wird eine einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) einbezogen. Nach BauGB können in die Satzung einzelne Festsetzungen mit aufgenommen werden. Die getroffenen Festsetzungen dienen dazu, dass ein Bauvorhaben nach § 34 BauGB genehmigt und gebaut werden kann. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich daher nicht.

### Begründung

Eine Satzung zur Einbeziehung von Flächen in den Innenbereich hat nur eingeschränkte Möglichkeiten hinsichtlich der Festsetzungen. Die in der Satzung aufgenommenen Festsetzungen sollen eine geordnete Entwicklung gewährleisten und nachteilige Beeinträchtigungen auf die Ortslage vermeiden. Im Sinne der Einfügung nach § 34 BauGB können im Baugenehmigungsverfahren weitere Anforderungen an die Ausführung – auch von der UNB – gestellt werden.

Es ist davon auszugehen, dass ohnehin einzelne Maßnahmen (Photovoltaik, Nutzung von Regenwasser, Begrünung) im Rahmen der Ausführungsplanung umgesetzt werden, da dies durch aktuelle Gesetzgebungen erforderlich wird. Eine planungsrechtliche Regelung würde nur für diese einzelne Fläche gelten, was wiederum nur geringe Auswirkungen auf die Umwelt hätte und zu einer Ungleichbehandlung führen würde. Im Stadtteil Dorn-Assenheim gibt es nur im Bereich von Bebauungsplänen Gestaltungsvorschriften. Im Bereich der Alten Gasse richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Die Größe der Flächen für Nebengebäude ist dagegen durch die festgesetzte Grundflächenzahl bereits begrenzt.



Von: Stein, Nicolas-Dustin, ovag Netz GmbH, ES nicolas-dustin.stein@ovag-netz.de  
Betreff: AW: Reichelsheim Satzung zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche "Alte Gasse"  
Datum: 24. Juli 2024 um 08:16  
An: Marion Steinbacher steinbacher@buerothomas.com

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Sehr geehrte Frau Steinbach,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

In dem ausgewiesenen Gebiet ist von uns eine 0,4 kV Erdleitung vorhanden. Zusätzlich befinden sich in der Nähe des Gebiets Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Die ungefähre Lage der Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Bebauungsplan. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern unter [planauskunftstrom@ovag-netz.de](mailto:planauskunftstrom@ovag-netz.de).

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine – beschränkt persönliche Dienstbarkeit – erforderlich.

Wir bitten Sie bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich unserer Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich – um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit unserem

**Netzbezirk Friedberg, Dorheimer Straße, 61231 Bad Nauheim; Tel. (0 60 31) 82 16 50**  
[bezirk-friedberg@ovag-netz.de](mailto:bezirk-friedberg@ovag-netz.de)

in Verbindung setzt.

Wir bitten zum gegebenen Zeitpunkt um Information des Erschließungsträgers, damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an unseren Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Ihrer Sicht dennoch der Fall sein, bitten wir Sie, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir Ihnen vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.

Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diesen Bebauungsplan XXX.  
Mit freundlichen Grüßen

**Nicolas Thun [ehem. Stein]**  
Netzplanung & Strategie | ES

**ovag Netz GmbH**  
Hanauer Straße 9 – 13  
61169 Friedberg

**Besucheranschrift**  
Außenliegend „OVAG“  
Dorheimer Straße  
61231 Bad Nauheim

Telefon: 06031 82-1337  
Mobil: 0151 72632461  
[nicolas-dustin.stein@ovag-netz.de](mailto:nicolas-dustin.stein@ovag-netz.de)  
[www.ovag-netz.de](http://www.ovag-netz.de)

Die Hinweise zu den vorhandenen Leitungen werden zur Kenntnis genommen. Planungsrechtlich relevante Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich nicht. In der Erläuterung wird klarstellend auf die zwischenzeitlich erfolgten Abstimmungen mit der OVAG zur Neuverlegung hingewiesen.

### Begründung

Die angesprochene Erdleitung und die Straßenbeleuchtung verlaufen in den öffentlichen Verkehrs-Wegeflächen, die durch die Planung nicht tangiert werden. Zu der in der „Übersicht aller Leitungen“ eingetragenen Leitung, die sich im Grundstück befindet, hat es Abstimmungen mit der OVAG gegeben. Danach wird die Leitung im Rahmen der Baumaßnahmen in die öffentliche Wegefläche verlegt.

# Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung



## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

### Legende für Bestandspläne (Sparte Strom)

Spannungsebene der Trasse	Betriebszustand	Darstellung	Farbe
Hochspannung*	in Betrieb/außer Betrieb		lila
Mittelspannung*	in Betrieb/außer Betrieb		blau
Niederspannung*	in Betrieb/außer Betrieb		schwarz
Ferrmeldenetz*	in Betrieb/außer Betrieb		türkis
stillgelegte Trassen (alle Spannungsebenen)	stillgelegt		grün
fremde Trassen (alle Spannungsebenen)	alle Varianten von Betriebszuständen		Gelb
ungeprüfte Trassen (alle Spannungsebenen)	alle Varianten von Betriebszuständen		Dunkelrot

\*Hinweis: In Trassen in den Kabel unterschiedlicher Spannungsebenen verlegt wurden, ist jeweils die höchste Spannungsebene maßgeblich und bestimmt die Farbe der Trasse.  
Im Bereich des Schutzstreifens ist eine Überbauung, Befestigung oder maschineller Tiefbau nicht zulässig und Bedarf einer Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen

Trassendarstellung incl. Schutzstreifen	
Trassendarstellung incl. Trassenband	

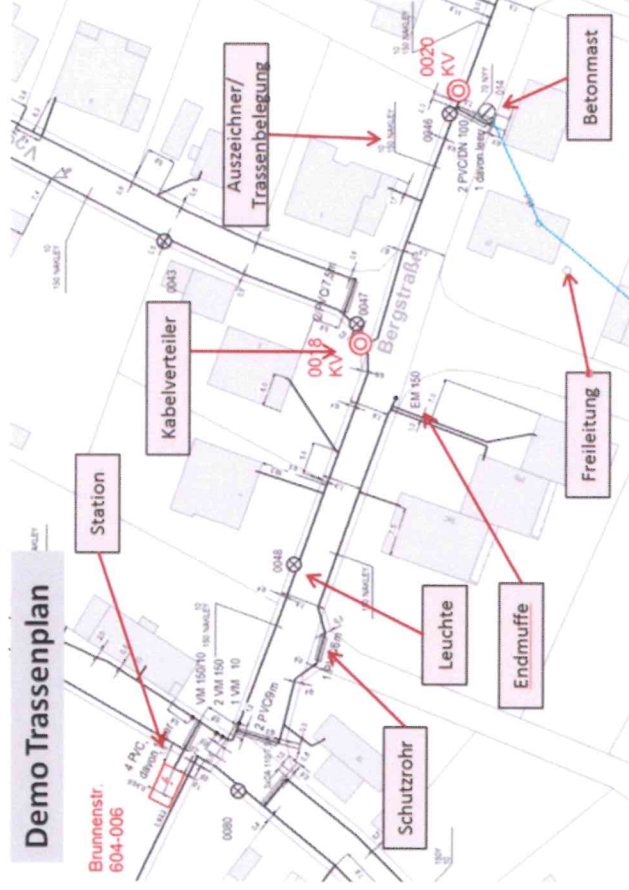
Alternative Darstellung der Trasse als Fläche des Grabenprofils

### Hinweis zur Darstellung fremder Trassen

**!** Es können weder die Lage fremder Leitungen, noch die Vollständigkeit oder Aktualität dieser Daten garantiert werden. Bei fehlenden Unterlagen erfolgt eine Darstellung als Punkt zu Punkt-Verbindung auf kürzestem Weg. **!**

### Zeichenerklärung für Symbole (Bestandsplan)

Objekt	Symbol	Objekt	Symbol
Station		Freileitung	
Kabelverteiler Netzbetreiber		Betonmast	
Kabelverteiler Fremd/Kunde		Freileitung Holzmast	
Kabel		Freileitung Gittermast	
Hausanschluss Aufputz		Freileitung Hausanschluss Dachständer/Blindständer	
Kabel Wandeinbau		Schutzrohr	
Verbindungsmuffe (Kabel)		Leuchte Netzbetreiber (Kabel/Freileitung)	
Abzweig-/T-Muffe (Kabel)		Leuchte Netzbetr. (Kabel/Freileitung) Mit Steckdose	
Endmuffe (Kabel)		Leuchte Fremd/Kunde (Kabel/Freileitung)	







GEMEINDE RANSTADT

GEMEINDE RANSTADT, Hauptstraße 15, 63691 Ranstadt

Büro Dr. Thomas  
Ritterstraße 8  
61118 Bad Vilbel

### Der Gemeindevorstand

#### FB Bauen

Hauptstraße 15  
Telefon (06041) 9617-1525  
Telefax (06041) 9617-1625  
Sachbearbeiterin: Verena Pfannmüller  
e-mail: verena.pfannmueller@ranstadt.de  
Aktenzeichen: 10.1

63691 Ranstadt, 26. Juni 2024

**Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim im Stadtteil Dorn-Assenheim**  
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,  
wir nehmen Bezug auf Ihre E-Mail vom 17.06.2024.  
Von Seiten der Gemeinde Ranstadt werden keine Bedenken erhoben.

Mit freundlichen Grüßen

Verena Pfannmüller  
Fachbereich Bauen

Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.





Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Büro Dr. Thomas  
Ritterstraße 8  
61118 Bad Vilbel

Per E-Mail:  
[info@buerothomas.com](mailto:info@buerothomas.com)

#### Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht: 17.6.2024  
Unser Zeichen: SK

Ansprechpartnerin: Frau Kraska  
Abteilung: Planung  
Telefon: +49 69 2577-1526  
Telefax: +49 69 2577-1547  
[Kraska@region-frankfurt.de](mailto:Kraska@region-frankfurt.de)

5. Juli 2024

#### Reichelsheim (Wetterau) 1/24/S Satzung zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche "Alte Gasse" in Reichelsheim, Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,  
am westlichen Ortsrand von Dorn-Assenheim soll die Errichtung eines Wohnhauses ermöglicht werden. Die Fläche beträgt weniger als ca. 0,1 ha, sie grenzt direkt an Wohnbebauung und im Norden an eine Friedhofsfläche.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der vorgesehene Standort als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Das Vorranggebiet wird von einem „Vorbehaltsgelände für den Grundwasserschutz“ überlagert. Aufgrund der sehr geringen Flächengröße betrifft das Vorhaben nicht die Grundzüge der Planung und kann daher als an die Entwicklungsziele angepasst angesehen werden. Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.  
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

*S. Kraska*

Sibylle Kraska  
Gebietsreferentin  
Bereich RegFNP-Änderungen und Stellungnahmen  
Abteilung Planung

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Die Feststellungen zu den regionalplanerischen Darstellungen werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich daraus nicht. Die Daten aus der Strategischen Umweltprüfung werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Da im Rahmen der Erläuterungen bereits Prüfungen erfolgt sind, ist nicht von weiteren planungsrechtlich relevanten Auswirkungen auszugehen. Einzelne in der Bestandsaufnahme der SUP aufgeführten Betrachtungen zu den Schutzgütern werden klarstellend in den Erläuterungen zur Satzung ergänzt, haben jedoch aufgrund der Gebietsgröße keine planungsrechtlich relevanten Auswirkungen.

### Begründung

Bei den in der Strategischen Umweltprüfung vorgebrachten Umweltkriterien handelt es sich - wie auch erwähnt - um ein automatisiertes Verfahren. Für die Planung ist kein Umweltbericht erforderlich, aber eine Bestandsbeschreibung und eine Potentialabschätzung zum Artenschutz wurden dennoch in die Erläuterungen zur Satzung aufgenommen. Dabei wurden die Auswirkungen durch die Planung gutachterlich beschrieben und bewertet. Abschließend wurde festgestellt, dass durch die Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Umfeld zu erwarten sind und das Plangebiet nach artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten von untergeordneter Bedeutung ist.

Die einzelnen Ergänzungen dienen der Klarstellung.

Für das Plangebiet selbst können die Auswirkungen durch die bereits getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Landschaftsplanung gemindert werden. Das bilanzierte Defizit wird in Form einer Ersatzgeldzahlung ausgeglichen.

**Umweltprüfung**

**Konfliktanalyse zum Planvorhaben "Satzung zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche "Alte Gasse" in Reichelsheim, Wohnbaufläche, geplant"**

Erstellt am 05.07.2024, Programmversion 39.2.2.3

**Kommune/Ortsteil:** Reichelsheim (Weiterau/Dorn-Assenheim  
**Reinutzungs (Stand 2021):** 8120 Grünland, 8110 Ackerland  
**Vorgesehene Nutzung:** Wohnbaufläche, geplant  
**Flur:** 1

**Größe der Planfläche:** 0,1 ha

**Regionaler Flächenutzungsplan (Planstand 2022):** Vorranggebiet für Landwirtschaft  
**Landchaftsplan (Stand 2000/2002):** keine Angaben

**Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFP-Umweltprüfung**

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltkriterien auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch absehbare 'Konflikte' oder als erheblich bzw. nicht erheblich bewerten lassen. Überwindbare 'Restriktionen' weisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktwerte von 0 bis 100 umgerechnet werden. Flächenanteile unter 1 %, können auf Punktwerte von 0 bis 100 umgerechnet werden. Flächenanteile unter 1 %, können auf Punktwerte von 0 bis 100 umgerechnet werden.

Das Prüfverfahren wird im Umweltbericht zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<https://bit.ly/3hg966e>), ebenso die aktuell verwendeten Daten (<https://bit.ly/2ZAKUqz>).

Die Gesamt-Erheblichkeit der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

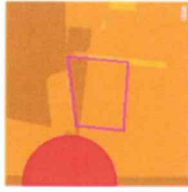
<b>Bewertungsindex</b>	<b>Restriktion</b>	<b>Konflikt</b>
<b>Planfläche</b>	0	7,2
<b>Wirkzone</b>	0,2	1,6

**Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:**

- [0] unerheblich
- [1] erheblich (= 1,0 Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)
- [2] sehr erheblich (>= 6,0 Konflikte bzw. 0,5 Restriktionen i. d. Summe gemittelt über die Fläche)
- [3] sehr erheblich (>= 0,5 Restriktionen gemittelt über die Fläche)



Aktuelles Luftbild Hessen (RLNUG)



# Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

## 1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	Wirkzone	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Wirkzone
Ermittlerende Grossbetriebe	..300 m	Vogelschutzgebiete	1000 m
Gastmoleitungen	..300 m	Vogelzugrastplätze	..300 m
Freiheitsabstand LEP	.....0 m	Atemvorkommen	..300 m
Seveso Stofferfallbereich	.....0 m	Biotopeverbundsystem	..300 m
Wohnumfeld Gewerbe Bestand	..300 m	FFHGebiete	1000 m
Wohnumfeld Misch Bestand	..100 m	Naturschutzgebiete	..300 m
Elektronagnetische Felder	.....0 m	Landschaftsschutzgebiete	..300 m
Windvorangengebiete	1000 m	Naturdenkmale	..300 m
Windenergieanlagen Bestand	1000 m	G Landschaftsbestandteile	..300 m
Lärmschutzbereich	.....0 m	Kompensationsflächen	..300 m
Siedlungsbeschränkung LEP	.....0 m	Massnahmenraume Voegel	..300 m
Fluglärm	.....0 m	Biotope	..300 m
Strassenverkehrslärm	.....0 m	-	-
Schiennennverkehrslärm	.....0 m	-	-
Industrielärm	.....0 m	-	-
Ruhige Gebiete	..100 m	-	-
<b>Luft und Klima</b>			
Heilquellenschutzgebiete	.....0 m	Kulturlandhausalt	.....0 m
Grundwasserzustand	.....0 m	Biolima	.....0 m
Pot Grundwasserneubildung	.....0 m	Starkregen	.....0 m
GrundwasserVerschmutzEmpf	.....0 m	Luftbelastung	.....0 m
Pot Ueberschwermetalle	.....0 m	-	-
Trinkwasserschutzgebiete	.....0 m	-	-
Gewässerzustand	..100 m	-	-
Quellen	..100 m	-	-
Fliessstillgewässer	..100 m	-	-
Ueberschwemmungsgebiete	.....0 m	-	-
<b>Böden und Fläche</b>			
Altlasten	..100 m	Forschungsgebiete	..300 m
Bergschadensgebiete	..100 m	Waldfunktionen	..300 m
Hangrutschungsgefährdung	..100 m	Wald	..300 m
Neueriegelung	.....0 m	Naturpark	.....0 m
Extremstandorte	..100 m	Bedeutame Landschaften	.....0 m
Archivböden	..100 m	Unzerschnittene Raume	.....0 m
Bodennutz Schutzfunktion	..100 m	Freizeiteinrichtungen	..300 m
Paläoantologische Denkmale	..100 m	-	-
Geologische Besonderheiten	..100 m	-	-
Rohtstoffe	.....0 m	-	-
<b>Kultur- und Sachgüter</b>			
Bodendenkmale Limes	..300 m	-	-
Bodendenkmale	..100 m	-	-
Baudenkmale Fernwirkung	..300 m	-	-
Baudenkmale	..100 m	-	-
Kult. Landschaftselemente	..100 m	-	-

## 2. Bestandsaufnahme

### Restriktionen: (erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

**Vogelschutzgebiete (Naturg. 2006)**  
 Wirkzone (1000 m): Betroffener Flächenanteil 2%  
 Weiterau

**Naturdenkmäler**  
 Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 1%  
 Traubeneiche am Kreuzfl.

### (Potenziell) gesetzlich geschützte Biotope

**Wirkzone (300 m):** Betroffener Flächenanteil 7%  
 Extensives Frischgrünland (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG, BNTK), Strauchbestand mit extensiv genutztem  
 Grünland frischer Standorte im Unterwuchs (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG, BNTK)

### Biotopeverbundsystem (Habitatfläche)

**Wirkzone (300 m):** Betroffener Flächenanteil 5%  
 Habitatfläche des Biotopeverbunds

### Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Arten

**Wirkzone (300 m):** Betroffener Flächenanteil 1%  
 Grauwälder (Veranwortungsart, Erhaltungsstatus schlecht)

### Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

### Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 1% (< 0,1 ha)  
**Wirkzone (100 m):** Betroffener Flächenanteil 18%  
 Kirche, Mischbebauung, Innenort, Straße, Verkehrsgrün

### Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Cefahrtgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand)

**Wirkzone (300 m):** Betroffener Flächenanteil 8%  
 Lebensmittelmarkt, Lagerfläche, Landstraße, Lande-, Hof-, Industrie u. Gewerbe

### Biotopeverbundsystem (Verbindungsfläche)

**Wirkzone (300 m):** Betroffener Flächenanteil 43%  
 Verbindungsfläche des Biotopeverbunds (verbündet Habitatflächen)

### Vogelzugrutzplätze (Staatl. Vogelschutzzone HE, RP, SL)

**Wirkzone (300 m):** Betroffener Flächenanteil 1%  
 Horstfl. und mittleres Niddalal

### Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchbuisse)

**Wirkzone (300 m):** Betroffener Flächenanteil 43%  
 Feldlerche (Erhaltungszustand unzureichend), Feldhamsterepopulationsraum (Kernvorkommen, letzter Nachweis 2022)

### Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %)

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 97% (0,1 ha)  
 Versiegelungsgrad < 10 %

### Archivböden und seltene Böden

**Wirkzone (100 m):** Betroffener Flächenanteil 8%  
 Paläoböden und relictische Böden (Gley-1-Eichensom aus Leis)





# Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung



## **Ertragsichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion**

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 97% (0,1 ha)  
Böden mit hoher Ertragsicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Tschernomem-Parabraunerde, erodiert, aus Löss)  
Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 32%  
Böden mit hoher bis sehr hoher Ertragsicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Gley-Tschernomem aus Löss), Böden mit hoher Ertragsicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Tschernomem-Parabraunerde, erodiert, aus Löss)

## **Geologisch-paläontologische Bodendenkmäler**

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 4%  
Mammuthornfragmente (Pal. Denkmal Dorn-Assenheim 991, Pleistozän)

## **Potenzielle Überschwemmungsflächen**

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 23% (< 0,1 ha)  
Holozäne Abschwemmungen (Geol. Karte)

## **Heilquellschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E)**

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,1 ha)  
Erdtall - Oberfläch. Heilquellschutzbezirk (seit 31.07.2023 aufgehoben), Quantitative Schutzzone D (HSG Bad Nauheim)

## **Qualitativer und quantitativer Grundwasserzustand (WRRL)**

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,1 ha)  
schlechter chemischer Zustand (diffuse Einträge aus der Landwirtschaft)

## **Belüftungsrelevante Kaltluftfzungegebiete (i.V.m. Strömungsintensität)**

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,1 ha)  
Kraftiges Kaltluftströmungssystem (Volumenstrom > 60-150 m<sup>3</sup> je m s)

## **Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index)**

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,1 ha)  
erhöhte Sturzregengefährdung

## **Bedeutungsvolle Landschaften (Fachschichten inkl. Steckbriefe)**

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,1 ha)  
02-1 Weiterbau um Dorn-Assenheim und Ibersstadt (Landschaft mit Siedlungsbereichen)

## **Bodendenkmäler**

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 3% (< 0,1 ha)  
Mittelalterliche, neuzeitliche Siedlung  
Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 28%  
Mittelalterliche, neuzeitliche Siedlung, Vorgeschichtliches Grab, Gräberfeld, Kirchen, Mittelalterliches, neuzeitliches Grab

## **Baudenkmäler**

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 14%  
Ehrenmal, Kath. Pfarrkirche St. Maria Magdalena, Dorn-Assenheim

### 3. Voraussichtliche Auswirkungen

#### 3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Bestehende Vorbelastungen durch Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand), Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenindex), Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)

(Wirkfaktoren: Überschwemmungsrisiko, Lärmimmissionen)

#### 3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)

##### Flächenansprachen und Funktionsbeeinträchtigungen mit Barrierewirkung

für Qualitativer und quantitativer Grundwasserzustand (WRRL), Potenzielle Überschwemmungsflächen,

Heilquellschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E)

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen, Überschwemmungsrisiko)

##### Flächen- und Funktionsverluste

für Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %), Ertragsichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion, Bodendenkmäler, Bedeutsame Landschaften (Fachgutachten inkl. Steckbriefe)

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

##### Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung

für Belüftungsrelevante Kaltluftzugsgebiete (i.V.m. Strömungsintensität)

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Vegetationsänderung, Rodung)

#### 3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)

##### Funktionsbeeinträchtigung

für Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Arten, Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse),

Geologisch-paläontologische Bodendenkmäler, Baudenkmäler, Archäoböden und seltene Böden,

Vogelschutzgebiete (Natura 2000), Naturdenkmäler, Ertragsichere Böden mit hoher Grundwasser- und

Klimaschutzfunktion, Vogelzugrassplätze (Staati, Vogelschutzwarte HE, RP, SL), (Potenziell) gesetzlich geschützte

Biotope/Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Arten, Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse),

Biotopeverbundsystem (Habitatfläche), Biotopverbundsystem (Verbindungsfläche)

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

---

Von: **toeb\_beteiligungsverfahren** [toeb\\_beteiligungsverfahren@rmv.de](mailto:toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de)  
Betreff: Stellungnahme RMV - Reichelsheim Satzung zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche "Alte Gasse"  
Datum: 3. Juli 2024 um 13:12  
An: Marion Steinbacher [steinbacher@buerothomas.com](mailto:steinbacher@buerothomas.com)

**Bauleitplanung der Gemeinde Reichelsheim  
Satzung zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche „Alte Gasse“**

**Stellungnahme der Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH**

Sehr geehrte Frau Steinbacher,  
sehr geehrte Beteiligte des Planverfahrens,

vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.

Als Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Einwände oder Anregungen vorzubringen haben.

Für die Umsetzung der Planung wünschen wir viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Markus Mendetzi  
M.Sc. Traffic and Transport  
Bereichsleiter  
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

i.A. Alexandra Knau  
Bereich  
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

GB Verkehrs- und Mobilitätsplanung



Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH | Alte Bleiche 7 | 65719 Hofheim/Ts.  
Tel.: 06192/ 294-212 | Mail: [toeb\\_beteiligungsverfahren@rmv.de](mailto:toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de)

**Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.**

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt  
Per E-Mail: [info@buerothomas.com](mailto:info@buerothomas.com)

Magistrat  
der Stadt Reichelsheim (Wett.)  
Zum Rathaus 1  
61203 Reichelsheim/Wetterau

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/25-2024/1**  
Dokument-Nr.: **2024/965334**

Ihre Ansprechpartnerin: Martina Dicker-Liebers  
Zimmernummer: 3.040  
Telefon/ Fax: 06151 12 8924/ +49 611 327642283  
E-Mail: [Martina.Dicker-Liebers@rpda.hessen.de](mailto:Martina.Dicker-Liebers@rpda.hessen.de)  
Datum: 23. Juli 2024

## **Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim (Wett.) Bebauungsplanentwurf "Alte Gasse" Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) Schreiben des Planungsbüros Dr. Thomas vom 17. Juni 2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

### **A. Beabsichtigte Planung**

Mit der Aufstellung der Satzung beabsichtigt die Stadt Reichelsheim die Einbeziehung eines Grundstücks am westlichen Ortsrand von Dorn-Assenheim zur Errichtung eines Einfamilienhauses.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 950m<sup>2</sup>.

### **B. Stellungnahme**

#### **I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr**

##### **1. Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen**

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Kein Beschlussvorschlag zu Dezernat III 31.2 erforderlich, da keine Anregungen zur Planung vorgebracht werden. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und wird von einem „Vorbehaltsgelände für den Grundwasserschutz“ überlagert.

Aufgrund der geringfügigen Flächeninanspruchnahme bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

### **II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt**

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Frankfurt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

#### **1. Dezernat IV/F 41.1 – Grundwasser**

Es bestehen keine Bedenken.

#### **2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer**

Der Bebauungsplanentwurf „Alte Gasse“ liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Nördlich des Planungsgebietes verläuft der als Regenwasserkanal verrohrte Haingraben, in den das anfallende Regenwasser eingeleitet werden soll. Hierzu werden keine weiteren Aussagen getroffen. Eine mögliche Einleitung in den Kanal soll mit der UWB des Wetteraukreises abgestimmt werden.

Auf das Schutzgut Oberflächengewässer wird in den Erläuterungen nicht eingegangen.

Eine Vorortüberprüfung hat ergeben, dass sich in dem Bereich kein Oberflächengewässer befindet. Auch im Viewter ist der Haingraben nicht als Gewässer erfasst. Somit sind die Belange des Dezernats 41.2 nicht betroffen.

Gegen das Vorhaben stehen daher von Seiten des Dezernats 41.2 – Oberflächengewässer – keine Bedenken.

#### **3. Dezernat IV/F 41.3 – Abwasser, Gewässergüte**

Gemäß Kapitel 4 des Erläuterungsberichtes kann die Entwässerung sowohl im Trennsystem als auch im Mischsystem erfolgen.

Eine Stellungnahme kann erst nach Vorlage eines Entwässerungskonzeptes erfolgen.

Für die Entwässerungsplanung empfiehlt es sich die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand Oktober 2023, eingeführt mit Erlass vom 31.08.2023) heranzuziehen, zu finden unter

Kein Beschlussvorschlag zu Dezernat IV/F 41.1 erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

Kein Beschlussvorschlag zu Dezernat IV/F 41.2 erforderlich, da keine planungsrechtlich relevanten Anregungen zur Planung vorgebracht werden. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, die Angaben in den Erläuterungen werden redaktionell ergänzt.

Kein Beschlussvorschlag zu Dezernat IV/F 41.3 erforderlich, da keine Anregungen zur Planung vorgebracht werden. Erforderliche Abstimmungen zur Entwässerung können im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgen, da die Satzung nach § 34 BauGB hierzu keine konkreten Vorgaben trifft.

### **Begründung**

Das angesprochene Entwässerungskonzept ist nicht Gegenstand der Satzung, sondern ist im Rahmen der Baugenehmigung abzustimmen. Aufgrund der Plangebietsgröße ist ohnehin nicht mit tiefgreifenden Auswirkungen zu rechnen.

---

Reichelsheim Dorn-Assenheim - Satzung „Alte Gasse“

Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB - Behörden / TÖB – Bearbeitung August 2024 – Büro Dr. Thomas Seite 23



## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

<https://rp-darmstadt.hessen.de/umwelt-und-energie/gewaesser-und-bodenschutz/grundwasser-und-wasserversorgung/links-downloads>.

Kein Beschlussvorschlag zu Dezernat IV/F 41.5 erforderlich, da keine Anregungen zur Planung vorgebracht werden. Die Aussagen zu den genannten Bausteinen werden klarstellend ergänzt. Aufgrund der Plangebietsgröße ist jedoch nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

### **4. Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz**

#### **a. Nachsorgender Bodenschutz**

Im Erläuterungsteil ist unter dem Punkt 5.5 „Bodenschutz“ eine Aussage zu den Vorbelastungen auf dem Grundstück zu finden. Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungsstermin am 19.06.2024 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationen nach vorliegender Akten- und Kartenlage, FIS AG-Einträge), nicht bekannt. Ich weise darauf hin, dass die FIS AG-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

#### **b. Vorsorgender Bodenschutz**

Aus der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ lassen sich die folgenden Bausteine ableiten, die in Umweltberichten zu berücksichtigen sind.

1. Ziele
2. Bestandsaufnahme Boden und Bodenfunktionen
3. Bodenvorbelastungen
4. Zusammenfassende Bewertung
5. Erheblichkeit
6. Auswirkungsprognose bei Nichtdurchführung Planung
7. Auswirkungsprognose bei Durchführung Planung
8. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen
9. Ausgleich
10. Planungsalternativen
11. Methoden Schwierigkeiten Lücken
12. Monitoring
13. Allg. Zusammenfassung

Die o. g. Punkte wurden im Erläuterungsteil größtenteils behandelt und beschrieben. Ergänzend sollten Aussagen zu folgenden Bausteinen eingearbeitet werden:

- zu 8. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen: wurden nicht thematisiert,
- zu 10. Planungsalternativen: wurden nicht thematisiert,
- zu 11. Methoden, Schwierigkeiten, Lücken: wurden nicht thematisiert,
- zu 12. Monitoring: wurde nicht thematisiert.

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Kein Beschlussvorschlag zu Dezernat IV/F 42.2 erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

Kein Beschlussvorschlag zu Dezernat IV/F 43.1 erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

### 5. Dezernat IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft West

Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht anhand der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.

### 6. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF)

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die vorgesehene Planung keine Bedenken.

#### Allgemein:

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer digitalen Ausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, mit folgendem Funktionspostfach: komabwasser-ffm@rpd.hessen.de gebeten.

## III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden

### 1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat **Bergaufsicht** folgendes mit:

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

## IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

### 1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

## C. Hinweise

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche

Kein Beschlussvorschlag zu Dezernat IV/Wi 44 erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

Kein Beschlussvorschlag zu Dezernat V 53.1 erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

Kein Beschlussvorschlag zu Hinweise erforderlich, da der Kampfmittelräumdienst am Verfahren beteiligt wurde und bereits Stellung genommen hat.

---

Reichelsheim Dorn-Assenheim - Satzung „Alte Gasse“

Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB - Behörden / TöB – Bearbeitung August 2024 – Büro Dr. Thomas Seite 25

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per E-Mail richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: [kmrda@rpda.hessen.de](mailto:kmrda@rpda.hessen.de).

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Martina Dickel-Jebers

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentverwaltung (HeDoc) elektronisch schlussgezeichnet.  
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

**Hinweis:**

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz.lrp-darmstadt.hessen.de](https://www.datenschutz.lrp-darmstadt.hessen.de)



Die allgemeinen Hinweise zum Umgang mit Kampfmitteln werden in die Erläuterungen zur Satzung aufgenommen.

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

## Elektronische Post

Büro Dr. Thomas  
Stadtplaner + Architekt AKH  
Städtebauliche Planung + Beratung  
Ritterstraße 8  
61118 Bad Vilbel

## Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-

R 3227-2024

Ihr Zeichen: Frau Marion Steinbacher

Ihre Nachricht vom: 17.06.2024

Ihr Ansprechpartner: Katharina Krause

Zimmernummer: 0.23

Telefon/ Fax: 06151 12 65 09 / 12 5133

E-Mail: Katharina.Krause@rpdia.hessen.de

Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpdia.hessen.de

Datum: 17.07.2024

Reichelsheim (Wetterau),  
Stadtteil Dorn-Assenheim  
"Alte Gasse"

## Bauleitplanung; Satzung zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Katharina Krause

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Büro Dr. Thomas  
Ritterstraße 8  
61118 Bad Vilbel

**Besucheranschrift:**  
Homburger Straße 17  
61169 Friedberg

06031 83-0

Auskunft erteilt Christian Sperling  
Tel.-Durchwahl 06031 / 83-4000  
E-Mail Christian.Sperling  
@wetteraukreis.de  
Fax / PC-Fax 06031 / 83-4110  
Zimmer-Nr. 120  
Aktenzeichen ---  
Sprechzeiten ---

Datum 23.07.2024

#### **Stellungnahme zum Vorhaben – Satzung der Außenbereichsfläche „Alte Gasse“ in Reichelsheim, Stadtteil Dorn-Assenheim**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

#### **FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene Ansprechpartnerin: Herr Heiko Kieckhäfer**

Im o.g. Verfahren werden hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit oder Anregungen und Bedenken zu abwägungsfähigen Sachverhalten vorgebracht.

#### **FSt 2.3.6 Brandschutz**

##### **Ansprechpartner: Herr Lars Henrich**

Im o.g. Verfahren werden hinsichtlich der fachlich vertretenden Belange der Brandschutzdienststelle keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit oder Anregungen und Bedenken zu abwägungsfähigen Sachverhalten vorgebracht.

#### **FB 4 Archäologische Denkmalpflege**

##### **Ansprechpartner: Herr Dr. Jörg Lindenthal**

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

**Kein Beschlussvorschlag zu FSt 2.4.3 erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.**

**Kein Beschlussvorschlag zu FSt 2.3.6 erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.**

**Kein Beschlussvorschlag zu FB 4 erforderlich, da keine Anregungen zur Planung vorgebracht werden. Der allgemeine Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**



## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

### Hinweis:

Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen der Archäologischen Denkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. die Denkmalfachbehörde vor.

### **FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege**

#### **Ansprechpartnerin: Frau Anna Eva Heinrich**

Gegen die beantragte Satzung zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche „Alte Gasse“ bestehen aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Die Planung wurde mit unserer Fachstelle vorabgestimmt. Wie der Satzung zu entnehmen ist, ergeht für das Ausgleichsdefizit ein gesonderter Ersatzgeldbescheid.

### **FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz**

#### **Ansprechpartner: Herr Thomas Buch**

Gegen die beantragte Satzung zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche „Alte Gasse“ bestehen aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine Bedenken.

### Hinweis:

#### **Heilquellenschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim.

### **FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben**

#### **Ansprechpartnerin: Frau Silvia Bickel**

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu der o. g. Satzung.

### **FD 4.5 Bauordnung**

#### **Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz**

1. Wir weisen darauf hin, dass im Rahmen einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nur einzelne Festsetzungen getroffen werden dürfen. In der vorgelegten Satzung findet fast das gesamte Programm eines normalen/einfachen Bebauungsplans Anwendung. Die mögliche Bebauung muss sich aus den Kriterien des § 34 BauGB ableiten lassen.
2. Hinsichtlich der Erschließung ist in der Begründung unter Punkt 4 von einer alternativen Erschließung von Süden "... über die Weingartenstraße und die asphaltierte (namenlose) Wegeparzelle 44..." die Rede. Eine Erschließung über die Wegeparzelle ist nur dann möglich, wenn es sich bei der "namenlosen" Wegeparzelle um eine für den öffentlichen Verkehr gewidmete Verkehrsfläche handelt. Weiterhin handelt es sich wohl um die Parzelle 441.
3. Wir gehen davon aus, dass geprüft wurde, ob von der im Süden angrenzenden Hofanlage Emissionen (Gerüche, Lärm,...) zu erwarten sind, da das neu geplante Wohnhaus an die landwirtschaftliche Nutzung heran rückt und eventuell Probleme ausgelöst werden.
4. Wir gehen davon aus, dass die neu geplante Bebauung innerhalb der OD-Grenze liegt, damit eine Erschließung von der Straße "Alte Gasse" möglich ist.

Kein Beschlussvorschlag zu FSt 4.1.2 erforderlich, da keine Anregungen zur Planung vorgebracht werden. Die allgemeine Klarstellung wird zur Kenntnis genommen.

### Beschlussvorschlag zu FSt 4.1.3

Der Hinweis auf die Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim wird zur Klarstellung in die Allgemeinen Hinweise aufgenommen.

Kein Beschlussvorschlag zu FSt 4.2.2 erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

### Beschlussvorschlag zu FD 4.5

Zu 1.: Der Hinweis zu den getroffenen Festsetzungen wird zur Kenntnis genommen, Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht. Die Möglichkeit, nach § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 BauGB Festsetzungen gem. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB zu treffen, wurde angewandt. Die grundlegenden Festsetzungen erfolgen aufgrund der hinsichtlich der Umgebung nötigen Klärung und der bereits erfolgten Konkretisierung des Vorhabens.

### Begründung

Die städtischen Gremien haben die Aufstellung einer Satzung zur Einbeziehung beschlossen. Da sich jedoch in „unmittelbar angrenzender“ Umgebung keine Bebauung befindet, die nach § 34 BauGB eindeutig zur Beurteilung herangezogen werden könnte (Mischung aus Landwirtschaft, Wohnen, Friedhofsgebäude), waren die Festsetzungen für das Wohnhaus zu definieren (Vollgeschosse, Dachneigung, GRZ, GFZ, Baugrenzen). Diese sollen eine geordnete Entwicklung gewährleisten und nachteilige Beeinträchtigungen auf die Ortslage vermeiden.

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

**Zu 2.:** Die Flurstücksnummer des öffentlichen Feldwegs wird redaktionell ergänzt. Die Passage in den Erläuterungen, die eine alternative Erschließung über den Weg schildert, wird gestrichen, da eine Erschließung des Grundstückes vom Feldweg nicht vorgesehen wird.

**Zu 3.:** Eine gutachterliche Prüfung hinsichtlich der Emissionen wurde nicht vorgenommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

### **Begründung**

Der Umgang mit Wechselwirkungen durch ggf. auftretende Emissionen wird durch eine Bestätigung der Grundstückseigentümer klargestellt. Dabei wird gegenüber der Stadt bestätigt, dass von der im Süden angrenzenden bestehenden landwirtschaftlichen Hofanlage keine Emissionen (Gerüche, Lärm) ausgehen, die einer Bebauung des Grundstückes mit einem Wohnhaus entgegenstehen. Klargestellt wird auch, dass - durch das Heranrücken einer Wohnbebauung an die bestehende landwirtschaftliche Hofanlage - Behörden ggf. Auflagen für den landwirtschaftlichen Betrieb in Bezug auf Emissionen treffen können.

**Zu 4.:** Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da sich keine Auswirkungen auf die Planung ergeben.

### **Begründung**

Die geplante Bebauung liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt. Darüber hinaus wurde von Seiten des Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagements im Rahmen des Verfahrens mitgeteilt, dass „straßenrechtlich keine planrelevanten Einwände zur Satzung bestehen.“

**Kein Beschlussvorschlag zu FSt 4.5.0 erforderlich, da keine Anregungen zur Planung vorgebracht werden. Der allgemeine Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

### **FSt 4.5.0 Denkmalschutz**

**Ansprechpartner: Herr Uwe Meyer**

Baudenkmalschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.

### **HINWEIS**

Einer gesonderten Stellungnahme bleibt dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Archäologischen Denkmalpflege bzw. Baudenkmalspflege) vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Christian Sperling

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

---

Von: AWB Service awb.service@awb-wetterau.de  
Betreff: WG: Reichelsheim Satzung zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche "Alte Gasse"  
Datum: 17. Juni 2024 um 09:54  
An: stienbacher@buerothomas.com



Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

Vielen Dank. Da es keine Entsorgungsfrage ist, geben wir keine Stellungnahme ab.

Mit freundlichen Grüßen

Birgit Simon

Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises  
Bismarckstraße 13  
61169 Friedberg  
Telefon: 0 60 31 / 90 66 – 38



Stadt Reichelsheim – Stadtteil Dorn-Assenheim  
Satzung zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche  
„Alte Gasse“  
**Erläuterungen**



*Schwarzplan der Ortslage Dorn-Assenheim, roter Punkt = Plangebiet*

---

Bearbeitung Büro Dr. Thomas / Bad Vilbel  
mit Anne Köhler-Demel / Bruchköbel (Bestandsaufnahme)  
und Dipl.-Biologe Stehn-Nix / Landschaftsplanung KPS UG, Bergstraße 60, 35418 Buseck (Artenschutz)

Bearbeitungsstand: August 2024

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines .....	3
2	Verfahren .....	3
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	4
4	Sonstige Rahmenbedingungen .....	5
5	Bestand .....	7
5.1	Gebiet / Grünbestand .....	7
5.2	Umgebung .....	8
5.3	Nachbarschaft .....	8
5.4	Umfeld .....	9
5.5	Bodenschutz .....	11
6	Artenschutz / Potentialabschätzung / Konflikte .....	13
6.1	Allgemein .....	13
6.2	Strategische Umweltprüfung (SUP) .....	14
6.3	Faunistisch-artenschutzrechtliche Potentialabschätzung / ökologische Kurzbewertung .....	14
	Bestandsbeschreibung .....	14
	Schutzgebiete .....	17
	Fazit der Bewertung .....	19
7	Planung .....	19
7.1	Allgemein .....	19
7.2	Verkehrerschließung .....	20
7.3	Art der baulichen Nutzung .....	20
7.4	Maß der baulichen Nutzung .....	20
7.5	Bauweise .....	21
7.6	Bauordnungsrechtliche Vorschriften .....	21
7.7	Landschaftsplanung .....	21
7.8	Eingriff und Ausgleich .....	21
	Bestand: .....	21
	Planung: .....	21
8	Sonstige Hinweise .....	22
8.1	Entwässerung .....	22
8.2	Altlasten / Bodendenkmäler .....	22
8.3	Emissionen .....	23
8.4	Leitungen .....	23
9	Quellen .....	23

### Anlagen:

Satzung zur Einbeziehung

Bestandsaufnahme



## 1 Allgemeines

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reichelsheim hat in ihrer Sitzung am 18.07.2023 die Aufstellung einer Satzung zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche „Alte Gasse“ beschlossen. Beabsichtigt ist die Errichtung eines Wohnhauses auf dem mittlerweile ausparzellierten Flurstück 440/4, Flur 1 in der Gemarkung Dorn-Assenheim.



*Geplante Bebauung – Einfamilienhaus am westlichen Ende der Alten Gasse – Quelle: Bauleute Jung. Die Skizze zeigt den nicht mehr gültigen Teilungsentwurf für das Baugrundstück vom Oktober 2023. Mittlerweile wurde die Teilung im Kataster nachvollzogen, die südliche Flurstücksgrenze wurde noch um knapp 7 m nach Süden verschoben.*

Der einzubeziehende Bereich ist ca. 950 qm groß und befindet sich nördlich des ebenfalls neu parzellierten Flurstücks 440/3, an der Alten Gasse, in Gegenlage zum Friedhof. Der aktuelle Bearbeitungsstand orientiert sich mit seiner rückwärtigen südlichen Grenze an dem neuen Flurstück 440/4.

Die Planung soll gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB über eine Satzung zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche gesichert werden. Danach kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Dies ist bei dem betreffenden Grundstück der Fall, da die angrenzenden Flächen im Osten und Süden bereits durch Gebäude geprägt sind und der Bereich erschlossen ist. Auch im nördlichen Umfeld gibt es Wohngrundstücke und öffentliche Nutzungen (Kindergarten / Kirche), die bis an den, die Ortslage im Westen abgrenzenden Weg reichen.

## 2 Verfahren

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Satzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Danach kann im vereinfachten Verfahren der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stel-

lungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden, und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

### 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

**Flächennutzungsplan:** Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als Vorranggebiet für Landwirtschaft dargestellt. Im Osten grenzt die Gemischte Baufläche der Ortslage an, im Norden der Friedhof als Grünfläche. Im Süden erstreckt sich in Verlängerung der Wohnbauflächen weiter südlich, eine Fläche für die Landbewirtschaftung. Überlagert wird der Bereich durch ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz und westlich angrenzend beginnt ein Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten.

Da die betroffene Fläche insgesamt nur ca. 950 qm groß ist und damit die Darstellungsuntergrenze von 0,5 ha FNP deutlich unterschreitet, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich nicht erforderlich. Auf Anfrage beim Regionalverband FrankfurtRheinMain wurde vorab mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen eine Einbeziehung des Grundstücks in den Innenbereich bestehen, da die Abweichung von der Darstellung im RPS/RegFNP 2010 geringfügig ist und die Lage - angrenzend an vorhandene Wohnbebauung und den Friedhof in einem durch verschiedene Gebäude geprägten Ortsrandbereich - noch als im Siedlungszusammenhang liegend betrachtet werden kann



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen RegFNP

**Bebauungspläne:** Nördlich der Alten Gasse, in Gegenlage des Friedhofs, am nach Norden führenden Randweg, gibt es den Bebauungsplan „Die Brunnengärten“ von 1998, der im Süden Freizeitgärten mit Kleintierzucht, in der Mitte ein kleineres Dorfgebiet und im Norden Freizeitgärten mit einer entsprechenden Eingrünung festsetzt. Weitere Bebauungspläne gibt es im direkten Umfeld nicht.

## 4 Sonstige Rahmenbedingungen

**Verkehrerschließung:** Die äußere Erschließung der Fläche erfolgt über die Alte Gasse. Diese geht vom Dorn-Assenheimer Hauptstraßenzug, der Wetteraustraße / Assenheimer Straße / L3187 ab. Im Osten verläuft die Feldwegparzelle 441, die hinter den Gärten der Wohnbebauung an der Buchenstraße, von der Weingartenstraße nach Norden zur Alten Gasse führt.

**ÖPNV:** Dorn-Assenheim ist mit der Buslinie FB-03 Ortenberg-Friedberg an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltestelle befindet sich ca. 350 m entfernt in der Langweidstraße.

**Ver- und Entsorgung:** Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks ist im Zuge der Baugenehmigung zu klären. Dazu wird die Stadt mit den Grundstückseigentümern einen Erschließungsvertrag abschließen.

Das Grundstück ist möglichst im Trennsystem zu entwässern. Das Oberflächenwasser ist, wenn möglich, in den nördlich gelegenen Regenkanal (verrohrter Graben nördlich der Straße Alte Gasse) zu führen. Dies ist im Vorfeld mit dem Amt für Wasser und Bodenschutz des Wetteraukreises abzustimmen, hierfür ist in der Regel eine Genehmigung erforderlich. In der vorgelagerten Straße verlaufen der Mischwasserkanal und eine Trinkwasserleitung, an die durch entsprechende Verlängerungen angebunden werden kann. Das Ende der Wasserleitung ist mit einem Freistromhydranten zu versehen.

Die Fortführung des Gehwegs und die erforderliche Entwässerung der vorgelagerten Verkehrsflächen ist ebenfalls im Rahmen des Erschließungsvertrags zu regeln.

Ein Gasversorgungsnetz ist nicht vorhanden.<sup>1</sup>

Auf vorhandene Kabeltrassen der OVAG und deren Schutz bzw. Verlegung wird hingewiesen.

**Überschwemmungsgebiete / Oberflächengewässer:** Nach den im Geoportal Hessen verfügbaren Informationen liegt das Plangebiet in keinem Überschwemmungsgebiet. Entsprechend sind in der einschlägigen Karte im weiteren Umfeld auch keine Oberflächengewässer oder Gräben verortet. Nördlich des Satzungsbereichs verläuft der als Regenwasserkanal verrohrte Haingraben.

**Heilquellenschutzgebiet:** Das Plangebiet liegt in der Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim.

**Denkmalschutz:** Im Norden, vis-à-vis des einzubeziehenden Bereichs und getrennt durch das westliche Ende der „Alten Gasse“ beginnt mit dem Friedhof die gemäß Hessischem Denkmalschutzgesetz festgesetzte „Gesamtanlage Dorn-Assenheim“. „Als Gesamtanlage Dorn-Assenheim sind einige getrennt voneinander gelegene historische Bauerngehöfte zusammengefasst, ferner die im Kern barocke katholische Pfarrkirche mit umgebendem Friedhof ...“<sup>2</sup> Die Abgrenzung bezieht sich im Wesentlichen auf den histori-

---

<sup>1</sup> Stadt Reichelsheim, E-Mail vom 21.02.2024

<sup>2</sup> Internet, Denkweb



schen Dorfgrundriss im Rechteck zwischen den Straßen „Alte Gasse (Süden), Ligusterweg (Osten), Haingraben-/Leidheckerweg (Norden) sowie der Wegeparzelle 380/1 (Westen). Eine direkte Relevanz für das Plangebiet ist daraus kaum abzuleiten. Kirche und Einzelbauten gem. denkmalrechtlicher Einstufung haben keinen räumlichen Bezug zum Plangebiet.



Gesamtanlage Dorn-  
Assenheim Süd –  
Denkweb des Landesam-  
tes für Denkmalpflege – das  
Plangebiet ist mit einem  
Kreis markiert, das Natur-  
denkmal (s.u.) mit einem  
grünen Punkt.

**Naturdenkmal:** Die Traubeneiche („Jahrhunderteiche“) beim Kreuzifix am Ende der Alten Gasse ist als Naturdenkmal, mit dem Schutzgrund „alt und ortsbildprägend“, geschützt (Nr. 440.134, Flurstück 67/1, Flur 1 der Gemarkung Dorn-Assenheim). Der Baum ist mit dem davor stehenden Kreuzifix und einer Bank ein besonderer Ruheort am Schnittpunkt zwischen Ortslage und Feldflur.



*In Bildmitte die Traubeneiche, rechts vor dem Baum das Kreuzifix mit Bank, rechts der Friedhof, links das Plangebiet mit dem derzeit dort gelagerten Holz*

**Altlasten:** Zum gegenwärtigen Bearbeitungsstand ist über das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Altlasten nichts bekannt. Die Planung begnügt sich mit den entsprechenden Standardhinweisen.

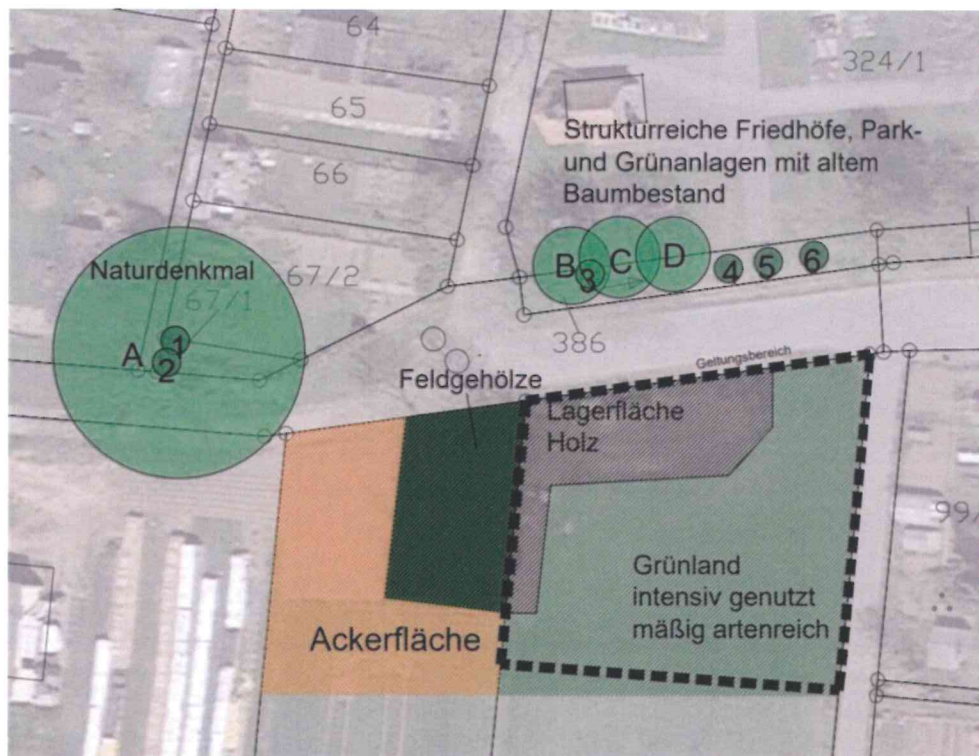
**Kampfmittel:** Von Seiten des Kampfmittelräumdienstes wurde mitgeteilt, dass eine Auswertung von Luftbildern keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern

zu rechnen und eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.<sup>3</sup>

## 5 Bestand

### 5.1 Gebiet / Grünbestand

Eine bauliche Nutzung gibt es auf dem Flurstück nicht. Das Plangebiet ist im Wesentlichen intensiv genutztes Grünland. Der nordwestliche Gebietsteil wird derzeit als Lagerfläche für Holz genutzt.



Bestandskartierung



Bestandsfotos Plangebiet

<sup>3</sup> Stellungnahme RP KMRD vom 17.07.2024



## 5.2 Umgebung

Westlich an den Geltungsbereich grenzen intensiv genutzte Ackerflächen und eine kleine Fläche mit Feldgehölzen. Typisch für die Gehölzfläche ist ein mehrschichtiger Aufbau aus einheimischen Bäumen und Sträuchern.

Auf der betreffenden Fläche dominiert als Baumart die gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*). Die Strauchschicht wird aus Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Rotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Brombeeren (*Rubus div. spec.*) und Efeu (*Hedera helix*) gebildet.

Nördlich vom Plangebiet ist ein Friedhof mit strukturreicher Vegetation und altem Baumbestand – in der Kartierung: B = Rotbuche (*Fagus sylvatica*), C = Europäische Lärche (*Larix decidua*) und D = Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Die Umgebung des Geltungsbereichs wird vor allem durch ein sehr markantes Naturdenkmal geprägt (A in der Karte). Hierbei handelt es sich um eine Traubeneiche (*Quercus robur*), die rund 150 Jahre alt ist. Sie ist beim Wetteraukreis unter Nummer 440.134 als Naturdenkmal gelistet und steht entsprechend unter Naturschutz. Unter der Eiche wachsen noch vereinzelt Sträucher (Vgl. Ziffer 1 und 2 in der Karte). Hierbei handelt es sich um Roten Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Schwarzen Holunder (*Sambucus nigra*).<sup>4</sup>



*Idyll am Ortsrand: die alte Traubeneiche mit Bildstock und Ruheort*

## 5.3 Nachbarschaft

Die geplante Bebauung auf dem Flurstück wäre ein westlicher Abschluss der bebauten Ortslage an der Alten Gasse. Im **Westen** beginnen landwirtschaftliche Flächen, auch mit entsprechenden Nebenanlagen und Lagerflächen. Im **Süden** wird die angrenzende Parzelle weiterhin im Wesentlichen durch die von der Weingartenstraße, also von Süden, erschlossene Hofanlage genutzt. Mit dem neuen Wohnhaus würde die inzwischen am ehesten als Wohnstandort einzustufende Ortslage von Dorn-Assenheim baulich ergänzt. Unmittelbar relevant in diesem Zusammenhang ist folgende Nachbarschaft.

---

<sup>4</sup> Text, Kartierung und Abbildungen: Anne Köhler, Sept. 2023

Im **Osten** folgt, beginnend mit dem Ende der Parzelle, die Bebauung auf der Südseite der Alten Gasse. Den Anfang machen zwei freistehende Wohnhäuser – Haus Nr. 14, eingeschossig plus ausgebautes Dach, daneben Nr. 12 mit 2 Vollgeschossen, beide mit flach geneigten Dächern, traufständig zur Straße mit transparenten Einfriedungen. Nach Osten dominiert eine giebelständige Bebauung mit 2 Vollgeschossen. Im Zusammenhang mit rückwärtigen Gebäuden wird bei den Häusern 2 bis 8 die traditionelle Struktur der fränkischen Hofreiten mit einseitiger Grenzbebauung beibehalten. Dass das neben dem Wohnen auch andere Nutzungen beinhaltet hat, verdeutlichen größere, von der Straße kaum wahrnehmbare, Gebäude hinter den Häusern Nr. 4 und 6 oder auch die Hofanlage im Eckbereich Assenheimer Straße / Alte Gasse.



*Bebauung auf der Südseite der Alten Gasse: links die Häuser 6, 8 und 10, rechts 12 und 14*

Nach **Norden** erstreckt sich, beginnend an der westlichen Randstraße „Außerhalb“ bis zur Wegeparzelle 321/4 zunächst der Friedhof. Die barocke katholische Kirche von 1714 im Osten und die Friedhofskapelle im Westen sind Kulturdenkmäler i.S. von § 2 Abs. 1 HDSchG. Der Bereich zwischen Kirche und Alter Gasse ist im Wesentlichen eine Grünanlage.

Die eigentliche Bebauung an der Alten Gasse beginnt auf der Nordseite erst weiter im Osten, nach dem Straßenstich Kirchplatz. Dort sind auf dem kurzen Abschnitt bis zur Wetterauer/ Assenheimer Straße nochmals Hofstrukturen mit Wohnhäusern und einseitiger Grenzbebauung.

#### **5.4 Umfeld**

Im **Süden / Südosten** gibt es an der Buchenstraße und Weingartenstraße vor allem Wohnhäuser der Nachkriegszeit, beiderseits des Nordabschnitts der Buchenstraße / des Wegs Gartengrundstücke.

Im **Norden** beginnt mit der Alten Gasse der – als solcher kaum wahrnehmbare – historische Dorfkern (s.o.). Die heutige Bebauung hier ist sehr vielfältig. Abgesehen von der dörflichen Maßstäblichkeit – es dominieren kleinere Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen – lassen sich in Bezug auf Stil, Gebäudestellung, Dachform, Einfriedung, keine zwingenden Vorgaben für weitere Neubauten ableiten. Wie zu erwarten, konzentrieren sich Hofstrukturen auf den inneren Dorfbereich vor allem um die Wetteraustraße und die Anfänge der Seitenstraßen.





*Bebauung am Kirchplatz*

Zu den Rändern hin weiten sich die Strukturen und es gibt freistehende Häuser

**Ortslage insgesamt:** In Dorn-Assenheim gibt es keine Gaststätte mehr, nur noch einen Lieferdienst. Im Zusammenhang mit den früheren Hofstrukturen sind verschiedene gewerbliche Nutzungen feststellbar. Am Nordostrand des Dorfes befindet sich eine Raiffeisenanlage.



*Quelle: Google Maps*

## 5.5 Bodenschutz

Grundsätzlich bedeutet jede Inanspruchnahme von Bodenfläche durch eine bauliche Nutzung einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen. Einerseits werden die Speicherfähigkeit, Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt. Andererseits geht mit der Schaffung von Bauflächen in der Regel ein Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen einher.

Auf die Verpflichtung, die Belange des Umweltschutzes und die Auswirkungen auf den Boden zu berücksichtigen und auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ wird von Seiten des vorsorgenden Bodenschutzes hingewiesen.

Das Erfordernis einer Umweltprüfung mit Umweltbericht ergibt sich aufgrund der rechtlichen Basis (vereinfachtes Verfahren) nicht.

Die Satzung trifft konkrete Aussagen zur Flächen- und Bodennutzung. Zusammenfassend ist zu den Belangen des Bodenschutzes folgendes festzustellen:

**Bodenvorbelastungen** bzw. Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Der Umgang mit Funden wird durch einen Hinweis allgemein klargestellt.

Grundsätzlich sind für die **Ziele des Bodenschutzes** § 1 BBodSchG (Bodenfunktionen), § 1 HAIt-BodSchG, die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG zu beachten.

Die **Erheblichkeit des Eingriffs** für den Boden ergibt sich aus den Verschlechterungen, die mit der geplanten Nutzung für den Naturhaushalt in Bezug auf die mit dem Boden verbundenen Leistungen und Funktionen vorbereitet werden. Wegen der möglichen Bebauung sinken die Filter- und Pufferfunktion und die biologische Ertragsfunktion.

Aufgrund der kleinen Gebietsgröße, der vorhandenen Erschließung und der umgebenden Bebauung im Ortskern ist die Erheblichkeit der verursachten Eingriffe jedoch begrenzt und vertretbar.



Die Karte Bodenschutz in der Planung des Bodenviewers zeigt für den Bereich eine sehr hohe Bodenfunktionsbewertung.

*Bodenfunktionsbewertung aus dem Bodenviewer*



Die Karte zum Ertragspotenzial des Bodenviewers zeigt für den Bereich ein sehr hohes Potenzial.

*Ertragspotenzial aus dem Bodenviewer*

Bei der **Gegenüberstellung von Bestandsaufnahme und Auswirkungsprognose** zeigt sich, dass die Bodenfunktionen im Geltungsbereich beeinträchtigt werden. Dies betrifft nach den Feststellungen zur Bestandssituation die Grünlandfläche, die mit der künftigen Nutzung verloren geht.

Mit den Festsetzungen lassen sich etwaige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen relativieren, minimieren und teilweise ausgleichen. Für das Schutzgut ist es wesentlich, dass die Böden, die unbebaut bleiben, möglichst nicht versiegelt werden.

Als **Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen** sind die Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung zu bewerten. Durch die festgesetzten Baugrenzen und die Grundflächenzahl wird die baulich nutzbare Grundstücksfläche minimiert und damit werden Eingriffe in Teile des Grundstücks vermieden. Die Vorgaben zu Zwischenlagerung und Wiedereinbau von Oberboden und der fachgerechte Umgang mit Bodenaushub sind zu berücksichtigen.

**Ausgleichsmaßnahme** ergeben sich aus der Festsetzung zur Begrünung, die eine Mindestbegrünung der Grundstücksfläche und die Pflanzung von Gehölzen und Bäumen vorsieht. Damit lässt sich sicherstellen, dass eine dem Standort entsprechende Eingrünung erfolgt.

Sinnvolle **Planungsalternativen** mit grundsätzlich besseren Voraussetzungen haben sich – insbesondere hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit - nicht ergeben. Den geringfügigen negativen Aspekten der Ausweitung der Bebauung steht die vorhandene Erschließung positiv gegenüber. Erkennbar ist ohnehin nicht, dass bei einem anderen Standort ein grundsätzlich anderes Ergebnis zu erreichen wäre. Lediglich eine Umnutzung im Gebäudebestand würde einen geringeren Eingriff hervorrufen, dem steht jedoch die Eigentumssituation und Verfügbarkeit von Objekten entgegen. Zu sehen ist, dass die Suche nach Standorten in den Ortslagen an Grenzen stößt. Die Standortwahl ist aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit getroffen worden.

Vor diesem Hintergrund waren Erwägungen zu Alternativstandorten keine gewichtige Aufgabe.

Als **Methode** zur Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung wurde die Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018 verwendet. **Schwierigkeiten und Lücken** haben sich bei den Ermittlungen nicht gezeigt.



Da die Planung begrenzt bzw. über die bisherige Gebäudeplanung nachvollziehbar ist und der Eingriff keine hochwertigen Biotopstrukturen zerstört, ist auch nach Realisierung nicht mit erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen. Aus diesen Gründen kann auf ein **Monitoring** verzichtet werden.

Falls wider Erwarten erheblich negative Umweltauswirkungen auftreten, ist zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

Die **zusammenfassende Bewertung** kommt zu dem Ergebnis, dass das Schutzgut Boden durch die angrenzenden Nutzungen bereits beeinträchtigt ist. Mit der vorgesehenen Planung gehen durch die von Bebauung und Erschließung beanspruchten Flächen ca. 570 qm mit entsprechender Bodenfunktion verloren. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im Wesentlichen an der Umgebung.

Durch die Änderung des Baugesetzbuches wurde für die Bauleitplanung das Ziel formuliert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Danach soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Nach den ergänzenden Vorschriften sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Die **Nachverdichtung im Ortskern** trägt damit grundsätzlich - auch aufgrund der gegebenen Erschließung - dem Belang des Bodenschutzes Rechnung, mit **Grund und Boden sparsam und schonend** umzugehen. Für die Beurteilung der Eingriffe in den Boden ist positiv zu werten, dass für die Umsetzung der Planung keine neuen Verkehrsflächen mit einer entsprechenden Versiegelung hergestellt werden müssen.

## 6 Artenschutz / Potentialabschätzung / Konflikte

### 6.1 Allgemein

Im Zusammenhang mit der Einbeziehung war abzuschätzen

- ob im Gebiet artenschutzrechtlich relevante Arten vorhanden sind,
- inwieweit durch die Planung die Schädigungs- und Störungsverbote des § 44 Abs.1 BNatSchG berührt sein könnten und
- wie mögliche Konflikte mit dem Artenschutz oder anderen Schutzgütern ggf. zu lösen sind.

Gesetzlich geschützte Biotope waren im einbezogenen Bereich aufgrund der Bestandssituation – intensiv genutztes Grünland / teilweise auch Lager und Abstellfläche – nicht zu erwarten. Die Gehölze und Bäume im Westen und Norden sind von der künftigen Bebauung nicht betroffen und können erhalten werden. Zu sehen ist darüber hinaus, dass die einbezogene Fläche nur einen sehr kleinen Bereich beansprucht. Zudem bestehen im Umfeld mit dem Friedhof und den Gärten der Wohnbebauung potenzielle attraktive Ausweichhabitate. Eine Schädigung für Reptilien und Vögel ist nicht zu erwarten.

Unabhängig davon ist im Sinne des besonderen Artenschutzes allgemein darauf hinzuweisen, dass die Vorschriften des § 44 BNatSchG zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten zu beachten sind. Dies betrifft die Beschädigung oder Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten und in diesem Zusammenhang eine Schädigung von Gelegen bzw. Individuen. Dies gilt insbesondere für die Einhaltung der zeitlichen Beschränkungen.

## 6.2 Strategische Umweltprüfung (SUP)<sup>5</sup>

Die im Rahmen der automatisierten Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbands FRM zur Verfügung gestellten Daten benennen einzelne Konflikte hinsichtlich bestimmter Schutzgüter, die jedoch aufgrund der Gebietsgröße und der tatsächlichen Auswirkungen vernachlässigt werden können. Das betrifft in erster Linie die Wirkzone angrenzender Flächen. Im Plangebiet selbst wird der Verlust von gering versiegelter Bodenfläche und Böden mit hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion, sowie in dem nördlichen Teilabschnitt eine potenzielle Überschwemmungsfläche angeführt. Für das Plangebiet besteht lt. Konfliktanalyse aufgrund diffuser Einträge aus der Landwirtschaft, ein schlechter chemischer Zustand des Grundwassers. Es ist darüber hinaus von einem kräftigen Kaltluftströmungssystem und einer erhöhten Starkregengefährdung auszugehen. Das Plangebiet ist als Landschaft mit Siedlungsbereichen Teil der „Wetterau um Dorn-Assenheim und Ilbenstadt“.

Auf die Auswirkungen durch bestehende Vorbelastungen im Umfeld (Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr, Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr) und die sich möglicherweise ergebenden Wirkfaktoren Überschwemmungsrisiko und Lärmimmissionen wird allgemein hingewiesen.

Die Wirkfaktoren durch die neue Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen, Überschwemmungsrisiko sind aufgrund der Gebietsgröße unerheblich. Die ebenfalls in der Umweltprüfung angesprochenen Auswirkungen auf die Wirkzone wurden im Rahmen einer faunistisch-artenschutzrechtliche Potentialabschätzung bewertet.

## 6.3 Faunistisch-artenschutzrechtliche Potentialabschätzung / ökologische Kurzbewertung

Im Rahmen einer ökologischen Kurzbewertung durch das Landschaftsplanungsbüro KPS UG, Herr Stehn-Nix, Buseck, wurde im März 2024 eine faunistisch-artenschutzrechtliche Potentialabschätzung abgegeben, die im Folgenden wiedergegeben wird.

### Bestandsbeschreibung

Das geplante Bauvorhaben im Ortsteil Dorn-Assenheim, Flur 1 Flurstück 440/4 liegt am Westrand des Ortsteils an der Alten Gasse gegenüber des Friedhofs. Zwischen der bebauten Ortslage an der Alten Gasse und einer landwirtschaftlichen Lagerhalle befindet sich der Bereich als Teil eines nach Süden zurückgeschobenen landwirtschaftlichen Betriebes. Das geplante Bauvorhaben soll die Lücke zwischen den Wohnhäusern an der Alten Gasse und dem landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Flurstück 438 schließen und die angrenzende Wohnbebauung ergänzen.

---

<sup>5</sup> Stellungnahme mit SUP Regionalverband vom 05.07.2024

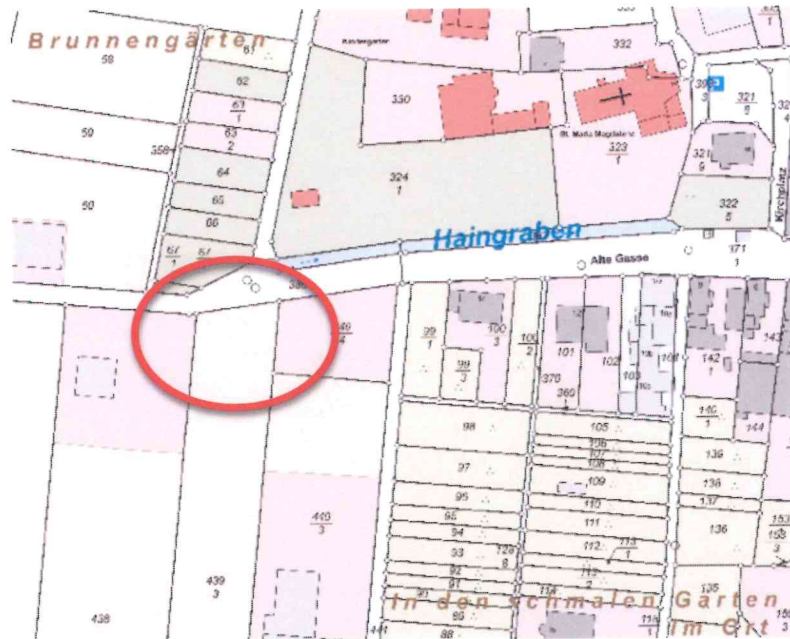


Abb. 1: Auszug aus gds.hessen.de, Vorhabengebiet hervorgehoben

Im Norden grenzt der alte Ortskern mit Kirche und Friedhof an, wogegen sich im Osten die gewachsenen Dorfgebiete anschließen. Westlich einer gedachten Linie, die durch die Wege in den Parzellen 441 und 380/1 gebildet wird, dominieren landwirtschaftliche Betriebe und Lagerhallen den Ortsrand. Der Friedhof im Norden des Vorhabengebietes wird durch den Haingraben in der Parzelle 386 von der „Alten Gasse“ abgegrenzt. Dieser ist aber im Gelände kaum erkennbar und stellt kein landschaftsbildbestimmendes Element dar.



Abb. 2: Auszug aus Google earth pro, Vorhabengebiet hervorgehoben

Weiter nordwestlich befindet sich auf dem Flurstück 67/2 ein Naturdenkmal, eine Stieleiche (Quercus robur). Der Nordteil des westlich angrenzenden Flurstückes 439/3 wird durch eine kleine Gehölzgruppe bestimmt, die durch Naturverjüngung aus einem landwirtschaftlichen Lagerplatz hervorgegangen ist. Reste einer verfallenen Lagerhalle sowie landwirtschaftliche Geräte sind zu erkennen. Dabei handelt es sich um typische Pioniersträucher wie Holunder, Ahorn, Weißdorn, Süßkirsche und Hundsrose.



*Abb. 3: Überwachsener Nordteil mit Resten ursprünglicher Nutzung*

Auf dem nördlichen Teil des Flurstückes 440/4 wird seit geraumer Zeit Brennholz produziert. Die Fläche wird daher oft überfahren. Bodenverdichtung und Fragmentierung der ehemaligen Rinderweide werden dadurch gefördert, hin zu einer artenarmen Trittvegetation mit einigen nitrophilen Gräsern wie Rasenschmiele und Knaulgras. Durch die schichtweise Ablagerung von Sägespänen wird dieser Prozess weiter gefördert.



*Abb. 4: Lager auf Flurstück 440/4*





*Abb. 5: Blick über die artenarme, nitrophile rudimentäre Glatthaferwiese, die wohl gelegentlich noch beweidet wird, über das geplante Baufeld. Im Hintergrund die Wohnbebauung auf dem Flurstück 100/3.*



*Abb. 6: Blick nach Norden über den westlichen Teil des Flurstückes 440/4. Im Hintergrund von links nach rechts die raumprägende Eiche, den ruderalisierten ehemaligen Lagerplatz sowie die Gehölze am Südrand des Friedhofes. Davor, der Platz für die Brennholzproduktion.*

Die Nordseite des Haingrabens wird auf der Seite des Friedhofes durch parkähnliche Laub- und Nadelbäume sowie Ziersträucher bestimmt. In diese Gehölzstrukturen muss für die Umsetzung der Maßnahme nicht eingegriffen werden, alle Gehölzstrukturen bleiben erhalten.

### **Schutzgebiete**

Die bei Natureg dargestellten nächstgelegenen Schutzgebiete liegen westlich Bauernheim um das NSG „Am Hechtgraben bei Dornheim“ in einer Entfernung von ca. 2.300 m. Um dieses NSG gruppieren sich auch das FFH-Gebiet „Grünlandgebiete in der Wetterau“ (5619-306) und das VSG „Wetterau“ (5519-401). Das VSG „Wetterau“ besteht aus vielen kleinen Teilflächen, von denen sich auch östlich (Entfernung ca. 660 m) und südlich (Entfernung ca. 1.700 m) von Dorn-Assenheim Teilflächen gruppieren.

Auswirkungen auf diese Schutzgebiete durch die Umsetzung des Vorhabens können sicher ausgeschlossen werden.



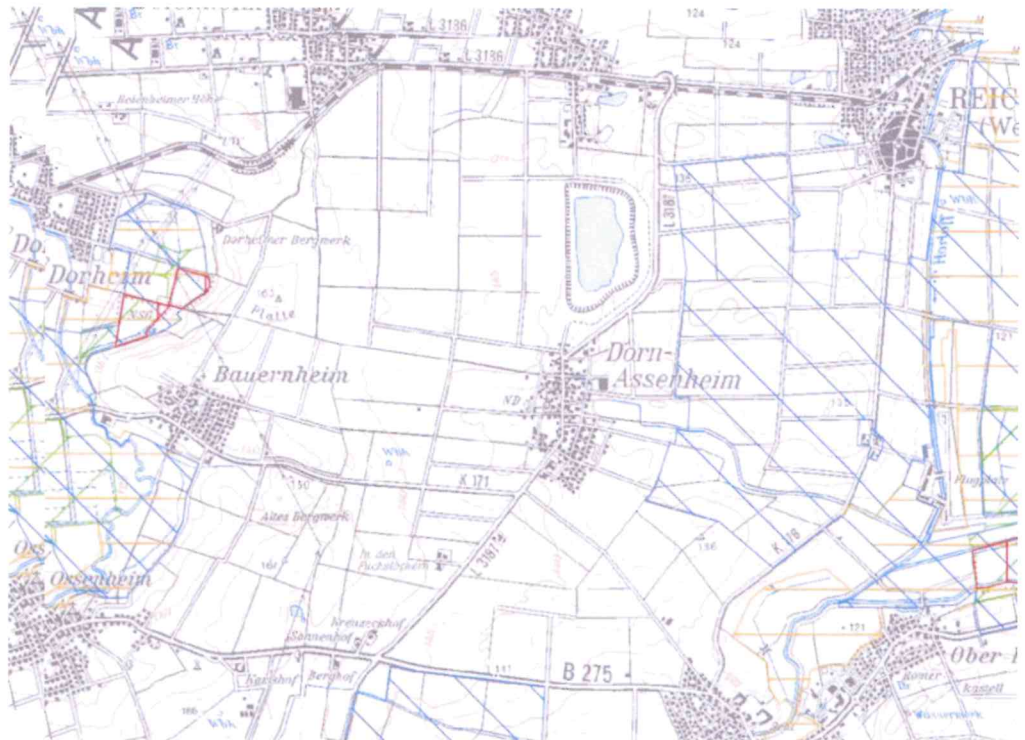


Abb. 7: Auszug aus natureg, Vorhabengebiet hervorgehoben

Der Ortsteil Dorn-Assenheim liegt im Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim (440-084 HQSG Bad Nauheim) „Quantitative Schutzzone D“.

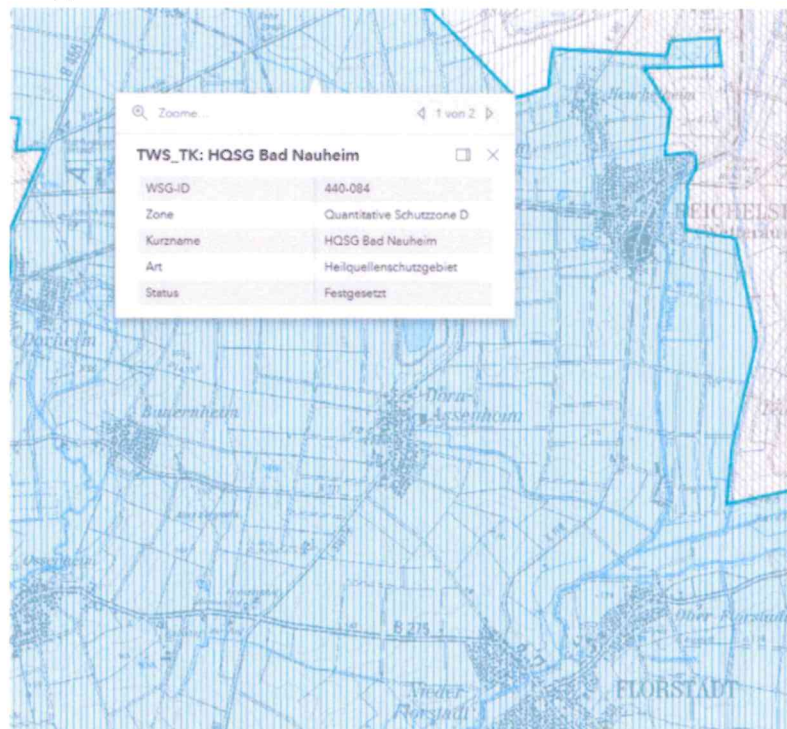


Abb. 8: Auszug aus gruschu.hessen.de

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf durch die Umsetzung der Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Dies kann durch den Bau eines Wohnhauses innerhalb einer geschlossenen Ortschaft in der Schutzzone D sicher ausgeschlossen werden. Die grundwasserschonende Erschließung erfolgt über den Bestand in der „Alten Gasse“.

Die Schutzgebiete haben den Schutz von Tierarten gemeinsam, die auf artenreiche, offene Feuchtwiesen angewiesen sind und auf ihrem Vogelzug Rast- und Futterflächen benötigen. Dies zieht natürlich ebenfalls Arten an, die diese Arten jagen. Daher sind die in den Schutzgebieten beobachteten Arten sehr heterogen.

Alle Schutzgebiete werden durch die Siedlungsstrukturen von Dorn-Assenheim und Bauernheim vom Vorhabengebiet abgeschirmt, so dass die Verdichtung im Satzungsgebiet „Alte Gasse“ keinen Einfluss auf die Schutz- und Entwicklungsziele der Schutzgebiete hat.

### **Fazit der Bewertung**

Das geplante Bauvorhaben in der „Alten Gasse“ in der Gemeinde Reichelsheim, OT. Dorn-Assenheim liegt am Westrand der historisch gewachsenen Siedlungsfläche und fügt sich in die unmittelbare Umgebung ein.

Durch die abschirmende Wirkung der Siedlungsflächen von Dorn-Assenheim und Bauernheim liegen die Schutzgebiete, mit denen die offenen, artenreichen Feuchtwiesen unter Schutz gestellt wurden, weit entfernt vom Plangebiet. Der primäre Zweck der Unterschutzstellung ist der Schutz von gefährdeten und seltenen Vögeln. Dieser Lebensraum wird durch die Umsetzung der Maßnahme im Bereich des geplanten Baugebietes nicht verkleinert, eingeschränkt oder gestört.

Die Flächen in unmittelbarer Nähe zum Bauvorhaben werden heterogen genutzt. Im Westen und Süden dominiert die landwirtschaftliche Nutzung mit zum Teil hohem bis sehr hohem Versiegelungsgrad. Im Osten des Plangebietes befinden sich Flurstücke, die bereits durch Wohnbebauung mit typischen ländlichen Hausgärten genutzt werden. Im Norden erstreckt sich der Friedhof.

In die vorhandenen Gehölzstrukturen wird nicht eingegriffen. Der Artenschutz ist daher von der Umsetzung der geplanten Maßnahme nicht betroffen.

Das Plangebiet ist aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten von untergeordneter Bedeutung. Besonders oder streng geschützte Arten oder Arten der Anhang-Listen der FFH-Richtlinie können sicher ausgeschlossen werden.

## **7 Planung**

### **7.1 Allgemein**

Die städtischen Gremien haben die Aufstellung einer Satzung zur Einbeziehung beschlossen. Vorab ist festzustellen, dass die Möglichkeit, nach § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 BauGB Festsetzungen gem. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB zu treffen, angewendet wird. Die grundlegenden Festsetzungen erfolgen aufgrund der hinsichtlich der Umgebung nötigen Klärung und der bereits erfolgten

Konkretisierung des Vorhabens. Da sich in „unmittelbar angrenzender“ Umgebung keine Bebauung befindet, die nach § 34 BauGB eindeutig zur Beurteilung herangezogen werden könnte – es gibt eine Mischung aus Landwirtschaft, Wohnen und Friedhofsgebäuden/-anlagen - sind einzelne Festsetzungen für das Satzungsgebiet definiert worden. Das betrifft die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse, zur Dachneigung, zu GRZ und GFZ und zu den Baugrenzen. Die Festsetzungen sollen eine geordnete Entwicklung gewährleisten und nachteilige Beeinträchtigungen auf die Ortslage vermeiden.

Im Baugenehmigungsverfahren können weitere Anforderungen an die Ausführung im Sinne des § 34 BauGB gestellt werden. Das betrifft auch Maßnahmen, die aufgrund aktueller Gesetzgebungen erforderlich sind. Eine planungsrechtliche Regelung für diese einzelne kleine Fläche hätte nur geringe Auswirkungen auf die Umwelt und würde zu einer Ungleichbehandlung führen. Im Stadtteil Dorn-Assenheim gibt es nur im Bereich von Bebauungsplänen Gestaltungsvorschriften. Im Bereich der Alten Gasse richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 BauGB.

In diesem Sinne halten sich die getroffenen Festsetzungen im angemessenen Rahmen.

## **7.2 Verkehrserschließung**

Da die Erschließung über die Alte Gasse gesichert ist, müssen keine zusätzlichen Flächen für die Anbindung in Anspruch genommen werden. Der derzeitige Ausbau des westlichen Endes der alten Gasse als asphaltierte Mischverkehrsfläche entspricht den Erschließungserfordernissen. Entsprechend sind die vorgelagerten öffentlichen Verkehrsflächen nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Der Ausbau des derzeit nicht vorhandenen Bürgersteiges wird im Rahmen der Baugenehmigung in einem Erschließungsvertrag geregelt.

Von Hessen Mobil wird darauf hingewiesen, dass gegen die Straßenbulasträger der übergeordneten Straßen (L3187 und K171) keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt bestehen.

## **7.3 Art der baulichen Nutzung**

Die einbezogene Außenbereichsfläche wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Textlich wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zugelassenen kirchlichen Anlagen nicht zulässig sind. Außerdem sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Diese Beschränkungen unterstützen die geplante Nutzung und ergeben sich auch aufgrund der Gebietsgröße, der Umgebung und der Lage.

## **7.4 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls an die im Umfeld mögliche Ausnutzung angepasst. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 bei maximal 2 Vollgeschossen orientiert sich die Grundflächenzahl an den Werten der baulichen Nutzung für ländliche Wohngebiete.

Textlich wird festgesetzt, dass eine maximale Traufhöhe von 7,50 m nicht überschritten werden darf und Staffelgeschosse nicht zulässig sind. Außerdem wird die Firsthöhe der Umgebung entsprechend auf ma-

ximal 10 m begrenzt. Die Bezugshöhe bildet die Fahrbahnmitte der vorgelagerten Verkehrsfläche der Alten Gasse.

#### **7.5 Bauweise**

Die durch Baugrenze definierte überbaubare Grundstücksfläche ist so dimensioniert, dass damit sinnvolle Spielräume für die Gebäudeplanung bestehen. Die Abstände der Bebauung zu der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche und den benachbarten Wege-/Grundstücksgrenzen im Osten und Süden bleiben mit 3 m gering. Nach Westen soll mit einem 10 m Abstand eine größere Gartenfläche freigehalten werden.

Textlich wird klargestellt, dass in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig sind.

#### **7.6 Bauordnungsrechtliche Vorschriften**

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften betreffen überwiegend die Dachgestaltung des Hauptgebäudes. In der einbezogenen Fläche ist ein Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 25-48° zulässig. Dabei wird klargestellt, dass für untergeordnete Dächer von Hauptgebäuden sowie Nebenanlagen und Garagen auch Pult-, Sattel- und Flachdächer mit einer Neigung von weniger als 25° zulässig sind.

#### **7.7 Landschaftsplanung**

Um die Neueingriffe auf der einbezogenen Fläche zu begrenzen und einen Ausgleich zu schaffen, sind mindestens 50% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung hat mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterauffüllungen mit mehr als 1qm sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.

#### **7.8 Eingriff und Ausgleich**

Derzeit wird der einbezogene Bereich intensiv als Grünland genutzt. Ein Teil der Fläche dient als Lager und Abstellfläche.

##### **Bestand:**

Der einbezogene Bereich des Flurstücks 440/4 ist ca. 950 qm groß. Über 200 qm dieser Fläche wird als Lagerfläche genutzt. Da die Größe der beanspruchten Fläche jederzeit veränderbar ist, wird der gesamte Bereich als intensiv genutztes Grünland (Nutzungstyp 06.350, 21 Wertpunkte/qm) bilanziert.

##### **Planung:**

Mit der Satzung wird eine Nutzung als Baugrundstück ermöglicht. Die Fläche von 950 qm wird unterschieden in baulich nutzbare Flächen und Freiflächen, die zum Teil zu begrünen sind. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 können somit 40 % der Fläche bebaut (10.710) und weitere 20 % durch Garagen

und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche genutzt werden (10.520). Von der nicht überbaubaren Grundstückfläche ist die Hälfte als Hausgarten anzulegen (11.221). Die Restfläche wird mit einem Mittelwert von wasserdurchlässige Flächenbefestigung (10.530) und Hausgarten (11.221) angenommen.

Damit ergibt sich folgende Bilanzierung:

Nutzungs-/ Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte	Flächenanteil je Biototyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp. 2 x Sp. 3	nachher Sp. 2 x Sp. 4
06.350 Wirtschaftswiese	21	950 m <sup>2</sup>		19950	
10.520 nahezu versiegelt	3		190 m <sup>2</sup>		570
10.710 Dachflächen, nicht begrünt	3		380 m <sup>2</sup>		1140
11.221 Grünflächen	14		190 m <sup>2</sup>		2660
10.530 / 11.221 gemittelte Restfläche	10		190 m <sup>2</sup>		1900
<b>Summe /Übertrag:</b>		<b>950 m<sup>2</sup></b>	<b>950 m<sup>2</sup></b>	<b>19950</b>	<b>6270</b>
Biotopwertdifferenz: Summe der Sp. 5 minus Sp. 6 für die Gesamtmaßnahme					<b>13680</b>

Das Defizit von 13.680 Biotopwertpunkten wird in Form einer Ersatzgeldzahlung durch die Eigentümer des Grundstückes ausgeglichen. Der derzeitige Wert eines Biotopwertpunktes beträgt 0,66 Euro. Die Zahlung des Ersatzgeldes ist nach Satzungsbeschluss fällig. Dazu ergeht ein gesonderter Bescheid durch die Untere Naturschutzbehörde.

## 8 Sonstige Hinweise

### 8.1 Entwässerung

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. Hessischem Wassergesetz Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden soll. Die Regelung besagt, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dem weder wasserwirtschaftliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend zu verstehen ist, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf. Das Entwässerungskonzept ist im Rahmen der Baugenehmigung abzustimmen.

### 8.2 Altlasten / Bodendenkmäler

Auf den Umgang mit Altlasten und Bodendenkmälern wird textlich hingewiesen.



### 8.3 Emissionen

Der Umgang mit Wechselwirkungen durch ggf. auftretende Emissionen wird durch eine Bestätigung der Grundstückseigentümer klargestellt. Die unterschiedlichen Nutzungen – Wohnen / landwirtschaftlicher Betrieb – werden benannt. Dabei wird gegenüber der Stadt bestätigt, dass von der im Süden angrenzenden bestehenden landwirtschaftlichen Hofanlage keine Emissionen (Gerüche, Lärm) ausgehen, die einer Bebauung des Grundstückes mit einem Wohnhaus entgegenstehen. Klargestellt wird auch, dass - durch das Heranrücken einer Wohnbebauung an die bestehende landwirtschaftliche Hofanlage - Behörden ggf. Auflagen für den landwirtschaftlichen Betrieb in Bezug auf Emissionen treffen können.

### 8.4 Leitungen

Die vorhandenen Versorgungsleitungen verlaufen größtenteils in den öffentlichen Verkehrs-/ Wegefächern. Von Seiten der OVAG wurde auf eine 0,4 kV Erdleitung und die Anlagen für die Straßenbeleuchtung und deren Schutzstreifen hingewiesen.<sup>6</sup>

Außerdem verläuft im Satzungsbereich am östlichen Gebietsrand ein Niederspannungskabel der OVAG. Der Versorgungsträger hat auf Nachfrage mitgeteilt, dass aufgrund des Alters der Leitung die bestehende Leitung nicht verlegt, sondern durch eine neue Leitung ersetzt und die alte Leitung zurückgebaut werden soll. Die Kosten für die neue Leitung sowie für den Rückbau der alten Leitung trägt die OVAG Netz, da keine Dienstbarkeit besteht. Der Beginn der Erschließung ist dem Versorgungsträger zur weiteren Abstimmung mitzuteilen.<sup>7</sup>

## 9 Quellen

Der Bearbeitung lagen unter anderem zugrunde:

- Verschiedene Planungsunterlagen der Bauleute Jung
- Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010)
- Geoportall Hessen / HLNUG
- Bodenviewer
- Denkweb des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen
- Bebauungspläne der Stadt Reichelsheim
- Bestandsaufnahme Anne Köhler-Demel / Bruchköbel, Sept. 2023, 7 Seiten
- Ökologische Kurzbewertung, Kay Pieter Stehn-Nix, Landschaftsplanung KPS UG, Buseck, März 2024, 7 Seiten

---

<sup>6</sup> Stellungnahme OVAG vom 24.07.2024

<sup>7</sup> E-Mail OVAG vom 02.08.2024

# Bestandsaufnahme Alte Gasse, Reichelsheim, OT Dorn-Assenheim

## Einleitung:

In der Alte Gasse, 61203 Reichelsheim, Ortsteil Dorn-Assenheim wird beabsichtigt ein Wohnhaus zu errichten. Das Wohnhaus ist auf dem nördlichen Teil des Grundstücks Flur 2, Flurstück 440/2 geplant.

Die betreffende Fläche liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Dorn-Assenheim. Der südliche Teil des Grundstücks ist bereits mit landwirtschaftlichen Nutzgebäuden bebaut. Das Grundstück grenzt westlich an bewirtschaftete Ackerflächen, nördlich an die Straße Alte Gasse und den Friedhof, sowie östlich an einen Wirtschaftsweg, sowie Kleingärten und Wohnhäuser. Zurzeit wird ein Teil der Fläche als Lagerfläche für Holz genutzt.

Am 28.09.2023 erfolgt eine Bestandsaufnahme der Gehölzstruktur der markierten Fläche (siehe Abbildung) und der näheren Umgebung.



Das Grünland besteht unter Anderem aus folgende Arten:

Gräser:

- Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*)
- Wiesen-Goldhafer (*Trisetum flavescens* agg.)
- Gewöhnliches Knäulgras (*Dactylis glomerata* agg.)

Kraut:

- Gewöhnliches Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*)
- Kleiner Storchenschnabel (*Geranium pusillum*)
- Schöllkraut (*Chelidonium majus*)
- Gewöhnliche Wegwarte (*Cichorium intybus*)
- Löwenzahn (*Taraxacum*)
- Filzige Klette (*Arctium tomentosum*)
- Stumpfbblätteriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*)
- Gänseblümchen (*Bellis perennis*)
- Wiesenflockeblume (*Centaurea jacea* agg.)
- Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo* agg.)
- Rot-Klee (*Trifolium pratense*)
- Luzerne (*Medicago sativa*)
- Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*)
- Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium* agg.)

Angrenzend zum Geltungsbereich erschließt sich nördlich ein Friedhof. Hier ist eine typisch strukturreiche Vegetation mit altem Baumbestand vorzufinden.

Folgende Bäume konnten hier aufgenommen werden:

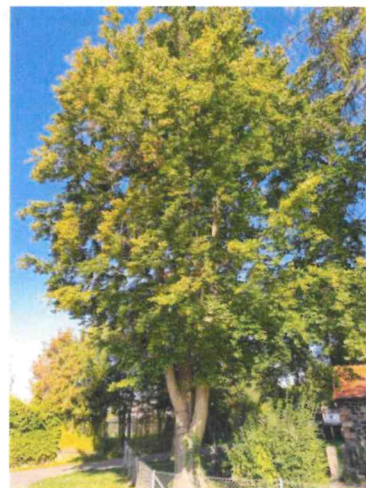
- B = Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- C = Europäische Lärche (*Larix decidua*)
- D = Rotbuche (*Fagus sylvatica*)



B



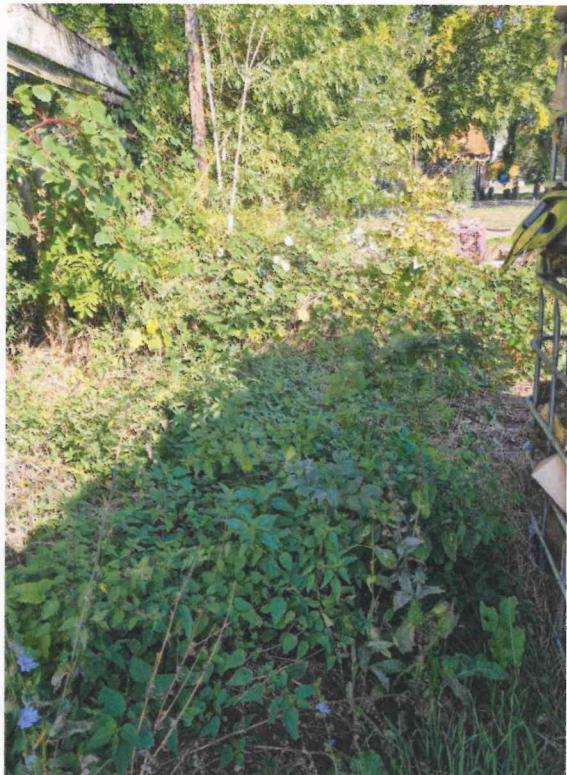
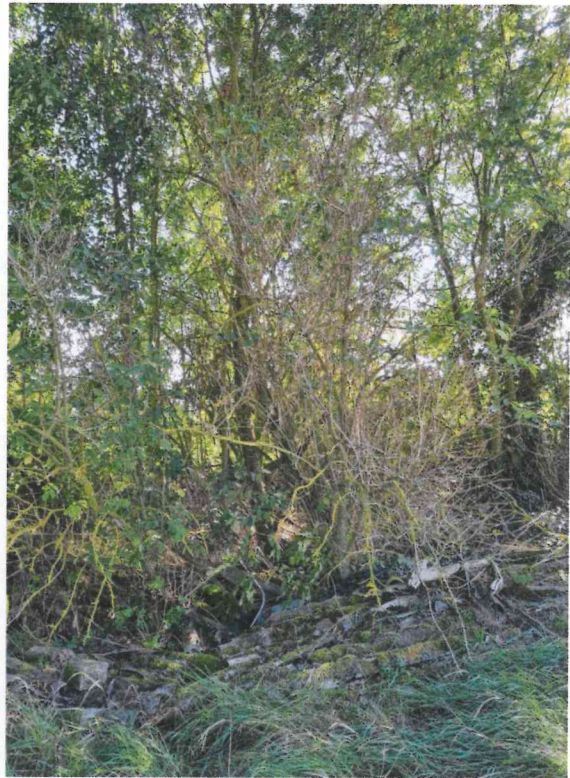
C



D

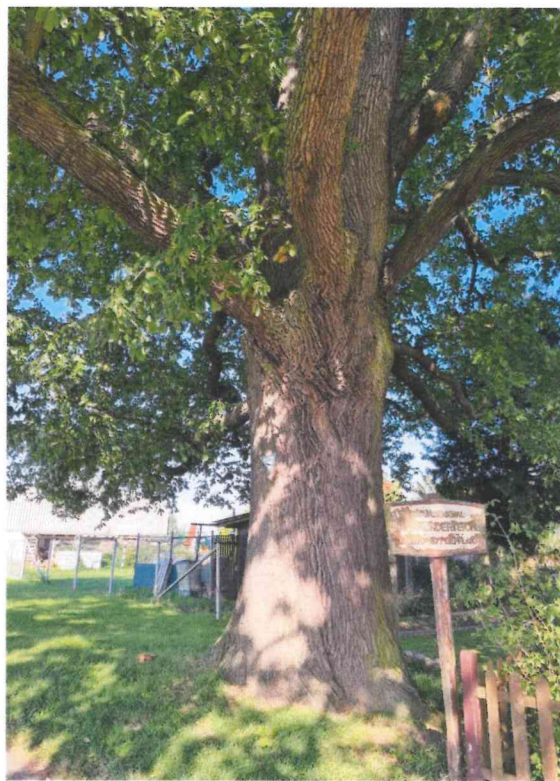
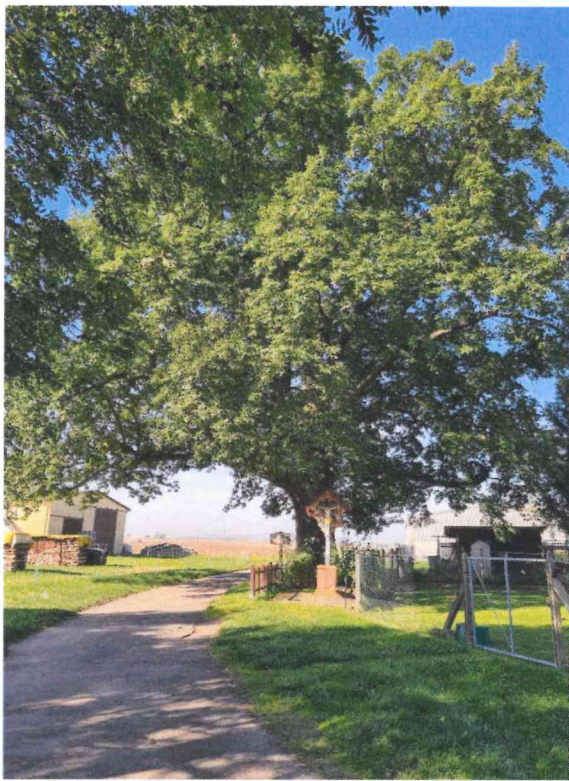
Folgende Sträucher konnten hier kartiert werden:







Sträucher (Vgl. Ziffer 1 und 2 in der Karte). Hierbei handelt es sich um Roten Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Schwarzen Holunder (*Sambucus nigra*).



### Hinweis 59

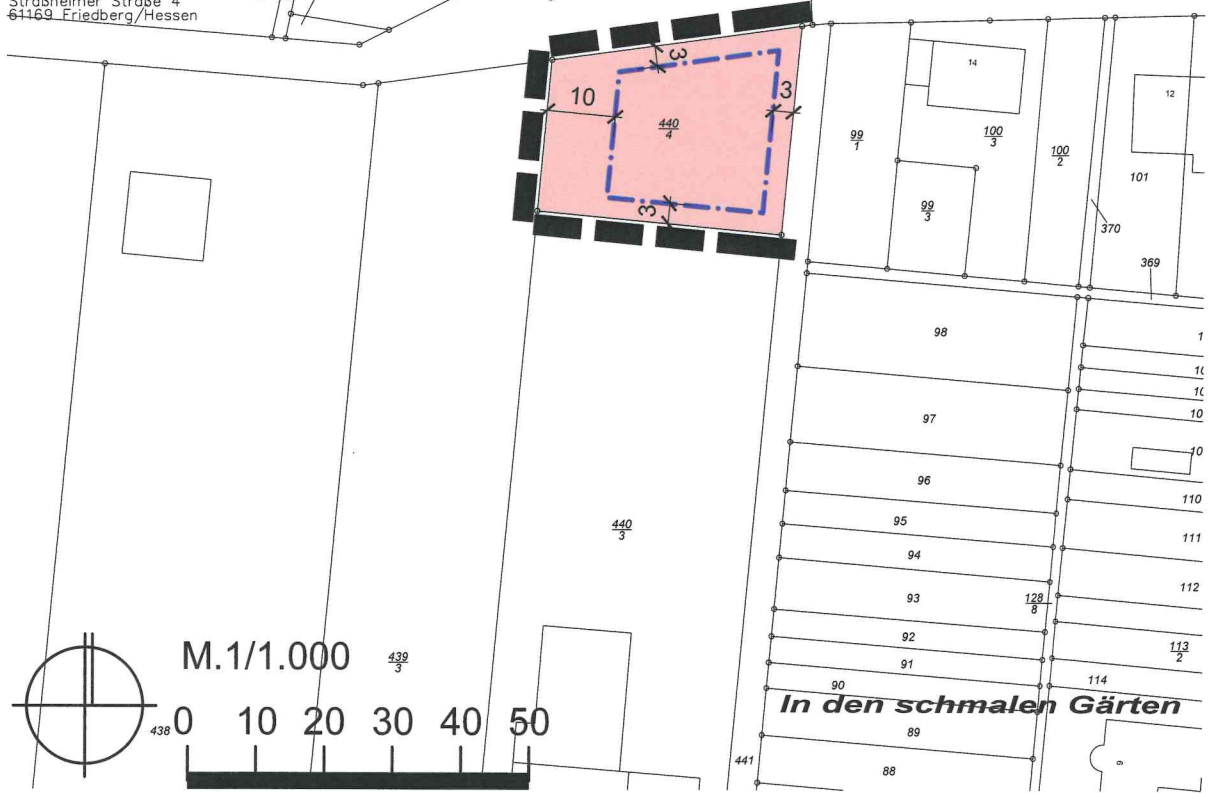
DXF-Datei vom 19.03.2024  
Gem.: Dorn-Assenheim  
Flur: 1  
Flst.: verschiedene

Anm.: Das DXF/DWG dient nur zur Vorplanung. Die Grenzen und Gebäude haben unterschiedliche, teilweise nur graphische Genauigkeit und sind somit für Planungszwecke nicht geeignet. Für genaue Planung (Grenzabstände/Abstandsflächen usw.) ist eine Aufbereitung der Grenz- und Gebäudepunkte bzw. ein örtliches Aufmaß notwendig.

Die Ausgangsdaten können durch Digitalisierung analoger Karten in den Maßstäben 1 : 500 - 1 : 2000 entstanden sein.

Koordinatensystem = Gauß-Krüger  
Lagestatus = 100

Erstellt durch:  
Dipl.-Ing. Werner Vollmer  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Sträßheimer Straße 4  
61169 Friedberg/Hessen



### Zeichenerklärung

- WA - Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- vorhandene Bebauung / Flurstücksgrenze

# Stadt Reichelsheim – Stadtteil Dorn-Assenheim

## Satzung zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche „Alte Gasse“

**Büro Dr. THOMAS**  
 Stadtplaner + Architekt AKH  
 Ritterstr. 8, 61118 Bad Vilbel  
 TEL.: 06101/582106  
 FAX: 06101/582108  
 Mail: info@buerothomas.com  
 www.buerothomas.com

Stand August 2024

besondere  
 öffentliche und  
 Lagerungen,  
 u. U. um  
 entdeckten  
 Hinweisweise  
 Steingeräte  
 Landesamt  
 s bzw. der  
 ebiets Bad  
 atSchG  
 hessischer  
 ertpunkten.  
 Bemerkung  
 Vert eines  
 j. Hiernach  
 BauGB am  
 2 BauGB.  
 24.06.2024  
 ns Internet

issen der  
3gebenden

macht.



## Rechtsgrundlagen

Aufgrund der §§ 5 und 51 Nr. 6 der **Hessischen Gemeindeordnung** (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I 2005, 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93), § 34 des **Baugesetzbuches** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, § 91 der **Hessischen Bauordnung** (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Mai 2023 (GVBl. S. 378) und der **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reichelsheim in ihrer Sitzung am 20. April 2024 die folgende Satzung beschlossen.

### §1 Geltungsbereich

Diese Satzung ergänzt den bebauten Stadtteil von Dorn-Assenheim um das Flurstück 440/4 in Flur 1 der Gemarkung Dorn-Assenheim, in der durch Zeichnung festgelegten Weise. Die zeichnerische Darstellung in der beigefügten Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

### §2 Einbeziehung der Fläche

Die gemäß § 1 dieser Satzung umgrenzte Fläche wird gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Stadtteil Dorn-Assenheim einbezogen.

### §3 Festsetzungen

Für die in § 2 genannte Fläche werden gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB folgende einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen:

#### a) Art der zulässigen Nutzung

allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zugelassenen kirchlichen Anlagen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

#### b) Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Geschosshöhe als Höchstmaß: II

Grundflächenzahl: 0,4

Geschossflächenzahl: 0,6

Eine maximale Traufhöhe von 7,50 m und eine Firsthöhe von 10 m dürfen nicht überschritten werden. Als Bezugshöhe wird die Fahrbahnmitte von der vorgelagerten erschließenden Verkehrsfläche der Alten Gasse festgelegt, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Staffelgeschosse sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

#### c) Bauweise

Die überbaubare Fläche ist gemäß der Darstellung in der beigefügten Karte durch Baugrenzen bestimmt.

Es wird darauf hingewiesen, dass in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig sind (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

#### d) Bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Als Dachform des Hauptgebäudes ist ein Sattel- oder Walmdach zulässig.

Die Dachneigung des Hauptgebäudes darf 25 bis 48° betragen.

Für untergeordnete Dächer von Hauptgebäuden sowie Nebenanlagen und Garagen sind auch Pult-, Sattel- und Flachdächer mit einer Neigung von weniger als 25° zulässig.

#### e) Landschaftsplanung

Mindestens 50% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung hat mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterauffüllungen mit mehr als 1qm sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.

Es wird  
Niederschlag  
gesundheitsförderlich  
Es besteht  
Bodenkontamination  
ausgasende  
Bodenverunreinigung  
ist abzusaugen  
Bei Erdauflockerung  
und Skelettschutt  
für Denkmalschutz  
Stadt anzuordnen  
Es wird  
Nauheim

#### Eingri

Die durch  
Kompensationsmaßnahmen  
Dieses [unvollständig]  
Dorn-Assenheim  
Biotopwert  
ergeht ein

Beschluss  
18.07.2024  
Bekanntmachung  
Veröffentlicht  
bis einschließlich  
eingestellt  
Reichelsheim

Als Satzung  
Reichelsheim

Es wird  
Stadtverordneten  
Verfahren  
Reichelsheim

Der Satzung  
Die Satzung  
Reichelsheim

## Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. Hessischem Wassergesetz Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden soll, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Kreises bzw. der Stadt anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Schutzzone D des Heilquellenschutzgebiets Bad Nauheim liegt.

### §4

#### Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den Eingriff in Natur und Landschaft nach §15 ff BNatSchG

Die durch die Satzung vorgesehenen Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben nach hessischer Kompensationsverordnung vom 26. Oktober 2018 ein bilanziertes Ausgleichsdefizit von 13.680 Wertpunkten. Dieses Defizit wird in Form einer Ersatzgeldzahlung durch den Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Dorn-Assenheim, Flur 1, Flurstück 440/4 (Alte Gasse 18) ausgeglichen. Der derzeitige Wert eines Biotopwertpunktes beträgt 0,66 Euro. Die Zahlung des Ersatzgeldes ist nach Satzungsbeschluss fällig. Hiernach ergeht ein gesonderter Bescheid durch die untere Naturschutzbehörde.

### §5

#### Verfahren

Beschluss zur Einleitung des Verfahrens für die Aufstellung einer Satzung gem. § 34 Abs. 6 BauGB am 18.07.2023 durch die Stadtverordnetenversammlung, im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 2 BauGB. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 14.06.2024.

Veröffentlichung der Planung und Beteiligung gem. § 3 Abs.2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 24.06.2024 bis einschließlich 26.07.2024. Die Unterlagen wurden auf der Homepage der Stadt Reichelsheim ins Internet eingestellt.

Reichelsheim, den

Als Satzung beschlossen gem. § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am  
Reichelsheim, den

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Reichelsheim, den

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.  
Die Satzung tritt am Tag nach Vollendung der Bekanntmachung in Kraft.

Reichelsheim, den

Hin

DXF-De

Gem.: E

Flur: 1

Flst.: ve

Anm.: E

C

F

E

Die Aus

in den 1

Koordin

Logesta

Erstellt

Dipl.-In

Offentlic

Strabne

64489 E

Zeic



Sta

Sat



## Rechtsgrundlagen

Aufgrund der §§ 5 und 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I 2005, 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93), § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Mai 2023 (GVBl. S. 378) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reichelsheim in ihrer Sitzung am 2024 die folgende Satzung beschlossen.

### §1 Geltungsbereich

Diese Satzung ergänzt den bebauten Stadtteil von Dorn-Assenheim um das Flurstück 440/4 in Flur 1 der Gemarkung Dorn-Assenheim, in der durch Zeichnung festgelegten Weise. Die zeichnerische Darstellung in der beigefügten Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

### §2 Einbeziehung der Fläche

Die gemäß § 1 dieser Satzung umgrenzte Fläche wird gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Stadtteil Dorn-Assenheim einbezogen.

### §3 Festsetzungen

Für die in § 2 genannte Fläche werden gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB folgende einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen:

#### a) Art der zulässigen Nutzung

allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zugelassenen kirchlichen Anlagen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

#### b) Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Geschosshöhe als Höchstmaß: II

Grundflächenzahl: 0,4

Geschossflächenzahl: 0,6

Eine maximale Traufhöhe von 7,50 m und eine Firsthöhe von 10 m dürfen nicht überschritten werden. Als Bezugshöhe wird die Fahrbahnmitte von der vorgelagerten erschließenden Verkehrsfläche der Alten Gasse festgelegt, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Staffelgeschosse sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

#### c) Bauweise

Die überbaubare Fläche ist gemäß der Darstellung in der beigefügten Karte durch Baugrenzen bestimmt.

Es wird darauf hingewiesen, dass in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig sind (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

#### d) Bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Als Dachform des Hauptgebäudes ist ein Sattel- oder Walmdach zulässig.

Die Dachneigung des Hauptgebäudes darf 25 bis 48° betragen.

Für untergeordnete Dächer von Hauptgebäuden sowie Nebenanlagen und Garagen sind auch Pult-, Sattel- und Flachdächer mit einer Neigung von weniger als 25° zulässig.

#### e) Landschaftsplanung

Mindestens 50% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung hat mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterauffüllungen mit mehr als 1qm sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.

## Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. Hessischem Wassergesetz Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden soll, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Kreises bzw. der Stadt anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Schutzzone D des Heilquellenschutzgebiets Bad Nauheim liegt.

## §4

### Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den Eingriff in Natur und Landschaft nach §15 ff BNatSchG

Die durch die Satzung vorgesehenen Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben nach hessischer Kompensationsverordnung vom 26. Oktober 2018 ein bilanziertes Ausgleichsdefizit von 13.680 Wertpunkten. Dieses Defizit wird in Form einer Ersatzgeldzahlung durch den Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Dorn-Assenheim, Flur 1, Flurstück 440/4 (Alte Gasse 18) ausgeglichen. Der derzeitige Wert eines Biotopwertpunktes beträgt 0,66 Euro. Die Zahlung des Ersatzgeldes ist nach Satzungsbeschluss fällig. Hiernach ergeht ein gesonderter Bescheid durch die untere Naturschutzbehörde.

## §5 Verfahren

Beschluss zur Einleitung des Verfahrens für die Aufstellung einer Satzung gem. § 34 Abs. 6 BauGB am 18.07.2023 durch die Stadtverordnetenversammlung, im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 2 BauGB. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 14.06.2024.

Veröffentlichung der Planung und Beteiligung gem. § 3 Abs.2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 24.06.2024 bis einschließlich 26.07.2024. Die Unterlagen wurden auf der Homepage der Stadt Reichelsheim ins Internet eingestellt.

Reichelsheim, den

Als Satzung beschlossen gem. § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am Reichelsheim, den

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Reichelsheim, den

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Satzung tritt am Tag nach Vollendung der Bekanntmachung in Kraft.

Reichelsheim, den

## Hinweis

DWG-Datei vom 19.03.2024

Gem.: Dorn-Assenheim

Flur: verschiedene

Anm.: Das DXF/DWG dient nur zur Vorbereitung der Grenzen und Gebäude. Die Genauigkeit und sind somit für Planungszwecke nicht geeignet. Für genaue Planung (Grenzabstände/Abstandsflächen usw.) ist eine Vorbereitung der Grenz- und Gebäudepunkte bzw. ein örtliches Aufmaß notwendig.

Die Abmessungen können durch Digitalisierung analoger Karten in den Maßstäben 1:200 - 1:2000 entstehen sein.

Koordinatensystem = Gauß-Krüger

Logestatus = 100

Erstellt durch:

Ing. Werner Vollmer

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Ströbener Straße 4

61169 Friedberg/Hessen



M. 1/1.000

0 10 20 30 40 50

## Zeichenerklärung

WA - Allgemeines Wohngebiet

Baugrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

vorhandene Bebauung / Flurstücksgrenze

## Stadt Reichelsheim – Stadtteil Dorn-Assenheim Satzung zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche „Alte Gasse“

Büro Dr. THOMAS  
Stadtplaner + Architekt AKH  
Ritterstr. 8, 61118 Bad Vilbel  
TEL.: 06101/582106  
FAX: 06101/582108  
Mail: info@buerothomas.com  
www.buerothomas.com  
Stand August 2024