

Dreieich, 24.08.2026

Vorlage des Magistrats	Nummer:	XVIII/024
	Datum:	24.08.2026

Beratungsfolge	Termin:	Status:
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Energie	02.09.2026	öffentlich vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	15.09.2026	öffentlich vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	28.09.2026	öffentlich beschließend

Arbeitsauftrag zur Erarbeitung einer Innenbereichssatzung für den Bereich Erbsengasse in Dreieichenhain gem. § 34 Abs. 4 BauGB und Grundsatzentscheidung zum Umgang mit den städtischen Flächen im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet

Bezug: -

- Anlagen:**
- I. Lageplan mit Abgrenzung des möglichen räumlichen Geltungsbereichs**
 - II. Lageplan städtische Flächen im Landschaftsschutzgebiet (Teilausschnitt Geltungsbereich)**
 - III. Lageplan städtische Flächen im Landschaftsschutzgebiet (Übersicht)**

Es wird gebeten, die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

- „I. Erteilung eines Arbeitsauftrags an den Magistrat zur Erarbeitung einer Innenbereichssatzung für den Bereich Erbsengasse in Dreieichenhain gem. § 34 Abs. 4 BauGB**
- II. Grundsatzentscheidung zum Umgang mit den städtischen Flächen im Landschaftsschutzgebiet (LSG)**
 - 1. Die städtischen Flächen werden gemäß der vorliegenden Aufforderung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) entsprechend deren darin enthaltenen Vorgaben geräumt. Wenn möglich, wird die Räumungsaufforderung des Kreises an die Nutzer weitergegeben.
 - 2. Die städtischen Flächen werden danach entsprechend den Auflagen der UNB bzw. der Vorgaben durch die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“ vom 13. März 2000 genutzt.
 - 3. Die Stadt Dreieich bietet den bisherigen Nutzern an, die städtischen Flächen, unter der Voraussetzung zu pachten, dass die Vorgaben der Verordnung über das LSG eingehalten werden.“

Begründung:

Einleitung:

Der Kreis Offenbach hat die Stadt aufgefordert, in diesem Bereich einen rechtskonformen Zustand herzustellen. Der überwiegende Teil der Flächen davon liegt im Außenbereich und in einem Landschaftsschutzgebiet. Die betroffenen Grundstücke sind vereinzelt in Privatbesitz, der Großteil der Flächen sind jedoch im Eigentum der Stadt Dreieich. Auf den Grundstücken befinden sich bauliche Anlagen, die im Außenbereich nicht genehmigungsfähig sind und gegen die gesetzlichen Vorgaben für Landschaftsschutzgebiete verstoßen. Der Kreis Offenbach hat daher Anhörungsschreiben an die privaten Eigentümer und die Stadt Dreieich versandt, mit dem Hinweis, dass die gesetzeswidrigen Bauten und Anlagen entfernt werden müssen.

Für die städtischen Grundstücke gibt es derzeit keine rechtlichen Vereinbarungen, die den Anliegern die Nutzung dieser Grundstücke gestattet.

Für die Grundstücke und die Bebauung entlang der Stadtmauer außerhalb des LSG's kann nach Abstimmung mit dem Kreis der Weg über eine Innenbereichssatzung gewählt werden.

Begründung zu I:

Die Innenbereichssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB grenzen den Innenbereich vom Außenbereich bauplanungsrechtlich ab und schaffen damit Klarheit über die Bebaubarkeit von Grundstücken. Es werden drei Satzungsarten unterschieden: Die Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB grenzt einen im Zusammenhang bebauten Bereich (den Innenbereich) gegenüber dem Außenbereich ab. Die Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB ermöglicht es, bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind. Die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB bezieht einzelne unbebaute Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein, wenn die einbezogenen Flächen durch den vorhandenen Innenbereich hinreichend geprägt sind. Der Erlass der Satzungen steht im Ermessen der Gemeinde und die drei Satzungsarten können miteinander verbunden werden.

Anlass für die Aufstellung der Innenbereichssatzung im Bereich der Erbsengasse in Dreieichenhain ist die historisch gewachsene, an die Stadtmauer Dreieichenhains angrenzende Bebauung. Ziel der Innenbereichssatzung ist es, die vorhandenen Unklarheiten in der Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu beseitigen und durch die Definition der Grenze zwischen dem unbeplanten Innenbereich und Außenbereich Rechtssicherheit zu schaffen. Mit der Innenbereichssatzung als Grundlage kann nach Inkrafttreten eine Legalisierung bisher illegaler (An)Bauten im Innenbereich erfolgen.

Historisch bedingt hatte die romanische Stadtmauer noch einen vorgelagerten Zwinger mit einer weiteren Wehrmauer als Abgrenzung zur Wallgrabenanlage, den es bei der späteren gotischen Stadterweiterung nicht gab. Die Grundstücke innerhalb des Zwingers sind nicht Bestandteil des städtischen Grundstückes der Wallgrabenanlage, sondern wurden größtenteils bereits frühzeitig an die Anlieger in der Erbsengasse verkauft. Da dieser Zwinger historisch Bestandteil der mittelalterlichen Stadtanlage war und damit auch nicht zum Landschaftsschutzgebiet gehört, kann der Bereich historisch gewachsen als Innenbereich angesehen werden.

Für die Aufstellung der Satzung und das zugehörige Kartenmaterial sind partielle örtliche Vermessungen notwendig, um den Geltungsbereich kartographisch abgrenzen zu können. Hierfür bedarf es einer Ansprache der Anlieger und Nutzer der Flächen. Diese Kontaktaufnahme soll durch Öffentlichkeitsarbeit begleitet werden. Die Anlage I zeigt den noch durch die Vermessung zu konkretisierenden Geltungsbereich für die Satzung.

Die Erteilung eines Arbeitsauftrags an den Magistrat zur Erarbeitung einer Innenbereichssatzung für den Bereich Erbsengasse in Dreieichenhain gem. § 34 Abs. 4 BauGB wird empfohlen. Durch eine solche Satzung kann Klarheit über die Zugehörigkeit der jeweiligen Flächen zum Innenbereich für sämtliche Beteiligte geschaffen werden.

Begründung zu II:

Der zukünftige Geltungsbereich der Innenbereichssatzung wird durch das südlich an die baulichen Anlagen angrenzende Landschaftsschutzgebiet begrenzt. Teilweise überschreiten Bauwerke diese Grenze oder es befinden sich zusätzliche bauliche Anlagen und gärtnerische Nutzungen im Landschaftsschutzgebiet. Verfahren der UNB zur Wiederherstellung der Flächen gemäß der Verordnung des LSG ruhen zunächst bis zur Klärung durch eine Satzung.

Zu entscheiden ist nun die Grundsatzfrage, wie mit den derzeit widerrechtlich genutzten städtischen Flächen im Landschaftsschutzgebiet (Übersicht Anlage III) zukünftig umgegangen werden soll. Diese sind in Anlage II beispielhaft im Umfeld des Geltungsbereichs dargestellt. Hierfür gibt es grundsätzlich drei Möglichkeiten:

1. Die LSG-Flächen werden komplett geräumt und einem natürlichen Bewuchs überlassen.

Der natürliche Bewuchs schließt eine Nutzung durch die Bürgerschaft weitestgehend aus. Der Pflegeaufwand wird minimiert.

2. Die LSG-Flächen werden geräumt und durch die Stadt im Sinne der Auflagen für ein Landschaftsschutzgebiet nutzbar gemacht.

Im Gegensatz zur ersten Option steigt der Pflegeaufwand für die Stadt Dreieich. Dafür entsteht eine Fläche die sehr eingeschränkt durch die Bürgerschaft genutzt werden kann, z.B. durch einen Rad- und Fußweg. Ein Kinderspielfeld oder ähnliches ist allerdings nicht möglich.

3. Die LSG-Flächen werden an die Anlieger verpachtet oder verkauft. Diese beseitigen auf ihre Kosten die vom Kreis Offenbach festgestellten, nicht zulässigen Einbauten, Pflanzen oder baulichen Anlagen auf den Flächen und nutzen sie anschließend unter Beachtung der für das Landschaftsschutzgebiet geltenden Auflagen.

In diesem Fall geht die Verpflichtung der Pflege und Einhaltung der Auflagen gemäß Landschaftsschutzgebiet auf die Nutzer über. Die Stadt Dreieich ist allerdings als Verpächterin weiterhin für Einhaltung der Auflagen verantwortlich. Erst mit dem Verkauf der Flächen würde die Verantwortung an die Eigentümer übergehen.

Die Möglichkeiten der Nutzung sind immer mit der UNB abzustimmen. Vor einem Verkauf müssten die Flächen parzelliert werden. Dies ist beispielhaft für einen Teilbereich in Anlage II dargestellt. Aufgrund der Kosten und der sehr eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten ist auch bei einem geringen Kaufpreis zu erwarten, dass es nur wenig Interesse an einem Erwerb geben wird. Inwieweit es dann sinnvoll ist, Teilungsvermessungen durchzuführen, wäre noch zu prüfen.



Wichtiger Hinweis !
 Dieser Auszug aus dem Geographischen Informationssystem der Stadt Dreieich (GIS) basiert auf den Daten des vom Amt für Bodenmanagement Heppenheim geführten Liegenschaftskatasters. Für die Richtigkeit der in diesem Auszug enthaltenen Daten übernimmt die Stadt Dreieich keinerlei Haftung.



Magistrat der Stadt Dreieich
 Fachbereich Planung und Bau

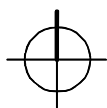
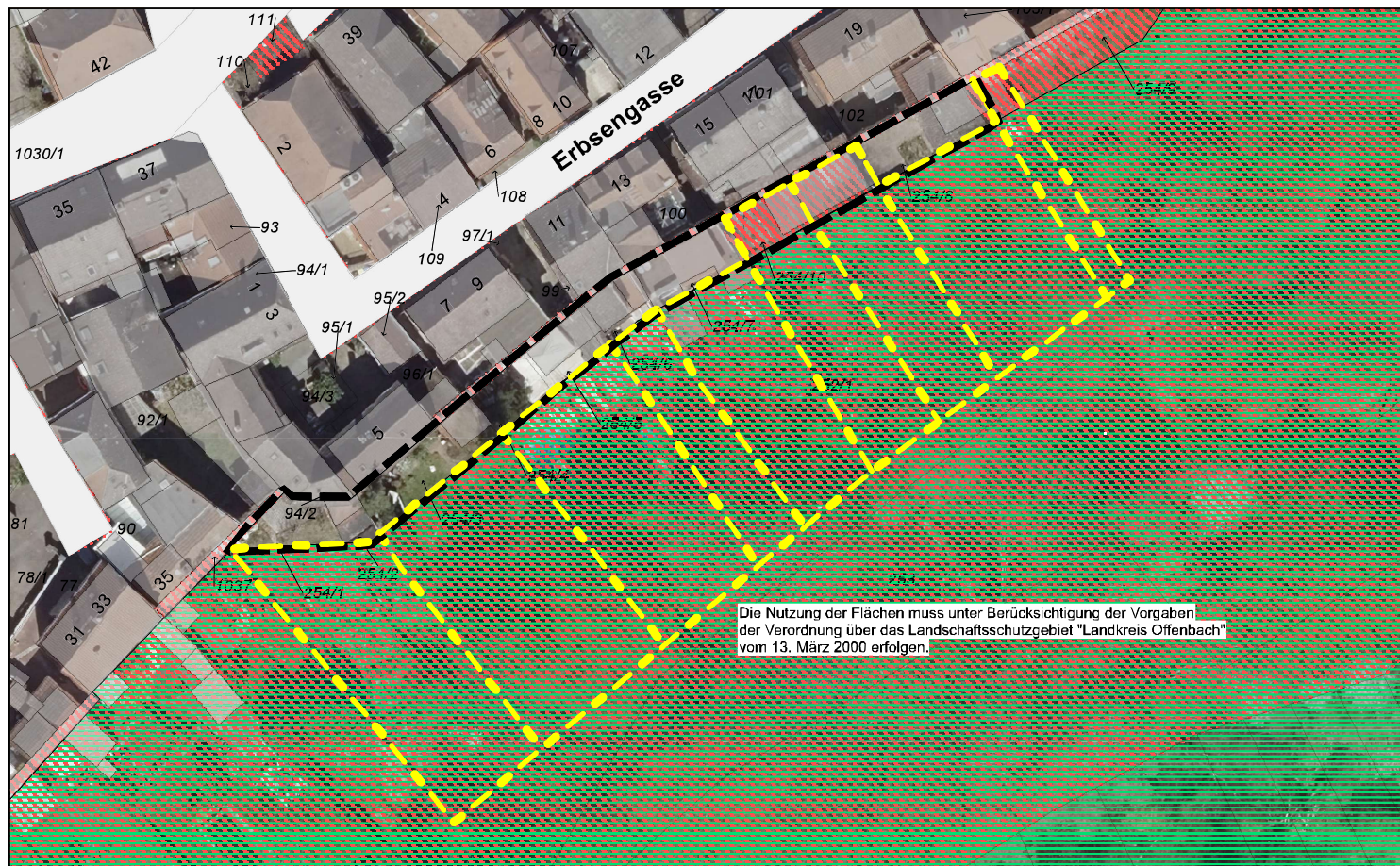
Innenbereichssatzung Dreieichenhain Anlage I zum Beschlusspunkt I Möglicher räumlicher Geltungsbereich

Bearbeiter: SKIR

Datum: 06.08.2026

Maßstab 1:500

bei Ausdruck in DIN A4

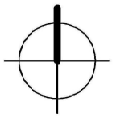
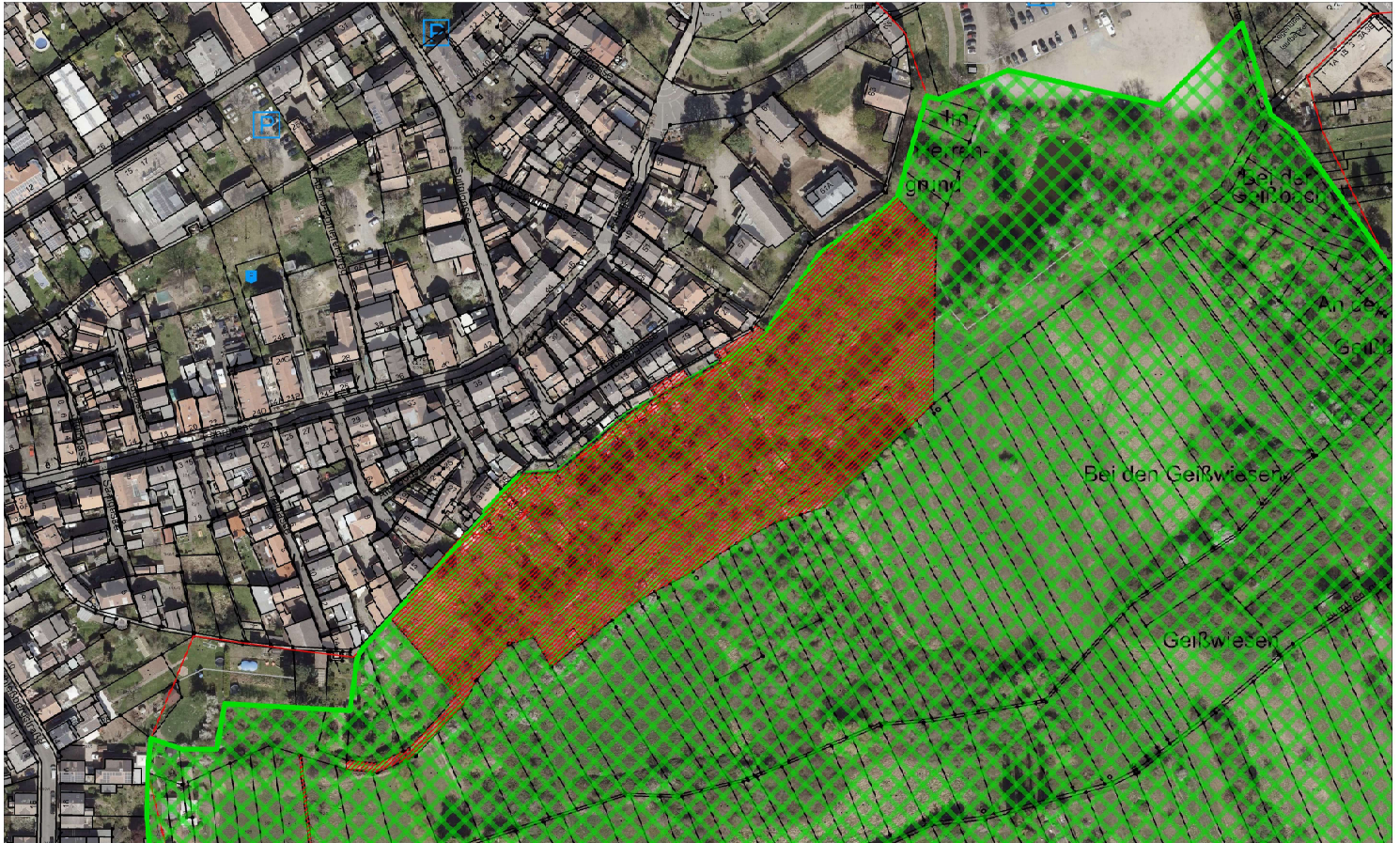


**Innenbereichssatzung Dreieichenhain
Anlage II zu Beschlusspunkt II
Möglichkeit einer Parzellierung (gelb)
der städtischen Flächen (rot) im LSG (grün)**

Wichtiger Hinweis!
Dieser Auszug aus dem Geographischen Informationssystem der Stadt Dreieich (GIS) basiert auf den Daten des vom Amt für Bodenmanagement Heppenheim geführten Liegenschaftskatasters.
Für die Richtigkeit der in diesem Auszug enthaltenen Daten übernimmt die Stadt Dreieich keinerlei Haftung.

DREIEICH
Magistrat der Stadt Dreieich
Fachbereich Planung und Bau

Bearbeiter: SKJR
Datum: 06.08.2026
Maßstab 1:500
bei Ausdruck in DIN A4



Innenbereichssatzung
Dreieichenhain
Anlage III zu Beschlusspunkt II
Übersicht der städtischen Fläche
(rot) im LSG (grün)

Wichtiger Hinweis!
Dieser Auszug aus dem Geographischen Informationssystem
der Stadt Dreieich (GIS) basiert auf den Daten des vom Amt für
Bodenmanagement Heppenheim geführten
Liegenschaftskatasters.
Für die Richtigkeit der in diesem Auszug enthaltenen Daten
übernimmt die Stadt Dreieich keinerlei Haftung.

Magistrat der Stadt Dreieich
Fachbereich Planung und Bau

Bearbeiter: SHAN

Datum: 11.08.2026

ohne Maßstab
bei Druck in A4