

**Gemeinde Otzberg**  
Ortsteil Habitzheim

**Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB**  
**„Dorfmühle“**

---

**B e g r ü n d u n g**

Entwurf

**planungsbüro für städtebau**  
görringer\_hoffmann\_bauer

im rauhen see 1  
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33  
telefax (060 71) 493 59  
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB80044-P  
Bearbeitet: Mai 2019

## Inhalt

1.	Ziel und Zweck der Planung .....	3
2.	Übergeordnete Planungen .....	3
3.	Beschreibung des Plangebietes .....	4
3.1	Lage .....	4
3.2	Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	4
4.	Planung.....	5
4.1	Art und Umfang der baulichen Nutzung .....	5
4.3	Artenschutzrechtliche Regelungen .....	7
4.4	Verkehrerschließung .....	7
5.	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	7
6.	Ver - und Entsorgung .....	7
7.	Altstandorte.....	8

## 1. Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund des von der bebauten Ortslage von Habitzheim abgesetzten Standortes der Dorfmuhle erfüllt dieser nicht die Kriterien eines gemäß § 34 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteils, weshalb – um die geplanten Nutzungen realisieren zu können - die Aufstellung einer Satzung nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauGB für diesen Bereich aus städtebaulichen Gründen nicht in Frage kommt.

Daher hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Otzberg – auf Antrag der Grundstückseigentümer – in ihrer Sitzung vom 25.03.2019 den Beschluss gefasst, für den Bereich der Dorfmuhle eine „Außenbereichssatzung“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen, da für die dort geplanten Nutzungen nicht mehr der Privilegierungsstatus des § 35 BauGB gegeben ist.

So sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, um innerhalb der Dorfmuhle einen Festsaal betreiben zu können. Im Obergeschoss dieses Gebäudeteils sind zudem einzelne Pensionszimmer geplant. Außerdem sollen die drei bereits vorhandenen Wohnungen, die sich im südöstlichen Teil der Dorfmuhle befinden, bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Weiterhin soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass in dem nordwestlichen Gebäudetrakt zusätzliche Wohnungen errichtet werden können. Die notwendigen Kfz-Stellplätze werden zum einen auf den Freiflächen dieses Anwesens nachgewiesen. Darüber hinaus sind auf Teilbereichen des Grundstücks Flur 2 Nr. 125, die nordöstlich der Dorfmuhle liegen, zusätzliche Flächen für Stellplätze sowie eine kleinere Lagerhalle vorgesehen.

## 2. Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Südhessen 2010 weist die Bebauung beiderseits der Straße „Zur Dorfmuhle“ als „Vorranggebiet – Siedlung (Bestand)“ aus. Die westlich und östlich bzw. südlich davon gelegenen Bereiche sind dagegen als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt, wobei diese zudem mit der Signatur „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert sind.

Im geltenden Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Otzberg ist das Plangebiet, wie auch die umliegenden Bereiche, gesamtheitlich als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Auch der aktuelle Landschaftsplan der Gemeinde Otzberg stellt den gesamten Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Im Süden grenzt unmittelbar an das Plangebiet ein Teilbereich des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Auenverbund Untere Gersprenz“ an. Dabei nimmt dieses aus etwa 30 Einzelgebieten bestehende LSG eine Größe von ca. 2.600 ha ein. Es handelt sich insbesondere um Auen und Wiesenbereiche entlang der Gersprenz und ihrer Zuläufe zwischen Groß-Bieberau und der Landesgrenze zu Bayern. Das Schutzziel besteht insbesondere in der Sicherung und in dem Erhalt verschiedener Vogel- und seltener Tierarten.

### **3. Beschreibung des Plangebietes**

#### **3.1 Lage**

Die Dorfmühle liegt am südlichen Ortsrand der bebauten Ortslage von Habitzheim in einer Entfernung von ca. 40 m bzw. 60 m südlich der Anwesen „Zur Dorfmühle“ Nr. 3 und Nr. 8.

#### **3.2 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung und -bewertung**

Die Dorfmühle besteht aus mehreren Gebäudeteilen, die in u-förmiger Anordnung einen Innenhof umschließen. Dabei sind in dem südlichen Trakt insgesamt drei Wohnungen untergebracht. Die übrigen Gebäudeteile dienten ehemals als landwirtschaftlich genutzte Scheunen, als Schuppen sowie als sonstige Nebenanlagen.

Die gebäudenahen Grundstücksfreibereiche stellen sich weitgehend als Rasenflächen dar. Entlang der Straße „Zur Dorfmühle“ bzw. unmittelbar westlich der Wegeparzelle Flur 2 Nr. 123/3 (verlängerte Straße „Zur Dorfmühle“) steht eine Baumreihe. Die nördlichen Teilflächen des Grundstücks Flur 1 Nr. 494/1 stellen sich als Wiesenfläche dar, innerhalb derer verschiedene landwirtschaftliche Geräte abgestellt sind. Zudem wird in diesem Bereich Holz gelagert.

Die verkehrliche Erschließung der Dorfmühle erfolgt über den gleichnamigen Straßenstich „Zur Dorfmühle“, der eine direkte Anbindung an die K 128 (Habitzheim-Lengfeld) sicherstellt.

Die westlich des Plangebietes gelegenen Flächen werden als Wiesen und Weiden genutzt. Innerhalb des Grundstücks Flur 1 Nr. 483, welches südwestlich des Plangebietes liegt, stehen zudem mehrere ältere Bäume. Partiiell kommen zudem Junggehölze auf. Auch sind diese Bereiche durch feuchtigkeitsgeprägte Vegetationsbestände, wie Binsen, Seggen und Schilf charakterisiert. Die nordöstlichen Teilflächen des Grundstücks Flur 2 Nr. 125 (nordöstlicher Teilbereich des Plangebietes) stellen sich als eine mit älteren Obstbäumen bestandene Wiesenfläche dar. Der überwiegende Teil dieses Grundstücks wird allerdings ackerbaulich genutzt.

Auch bei den beiden nördlich des Plangebietes gelegenen Grundstücken Flur 1 Nr. 496/2 und 497/2 handelt es sich um Wiesenflächen, wobei innerhalb des erstgenannten Grundstücks zwei Gewächshäuser stehen. Auf den nördlichen Teilflächen des Grundstücks Flur 1 Nr. 496/1 (Anwesen „Zur Dorfmühle“ Nr. 3) wurde ein freistehendes Wohngebäude errichtet. Einzelne Nebengebäude sowie eine Garage stehen innerhalb der westlichen Grundstücksteilflächen. Die Freibereiche werden weitgehend gärtnerisch genutzt

## 4. Planung

### 4.1 Art und Umfang der baulichen Nutzung

Wie bereits erwähnt, handelt es sich bei dem Plangebiet um die Dorfmühle in Habitzheim, deren Mühlennutzung allerdings bereits seit etlichen Jahrzehnten aufgegeben wurde. Da somit die vorhandenen Wohnungen nicht mehr den Privilegierungstatbestand im Sinne des § 35 Abs. 1 bis 4 BauGB erfüllen, gleichzeitig aber auch der geplante Festsaal sowie die Pensionszimmer nicht als privilegierte Nutzungen eingestuft werden können, wird eine sogenannte „Außenbereichssatzung“ im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB aufgestellt.

Dabei ist gemäß einem Nutzungskatalog – analog der vorgesehenen Planungsabsichten - ein Gebäude zur Unterbringung eines Festsaaes zulässig. Damit dessen Nutzung aber, insbesondere im Hinblick auf das aus einer solchen Einrichtung resultierende Verkehrsaufkommen, nicht zu städtebaulich unverträglichen Verhältnissen im Bereich der Zufahrt (Straße „Zur Dorfmühle“) führt, wird die Grundfläche des Saales auf maximal 200 m<sup>2</sup> begrenzt. Zudem sind eine Küche, Einrichtungen für den Ausschank von Getränken bzw. für die Ausgabe von Catering-Produkten, ein Frühstücksraum (in diesem sollen Gäste, die nach Feierlichkeiten vor Ort übernachten, frühstücken können), Sanitäreinrichtungen sowie sonstige zweckgebundene Nebenanlagen zulässig. Ein Außengastronomiebereich ist lediglich ausnahmsweise zulässig. Somit entscheidet letztendlich die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Otzberg, inwieweit eine solche Einrichtung zugelassen werden kann.

Außerdem sind Gebäude zur Unterbringung von maximal zwölf Pensionszimmern sowie drei Wohngebäude mit insgesamt maximal acht Wohnungen möglich. Um darüber hinaus auch die sonstigen vorhandenen und geplanten Nutzungen bauplanungsrechtlich abzusichern, sind zudem neben landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen und einer Lagerhalle auch Stellplätze sowie sonstige zweckgebundene Anlagen zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen näher bestimmt sind, orientieren sich weitgehend am Gebäudebestand. Dabei ist die Neuerrichtung der vorhandenen Gebäude im Sinne des § 35 Abs. 4 BauGB als gleichartige Gebäude an gleicher Stelle zulässig, wenn sie durch Brand- oder Naturereignisse bzw. andere außergewöhnliche Ereignisse zerstört wurden oder die vorhandenen Gebäude Missstände oder Mängel aufweisen.

Um die vorhandenen Gebäude auch höhenmäßig bauplanungsrechtlich abzusichern, wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei begrenzt. Damit allerdings, z.B. bei der Neuerrichtung der Gebäude oder aber bei deren Um- bzw. Ausbau keine überhöhen Gebäude entstehen können (die absolute Höhe eines Vollgeschosses ist bauordnungsrechtlich nicht begrenzt), wird die maximale Firsthöhe mit 10,0 m festgesetzt – bezogen auf das natürliche Gelände. Dabei wird klargestellt, dass das natürliche Gelände als Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 6 HBO gilt.

Um die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze lediglich auf bestimmte Bereiche zu begrenzen bzw. damit die Grundstücksfreiflächen weitgehend von diesen baulichen Anlagen freigehalten werden, enthält die Satzung auch diesbezüglich eine entsprechende Regelung. So sind diese Einrichtungen ausschließlich innerhalb speziell ausgewiesener Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich.

Es ist Ziel der gemeindlichen Planung, dass, insbesondere im Hinblick auf den Betrieb des Festsaaes, zwingend eine umfassende Anzahl an Stellplätzen im Nahbereich der Dorfmuhle errichtet wird. So wird in die Satzung eine Festsetzung i. S. d. § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO aufgenommen, wonach, abweichend von der Anlage zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Otzberg, über die dort geregelte Mindestanzahl an Stellplätzen hinaus, für die Festsaalnutzung zusätzliche Stellplätze bauordnungsrechtlich nachzuweisen sind. So ist je fünf Sitzplätze ein Stellplatz nachzuweisen (die Stellplatzsatzung sieht einen Stellplatz je acht Sitzplätze vor).

Insbesondere zum Schutz des Landschaftsbildes werden verschiedene bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften im Sinne des § 91 HBO getroffen. So sind, in Anpassung an den derzeitigen Gebäudebestand, ausschließlich Sattel- und Pultdächer zulässig, wobei diese eine Maximalneigung von 45° aufweisen dürfen und lediglich mit grauen oder rotbraunen Materialien einzudecken sind. Vor dem gleichen Hintergrund dürfen Außenwandflächen ausschließlich mit hellen oder gedeckten Farbtönen gestrichen werden, wobei allerdings Verblendungen aus glasiertem Material, aus Glas, aus Keramik oder auch aus Waschbeton, Mosaik, Kunststoff oder bituminöser Pappe bzw. aus Asbestzement unzulässig sind.

#### 4.2 Grünordnerische Regelungen

Aufgrund dem von der bebauten Ortslage abgesetzten Standort der Dorfmuhle und der Lage im direkten Übergangsbereich zur freien Landschaft ist es vorrangiges Ziel der Landschaftsplanung, eine Eingrünung des Anwesens vorzusehen, um die baulichen Anlagen optisch ausreichend abschirmen zu können. So sind in den östlichen Randbereichen der Dorfmuhle „Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ ausgewiesen, um die dort vorhandenen Gehölze in ihrem Bestand zu sichern. Bei Abgängigkeit von Gehölzen sind diese durch einheimische und standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen. Am Südrand des Plangebietes wird zudem eine 3 m breite „Fläche für Anpflanzungen“ vorgesehen, innerhalb derer zweireihige Gehölzanpflanzungen vorzunehmen sind, wobei ebenfalls ausschließlich standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher zu verwenden sind.

Auf eine bindende Regelung, die die Grundstückseigentümer zu einer bestimmten Ausgestaltung der Grundstücksfreiflächen verpflichtet, wird allerdings verzichtet. So wird aus landschaftsplanerischer Sicht kein Erfordernis gesehen, diesbezüglich entsprechende Regelungen zu treffen. Daher ist es vielmehr wesentliches Ziel der grünordnerischen Vorgaben, eine ordnungsgemäße Gesamteingrünung der Dorfmuhle zu gewährleisten, welches durch die o.g. „Flächen für Anpflanzungen“ bzw. durch die „Flächen für die Erhaltung von Bäumen“ gewährleistet werden kann.

#### 4.3 Artenschutzrechtliche Regelungen

Um auch dem Artenschutz, d.h. der Sicherung des Lebensraums von geschützten oder bedrohten Tierarten ausreichend Rechnung tragen zu können, enthält die Satzung auch diesbezüglich verschiedene Regelungen. So sind sowohl an den Gebäuden als auch innerhalb der Gehölzbestände Nisthilfen für Vögel anzubringen, wobei ihre Funktionsfähigkeit dauerhaft zu gewährleisten ist. Zudem wird der Abriss von Bestandsgebäuden oder Gehölzrodungen auf die Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar begrenzt. Bei der Auswahl der Leuchtmittel ist lediglich ein Lichtspektrum zulässig, das Insekten nicht anzieht oder tötet. So sind Natrium-Dampflampen mit staubdichten Scheinwerfern und einem Abstrahlwinkel von weniger als 70° zur Vertikalen vorzusehen.

#### 4.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Dorfmitte erfolgt, wie bereits derzeit schon, über die verlängerte Straße „Zur Dorfmitte“. Dadurch ist eine direkte Anbindung an die ca. 250 m nördlich des Anwesens verlaufende K 121 (Habitzheim - Lengfeld) gewährleistet.

### 5. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wird der vorhandene Gebäudebestand bauplanungsrechtlich abgesichert.

Im Gegensatz zur Bauleitplanung gelten in diesem Satzungsverfahren allerdings hinsichtlich der Vermeidung, des Ausgleichs und des Ersatzes von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht die Vorschriften des Baugesetzbuches. Vielmehr ist über ggf. erforderliche Kompensationsmaßnahmen aufgrund von Eingriffen - wie bei jedem Vorhaben im Außenbereich - nach den Bestimmungen des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens zu entscheiden.

Da der Geltungsbereich der Satzung umfassende Freiflächen aufweist, können ggf. notwendige ausgleichende Maßnahmen, wie z.B. Baumpflanzungen, innerhalb dieser Bereiche vorgenommen werden.

### 6. Ver- und Entsorgung

Sowohl für die Wasserversorgung als auch für die Entwässerung des Plangebietes bestehen entsprechende Anschlüsse an das gemeindliche Ver- und Entsorgungssystem. So erfolgt die häusliche Schmutzwasserableitung über das vorhandene Kanalsystem. Die Trinkwasserversorgung ist über eine bestehende Leitung gesichert, die ebenfalls in der Straße „Zur Dorfmitte“ verlegt ist. Da mit Hilfe der Außenbereichssatzung lediglich die Zulassung bestimmter Nutzungen ermöglicht wird, ansonsten aber weiterhin eine Beurteilung nach den Bestimmungen des § 35 BauGB, u.a. zur Sicherstellung der Erschließung, erfolgt, wird auf

eine weitergehende Behandlung der wasserwirtschaftlichen Belange im Rahmen der Satzung verzichtet.

Das Plangebiet ist über eine Leitung, die innerhalb der Straße „Zur Dorfmühle“ verlegt ist, mit elektrischer Energie versorgt. Versorgungsträger ist dabei die e-netz Südhessen GmbH & Co. KG in Darmstadt.

## **7. Altstandorte**

Gemäß der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie sind innerhalb des Plangebietes und in den umgebenden Bereichen keine Altflächen, Verdachtsflächen oder sonstige Bodenverunreinigungen bzw. Grundwasserschäden bekannt.