

GEMEINDE OTZBERG ORTSTEIL LENGFELD

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„RAIFFEISENSTRASSE“



ALTERNATIVENPRÜFUNG § 1a BauGB

Projekt: S 850 / 24
Stand: November 2025

PLANERGRUPPE ASL

Hedderheimer Kirchstraße 10, 60439 Frankfurt a.M.
Tel 069 / 78 88 28 - E-Mail: info@planergruppeasl.de

Auftraggeber:

Gemeinde Otzberg

Bearbeitung durch:

PLANERGRUPPE ASL

Hedderheimer Kirchstraße 10

60439 Frankfurt a. M.

Fon: 069 / 78 88 28

E-Mail: info@planergruppeasl.de

Dipl.-Ing. Ronald Uhle

Dipl.-Ing. Bettina Rank

Projektkoordination, Stadtplanung

Stadtplanung

Inhalt

Begründung		Seite
1.	Einleitung	4
2.	Wohnraumbedarf	4
3.	Darstellungen im Regionalplan	6
4.	Darstellungen im Flächennutzungsplan	6
5.	Alternativstandorte	7
6.	Abwägung der Standorte	12
Anlage 1	Karte Alternativenprüfung, ASL Juni 2025	

1. Einleitung

In ihrer Sitzung am 17.03.2025 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Otzberg die Aufstellung des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße“ beschlossen.

Die Gemeinde Otzberg beabsichtigt, im Ortsteil Lengfeld das Baugebiet "Raiffeisenstraße" am südwestlichen Siedlungsrand ein Wohnbaugebiet zu entwickeln. Im Baugebiet sollen überwiegend Einfamilienhäuser sowie ein Geschosswohnungsbau mit Senioren- und oder Mehrgenerationswohnungen entstehen.

Nach den Vorgaben des BauGB sind die Erfordernisse der Planaufstellung zu begründen. Hierzu gehört insbesondere:

- a) die Darlegung des Wohnraumbedarfes
- b) eine Überprüfung, inwieweit Projekte der Innenentwicklung (z.B. Schließung von Baulücken) zur Deckung des Bedarfs möglich sind und
- c) die Überprüfung von alternativen Planflächen.

2. Wohnraumbedarf

Im Rahmen der Erstellung des integrierten kommunalen Entwicklungskonzepts (IKEK) im Jahre 2015 wurden für die Ortsteile Habitzheim, Hering, Lengfeld (mit Zapfen), Nieder-Klingen, Oberklingen, Ober-Nauses (mit Schloss Nauses) die Wohnungsleerstände und die Baulücken erfasst. 2017 wurden insgesamt 50, und in Lengfeld 6 Leerstände erfasst. Weiterhin wurden 2017 insgesamt 54 Baulücken, davon 13 in Lengfeld, innerhalb von Bebauungsplangebieten erfasst. Im Jahr 2018 wurde durch die Gemeinde eine Eigentümerbefragung durchgeführt, die Informationen über geplante Verwendung der unbebauten Grundstücke ergeben sollte. Neben den Baulücken innerhalb der Bebauungsplangebieten wurden auch Grundstücke außerhalb von Bebauungsplangebieten in die Befragung einbezogen. Danach war bei 38 Grundstücken eine zeitnahe Bebauung geplant. In 66 Fällen bestand keine Planungsabsicht.

In einer Überprüfung aus dem Spätsommer 2025 wurde der Sachstand von der Gemeinde erneut überprüft. Danach wurden 20 ehemalige Baulücken bebaut. 65 Baulücken sind baurechtlich nicht bebaubar. Im Innenbereich sind somit nur 14 Baulücken direkt bebaubar. Konkrete Absichten zu eine Bebauung sind hierzu jedoch nicht bekannt.

Die Fragestellung des Wohnraumbedarfs wurde auch in dem Innenentwicklungskonzept der Gemeinde Otzberg mit Stand März 2019, aufgearbeitet.

In dem Konzept wurde unter anderem folgendes festgestellt:

„Baulandreserven im Flächennutzungsplan 2017

Seit der Erfassung der Baulandreserven im Jahr 2015 wurden in der Gemeinde Otzberg vorrangig Bebauungspläne mit dem Ziel der Innenverdichtung erstellt. Lediglich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Hinter dem Igelborn“ in Ober-Klingen wurden rund 1.366 qm Freifläche am Ortsrand überplant. Somit haben sich die Baulandreserven seit 2015 nicht maßgeblich geändert.

Einwohnerentwicklung 2000-2014

Die Daten zur Einwohnerentwicklung im Zeitraum 2000-2014 wurden dem Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzept (IKEK) der Gemeinde Otzberg entnommen.

Die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Otzberg ist – entgegen dem allgemeinen Trend des Bevölkerungsrückgangs - geprägt von einem insgesamt relativ konstanten, wenn auch eher geringen Einwohnerzuwachs, seit dem Jahr 2000. Hierbei ist zu beachten, dass der Ortsteil Lengfeld im Betrachtungszeitraum mit 15 % den deutlich größten Bevölkerungszuwachs verzeichnet. Beachtlich ist hierbei der Anteil an Zuzügen von Familienzuwanderungen. Die meisten Wanderungsbewegungen beziehen sich hierbei auf den nahen regionalen Bereich. Eine rege Migration findet mit dem nahegelegenen Mittelzentrum Groß-Umstadt sowie mit Oberzentrum Darmstadt (Gründe: Hochschulbildung, Beruf).

Hierbei fällt die Entwicklung im infrastrukturell gut aufgestellten Ortsteil Lengfeld mit hohem Zuwachs und den peripher gelegenen Ortsteilen am Rand des Odenwaldes mit geringem bis rückläufigem Zuwachs auf. Dies ist unter anderem auf die gute Verkehrsanbindung (Bahnhof Lengfeld mit Anbindung an die Strecken in den Odenwaldkreis, nach Darmstadt und ins Rhein-Main Gebiet, Knotenpunkt der Buslinien K 64 und K67, Lage an der Bundesstraße 426) und das Vorhandensein von Bauland in Lengfeld im Beobachtungszeitraum zurückzuführen.

Die peripheren Ortsteile (Ober- und Schloss-Nauses, Ober-Klingen, Hering ...), deren Baugebiete in den 1960er bis 1980er Jahren entstanden, und die inzwischen ausgeschöpft sind, weisen hingegen, trotz hohem Interesse der Anwohner und potenzieller Neubürger, eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung im Beobachtungszeitraum auf.

Bevölkerungsentwicklung bis 2030

Nach einer Prognose des Gemeindedatenblattes (03 / 2015) wird die Zahl der Einwohner in Otzberg bis 2030 um ca. 0,5% steigen. Die bisherige Bevölkerungsentwicklung im Beobachtungszeitraum deutet hierbei allerdings eher auf einen Wert > 1% hin.“

Grundstücksbedarf pro Jahr

Aus der Anzahl der Neubauvorhaben der letzten Jahre und den prognostizierten Bevölkerungsentwicklungen wird der Bedarf an Bauplätzen pro Jahr auf ca. 10-15 geschätzt.“

Die Gemeinde Otzberg hat sich in den vergangenen Jahren vorrangig mit der Innenentwicklung beschäftigt und hat, wie zuvor beschrieben, verschiedene Projekte vorangetrieben. Diverse Baulücken konnten seither bebaut werden. Aufgrund der begrenzten Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist, aus Sicht der Gemeinde, das Potenzial für weitere Baulückenschließungen zur zeitnahen Deckung des Wohnraumbedarfs weitgehend erschöpft.

Seit 2015 führt die Gemeinde Otzberg eine Liste von Bauinteressenten. Diese umfasst ca. 145 Antragssteller, von denen allein ca. 80 auf die Jahre 2021 bis 2025 entfallen. Dies verdeutlicht, dass ein dringender Handlungsbedarf besteht.

3. Darstellungen im Regionalplan

Für die Planungsregion Südhessen gilt der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010, Herausgeber, Regierungspräsidium Darmstadt. Er wurde am 17.12.2010 von der Regionalversammlung beschlossen und im Juni 2011 von der Landesregierung genehmigt. Mit der Bekanntmachung am 17.10.2011 (Staatsanzeiger 42/2011) ist der Plan in Kraft getreten.

Die Gemeinde ist hierin als Unterzentrum ausgewiesen. Der maximale Wohnbauflächenbedarf wird mit 12 ha für den Zeitraum von 2002 bis 2020 angegeben. Für die Siedlungsentwicklung ist der zentrale Ortsteil Lengfeld vorgesehen. Der Regionalplan stellt im Nordosten ein Vorranggebiet Siedlung – Planung mit einer Größe von etwas über 10 ha dar. Weitere Flächen sind in der Gemeinde Otzberg nicht dargestellt.

4. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Otzberg wurde am 24.11.1980 beschlossen und am 09.03.1981 durch das Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt. Der Flächennutzungsplan weist in Lengfeld eine geplante Wohnbaufläche aus (Im Brühel), die jedoch bereits bebaut ist. Weiterhin sind gemischte Bauflächen in Habitzheim und in Nieder-Klingen als geplante Flächen dargestellt. Die Fläche in Habitzheim ist vollständig, die Fläche in Nieder-Klingen überwiegend bebaut. Die nicht überbaute Fläche in **Nieder-Klingen** ist durch ökologisch wertvolle Flächen, wie z.B. Streuobstwiesen geprägt. Alle Flächen sind in

der Regionalplanung als Vorranggebiet Siedlung - Bestand gekennzeichnet. Ausnahme hiervon bildet die unbebaute Teilfläche in Nieder-Klingen. Diese ist im Regionalplan als Vorbehaltsfläche für Landwirtschaft, für Natur- und Landschaft sowie für besondere Klimafunktionen gekennzeichnet. Das im Regionalplan dargestellte Vorranggebiet Siedlung – Planung in Lengfeld ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Flächennutzungsplan keine Flächen für die Wohnbauliche Entwicklung im Außenbereich mehr darstellt.

5. Alternativstandorte

Vor der Festlegung des Standorts (Raiffeisenstraße) wurde seitens der Gemeinde Vor- und Nachteile verschiedener Standorte diskutiert und abgewogen. In die Betrachtungen wurden folgende Gebiete einbezogen:

Standort 1: Nördlich Zum Wendelsberg / Westlich am Oberen Bucketal

Standort 2: Östlich der Bahnhofstraße / Östlich Im Brühel

Standort 3: Ortsrand Westlich Otzbergstraße

Standort 4: Raiffeisenstraße

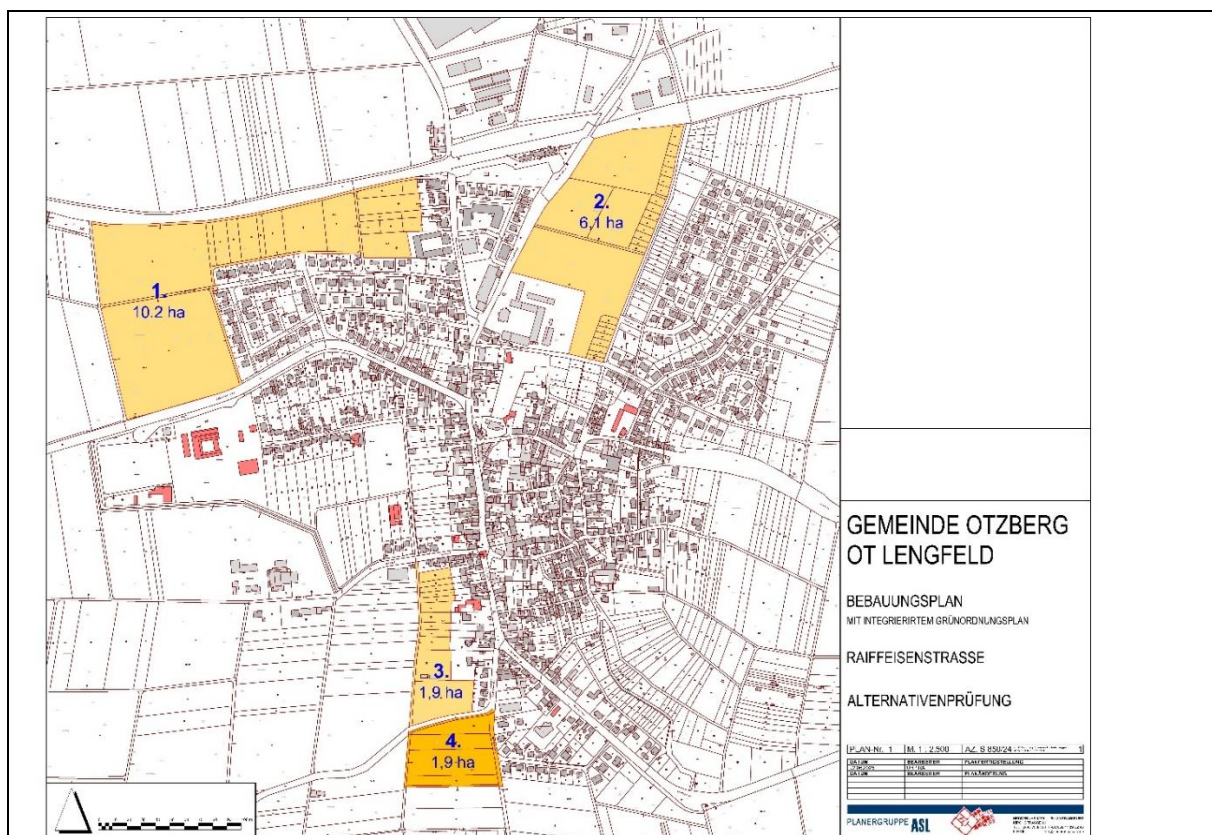


Abb. 1: Plankarte Standorte Alternativenprüfung, o.M., Planergruppe ASL, Juni 2025

Die Beschreibung und Bewertung erfolgten in den nachfolgenden Steckbriefen.

Standort 1 Nördlich Zum Wendelsberg / Westlich am Oberen Bucketal		
Fläche	10,4 ha	
Darstellung Regionalplan	Siedlungsfläche Planung	
Darstellung FNP	Fläche für die Landwirtschaft	
Topografie	stark bewegt (175 – 196 m ü. N.N)	
Nutzung	überwiegend Ackerflächen, im Osten Gärten und Brachen mit größeren Baumbeständen	
Verkehrliche Erschließung	keine leistungsfähige Erschließung über Straße Am Wendelsberg oder Habitzheimer Straße möglich / Ausbau eines Knotens an die B 426 erforderlich.	
Entwässerung	Vorhandene Mischkanäle im angrenzenden Wohngebiet und in der Reinheimer Str. / ggf. Einleitungsmöglichkeiten des Niederschlagswassers in Entwässerungsgraben entlang der Reinheimer Str.	
Anbindung Bahnhof	200 – 850 m	
Anbindung Ortskern (Rathaus)	800 – 1.100 m	
Bodenqualität / Ertragspotential	sehr hoch – hoch	
Bodenfunktionsbewertung	sehr hoch – mittel	
Ertragswert	62 – 88	
Schutzgebiete	Keine	
Natur- und Artenschutz	tlw. wertvolle Gehölzstrukturen / Potenzial Offenlandarten	
Lärmschutz	Bahntrasse in Dammlage / Lärmeinwirkung entlang der B 426	
Flächenverfügbarkeit	wenige Eigentümer / keine Mitwirkungsbereitschaft	

Standort 2 Östlich der Bahnhofstraße / Westlich Im Brühel		
Fläche	6,1 ha	
Darstellung Regionalplan	Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, für besondere Klimafunktionen, für Grundwasserschutz, Gewässer	
Darstellung FNP	Fläche für die Landwirtschaft, Dauerkleingärten, Kleintierzuchtgelände, Baumgruppen Neuanlage Baumpflanzungen	
Topografie	Bewegt (185 – 195 mm ü. N.N.), sehr hohe Böschung entlang der Bahnhofstraße	
Nutzung	überwiegend Ackerflächen, im Osten Kleingärten	
Verkehrliche Erschließung	leistungsfähige Erschließung über Bahnhofstraße kaum möglich bzw. aufgrund Topografie sehr aufwändig / Erschließung über neue Anbindung an Straße Am Wolfenberg erforderlich	
Entwässerung	Vorhandene Mischkanäle im angrenzenden Wohngebiet / ggf. Einleitungsmöglichkeiten des Niederschlagswassers in Entwässerungsgraben entlang des östlich verlaufenden Feldwegs	
Anbindung Bahnhof (Rathaus)	200 – 530 m	
Anbindung Ortskern	680 – 900 m	
Bodenqualität / Ertragspotential	sehr hoch	
Bodenfunktionsbewertung	sehr hoch – mittel	
Ertragswert	68 – 92	
Schutzgebiete	Wasserschutzgebiet Schutzzone IIIA	
Natur- und Artenschutz	tlw. wertvolle Gehölzstrukturen (Bereich Kleingärten und entlang Bahnhofstraße) / Potenzial Offenlandarten	
Lärmschutz	Bahntrasse in Dammlage / Lärmeinwirkung entlang der Bahnhofstraße	
Flächenverfügbarkeit	wenige Eigentümer / keine Mitwirkungsbereitschaft	

Standort 3 Ortsrand Westlich Otzbergstraße		
Fläche	1,9 ha	
Darstellung Regionalplan	tlw. Vorranggebiet für Landwirtschaft, tlw. Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und für besondere Klimafunktionen	
Darstellung FNP	Fläche für die Landwirtschaft, Spielplatz, Baumgruppen Neuanlage Baumpflanzungen	
Topografie	Leicht ansteigend (202 – 214 mm ü. N.N.)	
Nutzung	Reiterhof, Wiesen, Ackerflächen, Gärten, Obstwiesen	
Verkehrliche Erschließung	Anbindung über die Straße In der Hohl nur bedingt leistungsfähig, Anbindung an die Kreisstraße im Süden erforderlich, Ausbau des Wirtschaftsweges als einhüftige Erschließung notwendig	
Entwässerung	Anbindung an vorhandener Mischkanal in der Straße In der Hohl, Versickerung oder / und Regenrückhaltung erforderlich	
Anbindung Bahnhof	950 – 1.200 m	
Anbindung Ortskern (Rathaus)	0 – 200 m	
Bodenqualität / Ertragspotential	sehr hoch	
Bodenfunktionsbewertung	sehr hoch	
Ertragswert	68 – 82	
Schutzgebiete	Keine	
Natur- und Artenschutz	tlw. wertvolle Gehölzstrukturen	
Lärmschutz	Lärmeinwirkung entlang der Kreisstraße	
Flächenverfügbarkeit	viele Eigentümer / keine Mitwirkungsbereitschaft, insbesondere Reiterhof	

Standort 4 Raiffeisenstraße		
Fläche	1,85 ha	
Darstellung Regionalplan	Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	
Darstellung FNP	Fläche für die Landwirtschaft	
Topografie	stark ansteigend (213 – 266 mm ü. N.N.)	
Nutzung	Ackerflächen	
Verkehrliche Erschließung	Anbindung über Raiffeisenstraße möglich	
Entwässerung	Anbindung an vorhandener Mischkanal in der Raiffeisenstraße, Versickerung oder/und Regenrückhaltung erforderlich	
Anbindung Bahnhof	1.150 – 1.300 m	
Anbindung Ortskern (Rathaus)	170 – 300 m	
Bodenqualität / Ertragspotential	sehr hoch – hoch	
Bodenfunktionsbewertung	sehr hoch – mittel	
Ertragswert	68 – 78	
Schutzgebiete	Naturpark Bergstraße-Odenwald	
Natur- und Artenschutz	Erhaltenswerte Baumreihe mit Obstbäumen entlang Kreisstraße / keine Offenlandarten	
Lärmschutz	Lärmeinwirkung entlang der Kreisstraße	
Flächenverfügbarkeit	wenige Eigentümer / Mitwirkungsbereitschaft	

6. Abwägung der Standorte

Anbindung an die Bahnlinie

Der in der Regionalplanung ausgewiesene Standort 1 (nördlich „Zum Wendelsberg“ / westlich „Am Oberen Bucketal“) sowie der Standort 2 (östlich der Bahnhofstraße / westlich „Im Brühl“) verfügen hinsichtlich kürzeren Entfernungen zum Bahnhof über Standortvorteile gegenüber den Standorten 3 (Ortsrand westlich der Otzbergstraße) und 4 (Raiffeisenstraße).

Anbindung an den Ortskern

Die Rangfolge der geringsten Entfernung der fußläufigen Anbindung an den Ortskern (z. B. Rathaus) stellt sich wie folgt dar:

Standort 3 → Standort 4 → Standort 2 → Standort 1.

Topografie

Die Standorte 1, 2 und 4 sind topographisch bewegt. Während die Standorte 2 und 4 über ein gleichmäßiges Gefälle verfügen, weist der Standort 1 teilweise gegenläufige Neigungen auf. Der Standort 3 ist annähernd eben bzw. nur schwach geneigt.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Standorts 1 ist aufgrund des nicht ausreichend dimensionierten Straßennetzes, des angrenzenden Baugebiets „Zum Wendelsberg“ und des daraus resultierenden Erfordernisses eines neuen Anbindungspunktes an die Bundesstraße 426 zu schaffen sehr aufwendig. Das Gebiet kann daher sinnvoll nur von Westen nach Osten entwickelt werden. Im Hinblick auf die Größe des Gebiets (10,4 ha) und den konkreten Flächenbedarf relativiert sich der Standortvorteil bezüglich der Bahnhofsnähe.

Der Standort 2 weist ähnliche Probleme auf. Eine Erschließung über die Bahnhofstraße wäre aufgrund der Topografie (hohe Böschung) mit erheblichen Flächenverlusten verbunden und somit nicht wirtschaftlich. Eine Erschließung über die Straßen „Im Brühl“ ist aufgrund der geringen Querschnitte nicht möglich. Es müsste daher eine neue Straßenanbindung an die Straße „Am Wolfenberg“ geschaffen oder der westliche Zweig der Straße „Am Brühl“ ausgebaut werden.

Bei Standort 3 ist die Belastungsfähigkeit der Straße „In der Hohl“ fraglich. Eine vermutlich erforderliche Anbindung an die Kreisstraße wäre mit einem aufwändigen Knotenausbau (z. B. Kreisverkehrsanlage) verbunden. Der vorhandene Wirtschaftsweg müsste ausgebaut werden. Aufgrund der nur einseitigen Bebaubarkeit der Straße wäre dies zudem unwirtschaftlich.

Die Erschließung des Baugebiets Raiffeisenstraße (Standort 4) ist am unproblematischsten, da lediglich eine Anbindung an die vorhandene Wohnstraße Raiffeisenstraße erforderlich wird.

Entwässerung

In der gesamten Ortslage befinden sich überwiegend Mischwasserkanäle. Inwieweit eine Niederschlagsversickerung in den verschiedenen Gebieten möglich ist, ist derzeit unbekannt. In der Nähe der Standorte 1 und 2 verlaufen Gräben, die gegebenenfalls eine Einleitung des Niederschlagswassers in Vorfluter ermöglichen würden. An den Standorten 3 und 4 wäre eine Versickerung oder eine Regenrückhaltung mit gedrosselter Einleitung in die städtische Kanalisation erforderlich.

Bodenqualität / Ertragspotenzial / Bodenfunktionsbewertung / Ertragswert

Die Bodenqualitäten und das Ertragspotenzial sind in allen Gebieten als bis zu sehr hoch einzustufen. Der Ertragswert ist an allen Standorten hoch. Er beträgt am Standort 2 zwischen 68 und 92, am Standort 1 zwischen 62 und 88, am Standort 3 zwischen 68 und 82 sowie am Standort 4 zwischen 68 und 78. Die Spitzenwerte des Ertragswerts sind somit am Standort 4 am geringsten.

Schutzgebiete

Die Standorte 1 bis 3 liegen in keinem Schutzgebiet.

Der Standort 4 liegt – wie auch andere Ortslagen und Siedlungsflächen – im Naturpark Bergstraße-Odenwald.

Natur- und Artenschutz

An den Standorten 1 und 2 befinden sich neben landwirtschaftlichen Flächen teilweise auch Garten- und Kleingartenflächen mit wertvollen Gehölzstrukturen. Die landwirtschaftlichen Flächen stellen zudem potenzielle Lebensräume für Offenlandarten dar.

Der Standort 3 ist durch Gärten mit größeren Gehölzbeständen, Obstbaumwiesen sowie einen Reiterhof mit angrenzenden Wiesen- und Weideflächen geprägt.

Im Standort 4 befinden sich Ackerbauflächen und entlang der Kreisstraße vereinzelte Obstbäume. Offenlandarten wurden laut Artenschutzuntersuchung nicht festgestellt. Die zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Artenschutz sind am Standort 4 am geringsten.

Lärmschutz

Die auf die Standorte einwirkenden Lärmbelastungen sind an den Standorten 1 und 2 aufgrund des Verkehrslärms der B 426, der Bahnhofstraße und der Bahnlinie am höchsten

einzuschätzen. Auf die Standorte 3 und 4 wirkt vor allem der Verkehrslärm der Kreisstraße ein.

Flächenverfügbarkeit

Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer an den Standorten 1 bis 3 ist nach Aussage der Gemeinde – insbesondere aufgrund der bestehenden Nutzungen (Landwirtschaft / Reiterhof) – auf absehbare Zeit nicht gegeben. Bei Standort 4 befinden sich die überwiegenden Flächen bereits im Eigentum der Gemeinde.

Fazit

In Abwägung der zuvor dargestellten Vor- und Nachteile hat sich die Gemeinde Otzberg – auch im Hinblick auf den begrenzten Flächenbedarf – dafür entschieden, das Baugebiet Raiffeisenstraße prioritär zu entwickeln.