

Gemeinde Otzberg
Ortsteil Habitzheim

**2. Änderung der
Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
„Fasanenhof“**

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
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC10051-P
Bearbeitet: Januar 2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Zweck der Planung.....	3
2.	Plangebiet.....	3
3.	Übergeordnete Planungen.....	4
3.1	Regionalplan Südhessen 2010	4
3.2	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	4
3.3	Schutzgebiete / Natura 2000-Prognose	5
4.	Bestehendes Baurecht	6
5.	Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	9
6.	Planung / Festsetzungen	10
7.	Eingriff / Ausgleich.....	13
8.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	13
9.	Bodenbelastungen.....	13
10.	Kampfmittel.....	14
11.	Städtebauliche Daten	14

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Geltungsbereich des Plangebietes, unmaßstäblich.....	3
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010.....	4
Abb. 3:	Schutzgebiete mit Lage des Plangebietes.....	5
Abb. 4:	Planbild der rechtsverbindliche 1. Änderung der Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Fasanenhof“	8
Abb. 5:	Luftbild mit dem Geltungsbereich des Plangebietes	9
Abb. 6:	Ausschnitt aus der 1. Änderung der Satzung	10

Anlage

- „Natura 2000-Prognose“ vom Januar 2026, Planungsbüro für Städtebau göringer hoffmann bauer, Groß-Zimmern
- „Ausarbeitung zur Änderung der festgesetzten Anpflanzflächen der Satzung“ vom Januar 2026, Planungsbüro für Städtebau göringer hoffmann bauer, Groß-Zimmern

1. Anlass und Zweck der Planung

Durch die hier vorliegende 2. Änderung soll gewährleistet werden, dass zusätzlich zur bereits zulässigen gewerblichen Nutzung auf Teilflächen des Hofbereiches eine weitere Wohnnutzung sowie private Pferdehaltung mit Freilauf möglich ist. Dabei wird auch die Festsetzung zur Zulässigkeit einer gewerblichen Nutzung angepasst. In Anpassung an die zwischenzeitlich vor Ort erfolgte Vegetationsentwicklung werden dabei auch die Eingrünungsfestsetzungen angepasst.

Die 2. Änderung der Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Fasanenhof“ ersetzt dabei die 1. Änderung der Satzung in all ihren Festsetzungen.

2. Plangebiet

Das Anwesen liegt etwa 700 m südlich der L 3413 (Spachbrücken - Habitzheim) und ca. 1,1 km westlich der bebauten Ortslage von Habitzheim. Rund 150 m westlich des Fasanenhofes verläuft die Gersprenz.

Der Geltungsbereich dieser Satzungsänderung umfasst neben Teilflächen der Parzelle Flur 13, Nr. 43 in der Gemarkung Habitzheim Teile des südlich gelegenen Flurstückes Nr. 18 sowie die Flurstücke Nr. 40 teilweise, 44 teilweise, 67 teilweise, 56/1, 56/2 und 56/3 sowie das Flurstück Flur 9 Nr. 66/4 und Teile der Flurstücke Flur 12 Nr. 14/16 und 14/23 (Spachbrücker Straße / L 3413).

Der Geltungsbereich umfasst dabei vollständig das Plangebiet der rechtsverbindlichen 1. Änderung der Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Fasanenhof“

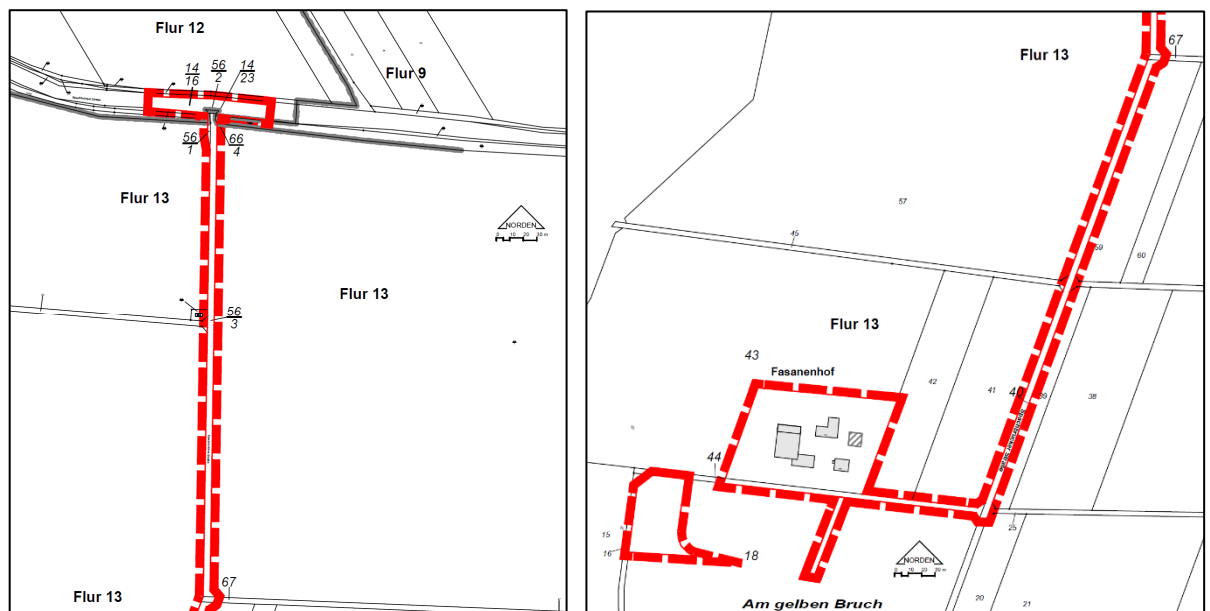


Abb. 1: Geltungsbereich des Plangebietes (nördlicher und südlicher Teil, unmaßstäblich)
Quelle: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Südhessen 2010

Der Regionalplan Südhessen 2010 trifft für das Plangebiet die Aussage „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“.

Das Plangebiet grenzt im Westen an ein im Regionalplan Südhessen 2010 ausgewiesenes „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ sowie ein „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“. Im Norden schließt es an ein weiteres „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ an.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 mit Markierung der Lage des Plangebietes, unmaßstäblich

Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt

3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Otzberg ist das Plangebiet, wie auch die umliegenden Bereiche, gesamtheitlich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Zudem ist der Fasanenhof als Aussiedlerhof gekennzeichnet.

3.3 Schutzgebiete / Natura 2000-Prognose

Unmittelbar westlich und nördlich des Plangebietes erstreckt sich das ausgewiesene Vogelschutzgebiet (VSG) „Untere Gersprenzaue“. Weiter westlich verläuft die Grenze des Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebietes „Untere Gersprenz“. Die Gebiete „Untere Gersprenzaue“ wurden mit der Verordnung vom 16. Januar 2008 als Natura 2000-Gebiete ausgewiesen.

Im Rahmen der 1. Änderung der Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Fasanenhof“ wurde eine Natura 2000-Prognose durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass aufgrund der geplanten Nutzungen eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der Schutzgebiete ausgeschlossen werden kann. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgebiete werden somit nicht vorbereitet.

Auch die hier vorliegende 2. Änderung der Satzung und die damit einhergehende Planung zur Zulässigkeit einer weiteren Wohnnutzung, einer privaten Pferdehaltung sowie die grünordnerischen Maßnahmen ergeben keine Anhaltspunkte, dass durch diese Nutzungen erhebliche Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele der oben beschriebenen Gebiete einhergehen. So handelt es sich hierbei um Nutzungen, bei denen keine erheblichen Störungsauswirkungen zu erwarten sind. In der als Anlage beigefügten Natura-2000 Prognose zur 2. Änderung der Satzung wird diese Vorprüfung auf die Erhaltungsziele der Schutzgebiete nochmals dargelegt.

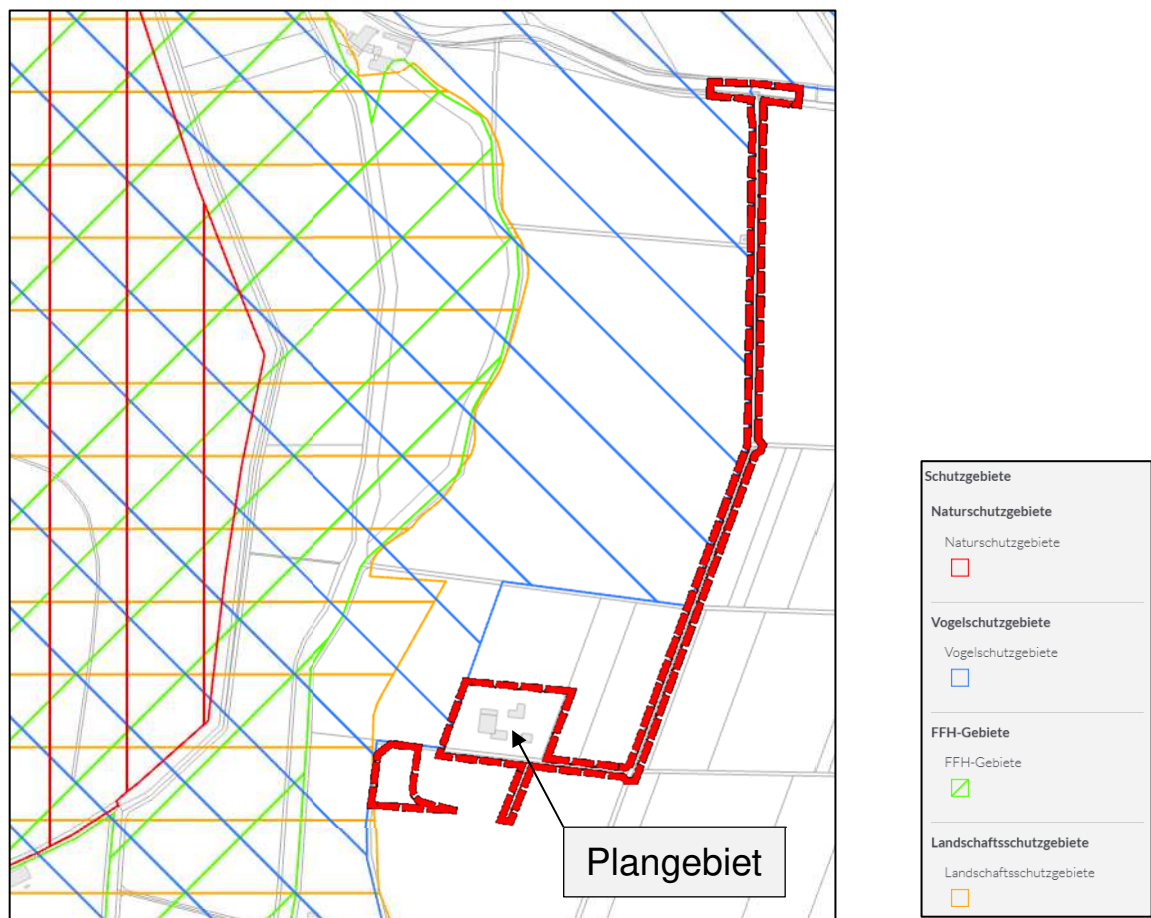


Abb. 3: Schutzgebiete mit Lage des Plangebietes (rote Markierung), unmaßstäblich
Quelle: Natureg Viewer, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, 2025

Hinweis: Inkludiert in die dargestellten Natura 2000-Gebiete sind das Naturschutzgebiet „Reinheimer Teich“ und das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Untere-Gersprenz“. Überlagert werden alle aufgelisteten Schutzgebiete durch den großflächig ausgewiesenen „Naturpark Bergstraße-Odenwald“.



Abb. 4: Naturschutzgebiet „Reinheimer Teich“ sowie Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Untere Gersprenz“ mit Lage des Plangebietes (rote Markierung), unmaßstäblich
Quelle: Natureg Viewer, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, 2025

4. Bestehendes Baurecht

Die vorliegende 2. Änderung überplant den Geltungsbereich der rechtsverbindlichen 1. Änderung der Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Fasanenhof“ aus dem Jahre 2015.

Die 1. Änderung setzt die Zulässigkeit von Vorhaben fest, legt Art und Umfang der baulichen Nutzungen fest, trifft grünordnerische Regelungen und regelt die Verkehrserschließung.

Art und Umfang der baulichen Nutzungen

Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ein Gebäude zur Unterbringung eines gewerblichen Betriebes, der ausschließlich der Produktion, Montage und Herstellung, dem

Vertrieb und der Lagerung von Heimsport- und Studiogeräten, Gebrauchtgeräten und Ergometern dient sowie innerhalb der mit „B“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zwei Wohngebäude mit jeweils maximal 2 Wohnungen zulässig.

Die überbaubaren Flächen orientieren sich an den bestehenden Gebäuden. Ein Wiederaufbau nach Zerstörung ist gemäß § 35 Abs. 4 BauGB möglich, wenn es sich um ein gleichartiges Gebäude am selben Standort handelt.

Um die vorhandenen Gebäude auch in ihrer Höhe abzusichern, wurde die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei und die maximale Firsthöhe auf 10 m begrenzt. Die Zulässigkeit von Stellplätzen / Carports und Garagen wird durch die zeichnerische Festsetzung einer entsprechenden Fläche beschränkt.

Zum Schutz des Landschaftsbildes wurden gemäß § 81 HBO verschiedene gestalterische Vorschriften erlassen. Es sind ausschließlich Sattel-, Pult- und Walmdächer erlaubt, die eine Maximalneigung von 30° nicht überschreiten dürfen und in grauen oder schwarzen Materialien gedeckt sein müssen. Garagen dürfen jedoch auch mit Flachdächern errichtet werden. Außenwände dürfen nur in hellen oder gedeckten Farbtönen gestrichen werden. Bei Fassadenverkleidungen Verblendungen aus glasierten Materialien, Glas, Keramik, Waschbeton, Mosaik, Kunststoff, bituminöser Pappe oder Asbestzement sind nicht gestattet. Einfriedungen sind ausschließlich als Laubgehölzhecken sowie als in diese integrierte Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 2,0 m -bezogen auf die Oberkante der Wegeparzelle Flur 13 Nr. 44 - zulässig.

Grünordernische Regelungen

In den Randbereichen des Anwesens wurden 4 Meter breite Pflanzflächen festgelegt, auf denen zweireihige Gehölzanpflanzungen aus heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzupflanzen sind. Am Südrand des Grundstücks (Flur 13 Nr. 43) wird eine Pflanzfläche in einem Abstand von zwei Meter zur Wegeparzelle entlang einer Wasserleitung festgelegt. Dabei sind mindestens zehn verschiedene Gehölzarten zu verwenden. Die Breite der Pflanzfläche gewährleistet die Einhaltung der nachbarschaftsrechtlichen Mindestabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Auf eine verbindliche Regelung zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen wurde verzichtet, da das Hauptziel darin besteht, durch die genannten Pflanzflächen eine ordnungsgemäße Gesamteingrünung des Anwesens „Fasanenhof“ sicherzustellen.

Verkehrerschließung

Die Erschließung des Anwesens „Fasanenhof“ erfolgt weiterhin über den südlich verlaufenden Weg (Flur 13 Nr. 44). Eine Anbindung an die etwa 700 m nördlich verlaufende L 3413 (Spachbrücken - Habitzheim) ist, wie bisher, über den rund 100 m östlich des Anwesens verlaufenden Nord-Süd-Weg möglich, der eine direkte Verbindung zur Landesstraße herstellt. Zur Klarstellung wurden diese Wegeabschnitte in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung aufgenommen.

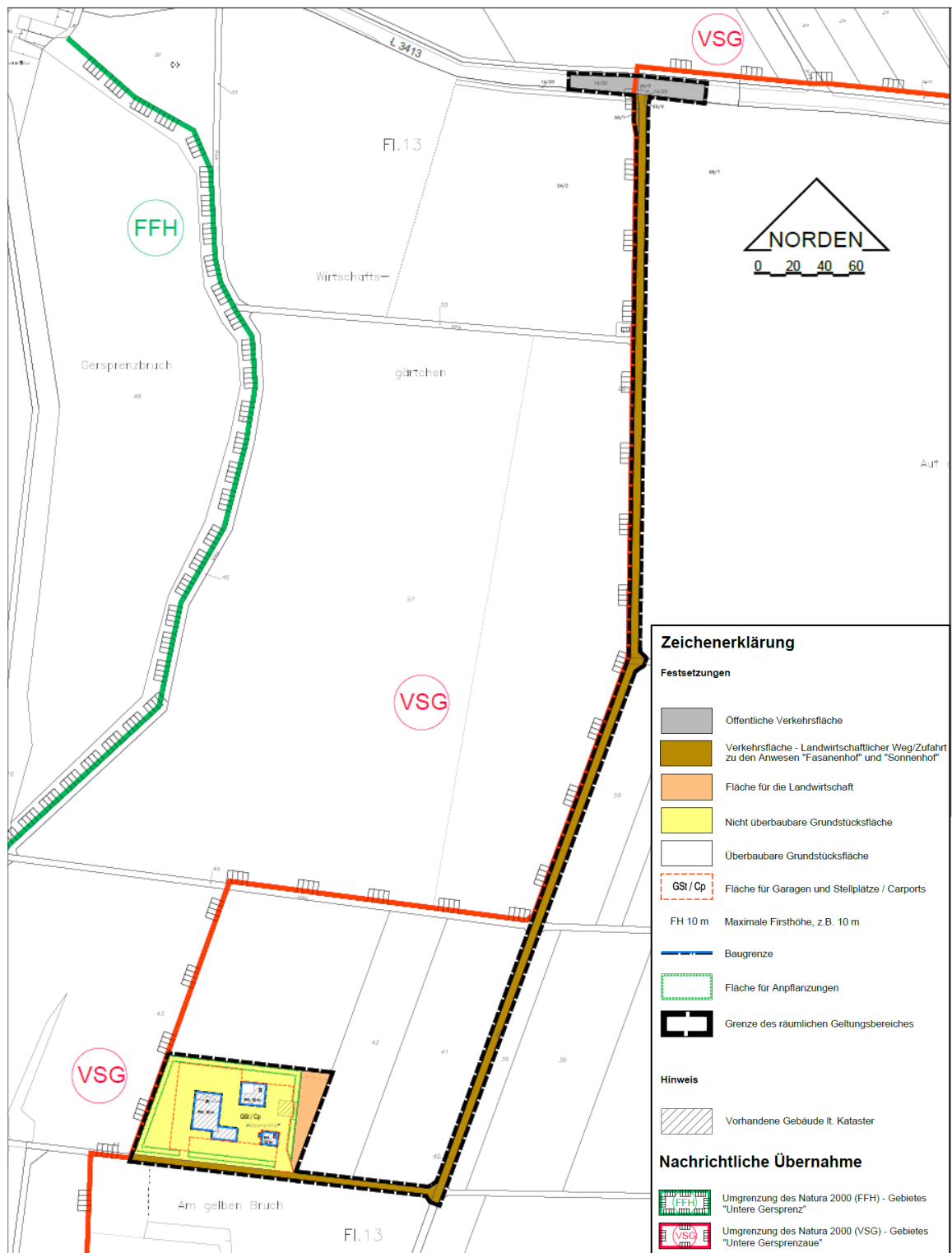


Abb. 5: Die rechtsverbindliche 1. Änderung der Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Fasanen-
hof“
Quelle: Gemeinde Otzberg

5. Bestandsbeschreibung und -bewertung

Bei den vorhandenen Gebäuden des Fasanenhofes handelt es sich um ein ein- sowie um ein zweigeschossiges Wohnhaus, die innerhalb der östlichen Teilflächen des Anwesens stehen. Westlich davon befinden sich zwei ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude (Schuppen, Scheune). Die die Gebäude umgebenden Grundstücksfreiflächen sind weitgehend versiegelt und dienen als Zufahrten bzw. Zugänge zu den o.g. Gebäuden. Die sonstigen Grundstücksfreiflächen im Nahbereich dieser baulichen Anlagen stellen sich dagegen als Grünflächen dar, die zum Teil mit einzelnen Bäumen und Sträuchern bestanden sind. Am Westrand dieser Freiflächen steht zudem eine Baumreihe aus Pappeln. Im Norden und Osten bzw. Südosten dieser Grundstücksfreiflächen grenzen ackerbaulich genutzte Flächen an. Westlich und südlich des Anwesens – bei letzterem lediglich durch einen landwirtschaftlichen Weg getrennt - befinden sich intensiv genutzte Wiesenflächen.

Die Erschließung des Fasanenhofs erfolgt über einen Weg, der, in Nord-Südrichtung, ca. 100 m östlich des Fasanenhofes verläuft und eine direkte Verbindung zur Landesstraße 3413 (Spachbrücken - Habitzheim) darstellt.

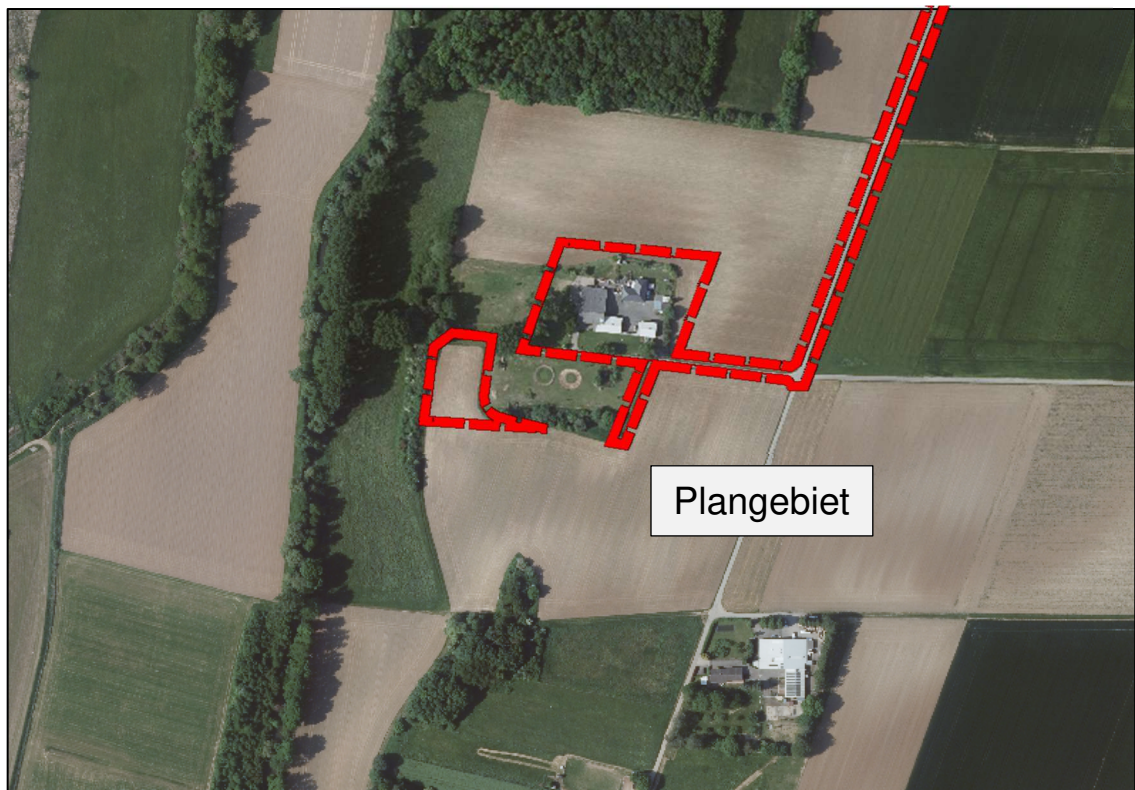


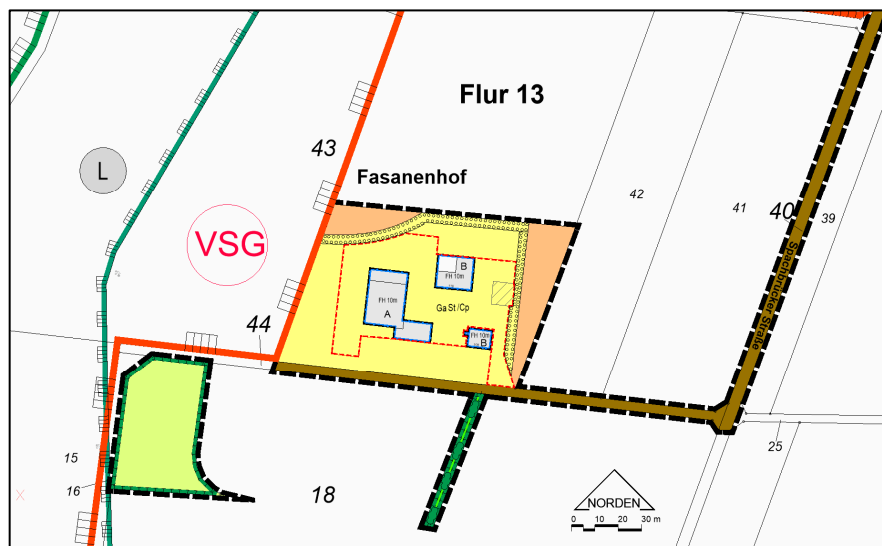
Abb. 6: Luftbild mit dem Geltungsbereich des Plangebietes (südlicher Teil), unmaßstäblich
Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (Geodaten online)

6. Planung / Festsetzungen

Wie bereits unter Pkt. 1 der Begründung beschrieben, liegt die Zielsetzung der hier vorliegenden 2. Änderung in der Bereitstellung weiterer Flächen zur Wohnnutzung und zur Nutzung einer privaten Pferdehaltung. In diesem Zusammenhang wird auch die Festsetzung zur Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen angepasst, um einerseits den zukünftigen Gestaltungsspielraum zu erweitern, gleichzeitig aber durch die vorgesehene Größenbeschränkung der zulässigen Grundfläche die Nutzung zu begrenzen. Weiterhin erfolgen Anpassungen bzgl. der Eingrünung des Bereiches vor dem Hintergrund der aktuellen Bestandssituation sowie ergänzende Ausgleichsmaßnahmen. (siehe auch Anlage „Ausarbeitung zur Änderung der festgesetzten Anpflanzflächen der Satzung“)

Die 2. Änderung der Satzung ersetzt dabei die rechtsverbindliche 1. Änderung der Satzung in all ihren Festsetzungen.

Die 2. Änderung trifft dabei u.a. die folgenden Festsetzungen:



Zeichenerklärung	
Festsetzungen	
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Verkehrsfläche - Landwirtschaftlicher Weg/Zufahrt zu den Anwesen "Fasanenhof" und "Sonnenhof"
	Fläche für die Landwirtschaft
	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - naturnahes Grünland
	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölzpflanzung
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Überbaubare Grundstücksfläche
	Baugrenze
	GaSt/Cp Fläche für Garagen und Stellplätze / Carports
	FH 10 m Maximale Firsthöhe, z.B. 10 m
	Fläche für Anpflanzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise	
	Vorhandene Gebäude II. Kategorie
	Vorhandenes Gebäude, nicht eingemessen
Nachrichtliche Übernahme	
	Grenze des Natura 2000 (FFH) - Gebietes "Untere Gersprenz"
	Grenze des Natura 2000 (VSG) - Gebietes "Untere Gersprenz"
	Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Auenverbund Untere Gersprenz"

Abb. 7: Ausschnitt aus dem Planbild der 2. Änderung der Satzung, unmaßstäblich
Quelle: Gemeinde Otzberg

Im Rahmen der Planung der 2. Änderung wurde auch die Bestandsituation vor Ort, vor dem Hintergrund der grünordnerischen Regelungen in der Ursprungssatzung neu bewertet. Dabei zeigte sich, dass die mit den ursprünglich vorgesehenen Anpflanzflächen zur Eingrünung der Gebäudekomplexe nicht mehr in allen Punkten zielführend sind. So übernehmen vorgelagerte Gehölze bereits die Eingrünungsfunktionen nach Westen und Süden. Anpflanzungen sind lediglich im Norden und Osten erforderlich. Die zeichnerische Festsetzung erfolgt hier in Anpassung an die bestehende Nutzung. Ergänzend erfolgen Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die zum einen zum Ausgleich dienen (- naturnahes Grünland) und zum anderen ergänzende Eingrünungsfunktion übernehmen sollen (- Gehölzpflanzung).

Zur Umsetzung der vorgenannten Zielsetzungen werden ergänzend zu den getroffenen zeichnerischen Festsetzungen folgende textliche Festsetzungen getroffen:

(Hinweis: die gegenüber der 1. Änderung der Satzung geänderten bzw. ergänzten textlichen Festsetzungen werden kursiv dargestellt)

Zulässig sind:

1. *innerhalb der mit Ziffer „A“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ein Gebäude zur Unterbringung eines kleineren Gewerbebetriebes mit einer Grundfläche von bis zu maximal 250 m² sowie eine Wohnung mit einer Grundfläche von bis zu maximal 300 m²,*
2. *innerhalb der mit Ziffer „A“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen eine Fläche für private Pferdehaltung (Stallung) mit einer Grundfläche von bis zu maximal 150 m².*
3. *innerhalb der mit Ziffer „B“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zwei Wohngebäude mit jeweils maximal zwei Wohnungen.*
4. *innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Nebenanlage für den Pferdeauslauf, jedoch nur auf einer Fläche von maximal 150 m². Diese Nebenanlage ist unmittelbar nördlich angrenzend an die in der Satzung festgesetzte und mit Ziffer „A“ gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche zu errichten.*
5. *die festgesetzten Baugrenzen der mit Ziffer „A“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche können durch untergeordnete Bauteile wie Überdachungen um bis zu 2,0 m überschritten werden, soweit nicht andere öffentlich-rechtliche Vorschriften dem entgegenstehen.*

Die alsbaldige Neuerrichtung einer der in Nr. 1 bis 3 genannten Gebäuden ist nur als gleichartiges Gebäude an gleicher Stelle zulässig, wenn es durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstört wurde oder das vorhandene Gebäude Missstände oder Mängel aufweist.

Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen sind zweireihige Gehölzanpflanzungen aus standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß

Vorschlagsliste) vollständig anzulegen und im Bestand zu erhalten. Es sind mindestens 10 verschiedene Arten zu verwenden. Vorhandene Gehölzstrukturen sind zu integrieren. Der Abstand innerhalb der Reihen darf 2 m nicht überschreiten.

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - naturnahes Grünland

Auf der gesamten Fläche ist ein naturnahes Grünland zu entwickeln. Hierzu ist die Fläche mit einer standortgerechten Gräser- Kräutermischung einzusähen. Die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln und Düngemittel ist auf der gesamten Fläche unzulässig.

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölzpflanzung

Innerhalb der Fläche ist eine zweireihige, geschlossene und freiwachsende Heckenpflanzung unter ausschließlicher Verwendung der Arten der Vorschlagsliste (Standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher) anzupflanzen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten.

Die folgenden gestalterischen Festsetzungen werden mit Ausnahme bzgl. der Zulässigkeit von Solaranlagen ohne Änderung aus den Festsetzungen der 1. Änderung übernommen:

Dachformen

Es sind ausschließlich Sattel-, Pult- und Walmdächer zulässig. Garagen dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.

Dachneigung

Geneigte Dächer dürfen eine Neigung von maximal 30 Grad aufweisen.

Dachfarbe

Dächer dürfen ausschließlich mit grauen oder schwarzen Materialien eingedeckt werden. *Die Errichtung von Solaranlagen ist zulässig.*

Fassadengestaltung

Außenwandflächen sind ausschließlich mit hellen oder gedeckten Farbtönen zu versehen.

Bei Fassadenverkleidungen sind Verblendungen aus glasiertem Material, Glas, Keramik, Waschbeton, Mosaik, Kunststoff, bituminöser Pappe (Mauerimitation) sowie Asbestzement unzulässig.

Einfriedigungen

Einfriedigungen sind ausschließlich als Laubgehölzhecken sowie als in diese integrierte Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 2,0 m - bezogen auf die Oberkante der Wegeparzelle Flur 13 Nr. 44 - zulässig.

7. Eingriff / Ausgleich

Im Rahmen der Erstellung der Ursprungssatzung aus dem Jahre 2011 wurde auf die Aufstellung einer Bilanzierung verzichtet. Argumentativ wurde auf den bereits vorhandenen Gebäudebestand bzw. einen Ausgleich durch die vorgesehenen Anpflanzungsflächen verwiesen.

Grundsätzlich sind die Belange des Umweltschutzes und hier insbesondere der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes als auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz auf der nachfolgenden Bauantragsebene abschließend zu bestimmen.

Im Rahmen der Planungen zur vorliegenden 2. Änderung der Satzung soll jedoch von gemeindlicher Seite sichergestellt werden, dass zum einen eine Eingrünung der Gebäudekomplexe, angepasst an die nunmehr bestehende Örtlichkeit und die vorhandenen Grünstrukturen erfolgt, und gleichzeitig ein Ausgleich für die gegenüber dem Ursprungssatzung einhergehenden Verluste an Anpflanzflächen geschaffen wird. Entsprechend wurde eine „Ausarbeitung zur Änderung der festgesetzten Anpflanzflächen der Satzung“ mit Datum vom Jan. 2026 durch das Planungsbüro für Städtebau göringer hoffmann bauer erstellt, welches den entsprechenden Bedarf ermittelt und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt, die letztlich ihren Niederschlag in den getroffenen Festsetzungen, den festgesetzten „Flächen für Anpflanzungen“ sowie den festgesetzten „Flächen zum Schutz, zur Pflege von Natur und Landschaft - ...“ gefunden haben.

Diese Ausarbeitung belegt, dass durch die alternativen Anpflanzflächen sowie die Neuanlage einer Wiesenfläche die abgeplanten Heckenpflanzungen naturschutzrechtlich vollständig kompensiert werden können.

8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits über eine vorhandene Leitung mit elektrischer Energie versorgt. Versorgungsträger ist dabei die e-netz Südhessen AG in Darmstadt.

Die Trinkwasserversorgung ist bereits über vorhandene Leitungen gesichert. Eine Löschwasserversorgung von 1.600 l/min ist jedoch aus dem öffentlichen Netz nicht möglich. Vor diesem Hintergrund wurde ein Brandschutzkonzept nach § 45 Abs. 2 Nr. 21 der Hessischen Bauordnung erstellt, welches auch vom Landkreis Darmstadt - Dieburg brandschutztechnisch geprüft wurde. Nach diesem Konzept ist die Löschwasserversorgung durch eine Kombination verschiedener Maßnahmen wie Löschwasserbrunnen, Löschwasserteich sowie die nahe Lage zur Gersprenz sichergestellt.

Bezüglich der Abwasserversorgung liegt eine bis zum 31.12.2040 befristete Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde vom 23.09.2010 vor, häusliches Abwasser nach mechanisch-biologischer Behandlung in einen Versickerungsgraben einzuleiten

9. Bodenbelastungen

In der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie sind innerhalb des Plangebietes keine Altflächen oder Verdachtsflächen bzw. Grundwasserschäden bekannt.

Außerhalb des Gebietes grenzt direkt südlich eine Altablagerung an („Am gelben Bruch“). Bei dieser handelt es sich um einen ehemaligen Gemeindemüllplatz mit unbekannten Einlagerungen. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt aber kein hinreichender Verdacht vor, dass von dieser Altfläche Auswirkungen ausgehen, die das Wohn der Allgemeinheit wesentlich beeinträchtigen oder beeinträchtigen werden (Schlüssel-Nr.: 432.017.010.000.004).

Grundsätzlich ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

10. Kampfmittel

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits weitgehend bebauten Bereich. Daher ist davon auszugehen, dass in der Vergangenheit bereits teilweise eine Überprüfung des Gebietes auf Kampfmittel erfolgt ist bzw. sich im Plangebiet keine Kampfmittel befinden.

Beim Fund von kampfmittelverdächtigen Gegenständen ist der Kampfmittelräumdienst grundsätzlich unverzüglich zu verständigen.

11. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes:	ca. 1,48 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 0,09 ha
Verkehrsfläche – landwirtschaftlicher Weg / Zufahrt	ca. 0,45 ha
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – naturnahes Grünland	ca. 0,2 ha
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Gehölzpflanzung	ca. 0,02 ha
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 0,11 ha
Bauland	ca. 0,61 ha

Anlagen