

Gemeinde Otzberg
Ortsteil Habitzheim

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

Natura 2000 – Prognose

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

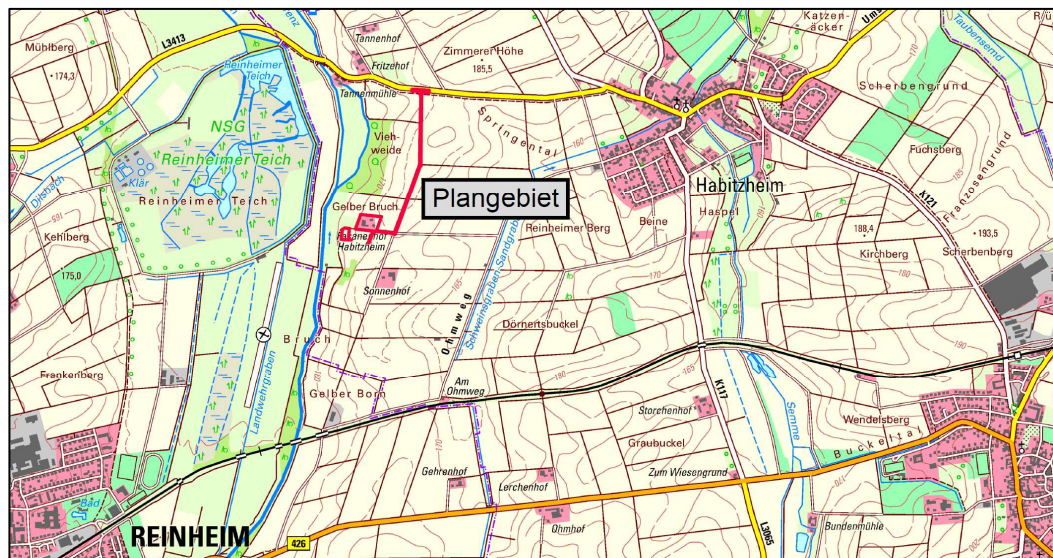
1 Veranlassung

Die 2. Änderung der Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Fasanenhof“ ändert und ersetzt die rechtsverbindliche 1. Änderung der Satzung in allen ihren Festsetzungen. Durch die hier vorliegende 2. Änderung soll gewährleistet werden, dass ergänzend 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. Darüber hinaus erfolgen Anpassungen insbesondere der gründenordnerischen Festsetzungen im Hinblick auf die Eingrünung der Gebäudekomplexe unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Bestandentwicklung vor Ort.

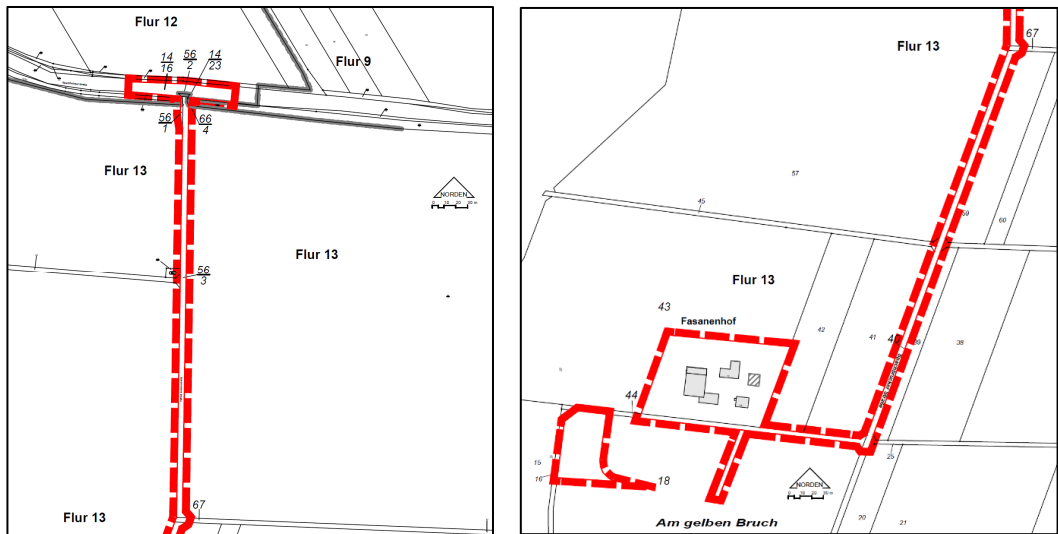
Das Anwesen liegt etwa 700 m südlich der L 3413 (Spachbrücken - Habitzheim) und ca. 1,1 km westlich der bebauten Ortslage von Habitzheim. Rund 150 m westlich des Fasanenhofes verläuft die Gersprenz.

Der Geltungsbereich dieser Satzungsänderung umfasst neben Teilflächen der Parzelle Flur 13, Nr. 43 in der Gemarkung Habitzheim Teile der südlich gelegenen Flurstücke Nr. 18 sowie Teile der Flurstücke Nr. 40, 44, 67, 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.

Lage des Satzungsgebietes im räumlichen Zusammenhang mit rot markiertem Geltungsbereich



Quelle: TK 25 000 – Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

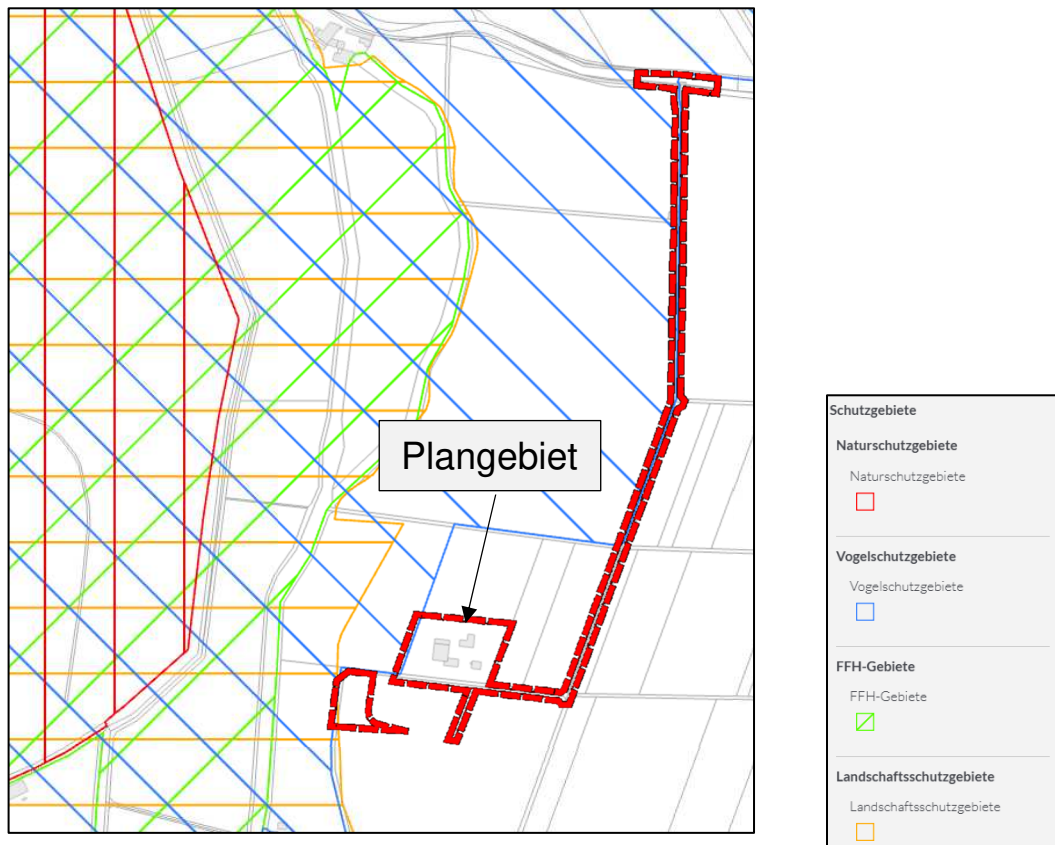


Kataster mit Geltungsbereich der 2. Änderung der Satzung (nördlicher und südlicher Teil, unmaßstäblich)

Quelle:

Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Das Plangebiet grenzt westlich und nördlich an das **Vogelschutzgebiet (VSG)** „**Untere Gersprenzaue**“ sowie im weiteren Verlauf an das **Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet „Untere Gersprenz“** an. Die beiden Gebiete sind in der Natura 2000-Verordnung vom 16. Januar 2008 als Natura 2000-Gebiete ausgewiesen. Die genauen Abgrenzungen der Natura 2000-Gebiete sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Schutzgebiete mit Lage des Plangebietes

Quelle: Natureg Viewer, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, 2025

Anmerkung:

Das ausgewiesene Naturschutzgebiet „Reinheimer Teich“ ist in den Natura 2000 Gebieten inkludiert. Auch das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Untere Gersprenz“ und der „Naturpark Bergstraße-Odenwald“ werden von den Natura 2000 Gebieten überlagert (siehe vorangehende Abbildung).

Nach Artikel 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie (FFH-RL92/43 EWG) erfordern Pläne oder Projekte die nicht unmittelbar mit der Verwaltung des Gebietes in Verbindung stehen oder hierfür nicht notwendig sind, die als solches Gebiet jedoch einzeln oder im Zusammenhang mit anderen Plänen erheblich beeinträchtigen könnten, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen.

Umgesetzt wurde diese Richtlinie im Wesentlichen in § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wonach Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen sind. Zudem ist § 1 Abs. 6 Nr. 7b des Baugesetzbuches (BauGB) von Bedeutung, wonach die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen sind. Die Entscheidung, ob eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, soll anhand der vorliegenden Natura 2000-Prognose (Vorprüfung) ermittelt werden. Hierbei ist zu untersuchen, ob **erhebliche Beeinträchtigungen** der Schutzgebiete ernstlich zu besorgen sind.

2 Methode

Maßstab für die Beurteilung, ob ein Plan oder Projekt ein Natura 2000-Gebiet erheblich beeinträchtigt, sind seine Auswirkungen auf die einzelnen Erhaltungsziele des Gebietes. Diese beziehen sich wiederum bei FFH-Gebieten auf einzelne Lebensraumtypen (Anhang I der FFH-RL) und Arten (Anhang II der FFH-RL) sowie bei Vogelschutzgebieten ausschließlich auf Arten (Anhang I VS-Richtlinie sowie Arten nach Artikel 4 Abs. 2 VS-Richtlinie), die im Gebiet vorkommen.

Die Erhaltungsziele sind aus der entsprechenden Natura 2000 - Verordnung entnommen. Bei den tatsächlich vorkommenden Arten wurde beim FFH-Gebiet auf die vorliegende Grunddatenerhebung (GDE) zurückgegriffen.

3 Erhaltungsziele der betroffenen Natura 2000-Gebiete

3.1 Flora Fauna Habitat (FFH)-Gebiet „Untere Gersprenz“

Das Gebiet „Untere Gersprenz“ wurde aus zoologischen Gründen wegen seiner großen Bedeutung als Brut- und Rastgebiet für seltene Vogelarten sowie als

Lebensraum zahlreicher Amphibien für das Schutzgebietsnetz Natura 2000 ausgewählt. Es besitzt eine Gesamtgröße von ca. 773 ha und erstreckt sich entlang der Unteren Gersprenz innerhalb von Babenhausen, Eppertshausen, Münster, Dieburg, Groß-Zimmern, Groß-Umstadt, Otzberg sowie Reinheim. Für folgende Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie wurden verschiedene Erhaltungsziele aufgestellt:

- Dünen mit offenen Grasflächen mit *Corynephorus* und *Agrostis*
- Oligo- bis mesotrophe stehende Gewässer mit Vegetation der *Littorelletea uniflorae* und/oder der *Isoeto-Nanojuncetea*
- Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen
- Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des *Magnopotamions* oder *Hydrocharitions*
- Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (*Molinion caeruleae*)
- Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)
- Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)
- Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Eichen-Hainbuchenwald (*Carpinion betuli*)

Die konkreten einzelnen Erhaltungsziele sind der Schutzgebietsverordnung, Anlage 3a zu entnehmen.

Für die nachfolgenden Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie wurden ebenfalls Erhaltungsziele festgesetzt:

- Europäische Sumpfschildkröte (*Emys orbicularis*)
- Hirschkäfer (*Lucanus cervus*)
- Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Marculinea nausithous*)
- Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*)
- Großes Mausohr (*Myotis myotis*)
- Amarus Bitterling (*Rhodeus sericeus*)

Die einzelnen Erhaltungsziele sind ebenfalls der Anlage 3a der Natura 2000-Verordnung zu entnehmen.

3.2 Vogelschutzgebiet (VSG) „Untere Gersprenzaue“

Bei dem Vogelschutzgebiet „Untere Gersprenzaue“ handelt es sich um ein ca. 3.232 ha großes Gebiet, das neben den Flächen des FFH-Gebietes „Untere Gersprenz“ auch große Teile landwirtschaftlich genutzter Flächen innerhalb der Gemarkungen Habitzheim, Semd, Klein-Zimmern, Groß-Umstadt, Altheim, Hergershausen, Harpertshausen, Sickenhofen und Babenhausen beinhaltet. Bei den nachfolgend aufgeführten Vogelarten, die unterschiedliche Erhaltungsziele besitzen (siehe Anlage 3b der Natura 2000 – Verordnung), ist in folgende Kategorien zu unterscheiden.

Brutvogelarten nach Anhang I Vogelschutz (VS)-Richtlinie Brutvogel (B)

- Blaukehlchen (*Luscinia svecica*)
- Brachpieper (*Anthus campestris*)
- Bruchwasserläufer (*Tringa glareola*)
- Eisvogel (*Alcedo atthis*)
- Rohrweihe (*Circus aeruginosus*)
- Rotmilan (*Milvus milvus*)
- Schwarzmilan (*Milvus migrans*)
- Tüpfelsumpfhuhn (*Porzana porzana*)
- Wachtelkönig (*Crex crex*)
- Wasserralle (*Rallus aquaticus*)
- Weißstorch (*Ciconia ciconia*)
- Wespenbussard (*Pernis apivorus*)
- Wiesenweihe (*Circus pygargus*)
- Zwergdommel (*Ixobrychus minutus*)

Brutvogelarten nach Anhang I VS-Richtlinie Zug-(Z) u. Rastvogel (R)

- Blaukehlchen (*Luscinia svecica*)
- Fischadler (*Pandion haliaetus*)
- Flußseeschwalbe (*Sterna hirundo*)
- Goldregenpfeifer (*Pedicularis apricaria*)
- Kampfläufer (*Philomachus pugnax*)
- Kornweihe (*Circus cyaneus*)
- Kranich (*Grus grus*)
- Merlin (*Falco columbarius*)
- Nachtreiher (*Nycticorax nycticorax*)
- Purpurreiher (*Ardea purpurea*)
- Rohrdommel (*Botaurus stellaris*)
- Rotmilan (*Milvus milvus*)
- Schwarzmilan (*Milvus migrans*)
- Schwarzstorch (*Ciconia nigra*)
- Silberreiher (*Egretta alba*)
- Trauerseeschwalbe (*Chlidonias niger*)
- Uferschnepfe (*Limosa limosa*)
- Weißstorch (*Ciconia ciconia*)
- Wiesenweihe (*Circus pygargus*)

Arten nach Artikel 4 Abs. 2 VS-Richtlinie Brutvogel (B)

- Bekassine (*Gallinago gallinago*)
- Grauammer (*Emberiza calandra*)
- Kiebitz (*Vanellus vanellus*)
- Knäkente (*Anas querquedula*)
- Krickente (*Anas crecca*)
- Rohrschwirl (*Locustella luscinioides*)
- Schilfrohrsänger (*Acrocephalus schoenobaenus*)
- Schwarzkehlchen (*Saxicola torquata*)
- Wachtel (*Coturnix coturnix*)
- Wasserralle (*Rallus aquaticus*)

- Wiesenpieper (*Anthus pratensis*)
- Alpenstrandläufer (*Calidris alpina*)
- Beutelmeise (*Remiz pendulinus*)
- Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*)
- Dohle (*Corvus monedula*)
- Drosselrohrsänger (*Acrocephalus arundinaceus*)
- Flußregenpfeifer (*Charadrius dubius*)
- Flußuferläufer (*Actitis hypoleucos*)
- Gänsesäger (*Mergus merganser*)
- Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*)
- Graugans (*Anser anser*)
- Großer Brachvogel (*Numenius arquata*)
- Hohltaube (*Columba oenas*)
- Kormoran (*Phalacrocorax carbo*)
- Löffelente (*Anas clypeata*)
- Raubwürger (*Lanius excubitor*)
- Rotschenkel (*Tringa totanus*)
- Schnatterente (*Anas strepera*)
- Schwarzhalsstaucher (*Podiceps nigricollis*)
- Spießente (*Anas acuta*)
- Steinschmetzer (*Oenanthe oenanthe*)
- Tafelente (*Aythya ferina*)
- Uferschwalbe (*Riparia riparia*)
- Zwergtaucher (*Tachybaptus ruficollis*)

4 Betroffene Lebensraumtypen und Arten; projektbedingte Gefährdungen, zu erwartende erhebliche Beeinträchtigungen auf die jeweiligen Erhaltungsziele

Wie bereits unter Punkt 1 der vorliegenden Ausarbeitung kurz erörtert, liegt die Zielsetzung der hier vorliegenden 2. Änderung der Satzung in der Bereitstellung weiterer Flächen zur Wohnnutzung und zur Nutzung einer privaten Pferdehaltung. Erweiternd erfolgt eine Anpassung bzgl. der Zulässigkeit der gewerblichen Nutzung sowie weitergehender grünordnerischer Maßnahmen zur Eingrünung der Gebäudekomplexe unter Beachtung der Bestandsentwicklung vor Ort.

Die Satzung ändert und ersetzt dabei die rechtsverbindliche 1. Änderung der Satzung. Anzumerken ist, dass der Geltungsbereich der 2. Änderungsplanung, mit Ausnahme einer kleinen Fläche im Bereich der Landesstraße, nicht innerhalb der ausgewiesenen Flächen der Natura 2000 Gebiete liegt. Die Abgrenzung und die Flächen der 2. Änderung sind hier identisch mit denen der 1. Änderung. Änderungen an den Festsetzungsinhalten erfolgen in diesem Bereich nicht und es sind hier auch keine baulichen Maßnahmen vorgesehen.

Bereits auf Ebene der Ursprungssatzung und der 1. Änderung der Satzung wurden die Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Natura 2000-Gebiete durch eine Prognose untersucht. So kommt diese Prognose zu dem Ergebnis, dass aufgrund der vorgesehenen Nutzungen eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der Schutzgebiete nicht einhergeht. Resultierend aus dieser Gegebenheit wurde auf die Erstellung einer Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung verzichtet.

Durch die nun hier vorliegende 2. Änderung der Satzung mit der Zielsetzung zur Gewährleistung einer weiteren Wohnnutzung bzw. einer zulässigen kleineren gewerblichen Nutzung sowie einer privaten Pferdehaltung einschließlich der geplanten grünordnerischen Maßnahmen, ergeben sich keine Anhaltspunkte dahingehend, dass durch diese Nutzungen Beeinträchtigungen einhergehen und damit auf die angrenzenden Schutzgebiete ausstrahlen.

Bezüglich der zu erwartenden verkehrlichen Erschließung ist aufgrund der durch den 2. Änderungsplan vorgesehenen Nutzungen ebenfalls mit keinen erhöhten Verkehrsaufkommen – im Vergleich zur 1. Änderungsplanung – auszugehen. So sind keine erheblichen Auswirkungen durch Zu- und Abfahrten im Bereich des Fasanenhofes zu erwarten.

Somit ergeben sich durch die 2. Änderungsplanung weder bau-, anlagen- und baubedingte Auswirkungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der jeweiligen Erhaltungsziele der Natura 2000 Gebiete führen.

Andere Pläne und Projekte, die durch Summationswirkungen zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele der Schutzgebiete führen könnten, werden nicht gesehen bzw. sind nicht bekannt.

5 Fazit

Die vorliegende NATURA 2000-Prognose prüft, ob eine erhebliche Beeinträchtigung der in der NATURA 2000-Verordnungen dargelegten Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Untere Gersprenz“ sowie des VSG „Untere Gersprenzaue“ durch die Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Fasanenhof“ ausgeschlossen werden kann.

Die Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der vorgesehenen Nutzungen eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der Schutzgebiete ausgeschlossen werden kann.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgebiete sind somit nicht zu erwarten.

Die Erstellung einer Natura 2000 Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.