

Gemeinde Otzberg

Ortsteil Habitzheim

Betr.:

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

Hier:

Ausarbeitung zur Änderung / Anpassung der festgesetzten
Anpflanzungsflächen

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 zur 2. Satzungsänderung „Fasanenhof“	3
2.	Historie.....	3
2.1	Satzung vom März 2011.....	3
2.2	1. Änderung der Satzung vom Mai 2015.....	3
3.	Problemdarstellung	6
4.	Bestandssituation.....	7
5.	Ermittlungen der ökologischen Wertigkeit der Anpflanzungsbereiche.....	8
5.1	Bestandsbewertung.....	8
5.2	Planungsbewertung.....	9
5.3	Ergebnis	9
6.	Externer Ausgleich zur Kompensation der nicht umgesetzten Anpflanzungsflächen.....	9
7.	Zusammenfassung.....	12

Anlage: Übersichtsplan – Flächenzusammenstellung vom Januar 2026, Planungsbüro
Göringer Hoffmann Bauer, Groß-Zimmen

1. Anlass zur 2. Satzungsänderung „Fasanenhof“

Durch die vorliegende 2. Änderung soll gewährleistet werden, dass zusätzlich zur bereits zulässigen gewerblichen Nutzung eine Teilfläche des Hofbereiches für eine weitere Wohnnutzung sowie eine private Pferdehaltung mit Freilauf ermöglicht wird. Zusätzlich wird die bereits bestehende Festsetzung zur Zulässigkeit einer gewerblichen Nutzung angepasst. Unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich vor Ort erfolgten Begrünung werden zudem auch die Festsetzungen zur Eingrünung der Gebäudekomplexe angepasst.

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

2. Historie

2.1 Satzung vom März 2011

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Fasanenhof“ im Jahre 2011 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, um nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung des „Hofes“ die vorhandenen Gebäude in einem gewissen Umfang gewerblich nutzen zu können bzw. auch „normales“ Wohnen (d. h. Wohnnutzung durch Nicht-Landwirte) zuzulassen.

Der Satzungsbeschluss wurde von der Gemeindevertretung am 13.12.2010 gefasst. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 24.03.2011.

2.2 1. Änderung der Satzung vom Mai 2015

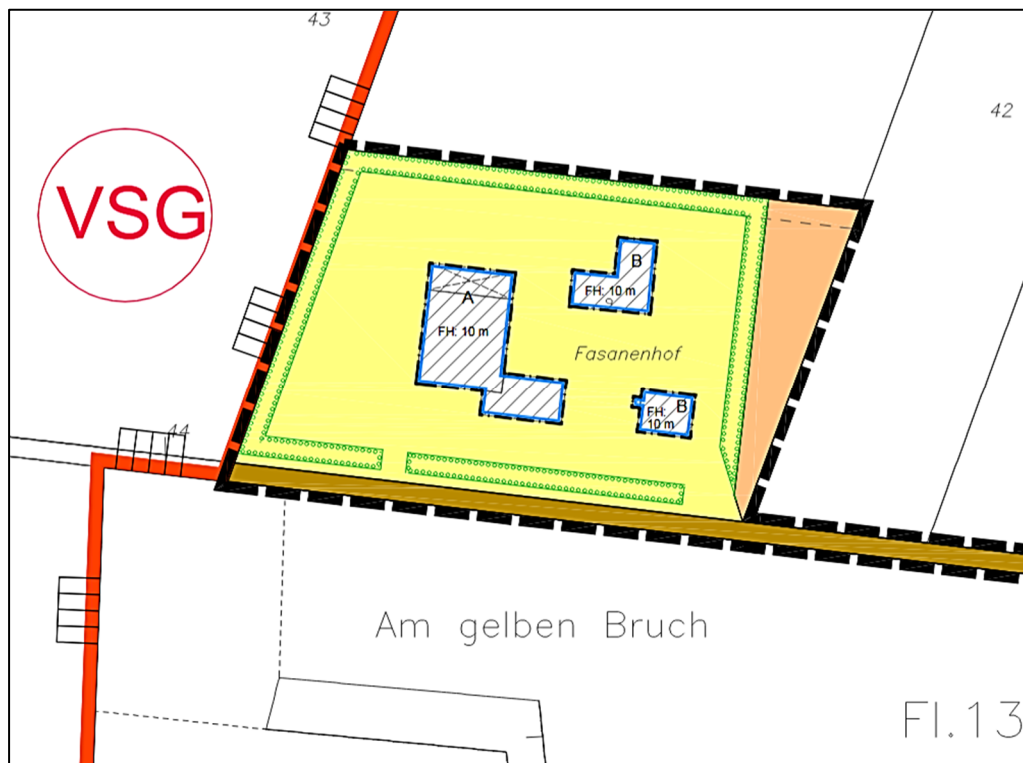
Zur „Art der baulichen Nutzung“ enthält die o. g. Satzung vom März 2011 eine Festsetzung, wonach in dem ehemals als Scheune genutzten Gebäude ein gewerblicher Betrieb zulässig ist, der allerdings ausschließlich dem Vertrieb und der Lagerung von Heimsport- und Studiogeräten, Gebrauchsgeräten und Ergometern dient.

In der 1. Änderung vom Mai 2015 wird diese Auflistung dahingehend erweitert, dass zusätzlich zum Vertrieb und der Lagerung der Geräte auch die Produktion, Montage und Herstellung zulässig ist.

Bereits die ursprüngliche Satzung aus dem Jahre 2011 sowie die 1. Änderung enthält eine Festsetzung zur „Fläche für Anpflanzungen“. So wird die Anlage einer den Hof umgrenzende Anpflanzung aus standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Wie dem nachfolgenden Planbild der Satzung aus dem Jahre 2011 zu entnehmen ist, lag die planerische Zielsetzung für diese Anpflanzung zum damaligen Zeitpunkt in der Eingrünung der baulichen Anlagen.

Abb. 1: Planbild der Satzung vom März 2011 (Auszug)



Festsetzungen

Quelle: Gemeinde Otzberg

-  Öffentliche Verkehrsfläche
-  Verkehrsfläche - Landwirtschaftlicher Weg/Zufahrt zu den Anwesen "Fasanenhof" und "Sonnenhof"
-  Fläche für die Landwirtschaft
-  Nicht überbaubare Grundstücksfläche
-  Überbaubare Grundstücksfläche
-  Maximale Firsthöhe, z.B. 10 m
-  Baugrenze
-  Fläche für Anpflanzungen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweis

-  Vorhandene Gebäude lt. Kataster

3. Problemdarstellung

Betrachtet man sich die Festsetzungsinhalte und Zielsetzungen der Satzung „Fasanenhof“ aus dem Jahre 2011 bzw. der 1. und der geplanten 2. Änderung so zeigt sich, dass diese Satzungen insbesondere erforderlich werden, um unterschiedliche Nutzungen innerhalb der bereits bestehenden Gebäudekomplexe zu ermöglichen.

Die Erforderlichkeit dieser Satzungen wird bedingt durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung und dem damit einhergehenden Privilegierungstatbestand i. S. d. § 35 Abs. 1 - 4 BauGB. So wird durch diese Satzungen insbesondere ermöglicht, dass innerhalb der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude eine gewerbliche Nutzung sowie eine Wohnnutzung zugelassen werden können.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der hier vorliegenden 2. Änderung ist nun aufgefallen, dass die in der Ursprungssatzung und der 1. Änderung planungsrechtlich festgesetzte Anpflanzungsfläche (Fläche für Anpflanzungen) nur in Teilbereichen umgesetzt wurde.



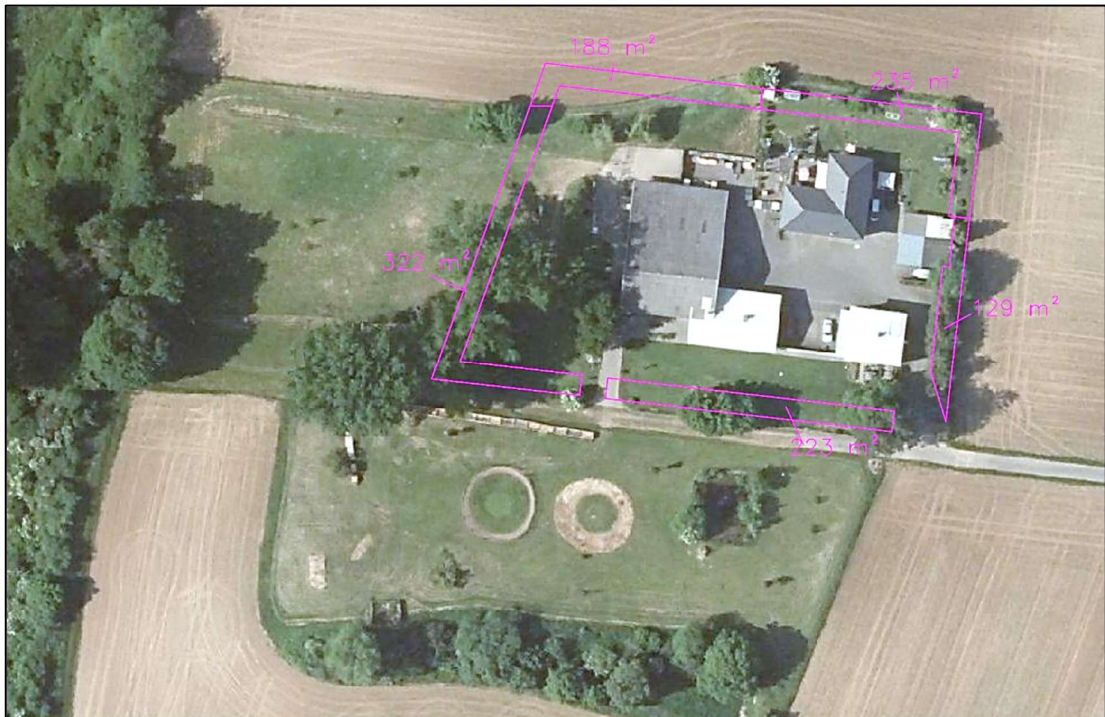
Festgesetzte Fläche für Anpflanzungen (siehe Abb. 1 und 2)

Die Aufstellung der hier vorliegenden 2. Satzungsänderung wurde Seitens der Gemeinde als Träger der Bauleitplanung davon abhängig gemacht, dass damit eine Umsetzung der vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen einhergeht.

Betrachtet man sich das nachfolgend eingefügte Luftbild mit den festgesetzten Anpflanzungsflächen (Abb. 3), so ist zu erkennen, dass zwischenzeitlich eine Situation entstanden ist, die zwingend eine Neubewertung dieser festgesetzten Anpflanzungsfläche unter planerischen Gesichtspunkten bedingt.

Zusammenfassend bedeutet dies, dass mit der hier vorliegenden Ausarbeitung eine Überprüfung und Neuausrichtung der Anpflanzfläche vorgenommen werden soll.

Abb. 3: Luftbild mit eingefügter Anpflanzfläche



Quelle Luftbild: Natureg Viewer

 Festgesetzte Anpflanzungsfläche

4. Bestandssituation

Wie der Abb. 3 zu entnehmen ist, bestehen innerhalb der festgesetzten Anpflanzfläche bereits teilweise Baum- und Strauchbestände bzw. haben sich Vegetationsbestände entwickelt, die eine Eingrünung des Hofgeländes in Teilbereichen bereits gewährleisten.

Auch zu erkennen ist, dass die in den nördlichen Teilen des Hofbereiches festgesetzte Anpflanzungsfläche nicht umgesetzt wurde und zur Eingrünung der bestehenden Bebauung zwingend erforderlich ist.

In dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan / Flächenzusammenstellung sind die Anpflanzungsflächen, die bereits umgesetzt wurden und die noch umzusetzenden Bepflanzungen graphisch dargestellt. So wurden von der Gesamtanpflanzungsfläche mit einer Größenordnung von ca. 1.097 m² bis dato lediglich ca. 129 m² im östlichen Teil der Hoffläche umgesetzt.

Im als Anlage beigefügten Übersichtsplan werden darüber hinaus Flächen dargestellt, für die eine Abplanung der Anpflanzfläche vorgeschlagen wird. Hierbei handelt es sich um eine Größenordnung von ca. 545 m².

Die zur Abplanung vorgeschlagenen Anpflanzungsflächen liegen südlich und westlich des Gebäudebestandes. Betrachtet man sich die westlich und südlich angrenzenden Flächen, so zeigt sich, dass hier in einem gewissen Abstand bereits große Gehölzbestände vorhanden sind, die die o.g. Eingrünung der baulichen Anlagen übernehmen.

Daraus resultierend ist unter dem Aspekt des Landschaftsbildes bzw. der Eingrünung eine Umsetzung der in diesen Teilen des Hofbereiches festgesetzten Flächen für Anpflanzungen nicht mehr erforderlich.

Auch zu erkennen ist, dass die südlich und westlich angrenzenden Flächen als unmittelbar an die Hoffläche angrenzende Weidefläche genutzt werden und somit im Zusammenhang mit der Hoffläche zu sehen sind. Würde man die Anpflanzungsfläche entsprechend der Satzung aus dem Jahre 2011 innerhalb dieser Teilbereiche umsetzen, so hätte diese Anpflanzung eine optisch trennende Wirkung und auch negative Auswirkungen auf dem Betriebsablauf und die Pferdehaltung.

Als Alternativanpflanzung wird vorgeschlagen, auf dem südlich angrenzenden Flurstück Gemarkung Habitzheim, Flur 13 Nr. 18 im östlichen Teilbereich eine Anpflanzung vorzunehmen (siehe Übersichtsplan - Flächenzusammenstellung). Hierdurch können ca. 243 m² Anpflanzungsfläche nachgewiesen werden.

Da diese gesamte Anpflanzungsfläche auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich für vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft dient, bedarf es einer Bilanzierung bzw. einer Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeiten zwischen der Satzung aus dem Jahre 2011 und der hier vorliegenden 2. Änderung der Satzung.

Die Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertigkeit erfolgt in nachfolgenden Pkt. 5.

5. Ermittlungen der ökologischen Wertigkeit der Anpflanzungsbereiche

Um einen ökologischen Ausgleich für die abgeplante bzw. nicht umgesetzte Anpflanzungsfläche zu gewährleisten, erfolgt im Rahmen der hier vorliegenden Beantragung/Ausarbeitung eine Ermittlung der ökologischen Wertigkeit.

Die Bewertung zur Ermittlung dieser ökologischen Wertigkeit basiert auf der "Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV)" vom 26.10.2018.

5.1 Bestandsbewertung

Die Einstufung der gesamten Anpflanzung gemäß Satzung aus dem Jahre 2011 mit einer Gesamtgröße von ca. 1.097 m² erfolgt gemäß Kompensationsverordnung unter die **Biotoptypnummer 02.600** mit einer Wertigkeit von **20 Wertpunkten**. Hierbei handelt es sich um die Neupflanzung von Hecken und Gebüsch. Resultierend aus der Gegebenheit, dass diese Anpflanzung bereits lange hätte umgesetzt werden müssen, erfolgt zusätzlich eine **Aufwertung** um **5 Wertpunkte** auf einen Gesamtwert von **25 Wertpunkten**.

Von der Gesamtfläche der Anpflanzung (ca. 1.097 m²) werden ca. 129 m² abgezogen, da hier die Anpflanzung umgesetzt wurde bzw. der planungsrechtlichen Festsetzung entspricht. Somit ergibt sich eine nicht umgesetzte Anpflanzungsfläche von ca. 968 m².

Multipliziert man diese ca. 968 m² mit den oben erläuterten 25 Wertpunkten, so ergibt sich eine ökologische Gesamtbewertung von **24.200 Wertpunkten**.

5.2 Planungsbewertung

Die zwingend umzusetzende Anpflanzungsfläche im Norden des Hofbereichs (ca. 446 m²) sowie auch die alternative Ersatzpflanzung auf dem Flurstück Gemarkung Habitzheim, Flur 13 Nr. 18 (ca. 243 m²), wird der bereits erwähnte **Biotoptypnummer 02.600** mit einer Wertigkeit von **20 Wertpunkten** zugerechnet (Neupflanzung von Hecken und Gebüsch). Für diese Pflanzung wird allerdings keine Zusatzbewertung wie beim Bestand vorgenommen. Multipliziert man diese ca. 689 m² mit 20 Wertpunkten, so ergibt sich eine ökologische Wertigkeit von **13.780 Wertpunkten**.

5.3 Ergebnis

Bestandsbewertung	24.200 Wertpunkte
Planungsbewertung	13.780 Wertpunkte
-10.420 Wertpunkte	

6. Externer Ausgleich zur Kompensation der nicht umgesetzten Anpflanzungsbereiche

Wie dem vorangegangenen Ergebnis zu entnehmen ist, ergibt sich durch die nicht umgesetzte Heckenpflanzung eine rechnerisch ermittelte ökologische Wertminderung von 10.420 Wertpunkten.

Zur Kompensation dieser Wertigkeit erfolgt auf dem Flurstück Gemarkung Habitzheim, Flur 13 Nr. 18 tlw. die Anlage einer „**naturnahen Grünlandanlage**“. So komplettiert diese anzulegende Grünlandfläche einen Lückenschluss zwischen der südlich der Hoffläche liegenden Pferdeweide und den westlich angrenzenden Flächen des „Vogelschutzgebietes „Untere Gersprenaue“ bzw. dem Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Untere Gersprenz“.

Abb. 4: Lage der Ausgleichsfläche / Naturnahe Grünlandanlage



Quelle: Natureg Viewer



So entspricht diese naturnahe Grünlandanlage der Zielsetzung der angrenzenden Schutzgebiete im Vergleich zu einer intensiv genutzten Ackerlandfläche.

Wie bereits unter Punkt 1 der Ausarbeitung beschrieben, basiert die vorliegende 2. Änderungsplanung auf der Zielsetzung, erweiternd zur bereits zulässigen gewerblichen Nutzung auf Teilflächen des Hofbereiches eine weitere Wohnnutzung sowie **private Pferdehaltung** mit Freilauf zu ermöglichen. Bezüglich der privaten Pferdehaltung wurde von Frau Alexandra Juhre (Bewohnerin des Anwesens Fasanenhof) am 01.07.2024 ein Antrag zur Errichtung einer mobilen Weideeinzäunung in der Gemarkung Habitzheim, Flur 13 Nr. 18 und 43 beim Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt -Dieburg gestellt.

Mit Bescheidung / Genehmigung vom 16.01.2025 (Az.: 411.1-NAT-240233-HAB) wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsgenehmigung erteilt. Gemäß Ziffer 3 der o.g. Genehmigung war dieser Eingriff nicht kompensationspflichtig.

Unter der Ziffer 2.3.1. der Genehmigung wird aufgelistet, dass die im Lageplan mit Grüneintrag eingezeichnete Fläche (ca. 2000 m²) durch Einsaat in Grünland umzuwandeln ist (siehe nachfolgenden Ausschnitt).

Abb. 4: Lage der Ausgleichsfläche / Naturnahe Grünlandanlage aus der o.g. Genehmigung



Quelle: Bild aus der Genehmigung vom 16.01.2025 des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg

Unter Ziffer 3.1 der Genehmigung (Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde) wird erörtert, dass die Grünlandeinsaat nach § 16 Hess. Naturschutzgesetz als vorlaufende Kompensationsmaßnahme in ein Ökokonto eingebucht werden kann, sofern zeitnah ein entsprechender Antrag erfolgt.

So wird der hier ermittelte Eingriff in Natur und Landschaft durch den Wegfall von Anpflanzungsflächen durch die Anlage dieses Grünlandbereiches gemäß o.g. Bescheidung kompensiert.

Die Einordnung im Rahmen der Bewertung gemäß Kompensationsverordnung erfolgt im Bestand unter die **Biotoptypennummer 11.191** (Ackerland, intensiv genutzt) mit **16 Biotopwertpunkten**.

Die Anlage der Grünlandfläche wird der **Biotoptypennummer 06.370** (Naturnahe Grünlandanlage) mit 25 Biotopwertpunkten zugerechnet. Somit ergibt sich ein Aufwertungspotenzial von 9 Wertpunkten je m². Bei einer Flächengröße von ca. 1.996 m² ergibt sich somit eine ökologische Aufwertung von 17.964 Biotopwertpunkten.

Bei Betrachtung des Bilanzierungsergebnisses unter Punkt 5.3 der Ausarbeitung zeigt sich, dass durch die Grünlandneuanlage ein vollständiger Ausgleich gewährleistet wird.

7. Zusammenfassung

Im Rahmen der Planung zur vorliegenden 2. Änderung der Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Fasanenhof“ hat sich gezeigt, dass die in der "Satzung" aus dem Jahre 2011 planungsrechtlich festgesetzte „Fläche für Anpflanzungen“ in Teilbereichen aus landschaftsplanerischen Gesichtspunkten und mit Blick auf das Orts- und Landschaftsbild keine Sinnhaftigkeit mehr ergibt. So hat sich durch die jahrelange Vegetationsentwicklung und die angrenzenden Nutzungen eine Situation eingestellt, die in Teilbereichen die vorgesehene und festgesetzte Anpflanzung einer Heckenstruktur für nicht mehr notwendig erachten lassen. Dies bedeutet, dass die im Westen und Süden festgesetzte Anpflanzfläche nicht mehr umgesetzt werden sollte.

Um allerdings einen ökologischen Ausgleich für den Wegfall dieser Heckenstruktur zu gewährleisten, erfolgte eine Bilanzierung bzw. ökologische Bewertung und ein damit einhergehender Ausgleich.

So wird durch die festgelegte alternative Anpflanzungsfläche südöstlich der Hofgebäude und der Neuanlage einer Wiesenfläche im Südwesten ein vollständiger Ausgleich für die abgeplante Heckenanpflanzung bereitgestellt.

Anlage