

**Gemeinde Otzberg
OT Nieder-Klingen**

Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Hof Seeger“

Begründung

November 2025

Bearbeitung:
M. Sc. Sebastian Pufe
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Dr. Gehrman - Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und Ziel der Satzung	5
2.	Anwendungsvoraussetzungen einer Außenbereichssatzung	5
3.	Wirkungen und Verfahren der Außenbereichssatzung	6
4.	Rechtsgrundlagen.....	7
5.	Lage des Satzungsgebietes und räumlicher Geltungsbereich	7
6.	Planungsrechtliche Situation / Schutzausweisungen	8
6.1	Regionalplan Südhessen.....	8
6.2	Flächennutzungsplan	9
6.3	Bebauungspläne	9
6.4	Schutzgebietsausweisungen	10
7.	Artenschutz	10
8.	Denkmalschutz.....	11
9.	Wasserwirtschaftliche Belange.....	11
9.1	Oberirdische Gewässer.....	11
9.2	Starkregenereignisse	12
9.3	Niederschlagswasserbehandlung.....	12
9.4	Löschwasser	13
10.	Altlasten.....	13
11.	Technische Infrastruktur	13
12.	Erschließung und ÖPNV	13
13.	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung als Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren	14
14.	Zulässigkeit von Vorhaben.....	14

Abbildungen

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung (ohne Maßstab); Quelle: Amt für Bodenmanagement Heppenheim; Bearbeitet: Planungsgruppe Darmstadt.....	8
Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan Südhesse / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (ohne Maßstab); Bearbeitet: Planungsgruppe Darmstadt.....	8
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Otzberg März 1981 (ohne Maßstab).....	9
Abb. 4: Trinkwasserschutzgebiet – Zone III Quelle: HWRM Viewer; Bearbeitet: Planungsgruppe Darmstadt	10
Abb. 5: Kulturdenkmäler in Hessen (ohne Maßstab), Landesamt für Denkmalpflege Hessen; Bearbeitet: Planungsgruppe Darmstadt	11
Abb. 6: Oberirdische Gewässer (ohne Maßstab), Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie; Bearbeitet: Planungsgruppe Darmstadt	12

1. Planungsanlass und Ziel der Satzung

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich des Ortsteils Nieder-Klingen der Gemeinde Otzberg und umfasst zwei Wohnhäusern sowie einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Werkstatt, Maschinenhalle und Getreidelager. Der Betrieb bestand bis vor wenigen Jahren aus Getreideanbau sowie einer Sauenhaltung und Schweinemast. Die Schweinehaltung musste jedoch aufgrund hoher gesetzlicher Auflagen eingestellt werden, da der Umbau wirtschaftlich nicht tragbar gewesen wäre. Es ist somit abzusehen, dass sich der landwirtschaftliche Betrieb zukünftig am Standort nicht mehr entwickeln kann. Die bestehenden Stallungen sind für die zukünftige Landwirtschaft nicht mehr nutzbar. Daher möchten die Hofbesitzer für die nächsten Generationen den Hof zukunftsfähig ausrichten. Wobei er sich optimal für kleinere Gewerbebetriebe sowie für Wohnnutzungen anbietet.

Bauplanungsrechtlich befindet sich der Hof im Außenbereich nach § 35 BauGB. Damit die Hofbesitzer zukünftig überhaupt die Möglichkeiten hat Gewerbe- und Wohnnutzungen umsetzen können bedarf es einer planungsrechtlichen Legitimierung. Bauvorhaben sind dort nur zulässig, wenn sie auf Grundlage von § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert sind, d. h. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen. Die Gemeinde Otzberg möchte durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB zukünftige Wohnbauvorhaben sowie kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe im Bereich des „Hof Seeger“ ermöglichen.

2. Anwendungsvoraussetzungen einer Außenbereichssatzung

Es wird zwischen dem räumlichen und sachlichen Anwendungsbereich einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB und dem Erfordernis der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie weiteren Voraussetzungen § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB unterschieden.

Räumlicher und sachlicher Anwendungsbereich (§ 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB)

§ 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB setzt voraus, dass die Satzung für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen Wohnbebauung von einem Gewicht vorhanden ist, erlassen wird. Des Weiteren kann die Satzung auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Die Tatsache einer bereits vorhandenen Bebauung sowie die zukünftig nicht privilegierten Nutzungen im voraussichtlichen Satzungsgebiet, führen dazu, dass der baurechtlich zu beurteilende Außenbereich seine Funktion, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben, nicht mehr erfüllen kann. Das Satzungsgebiet stellt faktisch ein bebautes Gebiet im Außenbereich dar, das schon jetzt nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist, sondern mittlerweile auch durch zwei Wohneinheiten, Kleinstgewerbe sowie ein Blockheizkraftwerk geprägt ist. Dadurch kann aus städtebaulicher Sicht von einer Bebauung von einem Gewicht ausgegangen werden.

Geordnete städtebauliche Entwicklung (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 BauGB)

Durch den Erlass einer Außenbereichssatzung wird eine eindeutige bauplanungsrechtliche Grundlage zur rechtssicheren Bewertung zukünftiger Bauvorhaben geschaffen und klargestellt, dass eine Ausdehnung der vorhandenen Bebauung in die unbebauten Randbereiche hinein nicht möglich ist.

Die Aufstellung der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Eine Beeinträchtigung folgender öffentlicher Belange liegt nicht vor:

- Ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung besteht nicht.
- Es besteht kein Widerspruch zu Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts.
- Im Geltungsbereich befindet sich ein Blockheizkraftwerk mit einer Feuerungswärmeleistung von 998 kW. Von der Anlage gehen keine Pflichten im Sinne des § 35 Abs. 6

Nr. 3 BauGB i. V. m. § 50 Satz 1 BlmSchG aus, da sie nicht unter die Störfall-Verordnung fällt. Etwaige Schallimmissionen sind im Rahmen künftiger Bau- oder Nutzungsänderungsgenehmigungen nach den einschlägigen Immissionsschutzrechtlichen Vorschriften zu prüfen.

Somit werden keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen bzw. das Plangebiet wird ihnen nicht ausgesetzt.

- Es entstehen keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben.
- Es werden keine Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes und des Denkmalschutzes beeinträchtigt. Die natürliche Eigenart der Landschaft, ihr Erholungswert oder das Orts- und Landschaftsbild werden nicht verunstaltet.
- Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur werden nicht beeinträchtigt und die Wasserwirtschaft oder der Hochwasserschutz wird nicht gefährdet.

Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2 BauGB)

Durch die Satzung darf die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht begründet werden:

- Es ist kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG beabsichtigt.
- Es besteht keine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt.

3. Wirkungen und Verfahren der Außenbereichssatzung

Die Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB begründet kein unmittelbares Baurecht. Da die Außenbereichssatzung keine gezielte Planung ist, fällt sie auch nicht unter den Begriff „Bauleitplan“ sondern stellt eine Art „Plan-Ersatz“ dar. Sie erleichtert lediglich die Zulassung bestimmter sonstiger Außenbereichsvorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB. Dadurch wird die Zulässigkeit von ansonsten nicht privilegierten Vorhaben unterstützt. Des Weiteren werden in der Satzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit im Sinne des § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB getroffen.

Für zukünftige Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen muss auf Grundlage der Außenbereichssatzung ein Bauantrag gestellt werden. Durch die Außenbereichssatzung bestehen keine weitergehenden Festsetzungsmöglichkeiten.

Die Satzung bezieht sich ausschließlich auf sonstige Vorhaben im Außenbereich; die Privilegierung eines landwirtschaftlichen Betriebes bleibt unberührt. Die von der Satzung erfassten Flächen gehören auch weiterhin zum Außenbereich.

Das Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne frühzeitige Beteiligungen durchgeführt.

Die Satzung ist nicht genehmigungsbedürftig. Sie tritt mit der Bekanntmachung oder Ersatzbekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

4. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft** (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) v. 25.05.2023 (GVBl. I S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.10.2024 (GVBl. 2024 Nr. 57)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BlmSchG) i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Hess. Gemeindeordnung** (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24)

5. Lage des Satzungsgebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Satzungsgebiet liegt im Süden des Ortsteils Nieder-Klingen der Gemeinde Otzberg. Die Fläche des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung beträgt ca. 0,9 ha und umfasst in der Gemarkung Nieder-Klingen, Flur 1, die Nummern 273/5 und 277/6.

Der nördlich angrenzende Hof (Wilhelmstraße 9) der Gemarkung Nieder-Klingen, Flur 1, Flurstücknummern 267/1, 268/1 und 271/1 ist nicht Bestandteil der Außenbereichssatzung. Der Hof liegt zwar ebenfalls im Außenbereich. Ist aber aufgrund der Lage am Siedlungsrand Nieder-Klingens und dem Abstand zum Hof (Schützenstraße 1A und 1B) nicht im räumlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Außenbereichssatzung zu sehen.



Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist das Satzungsgebiet als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ dargestellt.

Die Aufstellung einer Außenbereichssatzung steht den regionalplanerischen Zielen nicht entgegen.

6.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Hof Seeger“ eine landwirtschaftliche Fläche mit der Kennzeichnung "Aussiedlerhof" aus. Der Begriff "Aussiedlerhof" ist rechtlich nicht genau bestimmt. Eine Wohnnutzung ist in diesem Bereich somit zunächst zulässig.

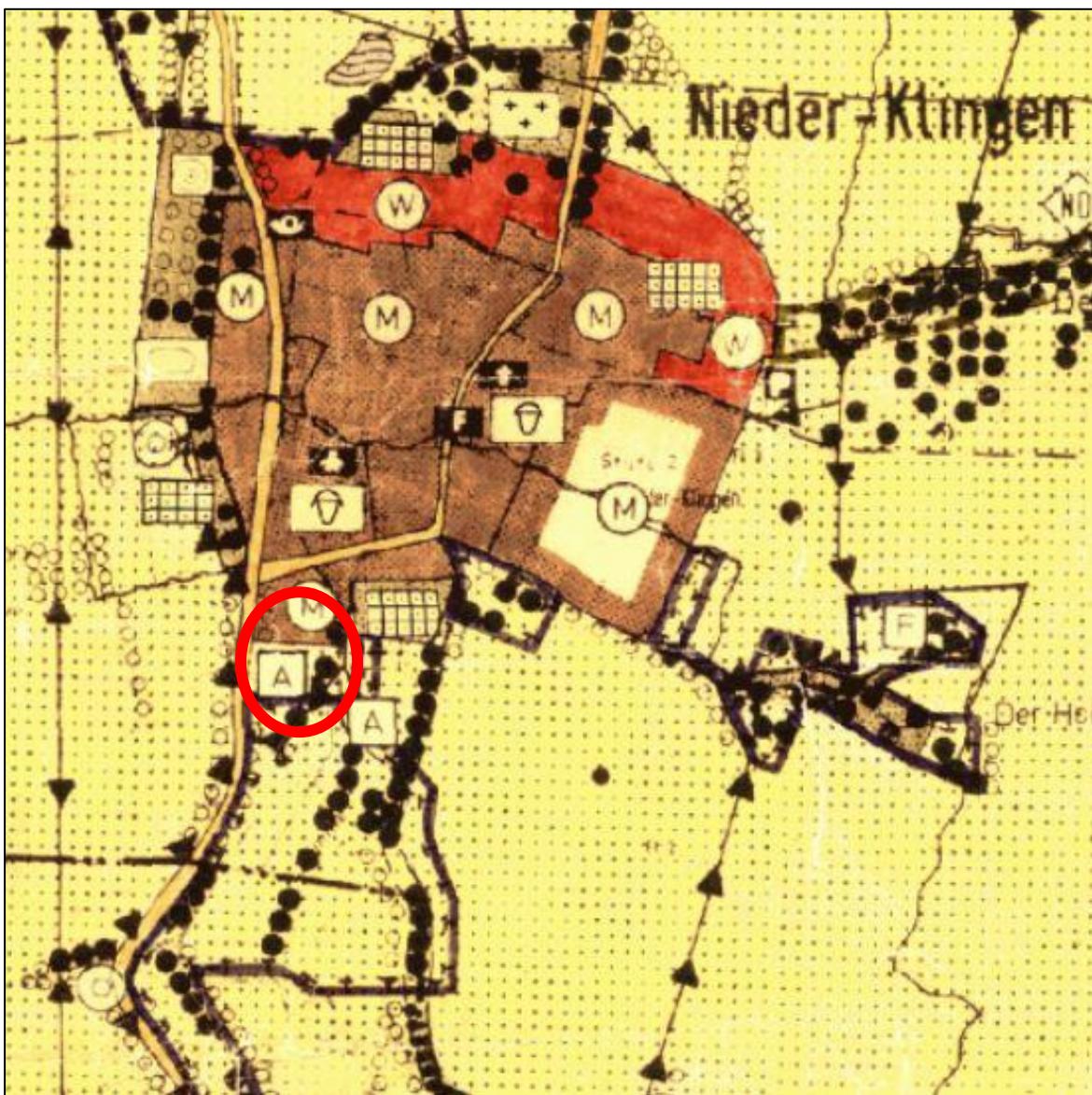


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Otzberg März 1981 (ohne Maßstab)

6.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Satzungsgebietes besteht kein rechtswirksamer Bebauungsplan.

Östlich angrenzend besteht der rechtskräftige Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Storkenmühle“.

6.4 Schutzgebietsausweisungen

Schutzgebiete und -objekte Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets „WSG Brunnen Nieder-Klingen, Otzberg“ mit der Schutzzone III.



Abb. 4: Trinkwasserschutzgebiet – Zone III
Quelle: HWRM Viewer; Bearbeitet: Planungsgruppe Darmstadt

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

In der näheren Umgebung befinden sich keine Natura 2000-Gebiete und Naturschutzgebiete.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist der Wald südlich von Otzberg und liegt ca. 2 km östlich vom Plangebiet. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Untere Gersprezaue“ befindet sich ca. 3 km westlich des Plangebiets.

Schutzgebiete und -objekte Denkmalschutz

Im Satzungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebiete oder Objekte.

7. Artenschutz

Die Prüfung artenschutzrechtlicher Aspekte bzw. des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG kann nur auf Grundlage eines konkreten Vorhabens bzw. muss im Vorgriff einer Bauleitplanung erfolgen.

Da eine Außenbereichssatzung weder ein konkretes Vorhaben, noch eine Bauleitplan darstellt, müssen artenschutzrechtliche Belange erst auf Zulassungsebene und bei Vorlage genauerer Planungen geprüft werden. Im Baugenehmigungsverfahren prüft die Baugenehmigungsbehörde anhand der eingereichten Bauvorlagen, ob eine Baugenehmigung im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erteilt werden kann.

Hinweise auf ein Vorkommen von streng geschützten Arten, die der Satzung unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstellen würden, liegen jedoch nicht vor.

Unabhängig davon gelten die Bestimmungen des § 44 BNatschG. Es wird empfohlen vor Rodungsarbeiten, Abriss- oder Baumaßnahmen das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt Dieburg abzustimmen.

8. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt.

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich die „Storkenmühle“ der Hof sowie die Außenanlagen stehen gemäß § 2 HDSchG unter Denkmalschutz. Alle baulichen Maßnahmen an und in der Umgebung von Kulturdenkmälern sind nach § 18 Abs. 1 HDSchG genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

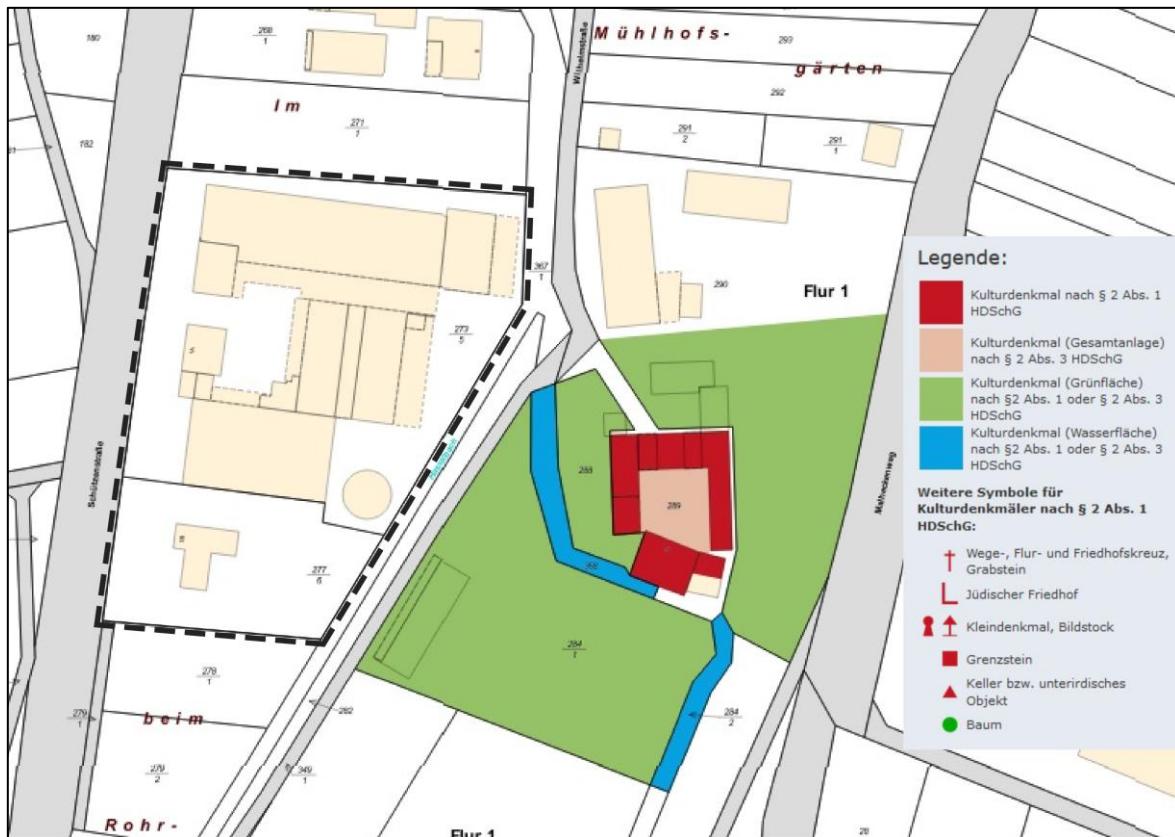


Abb. 5: Kulturdenkmäler in Hessen (ohne Maßstab), Landesamt für Denkmalpflege Hessen; Bearbeitet: Planungsgruppe Darmstadt

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

9. Wasserwirtschaftliche Belange

9.1 Oberirdische Gewässer

An der Östlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft der Hasselbach. Gemäß Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)-Viewer handelt es sich um ein Gewässer der Ordnung 3 (Gewässerkennziffer 246764).

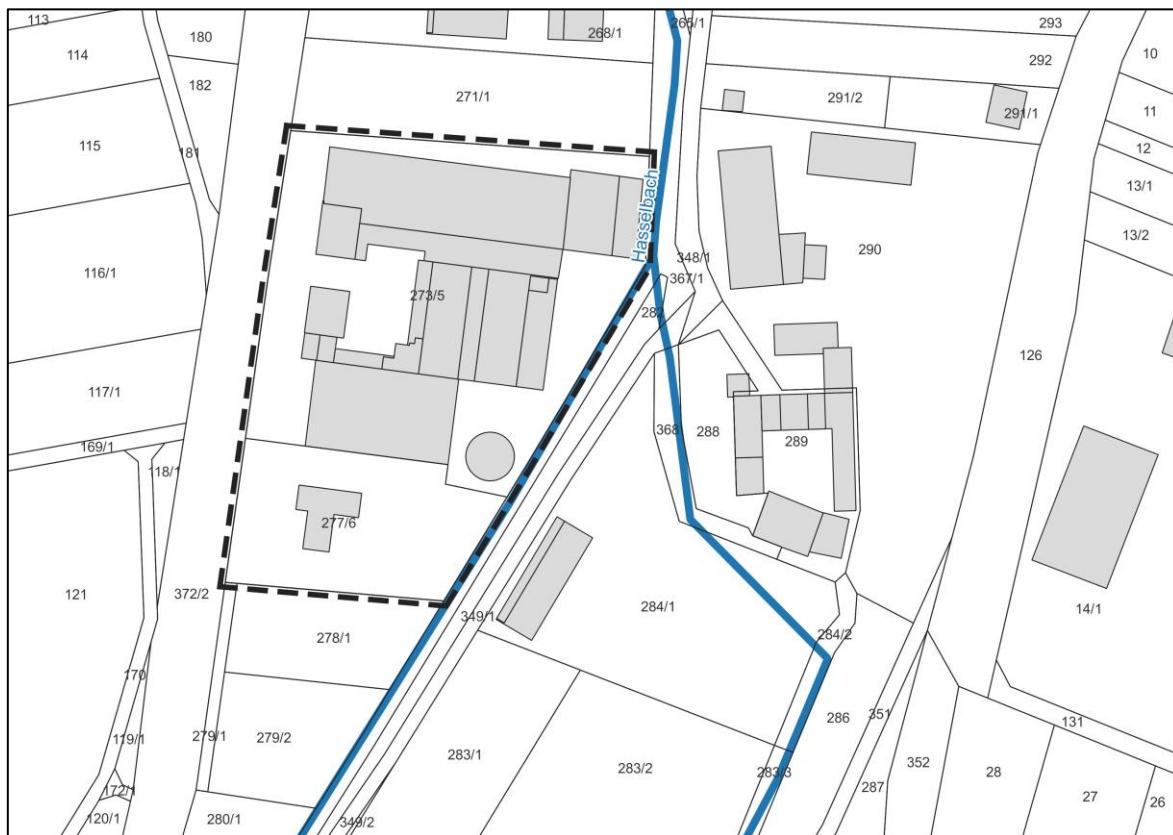


Abb. 6: Oberirdische Gewässer (ohne Maßstab), Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie; Bearbeitet: Planungsgruppe Darmstadt

9.2 Starkregenereignisse

Dem Gebiet über dem Ortsteil Nieder-Klingen wird gemäß der Starkregen-Hinweiskarte einem Starkregen-Index von „Mittel“ bis „Erhöht“ zugeordnet.

Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen vermittelt zunächst nur eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Sie soll Kommunen dabei unterstützen, ihre eigene Situation besser einschätzen zu können.

Die Karte basiert auf Beobachtungen von Niederschlag, Topographie und Versiegelungsgrad. Zusätzlich ist die Vulnerabilität (kritische Infrastrukturen, Bevölkerungsdichte und Erosionsgefahr) enthalten. Sie hat eine relativ grobe Auflösung von 1 km², sodass für die Planung konkreter Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenfolgen häufig eine räumlich höher aufgelöste Visualisierung der örtlichen Starkregengefährdung sinnvoll ist.

Die Kommune ist für die schadensfreie Ableitung im öffentlichen Raum verantwortlich, und zwar bis zu einem „seltenen Starkregen“. Ein vollständiger Schutz vor Überflutungen ist bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen oftmals nicht möglich, da es weder aus wirtschaftlicher noch aus technischer Sicht sinnvoll ist, die Kanäle für solch extreme Niederschlagsereignisse auszulegen.

9.3 Niederschlagswasserbehandlung

Für die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind alle möglichen Maßnahmen zur Rückhaltung auf dem Grundstück zu prüfen und auszuschöpfen (z. B. Versickerung von Niederschlagswasser, Flächenentsiegelung, Dachbegrünungen, Rückhaltungen hinter Straßen- und Wededämmen usw.). Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer kann nur erfolgen, wenn diese gewässerökologisch verträglich ist und eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Gewässers gegeben ist, sodass Schäden für die bebauten Flächen und die Unterlieger ausgeschlossen sind.

Es empfiehlt sich eine gedrosselte und ggf. vorbehandelte Einleitung des Niederschlagswassers in den Hasselbach.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser der Grundstücke in ein Gewässer ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Darmstadt-Dieburg eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

9.4 Löschwasser

Der Löschwasserbedarf beträgt mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen ist in einer Entfernung von maximal 120 m von allen Zugängen zum Gebäude sicherzustellen.

Entnahmestellen mit 400l/min (24m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschatzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.

Der Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg kann im Rahmen des Grundschatzes derzeit aus der Ortslage, Lengfelder Straße, eine Brauchwasserentnahmemenge von 48 m³ für 2 Stunden bereitstellen.

Hinsichtlich der Brauchwasserversorgung wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet gemäß der Satzung § 4 des ZVG Dieburg sowie des technischen Regelwerkes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ein Objekt im Außenbereich ist. Dieses Anwesen unterliegt dem Objektschutz und nicht dem Grundschatz.

Für den Objektschutz ist ein Löschwasservorrat von mindestens 30 m³ erforderlich.

10. Altlasten

Es liegen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und/oder Grundwasserschäden im Satzungsgebiet und dessen Umgebung vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist 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 hinzuzuziehen.

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.

11. Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die bestehende technische Infrastruktur grundsätzlich gesichert.

12. Erschließung und ÖPNV

Die Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt entsprechend des Bestandes über die Schützenstraße (L3065).

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Otzberg-Nieder-Klingen Wilhelmstraße“ liegt fußläufig 200 m vom Plangebiet entfernt. An der Bushaltestelle verkehrt die Linie GU1 und verbindet Nieder-Klingen mit den Schafheim, Groß-Umstadt, Lengfeld, Habitzheim sowie Ober-Klingen.

13. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung als Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren

Da der Eingriff bei der Außenbereichssatzung nicht bereits durch die Satzung (wie beim Bebauungsplan), sondern erst mit dem Baugenehmigungsverfahren erfolgt, ist in diesem der naturschutzrechtliche Ausgleich abschließend zu behandeln.

Da die naturschutzfachliche Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB bei der Aufstellung einer Außenbereichssatzung keine Anwendung findet, muss die Eingriffsregelung für jedes Einzelbauvorhaben, das im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung entstehen soll, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgearbeitet werden. Auch die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Hessischen Naturschutzgesetz (HeNatG) und der EU-Normen zum Artenschutz sind erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

Die Errichtung baulicher Anlagen im Außenbereich stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft im Sinne des § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar. Die Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt weiterhin nach § 35 BauGB.

Da die Eingriffs-Ausgleich-Regelung bei Aufstellung einer Außenbereichssatzung nicht anzuwenden ist, ist der naturschutzrechtliche Ausgleich erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu behandeln und ein Ausgleich durchzuführen.

14. Zulässigkeit von Vorhaben

Im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung können nach § 35 BauGB nicht privilegierten Wohnzwecken folgende in § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB genannten Belange nicht entgegengehalten werden:

- Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft und Wald
- Befürchtung der Entstehung einer Splittersiedlung

Diese Wirkung kann in einer Außenbereichssatzung auch auf kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe erstreckt werden. Unberührt bleibt die Zulässigkeit privilegierter Vorhaben z.B. der Landwirtschaft.

Die Gemeinde kann nach § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB weitere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben treffen. In Betracht kommen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB. Nicht zulässig ist die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB. Enthält eine Außenbereichssatzung nicht nur (einige) "nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit" (§ 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB), sondern versucht sie, mit dem Kanon des § 9 Abs. 1 BauGB (Inhalt des Bebauungsplans, zulässige Festsetzungen) wie ein Bebauungsplan auszusehen, ist die Grenze des Zulässigen überschritten und es ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Nicht machbar sind z.B. zu dezidierte nähere Bestimmungen, wie Traufhöhe, Firsthöhe und Dachneigung, Deckungsmaterial etc.

In der Außenbereichssatzung „Hof Seeger“ wurde lediglich eine überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung einer Baugrenze definiert. Diese Baugrenze orientiert sich an den Baufluchten des bestehenden Hofes. Durch die Festsetzung der überbaubare Grundstücksfläche wird für die zukünftige Bauvorhaben (Hauptgebäude) eine klare Eingrenzung auf die jetzige Ausdehnung des bestehenden Hofes vorgegeben. Darüber hinaus können keine Hauptgebäude errichtet werden.