



GEMEINDE OTZBERG ORTSTEIL LENGFELD

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„RAIFFEISENSTRASSE“



TEIL A - BEGRÜNDUNG VORENTWURF

Projekt: S 850 / 24
Stand: November 2025

PLANERGRUPPE ASL

Heddernheimer 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

Dipl.-Ing. Claudia Uhle

Projektkoordination, Stadtplanung

Stadtplanung

Landschaftsplanung

Inhalt

Begründung		Seite
1.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
2.	Rechtsgrundlagen	5
3.	Lage und Geltungsbereich	7
4.	Übergeordnete Planungsvorgaben	9
4.1	Regionalplan Südhessen	9
4.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Otzberg	10
4.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan	11
4.4	Schutzgebiete	12
5.	Standortauswahl / Alternativenprüfung	13
6.	Bestandsanalyse	14
6.1	Topografie	14
6.2	Erschließung / Verkehr	14
6.3	Bebauung	17
6.4	Ver- und Entsorgung	17
6.5	Grünordnung	18
6.6	Artenschutz	19
6.7	Bodenschutz	19
7.	Planungsziele und Rechtliche Festsetzungen	20
7.1	Übergeordnete Planungsziele	20
7.2	Verkehr	21
7.3	Bebauung	22
7.4	Ver- und Entsorgung / Regelungen des Wasserabflusses	31
7.5	Grünordnung und Landschaft, Artenschutz	33
7.6	Sonstige Hinweise und Empfehlungen	40
8.	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsplanung	42
9.	Städtebauliche Planstatistik	46

Anlagen	
1	Bestandsplan Planergruppe ASL, Frankfurt, Mai 2025
2	Artenschutzuntersuchung, Prüfung der Auswirkungen einer Bebauung auf geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG Büro Gerhard Eppler, Lampertheim, Juni 2025
3	Alternativenprüfung § 1a BauGB Planergruppe ASL, Frankfurt, November 2025
4	Bebauungskonzept Planergruppe ASL, Frankfurt, Oktober 2025

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

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

Die Gemeinde Otzberg beabsichtigt, im Ortsteil Lengfeld ein Wohnbaugebiet zu entwickeln. Im Baugebiet sollen überwiegend Einfamilienhäuser in der Form von freistehenden Gebäuden und Doppelhaushälften errichtet werden. Darüber hinaus ist ein Geschosswohnungsbau mit Senioren- und oder Mehrgenerationswohnungen geplant.

Die Gemeinde hat in den vergangenen Jahren ausschließlich Projekte der Innenentwicklung verfolgt. Das aktivierbare Potenzial für Nachverdichtungen, insbesondere der Baulückenschließung, ist weitgehend erschöpft. Im „Innenentwicklungskonzept“ (Lit. 5) der Gemeinde Otzberg mit Stand März 2019 wird ein Bedarf von 10 – 15 Wohneinheiten / Jahr geschätzt. Diesem Bedarf soll mit der Entwicklung des Baugebietes „Raiffeisenstraße“ Rechnung getragen werden. (Näheres hierzu siehe auch Anlage 2 Alternativenprüfung, Planergruppe ASL November 2025)

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 G vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 G vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 12.08.2025 (BGBl. 20235 I Nr.189)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Ersetzt V 2129-32-1 v. 12.07.1999 I 1554 (BBodSchV)

Die V wurde als Artikel 2 der V v. 09.07.2021 I 2598 von der Bundesregierung nach Anhörung der beteiligten Kreise sowie unter Wahrung der Rechte des Bundestags mit Zustimmung des Bundesrates beschlossen. Sie ist gem. Art. 5 Abs. 1 Satz 1 dieser V am 01.08.2023 in Kraft getreten.

Hessische Bauordnung (HBO)

vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch G vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 01.04.2025 (GVBl. 2025 Nr. 24)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeNatG)
vom 25.05.2023 (GVBl. 2023 S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 10.10.2024
(GVBl. 2024 Nr. 57)

Hessisches Wassergesetz (HWG)
in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom
28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
vom 28.11.2016 (GVBl. 2016 S. 211)

3. Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Otzberg liegt im nördlichen Odenwald in Süd-Hessen im südhessischen Landkreis Darmstadt-Dieburg. Sie ist ca. 25 km von Darmstadt und ca. 15 km von Dieburg entfernt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am südwestlichen Rand des Ortsteils Lengfeld.

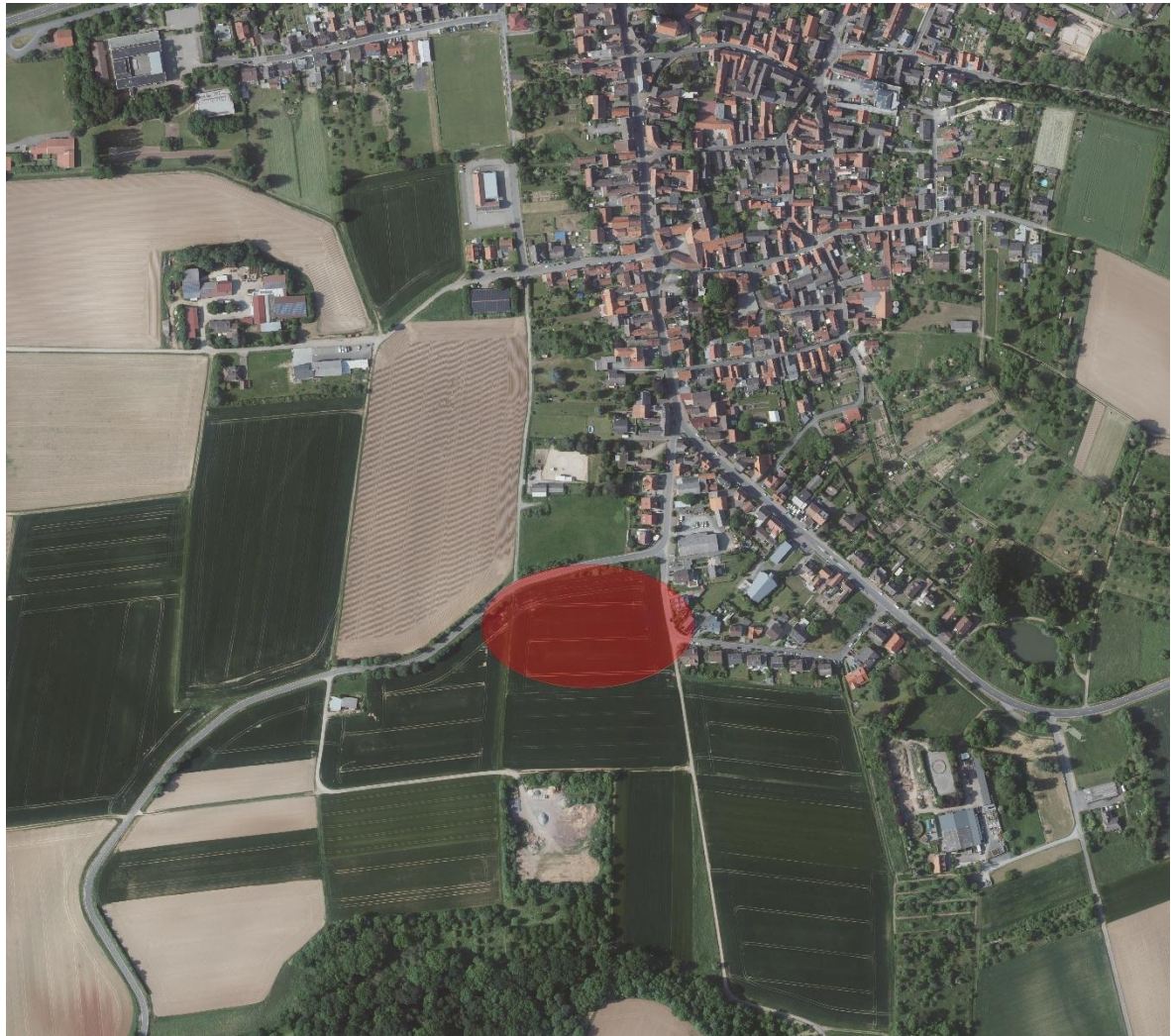


Abb. 1: Übersichtskarte, o.M.

Das Plangebiet wird im Norden von der Kreisstraße 116 begrenzt. Der in der Straßenparzelle liegende Entwässerungsgraben ist in den Geltungsbereich einbezogen. Im Osten bildet die Raiffeisenstraße (einschließlich) die Grenze. Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Gebiet an.

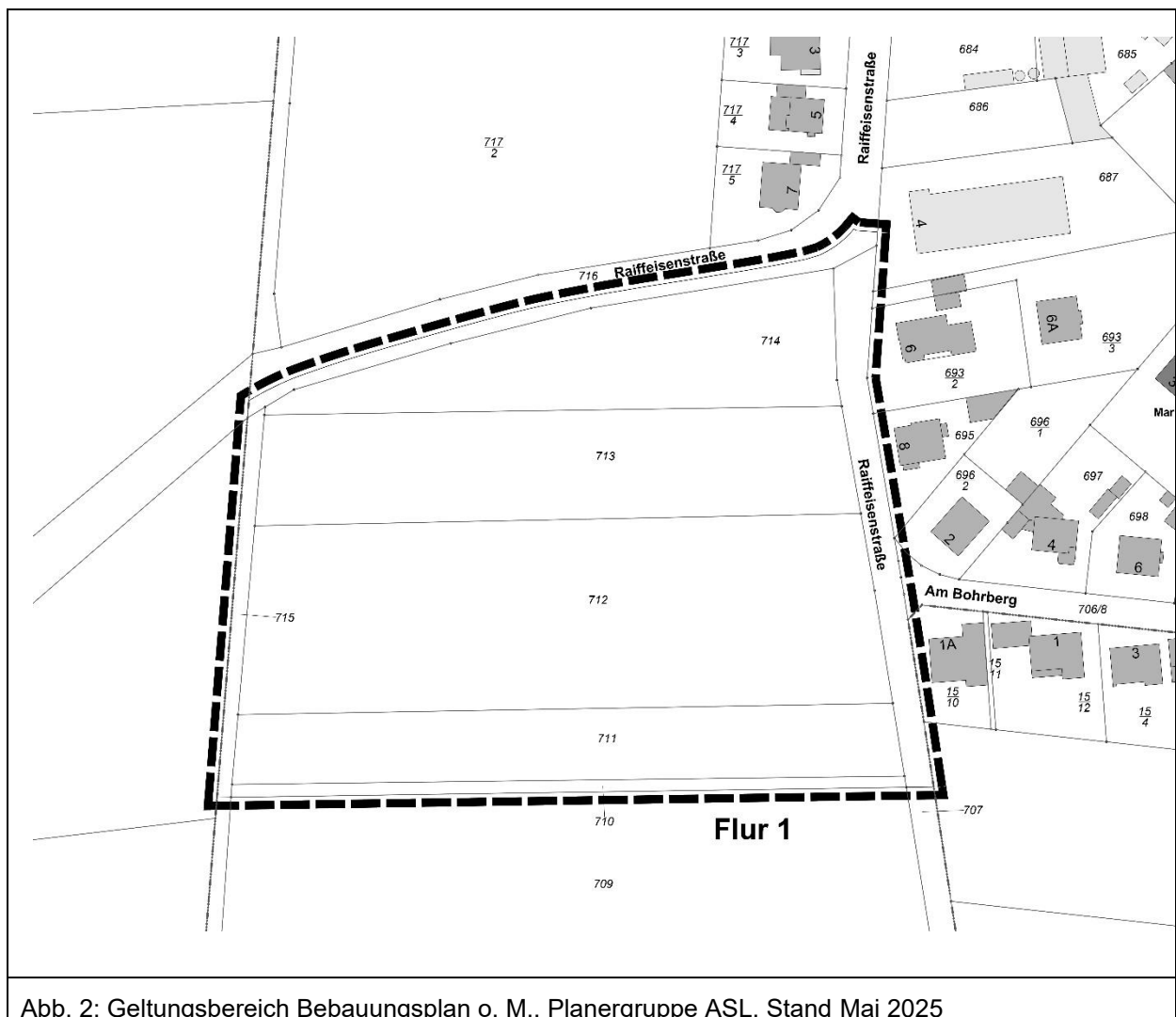
Nordöstlich und östlich des Plangebietes schließen Wohnbebauungen und der Bauhof der Gemeinde Otzberg an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Einzelnen folgende Grundstücke:

Gemarkung Lengfeld:

Flur 1: Flurstücke 707 tlw., 710, 711, 712, 713, 714, 715 tlw. und 716 tlw.

Die Flächengröße beträgt ca. 1,85 ha.



4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan Südhessen

Für die Planungsregion Südhessen gilt der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 (Lit.1). 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.

Im Regionalplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Vorranggebiet für die Landwirtschaft und als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt.

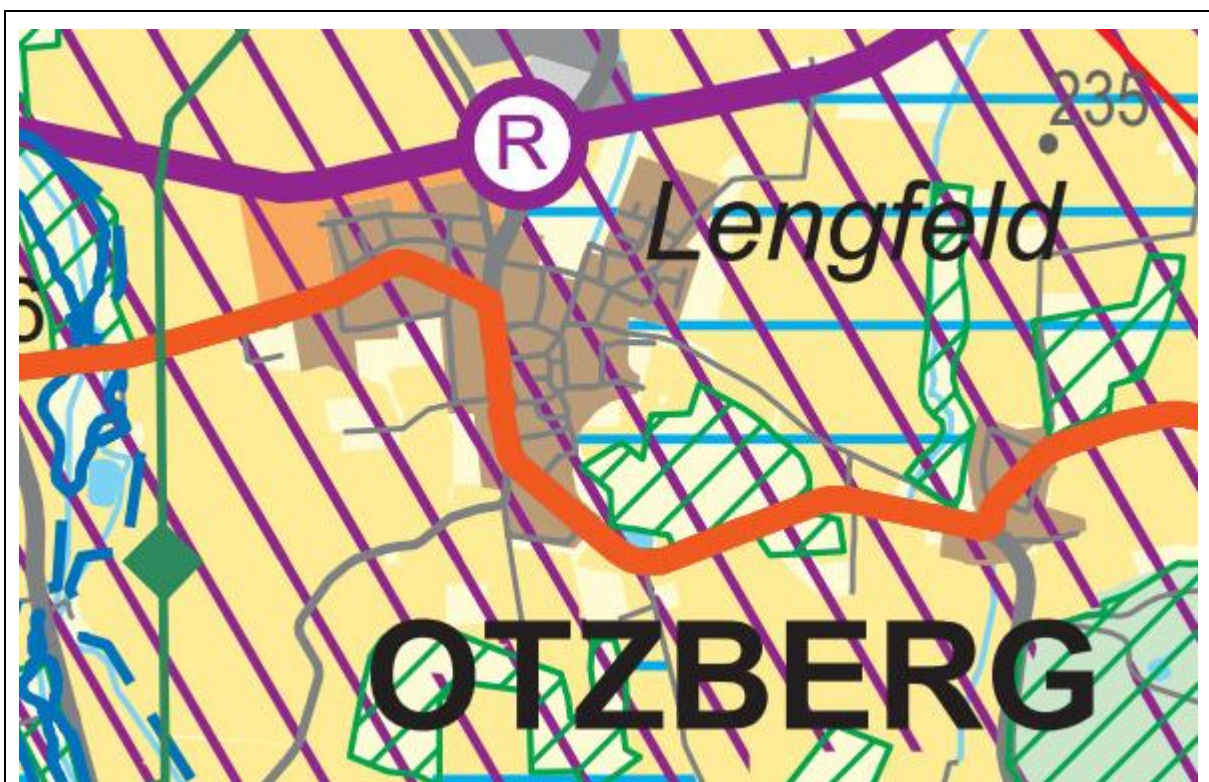


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen, o.M.

Die Planung entspricht nicht den Vorgaben der Regionalplanung. Ein Abweichungsverfahren von den Zielen der Raumordnung ist aufgrund der geringen Flächengröße des Bebauungsplanes (1,85 ha) nicht erforderlich.

Im RPS / RegFNP sind Dichtevorgaben für verschiedene Siedlungstypen enthalten (Ziel Z3.4.1-9), diese lauten wie folgt:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen 45 bis 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden, die oberen Werte sind als Ziel der Raumordnung zwingend einzuhalten.

Lagebedingt kann das Gebiet grundsätzlich dem ländlichen Siedlungstyp zugeordnet werden, hierfür beträgt die Dichtevorgaben 25 bis 40 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland.

Bezüglich der genauen Berechnung der baulichen Dichte, nach Ziel Z3.4.1-9, wird auf Kapitel 7.3.5 Bauliche Dichte verwiesen.

4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Otzberg

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Otzberg (Lit. 2) wurde am 24.11.1980 beschlossen. Der Plan wurde am 09.03.1981 durch das Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Innerhalb dieser Fläche ist eine elektrische Freileitung dargestellt, eine Vorort- Erfassung (Stand Juli 2024) hat ergeben, dass die Leitung nicht / oder nicht mehr existiert. Dies trifft auch auf die geplante Neuanpflanzung entlang der Raiffeisenstraße zu, vergleiche hierzu Fotodokumentation (Stand Juli 2024).

	
Foto 1: Geltungsbereich Blick von Norden nach Süden Keine Freileitung	Foto 2: Geltungsbereich Blick von Osten nach Südwesten Keine Neupflanzung

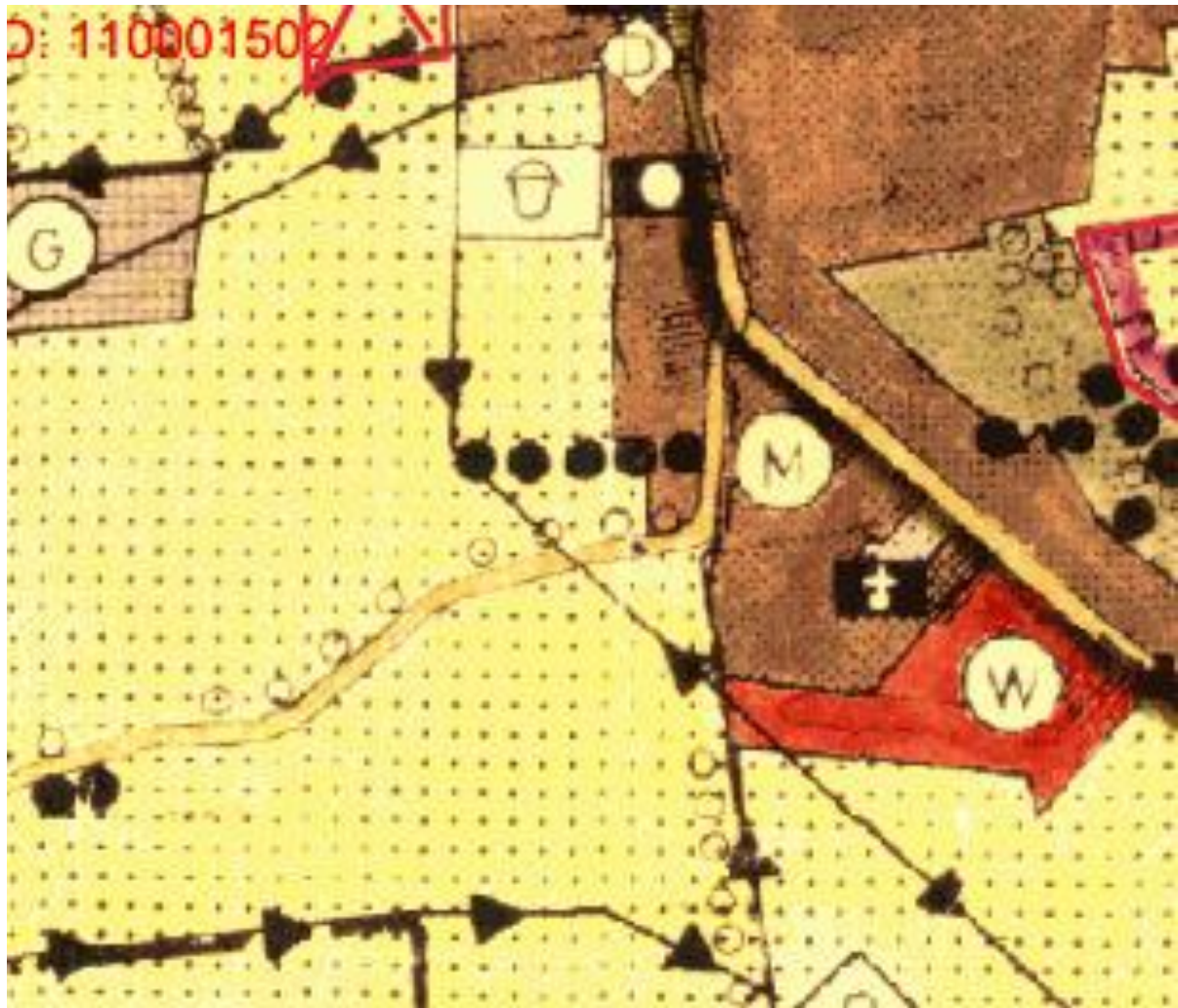


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Otzberg, o.M.
Genehmigt durch das RP Darmstadt am 09.03.1981

Aufgrund der geplanten Wohnbebauung ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt.

4.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor.

4.4 Schutzgebiete

Laut Hessischem Naturschutzinformationssystem (Natureg Viewer, Version 5.5.1), Internetabfrage 28.10.2024 (Lit. 3) liegt der gesamte Geltungsbereich innerhalb des Naturparks Bergstraße-Odenwald (Erklärung zum Naturpark im Staatsanzeiger für das Land Hessen - StAnz. 29/2006 S. 1517) mit einer Größe von 187.815 Hektar.

Weiter ist kein Naturschutz-, Vogelschutz- oder FFH-Gebiet oder sonstiges Schutzgebiet ausgewiesen.

Von der südlichen Geltungsbereichsgrenze in ca. 150 m Entfernung besteht nachfolgendes Naturdenkmal:

Naturdenkmale:	Hinterer und vorderer Kuhgraben
Name	Hinterer und vorderer Kuhgraben
Nummer	3432024
	Regierungspräsidium DA
Behörde	UNB Landkreis Darmstadt-Dieburg

Laut Hessischem Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz (GruSchu), Internetabfrage 28.10.2024 (Lit. 4), liegt der Geltungsbereich in keinem Wasserschutz- oder Trinkwasserschutzgebiet.

Östlich, außerhalb des Geltungsbereiches, liegt das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet WSG Brunnen 1-5 -Neu-, Groß-Umstadt, Schutzzone IIIB.

5. Standortauswahl / Alternativenprüfung

Nach dem Regionalplan ist die Gemeinde Otzberg dem Strukturraum „Ordnungsraum“ zugeordnet. Der Ortsteil Otzberg-Lengfeld ist als Kleinzentrum eingeordnet. Der max. Siedlungsbedarf der Gemeinde Otzberg (2002 bis 2020) ist im Regionalplan mit 12 ha ausgewiesen.

Das einzige im Regionalplan dargestellte Vorranggebiet Siedlung – Planung befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Lengfeld und verfügt über ein Flächengröße von 10,4 ha. Das Gebiet kann im Hinblick insbesondere aufgrund der Erschließungserfordernisse und der Eigentumsverhältnisse bis auf weiteres nicht entwickelt werden. Die Gemeinde hat daher weitere Alternativstandorte geprüft (s. Anlage 2 Alternativenprüfung, Planergruppe ASL, November 2025) und hat sich in einem Abwägungsprozess für den Standort „Raiffeisenstraße“ entschieden.

6. Bestandsanalyse

6.1 Topografie

Der Tiefpunkt mit 212,00 m ü. NN liegt in der nordöstlichen und der Hochpunkt mit 225,00 m ü. NN in der südwestlichen Geltungsbereichsecke.

Die Topografie stellt sich wie folgt dar:

Norden:

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze steigt das Niveau um 2,00 m von 212,00 m ü. NN im Osten auf 214,00m ü. NN im Westen, das entspricht einer Steigung von ca. 1 %.

Westen:

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze steigt das Niveau um 11,00 m von 214,00 m ü. NN im Norden auf 225,00m ü. NN im Süden, das entspricht einer Steigung von ca. 10 %.

Süden:

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze fällt das Niveau um 4,00 m von 225,00m ü. NN im Westen auf 221,00m ü. NN im Osten, das entspricht einem Gefälle von ca. 2 %.

Osten:

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze fällt das Niveau um 9,00 m von 221,00m ü. NN im Süden auf 212,00m ü. NN im Norden, das entspricht einem Gefälle von ca. 7 %.

Zusammenfassend steigt das Gelände des Geltungsbereiches von Norden nach Süden um ca. 7-10 % und von Osten nach Westen um ca. 1-2 %.

6.2 Erschließung / Verkehr

6.2.1 Verkehr

Die durch den Ortsteil Lengfeld verlaufende Bundesstraße B 426 führt in nordwestlicher Richtung über Reinheim nach Darmstadt (ca. 23 km), in südöstlicher Richtung über die Anschlussstelle zur Bundesstraße B 45 nach Höchst im Odenwald (ca. 10 km) sowie in nordöstlicher Richtung nach Groß-Umstadt (ca. 5 km) und weiter in nördlicher Richtung nach Dieburg (ca. 11 km).

Nördlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K 116. Sie bindet nach ca. 100 m an die B 426 an.

Vom Plangebiet im Süden des Ortsteil Lengfeld gelangt man über die Raiffeisenstraße nach ca. 100 m in nördlicher Richtung zur B 426. In Richtung Südwesten führt sie zum Ortsteil Nieder-Klingen und bindet dort an die L 3056 an.

Auf der Ostseite des sich im Plangebiet befindlichen Abschnitts der Raiffeisenstraße verläuft ein ca. 1,50 m breiter gepflasterter Fußweg, der sich in östlicher Richtung, im Kurvenbereich, auf ca. 3,00 m aufweitet. Die Fahrbahnbreite beträgt ca. 4,3 m und weitet sich im Anbindungsbereich an die Kreisstraße auf ca. 5,5 m auf.

Im Süden geht die Raiffeisenstraße in einen asphaltierten landwirtschaftlichen Weg über.

	
Foto 3: nördliche Geltungsbereichsgrenze Raiffeisenstraße / K 116	Foto 4: östliche Geltungsbereichsgrenze Raiffeisenstraße / landwirtschaftlicher Weg

Das Plangebiet an der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze wird von landwirtschaftlichen Graswegen begrenzt. Sie dienen überwiegend zur Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen.

	
Foto 5: südliche Geltungsbereichsgrenze landwirtschaftlicher Weg	Foto 6: westliche Geltungsbereichsgrenze landwirtschaftlicher Weg

Der an der westlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende landwirtschaftliche Grasweg trifft im Nordwesten des Geltungsbereiches auf die Kreisstraße. Von dort aus führt ein

anfangs asphaltierter, später geschotterter Weg, nach Norden in Richtung Schule, Feuerwehrgerätehaus und Sportplatz.



Foto 7: landwirtschaftlicher Weg parallel zum Ortskern, Blickrichtung Norden, nordwestlicher Plangebietsbereich

Anfänglich wurde eine zusätzliche Anbindung an die Kreisstraße diskutiert, über welche auch eine fußläufige Anbindung an den o.g. Weg ermöglicht worden wäre. Diese Lösung wurde im Hinblick auf die Einschätzungen von HessenMobil und der zusätzlichen Baukosten verworfen.

Die Erschließung des Plangebietes soll über die Raiffeisenstraße im Osten erfolgen. Der Querschnitt der Raiffeisenstraße ist an die neuen Erfordernisse anzupassen.

6.2.2 ÖPNV

Odenwaldbahn:

Vom Plangebiet zum Bahnhof Otzberg-Lengfeld beträgt die Strecke ca. 1 km und ist fußläufig in ca. 15 Minuten erreichbar. Die Odenwaldbahn Linie 80 /81/82 fährt von Erbach (Odenwald) über Michelstadt, Höchst (Odenwald.), Groß-Umstadt über Lengfeld Richtung Reichelsheim, Ober-Ramstadt, Darmstadt bis Frankfurt a.M. Die Taktung richtet sich nach Wochentagen, Tageszeit und Streckenlänge (ca. alle 30 Minuten bis 1 Stunde).

Buslinien:

Vom nordöstlichen Plangebietsbereich ca. 280 m Richtung Ortsmitte befindet sich die nächstgelegenen Bushaltestelle Otzberg-Lengfeld Apotheke. Die Linie GU4 fährt von Lengfeld Bahnhof nach Ober-Nauses Wasserschloss, Otzberg. Die Linie GU1 fährt über Groß-Umstadt bis nach Schaafheim. Hier hat man gute Anschlussmöglichkeiten nach Aschaffenburg. In anderer Richtung fährt die Linie über Habitzheim, Nieder-Klingen bis nach Ober-Klingen. Die

RMV-Linie 678 fährt bis Darmstadt und auch nach Groß-Umstadt. Die Bushaltestellen sind barrierefrei ausgebaut.

6.3 Bebauung

Das Plangebiet befindet sich in einer Ortsrandlage und ist unbebaut. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden mit Satteldächern. Im nordöstlichen Kreuzungsbereich befindet sich das Gelände des Bauhofes der Gemeinde Otzberg und in dessen Nähe die Kirche Maria Sieben Schmerzen.



Foto 8: Raiffeisenstraße, Betriebshof



Foto 9: Am Bohrberg, Wohnbebauung, im Hintergrund Kirche Maria Sieben Schmerzen

6.4 Ver- und Entsorgung

In der Raiffeisenstraße liegen Bestandsleitungen für Wasser- und Stromversorgung und Telekommunikation. Die erforderlichen Leitungen für die Versorgung des Neubaugebietes können an das bestehende Netz angebunden werden.

In der Raiffeisenstraße befindet sich zudem ein Mischwasserkanal in dem das Schmutzwasser eingeleitet werden kann. Inwieweit bzw. in welchem Umfang das Niederschlagswasser versickert werden bzw. zurückgehalten und gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet werden kann ist im weiteren Planverlauf anhand von Gutachten zu klären. Hierbei ist auch das Thema „Hangentwässerung“ zu überprüfen.

6.5 Grünordnung

Der Geltungsbereich umfasst zu ca. 80 % Ackerflächen, die bewirtschaftet werden. Die Ackerflächen werden von Graswegen gesäumt, die zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen dienen.



Foto 10: Ackerflächen im Geltungsbereich
Blickrichtung nach Südwesten



Foto 11: Grasweg entlang der südlichen
Geltungsbereichsgrenze

Entlang der Raiffeisenstraße befinden sich Grünstreifen, die die Verkehrsflächen begleiten. Im betroffenen Abschnitt der Kreisstraße (K 116) befinden sich beidseitig 30-50 cm tiefe Entwässerungsgräben.



Foto 12: Raiffeisenstraße / K 116 mit beidseitiger
Böschung / Graben



Foto 13: Wiesenfläche mit Bäumen und einem
Strauch, Ecke Raiffeisenstraße

Entlang der Kreisstraße erstreckt sich zudem eine ca. 100 m lange und bis ca. 7 m breite artenarme Wiesenfläche, die mit 10, zum Teil alten, Apfelbäumen und einem Strauch bestanden ist. Die Kronendurchmesser der Bäume variiert zwischen 2,00 und 9,00 m.

	
Foto 14: Wiesenfläche mit Bäumen, Kreisstraße	Foto 15: Wiesenfläche mit Bäumen, Kreisstraße

6.6 Artenschutz

Im Zeitraum 2024 bis 2025 erfolgte eine Artenschutzuntersuchung des Fachbüros Gerhard Eppler. Die relevanten Ergebnisse des Artenschutzgutachtens sind im Umweltbericht dargestellt und können der Anlage 2 entnommen werden.

6.7 Bodenschutz

Zum Thema Bodenschutz sind genauere Informationen dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

7. Planungsziele und Rechtliche Festsetzungen

7.1 Übergeordnete Planungsziele



Abb. 5: Bebauungskonzept, Planergruppe ASL Oktober 2025

Das Bebauungskonzept (s. Anlage 4) sieht im Geltungsbereich eine zweigeschossige Wohnbebauung mit Staffel- bzw. Dachgeschoss vor. Im Nordosten des Geltungsbereichs sieht das Konzept einen Geschosswohnungsbau für Senioren- und/oder Mehrgenerationswohnen vor. Für den übrigen Bereich sind, im Anschluss an die Bestandsbebauung, kleinteilige Einfamilienhausbebauungen bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. An den Geschosswohnungsbau ist ein kleiner öffentlicher Quartiersplatz angegliedert, der einen Spielplatz sowie ein unterirdisches Regenrückhaltebecken aufnimmt. Das Plangebiet ist umfangreich – u. a. durch Dach- und Fassadenbegrünungen – begrünt. Entlang der Grenze zur offenen Landschaft und der Kreisstraße sind Siedlungsrandeingrünungen vorgesehen.

Bei der Darstellung des Bebauungskonzeptes handelt es sich lediglich um eine mögliche Bebauungsvariante.

7.2 Verkehr

7.2.1 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die östlich gelegene Raiffeisenstraße. Diese soll durchgehend auf 5,50 m verbreitert und mit einem westlich verlaufenden Fußweg von 2,00 m Breite ausgestattet werden.

Die davon abzweigende neue Ringerschließung ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche / Verkehrsberuhigter Bereich“ mit einer Breite von 7,00 m festgelegt.

Die südlich und westlich verlaufenden Parzellen (Flurstücke 710 und 715, teilweise) werden als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt und entsprechen dem Bestand.

Im Nordosten des Plangebietes ist eine an das Baufenster WA 1 angrenzende Fläche als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz mit Spielangebot“ ausgewiesen. Innerhalb dieser Fläche ist eine Anlage zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung / Brauchwasserspeicher“ vorgesehen.

Rechtliche Festsetzungen:

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind unterschieden in Straßenverkehrsflächen mit separaten Fußwegen, in Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche / Verkehrsberuhigter Bereich, Wirtschaftsweg sowie Quartiersplatz mit Spielangeboten.

Raiffeisenstraße:	Straßenverkehrsfläche
Ringerschließung:	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche / Verkehrsberuhigter Bereich
Platz nördlich Baufenster WA 1:	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Quartiersplatz mit Spielangeboten

Flurstück 710 und 715 tlw.: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Wirtschaftsweg

7.2.2 Bauverbotszone

Außerhalb der Ortsdurchfahrt gilt für Landes- und Kreisstraßen eine 20 m breite Bauverbotszone, gemessen vom Fahrbahnrand. Im Rahmen des im Jahr 2024 durchgeführten Scopingtermins wurde festgehalten, dass HessenMobil einer Reduzierung der Bauverbotszone auf 10 m zustimmt.

Nachrichtliche Übernahme:

Kreisstraße

Darstellung einer Bauverbotszone mit einer Breite von 10 m zum Fahrbahnrand.

7.3 Bebauung

7.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Baugrundstücke sind als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen entsprechen den Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Ausgenommen hiervon sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da diese aufgrund der erforderlichen Flächengröße bzw. bestehender Angebote in der Umgebung am Standort ungeeignet sind.

Rechtliche Festsetzungen:

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Als Ausnahme zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig, auch als Ausnahmen, sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

7.3.2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich an den vorhandenen Gebäuden der Nachbarschaft. Dabei variiert die Geschossigkeit zwischen ein- und zweigeschossiger Bebauung. Die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung fügt sich optimal in das Ortsbild ein.

In den Plangebieten WA 1 bis WA 3 ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Die Ausnutzung orientiert sich an den planerischen Erfordernissen der geplanten Senioren- bzw. Mehrgenerationenwohnungen sowie an den kleineren Grundstücken für die Einfamilien- oder Doppelhausbebauung. Im Bebauungsplan wird nach § 19 BauNVO zusätzlich eine GRZ² von 0,7 festgelegt, um beispielsweise die zusätzlichen Grundflächen von Stellplätzen mit Zufahrten, Abstellflächen und Zuwegungen zu berücksichtigen.

In den Plangebieten WA 4 bis WA 6 ist aufgrund der Ortsrandlage und der größeren Grundstücksgrößen für die Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,7 vorgesehen. Auch hier gilt eine erhöhte GRZ² von 0,6, sodass die notwendigen überbaubaren Flächen realisiert und gleichzeitig die Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden kann.

Rechtliche Festsetzungen:

Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl
(§§ 16, 19, 20 und 21 a BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt. Die angegebenen Werte der Grundflächen- und der Geschossflächenzahlen sind jeweils als Höchstgrenze festgesetzt. Die zulässigen Grundflächenzahlen GRZ (2) im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO sind auf Grundlage des § 19 Absatz 4 Satz 3 festgesetzt. (s. Nutzungsschablonen).

WA 1 bis WA 3:	II, GRZ 0,4, GFZ 0,8, GRZ (2) 0,7
WA 4 bis WA 6:	II, GRZ 0,35, GFZ 0,7, GRZ (2) 0,6

7.3.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

Entlang des Siedlungsrandes und des westlichen Abschnitts der Kreisstraße sind Gebäude mit geneigten Dächern geplant (Plangebiete WA 4 bis WA 6). Die „Standard“-Höhen werden hier mit 0,30 m für den Sockel, 3,00 m pro Geschoss, 1,00 m für den Drempel und einer Dachgeschosshöhe von 4,70 m angesetzt. Daraus ergeben sich eine Traufhöhe von 7,30 m und eine Firsthöhe von 12,00 m.

Im zentralen Bereich und im Nordosten (Plangebiete WA 1 bis WA 3) sind Gebäude mit Flachdächern vorgesehen. Die „Standard“-Höhen werden hier mit 0,30 m für den Sockel, 3,00 m pro Geschoss und 1,00 m für die Dachattika angenommen. Daraus ergibt sich eine Gebäudehöhe von 10,30 m.

Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen sind die noch festzulegenden Ausbauhöhen der angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Aufgrund der leicht geneigten Topografie erfolgen je nach Lage des Plangebiets Zu- oder Abschläge auf die „Standard“-Höhen. Die zu berücksichtigenden Fassaden sind im Bebauungsplan durch einen Pfeileintrag gekennzeichnet.

Rechtliche Festsetzungen:

Höhe der baulichen Anlagen

(§§ 16 und 18 BauNVO)

(weiterhin s. auch erläuternde Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen Pkt. F)

Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen gilt der Schnittpunkt der Mittelachse der Fassade des geplanten Gebäudes mit der Projektion der Oberkante der Straßenverkehrsfläche in deren Mittelachse.

Verortung des Bezugspunktes

Der Höhenbezugspunkt ist jeweils an der im Bebauungsplan mit Pfeil gekennzeichneten Fassadenseite zu ermitteln.

Bei geneigten Dächern:

Traufhöhe

Die Traufhöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben.

Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen:

Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut im Schnittpunkt der Außenwand

Firsthöhe

Die Firsthöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben.

Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen:

Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut First

Bei Flachdächern:

Gebäudehöhe Flachdach

Die Gebäudehöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen:

Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Attika.

Bei Flachdächern sind darüber hinaus Dachaufbauten für Solar-, Photovoltaik- und Lüftungsanlagen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m über der Oberkante Dachhaut zulässig.

Nachweis der Höheneinmessung

Den Bauantrags- oder Bauanzeigeunterlagen sind zum Nachweis jeweils Geländeschnitte des vorhandenen und geplanten Geländes mit Angaben zu den Höhen in Metern über NN beizufügen.

Höhenfestsetzungen im Plangebiet

WA 1: GH max. = 10,50 m über OK VKF

WA 2: GH max. = 11,00 m über OK VKF

WA 3: GH max. = 9,70 m über OK VKF

WA 4: TH max. = 8,60 m über OK VKF, FH max. = 13,30 m über OK VKF

WA 5: TH max. = 7,30 m über OK VKF, FH max. = 12,00 m über OK VKF

WA 6: TH max. = 6,80 m über OK VKF, FH max. = 11,50 m über OK VKF

7.3.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt, damit orientiert sich die Bauweise an der umliegenden Bebauung der Raiffeisenstraße und der Bebauung „Am Bohrberg“. Die

überbaubaren Flächen liegen in einem Abstand von 3,00 m bzw. 5,00 m zu den Verkehrsflächen.

In den westlichen und nördlichen Randgebieten (WA 5 und WA 6) ist ausschließlich Einzelhausbebauung zulässig. In den restlichen Plangebieten (WA 2 bis WA 4) sind sowohl Einzel- als auch Doppelhausbebauungen möglich. Im Plangebiet WA 1 wurden hierzu keine Festsetzungen getroffen, um größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten.

Rechtliche Festsetzungen:

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweisen (§ 22 BauNVO)

Innerhalb der verschiedenen Plangebieten sind offene Bauweisen definiert.

Offene Bauweise

Die offene Bauweise entspricht der Definition nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Innerhalb der Plangebiete WA 5 und WA 6 sind nur Einzelhäuser und innerhalb der Plangebiete WA 2, WA 3 und WA 4 sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (s. Nutzungsschablonen).

Überbaubare Grundstücksgrenzen (§ 23 BauNVO)

Baugrenzen (blau)

Entlang der Baugrenzen sind Bebauungen entsprechend § 23 Abs. 3 zulässig.

7.3.5 Bauliche Dichte / Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 6 BauGB)

Nach den Vorgaben der Regionalplanung (Ziel Z3.4.1-9) sollen in der Bauleitplanung bestimmte Mindest- und Höchstdichten von Wohneinheiten pro Hektar Bruttobauland berücksichtigt werden. Im ländlichen Raum betragen die Werte 25 bis 40 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland.

Für die Unterschreitung der Dichtewerte sieht der Regionalplan Ausnahmetatbestände vor (Auszug RPS 2010, Ziel Z.3.4.1-9):

„Die unteren Werte dürfen ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart des Ortsteiles,

- durch das Vorliegen topographischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.“

Im Gegensatz zur vorherigen Praxis ging der Hessische Verwaltungsgerichtshof in seinem Urteil vom 20.03.2014 – 4 C 448/12.N – Juris, Rdn. 74 ff., davon aus, dass erläuternde städtebauliche Analysen nicht ausreichen, um die Zielvorgaben der Regionalplanung zu erfüllen. Vielmehr bedarf es verbindlicher Festsetzungen im Bebauungsplan, durch die die baulichen Dichten gewährleistet werden können.

In einem weiteren Urteil vom 29.06.2016 – 4 C 1440/14.N – stellte der Verwaltungsgerichtshof fest, dass die Aussagen zur baulichen Mindestdichte nicht als verbindliche Zielvorgaben der Regionalplanung, sondern lediglich als Planungsgrundsatz zu verstehen sind. Festsetzungen zur Steuerung der baulichen Mindestdichte sind im Bebauungsplan daher nicht mehr erforderlich.

Zudem stellte der Hessische Verwaltungsgerichtshof im Jahr 2016 klar, dass bebaute Gebiete nicht unter diese Zielvorgaben fallen.

Der städtebauliche Entwurf sieht die Errichtung von 56 Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet vor. Unter Berücksichtigung des hälftigen Flächenabzugs der Raiffeisenstraße ergibt sich ein Bruttowohnbauland von 1,8 ha. Die daraus resultierende Dichte beträgt 31 WE/ha Bruttowohnbauland und liegt damit oberhalb der in der Regionalplanung dargestellten Mindestdichte.

$$\text{Dichte} = \frac{\text{Summe WE}}{\text{anrechenbares Bruttowohnbauland in ha}} = \frac{56 \text{ WE}}{1,8 \text{ ha}} = 31 \text{ WE/ha}$$

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes legen für eine Einzelhausbebauung maximal 2 WE und für eine Doppelhaushälfte 1 WE zugrunde. Daraus ergeben sich maximal 46 WE für die Plangebiete WA 2 bis WA 6. Für den geplanten Geschosswohnungsbau im Plangebiet werden maximal 18 WE vorgesehen. Dies entspricht einer Gesamtsumme von maximal 64 WE im Gesamtgebiet.

Daraus ergibt sich eine maximale bauliche Dichte von ca. 35 WE/ha Bruttowohnbauland, sodass auch die zulässige Obergrenze eingehalten wird.

Im Bebauungsplan sind für die Plangebiete maximale Wohneinheiten pro vollendeter m² Grundstücksfläche festgesetzt. Aufgrund dieser Festsetzungen mit den maximal zulässigen Wohneinheiten pro m² lassen sich insgesamt maximal 64 Wohneinheiten im Plangebiet errichten.

Rechtliche Festsetzungen:

Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Plangebiete sind maximale Wohneinheiten pro m² vollendete Grundstücksfläche festgelegt (s. Nutzungsschablonen). Ist z.B. eine WE pro 200 m² vollendete Grundstücksfläche festgelegt, ist eine weitere Wohneinheit erst ab einer Grundstücksfläche von 400 m² zulässig.

Plangebiet WA 1: max.1 WE / 110 m²

Plangebiet WA 2: max.1 WE / 220 m²

Plangebiet WA 3 und WA 5: max.1 WE / 200 m²

Plangebiet WA 4: max.1 WE / 245 m²

Plangebiet WA 6: max.1 WE / 260 m²

7.3.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen und Carports sollen im Plangebiet optisch nicht hervortreten und sind deshalb, wie in den angegebenen Festsetzungen im Baufenster anzuordnen. Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze sind allgemein zulässig. Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Otzberg wird verwiesen.

Rechtliche Festsetzungen:

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Oberirdische Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Flächen und den seitlichen Grenzabständen gemäß § 6 HBO zulässig.

Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig.

Hinweise und Empfehlungen:

Stellplatzsatzung der Gemeinde

Bezüglich der Anlage von Stellplätzen findet die Satzung der Gemeinde Otzberg über Stellplätze und Garagen Anwendung.

7.3.7 Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

Entlang der Siedlungsränder im Süden, Westen und Nordwesten sind als baulicher Übergang zur offenen Landschaft Gebäude mit geneigten Dächern und einer Neigung von 40–45° vorgesehen. In der Gebietsmitte und im Nordosten sind hingegen begrünte Flachdächer geplant, sodass auch moderner Architektursprache Rechnung getragen wird.

Weitere Festsetzungen betreffen die Einfriedungen und die Geländemodellierung. Durch die Begrenzung der Einfriedungen in Höhe und Gestaltung soll ein offen gestalteter Straßenraum entstehen, der Einsichtsmöglichkeiten in die Gärten gewährleistet und Angsträume vermeidet. Die Vorschriften zur Geländemodellierung sollen ein einheitliches Vorgehen sicherstellen und die ursprüngliche Geländewahrnehmung erhalten.

Im Bebauungsplan sind zudem Gestaltungsvorschriften für Mülltonnenstandplätze aufgenommen. Diese sollen mit Einhausungen, Sichtschutz oder Bepflanzungen versehen werden, sodass negative Auswirkungen auf die Gestaltung des Umfeldes vermieden werden und gleichzeitig hygienischen Anforderungen Rechnung getragen wird.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

1. Gebäudegestaltung

1.1 Dachformen und Dachneigungen

In den Plangebieten **WA1**, WA 2 und WA 3 sind **ausschließlich Flachdächer** zulässig. In den Plangebieten WA 4, WA 5 und WA 6 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 40 bis 45° zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten auf Flachdächern in Form von Solar-, Photovoltaik- und Lüftungsanlagen müssen zu den straßenseitigen Fassadenkanten einen Mindestabstand von 2,0 m, von den anderen Fassadenkanten einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.

1.3 Staffelgeschosse

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen muss bei der Errichtung eines Staffelgeschosses oberhalb des 2. Vollgeschosses ein Abstand von mindestens 1,00 m zum darunterliegenden Geschoss eingehalten werden. Grenzen Gebäude an mehrere öffentliche Verkehrsflächen an, ist die Fassade des Eingangsbereiches maßgebend.

2. Einfriedung und Geländemodellierung

Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune bis maximal 1,20 m Höhe sowie Hecken ohne Höhenbegrenzung zulässig. Für Einfriedungen an Nachbargrenzen sind die Bestimmungen der HBO und des Hessischen Nachbarrechts maßgeblich.

Zulässig sind:

- offen wirkende Metall- oder Holzzäune,
- Hecken, auch in Kombination mit Metall- und Holzzäunen

Nicht zulässig entlang öffentlicher Flächen sind:

- blickdichte Einfriedungen, wie z. B. aus großflächigen Sichtschutzplatten, Paneelen und Matten aus Metall, Holz oder sonstigen Materialien,
- Mauern aus Pflanzformsteinen.

Ausnahmsweise sind Mauersockel, wenn diese zur Abstützung des Geländes erforderlich sind, bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Diese sind als Gabionen, Trockenmauern, Natursteinmauern oder als mit Natursteinen verkleideten Betonmauern auszuführen. Einfriedungen zu anderen Flächen als Verkehrsflächen sind so zu errichten, dass an der Basis ein Durchlass von mindestens 15 cm Höhe gewährleistet ist. Davon ausgenommen sind erforderliche Stützmauern.

Talseitige Anschüttungen an Gebäuden sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

Das maximale Steigungsverhältnis von Böschungen von Grundstücksgrenzen beträgt 1:2.

3. Mülltonnenstandplätze

Mülltonnenstandplätze sind bei Anordnung an öffentlichen Verkehrsflächen durch straßenseitige Sichtblenden zu verdecken oder / und zu umpflanzen.

7.4 Ver- und Entsorgung / Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und § 14 BauGB)

7.4.1 Entwässerung

In der Raiffeisenstraße befindet sich zudem ein Mischwasserkanal, in den das Schmutzwasser eingeleitet werden kann. Inwieweit bzw. in welchem Umfang das Niederschlagswasser versickert, zurückgehalten oder gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet werden kann, wird derzeit geklärt.

Aufgrund der allgemeinen Bodenbeschaffenheit im Umfeld ist derzeit davon auszugehen, dass eine Versickerung auf den Grundstücken nur begrenzt möglich ist. Daher wird es voraussichtlich erforderlich sein, das Niederschlagswasser in Retentionszisternen zu sammeln und gedrosselt in die Kanalisation einzuleiten.

Bezüglich des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers ist vorgesehen, dieses in einem Regenrückhaltebecken am Tiefpunkt des Plangebietes zu sammeln und von dort gedrosselt in die Kanalisation einzuleiten. Das Regenrückhaltebecken soll zudem als Brauchwasserspeicher zur Bewässerung der öffentlichen Grünflächen genutzt werden. Im weiteren Verlauf der Erschließungsplanung wird geprüft, ob das auf den öffentlichen, befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser in Baumrigolen entwässert werden kann. Dann wäre zu prüfen, ob zusätzlich ein Regenrückhaltebecken noch notwendig wäre.

Im Hinblick auf die „Hangentwässerung“ wird voraussichtlich ein Sammelgraben entlang der südlichen Plangebietsgrenze erforderlich sein. Die entsprechenden Festsetzungen erfolgen zur Offenlage des Bebauungsplans auf Grundlage des derzeit in Bearbeitung befindlichen Entwässerungskonzepts.

Rechtliche Festsetzung:

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Regenrückhaltebecken / Brauchwasserspeicher

Das auf öffentlichen, befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in einem Regenrückhaltebecken im Bereich des geplanten Platzes zu sammeln und mit Überlauf an die Kanalisation anzuschließen. Das Rückhaltebecken dient auch als Brauchwasserspeicher zur Bewässerung der öffentlichen Grünflächen. Die genaue Lage ist von der Topografie abhängig und ist im Rahmen der Fachplanung festzulegen.

Versickerung / Zisternen (private Flächen)

Das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken ist zu sammeln und auf dem Grundstück zu versickern. Sofern das Niederschlagswasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht versickert werden kann, ist das Niederschlagswasser in einer Retentionszisternen zu sammeln, die mit einem Überlauf an die Regenabwasserkanalisation anzuschließen ist. Das gesammelte Niederschlagswasser ist zur Gartenbewässerung zu nutzen. Eine weitere Verwendung des Brauchwassers, z.B. für die Toilettenspülung ist zulässig und erwünscht. Hinsichtlich der Rückhaltung des Niederschlagswassers wird empfohlen 50% des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und 50 % für die Brauchwassernutzung, zur Verfügung zu stellen.

7.4.2 Wasserversorgung

Das Plangebiet kann an die öffentliche Wasserversorgung angebunden werden. Nach Auskunft der Gemeinde ist das Wasserdargebot ausreichend, um das Gebiet zu versorgen.

7.4.3 Stromversorgung und Telekommunikation

Das Plangebiet kann an das öffentliche Stromleitungs- und Telekommunikationsleitungsnetz angebunden werden. Die Versorgungssicherheit ist gewährleistet.

7.4.4 Energieversorgung

Untersuchungen im Vorfeld haben ergeben, dass das Baugebiet zu klein ist, um eine zentrale Energieversorgung über ein Blockheizkraftwerk wirtschaftlich zu gestalten. Die Energieversorgung soll daher individuell, beispielsweise durch Wärmepumpen, erfolgen.

Die Gebäude mit den festgesetzten geneigten Dächern verfügen über eine günstige Ausrichtung nach Süden oder Westen, sodass eine sinnvolle Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik- und thermische Solaranlagen möglich ist. Gleiches gilt für die Gebäude mit Flachdächern, auf denen aufgeständerte Anlagen zulässig sind.

Aufgrund der bestehenden umfangreichen Möglichkeiten zur Errichtung von Photovoltaik- und thermischen Solaranlagen bestehen gute Voraussetzungen, den Energiebedarf aus öffentlichen Netzen zu reduzieren.

7.5 Grünordnung und Landschaft, Artenschutz

7.5.1 Grünflächen

Entlang der nördlich gelegenen Kreisstraße ist ein Grünstreifen als Verkehrsbegleitgrün festgelegt, dieser beinhaltet die bestehende Böschung und Graben und orientiert sich am Bestand. Parallel zu dem an der westlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Wirtschaftsweg ist eine 5,00 m breite Fläche für die Randeingrünung vorgesehen, zur Schaffung eines Überganges zwischen offener Landschaft und Siedlung.

Rechtliche Festsetzung:

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind festgesetzt:

Grünflächen

Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün

Zweckbestimmung Randeingrünung

7.5.2 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf dem öffentlichen Platz im Nordosten des Geltungsbereiches sind drei Bäume zur Anpflanzung festgelegt. Als Randeingrünung sind weitere Pflanzfestsetzungen für die öffentliche Grünfläche (5,00 m Breite) entlang des westlichen Wirtschaftsweges sowie für die privaten Flächen (3,00 m Breite) entlang des südlichen Wirtschaftsweges verbindlich. Auf eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche der geplanten südlichen Randeingrünung wurde bewusst verzichtet. Hintergrund ist eine mögliche spätere bauliche Arrondierung südlich des Plangebiets.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll die bereits bestehende Baumreihe entlang der nördlichen Raiffeisenstraße auf den privaten Flächen erhalten und fortgeführt werden.

Rechtliche Festsetzungen:

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Bäume im Bereich des festgesetzten Platzes

Im Bereich des festgesetzten Platzes sind mind. 3 Bäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 20 - 25 cm zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben / Baumgruben je Baum beträgt 8 m² bzw. 12 m³. Die Baumscheibe ist dauerhaft offen zu halten. Die angegebenen Standorte sind nicht rechtsverbindlich und im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen. Die Auswahl der Baumarten hat gemäß der Pflanzliste 1 zu erfolgen.

Pflanzliste 1:

- Feldahorn	Acer campestre
- Feldahorn "Elsrijk"	Acer campestre "Elsrijk"
- Spitzahorn Säulenform	Acer platanoides "Columnare"
- Purpur-Erle	Alnus spaethii
- Felsenbirne	Amelanchier arborea „Robin Hill“
- Hainbuche	Carpinus betulus
- Säulenhainbuche	Carpinus betulus "Fastigiata"
- Zierapfel	Malus spec.
- Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia

- Ungarische Eiche	Quercus frainetto
- Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia "Brouwers"
- Amerikanische Stadtlinde „Greenspire“	Tilia cordata „Greenspire“
- Amerikanische Stadtlinde "Rancho	Tilia cordata "Rancho"
- Ulme	Ulmus hollandica "Lobel"

Randeingrünung innerhalb der mir RE gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche

Innerhalb der Flächen sind heimische und standortgerechte Gehölze in einem Abstand von 1,50 m anzupflanzen. Neben Sträuchern sind mind. 5 % Bäume 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Die Pflanzenauswahl ist gemäß Pflanzlisten vorzunehmen.

Die Sträucher sind in Gruppen von mind. 3 - 10 Stück zu pflanzen. Die Pflanzung ist stufig aufzubauen. In den Randbereichen sind Krautsäume durch Einsaat einer artenreichen Blümmischung zu entwickeln und alle 1 - 2 Jahre abschnittsweise und zeitlich versetzt zu mähen. Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d.h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Ende Februar abschnittsweise durchzuführen. Dünge- und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden. Gehölze sind gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Pflanzen sind in mind. folgender Qualität zu pflanzen:

- Bäume: Stm 12 - 14 cm, 3xv.,
- Sträucher: 2xv., 60 - 100 cm

Pflanzliste 2:

Bäume:

- Feldahorn	Acer campestre
- Birke	Betula pendula
- Hainbuche	Carpinus betulus
- Vogelkirsche	Prunus avium
- Salweide	Salix caprea
- Eberesche	Sorbus aucuparia
- Elsbeere	Sorbus torminalis

Sträucher:

- Kornelkirsche	Cornus mas
- Hartriegel	Cornus sanguinea
- Hasel	Corylus avellana
- Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
- Liguster	Ligustrum vulgare

- Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
- Schlehe	Prunus spinosa
- Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
- Kriechende Rose	Rosa arvensis
- Hundsrose	Rosa canina
- Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
- Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Randeingrünung innerhalb der mit zur Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen (Plangebiete WA 4 und WA 5)

Innerhalb der 3,00 m breiten Flächen sind heimische und standortgerechte Gehölze in einem Abstand von 1,50 m anzupflanzen. Die Pflanzenauswahl ist gemäß Pflanzlisten vorzunehmen. Die Sträucher sind in Gruppen von mind. 3 - 10 Stück zu pflanzen. In den Randbereichen sind Krautsäume durch Einsaat einer artenreichen Blütmischung zu entwickeln und alle 1 - 2 Jahre abschnittsweise und zeitlich versetzt zu mähen. Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d.h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Ende Februar abschnittsweise durchzuführen. Dünge- und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden. Gehölze sind gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Pflanzen sind in folgender Qualität zu pflanzen:

- Sträucher: 2xv., 60 - 100 cm

Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Plangebiete WA1 und WA 6)

Innerhalb der mit zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten und um weitere Obstbäume mit einem Pflanzabstand von 7 bis max. 10 m zu ergänzen. Die Bäume sind gemäß der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen:

- Bäume: H, Stu 8 - 10 cm, 2xv.,

Pflanzliste 3:

Obstbäume

Apfelsorten

Goldparmäne

Rote Sternrenette

Roter Eiserapfel

Berlepsch

Boskoop

Rheinische Schafsnase

Boiken

Winterprinzenapfel

Gewürzliuken

Birnensorten

Clapps Liebling

Gellerts Butterbirne

Gute Luise

Nordhäuser Winterforellenbirne

Grün- und naturschutzrechtliche Maßnahmen

Der Bebauungsplan beinhaltet Aussagen zur Begrünung von Hausgärten, zur Dach- und Fassadenbegrünung und zur Bodenversiegelung. Durch die Festsetzungen zur Begrünung der Hausgärten kann zudem eine Mindestbegrünung erreicht werden. Die Regelungen zur Gartengestaltung sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Maßnahmen dargelegt.

Die Begrünungsmaßnahmen haben folgende Wohlfahrtswirkung auf die Schutzgüter:

- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna
- Verbesserung des Kleinklimas
- Biotopvernetzung
- Belebung des Ortsbildes
- Erhöhung des Erholungswertes

Rechtliche Festsetzungen:

Dachbegrünung

In den Plangebieten WA1, WA 2 und WA 3, sind die Dächer extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Fassadenbegrünung

Wandflächen ohne Fenster, ab einer Größe von 75 m², sind durch Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Als Richtlinie gilt eine Pflanze je lfm Wand.

Begrünung von Hausgärten

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken, Nadelgehölzen oder die Pflanzung invasiver Arten zur Grundstückseinfriedung ist unzulässig.

Flächenhafte Stein-, Kies-, Splittflächen (Schottergärten) sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind, begrenzt auf das erforderliche Mindestmaß sickerfähige, feinkörnige Kiesflächen mit einer Körnung von 2-5 bis 8-16 mm für Terrassen und Wege.

Nicht befestigte Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierbei sollen überwiegend heimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden. Pro angefangene

200 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und im Bestand zu erhalten. Vorhandene Bäume werden angerechnet. Die Auswahl hat gemäß der Pflanzliste 4 zu erfolgen.

Pflanzliste 4:

- Feldahorn	Acer campestre
- Sandbirke	Betula pendula
- Hainbuche	Carpinus betulus
- Wildapfel	Malus sylvestris
- Vogelkirsche	Prunus avium
- Weichselkirsche	Prunus mahaleb
- Mehlbeere	Sorbus aria
- Eberesche	Sorbus aucuparia
- Elsbeere	Sorbus torminalis
- Obstbaumhochstamm	

Bodenversiegelung

Grundstückszufahrten und -wege sowie Stellplätze dürfen nur in der für die Erschließungszwecke erforderlichen Breite befestigt werden. Hierbei sind vorzugsweise versickerungsfähige Materialien (z.B. Ökopflastersysteme, Sickerpflaster, Rasengittersteine, Kies- und Schotterflächen etc.) zu verwenden.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Das Artenschutzgutachten (Anlage 2) kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung der Umsetzung der beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bei keiner Art eine erhebliche Störung gemäß § 44 BNatSchG eintritt.

Folgende Maßnahmen werden beschrieben:

„CEF-Maßnahmen:

- *Im Falle einer Rodung der Obstbaumreihe: Im Außenbereich des Ortsteils Lengfeld sind vor der auf die Rodung folgenden Brutzeit vier Staren-Nistkästen an geeigneten Stellen, z.B. in Streuobstbeständen, anzubringen*
- *Falls eine Rodung der Bäume unterbleibt: Nicht erforderlich*

Vermeidungsmaßnahmen:

- *Eine evtl., Rodung der Obstbäume darf erst nach Ende der Brutzeit im gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.*

- *Zur Außenbeleuchtung sind Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe (max. 3000 K, besser 2700 K) zu verwenden (siehe auch SCHROER et al. im Literaturverzeichnis). Auf eine Dauerbeleuchtung des privaten Außenbereichs ist zu verzichten.*
- *Nach oben abstrahlende Leuchten sind zu vermeiden*

FCS-Maßnahmen:

- *Im Falle einer Rodung der Obstbaumreihe: Es sind vier Kleinvogel-Nistkästen in der Umgebung des Plangebiets auszubringen.“*

Diese Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Zum Schutz der nachtaktiven Arten sind im Bebauungsplan Regelungen zur Außenbeleuchtung sowie zum Schutz der Vögel Maßnahmen gegen den Vogelschlag in den Bebauungsplan aufgenommen. Aus Gründen des Artenschutzes muss die Beseitigung der Gehölze im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Rechtliche Festsetzungen:

Obstbaumreihe entlang der Raiffeisenstraße

Im Falle einer Rodung der Obstbaumreihe sind im Außenbereich des Ortsteils Lengfeld vor der auf die Rodung folgenden Brutzeit vier Staren-Nistkästen an geeigneten Stellen, z.B. in Streuobstbeständen, sowie vier Kleinvogel-Nistkästen in der Umgebung des Plangebiets anzubringen. Falls eine Rodung der Bäume unterbleibt, sind die Nistkästen nicht erforderlich.

Beleuchtung

Die private Außenbeleuchtung ist blend- und streulicharm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinausstrahlen; unvermeidbare Abstrahlungen dürfen 10 Lux nicht überschreiten. Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem staubdichtem Gehäuse und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne bis geringer UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit max. 2.700 K), deren Oberfläche sich nicht mehr als 60° aufheizt. Durch geeignete Technologien ist die Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß zu beschränken.

Vogelschlag

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten soll für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der

Spiegelwirkung soll eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.

Hinweis und Empfehlungen:

Artenschutz

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

7.6 Sonstige Hinweise und Empfehlungen

In dem Bebauungsplan sind weiterhin verschiedene Hinweise und Empfehlungen aufgenommen, die zum Teil auf die Gesetzeslage, DIN- Vorschriften und andere Regelwerke hinweisen.

Hinweis und Empfehlungen:

Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Sämtliche Erdeingriffe bedürfen einer Genehmigung gemäß § 18 HDSchG. Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

Bodenschutz

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 für 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.

Die im Rahmen der Eingriffsregelung geforderte Minderung von Eingriffsfolgen für das Schutzgut Boden wird im Plangebiet durch folgende Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen nachgekommen:

- Regelung einer Bauunterbrechung bei witterungsbedingten Vernässungen der Böden.
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
- Bei Lagerung in einem Zeitraum von > 6 Monaten geeignete Zwischenbegrünung der Bodenmieten.
- Abzäunung des für die Arbeiten benötigten Baufeldes zur Verhinderung der ungeplanten Inanspruchnahme von Nebenflächen.
- Einsatz mobiler (für nur gelegentliche Nutzung) bzw. fester (aus verdichteten Kies- / Schotter-Schüttungen für regelmäßige/häufige Nutzung) Baustraßen oder Fahrplatten etc. für verdichtungsempfindliche Bodenflächen
- Einsatz bodenschonender Laufwerke (Band- bzw. Kettenlaufwerke oder Breit- bzw. Niederdruckreifen mit definierten spezifischen Bodendrücken, z. B. < 0,5 kg/cm²).

Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

Oberboden

Der Oberboden ist gesondert zu schützen. Zur Behandlung gilt die DIN 18915 und DIN 19731. Der Oberboden getrennt vom Mineralboden abzuschieben und ordnungsgemäß zwischenzulagern. Erfolgt die Mietenlagerung über einen längeren Zeitraum als 3 Monate, ist eine Zwischenbegrünung der Mieten mit Leguminosen abzusichern. Zum Schutz des Oberbodens ist dieser gemäß DIN 18915, Blatt 3 vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und fachgerecht einzubauen.

Kriminalprävention

Die Beratungsstellen der Polizei bieten kostenlose Beratungen für Bauherren und Architekten zur Kriminalprävention an.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Eine Bilanzierung des Plangebietes erfolgt auf der Grundlage der Hessischen Kompensationsverordnung: Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV), vom 26.10.2018.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

S 850 BP Raiffeisenstraße - Gemeinde Otzberg				
Bestand				
	Biotoptyp	Fläche	Pkt.	Biotopwert
Asphalt	10.510	553	3	1.659
Pflaster	10.520	155	3	465
Schotter	10.530	42	6	252
Grasweg	10.610	832	25	20.800
Straßenbegleitgrün	11.221	687	14	9.618
Wiese artenarm	6.350	601	21	12.621
Acker	11.191	15.624	16	249.984
Sträucher*	2.500	8	20	160
Laubäume*	4.110	272	34	9.248
Gesamtfläche		18.494		304.807
* zählt nicht in die Summenbildung der Fläche				

Planung				
	Biotoptyp	Fläche	Pkt.	Biotopwert
Verkehrsflächen		5.079		
Straßenverkehrsfläche	10.510	1.235	3	3.705
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche	und 10.520	2.168	3	6.504
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung Wirtschaftsweg	10.530	800	6	4.800
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung Quartiersplatz / Regenrückhaltebecken	10.530	876	6	5.256
Grünflächen		884		
Randeingrünung	2.600	464	20	9.280
Neuanpflanzung Hecken und Sträucher				
Verkehrsbegleitgrün / Entwässerungsgraben	11.221	420	14	5.880
Allgemeine Wohngebiet		12.531		
Allgemeine Wohngebiet WA 1 bis WA 3		6.318		
<i>max. Ausnutzung Gebäudeflächen (0,4)</i>		2.527		
<i>Dachfläche = 100 % Gebäudefläche</i>				
> Dachfläche extensiv begrünt (60%)	10.720	1.516	19	28.810
> Dachfläche mit Regenrückhaltung (40%)	10.715	1.011	6	6.065
<i>Freifläche</i>		3.791		
> davon begrünt (0,3)	11.221	1.895	14	26.536
> davon versiegelt (0,3) mit Regenversickerung	10.530	1.895	6	11.372
Allgemeine Wohngebiet WA 4 bis WA 6		6.213		
<i>max. Ausnutzung Gebäudeflächen (0,35)</i>		2.175		
<i>Dachfläche = 100 % Gebäudefläche</i>				
> Dachfläche mit Regenrückhaltung	10.715	2.175	6	13.047
<i>Freifläche (0,65)</i>		4.038		
> davon Neuanpflanzung Hecken und Sträucher	2.600	441	20	8.820
> davon begrünt	11.221	2.044	14	28.619
> davon versiegelt (0,25) mit Regenvers.	10.530	1.553	6	9.320
Laubbäume*, Bestand	4.110	169	34	5.746
Laubbäume*, Planung	4.110	30	34	1.020
Gesamtfläche		18.494		174.780
* zählt nicht in die Summenbildung der Fläche				
Biotopwertdifferenz				-130.027

Durch die Planung errechnet sich für den Bilanzierungsbereich ein Defizit von 130.027 Punkten.

Zum Ausgleich des innerhalb des Planungsgebietes nicht zu kompensierenden Eingriffs in Höhe von 130.027 Punkten soll das Ökokonto der Gemeinde Otzberg in Anspruch genommen werden. Dabei müssen zum Erreichen des Ausgleichs zwei Maßnahmen zugeordnet werden.

Zugeordnet wird zum einen ein Anteil einer Maßnahme zur ökologischen Aufwertung des Gemeindewaldes Otzberg, Renaturierung in der Abteilung 31B2 (Fläche 1). Die Maßnahme umfasst die Entfernung von Fichtenreinbeständen, in der keine Bodenvegetation vorhanden war, und Renaturierung gewässerbegleitender Waldbestände. Dabei wurde das gesamte Na-

delgehölz entnommen und die geräumte Fläche mit Erlen und Eschen wieder aufgeforstet. Vorhandenen Laubgehölze inkl. vorhandener Bodenvegetation, vereinzelt an den Rändern vorhanden, wurden erhalten und in die Aufforstung integriert.

Die Fläche liegt im Ortsteil Ober-Klingen, Flur 14, Flurstücksnummer 1.

Die Durchführung der Maßnahme wurde dem Landkreis Darmstadt-Dieburg durch Hessen-Forst, Forstamt Dieburg mit Datum vom 22.11.20213 gemeldet. Der Landkreis Darmstadt – Dieburg hat der Gemeinde mit Schreiben vom 12.02.2014, die Gutschrift von 66.000 Ökopunkten auf dem Ökokonto der Gemeinde Otzberg für diese Maßnahme bestätigt.

Nach Angaben der Unteren Naturschutzbehörde (Nachricht per E-Mail am 09.10.2025), die den aktuellen Stand festgestellt hat verbleiben aus dieser Maßnahme noch 6.272 Biotopwertpunkte auf dem Ökokonto. Diese sollen als Ausgleich zugeordnet werden. Bei einer Wertsteigerung von 12 Punkten/m² entspricht dies einer Flächengröße von ca. 522,7 m².

Der Ausgleich des restlichen Biotoppunktedefizits in Höhe von 123.755 Biotopwertpunkten (130.027 - 6.272) soll durch die Zuordnung der Ökokontomaßnahme Fläche 2 (siehe Infos Ökokontomaßnahme gemäß Natureg-Viewer) „Nutzungsverzicht im Wald“ erfolgen.

Diese in der Waldabteilung 4A2 durchgeführte Maßnahme wurde am 28.02.2012 mit 111.105 Punkten dem Ökokonto gutgeschrieben. Ursprünglich haben sich für die Maßnahme ein Punktegewinn von 136.500 Punkten errechnet. Gemäß dem Auszug aus dem Ökopunktekonto wurde ein Abzug von 25.395 Ökopunkten mit „Umbuchung auf Forstamt Dieburg bzgl. Waldabteilung 4A2 – Flächenanteil 3.907 m² vollzogen“ vermerkt (136.500-25.395= 111.105). Diese entspricht einer Aufwertung von 6,5 Pkt. / m².

Eine neuerliche Überprüfung der Fläche durch die Untere Naturschutzbehörde und Hessenforst, Forstamt Dieburg, im September 2025 ergab, dass die Flächengröße angepasst werden muss. Die Bewertung der Aufwertung um 6,5 Pkt. / m² wurde bestätigt. Aufgrund der angepassten Flächengröße auf 23.351 m² ergibt sich ein Gesamtwert von 151.781,5 Biotopwertpunkten. Abzüglich der Umbuchung auf das Forstamt Dieburg von 25.395 Punkten verbleiben auf der Fläche 126.386,50 Biotopwertpunkte.

Von diesen verbleibenden 126.386,50 Punkten werden 123.755 Biotopwertpunkte diesem Bebauungsplan als Ausgleich zugeordnet. Zugrunde gelegt wurde eine Aufwertung von 6,5 Pkt. / m². Damit beträgt die Fläche $123.755 \text{ Pkt.} / 6,5 \text{ Pkt./m}^2 = 19.039,23 \text{ m}^2$.

Die Fläche liegt in der Gemarkung Ober-Nauses, Flur 3, Flurstücksnummer 26/1. Laut dem Konzept „Ökologische Waldentwicklung und naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen im Gemeindewald Otzberg“ erstellt von Hessenforst handelt es sich in der Waldabteilung um folgende Maßnahme:

Auf 2,1 ha stehen lichtdurchflutete Altholzbestände aus Buchen und Eichen. Das Altholz ist großkronig und sehr astig. Vereinzelt gibt es Spechthöhlen. Buchenverjüngung ist flächendeckend vorhanden. Auf dieser Fläche wurde auf die Nutzung verzichtet.

Rechtliche Festsetzungen:

Naturschutzrechtliche Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Zuordnungsfestsetzung

Vorgezogene hergestellte Ersatzmaßnahme (Ökokonto-Maßnahme) nach § 16 BNatschG

Maßnahme 1

Entfernung von Fichtenbeständen und Wiederaufforstung mit Erlen und Eschen

Dem Bauvorhaben werden Flächen des Ökokontos Gemeinde Otzberg, Gemarkung Oberklingen, Flur 14, Flurstück 1 zugeordnet. Die Flächengröße beträgt 522, 7 m² und entspricht nach der Hessischen Kompensationsverordnung, bei einer Aufwertung von 12 Pkt. / m², ca. 6.272 Pkt.

Maßnahme 2

Nutzungsverzicht im Wald

Dem Bauvorhaben werden Flächen des Ökokontos Gemeinde Otzberg, Gemarkung Ober-Nauses, Flur 3, Flurstück 26/1 zugeordnet. Die Flächengröße beträgt 19.039,2 m² und entspricht nach der Hessischen Kompensationsverordnung, bei einer Aufwertung von 6,5 Pkt. / m², ca. 123.755 Pkt.

9. Städtebauliche Planstatistik

	Fläche	%
Geltungsbereich	18.494	100,0
Allgemeines Wohngebiet	12.529	67,7
öffentliche Verkehrsflächen	5.079	27,5
öffentliche Grünflächen	886	4,8

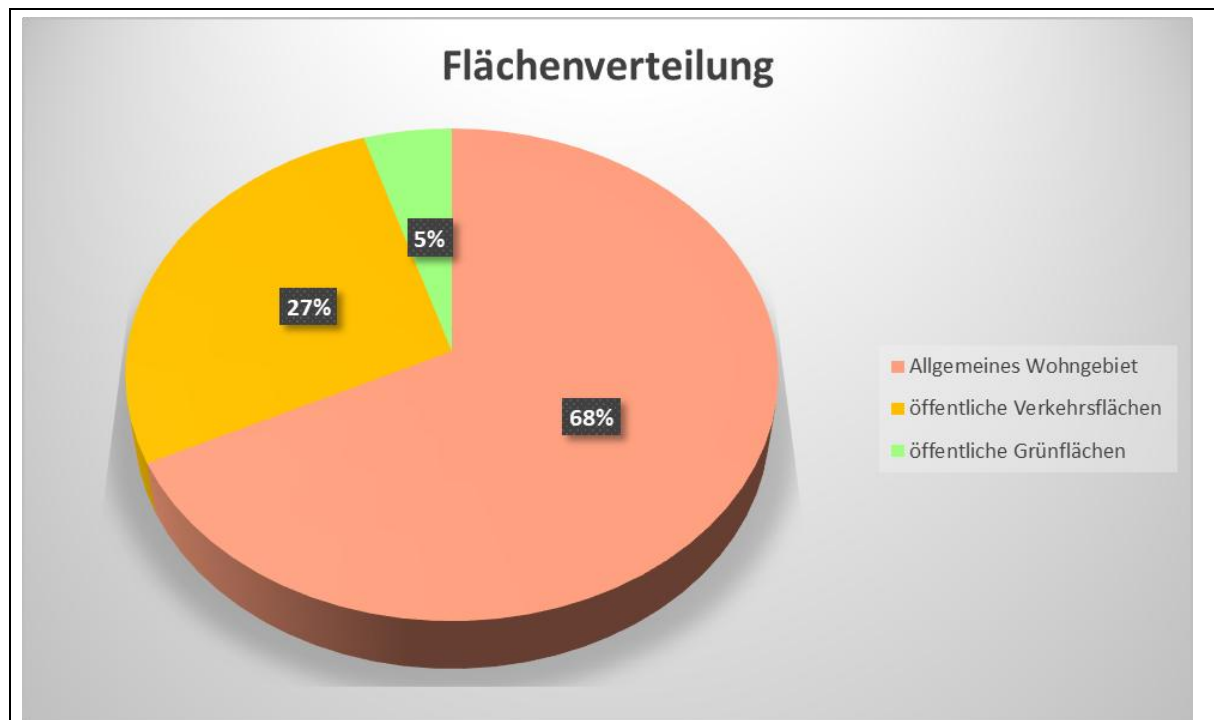


Abb. 5: Städtebauliche Planstatistik - Flächenanteile, Planergruppe ASL

Literaturverweise:

- (Lit. 1) Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010, Herausgeber, Regierungspräsidium Darmstadt
- (Lit. 2) Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Otzberg, 1981
- (Lit. 3) Hessischem Naturschutzinformationssystem (Natureg Viewer), Stand Oktober 2024, (Version 5.5.1)
- (Lit. 4) Flächeninformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu)
- (Lit. 5) Innenentwicklungskonzept der Gemeinde Otzberg, mit Stand März 2019