



GEMEINDE OTZBERG ORTSTEIL LENGFELD

16. FLÄCHENNUTZUNGSPANÄNDERUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN „RAIFFEISENSTRASSE“



TEIL B - 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, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung	4
2.	Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerke	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Verfahrensvermerke	5
3.	Lage und Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung	6
4.	Übergeordnete Planungsvorgaben	8
4.1	Regionalplan Südhessen 2010	8
4.2	Schutzgebiete	9
4.3	Standortauswahl / Alternativenprüfung	9
5.	Bestandsanalyse	10
5.1	Topografie	10
5.2	Erschließung / Verkehr	10
5.3	Bebauung	13
5.4	Ver- und Entsorgung	13
5.5	Grünordnung	13
5.6	Artenschutz	15
5.7	Bodenschutz	15
6.	Flächennutzungsplanänderung	16
6.1	Bestand	16
6.2	Planung	18
7.	Umweltbericht	19

Anlagen	
1	Flächennutzungsplanänderung Bestandsplan, Rechtsplan Planergruppe ASL, Frankfurt, November 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

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“ und die Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan „Raiffeisenstraße“ beschlossen.

Die Gemeinde Otzberg beabsichtigt, im Ortsteil Lengfeld das Baugebiet ein Wohnbaugebiet zu entwickeln. Die Planung macht die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

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)

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)

2.2 Verfahrensvermerke

Arbeitsschritt	Datum, Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	17.03.2025
Beschluss Vorentwurf	
Frühzeitige Information zum B-Plan	
Beschluss Entwurf	
Beteiligung Entwurf /öffentliche Auslegung	
Satzungsbeschluss	
In-Kraft-Treten, Öffentliche Bekanntmachung	

3. Lage und Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

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.

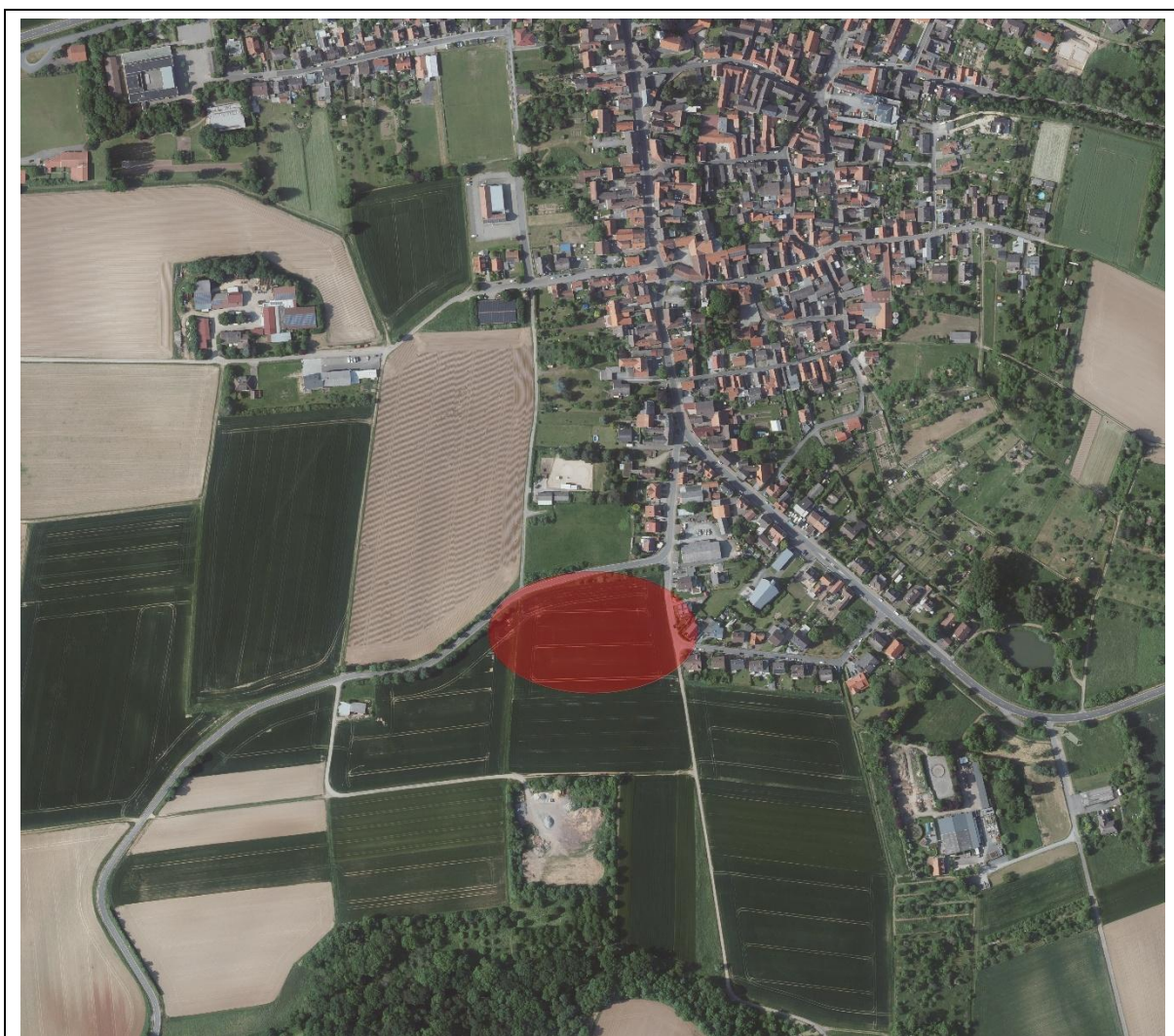
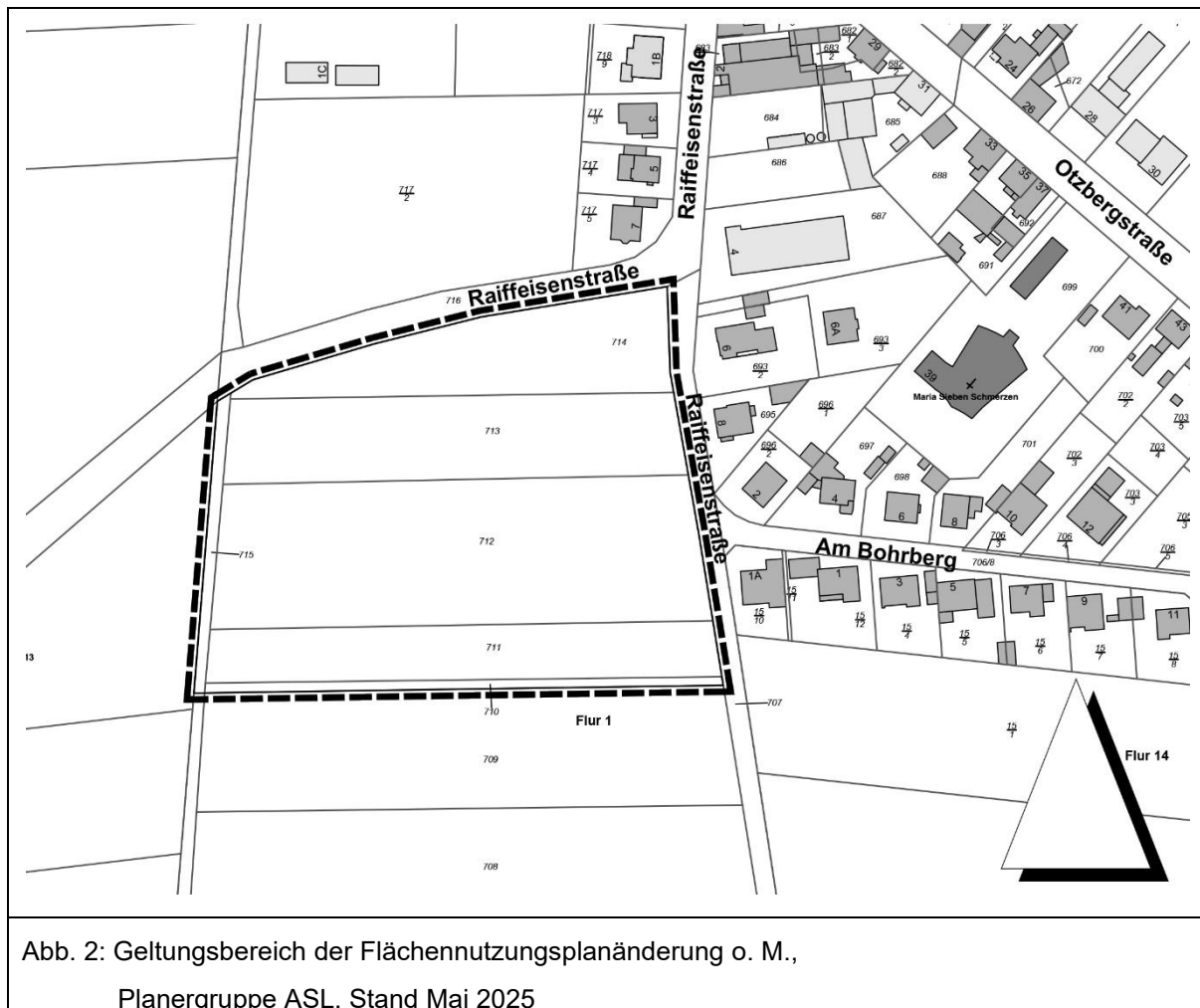


Abb. 1: Übersichtskarte, o.M.

Das Plangebiet wird im Norden von Teilen der Kreisstraße 116 (ausschließlich) und im Osten von der Raiffeisenstraße (einschließlich) begrenzt. Nördlich und östlich der genannten Straßen schließt die überwiegende Wohnbebauung des Ortsteils Lengfeld an. Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Gebiet an.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst folgende Flurstücke:
Gemarkung Lengfeld:

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



Die Größe des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung beträgt ca. 1,7 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.

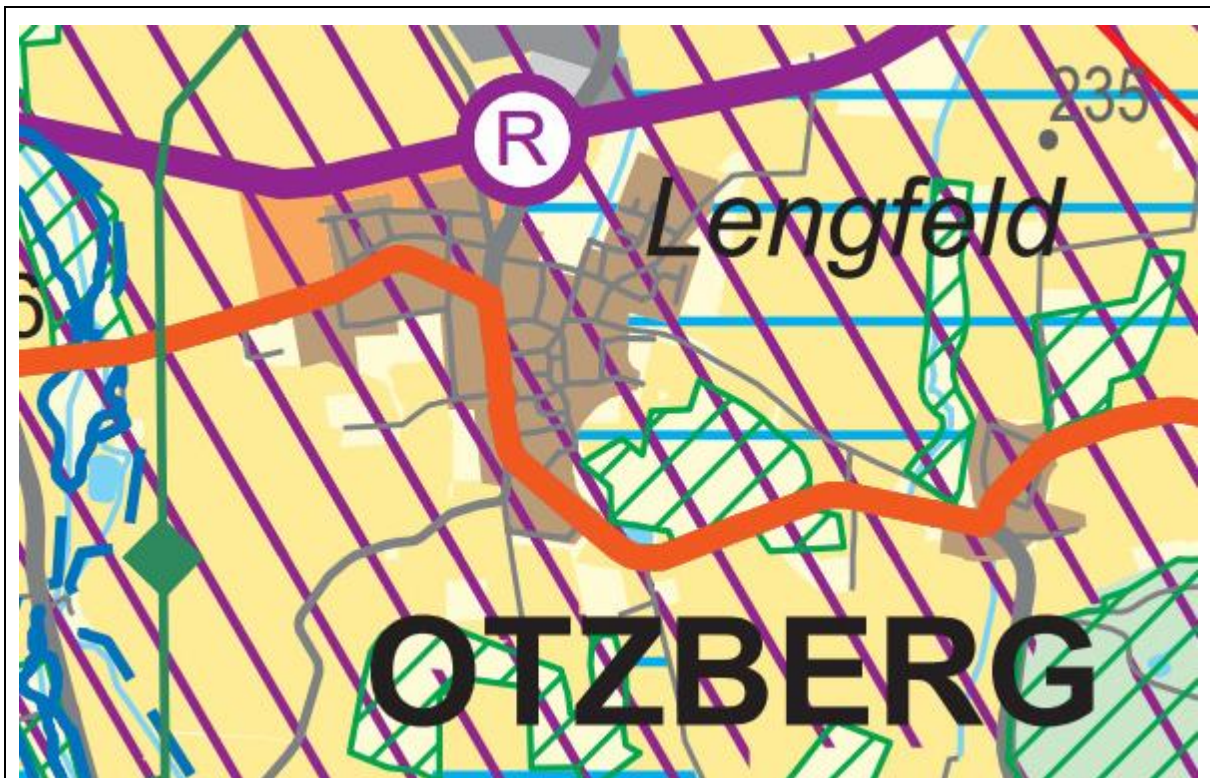


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen, o.M.

Die Planung entspricht nicht den Vorgaben der Regionalplanung. Ein Zielabweichungsverfahren zur Anpassung ist aufgrund der geringen Flächengröße der Flächennutzungsplanänderung (1,7 ha) nicht erforderlich.

4.2 Schutzgebiete

Laut Hessischem Naturschutzinformationssystem (Natureg Viewer, Version 5.5.1), Internetabfrage 28.10.2024 (Lit. 2) 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. 3), 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.

4.3. 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 3 Alternativenprüfung, Planergruppe ASL, November 2025) und hat sich in einem Abwägungsprozess für den Standort „Raiffeisenstraße“ entschieden.

5. Bestandsanalyse

5.1 Topografie

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

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 %.

5.2 Erschließung / Verkehr

5.2.1 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 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 1: nördliche Geltungsbereichsgrenze Raiffeisenstraße / K 116	Foto 2: 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 3: südliche Geltungsbereichsgrenze landwirtschaftlicher Weg	Foto 4: 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 5: 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.

5.2.2 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 (Odenw.) über Michelstadt, Höchst (Odenw.), 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 Schaaheim. 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.

5.3 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 6: Raiffeisenstraße, Betriebshof



Foto 7: Am Bohrberg, Wohnbebauung, im Hintergrund Kirche Maria Sieben Schmerzen

5.4 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.

5.5 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 8: Ackerflächen im Geltungsbereich
Blickrichtung nach Südwesten



Foto 9: 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 10: Raiffeisenstraße / K 116 mit beidseitiger
Böschung / Graben



Foto 11: 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 12: Wiesenfläche mit Bäumen,
Raiffeisenstraße



Foto 13: Wiesenfläche mit Bäumen,
Raiffeisenstraße

5.6 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 des Bebauungsplanes entnommen werden.

5.7 Bodenschutz

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

6. Flächennutzungsplanänderung

6.1 Bestand

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Otzberg (Lit. 4) wurde am 24.11.1980 beschlossen. Der Plan wurde am 09.03.1981 durch das Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt.

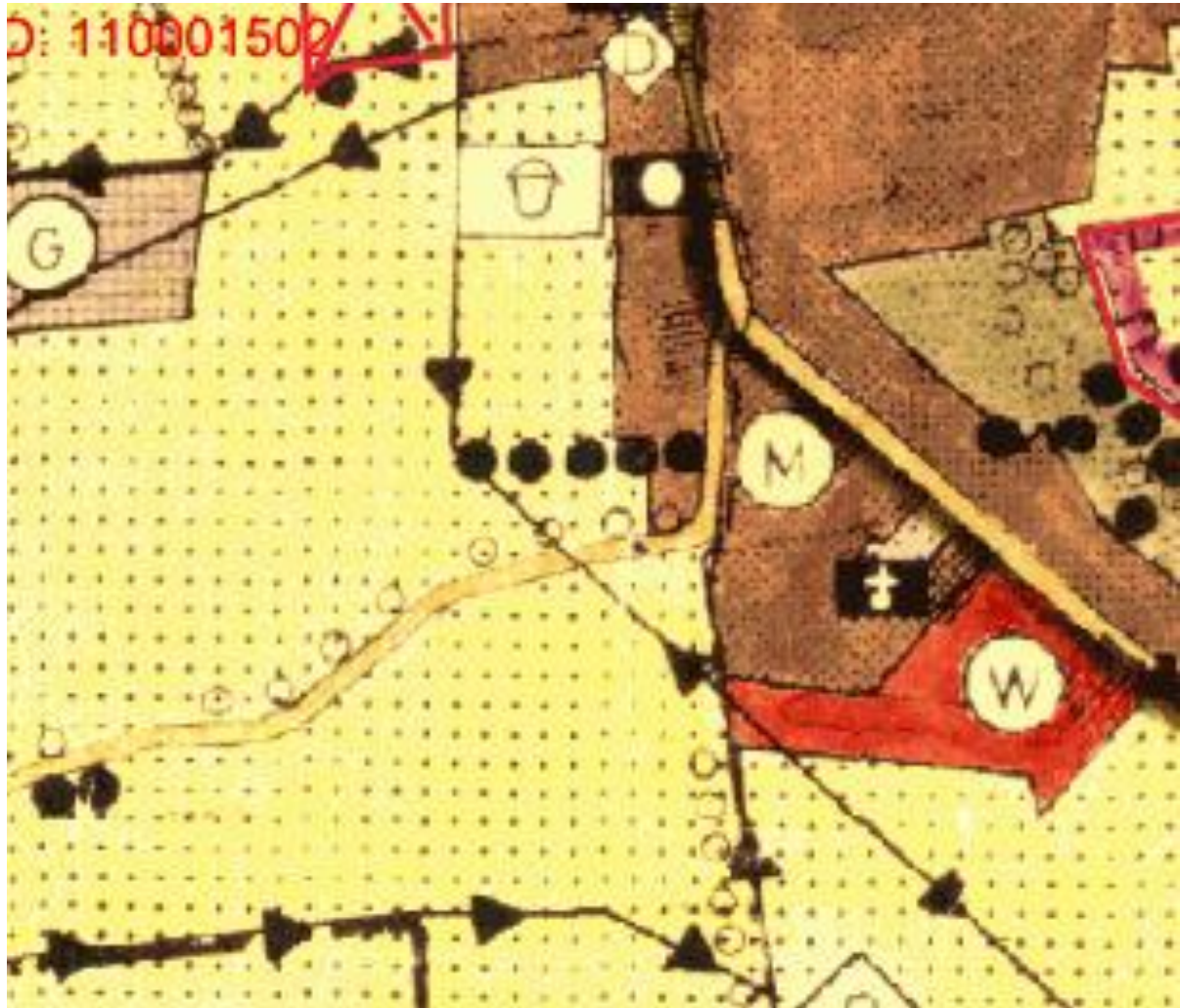
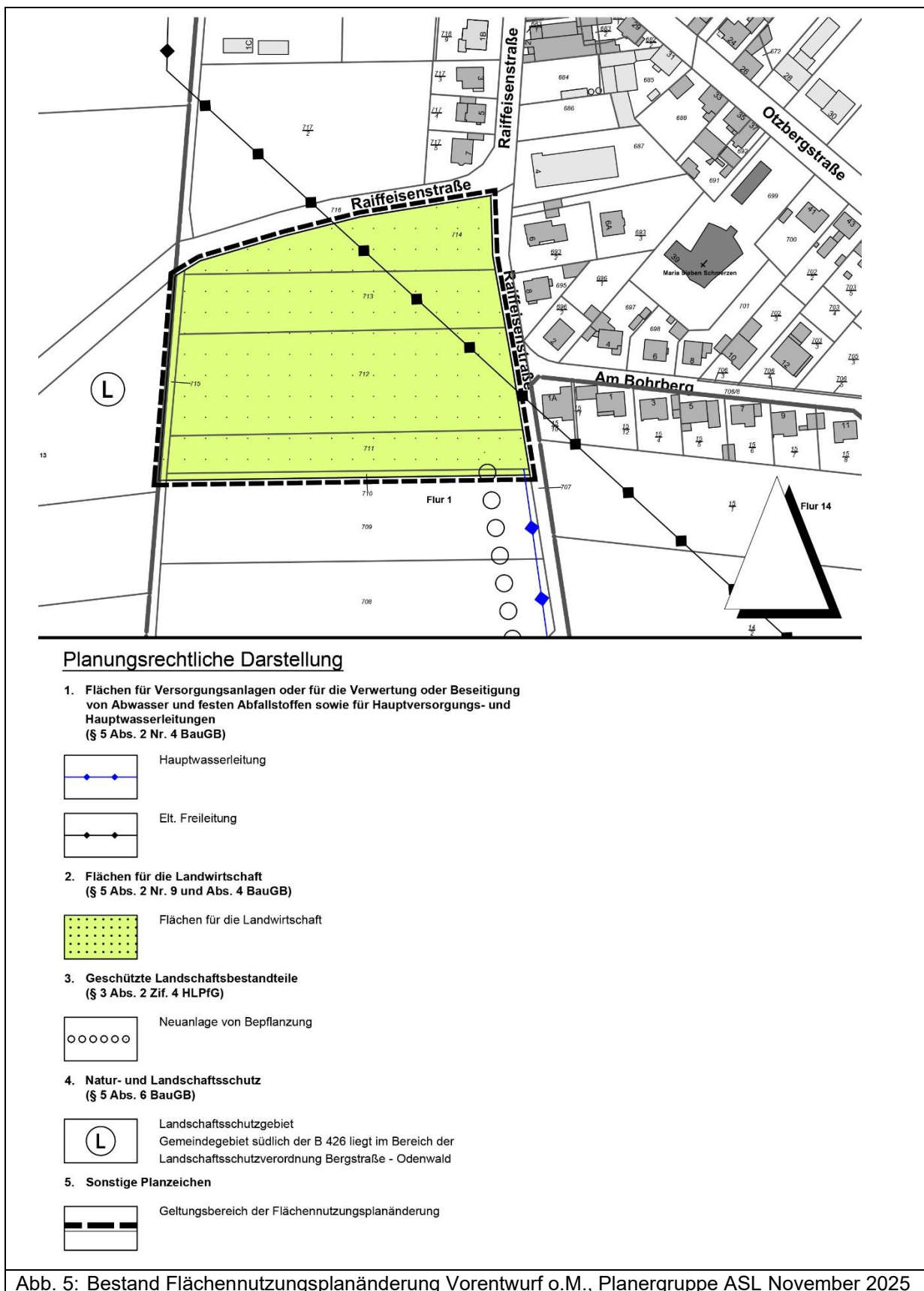


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Otzberg, o.M.
Genehmigt durch das RP Darmstadt am 09.03.1981

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 Neuanpflanzung entlang der Raiffeisenstraße zu, vergleiche hierzu Fotodokumentation (Stand Juli 2024).

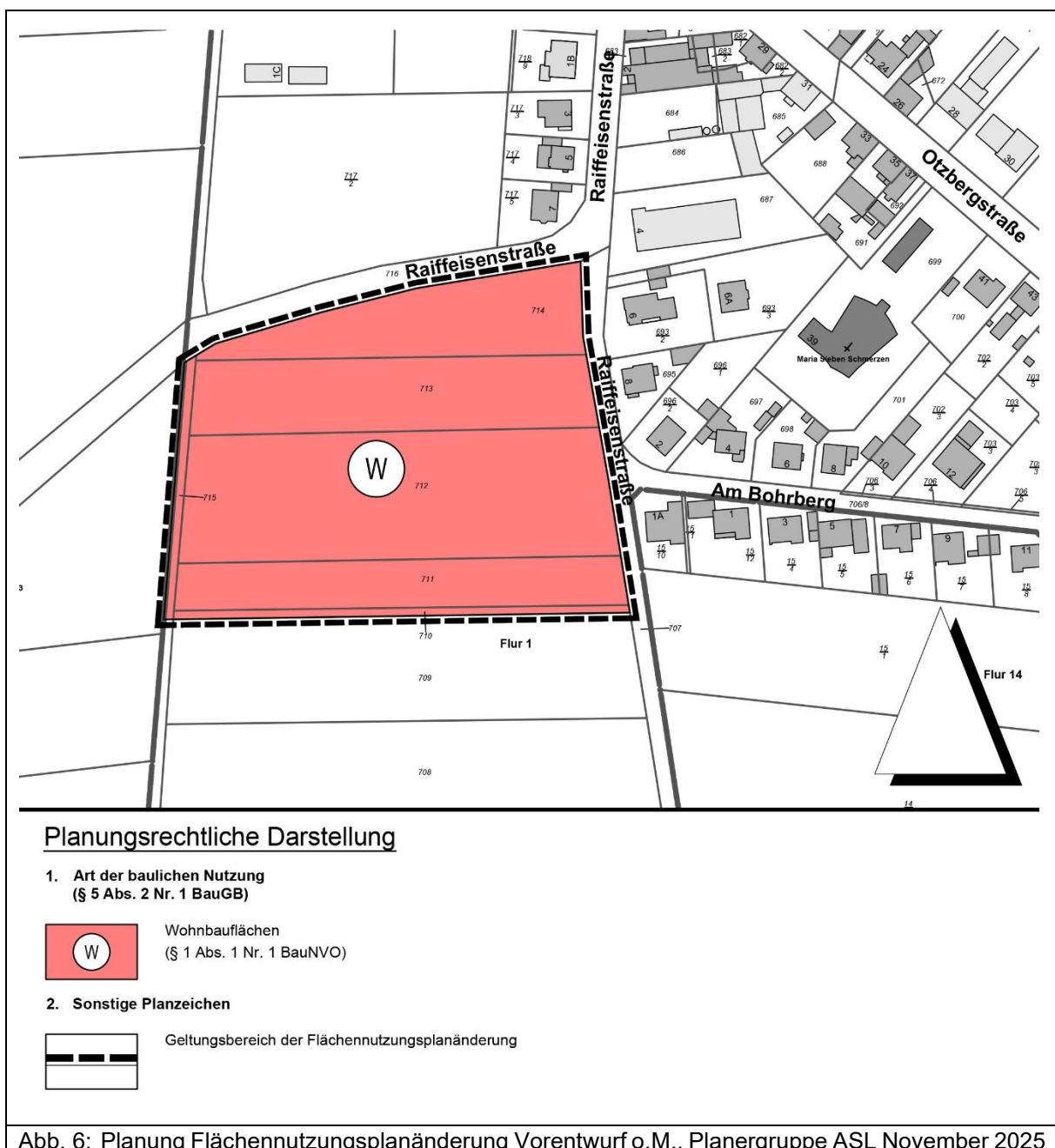
In die aktuelle Katastergrundlage übertragen stellt sich der Flächennutzungsplan im Plangebiet wie folgt dar:



6.2 Planung

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

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen dieser Planung, sodass eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt.



Diese 16. Flächennutzungsplanänderung ersetzt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches den bislang rechtswirksamen Flächennutzungsplan in allen seinen Darstellungen.

7. Umweltbericht

Die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Umwelt werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan ausführlich beschrieben. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan. Insofern erfolgt an dieser Stelle eine inhaltliche „Abschichtung“ auf die Inhalte, bzw. ein Verweis auf den Umweltbericht des Bebauungsplanes.

Literaturverweis:

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