

Von: BUND Vord. Odenwald <bund-region.vorderer-odenwald@t-online.de>
Gesendet: Mittwoch, 17. Dezember 2025 18:44
An: info@planergruppeasl.de; Gemeindeverwaltung Otzberg;
ufklingen@googlemail.com; fruth.juhrig@gmx.de; a.bruestle@t-online.de;
cr@roewi.de
Betreff: GEMEINDE OTZBERG,ORTSTEIL NIEDER-KLINGEN,BEBAUUNGSPLAN,MIT
INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN Hollergraben

Anbei unsere Stellungnahme sowie nachfolgend die für den RPS.

Sehr geehrte Damen und Herren, guten Tag,

Zu o.g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Es handelt sich hier um ein sehr kleines Baugebiet von 0,1 ha, auf dem 2 Zweifamilienhäuser gebaut werden sollen. Keine Einfamilienhäuser, denn diese sind lt. Experten die unökonomischste und umweltschädlichste Bauweise. Im Alter werden sie oft nur von einer Person bewohnt.

Da in den vorliegenden Unterlagen frühere Forderungen, wie z.B. Versickerung von Niederschlagswasser oder Auffangen in einer Zisterne, umweltfreundliche Beleuchtung, Bepflanzung, PV-Anlage u.a. der Umweltverbände, bereits im Bebauungsplan vorgeschlagen werden, überspringen wir diesen Punkt. Hinweisen möchten wir jedoch, dass die Korkenzieher-Eiche erhalten bleiben soll. Anstelle der Verrechnung mit Ökopunkten, könnten auf einer Wiese der Gemeinde Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden. Dass ein Garten Vogel-, Igel-, Insektenfreundlich sein sollte, versteht sich von selbst.

Wo das bisherige Bauen noch sehr im Argen liegt, ist auf die verwendeten **Baumaterialien** zurückzuführen, die i.d.R. nicht umweltfreundlich wegen des hohen Energiebedarfs bei der Herstellung sind. Bisweilen gibt es auch gesundheitliche Bedenken.

Leider gibt es keine Vorgaben seitens der Gemeinde zur Bauausführung. Dies sollte in Zukunft in jedem Fall geschehen, denn so weiter zu bauen wie in den letzten 70 Jahren mit viel **Glas, Kunststoffen, Beton, Eisen, Zement sowie anderen Baumaterialien**, die mit **sehr hohem Energieeinsatz** hergestellt wurden, ist nicht nachhaltig und zukunftsfähig. Außerdem können sie negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sowie auf Natur und Umwelt haben. Z.B. ist die Herstellung von Zement sehr energieintensiv, da im Drehrohrofen bei der Flamme bis zu 2.000 °C und beim Sintern max. 1.450 °C erreicht werden können. Auch die anderen Baustoffe benötigen hohe Temperaturen. Zementwerke haben eine Sondergenehmigung und dürfen neben Autoreifen auch anderen kritischen Abfall verbrennen. Neben den Müllheizkraftwerken sind sie dankbare Abnehmer von Gelben Säcken! Diese Handlungsweise ist nicht vereinbar mit Umwelt- und Naturschutz.

Neben einer Verkehrswende, Landwirtschaftswende, Energiewende u.a. braucht es auch eine **Wende im Bausektor**, hin zu mehr Nachhaltigkeit, d.h. andere Baustoffe und weniger Bodenversiegelung, zurzeit ca. 60 ha/Tag in Deutschland. Wir können nicht so weiter machen wie bisher, heißt es allenthalben, aber in der Praxis hat sich nur wenig hin zum Positiven geändert. Die Menschen bauen seit Jahrtausenden Häuser und große Bauwerke. Die Hauptbaustoffe waren **Holz, Lehm, Stroh, behauene oder unbehauene Natursteine, ungebrannte und gebrannte Ziegel sowie menschlicher Energieeinsatz (heute im Fitness-Studio 😊)**. Mit dieser Regierung ist dies leider nicht zu erwarten.

Beheizung: Wie sollen die neuen Gebäude beheizt werden?

Das zu errichtende Wohnhaus sollte möglichst mit umweltfreundlichen, schadstoffarmen Materialien gebaut werden und einen niedrigen u-Wert aufweisen. Ziel sollte es sein, ein Niedrig-Energie-Haus, oder noch besser, Passivhaus-Standard zu erreichen, aber mindestens KfW55. Auch zweistöckige Häuser können in Holz-Ständer-Bauweise plus Glasfenster (3-fach plus Edelgas), Holzgefache, ausgefüllt mit Stroh-Lehm und als Dämmmaterial z.B. Cellulose, Holzfaser-Platten, Hanf Schafwolle u.a. errichtet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Richard Wildner



**Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland e.V.**

Landesverband Hessen
Region Vorderer Odenwald
Nalsbachring 11
64853 Otzberg
Telefon: 06162 71899
bund-region.vorderer-odenwald@t-online.de
region.vorderer-odenwald@bund-hessen-net

Hier meine Stellungnahme zum neuen RPS

Sehr geehrte Damen und Herren, guten Tag,
Zunächst die Frage, kann es „ewiges“ Wachstum geben? Oder folgt nach jedem Aufstieg auch ein Abstieg? Das letztere lehrt uns die Geschichte, denn es gibt keine dauerhafte Stabilität, da sich die Einflüsse fortwährend ändern.
Die Ersteller dieses ROP haben jedoch nicht berücksichtigt, dass es seit 2020 und auch schon vorher, verschiedene Faktoren und Einflüsse gegeben hat und sie gibt es immer

noch, die eine positive Wachstumsprognose sehr schwierig gestalten bzw. unmöglich machen.

Als erstes wäre die Corona-Krise, der Krieg in der Ukraine sowie die Zerstörung von Gaza und außerdem die Umstellung von „fossil“ auf regenerativ einhergehend mit einer enormen Staatsverschuldung zu nennen.

Diese Ereignisse haben zu folgenden Konsequenzen geführt:

Preiswertes russisches Öl fehlt und hat vor allem in den energieintensiven Branchen zu Problemen geführt.

Deutschland hat kaum eigene Rohstoffe und ist somit auf Einfuhren angewiesen

Der Krieg in der Ukraine hat uns bisher 70 Milliarden Euro gekostet und ein Ende ist nicht abzusehen.

Auch Israel erhält von uns wertvolle Unterstützung in Form von Waffen und anderem

Die Umstellung von Öl und Gas auf umweltfreundlich hat ein mittleres Beben in der Gesamtwirtschaft und der Bevölkerung verursacht.

Die Konsequenz: Die Preise sind um **37 %** im Vergleich zu 2020 gestiegen und in vielen Fällen noch mehr. Z.B. Erdgas kostete uns

vom 9.11.2018 bis 5.11.2019 € 464,67,

vom 6.11.2019 bis 04.11.2020 € 712,94,

vom 12.11.2021 bis 16.11.2022 € 646,23 ,

vom 17.11.2022 bis 16.11.2023 € 1.856,74

und eine Ende der Preissteigerungen ist nicht absehbar.

Dieses Geld steht den Konsument:innen nicht mehr zur Verfügung mit der Folge, dass die Wirtschaft nicht mehr wachsen, sondern schrumpfen wird, ein normaler Vorgang in der Geschichte. Dazu trägt auch bei, dass andere Nationen sich vom Schwellenland zu einem Industrieland, vor allem China, Brasilien, Indien u.a. entwickelt haben und starke Konkurrenten geworden sind.

Berücksichtigt man diese Vorgaben, so fragt man sich, wie die Planerinnen und Planer des jetzigen ROP zu solchen optimistischen Aussagen kommen können und beim Bodenverbrauch mehr als großzügig sind. So sollen insgesamt 5.500 ha = 100 Bauernhöfe, zum Teil auf besten Böden verplant werden, z.B. Groß-Umstadt 20 ha für Wohnen und 10 ha für Gewerbe, Ober-Ramstadt 32 ha für Wohnen und 10 ha für Gewerbe, Pfungstadt 30 ha für Wohnen und 14 ha für Gewerbe. Die Stadt Reinheim, obwohl ihr eine abnehmende Bevölkerung vorausgesagt wird soll 18 ha für Wohnen erhalten.

Fazit: Diese Planung ist unter der Prämisse zustande gekommen, dass Wachstum nie zu Ende gehen darf. Dies wird jedoch der Fall sein, wenn man sich die Bevölkerungsstruktur in Deutschland näher anschaut. Es gibt lt. ZEIT in 2024 22,3 Millionen Rentnerinnen und Rentner in Deutschland bei 83,2 Millionen Einwohnern. Diese sterben nach und nach weg. Es kommt dann eine neue Welle der ab 1965 Geborenen und ab 1970 nehmen die Geburten jedes Jahr ab. 1964 gab es ca. 1,36 Millionen Geburten und 2023 sind es noch 663.000. Die Bevölkerung altert. So stieg die Zahl der über 70jährigen von 1990 bis 2021 von 8 Millionen auf 13,5 Millionen. Dem gegenüber steht eine sehr schwache Geburtenrate von 1,39, zu wenig für eine stabile Bevölkerung (Heidelberg 0,99!)

Ohne Zuwanderung aus dem Ausland käme die deutsche Wirtschaft, besonders, Bau, Gastronomie u.a. in große Schwierigkeiten. Wie geht es weiter? Am besten den Kaffeesatz fragen!

Wir leben in einem kleinen Weiler, der zu Otzberg-Lengfeld gehört, von etwa 200 Einwohnern. Mindestens 4 Häuser stehen zum Teil seit Jahren leer und eine Nachbarin hat festgestellt, dass in 12 Häusern nur eine i.d. R. ältere Person lebt. Manche Häuser sind auch mit 2 Personen belegt. In unserem Haus leben 6 Personen, eher eine Ausnahme. Andere Orte sind vergleichbar.

Freundliche Grüße

R.Wildner, (2. Vors.BUND Vord. Odenwald, Otz

--

Richard Wildner

Nalsbachring 11

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planergruppe ASL
Hedderheimer Kirchstraße 10
60439 Frankfurt am Main

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- O 4020-2025
Ihr Zeichen:	B. Rank
Ihre Nachricht vom:	17.11.2025
Ihr Ansprechpartner:	Norbert Schuppe
Zimmernummer:	0.23
Telefon/ Fax:	06151 12 6510/ 12 5133
E-Mail:	Norbert.Schuppe@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmrd@rpda.hessen.de
Datum:	09.12.2025

Otzberg,

"Am Hollergraben"

**Bauleitplanung; Bebauungsplan und 15. Änderung des Flächennutzungsplanes
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Norbert Schuppe



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Per Mail: info@planergruppeasl.de

Gemeindevorstand der
Gemeinde Otzberg
Otzbergstraße 13
64853 Otzberg

Unser Zeichen: **0029-III 31.2-61.d.02.06-00305#2025-00001**
Dokument-Nr.: 0029-2025-1363102
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihre Ansprechpartnerin: Petra Langsdorf
Zimmernummer: 3.005
Telefon: +49 (6151) 12 6328
E-Mail: Petra.Langsdorf@rpda.hessen.de
Datum: 18. Dezember 2025

**Bauleitplanung der Gemeinde Otzberg, OT Nieder-Klingen
Bebauungsplanvorentwurf „Am Hollergraben“ sowie
15. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros Planergruppe ASL vom 17. November 2025**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Nieder-Klingen, in welchem bis zu drei Einfamilienhäuser, insbesondere für ortsansässige Bauwillige im Ortsteil Nieder-Klingen entstehen sollen.

Mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans, soll der Bereich künftig als Wohnbaufläche anstelle der bisherigen Grünfläche dargestellt werden.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 0,1ha.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:

Die Planungsfläche liegt in einem Bereich, welcher im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 u. a. als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ festgelegt ist. Ob dadurch ein Zielverstoß gegeben sein könnte, ist aufgrund des Kartenmaßstabs des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans von 1:100.000 nicht eindeutig feststellbar.

Die Planung kann daher als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

II. Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt

Bezüglich der geplanten Flächennutzungsplanänderung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Zum Bebauungsplanvorentwurf nehme ich von Seiten der Abteilung Umwelt Darmstadt wie folgt Stellung:

Allgemeine wasserwirtschaftliche Belange:

Das Plangebiet wird gemäß der Starkregen-Hinweiskarte dem Starkregen-Index „erhöht“ zugeordnet. Von Starkregen wird gesprochen, wenn in kurzer Zeit und meist räumlich begrenzt sehr hohe Niederschlagsmengen auftreten. Solche Extremwetterereignisse werden mit voranschreitendem Klimawandel wahrscheinlich verstärkt vorkommen. Diese kurzzeitigen und unwetterartigen Starkregenereignisse führen auch abseits von Fließgewässern sehr häufig zu Überflutungen und Schäden.

Mit dem Starkregenviewer des HLNUG können Kommunen ihr Risiko im Fall von Starkregen besser einschätzen und vorsorgen. Weitere Informationen finden Sie hier <https://www.hlnug.de>

1. Dezernat IV/Da 41.1 – Grundwasser

1. Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen Brunnen Nieder-Klingen der Gemeinde Otzberg. Die entsprechende Verordnung vom 12.06.1995 (StAnz. 36/1995 S. 2893) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote und Gebote sind zwingend einzuhalten. Ich bitte Sie, dies als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

Städten und Gemeinden ist es untersagt, in einem Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung (teilweise) ersetzen oder sich mit diesen widersprechen. Grundsätzlich sind die Ver- und Gebote bindend. Steht eine Festsetzung im Bebauungsplan einem Verbot im Schutzgebiet entgegen, ist eine Umplanung erforderlich. Sofern der Konflikt durch eine Umplanung nicht behoben werden kann, sind Minderungsmaßnahmen darzulegen, auf deren Grundlage eine wasserrechtliche Befreiung nach § 52 WHG ausgesprochen werden könnte. Hinweis: DVGW W 1001 (M) Risikomanagement in Trinkwassereinzugsgebieten

2. Versickerung von Niederschlagswasser

Die Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers sowie die zu erwartenden wasserwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Gewässer sind darzustellen. Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.

3. Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Die Unterlagen enthalten keine Aussagen zur Grundwassersituation im Bereich der Planung. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Hierzu sind die Grundwasserverhältnisse (minimal und maximal zu erwartende Grundwasserstände, ggf. Auftreten von Schichtenwasser) zu untersuchen, um diese angemessen berücksichtigen zu können. Sind baulichen Vorkehrungen – z.B. maximale Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen – erforderlich, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist, sollten diese im Bebauungsplan festgesetzt werden. Dabei ist auf jeweils langjährige Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zurückzugreifen. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m Flurabstand) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen.

Bitte nehmen Sie entsprechende Untersuchungen vor und ergänzen Sie den Bebauungsplan entsprechend der angetroffenen Sachverhalte.

2. Dezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft die Gewässerparzelle des Hollergrabens.

Die Gewässerparzelle soll als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Fußweg) festgesetzt werden.

Der Hollergraben ist gemäß „geoportal.hessen“ ein Gewässer von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung.

Dennoch ist im weiteren Bauleitplanverfahren zu prüfen, ob der Graben für die Gebietsentwässerung erhalten werden muss bzw. wie die Entwässerung der oberhalb liegenden Flächen, die in den Graben entwässern, sichergestellt werden soll.

3. Dezernat IV/Da 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Die Grundlage meiner Stellungnahme ist die Arbeitshilfe des HMLU „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen“ vom August 2023 (Stand Oktober 2023), die mit dem HMWVW abgestimmt wurde.

Für das Plangebiet ist ein Trennsystem geplant. In der Straße Am Hollergraben liegt ein Schmutzwasser- (DN 250) und Regenwasserkanal (DN 500). Laut Auskunft der Gemeinde sind beide ausreichend leistungsfähig, um die zusätzlichen Wassermengen aufzunehmen. Bei drei Wohngebäuden ist somit nicht mit einer wesentlichen Erhöhung des Schmutzwasseraufkommens zu rechnen. Diese Menge kann sicher auf der Kläranlage Groß-Umstadt behandelt werden. Die Kläranlage hält die gesetzlichen Anforderungen ein und ist noch nicht ausgelastet.

Das Schmutzwasser im Plangebiet entwässert auf das Regenüberlaufbecken (RÜB) Nieder-Klingen Schützenhaus (B03). Da das Plangebiet im Trennsystem entwässert wird, ist nicht mit einem geänderten Entlastungsverhalten zu rechnen. Das RÜB entspricht mit einer Entlastung von 246 kg CSB/ha den allgemein anerkannten Regeln der Technik bei der Mischwasserbehandlung.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Direkt nördlich vom Baugebiet verläuft der Hollergraben, der in ca. 130 m in den Hasselbach mündet. Das Niederschlagswasser wird wohl über die bestehende Einleitung von Regenwasser aus dem Baugebiet „Auf dem Rain“ dem Hasselbach zugeführt. Da es zu

einer Veränderung der angeschlossenen Flächen kommt, ist dies dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 414 Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz anzuzeigen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine Versickerung einer Einleitung in ein Gewässer vorzuziehen, da hierdurch die Beeinträchtigung des Wasserhaushalts vermieden und durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorgebeugt wird (§ 6 WHG). In der geologischen Karte ist das Gebiet dem Kristallin des Odenwaldes zugeordnet. Es ist überwiegend mit jüngeren Anhangschutt und Trockentälern im Lössgebiet zu rechnen. Als Hauptgesteinsart ist Lehm (Mischung aus Ton, Schluff und Sand) angegeben. Eine Versickerung von Niederschlagswasser kann somit schwierig werden. Genaue Angaben hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der Böden können nur nach dem Vorliegen eines geologischen Gutachtens gemacht werden. Das vorhandene Wasserschutzgebiet spricht nicht gegen eine Versickerung von Niederschlag von gering belastetem Niederschlagswasser von Flächen der Kategorie I, wie z. B. Dachflächen oder Hofflächen und Garagenzufahrten in Wohngebieten.

In der Festsetzung sind Ziffern für einen verminderten Abfluss des Niederschlags enthalten:

- B 11.1: Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° sind dauerhaft zu begrünen,
- B 12.1: Die befestigten Freiflächen auf dem Baugrundstück (z.B. Hofflächen, Zufahrten und Wege) sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen,
- B 13: Das auf unbegrüntem Dachflächen und befestigten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern oder zu sammeln und zu verwenden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange entgegenstehen.

§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) gibt ferner vor, dass Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden soll. Die Regenwassernutzung ist somit die Regel. Die Nutzung von Dachflächenwasser ist vorzugeben. Das Land Hessen hat hierzu – gemeinsam mit den kommunalen Spitzenverbänden - eine Muster-Zisternensatzung erarbeitet:

<https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2023-08/muster-zisternensatzung.pdf>

Die Nutzung entlastet die Abwasseranlagen, vermeidet Überschwemmungsgefahren und schont den Wasserhaushalt.

Auf die notwendige Erlaubniserteilung für mögliche dezentrale Versickerungsanlagen bei der zuständigen unteren Wasserbehörde des Kreises Darmstadt-Dieburg sollte hingewiesen werden.

4. Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

a. Nachsorgender Bodenschutz

Aus der Altflächendatei des Landes Hessen ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.

Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:

- 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 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.

b. Vorsorgender Bodenschutz:

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden in den mir vorgelegten Planunterlagen (Umweltbericht, Stand 11.2025) zum Bebauungsplan „Am Hollergraben“ betrachtet.

Durch die zusätzliche Versiegelung von 475 m² geht auf den Flächen die Bodenfunktionen verloren.

Durch die beabsichtigte Bauleitplanung werden mit der damit geplanten Versiegelung die natürlichen Funktionen des Bodens erheblich beeinträchtigt. Ich weise darauf hin, dass nach erfolgter Abfrage das gesamte Plangebiet auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des Bodenvierer Hessen als sehr hochwertig (Funktionserfüllungsgrad 5) bezeichnet wird. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist vorrangig eine Inanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad als Planungsalternative in Betracht zu ziehen.

5. Dezernat IV/Da 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Die fachlich inhaltliche Bearbeitung der Unterlagen hat ergeben, dass gegen den o. g. Bebauungsplan-Vorentwurf „Am Hollergraben“ und die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes in Otzberg im Ortsteil Nieder-Klingen hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen.

Hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung genügt die vorliegende, angemessen allgemeine, zusammenfassende (qualitative) Form (Textform). Spezielle Untersuchungen, Gutachten oder ähnliches sind nicht erforderlich. Anregungen und/oder Hinweise werden nicht geltend gemacht.

III. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat Bergaufsicht folgendes mit:

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfs sowie von der Flächennutzungsplanänderung wird kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt. Ein Natura 2000-Gebiet ist nicht betroffen.

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde bereits vorgelegt. Weitere artenschutzrechtliche Angaben sind für die förmliche Beteiligung aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde nicht erforderlich.

C. Hinweise

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräum-

dienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmr@rpda.hessen.de .

Eine **verfahrensrechtliche Prüfung** ist nicht erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Petra Langsdorf

Dieses Dokument habe ich im Dokumentenmanagementsystem (DMS 4.0) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.rp-darmstadt.hessen.de/Datenschutz)

Wanderverband Hessen e. V.

anerkannter Naturschutzverband nach Bundesnaturschutzgesetz



St. Rickert - Kettelerstr. 94 - 63500 Seligenstadt

An die Planergruppe ASL
Hedderheimer Kirchstr. 10

60439 Frankfurt

Bearbeiter nach § 63 BNatSchG

Stefan Rickert

Kettelerstr. 94
63500 Seligenstadt

Tel.: 06182-29665

E-Mail: rickert-stefan@gmx.de

Seligenstadt, den 04.12.2025

Bauleitplanung der Gemeinde Otzberg

hier.: 15. und 16. FNP-Änderung und Bebauungspläne Hollergraben und Raiffeisenstraße
Ihre Schreiben vom 17. und 24.11.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Uhle

von Seiten des Wanderverbandes gibt es keine Erkenntnisse, die grundsätzlich gegen diese beiden Baugebiete sprechen.

Da die Großgemeinde Otzberg ehrgeizige Ziele im Hinblick auf CO₂-Neutralität hat und versucht, in der freien Landschaft geeignete Flächen dafür zu finden, halte ich es für angebracht, die Nutzung von Solarenergie im Plangebiet per Satzung vorzuschreiben, zumindest aber die Ausrichtung der Dächer zum Zenit der Sonne hin vorzugeben. Das wäre die bessere und landschaftsschonende Alternative.

Mit freundlichen Grüßen

Stefan Rickert

Beauftragter des Wanderverbandes Hessen für den gesetzlichen Naturschutz im
Landkreis Darmstadt-Dieburg (östlichen Teil)

1. Vorsitzender

Astrid Lünse
Am Schlossberg 4
35327 Ulrichstein
Telefon: 06645-780931
luense@astridluense.de

Verteilerstelle für gesetzlichen Naturschutz

Wanderverband Hessen e.V.
Erbismühler Weg 25
61276 Weilrod
06083 910910
wanderverband_hessen@t-online.de

Wanderverband Hessen e.V.

im Internet:
www.wanderverband-hessen.de

ZVG Dieburg • Außerhalb Hergershausen 2 • 64832 Babenhausen

PLANERGRUPPE ASL
Hedderheimer Kirchstraße 10
60439 Frankfurt Am Main

NUR PER E-MAIL: info@planergruppeasl.de

Ansprechpartner:

Name:	Dirk Mahr
Telefon:	06073 603-63
Telefax:	06073 603-40
E-Mail:	mahr@wasserwerk.com
Unser	
Zeichen:	dm / aj
Datum:	20. November 2025

**Bauleitplanung der Gemeinde Otzberg
Bebauungsplan „Am Hollergraben“ und 15. Änderung des Flächennutzungsplans
Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-
lange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die geplante Bebauung kann an die bestehende Trinkwasserleitungsstruktur angeschlos-
sen und ausreichend mit Trinkwasser versorgt werden.

Der Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg kann im Rahmen des Grundschutzes
derzeit in einem Umkreis von 300 m für den Bereich eine Brauchwasserentnahmemenge
von 48 m³/h für 2 Stunden bereitstellen.

Die Brauchwasserentnahmemenge wird vom ZVG Dieburg nicht uneingeschränkt zuge-
sagt. Aufgrund höherer Gewalt oder geänderter technischer Rahmenbedingungen kann
sich die Entnahmemenge erhöhen oder auch vermindern.

Der über den Grundschutz hinausgehende Objektschutz liegt in der Verantwortung des
Eigentümers.

Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.

Freundliche Grüße



i. A. Ralf Picolin
Technischer Betriebsleiter



i. A. Dirk Mahr
SBL Planung/Dokumentation/Rohrnetz



Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, 64276 Darmstadt

Fachbereich
Landwirtschaft und Umwelt

Gemeindevorstand der
Gemeinde Otzberg
Otzbergstraße 13
64853 Otzberg

Fr. Thau
☎ 06151 881-16 17
✉ umwelt@ladadi.de
🌐 www.ladadi.de

Service-Nr.: 115 (ohne Vorwahl)



**Bauleitplanung der Gemeinde Otzberg
Bebauungsplan „Am Hollergraben“ und 15. Änderung des
Flächennutzungsplans**

Ihr Zeichen/Schreiben vom

Unser Zeichen
411-5.51.010/20-3

Datum
11.02.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender
Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:

Gewässer- und Bodenschutz

Die Gemeinde Otzberg beabsichtigt im Ortsteil Nieder-Klingen ein
Wohnbaugebiet für bis zu drei Wohneinheiten zu entwickeln.

Das Vorhaben liegt in Zone III des mit Verordnung vom 14.01.1970 (StAnz.
10/1970 S.540) festgesetzten und am 12.06.1995 geänderten (StAnz. 36/1995
S.2893) Trinkwasserschutzgebiet „WSG Brunnen Nieder-Klingen, Otzberg“. Die
Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Niederschlagswasser sollte in geeigneten Fällen verwertet werden, soweit dem
weder wasserrechtliche noch gesundheitliche Belange entgegenstehen (§ 37
Abs. 4 Hessisches Wassergesetz, § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes).

Gem. vorliegender Unterlagen ist das Kanalnetz im Bereich der neuen
Bebauung ausreichend dimensioniert, um das anfallende Schmutz- und
Niederschlagswasser aufzunehmen.

Zum Versickern von Niederschlagswasser gilt als allgemein anerkannte Regel
der Technik seit Oktober 2024 das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur
Versickerung von Niederschlagswasser-Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“, welches
das DWA Arbeitsblatt DWA A 138 und das DWA Merkblatt M 153 ersetzt.
(DWA- Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.).

Postanschrift:

Der Kreisausschuss des
Landkreises Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Dienstgebäude/Hausadresse:

Kreishaus Darmstadt
Jägertorstraße 207
64289 Darmstadt-Kranichstein
☎ 06151 881-0

Fristenbriefkasten:

Jägertorstraße 207
64289 Darmstadt

Sprechzeiten:

nach Terminvereinbarung

Bankverbindung:

Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt
BIC HELADEF1DAS
IBAN DE47 5085 0150 0000 5490 96

Sparkasse Dieburg
BIC HELADEF1DIE
IBAN DE21 5085 2651 0033 2001 14

UST-IdNr. DE111608693

Seite 2 des Schreibens vom 11.02.2026

Die Versickerung ist erlaubnispflichtig und der Antrag separat bei der zuständigen Wasserbehörde zu stellen.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass gem. §3 „Verbote in Zone III“ Nr. 2 der o.g. Schutzgebietsverordnung das Versickern von Abwasser verboten ist.

Bei einer Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern empfehlen wir keine Bitumenabdichtungen zu verwenden, sondern lediglich Abdichtungen aus Kunststoff oder sonstigen Materialien, die keine grundwasserschädlichen Biozide als Durchwurzelungsschutz enthalten. Andernfalls sind diese Flächen bei einer geplanten Versickerung von Niederschlagswasser gemäß Tabelle 5 des Arbeitsblattes DWA-A 138-1 als sonstige Flächen mit besonderer Belastung (S) einzustufen.

Grundsätzlich ist die Entwässerungsplanung von Niederschlag über Versickerung durch einen Fachplaner aufzustellen. Es wird empfohlen im Rahmen von Baugrunduntersuchungen, immer auch Untersuchungen zur Eignung des Untergrundes für die Versickerung im Hinblick auf Grundwasserflurabstand und Durchlässigkeit des Untergrundes in den Bereichen der geplanten Anlagen durchzuführen.

Wenn Arbeiten zur Herstellung von Bauwerken, Aufschlüssen und Bodenerkundungen oder Eingriffe in den Boden erfolgen, die mittelbar oder unmittelbar Auswirkungen auf Grundwasser haben, handelt es sich um anzeigepflichtige Vorhaben nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder ggf. erlaubnispflichtige Benutzungen (s. §§ 9 u. 8 des WHG).

Temporäre Grundwasserentnahmen bedürfen der Anzeige. Wenn die Entnahme größer als 3600 m³/a ist, bedarf sie nach § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) der wasserrechtlichen Erlaubnis (s. auch § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes).

Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Seit 01.08.2023 gilt die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Die §§ 6 – 8 BBodSchV regeln die Anforderungen sowohl für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht als auch unterhalb oder außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht. Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien in Zusammenhang mit einer Bodenfunktion von über 600 m³ auf oder in den Boden sowie als durchwurzelbare Bodenschicht eingebracht werden.

Beim Einbau von Bodenmaterial und mineralischen Ersatzbaustoffen oder ihren Gemischen in technischen Bauwerken gilt die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Die darin enthaltenen Vorgaben sind zu beachten. Insbesondere verweisen wir auf den § 22 der ErsatzbaustoffV. Demnach gilt u.a. eine Anzeigepflicht für das Einbringen mineralischer Ersatzbaustoffe und Gemischen in technischen Bauwerken in Wasserschutzgebieten. Zuständig ist die Abfallbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt.

Bezugnehmend auf den uns vorgelegten Umweltbericht und die darin aufgeführte „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ mit Stand 2014 verweisen wir auf die neue Version mit Stand August 2023.

Untere Naturschutzbehörde

Im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB nehmen wir zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6, Ziffer 7, Buchstaben a und b BauGB) zum Vorentwurf des Bebauungs-/Flächennutzungsplans „Am Hollergraben“ der Gemeinde Otzberg Stellung.

I. Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Am Hollergraben“

1. Schutzgebiete des Bundesnaturschutzgesetzes (Kapitel 4 BNatSchG)

Auswirkungen auf Schutzgebiete werden **auf Grund der Abstände** zum Planungsbereich nicht erwartet.

2. Eingriffe in Natur und Landschaft, Kompensation (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB, § 14 ff BNatSchG)

Die Erhaltung des Baumes wird ausdrücklich befürwortet.

Gemäß der Artenschutzuntersuchung wird das Flurstück 5/1 als Grünland genutzt und nicht als „Arten- und struktureicher Hausgarten“.

Die Ausbuchung aus dem Ökokonto ist mit Rechtskraft des Bebauungsplanes bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen, mit entsprechender Flächenzuweisung (als shape-Datei).

3. Artenschutz (nach Kapitel 4 BNatSchG, insbesondere § 44 BNatSchG)

In den textlichen Festsetzungen E 2 „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ wird die Kleintierpassierbarkeit festgesetzt. Hier empfehlen wir, dass die Öffnungsgröße genauer definiert wird, z. B. mindestens 15 x 15 cm.

II. Stellungnahme zur teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans

1. Schutzgebiete des Bundesnaturschutzgesetzes (Kapitel 4 BNatSchG)

Auswirkungen auf Schutzgebiete werden **auf Grund der Abstände** zum Planungsbereich nicht erwartet.

Seite 4 des Schreibens vom 11.02.2026

2. Eingriffe in Natur und Landschaft, Kompensation (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB, § 14 ff BNatSchG)

3. Artenschutz (nach Kapitel 4 BNatSchG, insbesondere § 44 BNatSchG)

Der naturschutzrechtliche Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Belange des Artenschutzes sind im B-Plan-Verfahren zu bewältigen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Belange des baulichen Denkmalschutzes sind nicht berührt.

Zu den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege verweisen wir auf die erforderliche Stellungnahme der hessenArchäologie im Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß § 5 Abs. 2 Punkt 2 HDSchG.

Landwirtschaft

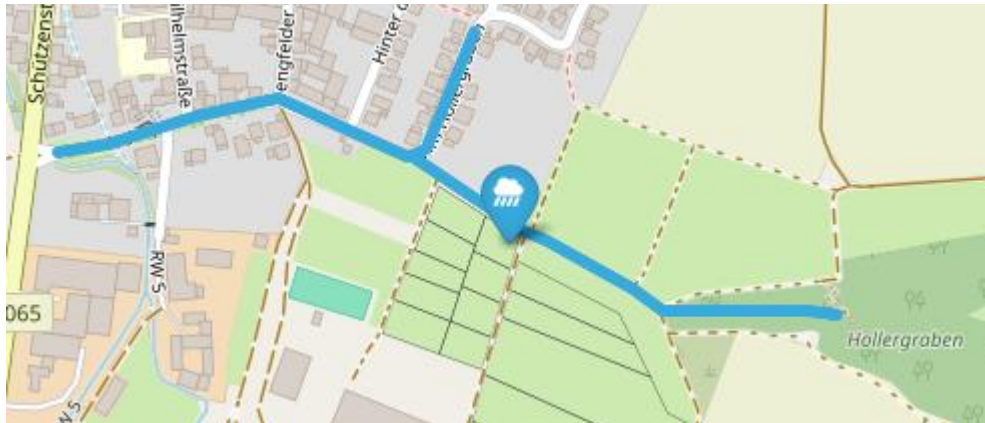
Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur werden zu o.g. Planung keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

Positiv merken wir an, dass die Kompensation über das Ökokonto der Gemeinde Otzberg vorgesehen ist und keine landwirtschaftlichen Flächen hierfür beansprucht werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geben wir nachfolgende Hinweise:

1. Die Nutzung der Wiesenfläche (Flurstück 5/1) ist so lange wie möglich beizubehalten.
2. Frühzeitige Beteiligung des betroffenen Bewirtschafters bei der Planung.
3. Strikte Ausweisung der Parkplätze auf den Grundstücken, um auf allen Straßen eine ungehinderte Durchfahrt für den landwirtschaftlichen Verkehr zu gewährleisten.
4. Textliche Festsetzungen – Hinweise zu
 - Landwirtschaftlichen Emissionen z.B. Lärm, Staub, Geruch, denn südlich von den Flächen liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle
 - Hessische Nachbarrechtsgesetz – abweichende z.T. doppelte Grenzabstände bei
 - Hecken-/Baumpflanzungen sowie
 - Einfriedungen zu Landwirtschaftsflächen und -wegen
5. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Neuaufstellung des RPS sind die Darstellungen als Siedlung anzupassen.
6. Die hohe bis sehr hohe natürliche Erosionsgefährdung laut BodenViewer Hessen ist zu berücksichtigen. In der Vergangenheit gab es **Starkregenereignisse**, die entsprechende Auswirkungen im Geltungsbereich hatten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf den Ausschnitt aus <https://buergerbeteiligung.ladadi.de/> hin

Seite 5 des Schreibens vom 11.02.2026



Wir bitten um Mitteilung der Abwägung.

Brand- und Katastrophenschutz

Gegen die geplante Maßnahme bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, sofern an der vorgelegten Planung keine Änderungen vorgenommen und nachfolgende Punkte beachtet werden:

Löschwasser:

Bei der angegebenen Zahl der Vollgeschosse von 2 und einer GFZ von maximal 0,6 mit der Art der baulichen Nutzung als allgem. Wohngebiet (WA) sowie der überwiegenden Bauart feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen und harter Bedachung beträgt der **Löschwasserbedarf mindestens 800 L/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden.**

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche sichergestellt sein. Entnahmestellen mit 400l/min (24m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Hinweis: Seit Juli 2018 müssen die Feuerwehren Systemtrenner verwenden, um gemäß Trinkwasserverordnung Trink- von Löschwasser zu trennen. Diese verursachen bis zu einem bar Druckverlust. Aus diesem Grund darf bei der Wasserentnahme aus dem Trinkwassernetz der Fließdruck 2,5 bar nicht unterschreiten. Gleichzeitig darf der Betriebsdruck an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.

Seite 6 des Schreibens vom 11.02.2026

Hinweis: Auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens wird keine Festlegung des Löschwasserbedarfs mehr getroffen! Dies ist im Zuge der Erschließung durch die Gemeinde festzulegen.

Bei Abweichungen zu der oben genannten Bauart ergeben sich erhöhte Löschwasseranforderungen, diese müssen dann von der Gemeinde gemäß §45 Abs. 1 Punkt 2 und Abs.3 HBKG (Hess. Brand- und Katastrophenschutzgesetz) dem Bauherrn als Auflage verfügt werden.

Hinweis: In Hessen wurde mit der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (HVV TB) die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" unter HE 1 bauaufsichtlich eingeführt und ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Hinweis: Sollten Gebäude ohne baulichen zweiten Rettungsweg errichtet werden und die Brüstungshöhe der Fenster oder Stellen zum Anleitern mehr als 8,0 m über der Geländeoberfläche liegen, sind zwingend die Anforderungen aus Punkt 5 "Brandschutz - Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen der Feuerwehr als 2. Rettungsweg" der Anlage 3 des Bauvorlagenerlasses zu beachten.

Untere Verkehrsbehörde

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen keine Bedenken.

Dem vorliegenden Bebauungsplan „Am Hollergraben“ kann aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht nur zugestimmt werden, wenn die darin ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche insgesamt als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen wird. Entgegen der in der Begründung Punkt 6.2.1 erfolgten Ausführungen ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 6,0 m nicht für einen „auskömmlichen Begegnungsverkehr von Kraftfahrzeugen, Radverkehr und Fußverkehr“ geeignet.

Derzeit beträgt die Breite der asphaltierten Fahrbahn inkl. südlich anschließender Entwässerungsrinne ca. 3,80 m. Diese Breite ist nicht für den Begegnungsverkehr zweier Pkw ausreichend. Ausreichend wäre hier eine Breite von 4,50 m.

Über den in Planung befindlichen Streckenabschnitt wird künftig nicht nur das Plangebiet erschlossen, sondern auch die ausschließlich darüber anfahrbaren Bereiche Am Hollergraben, Hinter der Kirche und Auf dem Rain. Hierbei handelt es sich um weitere ca. 50 Anwesen. Hinzu dürfte zusätzlicher landwirtschaftlicher Verkehr in die und aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche kommen.

Bei der in der Planung vorgesehenen Fahrbahnbreite von nur 3,80 m ist daher regelmäßig mit dem Befahren der Gehwege im Begegnungsverkehr zu rechnen. Dies stellt eine deutliche Unfallgefahr dar. Diese gilt insbesondere, wenn Anwohner aus dem Plangebiet die Grundstücke verlassen, den geplanten Gehweg betreten und gleichzeitig Fahrzeuge den ausgewiesenen Gehweg benutzen.

Um straßenverkehrsrechtlich einen verkehrsberuhigten Bereich ausweisen zu können, ist es erforderlich, einen gleichmäßigen Bereich herzustellen, bei dem auch optisch keine Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg zu erkennen ist. Hierzu sollten Gehwege, Entwässerungsrinnen und Fahrbahn mit gleichartigem Pflaster gestaltet werden. Der verkehrsberuhigte Bereich sollte über die Einmündung Hinter der Kirche geführt werden. Er könnte zudem bis zur Einmündung in die Lengfelder Straße fortgeführt werden, was aber hinsichtlich der Haltbarkeit durch die Zufahrt zum Reitstall Grünwald erschwert werden kann.



Seite 7 des Schreibens vom 11.02.2026

Er wäre weiterhin zu prüfen, ob der je Wohnhaus ausgewiesene einzelne Stellplatz der erforderlichen Anzahl gemäß einer kommunalen Stellplatzsatzung entspricht.

Polizeipräsidium Darmstadt
Altlasten
Bauaufsicht (Az. 410-243/2026/P)
Sportkreis Darmstadt-Dieburg

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Dr. Fischbach