



GEMEINDE OTZBERG ORTSTEIL NIEDER-KLINGEN

15. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN „AM HOLLERGRABEN“



TEIL B - BEGRÜNDUNG ENTWURF

Projekt: S 868/25

Stand: Mai 2026

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

Heddernheimer 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	5
3.	Lage und Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung	6
4.	Übergeordnete Planungsvorgaben	8
4.1	Regionalplan Südhessen 2010	8
4.2	Schutzgebiete	9
5.	Bestandsanalyse	10
5.1	Topografie	10
5.2	Erschließung / Verkehr	10
5.3	Bebauung	12
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	15. Flächennutzungsplanänderung Planzeichnung Planergruppe ASL, Frankfurt, Mai 2026
2	Artenschutzuntersuchung Prüfung der Auswirkungen einer Bebauung auf geschützte Arten gemäß §44 BNatSchG Dipl.-Biol. Gerhard Eppler, Lampertheim, Juli 2025

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

In ihrer Sitzung am 16.06.25 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Otzberg die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Hollergraben“ und die Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan „Am Hollergraben“ beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Nieder-Klingen. Im Jahr 2016 wurde ein Integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) für die Gemeinde Otzberg erstellt. Hierin wurde das Potenzial Leerstände und Baulücken erfasst. Zwischenzeitlich hat sich gezeigt, dass die Nachfrage nach Wohnraum, mangels Zugriffsmöglichkeiten auf die verbliebenden Baulücken, nicht mehr gedeckt werden kann. Zur Deckung, insbesondere des Eigenbedarfs des Ortsteils, sollen in Form einer Arrondierung des Ortsrandes, Bauplätze für bis zu 3 Wohngebäude geschaffen werden.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche – Garten ausgewiesen. Insofern wird eine Flächennutzungsplanänderung, erforderlich. Das Verfahren wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten
vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502)

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)

16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,

Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)

Ausfertigungsdatum 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036)

Hessische Bauordnung (HBO)

vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeNatG)

vom 25.05.2023 (GVBl. 2023 S. 379)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

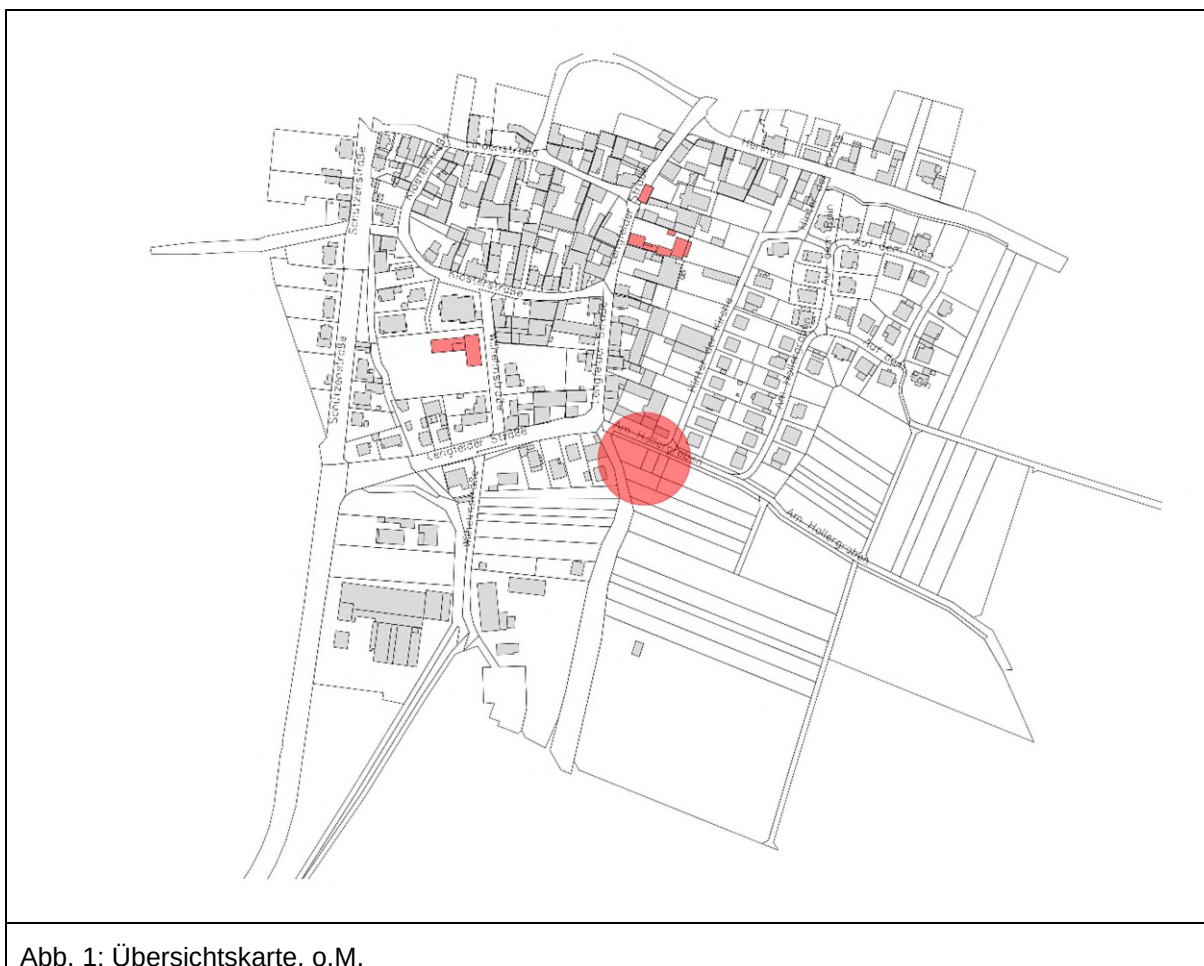
in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

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 südöstlichen Rand des Ortsteils Nieder – Klingen.

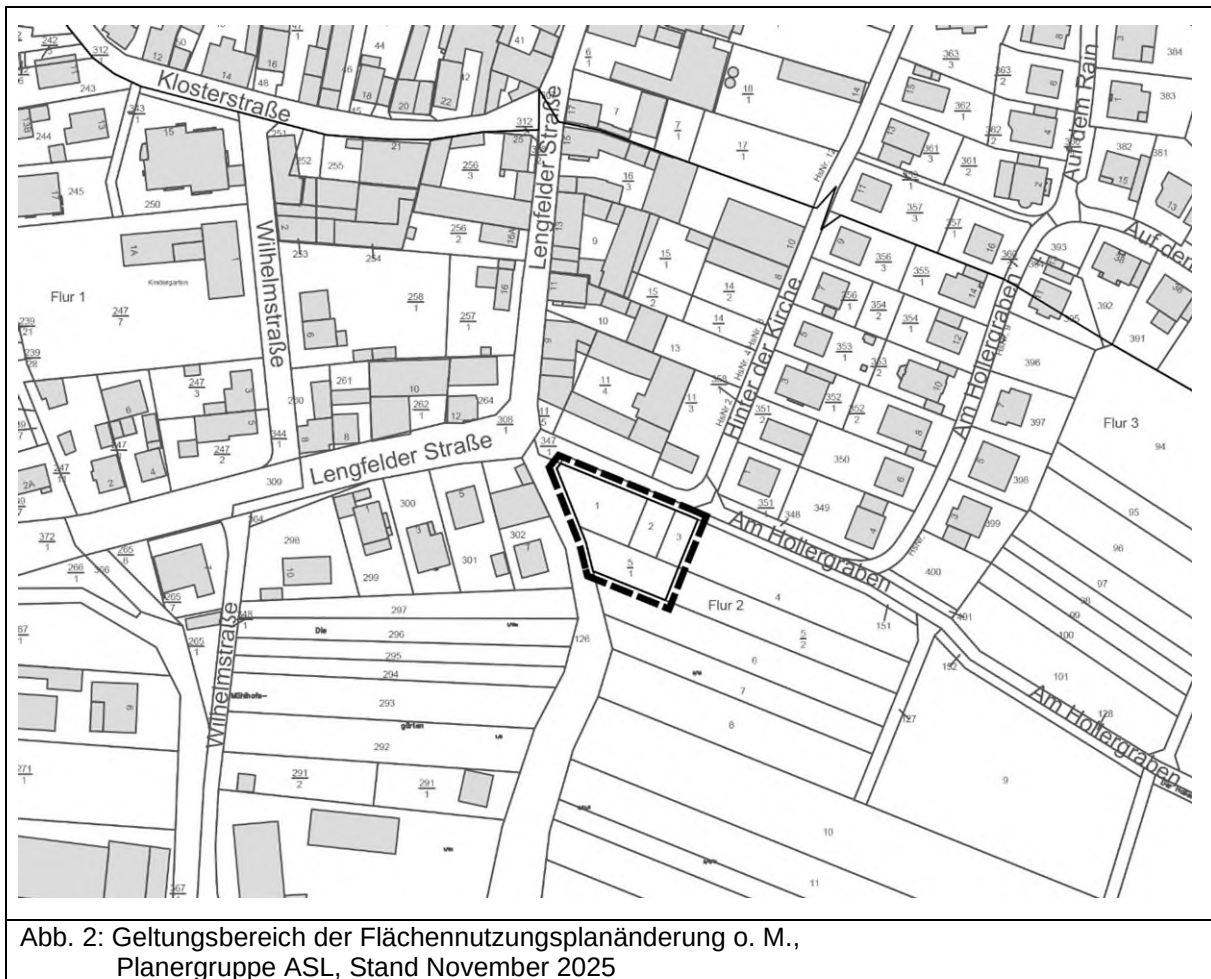


Das Plangebiet wird im Norden von der Straße Am Hollergraben, im Osten von den Flurstücken 4 und 5/2, im Süden von dem Flurstück 6 und im Westen von dem teilweise asphaltierten Feldweg (Flurstück 126) als Verlängerung der Lengfelder Straße begrenzt.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Nieder-Klingen:

Flur 2: Flurstücke 1, 2, 3, 5/1



Die Größe des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung beträgt ca. 0,09 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, als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz dargestellt.

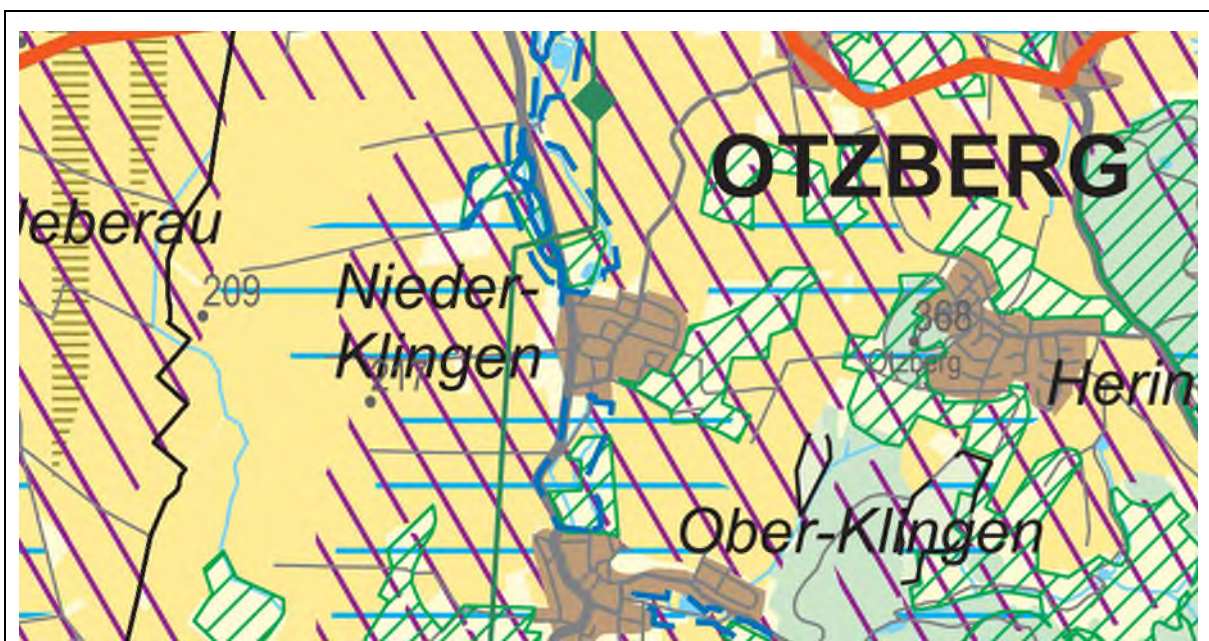


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen, o.M.

Die Planung entspricht nicht den Vorgaben der Regionalplanung. Ein Zielabweichungsverfahren zur Anpassung ist aufgrund der geringen Flächengröße des Bebauungsplanes (0,1 ha) nicht erforderlich.

Hierzu führt das Regierungspräsidium Darmstadt in seiner Stellungnahme vom 18.12.2025 nachfolgendes aus:

„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.“

4.2 Schutzgebiete

Laut Geofachanwendungen (WebGIS), Natureg Viewer (Lit. 2), Stand September 2024 (Version 5.5.1), Aktualitätsstand der Daten: 15.12.2024, Herausgeber. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Internetabfrage am 27.03.2025, liegt der Geltungsbereich im Naturpark Bergstraße-Odenwald.

Der Geltungsbereich liegt im festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet WSG, Gewinnungsanlagen Brunnen Nieder-Klingen, Otzberg, Schutzzone III. Die entsprechende Verordnung vom 12.06.1995 (StAnz. 36/1995 S. 2893) ist zu beachten.

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

5. Bestandsanalyse

5.1 Topografie

Das Gelände des Geltungsbereiches ist nahezu eben. Die gegenüberliegenden Eckpunkte des Plangebietes im Nordwesten und Südosten liegen auf einer Höhe von ca. 188 m ü. NN. Der Südwestliche Eckpunkt fällt leicht ab auf ca. 187 m ü. NN, daraus ergibt sich ein Gefälle von Norden nach Süden von ca. 2% entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze und ca. 4 % Steigung entlang der südlichen Grenze Richtung Osten. Die Straße Am Hollergraben steigt von der Lengfelder Straße entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze von ca. 188 m ü. NN auf ca. 189 m ü. NN, das entspricht ca. 2 % Steigung. Die Steigung an der östlichen Geltungsbereichsgrenze von Süden nach Norden beträgt ca. 3 %.

Zusammenfassend fällt das Gelände des Geltungsbereiches von Norden nach Süden um ca. 3 % und steigt von Westen nach Osten um ca. 2 %.

5.2 Erschließung / Verkehr

5.2.1 Verkehr

Die Bundesstraße 426 führt in nordwestlicher Richtung über Reinheim nach Darmstadt (ca. 20 km), in südöstlicher Richtung über die Anschlussstelle zur B 45 nach Höchst im Odenwald (ca. 11 km) sowie in nordöstlicher Richtung nach Groß-Umstadt (ca. 5 km) und weiter in nördlicher Richtung nach Dieburg (ca. 11 km).

Vom Plangebiet erreicht man von der Straße Am Hollergraben über die Lengfelder Straße (K116) Richtung Westen nach ca. 190 m die Schützengasse (L 3065), die sich in Richtung Norden nach ca. 2 km an die B 426 anschließt.

Die asphaltierte Straße Am Hollergraben verschmälert sich von ca. 5,00 m Breite nach ca. 8,50 m im Verlauf von Westen auf ca. 3,20 m Breite im Osten. Der nördliche 1,00 bis 1,10 m breite Fußweg ist gepflastert. Südlich der asphaltierten Straße verläuft ein ca. 0,50 m breiter gepflasterter Rinn-Streifen.

Die Erschließung des Plangebietes soll über die Straße Am Hollergraben erfolgen.



Foto 1: Straße Am Hollergraben



Foto 2: Verjüngung der Straße Am Hollergraben von ca. 5,00 m auf ca. 3,15 m

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze, außerhalb des Geltungsbereiches, führt ein asphaltierter Feldweg von der nordwestlichen Ecke des Plangebietes Lengfelder Straße/ Am Hollergraben Richtung Süden.



Foto 3: Straßenecke Lengfelder Straße / Am Hollergraben



Foto 4: Feldweg entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze

5.2.2 ÖPNV

Buslinien:

Vom Plangebiet ist die Bushaltestellen Wilhelmstraße ca. 100 m in westlicher Richtung und die Bushaltestelle Heringer Straße ca. 250 m in nördlicher Richtung entfernt.

Die Buslinie GU1 verkehrt an der Haltestelle Nieder-Klingen Wilhelmstraße, Otzberg. Die Buslinie GU1 fährt sowohl Otzberg als auch die folgenden Städte, Schaafheim und Groß-Umstadt, an.

Odenwaldbahn:

Vom Plangebiet zum Bahnhof Otzberg-Lengfeld beträgt die Strecke ca. 2,9 km und ist fußläufig in ca. 40 Minuten und mit dem Bus in ca. 18 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).

5.3 Bebauung

Das Plangebiet ist unbebaut in direkter Ortsrandlage. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden mit Satteldächern. Im Norden gegenüberliegend vom Plangebiet existieren entlang der Lengfelder Straße Hofreiten Bebauungen., z.B. Lengfelder Straße 9. In westlicher Richtung, Lengfelder Straße 7, befindet sich ein eingeschossiges Wohngebäude mit separater Scheune. In der, in Verlängerung zur östlichen Geltungsbereichsgrenze liegenden, Straße Hinter der Kirche befinden sich ein- bis zweigeschossige Wohngebäude jüngeren Baulters.



Foto 5: Bebauung
Lengfelder Straße 9



Foto 6: Bebauung der Straße
Hinter der Kirche

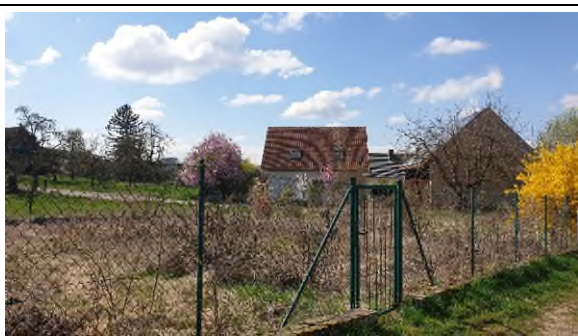


Foto 7: Bebauung
Lengfelder Straße 7

5.4 Ver- und Entsorgung

In der Straße am Hollergraben verlaufen ein Schmutzwasserkanal (DN 250) sowie ein Regenwasserkanal (DN 500). Nach Auskunft der Gemeinde Otzberg ist das Kanalnetz ausreichend das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser aufzunehmen.

In den bestehenden Straßenverkehrsflächen sind zudem Leitungen für die Wasser- und Stromversorgung sowie Telekommunikationsleitungen vorhanden. Die neuen Wohnhäuser können an die Leitungsnetze angeschlossen werden.

In den Hollergraben wird östlich des Plangebietes oberirdisch entwässert. Gegenüber des Wohnhauses Am Hollergraben 4 wird das Niederschlagswasser in ein Schachtbauwerk geführt und verläuft von dort unterirdisch in einen Regenwasserkanal in Richtung Lengfelder Straße. Die Grabenparzelle ist daher im Abschnitt des Plangebietes für die Entwässerung funktionslos geworden.

5.5 Grünordnung

Der Geltungsbereich umfasst auf den Flurstücken 1, 2, 3 und 5/1 Freizeitgärten, die in ihrer Nutzung aufgegeben wurden. Entlang der Straße Am Hollergraben befinden sich mehrere Sträucher und an der nordwestlichen Ecke des Flurstückes 1 eine Korkenzieher Weide sowie ein erhaltenswerter Kirschbaum.



Foto 8: aufgegebene Freizeitgärten
Blickrichtung von Süden nach Norden



Foto 9: Kirschbaum
Nordwestliche Ecke Flurstück 1



Foto 10: Korkenzieherweide
Nordwestliche Ecke
Flurstück 1

Das entlang der Straße verlaufende Flurstück 151 stellt sich in der Örtlichkeit als grasbewachsenen Wegsaum dar. Vermutlich verlief hier früher ein Graben dessen Niederschlagswasser in dem heutigen Regenwasserkanal abgeleitet wird.

Entlang des westlich des Plangebietes befindlichen Wirtschaftsweges verläuft ein Graben. Das Niederschlagswasser wird im Kreuzungsbereich mit der Straße Am Hollerbach ebenfalls in die Regenwasserkanalisation geleitet.

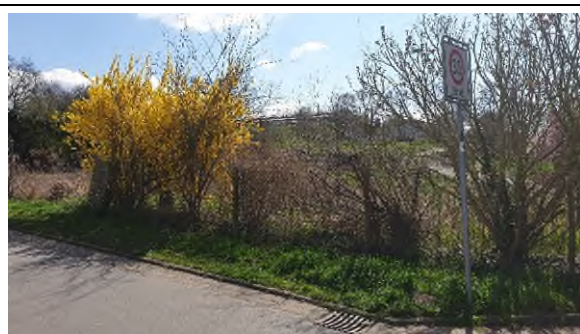


Foto 11: Parzelle 151 / Wegsaum entlang der
Straße Am Hollergraben

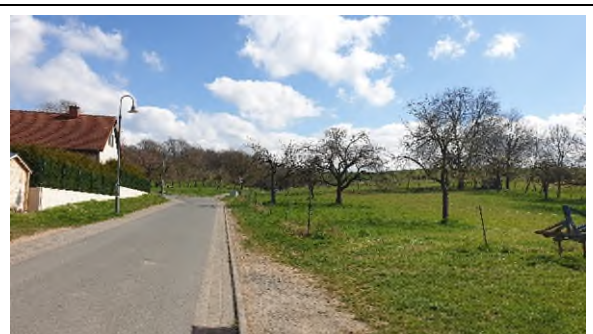


Foto 12: Parzelle 151 entlang der
Straße Am Hollergraben

5.6 Artenschutz

Die relevanten Inhalte des Artenschutzgutachtens von Dipl.-Biol. Gerhard Eppler sind im Umweltbericht dargestellt.

5.7 Bodenschutz

Das Thema Boden- / Bodenschutz ist in dem beigefügten Umweltbericht behandelt.

6. Flächennutzungsplanänderung

6.1 Bestand

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Otzberg (Lit. 3) wurde am 24.11.1980 beschlossen. Der Plan wurde am 09.03.1981 durch das Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt.

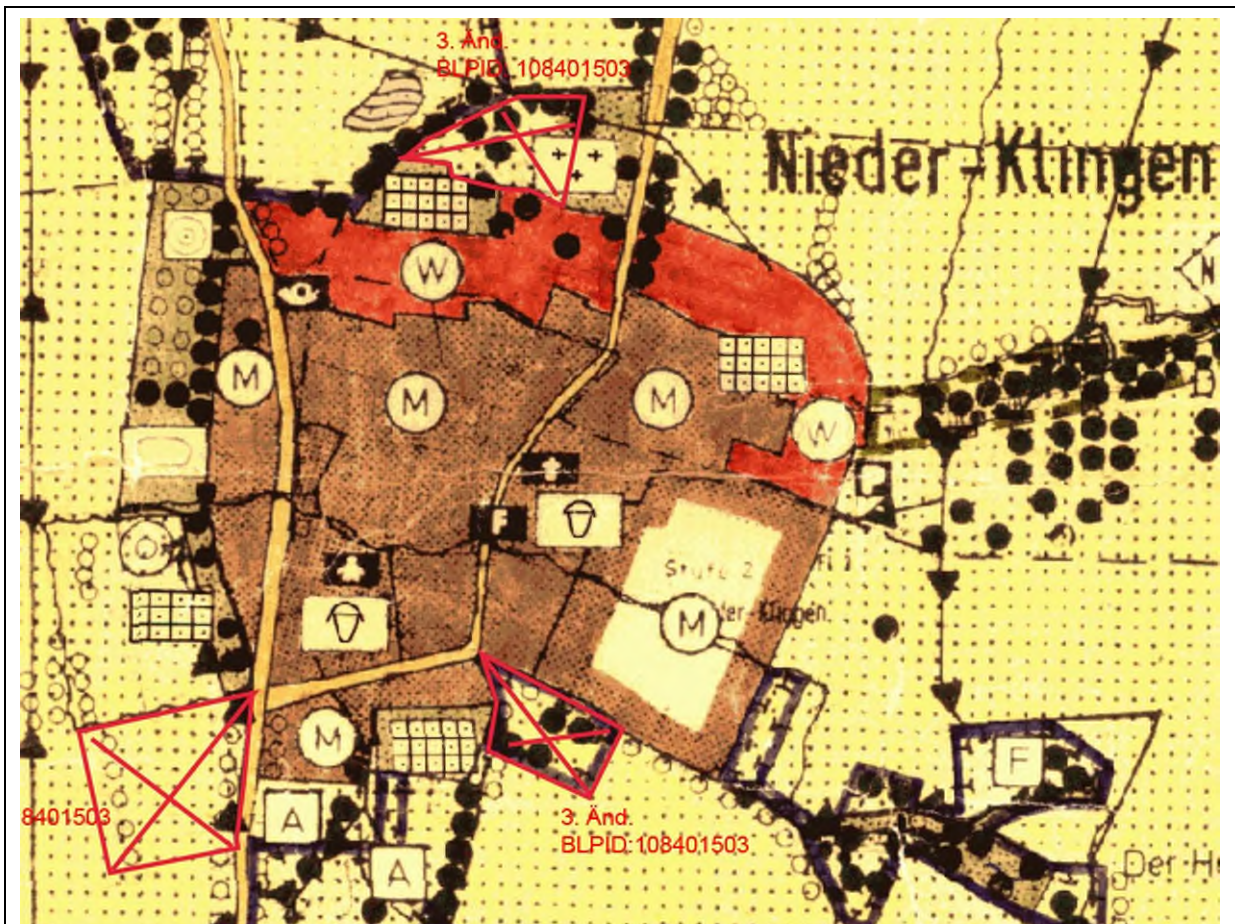


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Otzberg, o.M.
Genehmigt durch das RP Darmstadt am 09.03.1981

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (Lit. 4), genehmigt durch das Regierungspräsidium Darmstadt am 16.01.2003.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes als Grünfläche – Garten ausgewiesen.



Abb. 5: Ausschnitt aus der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Otzberg, o.M., genehmigt durch das RP Darmstadt am 16.01.2003

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

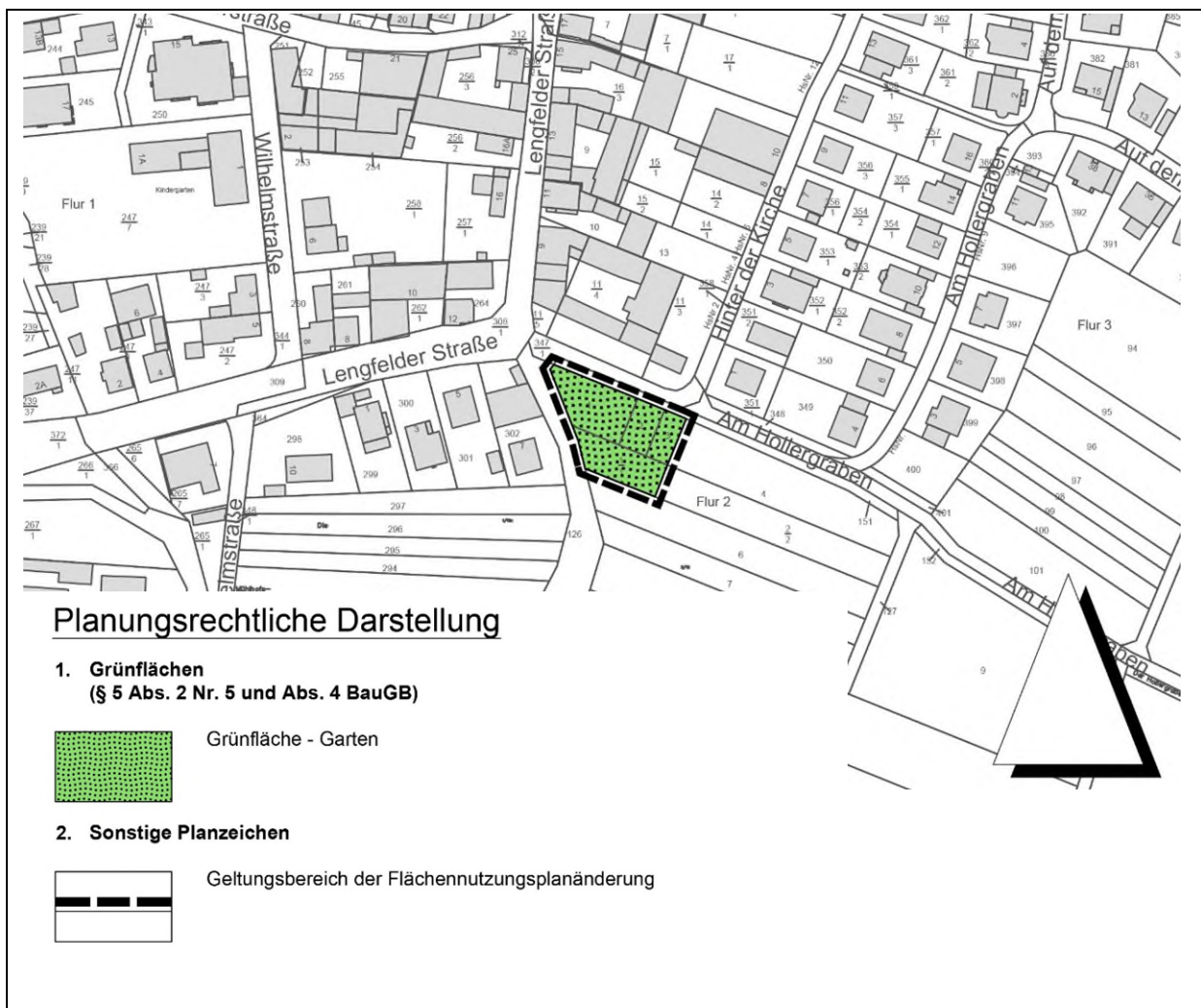
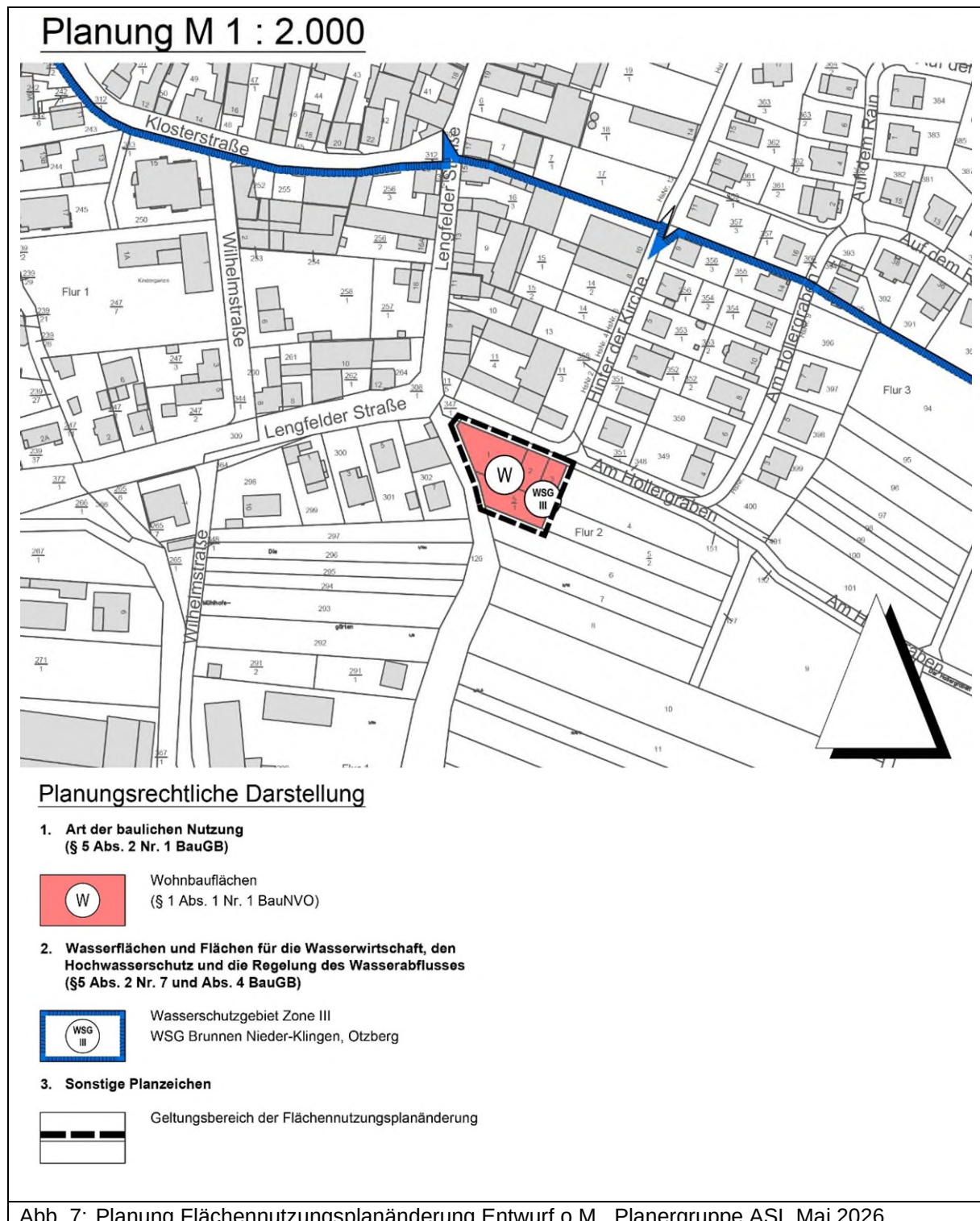


Abb. 6: Bestand Flächennutzungsplanänderung Entwurf o.M., Planergruppe ASL Mai 2026

6.2 Planung

Die Gemeinde Otzberg beabsichtigt, im Ortsteil Nieder-Klingen anstelle aufgebener Freizeitgärten ein Wohnbaugelände für bis zu drei Wohneinheiten zu entwickeln.

Die Planung erfordert eine Flächennutzungsplanänderung. Anstelle der „Grünfläche – Garten“ erfolgt die Darstellung einer Wohnbaufläche.



Diese 15. Flächennutzungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches den aktuellen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan in allen 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) Hessisches Naturschutzinformationssystem (Natureg Viewer), Stand Oktober 2024, (Version 5.5.1)
- (Lit. 3) Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Otzberg, 1980
- (Lit. 4) 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Gemeinde Otzberg