

Bebauungsplan „Raiffeisenstraße“ – Gemeinde Otzberg, Ortsteil Lengfeld und
16. Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan „Raiffeisenstraße“ – Gemeinde Otzberg, Ortsteil Lengfeld
Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägungsvorschläge zu den Bedenken, Anregungen und Hinweisen

PLANERGRUPPE
ASL



Bebauungsplan „Raiffeisenstraße“ – Gemeinde Otzberg, Ortsteil Lengfeld und 16. Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan „Raiffeisenstraße“ – Gemeinde Otzberg, Ortsteil Lengfeld

Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

- Bürgerbeteiligung

im Zeitraum vom 24.11.2025 bis 30.12.2025

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

im Zeitraum vom 24.11.2025 bis 30.12.2025

- Beteiligung des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg

im Nachgang im Zeitraum vom 15.01.2026 bis 16.02.2026

lila markierte Texte = die Beschlussempfehlung führt zu einer Änderung in Plan und/oder Begründung

Stand: Juli 2026

Planergruppe ASL
Heddernheimer Kirchstraße 10
60439 Frankfurt

Dipl.-Ing. R. Uhle
Dipl.-Ing. B. Rank
Dipl.-Ing. C. Uhle

Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 24.11.2025 bis 30.12.2025

Bürger 1	Schreiben vom 28.12.2025 und E-Mail vom 03.06.2025
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Sehr geehrte Damen und Herren, Otzberg den 28.12.2025 Im Otzbergboten war zu lesen: Die Gemeindevertretung der Gemeinde Otzberg hat in ihrer Sitzung am 17.03.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße“ sowie die damit einhergehende 16. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan. In der gleichen Sitzung wurde ebenfalls die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Während dieser Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zur Planung beim Gemeindevorstand der Gemeinde Otzberg elektronisch (per Mail an: gemeindeverwaltung@otzberg.de) übermittelt werden oder schriftlich oder mündlich zu Protokoll gebracht werden. Der Vorentwurf Bebauungsplanes inkl. der textlichen Festsetzungen und der Begründung, der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung inkl. der Begründung, der zugehörige Umweltbericht, sowie ein Artenschutzgutachten liegen in der Zeit vom .../2 - 2 - Montag, den 24.11.2025 bis einschl. 30.12.2025 am Betriebshof der Gemeinde Otzberg, Ortsteil Lengfeld, Raiffeisenstraße 4 (Container), zur Einsicht öffentlich aus.	<u>Allgemein</u> Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

3

Bürger 1	Schreiben vom 28.12.2025
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Wortlaut Bebauungsplan zu 2: Die südlich und westlich verlaufenden Parzellen (Flurstücke 710 und 715, teilweise) werden als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt und entsprechen dem Bestand. 2. Ein Baugebiet das dafür sorgt, das der Wohngebietsbereich der Raiffeisenstraße endlich nicht mehr tagelang von Großmaschinen der Landwirte, Riesentraktoren oder LKWs für Erdaushub/Gülle etc, benutzt wird, denn es gibt ja jetzt eine Umfahrung für diesen Verkehr ?? Zur Info einen Anhang mit dem Titel Flurbereinigungsbeschluss vom 8.7.2010 -AZ 1988-auch für Teile von Lengfeld in dem die Gemeinde Otzberg darauf hingewiesen wird die Wirtschaftswege den Anforderungen der Großmaschinen der Landwirte entsprechend auszubauen. Wohnstraßen sind für Industriemaschinen auszuschließen.	<u>Ausschluss des landwirtschaftlichen Verkehrs in der Raiffeisenstraße</u> Eine Benutzung der Raiffeisenstraße durch den landwirtschaftlichen Verkehr kann durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen werden. Bei dem nun festgesetzten Wirtschaftswegen handelt es sich um einen Weg zur Pflege des geplanten Entwässerungsgrabens und der Siedlungsrandeingrünung. Auch bei diesen können landwirtschaftliche Verkehre nicht ausgeschlossen werden. Die Raiffeisenstraße und die Wege sind geeignet, den Pflege- und landwirtschaftlichen Verkehr aufzunehmen. Die Bedenken werden zurückgewiesen. <u>Flurbereinigungsbeschluss vom 08.07.2010</u> Die Anlage Flurbereinigungsbeschluss ist nachfolgend aufgeführt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. s. Punkt <u>Ausschluss des landwirtschaftlichen Verkehrs in der Raiffeisenstraße</u>

Bürger 1	Schreiben vom 28.12.2025
Anlagen	
Flurbereinigungsbeschluss vom 8.7.2010 Ziele des Verfahrens Die Ziele des Flurbereinigungsverfahrens ergeben sich zusammengefasst aus dem Flurbereinigungsbeschluss. Das Flurbereinigungsverfahren nach § 1 in Verbindung mit § 37 FlurbG in den Gemarkungen Ober- und Nieder-Klingen sowie Teilen der Gemarkungen Lengfeld und Hering dient der Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in Land- und Forstwirtschaft sowie der Förderung der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung. Das vorhandene Wegenetz orientiert sich an überholten Bewirtschaftungsmethoden. Für eine moderne Landwirtschaft ist ein weniger dichtes, dafür aber für die Benutzung mit landwirtschaftlichen Großmaschinen geeignetes, gut ausgebautes Wirtschaftswegenetz erforderlich. Daran angepasst sind eine Neuordnung des Grundbesitzes in den Bereichen mit Besitzzersplitterung sowie die Zusammenlegung zu größeren Bewirtschaftungseinheiten durchzuführen. Notwendige Maßnahmen zum Schutz von Oberflächengewässern und Grundwasser sowie die naturnahe Entwicklung von Gewässern dienen gleichzeitig auch der Umsetzung von Zielen der Wasserrahmenrichtlinie. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie Maßnahmen zur Förderung der Naherholung und des Fremdenverkehrs sind beabsichtigt. Insgesamt dienen diese Maßnahmen insbesondere der Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Landwirtschaft, der Erhaltung der Kulturlandschaft, dem vorbeugen von Nutzungskonflikten und damit der nachhaltigen Entwicklung des ländlichen Raumes.	

Bürger 1	Schreiben vom 28.12.2025
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Es gibt laut Bebauungsplan in der Ringerschliesung einen Verkehrsberuhigten Bereich. Die Gemeinde Groß Zimmern nutzt die Erneuerung der Kettlerstraße zum Verkehrsberuhigtem Ausbau. Die Raiffeisenstraße wird auch erneuert !? Hier fahren nach wie vor Fahrzeuge zur Abkürzung von der B 426 über „Am Bohrberg“ nach Nieder Klingen - K 116- und umgekehrt (30- er Zone) Ich hatte in meinem Schreiben an die Gemeindeverwaltung vom 3.6.2025 schon darauf hingewiesen das nach wie vor der Weg in die Kuhgräben und zurück als Rennstrecke benutzt wird (60-70-80 kmh) Frage (siehe auch mein o.g. Schreiben): In Nieder Klingen wurde in der Heringer Straße in 2025 eine Rinne erneuert mit einem Verkehrsberuhigtem Effekt. In Nieder Klingen gibt es am am Mahlheckenweg auf 50 Meter 2 Rinnen usw. In Lengfeld Richtung Kuhgraben gab es noch nie eine Rinne! In Lengfeld Richtung Kuhgraben gab es noch nie eine Überfahrschwelle o.Ä.	<u>Verkehrsberuhigung Raiffeisenstraße</u> Die Raiffeisenstraße wird im Abschnitt bis zum Anschluss Bohrberg bzw. zum südlichen Anschluss der geplanten Ringstraße ausgebaut bzw. verbreitert. Die Aussagen bezüglich des Ausbaus anderer Straßen betreffen nicht den Bebauungsplan. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bürger 1	Schreiben vom 28.12.2025
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Ich halte schon seit Jahrzehnten einen Graben frei wegen des Oberflächenwassers-jetzt wird im neuen Baugebiet eine Hangentwässerung eingebaut ?! Anmerkung: Der Abfluss an meinem Grundstück (DN 200 mit Troog) wurde 2008 im Zuge der Wasser/ Abflusserneuerung Lengfeld auf meine Initiative hin angelegt um" meinen Graben" zu entwässern. Seit Mitte 2025 wird er zur Entwässerung des Oberflächenwassers aus dem Kuhgraben genutzt ! Gibt es hierzu endlich einmal eine Lösung?	<u>Hangentwässerung – Oberflächenwasser</u> Entlang der Südgrenze des B-Plan-Gebiets ist ein Entwässerungsgraben zur Hangentwässerung geplant, der im Entwurf des Bebauungsplanes Berücksichtigung findet. Die Anlage, der Ausbau oder auch die Pflege eines Entwässerungsgrabens östlich der Raiffeisenstraße ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bürger 1	Schreiben vom 28.12.2025
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
PS. Der Bebauungsplan für die Raiffeisenstraße weist eine Lärmemissionsschutzprüfung der Landesstraße-K116-(Norden) aus. Es gibt dort oben (Süden) eine Wertstoffdeponie . Mein Grundstück ist ca 115 m davon entfernt, das neue Baugebiet nur ca 80 m. Dort werden Holhack-schnitzel produziert (Lärm) und es wird dort ab und an auch Sonntags gearbeitet. Der Weg dorthin führt mit Bedacht nicht über die Raiffeisenstraße und ist auch für große Maschinen ausgelegt. Freundlich Grüße	<u>Wertstoffdeponie - Lärmschutz</u> Bei der sogenannten Wertstoffdeponie handelt es sich um eine Lagerfläche des gemeindlichen Bauhofs. Auf der Fläche werden insbesondere Baumaterialien, wie Pflastersteine und Kies, gelagert. Die Erschließung erfolgt über einen Wirtschaftsweg, der westlich des Plangebietes an die Kreisstraße anbindet. Aufgrund der Art und des Umfangs der Nutzung sowie der Entfernung zum Plangebiet sind keine immissionsschutzrechtlich relevanten Lärmeinwirkungen auf die bestehende oder geplante Wohnbebauung zu erwarten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bürger 1	E-Mail vom 03.06.2025
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Sehr geehrte Damen und Herren, in der 30. Sitzung des Ausschusses für Bauen, Umwelt, Land-, Forstwirtschaft und Infrastruktur vom 30.3.2025 hier Vorlage-Nr.: 8/0290-98/0290-88/0290-38/0290-1 vom 06.02.2025 betrifft Bebauungsplan Raiffeisenstraße ist u.A zu lesen das ein Regenrückhaltebecken- Zisterne- für dieses Baugebiet geplant ist. Ich möchte sie daher auf die Problematik bei Regen Oberflächenwasser für mein Grundstück "Am Bohrberg la" hinweisen (auch"Am Bohrberg 1") An dieser Stelle nenne ich auch die Nachricht von Bürgermeister Weber vom 14.9 2023 im Otzberg-Boten mit dem Wortlaut zu Anregungen und Hinweisen zu Überschwemmungen von Feldwegen und Gräben sind wir Ihnen sehr dankbar. Das Oberflächenwasser hinter meinem Grundstück sammelt sich seit Jahrzehnten weit oberhalb des Wasserwerkes im Kuhgraben kommend aus Richtung Hering (nicht nur bei Starkregen). Es bilden sich Regentinnen und das Wasser fließt den Wirtschaftsweg Raiffeisenstraße zum Schluss im befestigten Bereich hinunter auf den Acker hinter meinem Grundstück und sammelt sich dort. Das Niveau des dadurch angeschwemmten Erdreiches auf dem Acker ist mittlerweile höher als meine Grundstücksmauer. Nachdem wir dadurch schon Wasser und Schlamm im Keller hatten habe ich einen Graben angelegt, den ich seit Jahrzehnten regelmäßig sauber halte. Eine Rinne auf dem Wirtschaftsweg wie auf anderen Wegen in Otzberg auf dem Feldweg Raiffeisenstraße gibt es nicht, ein vorh. Gully ist verstopft und die Straße vor meinem Grundstück ist ständig verschmutzt. (Anmerkung: hier war einmal eine gepflasterte Rinne an dem Kuhgrabenweg hinunter welche von den Landwirten- mehr Acker ?- weggepflügt wurde !)	<u>Hangentwässerung – Oberflächenwasser</u> Entlang der Südgrenze des B-Plan-Gebiets ist ein Entwässerungsgraben zur Hangentwässerung geplant, der im Entwurf des Bebauungsplanes Berücksichtigung findet. Die Anlage, der Ausbau oder auch die Pflege eines Entwässerungsgrabens östlich der Raiffeisenstraße ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bürger 1	E-Mail vom 03.06.2025
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Nach Punkt 4. Planungsentwürfe-Bebauungsplan muss die Dimensionierung der Regenrückhaltefläche im weiteren Planungsverlauf noch bestimmt werden usw. Ich weise darauf hin, dass es nicht meine Aufgabe sein kann meine Mauer und den Graben auf fremdem Grundstück freizuhalten. Im Hinblick hierzu, auf die Nachricht von Bgm Weber und darauf, dass diese Problematik auch das Anwesen „Am Bohrberg 1“ betrifft, bitte ich um Berücksichtigung bei Ihrer Planung. In Nieder- Klingen auf der Heringer Straße Wirtschaftsweg Richtung Hering gibt es eine Rinne für Oberflächenwasser. Diese Rinne wurde erst kürzlich erneuert und veranlasst durch Ihre Bauweise auch zum langsamen Fahren-	<u>Regenrückhaltefläche</u> Zwischenzeitlich wurde durch ein Fachbüro eine Entwässerungsplanung erarbeitet und mit den zuständigen Behörden vorab abgestimmt. Demnach ist vorgesehen, das Niederschlagswasser in Retentionszisternen zu sammeln und gedrosselt in das vorhandene Mischwasserkanalsystem abzuleiten. Aufgrund der vorgesehenen Entwässerungskonzeption sind negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Bürger 1	E-Mail vom 03.06.2025
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
hierzu wie folgt: Im September 2020 wurde der Übergang der Raiffeisenstraße von einer Wohnstraße zu einem Wirtschaftsweg Richtung Kuhgraben mit einem Verbotsschild (Nr. 250 mit Zusatz) ausgeschildert. Dieser Weg ist befestigt und führt kerzengerade in den Kuhgraben. Trotz dieses Verbotsschildes wird der Weg in beide Richtungen, egal welche Fahrzeugart, als Rennstrecke benutzt und an dem Übergang in die Wohnstraße, welche ja Vorfahrt hat, wird mit hoher Geschwindigkeit durchgefahren. Am Abzweig " Am Bohrberg" wird rechts vor links sowieso nicht beachtet und auch die Großen Maschinen der Landwirte fahren ebenfalls mit einer hohen Geschwindigkeit in beide Richtungen !! Die Anlieger sehen dies als Unfallschwerpunkt an und fragen sich auch, warum die Großen Maschinen der Landwirte durch ein Wohngebiet fahren müssen und nicht die Wirtschaftswege benutzen wie anderswo in Otzberg- Feldwege zum Kuhgraben gibt es genug. Das neue Wohngebiet Raiffeisenstraße hat durch Spielplatz, Senioren/Mehrgenerationenhaus, 25 Häuser etc eine Bevölkerungsanzahl von ca 147 Personen-siehe Bebauungsplan. Dies entspricht laut Statistik Kraftfahrt Bundesamt ca 100 Fahrzeugen und hat dadurch eine Größenordnung, wo man an eine Entsprechende Verkehrsplanung denken kann. Hinzu kommt auch, dass die Straßen" Am Bohrberg/Raiffeisenstraße" als Abkürzung von und nach Nieder Klingen zur B426 Ortsausgang Lengfeld/Zipfen ohne Beachtung der 30er Zone benutzt wird. Ich bitte Sie, diese Punkte bei Ihrer Planung zu berücksichtigen. Freundliche Grüße	<u>Verkehrsberuhigung Raiffeisenstraße und Ausschluss des landwirtschaftlichen Verkehrs in der Raiffeisenstraße</u> Bezüglich der Fahrgeschwindigkeiten ist festzustellen, dass es sich hierbei um verkehrsrechtliche Anordnungen sowie Maßnahmen der Verkehrsüberwachung handelt, die in die Zuständigkeit der zuständigen Ordnungsbehörde fallen. Der Bebauungsplan kann hierauf keinen Einfluss nehmen. Der Gemeinde ist kein Unfallschwerpunkt in diesem Bereich bekannt. Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens wurde zwischenzeitlich ein Verkehrsgutachten erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die Raiffeisenstraße die durch das Plangebiet zusätzlich entstehenden Verkehre leistungsfähig aufnehmen kann. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Bürger 2	Schreiben vom 20.12.2025
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Sehr geehrte Damen und Herrn, zu den veröffentlichten Unterlagen zu dem Plangebiet Raiffeisenstraße nehme ich wie folgt Stellung: zum Kapitel „Alternativprüfung“ Auf der Seite 6 wird der Punkt Grundstücksbedarf pro Jahr behandelt. Im Absatz 3 werden Antragstellerzahlen von 2015 bis heute und 2021 bis 2025 aufgeführt und ein dringender Handlungsbedarf angegeben. Die Interessenten haben demnach Ihre Anfrage auf die jeweiligen Boden- richtwerte für Baugrundstücke gestützt. Mit welchem Preis je m² beabsichtigt die Gemeinde, den Interessenten ein Baugrundstück anzubieten? Wurden die Antragsteller/Interessenten angeschrieben und abgefragt, ob sie noch Interesse an einem Baugrundstück und dem zu erwartenden m²/Preis haben?	<u>Alternativenprüfung – Grundstückspreise</u> Der Bodenrichtwert spielt hinsichtlich der Bedarfsbegründung keine Rolle und wird im Rahmen der Alternativenprüfung nicht berücksichtigt. Fragen zur Vermarktung sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und damit auch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Bürger 2	Schreiben vom 20.12.2025
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Gebiet 1 mit 10,2 ha. Warum hat man dieses Gebiet bis an die Bahnlinie und in östlicher Richtung hinter der bestehenden Bebauung an der Bahnlinie weiter geführt? Bei der Auswertung dann aber die Bahnlinie zu einem Negativpunkt „Lärmschutz“ gemacht. Eine Weiterführung der nördlichen vorhandenen Bebauung in Richtung Osten sollte doch uneingeschränkt möglich sein, da der beschriebene Damm immer niedriger wird und die Bahngleise in einer Hohl verschwinden (siehe Plan). Eine Anbindung an die Bundesstraße auf Höhe der gegenüberliegenden bestehenden Zufahrt der Otzbergschule, sollte möglich sein. Für den Lärmschutz entlang der B 426 sehe ich die Möglichkeit, den bereits am bestehenden Baugebiet vorhandenen Lärmschutzwall fortzusetzen. In diesem bestünde die Möglichkeit kostengünstig überschüssiges Erdmaterial aus der Erschließung (Kanalbau, Straßenbau, Trinkwasser sowie aus dem privaten Wohnungsbau Keller-aushub usw. zu verwenden). Wie und wann wurde die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer abgefragt und wie haben diese sich geäußert?	<u>Alternativenprüfung – Gebiet 1</u> Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten zu prüfen. Eine vollständige Untersuchung sämtlicher denkbarer Alternativen ist damit jedoch nicht verbunden; rein theoretische oder offensichtlich ungeeignete Varianten können unberücksichtigt bleiben. Im Rahmen der Alternativenprüfung wurden verschiedene Beurteilungsparameter zugrunde gelegt. Eine vertiefte Untersuchung auf dem Detailniveau eines Bebauungsplans (z. B. Artenschutzuntersuchung, Entwässerungsplanung etc.) ist aus systemischen und wirtschaftlichen Gründen nicht erforderlich. Die durchgeführte Alternativenprüfung ist daher als angemessen und nachvollziehbar zu bewerten und entspricht den gesetzlichen Anforderungen. Die Bedenken werden zurückgewiesen. <u>Abfrage Eigentümer</u> Die Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft verschiedener Eigentümer erfolgte auf unterschiedliche Weise, insbesondere im Rahmen konkreter Anfragen sowie allgemeiner Gespräche und Diskussionen. Für das Bauleitplanverfahren ist eine detaillierte Darstellung dieser Abfragen nicht erforderlich und aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht zur Veröffentlichung bestimmt. Die Frage wird zur Kenntnis genommen.

Bürger 2	Schreiben vom 20.12.2025
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Gebiet 2 mit 6,1 ha. Wie und wann wurde die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer abgefragt und wie haben diese sich geäußert? Gebiet 6 Vorschlag mit ca. 1,7 ha Warum wurde, wenn schon das Gebiet 2 geprüft wurde, nicht das Gebiet östlich des Friedhofes bis zum Anschluss an das Baugebiet „Im Brübel“ geprüft? Siehe Plan. Die Vorteile liegen auf der Hand. Vorhandene Straßen. (Also kein zusätzlicher Flächenverbrauch) Vorhandene Wasserleitungen. Teilweise vorhandene Schmutzwasserkanäle. Niederschlagswasseranschluss an einen teilweise verrohrten und offenen Vorfluter. Meist ebene Fläche mit geringer Hangausbildung im Westen zum Friedhof. Evtl. hat sich auch die Mitwirkungsbereitschaft geändert und die Möglichkeiten der Gemeinde, wie Plangebiet Raiffeisenstraße, die Grundstücke in deren Besitz zu bekommen.	<u>Alternativenprüfung – Gebiet 2 - Abfrage Eigentümer</u> Die Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft verschiedener Eigentümer erfolgte auf unterschiedliche Weise, insbesondere im Rahmen konkreter Anfragen sowie allgemeiner Gespräche und Diskussionen. Für das Bauleitplanverfahren ist eine detaillierte Darstellung dieser Abfragen nicht erforderlich und aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht zur Veröffentlichung bestimmt. Die Frage wird zur Kenntnis genommen. <u>Alternativenprüfung – Gebiet 6</u> Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten zu prüfen. Eine vollständige Untersuchung sämtlicher denkbarer Alternativen ist damit jedoch nicht verbunden; rein theoretische oder offensichtlich ungeeignete Varianten können unberücksichtigt bleiben. Im Rahmen der Alternativenprüfung wurden verschiedene Beurteilungsparameter zugrunde gelegt. Eine vertiefte Untersuchung auf dem Detailniveau eines Bebauungsplans (z. B. Artenschutzuntersuchung, Entwässerungsplanung etc.) ist aus systemischen und wirtschaftlichen Gründen nicht erforderlich. Die durchgeführte Alternativenprüfung ist daher als angemessen und nachvollziehbar zu bewerten und entspricht den gesetzlichen Anforderungen. Ergänzend ist festzustellen, dass sich die vorgeschlagene Fläche 6 schon zu früheren Zeiten in der politischen Diskussion befand und verworfen wurde. Die vorgebrachten Bedenken werden zurückgewiesen.

Bürger 2	Schreiben vom 20.12.2025
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Gebiet 3 mit 1,9 ha. Wie und wann wurde die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer abgefragt und wie haben diese sich geäußert? Gebiet 4 mit 1,9 ha. Diese Gebiet hat sicherlich durch den zwischenzeitlich erfolgten Ankauf der Flächen (nach meinem Kenntnisstand waren die Flächen bis vor Kurzem noch nicht im Besitz der Gemeinde) auf den ersten Blick den Vorteil der Verfügbarkeit. Der Anfangs aber auch nicht von allen Grundstückseigentümern gegeben war. Mit dem aus meiner Sicht, verfrühten Ankauf lastet nun eine große Entscheidungslast bei den Gemeindevertreter/innen. Denn nur die Verfügbarkeit ist für mich zu kurz gegriffen. Wie sich zwischenzeitlich aufzeigt ist dieses Gebiet, auch das mit den höchsten zu erwartenden Erschließungskosten und Folgekosten sowie nicht auszuschließenden Risiken für die Überlastung des bestehenden Mischwasserkanal und somit auch der anschließenden bebauten Ortslage. Die hohen zu erwartenden Erschließungskosten dürften zudem bei einer Umlegung auf die Bauplatzpreise eine nicht geringe Rolle bei der Vermarktung und die Folgekosten für die Allgemeinheit spielen. Des weiteren werden bei der Vermarktung die Kosten für die vom Bauherrn umzusetzenden Festsetzungen aus dem B-Plan und die verdrehte Hanglage mit bis zu 10 % bei den Baukosten eine Rolle spielen. Ist ein kostensparendes und ökologisches Bauen nach heutigen Gesichtspunkten hier überhaupt möglich?	<u>Alternativenprüfung – Gebiet 3 - Abfrage Eigentümer</u> Die Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft verschiedener Eigentümer erfolgte auf unterschiedliche Weise, insbesondere im Rahmen konkreter Anfragen sowie allgemeiner Gespräche und Diskussionen. Für das Bauleitplanverfahren ist eine detaillierte Darstellung dieser Abfragen nicht erforderlich und aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht zur Veröffentlichung bestimmt. Die Frage wird zur Kenntnis genommen. <u>Alternativenprüfung – Gebiet 4</u> Die Grundstücksverfügbarkeit ist größtenteils bereits vertraglich gesichert bzw. wird im Übrigen durch ein Umlegungsverfahren gewährleistet. Zwischenzeitlich wurde durch ein Fachbüro eine Entwässerungsplanung erarbeitet und mit den zuständigen Behörden vorab abgestimmt. Demnach ist vorgesehen, das Niederschlagswasser in Retentionszisternen zu sammeln und gedrosselt in das vorhandene Mischwasserkanalsystem abzuleiten. Nach den Ergebnissen der Entwässerungsplanung sind negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft nicht zu erwarten. Ein erhöhter Erschließungsaufwand im Vergleich zu anderen Baugebieten ist nicht ersichtlich. Ein Zusammenhang zwischen der Hanglage und einer ökologischen Bauweise besteht nicht. Die topografischen Gegebenheiten stehen einer energieeffizienten Bauweise nicht entgegen. Die Ausrichtung der Dachflächen ermöglicht beispielsweise auch die Installation von Solaranlagen. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Bürger 2	Schreiben vom 20.12.2025
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Gebiet 5 Vorschlag mit ca. 5,3 ha. Warum wurde die Fläche zwischen der Straße „In der Hohl“ und der „K116“ im unmittelbare westlichen Anschluss an das Gebiet 3 in Verbindung mit dem Flurstück 717/2 nicht in die Prüfung einbezogen (siehe Plan). Geringe Hanglage mit Neigung zum vorhandenen Mischwasserkanal „In der Hohl“ und einem vorhandenen Vorfluter. Ideale Voraussetzungen für ein Trennsystem das für jeden Starkregen immer wieder sofort zur Verfügung steht. Von der Straße „In der Hohl“ im Norden in Richtung Süden zu entwickeln. Mit der Möglichkeit abschnittsweise zu entwickeln. Und das Flurstück 717/2 einzubeziehen und einen Verkehrsanschluss an die K116 herzustellen.	<u>Alternativenprüfung – Gebiet 5</u> Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten zu prüfen. Eine vollständige Untersuchung sämtlicher denkbarer Alternativen ist damit jedoch nicht verbunden; rein theoretische oder offensichtlich ungeeignete Varianten können unberücksichtigt bleiben. Im Rahmen der Alternativenprüfung wurden verschiedene Beurteilungsparameter zugrunde gelegt. Eine vertiefte Untersuchung auf dem Detailniveau eines Bebauungsplans (z. B. Artenschutzuntersuchung, Entwässerungsplanung etc.) ist aus systemischen und wirtschaftlichen Gründen nicht erforderlich. Die durchgeführte Alternativenprüfung ist daher als angemessen und nachvollziehbar zu bewerten und entspricht den gesetzlichen Anforderungen. Ergänzend ist festzustellen, dass die vorgeschlagene Fläche 5 ohne eine vorherige Entwicklung der Fläche 3 aufgrund der damit einhergehenden Zersiedlung der Landschaft städtebaulich nicht vertretbar ist. Die vorgebrachten Bedenken werden zurückgewiesen.

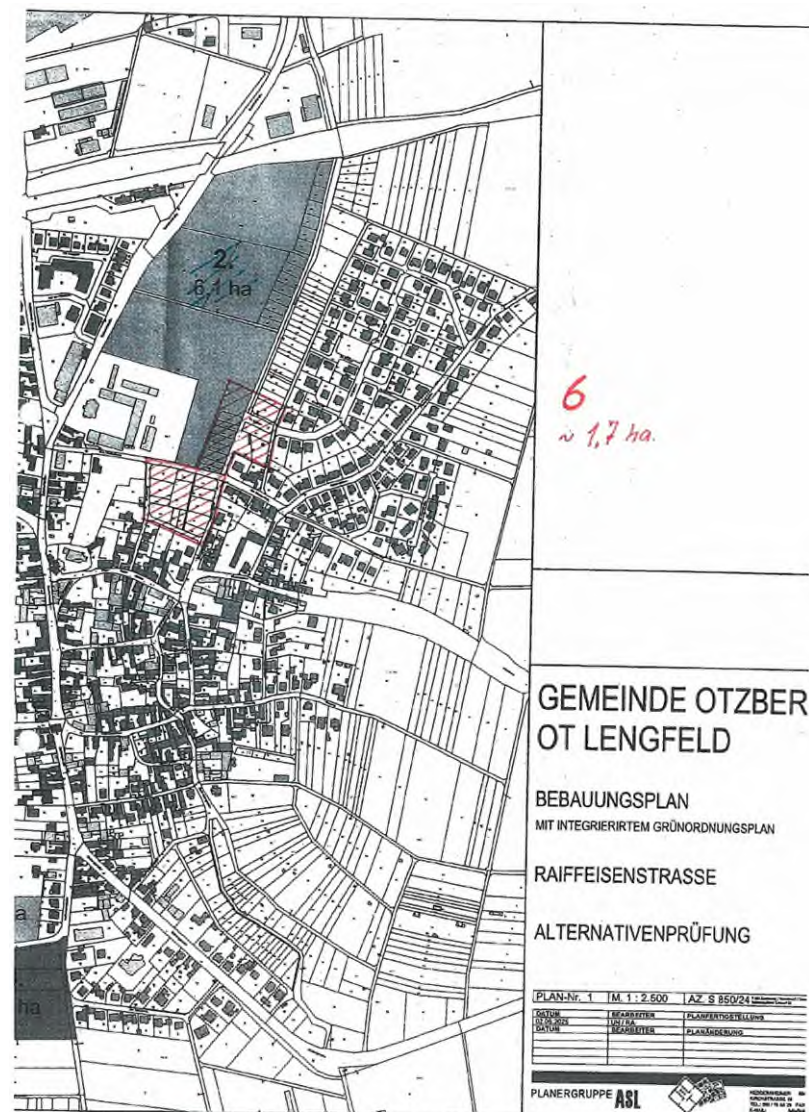
Bürger 2	Schreiben vom 20.12.2025
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Zum Kapitel „16. Flächennutzungsplanänderung“ Unter 5.4 Ver- und Entsorgung Im Absatz 3 wird auf zu erstellende Gutachten verwiesen die aber nicht Bestandteil dieser Offenlage zu sein scheinen. Unter Punkt 8 der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird allerdings genau beschrieben wie die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung zu erfolgen hat. Lediglich die Lage des Regenrückhaltebeckens ist hier noch durch die Fachplanung zu klären. Hier werden die öffentlich zu erbringenden und privat zu erbringenden Maßnahmen getrennt beschrieben. Jedoch sollen, sowohl die privaten Retentionszisternen als auch das öffentliche Regenrückhaltebecken mit einem Überlauf versehen werden. Die Zisternen mit Anschluss an den Regenwasserkanal der wiederum das Regenwasser in das Regenrückhaltebecken leitet, dieses wiederum das Regenwasser über dessen Überlauf in den Mischwasserkanal abgibt. In dieser Konstellation werden dem Mischwasserkanal neben dem Schmutzwasser 100 % des Niederschlagswassers, der öffentlichen und privaten versiegelten Flächen zugeführt. Hierzu kommt das Niederschlagswasser von Bohrberg und der jetzt schon vorhandenen Raiffeisenstraße mit ihren Dach- und Hofflächen und dem freien Einlauf für die Hang- und Wegeentwässerung an der Westseite der Hausnummer 1 A. Das Alles wird unweigerlich zur Überlastung des vorhandenen Mischwasserkanal führen. Was passiert dann in der bestehenden Ortslage von Raiffeisenstraße und Otzbergstraße evtl.auch noch weiter?	<u>Flächennutzungsplanänderung</u> S.u. <u>Bebauungsplan</u> <u>Niederschlags- und Hangentwässerung</u> Zwischenzeitlich wurde seitens eines Fachbüros eine Entwässerungsplanung erarbeitet und mit den Behörden vorabgestimmt. Danach ist vorgesehen, das Niederschlagswasser in Retentionszisternen zu sammeln und gedrosselt in das vorhandene Mischkanalsystem einzuleiten. Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft ergeben sich hierzu nicht. Entlang der Südgrenze des B-Plan-Gebiets ist ein Entwässerungsgraben zur Hangentwässerung geplant, der im Entwurf des Bebauungsplanes Berücksichtigung findet. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Bürger 2	Schreiben vom 20.12.2025
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Ich erinnere an dieser Stelle an mein Schreiben vom 14.06.2025 das ich, in Ergänzung zu dieser Stellungnahme, vollumfänglich aufrecht erhalte. Für Rückfragen stehe ich ihnen, wie immer, gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen	<u>Verweis auf Stellungnahme vom 14.06.2025</u> Die Stellungnahme des Bürger 2 vom 14.06.2025 ist nachfolgend aufgeführt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan „Raiffeisenstraße“ – Gemeinde Otzberg, Ortsteil Lengfeld und
 16. Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan „Raiffeisenstraße“ – Gemeinde Otzberg, Ortsteil Lengfeld
 Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägungsvorschläge zu den Bedenken, Anregungen und Hinweisen

Bürger 2
Anlagen

Schreiben vom 20.12.2025



Bürger 2	Schreiben vom 14.06.2025
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Sehr geehrter Herr [REDACTED], sehr geehrte Mitglieder der Gemeindevertretung, nachdem ich, beim Bauamt der Gemeinde Otzberg leider keinen Termin in der Angelegenheit erhalten habe und nur auf die Offenlage verwiesen wurde (zweimal telefonisch versucht) wende ich mich vertrauensvoll an sie. Ausgehend von der Frage wie oder warum aus dem Antrag der CDU/FDP vom 16.09.2017 sowie der Ursprungsempfehlung der AG Bauland - lediglich eine einzeilige Bebauung auf der Westseite der Raiffeisenstraße anzuordnen - die nun um ein vielfaches größere Planung entstanden ist habe ich meine Bedenken zu der Ver- und Entsorgung. Denn nach derzeitigem Stand steht nur der vorhandene Mischwasserkanal in der Raiffeisenstraße vom Bohrberg kommend mit Anbindung in der Otzbergstraße für die Entsorgung zur Verfügung. Aus der Beschlussvorlage ist zu entnehmen, dass eine Regenwasserrückhaltung, Rigolen und Zisternen noch zu planen sind. Bedingt durch die topographische Lage des Plangebietes, der K 116 und der Raiffeisenstraße wird diese Regenrückhaltung aber in einer art „Sackgasse“ enden. In dem Bereich ist mir kein Graben/Fließgewässer bekannt an den ein Anschluß möglich ist. Damit ist zu erwarten, dass ein Klimawandel bedingter Starkregen (abhängig von Niederschlagszeit, -menge, Zeitabständen usw.) sowohl im Mischwasserkanalnetz sowie aus dem Regenrückhaltesystem zum Risiko/Gefahr für die Raiffeisenstraße und die weiterführende Ortslage von Lengfeld wird. Siehe Nieder-Klingen. Auch für deises Gebiet und dessen Einzugsgebiete wurden bestimmt einmal Berechnungen erstellt.	<u>Niederschlags- und Hangentwässerung</u> Siehe hierzu Beantwortung der Stellungnahme vom 20.12.2025 Seite 17

Bürger 2	Schreiben vom 14.06.2025
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Ist der Klimawandel schon abgeschlossen oder sind die Berechnungen und deren Grundlagen von heute schon morgen überholt? Warum erfolgt die Erschliessungsplanung (Machbarkeitsprüfung) und die damit verbundenen Kostenermittlung erst nach dem Aufstellungsbeschluss. Ist das Plangebiet Raiffeisenstraße in der vorgesehenen Größe von 1,85 ha nach den ökologischen Grundsätzen überhaupt zu vertreten und zu verantworten? Nach meiner Meinung nein. An der Westseite der Ortslage von Lengfeld zwischen der K 116 im Süden und der Bahnlinie im Norden gelegene Grundstücke eignen sich besser für ein Plangebiet und Erweiterungspotenzial? Nach meiner Kenntnis sind dort die Voraussetzungen z. B. für ein Trennsystem durch das bestehende Kanalsystem und offene Entwässerungsgräben gegeben. Die Fließrichtungen sowie die Geländetopographie fällt nach Westen, also gefahrlos für die bestehende Ortslage ab. Es sei mir erlaubt in diesem Zusammenhang auf, einen nach unserem Gespräch erschienen Artikel im Otzbergboten vom 05.06.2025, „Unwetter in Otzberg“ zu verweisen. (siehe Anhang).	<u>Klimawandel</u> Es bleibt unklar, was der Einwender hiermit sagen will. Die Frage wird zur Kenntnis genommen. <u>Kostenermittlung</u> Eine aussagefähige Kostenermittlung kann nur aufgrund einer belastbaren Planung erfolgen. Diese liegt zwischenzeitlich vor. Die Frage wird zur Kenntnis genommen. <u>Ökologisch vertretbar</u> Bei der Planung wurden umfangreiche ökologische Aspekte berücksichtigt (z. B. Dachbegrünung, Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen). Die Bedenken werden zurückgewiesen. <u>Alternativenprüfung</u> Siehe hierzu Beantwortung der Stellungnahme vom 20.12.2025 <u>Anlage</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bürger 2	Schreiben vom 14.06.2025
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Nur am Rande sei bemerkt, dass das ca. 2013 von der Gemeinde initiierte Plangebiet die sogenannten „Brühelgärten“ (besser und richtiger wäre vielleicht „Wolfenberg“ gewesen) ökologisch, und topographisch bessere Voraussetzungen als die Raiffeisenstraße hat. Nach meiner Meinung sollte nach dem Artikel vom 05.06.2025 den Erkenntnissen aus Nieder-Klingen und anderen Orten dem Klimawandel und den nicht auszuschließenden Risiken/Gefahren für die Ortslage von Lengfeld die Planung für die Raiffeisenstraße auf den Antrag der CDU/FDP vom 16.09.2017 sowie der Ursprungsempfehlung der AG Bauland zurückgeführt werden. Für Rückfragen oder ein persönliches Gespräch stehe ich gerne zur Verfügung und freue mich auf eine Rückantwort.	<u>Alternativenprüfung</u> Siehe hierzu Beantwortung der Stellungnahme vom 20.12.2025 <u>Rückführung auf die Ursprungsempfehlung</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bürger 2	Schreiben vom 28.12.2025
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Plangebiet „Raiffeisenstraße“ hier: Ergänzung zu meiner Stellungnahme vom 20.12.2025 und meinem Schreiben vom 14.06.2025. Sehr geehrte Damen und Herren, zu meiner Stellungnahme vom 20.12.2025 mache ich hiermit folgende Ergänzung. Zu den Alternativgebieten 1, 2 und 3 habe ich in meiner Stellungnahme, die Frage gestellt. Wie und wann wurde die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer abgefragt und wie haben diese sich geäußert ? - Ergänzung: Weder ich als Grundstückseigentümer im Gebiet 2 noch Andere wurden nach meinem Kenntnisstand, über die Alternativprüfung informiert, noch zu einer Mitwirkungsbereitschaft schriftlich befragt. Nach meinem Kenntnisstand, wurden auch zu den anderen Alternativgebieten, keine diesbezüglichen Informationen oder Abfragen durchgeführt. Für Rückfragen stehe ich ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen	<u>Abfrage Eigentümer</u> Siehe hierzu Beantwortung der Stellungnahme vom 20.12.2025 Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 24.11.2025 bis 30.12.2025

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken:

Behörde / Träger	Schreiben vom
Gemeinde Höchst i. Odw.	vom 01.12.2025
Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH	E-Mail vom 10.12.2025
Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation	E-Mail vom 12.12.2025
Gemeinde Brensbach	E-Mail vom 17.12.2025 und Schreiben vom 17.12.2025
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main	E-Mail vom 19.12.2025

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	E-Mail vom 24.11.2025 Schreiben vom 24.11.2025
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Betreff: Stellungnahme: S 850 Bauleitplanung der Gemeinde Otzberg, BP+FNPA "Raiffeisenstraße" Sehr geehrte Damen und Herren, anbei unsere Stellungnahme: Antworten Sie bitte <u>ausschließlich</u> an die folgende <u>Adresse: BAIUDBw-ToeB@bundeswehr.org</u> Mit freundlichen Grüßen	<u>Antwortadresse</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Schreiben vom 24.11.2025
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB hier: Bauleitplanung der Gemeinde Otzberg Bebauungsplan „Raiffeisenstraße“ und 16. Änderung des Flächennutzungsplans Bezug: Ihr Schreiben vom 24.11.2025 - Ihr Zeichen: Mail vom 24.11.2025 Sehr geehrte Damen und Herren, vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Mit freundlichen Grüßen	<u>Allgemein</u> keine Einwände Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst	Schreiben vom 16.12.2025
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Otzberg, "Raiffeisenstraße" Bauleitplanung; Bebauungsplan und 16. 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	<u>Kampfmittelfunde</u> Der Hinweis im Hinblick auf eine systematische Flächenabsuche wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zum Umgang beim Auffinden von Kampfmittelfunden ist sinnvoll und ist wie folgt in den Bebauungsplan aufzunehmen: <i>Kampfmittelfunde Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes des Regierungspräsidiums Darmstadt liegt kein begründeter Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist, vor. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zu verständigen.</i> Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

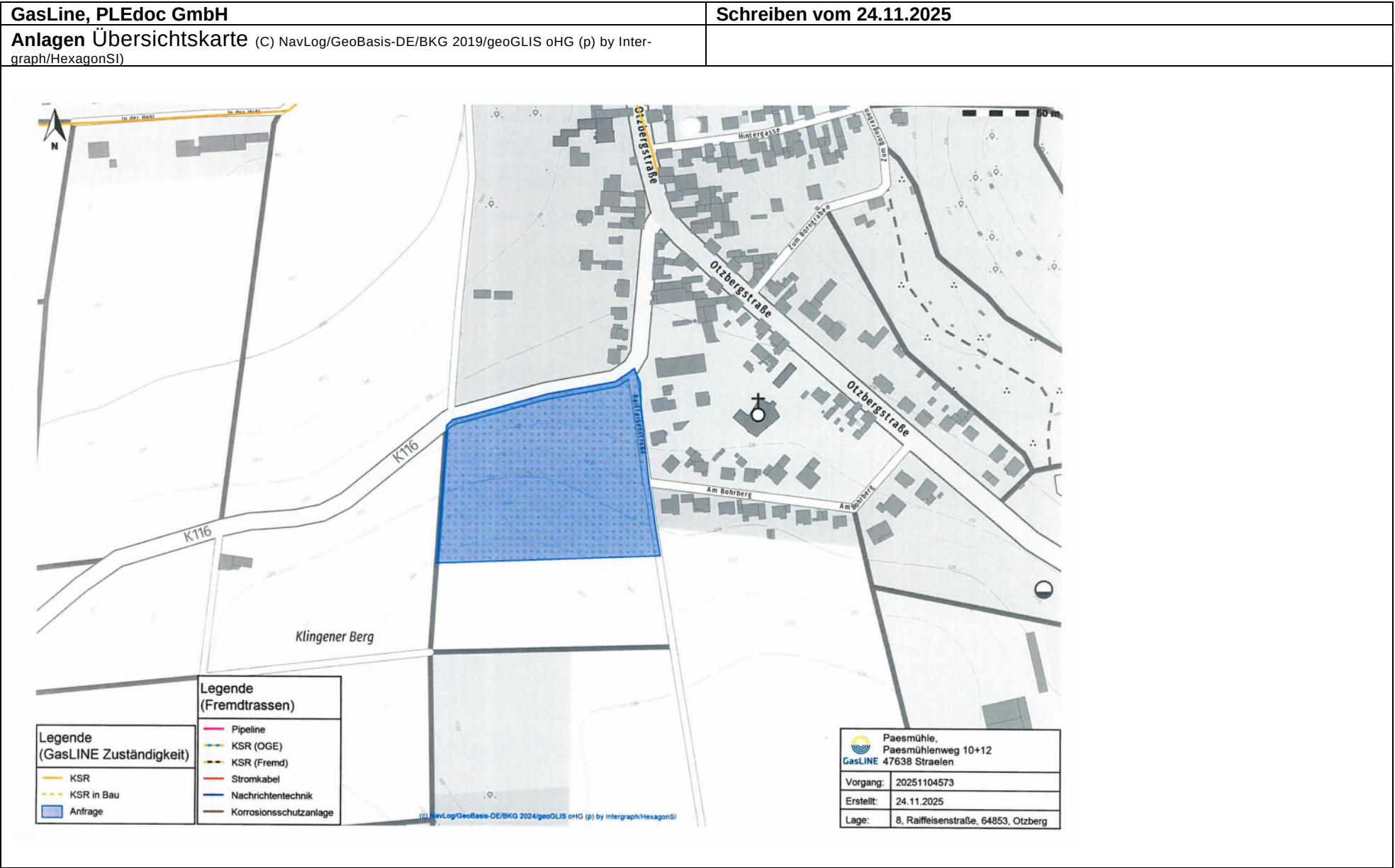
IHK Darmstadt Rhein Main Neckar	E-Mail vom 18.12.2025
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Betreff: WG: S 850 Bauleitplanung der Gemeinde Otzberg, BP+FNPA "Raiffeisenstraße" Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Möglichkeit eine Stellungnahme einreichen zu dürfen. Wir äußern keine Bedenken oder Anregungen, schließen jedoch nicht aus, dass kammerzugehörnde Unternehmen Bedenken haben können, die uns nicht bekannt sind. Freundliche Grüße	<u>Allgemein</u> keine Bedenken Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Bedenken von kammerzugehörnden Unternehmen</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	E-Mail vom 29.12.2025
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Betreff: 06-2025-0277 - Stellungnahme: Bebauungsplan „Raiffeisenstraße“ sowie 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Otzberg Sehr geehrte Damen und Herren, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Sparte Portfoliomanagement, hat die Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Raiffeisenstraße“ sowie zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Otzberg geprüft. Im Geltungsbereich der vorliegenden Planung befinden sich keine Liegenschaften im Eigentum des Bundes. Die Belange der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sind daher nicht berührt. Es wird folglich keine inhaltliche Stellungnahme abgegeben. Für Rückfragen steht Ihnen das Funktionspostfach TOEB.HEebundesimmobilien.de jederzeit gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen	<u>Geltungsbereich</u> kein Eigentum des Bundes Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Bei Rückfragen</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

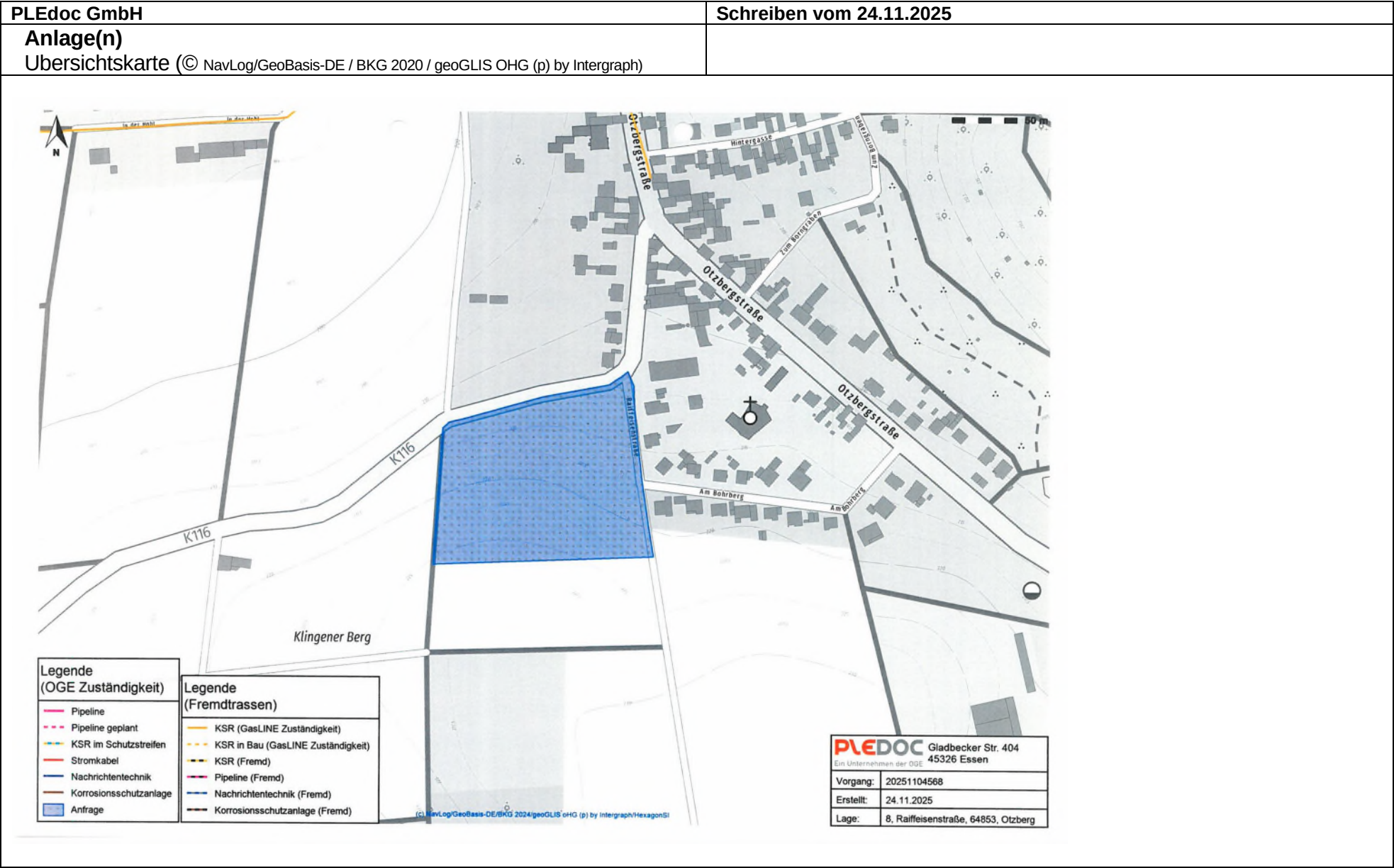
Westnetz GmbH, BIL Leitungsauskunft	E-Mail vom 24.11.2025
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Betreff: BIL Anfragestatus - Bebauungsplan „Raiffeisenstraße“ und ... (S 850) Sehr geehrte Damen und Herren, Sie haben bei BIL Leitungsauskunft eine Anfrage eingestellt. Ihre Anfrage "Bebauungsplan „Raiffeisenstraße“ und 16. Änderung des Flächennutzungsplans " IS 850 : 20251124-038(1)" wurde an die folgenden Teilnehmer zur Beantwortung übermittelt. Zuständige Teilnehmer : Westnetz GmbH Tel.: E-Mail: bauauskunft@westnetz.de Im Bereich Ihrer Anfrage erteilt die Westnetz GmbH Planauskünfte im Verteilnetz über ein Online-Portal. Die Registrierung zur Teilnahme am kostenlosen Service sowie Ihre Anfragestellung nehmen Sie bitte direkt dort vor: bauauskunft.westnetz.de [https://bauauskunft.westnetz.de/BauAuskunftService/login.jsp] Über die Westnetz GmbH werden zusätzlich folgende Gesellschaften beauskunftet: West-connect GmbH Erhaltene Antworten und den Status der Beantwortung können Sie hier manuell nachführen. Es erfolgt keine Beantwortung in BIL!	<u>Beteiligung Westnetz GmbH</u> Die Anfrage zu Planauskünften der Westnetz GmbH sind im Zuge der Erschließungsplanung von Belang. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

GasLine GmbH, PLEdoc GmbH	Schreiben vom 24.11.2025
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Bebauungsplan „Raiffeisenstraße“ und 16. Änderung des Flächennutzungsplans Sehr geehrte Damen und Herren, von der GasLINE GmbH sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt. Mit Bezug auf Ihre o.g. Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass <u>von uns verwaltete</u> Versorgungsleitungen der GasLINE GmbH im angezeigten Projektbereich nicht betroffen werden. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsläufe dienen nur zur groben Übersicht. <u>Achtung:</u> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Mit freundlichen Grüßen	<u>Versorgungsanlagen</u> keine Versorgungsanlagen betroffen Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan „Raiffeisenstraße“ – Gemeinde Otzberg, Ortsteil Lengfeld und
16. Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan „Raiffeisenstraße“ – Gemeinde Otzberg, Ortsteil Lengfeld
Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägungsvorschläge zu den Bedenken, Anregungen und Hinweisen



PLEdoc GmbH	Schreiben vom 24.11.2025
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Bebauungsplan „Raiffeisenstraße“ und 16. Änderung des Flächennutzungsplans Sehr geehrte Damen und Herren, wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass <u>von uns verwaltete Versorgungsanlagen</u> der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. <u>Achtung:</u> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Mit freundlichen Grüßen	<u>Versorgungsanlagen</u> keine Versorgungsanlagen betroffen Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Anregungen und Bedenken:

Polizeipräsidium Südhessen	E-Mail vom 26.11.2025
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Betreff: AW: S 850 Bauleitplanung der Gemeinde Otzberg, BP+FNPA "Raiffeisenstraße" Betreff: S 850 Bauleitplanung der Gemeinde Otzberg, BP+FNPA "Raiffeisenstraße" Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Einbindung in Ihre Entscheidungsfindung. Gegen die Planung liegen von verkehrspolizeilicher Seite keine grundlegenden Bedenken vor. Bei der Planung der Straßenführung sollte bei der Breite von 7,0m ein verkehrsberuhigter Bereich eingeplant werden. Hier sollten dann auch in dessen Verlauf versetzte Parkplätze eingeplant werden, um durch Verschwenkungen zum einen die Geschwindigkeit zu senken, zum anderen um die im verkehrsberuhigten Bereich geforderte Vorsorge für Parkplätze zu treffen. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen	<u>Verkehrsberuhigter Bereich – Parkplätze</u> Im Rahmen der konkretisierenden Straßenplanung wurde nunmehr eine Breite der Mischverkehrsflächen von 8,0 m festgelegt. In den Verkehrsflächen sind Stellplätze mit Baumpflanzungen vorgesehen. Verschwenkungen sind aufgrund der erforderlichen Grundstückszufahrten und der geplanten Entwässerung nicht vorgesehen. Aufgrund der geringen Straßenlängen wird nicht mit erhöhten Geschwindigkeiten gerechnet. Die Anregung wird zurückgewiesen.

Wanderverband Hessen e.V.	Schreiben vom 04.12.2025
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
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 [REDACTED] 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	<u>Allgemein</u> keine Einwände Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Nutzung Solarenergie</u> <u>e - Dachausrichtung</u> Die Fragestellung bezüglich einer etwaigen Festsetzung von Solaranlagen betrifft nicht den Aufgabenbereich eines Wanderverbandes. Die Ausrichtung der Dächer und die Dachform sind so gewählt, dass eine effiziente Nutzung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf allen Gebäuden grundsätzlich möglich ist. Aus Sicht der Gemeinde soll die Wahl der Wärme- und Energieversorgung den Bauherren überlassen werden, die die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) einzuhalten haben. Die Anregung wird zurückgewiesen.

Vodafone West GmbH	E-Mail vom 08.12.2025
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Betreff: Stellungnahme OEG-35511, Vodafone West GmbH, S 850 Bauleitplanung der Gemeinde Otzberg, BP+FNPA "Raiffeisenstraße" S 850 Bauleitplanung der Gemeinde Otzberg, BP+FNPA "Raiffeisenstraße" Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 24.11.2025. Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden. Herzlichen Dank! Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. Anlagen: 02_VF_Kabelschutzanweisung_10.11.2022.pdf; 03_VF_GmbH_Kabelschutzanweisung_Juni_2021.pdf; 04_VF_Planauskunft_Datenschutz_10.11.2022.pdf; 01_Nutzungsbedingungen_10.11.2022.pdf	<u>Weiterleitung Fachabteilung</u> s. hierzu nachfolgende Stellungnahme Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Planauskünfte</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <u>Bei Rückfragen</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Anlagen</u> Die Anlagen des Trägers liegen der Verwaltung vor. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vodafone West GmbH	E-Mail vom 08.12.2025
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Betreff: Stellungnahme OEG-35514, Vodafone West GmbH, S 850 Bauleitplanung der Gemeinde Otzberg, BP+FNPA "Raiffeisenstraße" 5 850 Bauleitplanung der Gemeinde Otzberg, BP+FNPA "Raiffeisenstraße" Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 24.11.2025. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objekt-konkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfrei-machung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch se-parat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunika-tionswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu ent-schuldigen. Mit freundlichen Grüßen	<u>Telekommunikationsanlagen</u> Vorhanden Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <u>Bei Rückfragen</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Kommunikationswege bei Umverlegung, etc.</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Vodafone West GmbH	E-Mail vom 09.12.2025
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Betreff: Otzberg, Raiffeisenstraße - OEG-35511 Sehr geehrte Damen und Herren, als Träger öffentlicher Belange haben wir die Information bzgl. des Neubaugebiet „Otzberg, Raiffeisenstraße" erhalten. Für die Interne Zuordnung und weiterer Bearbeitung benötigen wir noch folgende Angaben: • Wann ist der geplante Baubeginn? • Für wann ist der Baustart der Erschließungsstraße geplant) (Beginn Kanal, Beginn Versorger)	<u>Baubeginn</u> Der Baubeginn steht derzeit noch nicht fest. Die Frage ist dem Träger öffentlicher Belange zu gegebener Zeit zu beantworten. <u>Baubeginn - Erschließungsstraße</u> Der Baubeginn steht derzeit noch nicht fest. Die Frage ist dem Träger öffentlicher Belange zu gegebener Zeit zu beantworten.

Vodafone West GmbH	E-Mail vom 09.12.2025
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
• Wer ist der Erschließer der geplanten Fläche? (Stadt/Name privater Erschließer) • Wer bebaut die geplante Fläche? • Wie viele Grundstücke/Wohneinheiten umfasst die gesamte Neuerschließung?	<u>Erschließer</u> Die Erschließung erfolgt über die Hessische Landgesellschaft (HLG) Die Frage ist dem Träger öffentlicher Belange zu gegebener Zeit zu beantworten. <u>Bauträger</u> Die Baugrundstücke werden von den künftigen Eigentümern direkt oder / und von Bauträgern bebaut. Die Frage ist dem Träger öffentlicher Belange zu gegebener Zeit zu beantworten. <u>Anzahl Grundstücke / Wohneinheiten</u> Die genaue Anzahl steht noch nicht fest. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes können bis zu 70 Wohneinheiten entstehen. Die Frage ist dem Träger öffentlicher Belange zu gegebener Zeit zu beantworten.

Vodafone West GmbH	E-Mail vom 09.12.2025
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Über eine zeitnahe Rückmeldung zu den o.g. Punkten würden wir uns freuen. Bitte senden Sie uns darüber hinaus noch die aktuellen Planunterlagen zu. Leider konnten wir auf Ihrer Website keinen direkten Ansprechpartner finden, daher bitten wir um Weiterleitung der Mail an die entsprechende Abteilung . Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Vielen Dank.	<u>Rückmeldung</u> Die Fragen sind dem Träger öffentlicher Belange zu gegebener Zeit zu beantworten.

Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg	Schreiben vom 05.12.2025
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Bauleitplanung der Gemeinde Otzberg Bebauungsplan „Raiffeisenstraße“ und 16. Änderung des Flächennutzungsplans Frühzeitige Beteiligung der Behör- den und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich der Hoch- und Durch- laufbehälter Lengfeld. Die Höhendifferenz zwischen dem Wasserspiegel des Behälters und der höchsten Geländefläche (Fluroberkante) beträgt 11,7 m, was einem Wasserdruck von ca. 1,17 bar entspricht. Unter Berücksichtigung der Geschosshöhe von etwa 8,0 m reduziert sich die Differenzhöhe zum Wasserspiegel des Behälters auf 3,7 m, was einem Wasserdruck von ca. 0,37 bar an der höchsten Stelle des/der Gebäude entspricht. Gemäß den geltenden Regelwerken ist im Brandfall, unter Einbeziehung der Geschosshöhe, an der höchsten Stelle im Netz ein Mindestdruck von 1,5 bar erforderlich. Der geforderte Mindestdruck kann bei der gegenwärtigen Netzsituation nicht erfüllt werden. Grundsätzlich kann das geplante Baugebiet mit insgesamt 56 Wohneinheiten ausreichend mit Trinkwasser versorgt werden. Aufgrund der beschriebenen geodätisch ungünstigen Lage des Plangebiets ist für eine zuverlässige Trinkwasserversorgung eine Druckerhöhungssta- tion erforderlich, die das Plangebiet als eigenständige Druckzone versorgt.	<u>Druckerhöhungsstation – Flächenbedarf</u> Die ingenieurstechnische Überprüfung ergab, dass eine Druckerhöhungsanlage für die Trinkwasserversorgung erforderlich ist. Der Flächenbedarf des Bauwerks beträgt jedoch lediglich ca. 35 m². Aus Kostengründen ist das Bauwerk möglichst nah an die Raiffeisenstraße anzuordnen. Im Bebauungsplan ist eine entsprechende Fläche im Kreuzungsbereich der Raiffeisenstraße und dem nördlichen Anschluss der geplanten Ringstraße zu sichern.

Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg	Schreiben vom 05.12.2025
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Im Rahmen des laufenden Verfahrens bitten wir darum, im Plangebiet eine geeignete Fläche für die Errichtung einer Druckerhöhungsstation zu berücksichtigen bzw. auszuweisen. Für den Bau der Druckerhöhungsstation wird eine Fläche von ca. 15 m x 15 m benötigt. Als günstiger Standort bietet sich der nordöstliche Rand des Plangebiets an der Raiffeisenstraße an, da dort die Füll- und Einspeiseleitung des Hochbehälters verläuft. Wir bitten um entsprechende Berücksichtigung in der weiteren Planung.	

Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg	Schreiben vom 05.12.2025
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Die benötigte Brauchwassermenge der Plangebiete - Plangebiet WA 1-3 GFZ 0,8 96 m³/h - Plangebiet WA 4-6 GFZ 0,7 48 m³/h kann über das Trinkwasserleitungsnetz durch den ZVG Dieburg nicht bereitgestellt werden. Die benötigte Brauchwassermenge für das Plangebiet ist durch die Gemeinde Otzberg sicherzustellen. Die anfallenden Kosten für die erforderlichen Erschließungsarbeiten der Trinkwasserversorgung zahlt der Vorhabenträger.	<u>Brauchwassermengen</u> Die fortgeschriebene Erschließungsplanung führte zu dem Ergebnis, dass die Mischverkehrsflächen mit einer Breite von 8,0 m anstatt von 7,0 m ausgebaut werden sollen. Weiterhin wird es aufgrund der topografischen Verhältnisse erforderlich, im Süden einen Entwässerungsgraben zur Ableitung des Hangwassers anzulegen. Infolgedessen wird eine Teilfläche des Flurstücks 709 in den Geltungsbereich aufgenommen. Die Einbeziehung dieser Teilfläche ermöglicht zudem, die Baugrundstückstiefen zu vergrößern, sodass die GRZ auf 0,7 begrenzt und dadurch der Löschwasserbedarf insgesamt auf 48 m³/h begrenzt werden kann. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung ist entsprechend der vorgenannten Vorgaben anzupassen. <u>Kosten</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg	Schreiben vom 05.12.2025
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Wir schlagen vor, die alternativen Plangebiete zu prüfen, da diese aufgrund ihrer geodätischen Lage zum Hochbehälter Lengfeld eine günstigere Versorgungssituation für Trink- und Brauchwasser bieten. Wir empfehlen, für allgemeine Wohngebiete eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 in Erwägung zu ziehen. Dadurch ließe sich die benötigte Brauchwassermenge gegenüber einer GFZ von 0,8 um die Hälfte auf 48 m³/h reduzieren. Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.	<u>Alternative Plangebiete</u> Bezüglich der Trinkwasserversorgung bestehen vertretbare bauliche Möglichkeiten, diese durch technische Maßnahmen sicherzustellen. Der Anregung wird nicht gefolgt <u>GFZ 0,7</u> Siehe auch Pkt. Brauchwassermengen. Die GFZ ist insgesamt auf 0,7 zu reduzieren.

e-netz Süd Hessen AG	Schreiben vom 16.12.2025
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Bauleitplanung: Lengfeld, Raiffeisenstraße - BP+FNPA - §4 Abs. 1 BauGB Sehr geehrte(r) Damen und Herren , vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen. Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der e-netz Südhes- sen AG und ENTEGA Medianet GmbH. Im Gebiet der Gemeinde Otzberg sind wir Netzbetreiber folgender Sparten: Strom, Gas und Straßenbeleuchtung. Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten: Die Stromversorgung bzw. Stromaufnahme von im Planungsgebiet erzeugten Strom wird durch Ergänzung und Erweiterung unseres bestehenden Verteilnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Anschlussnehmer und Einspeiser realisiert. Voraussetzung für die Anbindung von Bezugs-und Erzeugungsanlagen ist eine Anmeldung entsprechend der einschlägigen Normen durch den zukünftigen An- schlussnehmer bzw. Anlagenbetreiber.	<u>Ergänzung und Erweiterung Verteilernetz</u> Die erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der tiefbaulichen Erschlie- ßungsplanung zu berücksichtigen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <u>Anmeldung von Bezugs- und Erzeugungsanlagen</u> Die Anmeldung von Bezugs- und Erzeugungsanlagen ist im Rahmen späteren Hochbauplanung zu berücksichtigen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

e-netz Süd Hessen AG	Schreiben vom 16.12.2025
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Um die Versorgungssicherheit dauerhaft zu gewährleisten planen wir den Bau einer Transformatorstation vom Typ K 2000 FD (7,30m*4,50m); gemäß §6 HBO inkl. Abstandsflächen und Abstände von 1 Meter) mit Flachdach. Für die zu errichtende Transformatorstation bitten wir sie nach § 14 BauNVO und § 63 HBO die Errichtung der Transformatorstation auch außerhalb der Bebauungslinie bzw. Baugrenzen zuzulassen. Hierfür ist es wichtig zu erwähnen, dass neue Versorgungsleitungen erst dann verlegt werden können, wenn die Bauarbeiten für Kanalisation und Wasserversorgung abgeschlossen, die Erschließungsarbeiten lage- und höhenmäßig hergestellt und die Grenzen sichtbar vermarktet sind. Um eine koordinierten Planungs- und Bauphase zu ermöglichen, würden wir Sie bitten, sich möglichst frühzeitig Ihrem Ansprechpartner für den Versorgungsbereich Strom auseinander zu setzen. Ihr Ansprechpartner ist: Hr. [REDACTED] in unserer Regionalstelle Groß-Umstadt, Tel.: (06151) 701-8478. Mit freundlichen Grüßen	<u>Festsetzungen Transformatorstation nach § 14 BauNVO</u> m Bebauungsplan sind Nebenanlagen allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig. Es wird jedoch empfohlen, für die Transformatorstation einen konkreten Standort im Bebauungsplan festzusetzen. Im Bebauungsplan ist hierfür eine entsprechende Fläche im Kreuzungsbereich der Raiffeisenstraße und des nördlichen Anschlusses der geplanten Ringstraße festzusetzen. <u>Reihenfolge Erschließungsarbeiten</u> Die erforderliche Reihenfolge ist im Rahmen der tiefbaulichen Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <u>Ansprechpartner</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan „Raiffeisenstraße“ – Gemeinde Otzberg, Ortsteil Lengfeld und
 16. Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan „Raiffeisenstraße“ – Gemeinde Otzberg, Ortsteil Lengfeld
 Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägungsvorschläge zu den Bedenken, Anregungen und Hinweisen

BUND Landesverband Hessen	E-Mail vom 23.12.2025 und E-Mail vom 17.12.2025
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Betreff: Re: S 850 Bauleitplanung der Gemeinde Otzberg, BP+FNPA "Raiffeisenstraße" Sehr geehrte Damen und Herren, guten Tag, Zu dieser Bauleitplanung verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum "Hollergraben". Hier gilt in etwa das Gleiche. Mit freundlichen Grüßen	<u>Stellungnahme</u> Die Aussage ist zu unspezifisch und kann in der Abwägung nicht weiter berücksichtig werden. Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

BUND Landesverband Hessen	E-Mail vom 17.12.2025
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
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.	<u>Allgemein</u> Die Aussage ist zu unspezifisch bzw. betrifft nicht den Bebauungsplan Raiffeisenstraße und kann in der Abwägung nicht weiter berücksichtigt werden. Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

BUND Landesverband Hessen	E-Mail vom 17.12.2025
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
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.	<u>Ökopunkte</u> Der Gemeinde stehen derzeit keine Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Der Anregung wird nicht gefolgt.

BUND Landesverband Hessen	E-Mail vom 17.12.2025
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
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.	<u>Baumaterial</u> Eine konkrete Vorgabe zur Verwendung bestimmter Baustoffe aus energetischen Gründen ist rechtlich nicht zulässig, eine Empfehlung ist jedoch möglich. Unter Hinweise und Empfehlung ist folgender Textbaustein einzuarbeiten: <u>Nachhaltiges Bauen und Baustoffe</u> <i>Es wird empfohlen möglichst umweltfreundliche, schadstoffarme Baustoffe mit niedrigen u-Werten zu verwenden.</i> <u>Wende im Bausektor</u> Das Statement wird zur Kenntnis genommen.

BUND Landesverband Hessen	E-Mail vom 17.12.2025
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
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	<u>Wärmeversorgung</u> Die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden richten sich nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Darüber hinausgehende Festsetzungen zu einem bestimmten Niedrigenergiehaus- oder Passivhausstandard können im Bebauungsplan nicht getroffen werden Die Fragestellung wird zur Kenntnis genommen. s. hierzu Punkt Baumaterialien und Wärmeversorgung

Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE	Schreiben vom 18.12.2025
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Betreff: Bauleitplanung der Gemeinde Otzberg-Lengfeld Bebauungsplan „Raiffeisenstraße“ und 16. Änderung des Flächen- nutzungsplanes Frühzeitige Behördenbeteiligung gern. § 4 Abs. 1 BauGB Hier: Stellungnahme Sehr geehrte Damen und Herren, die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessen- Archäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bo- dendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Boden- denkmäler (Lengfeld 058: vorgeschichtliche Siedlungsspuren). Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauord- nungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfah- ren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorberei- tende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, de- ren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tra- gen sind.	<u>Bodendenkmäler – Vorbereitende Untersuchung</u> Zwischenzeitlich wurde eine archäologisch-geophysikalische Prospektion beauf- tragt und auf Basis dieser Ergebnisse die weitere Vorgehensweise mit dem Lan- desamt für Denkmalpflege abgestimmt. Danach sind im weiteren Planungsver- lauf (Herbst 2026) Überprüfungen in Teilbereichen der Fläche mittels Suchgrä- ben vorgesehen. Die Anregung wird berücksichtigt. In die Begründung des Bebauungsplans ist eine entsprechende Erläuterung aufzunehmen.

Landesamt für Denkmalpflege hessen, hessenARCHÄOLOGIE	Schreiben vom 18.12.2025
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung / weitere Teilausgrabung / Totalausgrabung) erforderlich sind. Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt. Unter http://wmv.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind. Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreis Darmstadt-Dieburg zur Kenntnis. Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor. Mit freundlichen Grüßen	<u>Weiterleitung Stellungnahme an die Untere Denkmalschutzbehörde</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Beteiligung Baudenkmalpflege</u> Die Untere Denkmalschutzbehörde wurde beteiligt. Belange des baulichen Denkmalschutzes sind laut Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde nicht berührt. (siehe Stellungnahme vom Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg 11.02.2026) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hessen Mobil	Schreiben vom 06.01.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Bauleitplanung der Gemeinde Otzberg Bebauungsplan „Raiffeisenstraße“ und 16. Änderung des Flächen- nutzungsplans hier: Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Ihr Schreiben vom 24. November 2025 Sehr geehrter Herr Uhle, zu dem oben genannten Bebauungsplan werden seitens Hessen Mobil — Straßen und Verkehrsmanagement die im Folgenden erläuterten Ein- wände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelun- gen (A) und Hinweise (B) vorgebracht: <u>(A) Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher</u> <u>Regelungen</u> Gesicherte äußere Erschließung im Kfz-Verkehr / Leistungsfähigkeit des Straßennetzes (§§ 32, 47 HStrG) Im Zusammenhang mit der Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans sind in der Begründung keine Angaben über das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch das Planvorhaben enthalten. Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und der betroffenen Verkehrsknotenpunkte sind im weiteren Bauleitplanverfahren gutachterlich zu untersuchen und zu bewerten, um negative verkehrsbedingte Auswirkungen zu vermeiden und gegebenenfalls erforderliche verkehrliche Maßnahmen frühzeitig in das Bauleitplanverfahren einfließen zu lassen. Wir bitten um Übersendung geeigneter Verkehrszahlen und sowie entsprechende Leistungsfähigkeitsnachweise.	<u>Verkehrsgutachten</u> Zwischenzeitlich wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Die Untersuchungen haben ergeben, dass die Leistungsfähigkeit der betroffenen Verkehrsknotenpunkte sichergestellt ist. Die Anregung wird berücksichtigt.

Hessen Mobil	Schreiben vom 06.01.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<u>(B) Fachliche Hinweise</u> - Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG. - Aus den Plaunterlagen ist nicht ersichtlich, wie und ob das geplante Vorhaben an die K°116 angeschlossen wird. Sollte eine Anbindung an die Kreisstraße vorgesehen sein, ist es erforderlich, diese gemäß den geltenden Richtlinien zu planen, insbesondere in Bezug auf die Nachweise zu Schleppkurven für alle Fahrbeziehungen sowie die Sichtdreiecke.	<u>Hinweis zur Sicherheit und Ansprüchen</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Anschluss an die K 116</u> Das Baugebiet wird über eine U-förmige Straße an die östlich verlaufende Raiffeisenstraße angebunden. Die Raiffeisenstraße bindet bereits heute an die Kreisstraße K 116 an. Der Knotenpunkt ist nach den Ergebnissen der zwischenzeitlich erstellten Verkehrsuntersuchung auch bei Erschließung des Baugebietes leistungsfähig. Eine weitere Anbindung ist nicht geplant. Insofern sind Nachweise zu Schleppkurven und Sichtdreiecken nicht erforderlich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hessen Mobil	Schreiben vom 06.01.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
- Es ist sicherzustellen, dass eine eventuelle Anbindung keinen Rückstau auf die Kreisstraße verursacht, um die Verkehrssicherheit und den Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen. - Alle vorgesehenen Maßnahmen müssen innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans liegen, insbesondere der Knotenpunkt- und Einmündungsbereich.	<u>Kreisstraße – Verkehrssicherheit und Verkehrsfluss</u> Zwischenzeitlich wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Die Untersuchungen haben ergeben, dass am bestehenden Anbindungspunkt kein Rückstau auf der Kreisstraße, der die Verkehrssicherheit beeinträchtigt, erfolgt. Die Anregung wird berücksichtigt. <u>Geltungsbereich</u> Alle Straßenflächen, an denen Veränderungen vorgenommen werden, sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Anregung wird berücksichtigt.

Hessen Mobil	Schreiben vom 06.01.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
- In der Planzeichnung fehlt die Signatur für einen Bereich ohne Zu- und Abfahrten entlang der Kreisstraße. Wir bitten diesen Sachverhalt zu überarbeiten. - Der Gehweg östlich der Raiffeisenstraße im Bereich des Bebauungsplangebiets sollte eine regelkonforme Breite von 2,5 m aufweisen, um eine sichere und komfortable Fußgängerinfrastruktur für alle Altersgruppen zu gewährleisten.	<u>Bereich ohne Zu- und Abfahrten</u> Die Plandarstellung ist um eine Kennzeichnung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten entlang der Kreisstraße zu ergänzen. <u>Gehwegbreite 2,50 m</u> Eine Gehwegbreite von 2,0 m ist ausreichend, da es sich um eine Gemeindestraße mit geringem Fußgängeraufkommen handelt. Die Breite ermöglicht ein sicheres Begegnen von Fußgängern und ist für die zu erwartende Nutzung ausreichend bemessen. Die Anregung wird zurückgewiesen.

Hessen Mobil	Schreiben vom 06.01.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
• Eine sichere Querungsmöglichkeit für den Fuß- und Radverkehr an der K116 ist einzuplanen und in der Begründung zu erläutern, um eine direkte Verbindung zu den wichtigen Zielstandorten wie dem Bahnhof Otzberg-Lengfeld, der Otzbergschule, dem Sportplatz und der Feuerwehr zu ermöglichen. Es ist zu erwarten, dass diese Verbindung im Alltag eine wesentliche Rolle für viele Nutzer spielen wird. Eine abschließende Stellungnahme seitens Hessen Mobil erhalten Sie sobald uns die fehlenden Unterlagen vorgelegt werden. <i>Bei angedachter Veröffentlichung dieses Schreibens widerspricht Hessen Mobil ausdrücklich der Herausgabe personenbezogener Daten.</i> Mit freundlichen Grüßen	<u>Querungsmöglichkeit der K 116</u> Die überarbeitete Fassung des Bebauungsplanentwurfes sieht vor, den geplanten Gehweg auf der Westseite der Raiffeisenstraße im Knotenpunkt an die Kreisstraße vorzeitig enden zu lassen, sodass keine direkte Überquerung der Kreisstraße möglich ist, sondern lediglich eine Überquerung der Raiffeisenstraße. Der Fußgängerverkehr wird so auf die Ostseite der Ortsdurchfahrt gelenkt. Eine direkte Verbindung zur Otzbergschule, dem Sportplatz und der Feuerwehr über die Kreisstraße im Westen des Plangebietes, wie in einer ehemaligen Planungsvariante einmal vorgesehen, ist nicht mehr geplant. In die Begründung des Bebauungsplans ist eine entsprechende Erläuterung aufzunehmen. <u>Abschließende Stellungnahme</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Personenbezogene Daten</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH	Schreiben vom 06.01.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
6.1.2026 Bauleitplanung der Gemeinde Otzberg Bebauungsplan „Raiffeisenstraße“ und 16. Änderung des Flächennutzungsplans. Sehr geehrte Damen und Herren, die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter https://trassenauskunftkabeltelekom.de/start.html ersichtlich und jederzeit einsehbar.	<u>Allgemein</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <u>Auskunft Bestandsleitungen</u> Die Informationen des Versorgungsträgers bezüglich der Bestandspläne sind im Rahmen der Ausbauplanung des Straßenbaus von Belang. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH	Schreiben vom 06.01.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	<u>Versorgungsleitungen</u> Die Auflagen des Versorgungsträgers bezüglich möglicher Abstände, Pflanzungen, Beschädigungen etc. sind im Rahmen der Ausbauplanung des Straßenbaus zu berücksichtigen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <u>Koordinierung</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH	Schreiben vom 06.01.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass • für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." • der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern, • eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, • die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. Mit freundlichen Grüßen	<u>Voraussetzungen – Ausbau Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Darmstadt	Schreiben vom 08.01.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Bauleitplanung der Gemeinde Otzberg, Ortsteil Lengfeld Bebauungsplanvorentwurf „Raiffeisenstraße“ sowie 16. Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Schreiben des Planungsbüros Planergruppe ASL vom 24. Novem- ber 2025 Meine Stellungnahme im Scoping-Verfahren vom 2. De- zember 2024, Az.: RPDA Dez. III 31.2-61 d 02.06/32-2024/1 Sehr geehrte Damen und Herren, nachfolgend erhalten Sie meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfü- gung. A. Beabsichtigte Planung Mit der o. a. Bauleitplanung beabsichtigt die Gemeinde Otzberg eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche am südwestlichen Ortsrand von Lengfeld künftig einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Geplant ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie eines Senioren- /Mehrgenerationenhauses in Geschossbauweise. Zu diesem Zweck soll der fragliche Bereich im Bebauungsplan „Raiffei- senstraße“ als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und in der paral- lelen 16. Änderung des Flächennutzungsplans die bisherige Fläche für die Landwirtschaft künftig als Wohnbaufläche dargestellt werden. Das Plangebiet der 16. Flächennutzungsplanänderung umfasst ca. 1,7 ha. Das des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße“ rund 1,85 ha, da hier zusätzlich die Verkehrsfläche der östlich angrenzenden Raiffeisen- straße miteinbezogen wird.	<u>Allgemein</u> Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Darmstadt	Schreiben vom 08.01.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
B. Stellungnahme I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr Dezernat III 31.1 — Regional- und Bauleitplanung Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung: Im Bereich der Planungsfläche finden sich im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) Festlegungen als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ sowie „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Ob bei der mit rund 1,8 ha großen Planfläche ein Zielverstoß gegeben sein könnte, ist aufgrund des Kartenmaßstabs des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans von 1:100.000 nicht eindeutig feststellbar. Gemäß Ziel Z10.1-10 RPS/RegFNP 2010 hat im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Der regionalplanerische Fachbereich Landwirtschaft führt dazu aus: Die Planung ist in ihrer Größe und Auswirkung regionalplanerisch nicht raumbedeutsam. Es werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.	<u>Abt. Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr:</u> <u>Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen</u> <u>Vorranggebiet Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen</u> Für die Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht aufgrund der geringen Flächengröße keine grundsätzlichen Bedenken. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Darmstadt	Schreiben vom 08.01.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Laut Grundsatz G4.6-2 sowie Grundsatz G4.6-3 RPS/RegFNP 2010 sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Sie sollen gesichert, offengehalten und soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden. Der für die regionalplanerischen Belange des Klimas zuständige Fachbereich führt diesbezüglich aus: Im Umweltbericht wird bewertet, dass das Kleinklima durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Darüber hinaus werden die dort dargelegten Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen, die den Auswirkungen des Vorhabens auf das Kleinklima entgegenwirken, ausdrücklich begrüßt. Vor diesem Hintergrund kann den Einschätzungen gefolgt werden. Aufgrund der geringen Flächengröße ist das Vorhaben nicht raumbedeutsam. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen daher grundsätzlich keine Bedenken.	

Regierungspräsidium Darmstadt Stellungnahme Behörde / Träger	Schreiben vom 08.01.2026 Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
In meiner o. a. Stellungnahme vom 2. Dezember 2024 hatte auf das Erfordernis einer Alternativenprüfung hingewiesen, welche den Bedarf und die Standortwahl für die geplante Wohnbaufläche begründet. Eine entsprechende Alternativenprüfung ist den Planunterlagen nun beige-fügt. Der ermittelte Wohnraumbedarf stützt sich dabei auf Erhebungen und Daten, die dem integrierten Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2019 zugrunde lagen und im Jahr 2025 überprüft und aktualisiert wurden. Vier Flächen wurden in der Alternativenprüfung für die zeitnahe Entwicklung von Wohnbauflächen betrachtet und bewertet. Im Ergebnis setzt sich die Fläche an der Raiffeisenstraße insbesondere im Hinblick auf Verfügbarkeit und verkehrliche Erschließung gegenüber den anderen Potenzialflächen durch. Aussagen zu den regionalplanerischen Dichtevorgaben finden sich unter 4.1 der Begründung zum Bebauungsplan (S.10) mit Verweis auf Kapitel 7.3.5 (S. 26 und 27). Danach werden bei der Planung die in Ziel Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP 2010 festgelegten Dichtwerte für den ländlichen Siedlungstyp mit 31 bis 34 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland eingehalten.	<u>Abt. Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr:</u> <u>Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen</u> <u>Alternativenprüfung</u> Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. <u>Dichtevorgaben</u> Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Darmstadt	Schreiben vom 08.01.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
II. Abteilung IV/Da — Umwelt Darmstadt Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit: Gegen die 16. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aus Sicht der Abteilung Umwelt Darmstadt keine Bedenken. Zu dem Bebauungsplanvorentwurf wird wie folgt Stellung genommen: 1. Dezernat IV/Da 41.1 – Grundwasser a. Bedarfsermittlung, Deckungs- und Wassersparnachweis Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung gewährleistet ist. Bitte legen Sie für das geplante Gebiet dar, wie die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt werden kann. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) ist hierzu unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und des Klimawandels zu ermitteln (Jahresmenge und Tagesspitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Es ist frühzeitig der Nachweis zu erbringen, dass der gesamte Wasserbedarf, auch in längeren Trockenperioden, durch den/die zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann. Es ist eine Gegenüberstellung der gültigen Wasserrechte mit den Fördermengen der letzten 5 Jahre vorzulegen. Zusätzlich sind die zukünftigen Fördermengen auch unter Berücksichtigung des Klimawandels und eines damit evtl. verbundenen geringeren	<u>Abt. Umwelt Darmstadt:</u> <u>Allgemein</u> Keine Bedenken Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. <u>Grundwasser</u> a. <u>Wasserversorgung – Bedarfsermittlung</u> Zwischenzeitlich wurde ein Straßen- und Tiefbaubüro mit der Erschließungsplanung und der Erstellung eines wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages beauftragt. Dabei hat sich herausgestellt, dass das Wasserdargebot ausreichend ist, um das Plangebiet mit Trink-, Betriebs- und Löschwasser zu versorgen. Es wird jedoch die Errichtung einer Druckerhöhungsanlage innerhalb des Plangebietes erforderlich. Die Bedarfsermittlung ist der zwischenzeitlich erarbeiteten „Stellungnahme zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange bei der Bauleitplanung“ des Ingenieurbüros Reitzel (IBR) zu entnehmen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Darmstadt	Schreiben vom 08.01.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
nutzbaren Wasserdargebotes zu prognostizieren. Darauf aufbauend ist darzulegen, wie der Wasserbedarf, auch unter Berücksichtigung der technischen Möglichkeiten (z.B. Zustand der Technik, Leitungsdimensionierung, Auslegung der Gewinnungs- Aufbereitungs- und Speicheranlagen), gedeckt werden kann. Bei Fremdbezug von Trinkwasser ist zusätzlich eine aktuelle Bestätigung der eingeplanten Liefermengen des Fremdversorgers vorzulegen. Für den Fall einer Wassermangelsituation ist darzulegen, welche Maßnahmen sodann ergriffen werden (Hinweise: Muster-Gefahrenabwehrverordnung Trinkwasser, Wasserampel.). Daneben sind die Möglichkeiten der Nutzung von Niederschlagswasser oder Abwasser (insbesondere Grauwasser) zu Brauchwasserzwecken zu untersuchen, um den Wasserhaushalt zu schonen, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Entsprechende Vorgaben zur sparsamen Trinkwasserverwendung und —substitution sind in die Bauleitplanung aufzunehmen (Hinweis: Muster-Zisternensatzung).	<u>Abt. Umwelt Darmstadt:</u> <u>Grundwasser</u> <u>a. Wassermangelsituation - Gefahrenabwehr</u> Zwischenzeitlich wurde ein Straßen- und Tiefbaubüro mit der Erschließungsplanung und der Erstellung eines wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages beauftragt. Weiterhin wurde ein Bodengutachten erstellt. Hierbei hat sich herausgestellt, dass der Boden nur eingeschränkt versickerungsfähig ist. Das auf den Baugrundstücken anfallende, nicht versickerungsfähige, Niederschlagswasser soll daher in Zisternen gesammelt, der Brauchwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung) zugeführt und in Retentionskammern zurückgehalten werden. Überschüssiges Regenwasser ist gedrosselt in das vorhandene bzw. geplante Mischkanalsystem einzuleiten. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über Tiefbeete (Baumrigolen) mit Notüberläufen zur Kanalisation entwässert.

Regierungspräsidium Darmstadt	Schreiben vom 08.01.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
	Die Anregung wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan ist folgende Festsetzung zu treffen und in der Begründung und im Umweltbericht darzulegen: <i>Das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken ist zu sammeln und auf dem Grundstück zu versickern. Sofern das Niederschlagswassers aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht versickert werden kann, ist das Niederschlagswasser in einer Retentionszisternen zu sammeln, die mit einem Drosselablauf und einem Notüberlauf an die öffentliche Kanalisation 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.</i> <i>Die Retentionszisternen sind für ein 5-jährliches Regenereignis mit einem maximal zulässigen Drosselabfluss von 10 l/(s*ha) bezogen auf die Grundstücksfläche zu bemessen. Bei einer Grundstücksgröße von beispielsweise 500 m² entspricht dies einem Drosselabfluss von 0,5 l/s.</i>

Regierungspräsidium Darmstadt	Schreiben vom 08.01.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
b. Verminderung der Grundwasserneubildung Es ist darzulegen, welchen Einfluss das Vorhaben auf die Grundwasserneubildung hat und welche Maßnahmen vorgesehen sind, um eine Verringerung der Grundwasserneubildung so gering wie möglich zu halten. Dabei sollte angestrebt werden, dass die Versiegelung von Flächen möglichst geringgehalten wird und anfallendes Niederschlagswasser im Planungsgebiet verbleibt. In diesem Zusammenhang, kann es hilfreich sein, die Auswirkungen des Gesamtvorhabens auf das Grundwasser (Versickerung, Neubildung, Stoffeinträge) im Planungsgebiet übergreifend zu betrachten (z.B. innerhalb eines Fachbeitrags Wasserrahmenrichtlinie).	<u>Abt. Umwelt Darmstadt:</u> <u>Grundwasser</u> <u>b. Grundwasserneubildung – Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinien</u> Der Bebauungsplan sieht verschiedene Maßnahmen (Begrenzung der Versiegelung, Retentionszisternen mit Brauchwassernutzung, Dachbegrünung, Baumrigolen sowie Siedlungsbegrünung) vor, die die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung so weit wie möglich minimieren sollen. Im Umweltbericht sind entsprechende Aussagen hierzu enthalten. Weitere Aussagen zum Thema Grundwasser sind der zwischenzeitlich erarbeiteten „Stellungnahme zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange bei der Bauleitplanung“ des Ingenieurbüros Reitzel (IBR) zu entnehmen. Die Anregung wird berücksichtigt.

Regierungspräsidium Darmstadt	Schreiben vom 08.01.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
c. 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 zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.	<u>Abt. Umwelt Darmstadt:</u> <u>Grundwasser</u> <u>c. Versickerung von Niederschlagswasser</u> Zwischenzeitlich wurde ein Straßen- und Tiefbaubüro mit der Erschließungsplanung und der Erstellung eines wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages beauftragt. Weiterhin wurde ein Bodengutachten erstellt. Hierbei hat sich herausgestellt, dass der Boden nur eingeschränkt versickerungsfähig ist. Das auf den Baugrundstücken anfallende, nicht versickerungsfähige, Niederschlagswasser soll daher in Zisternen gesammelt, der Brauchwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung) zugeführt und in Retentionskammern zurückgehalten werden. Überschüssiges Regenwasser ist gedrosselt in das vorhandene bzw. geplante Mischkanalsystem einzuleiten. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über Tiefbeete (Baumrigolen) mit Notüberläufen zur Kanalisation entwässert. Weitere Aussagen zum Thema Versickerung des Niederschlagswassers sind der zwischenzeitlich erarbeiteten „Stellungnahme zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange bei der Bauleitplanung“ des Ingenieurbüros Reitzel (IBR) zu entnehmen. Die erforderlichen Nachweise werden im Zuge der späteren Genehmigungsplanung erbracht. Die Anregung wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan ist folgende Festsetzung zu treffen und in der Begründung und im Umweltbericht darzulegen: s. Pkt a Wassermangelsituation

Regierungspräsidium Darmstadt	Schreiben vom 08.01.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
d. 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 erwartenden 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.	<u>Abt. Umwelt Darmstadt:</u> <u>Grundwasser</u> <u>c. Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden</u> Zwischenzeitlich wurde ein Straßen- und Tiefbaubüro mit der Erschließungsplanung und der Erstellung eines wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages beauftragt. Weiterhin wurde ein Bodengutachten erstellt. Im Zuge der Bodenuntersuchungen wurde kein höher anstehenden Grundwasser erkundet. Das Auftreten von Schichtenwasser ist jedoch möglich. Die Bauherren sollt auf mögliche Gefahren hingewiesen werden. Im Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufzunehmen: <u>Vernässungsschäden</u> <i>Nach den vorliegenden Erkenntnissen steht im Plangebiet kein dauerhaft hoch anstehendes Grundwasser an. Das Auftreten von Schichtwasser bzw. zeitweise aufstauendem Sickerwasser kann jedoch insbesondere infolge von Niederschlagsereignissen nicht ausgeschlossen werden. Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben sind die Baugrundverhältnisse im Einzelfall zu untersuchen und erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen zur Bauwerksabdichtung und Entwässerung vorzusehen.</i> <i>Es wird empfohlen, vor Baubeginn ein objektbezogenes Baugrundgutachten erstellen zu lassen.</i>

Regierungspräsidium Darmstadt	Schreiben vom 08.01.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
e. Umweltprüfung In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z.B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen. Für die Bearbeitung der oben genannten Punkte ist die Erstellung eines Fachbeitrags Wasserrahmenrichtlinie dienlich.	<u>Abt. Umwelt Darmstadt:</u> <u>Grundwasser</u> <u>e. Umweltprüfung – Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinien</u> Im Umweltbericht ist das Thema Grundwasser bereits enthalten und sollte um die Erkenntnisse des Bodengutachtens und der „Stellungnahme zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange bei der Bauleitplanung“ des Ingenieurbüros Reitzel (IBR) ergänzt werden. Der Umweltbericht ist auf Basis des erfolgten Bodengutachtens und des wasserwirtschaftlichen Fachbeitrags zu ergänzen.

Regierungspräsidium Darmstadt	Schreiben vom 08.01.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
2. Dezernat IV/Da 41.4 — Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. 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. Das Schmutzwasser des neuen Gebiets kann an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Raiffeisenstraße angeschlossen werden. Angaben zur Leistungsfähigkeit liegen nicht vor. Laut Auskunft der Gemeinde sind beide ausreichend leistungsfähig, um die zusätzlichen Wassermengen aufzunehmen. Es wird max. mit einer Erhöhung des Schmutz- und Fremdwasseraufkommens von 1 l/s ausgegangen. 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) Langfeld Otzberg-Schule (B53). In der Schmutzfrachtsimulation ist das Gebiet bereits im Prognoselauf als Trennsystem T53N enthalten. Das RÜB entspricht mit einer Entlastung von 236 kg CSB/ha den allgemein anerkannten Regeln der Technik bei der Mischwasserbehandlung. Dies gilt auch für das Gesamtnetz.	<u>Abt. Umwelt Darmstadt:</u> <u>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</u> <u>Wasserschutzgebiet</u> Plangebiet ist nicht betroffen Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Schmutzwasser</u> Zwischenzeitlich wurde ein Straßen- und Tiefbaubüro mit der Erschließungsplanung beauftragt. Das Schmutzwasser soll in das vorhandene bzw. geplante Mischkanalsystem eingeleitet werden. Die Überprüfung ergab, dass das Kanalnetz sowie die Kläranlage die zusätzlichen Abwassermengen aufnehmen können. Die Anregung wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan ist eine Erläuterung in die Begründung aufzunehmen

Regierungspräsidium Darmstadt	Schreiben vom 08.01.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Ca. 280 m südlich vom Baugebiet verläuft ein Graben der 1,3 km später in der Hasselbach mündet. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist jedoch 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. Als Hauptgesteinsart ist Schluff sowie Schluff und Lehm (Mischung aus Ton, Schluff und Sand) angegeben. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist somit unwahrscheinlich oder nur in Teilen möglich. Genaue Angaben hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der Böden können nur nach dem Vorliegen eines geotechnischen Gutachtens mit aussagekräftigen Versickerungsversuchen gemacht werden.	<u>Abt. Umwelt Darmstadt:</u> <u>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</u>

Regierungspräsidium Darmstadt	Schreiben vom 08.01.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
In den textlichen Festsetzungen wird unter der Ziffer 8 für private Flächen die Versickerung von Niederschlagswasser vorgegeben. Sofern das Niederschlagswassers 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. Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in einem Regenrückhaltebecken zu sammeln. Der Überlauf soll an die Kanalisation angeschlossen werden. Aus der Schmutzfrachtsimulation ergibt sich, dass aufgrund der Hanglage ein 13,65 ha großes Außengebiet (F 53) in die Kanalisation einmündet. Das Wasser aus diesem Gebiet ist nicht verunreinigt und sollte daher nicht auf die Kläranlage gelangen. Im Zuge der Erschließung des neuen Baugebiets ist das Niederschlagswassers des Außengebiets zusammen mit dem des Neubaugebiets zurückzuhalten und in ein Oberflächengewässer einzuleiten (§ 55 Abs. 2 WHG).	<u>Abt. Umwelt Darmstadt:</u> <u>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</u> <u>Niederschlagswasser – Versickerung</u> Zwischenzeitlich wurde ein Straßen- und Tiefbaubüro mit der Erschließungsplanung und der Erstellung eines wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages beauftragt. Weiterhin wurde ein Bodengutachten erstellt. Hierbei hat sich herausgestellt, dass der Boden nur eingeschränkt versickerungsfähig ist. Das auf den Baugrundstücken anfallende, nicht versickerungsfähige, Niederschlagswasser soll daher in Zisternen gesammelt, der Brauchwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung) zugeführt und in Retentionskammern zurückgehalten werden. Überschüssiges Regenwasser ist gedrosselt in das vorhandene bzw. geplante Mischkanalsystem einzuleiten. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über Tiefbeete (Baumrigolen) mit Notüberläufen zur Kanalisation entwässert. Weitere Aussagen zum Thema Versickerung des Niederschlagswassers sind der zwischenzeitlich erarbeiteten „Stellungnahme zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange bei der Bauleitplanung“ des Ingenieurbüros Reitzel (IBR) zu entnehmen. Die erforderlichen Nachweise werden im Zuge der späteren Genehmigungsplanung erbracht. Die Anregung wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan ist folgende Festsetzung zu treffen und in der Begründung und im Umweltbericht darzulegen: s. Pkt a Dezernat IV/Da 41.1 – Grundwasser- Wassermangelsituation

Regierungspräsidium Darmstadt	Schreiben vom 08.01.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Es werden keine Vorgaben hinsichtlich der Teilentsiegelung von Oberflächen oder Begrünung von Dächern gemacht. Die Abflussreduzierung entlastet die Abwasseranlagen, vermeidet Überschwemmungsgefahren und schont den Wasserhaushalt. Hier sollten die Festsetzungen entsprechend ergänzt werden. § 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. Unter Ziffer B 8 wird diese vorgegeben, der Vorgabe wird somit entsprochen.	<u>Abt. Umwelt Darmstadt:</u> <u>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</u> <u>Niederschlagswasser – Teilentsiegelung / Dachbegrünung</u> Vorgaben zur Dachbegrünung und Bodenversiegelung sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzungen sind bereits enthalten, der Anregung wurde bereits entsprochen. <u>Verwendung von Niederschlagswasser</u> Die Anregung wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan ist folgende Festsetzung zu treffen und in der Begründung und im Umweltbericht darzulegen: s. Pkt a Dezernat IV/Da 41.1 – Grundwasser - Wassermangelsituation

Regierungspräsidium Darmstadt	Schreiben vom 08.01.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Auf die notwendige Erlaubniserteilung für mögliche dezentrale Versickerungsanlagen bei der zuständigen unteren Wasserbehörde des Kreises Darmstadt-Dieburg sollte hingewiesen werden. 3. 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 Planungsbereich 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.	<u>Abt. Umwelt Darmstadt:</u> <u>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</u> <u>Erlaubniserteilung für mögliche dezentrale Versickerungsanlagen</u> Im Bebauungsplan wird nachfolgender Hinweis aufgenommen: <u>Versickerungsanlagen</u> <i>Für mögliche dezentrale Versickerungsanlagen ist bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Darmstadt-Dieburg die notwendige Erlaubniserteilung einzuholen.</i> Der Anregung wird gefolgt. <u>Abt. Umwelt Darmstadt:</u> <u>Bodenschutz - Nachsorgender Bodenschutz</u> <u>Altflächen</u> keine Bedenken Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Darmstadt	Schreiben vom 08.01.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
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.	<u>Abt. Umwelt Darmstadt:</u> <u>Bodenschutz -Nachsorgender Bodenschutz</u> <u>Hinweis</u> Die Hinweise sind bereits enthalten, der Anregung wurde bereits entsprochen.

Regierungspräsidium Darmstadt	Schreiben vom 08.01.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
b. Vorsorgender Bodenschutz: Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden in den mir vorgelegten Planunterlagen (Umweltbericht, Stand 11.2025) zum Bebauungsplan „Raiffeisenstraße“ betrachtet. Durch die beabsichtigte Aufstellung der o.a. Bauleitplanung werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen für eine bauliche Nutzung freigegeben. Mit der damit geplanten Versiegelung werden die natürlichen Funktionen des Bodens erheblich beeinträchtigt. Der Plangeltungsbereich wird auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers auf dem Flurstück Nr. 714 komplett, auf dem Flurstück Nr. 713 größtenteils und auf den Flurstücken Nrn. 711 und 712 teilweise als sehr hochwertig bezeichnet (siehe den der Stellungnahme vom 2. Dezember 2024 beigefügten Auszug Bodenviewer). Die natürlichen Funktionen des Bodens werden daher größtenteils erheblich beeinträchtigt. Daher müssen zur Minimierung der Eingriffe in den Boden, Beeinträchtigungen von Böden mit einem hohen bzw. sehr hohem Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen sowie schutzwürdiger Böden soweit wie möglich vermieden werden. Böden mit einem bestehenden hohem bzw. sehr hohem Funktionserfüllungsgrad sind als Kompensationsstandorte ungeeignet. Ziel muss es dabei sein, eine bzw. mehrere Bodenfunktionen zu verbessern und aufzuwerten.	<u>Abt. Umwelt Darmstadt:</u> <u>Bodenschutz - Vorsorgender Bodenschutz</u> <u>Planungsalternative – Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad</u> In der Alternativenprüfung § 1a BauGB die, als Unterlage dem Verfahren beigegeben hat wurden die möglichen Standorte im Ortsteil bewertet und abgewogen. Dabei wurde auch die Bodenfunktionsbewertung, die Bodenqualität / Ertragspotential und der Ertragswert in die Abwägung eingebracht. Die Bodenqualitäten und das Ertragspotenzial sind in allen Gebieten als bis zu sehr hoch einzustufen. Der Ertragswert ist an allen Standorten hoch. Er beträgt am Standort 2 zwischen 68 und 92, am Standort 1 zwischen 62 und 88, am Standort 3 zwischen 68 und 82 sowie am Standort 4 zwischen 68 und 78. Die Spitzenwerte des Ertragswerts sind somit am Standort 4 am geringsten. Im Umweltbericht sind die Aussagen hinsichtlich der Eingriffsminimierung und erfolgten Abwägung zu ergänzen. <u>Kompensation</u> Die Kompensation des Eingriffs erfolgt über das Ökokonto. Die zugeordnete Maßnahme im Wald dient u.a. der Verbesserung der Bodenfunktion. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Regierungspräsidium Darmstadt	Schreiben vom 08.01.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Daher müssen zur Minimierung der Eingriffe in den Boden, Beeinträchtigungen von Böden mit einem hohen bzw. sehr hohem Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen sowie schutzwürdiger Böden soweit wie möglich vermieden werden. Vor der Bebauung von Böden mit hohem bzw. sehr hohem Funktionserfüllungsgrad oder nicht ersetzbarer Böden, sind alle anderen Planungsmöglichkeiten in Erwägung zu ziehen. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist vorrangig eine Inanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad als Planungsalternative in Betracht zu ziehen.	<u>Abt. Umwelt Darmstadt:</u> <u>Bodenschutz - Vorsorgender Bodenschutz</u>

Regierungspräsidium Darmstadt	Schreiben vom 08.01.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
4. Dezernat IV/Da 43.1 - Strahlenschutz, Immissionsschutz Die fachlich inhaltliche Prüfung der Unterlagen hat ergeben, dass gegen den Bebauungsplanentwurf „Raiffeisenstraße“ 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.	<u>Abt. Umwelt Darmstadt:</u> <u>Strahlenschutz, Immissionsschutz</u> Keine Bedenken Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Darmstadt	Schreiben vom 08.01.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
III. Abteilung IVNV i — 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. Des Weiteren sind keine gesetzlich geschützten Biotope von der Planung betroffen. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde bereits vorgelegt. Weitere artenschutzrechtliche Angaben sind für die förmliche Beteiligung aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde nicht erforderlich.	<u>Abt. Umwelt Wiesbaden:</u> <u>Bergaufsicht</u> Der Träger stellt fest, dass keine bergaufsichtlichen Belange betroffen sind. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <u>Abt. Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz:</u> <u>Naturschutz (Planungen und Verfahren)</u> Keine weiteren artenschutzrechtlichen Angaben aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde erforderlich. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Darmstadt Stellungnahme Behörde / Träger	Schreiben vom 08.01.2026 Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
C. Hinweise Da wir seit geraumer Zeit eine elektronische Akte führen, bitte ich Sie bei genehmigungsbedürftigen Planungen um Vorlage der vollständigen und prüffähigen Verfahrensunterlagen in digitaler Form. Bitte senden Sie die Unterlagen an unsere Funktionspostfach bauleitplanung-toeb@rpda.hessen.de. Hinweise, wie diese Unterlagen digital aufzubereiten sind, finden Sie auf der Homepage des Regierungspräsidiums Darmstadt unter folgendem Link Höhere Verwaltungsbehörde I rp-darmstadt.hessen.de. 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 Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat 118, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrdrpda.hessen.de	<u>Hinweise:</u> <u>Elektronische Akte</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <u>Kampfmittelräumdienst</u> Der Kampfmittelräumdienst ist beteiligt worden (siehe hierzu Stellungnahme Kampfmittelräumdienst). Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

16. Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan „Raiffeisenstraße“ – Gemeinde Otzberg, Ortsteil Lengfeld

16. Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan „Raiffeisenstraße“ – Gemeinde Otzberg, Ortsteil Lengfeld

Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägungsvorschläge zu den Bedenken, Anregungen und Hinweisen

[illegible]

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Schreiben vom 11.02.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Bauleitplanung der Gemeinde Otzberg Bebauungsplan „Raiffeisenstraße“ und 16. Änderung des Flächennutzungsplans Sehr geehrte Damen und Herren, seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen: Gewässer- und Bodenschutz Das Vorhaben liegt sowohl außerhalb eines Wasserschutzgebietes als auch außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.	<u>Gewässer- und Bodenschutz</u> <u>Schutzgebiete</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Schreiben vom 11.02.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
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). Gemäß vorgelegtem Umweltbericht wird derzeit davon ausgegangen, dass eine Versickerung auf den Grundstücken aufgrund der allgemeinen Bodenbeschaffenheit im Umfeld nur begrenzt möglich ist. Daher wird es voraussichtlich erforderlich sein, das Niederschlagswasser in Retentionszisternen bzw. einem Regenrückhaltebecken zu sammeln und gedrosselt in die Kanalisation einzuleiten. In der Raiffeisenstraße befindet sich ein Mischwasserkanal in den das Schmutzwasser eingeleitet werden kann.	<u>Gewässer- und Bodenschutz</u> <u>Niederschlagswasser</u> Zwischenzeitlich wurde ein Straßen- und Tiefbaubüro mit der Erschließungsplanung und der Erstellung eines wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages beauftragt. Weiterhin wurde ein Bodengutachten erstellt. Hierbei hat sich herausgestellt, dass der Boden nur eingeschränkt versickerungsfähig ist. Das auf den Baugrundstücken anfallende, nicht versickerungsfähige, Niederschlagswasser soll daher in Zisternen gesammelt, der Brauchwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung) zugeführt und in Retentionskammern zurückgehalten werden. Überschüssiges Regenwasser ist gedrosselt in das vorhandene bzw. geplante Mischkanalsystem einzuleiten. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über Tiefbeete (Baumrigolen) mit Notüberläufen zur Kanalisation entwässert. Die Anregung wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan ist folgende Festsetzung zu treffen und in der Begründung und im Umweltbericht darzulegen: <i>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 Drosselablauf und einem Notüberlauf an die öffentliche Kanalisation 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.</i>

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Schreiben vom 11.02.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Grundsätzlich ist die Entwässerungsplanung von Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen 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.	<u>Gewässer- und Bodenschutz</u> <i>Die Retentionszisternen sind für ein 5-jährliches Regenereignis mit einem maximal zulässigen Drosselabfluss von 10 l/(s*ha) bezogen auf die Grundstücksfläche zu bemessen. Bei einer Grundstücksgröße von beispielsweise 500 m² entspricht dies einem Drosselabfluss von 0,5 l/s.</i> <u>Niederschlagswasser – Baugrunduntersuchung</u> Zwischenzeitlich wurde ein Bodengutachten erstellt. Im Zuge der Untersuchungen wurde kein Grundwasser erkundet. Das Auftreten von Schichtenwasser ist jedoch möglich. Die Anregung wird berücksichtigt.

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Schreiben vom 11.02.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
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.). Die Versickerung ist erlaubnispflichtig und der Antrag separat bei der zuständigen Wasserbehörde zu stellen. Bei einer Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern empfehlen wir, möglichst nur Abdichtungsmaterialien (z.B. Bitumenbahnen) zu verwenden, die keine Biozide oder Herbizide 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.	<u>Gewässer- und Bodenschutz</u> <u>Niederschlagswasser – Merkblatt und Vorschriften - Erlaubnispflicht</u> Auf eine bindende Versickerung soll aufgrund der Bodenverhältnisse verzichtet werden. Siehe Pkt. Versickerung von Niederschlagswasser. Ein entsprechender Hinweis kann dennoch aufgenommen werden. Im Bebauungsplan ist nachfolgender Hinweis aufzunehmen: <i><u>Versickerungsanlagen</u></i> <i>Für mögliche dezentrale Versickerungsanlagen ist bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Darmstadt-Dieburg die notwendige Erlaubniserteilung einzuholen.</i> <i>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.).</i> <u>Niederschlagswasser - Dachbegrünung</u> Die Festsetzung bestimmter Materialien aus Umweltgründen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und daher im Bebauungsplan nicht regelungsfähig. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Schreiben vom 11.02.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Bezugnehmend auf die vorgelegten Unterlagen weisen wir vorsorglich darauf hin, dass Baumrigolen keine Versickerungsanlagen darstellen, sondern lediglich als Speicher fungieren können. Zudem bedarf es bei Baumrigolen einer vorgeschalteten Vorreinigung vor der Versickerung. 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).	<u>Gewässer- und Bodenschutz</u> <u>Niederschlagswasser – Baumrigolen</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Grundwasser</u> Im Bebauungsplan ist nachfolgender Hinweis aufzunehmen: <u>Grundwasser</u> <i>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).</i> <i>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).</i>

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Schreiben vom 11.02.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Sofern ein Umgang oder eine Lagerung von wassergefährdenden Stoffen vorgesehen ist, sind die Auflagen der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV) in der derzeit gültigen Fassung zu beachten. 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. Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.	<u>Gewässer- und Bodenschutz</u> <u>Lagerung von wassergefährdenden Stoffen</u> Ein Umgang mit sowie die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sind im als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Plangebiet nicht vorgesehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen <u>Boden</u> Im Bebauungsplan ist nachfolgender Hinweis aufzunehmen: <i>Die §§ 6 – 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (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.</i> <i>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 wird auf § 22 der ErsatzbaustoffV verwiesen. 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.</i>

Bebauungsplan „Raiffeisenstraße“ – Gemeinde Otzberg, Ortsteil Lengfeld und
16. Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan „Raiffeisenstraße“ – Gemeinde Otzberg, Ortsteil Lengfeld
Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägungsvorschläge zu den Bedenken, Anregungen und Hinweisen

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Schreiben vom 11.02.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen. Das Vorhaben liegt gemäß der Standortbeurteilungskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in einem hydrogeologisch günstigen Gebiet. 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 den neueren Stand von 10/2023 mit dem dazugehörigen Erlass vom 31.08.2023 und 20.10.2023. Die Arbeitshilfe ist unter Arbeitshilfe Bauleitplanung verfügbar.	<u>Gewässer- und Bodenschutz</u> <u>Erdwärmesonden</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen <u>Umweltbericht</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die aktualisierte Arbeitshilfe zurückgegriffen. Der Literaturverweis wird entsprechend angepasst.

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Schreiben vom 11.02.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
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 „Raiffeisenstraße“ der Gemeinde Otzberg Stellung. <i>1. Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße“</i> <u>1. Schutzgebiete des Bundesnaturschutzgesetzes (Kapitel 4 BNatSchG)</u> Auswirkungen auf Schutzgebiete werden auf Grund der Abstände zum Planungsbereich nicht erwartet.	<u>Untere Naturschutzbehörde - Bebauungsplan</u> <u>Schutzgebiete</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Schreiben vom 11.02.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<u>2. Eingriffe in Natur und Landschaft, Kompensation (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB, § 14 ff BNatSchG)</u> Die Erhaltung der Bäume wird ausdrücklich befürwortet. Wir empfehlen, bei der Anpflanzung von Bäumen je Standort ein durchwurzelbares Substrat-Volumen von 36 m³ anzustreben, um die Widerstandskraft der Bäume in Trockenperioden zu erhöhen. Eine Erhöhung des Volumens kann z.B. durch überbaubare Substrate gelingen. Die Ausbuchung aus dem Ökokonto ist mit Rechtskraft des Bebauungsplanes bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen, mit entsprechender Flächenzuweisung (als shape-Datei).	<u>Untere Naturschutzbehörde - Bebauungsplan</u> <u>Erhaltung Bäume</u> Zustimmung Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Anpflanzung Bäume</u> Der Anregung kann gefolgt werden. Die Festsetzung zu dem Mindestvolumen Substrat für die anzupflanzenden Bäume ist auf 36 m³ zu erhöhen. <u>Ökokonto</u> Sobald der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt, wird die Gemeinde einen entsprechenden Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde stellen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Schreiben vom 11.02.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<u>3. Artenschutz (nach Kapitel 4 BNatSchG, insbesondere § 44 BNatSchG)</u> In der „Teil A – Begründung Vorentwurf“ wird auf Seite 38 als CEF-Maßnahme beschrieben, dass im Falle der Rodung der Obstbaureihe, Staren-Nistkästen in der darauffolgenden Brutzeit anzubringen sind. CEF-Maßnahmen zeichnen sich dadurch aus, dass diese vorgreiflich zum Eingriff erfolgen müssen. Wir empfehlen diesbezüglich noch einmal Rücksprache mit dem Gutachter zu halten. In den textlichen Festsetzungen „Artenschutzrechtliche Maßnahmen“ wird die Anbringung von Staren-und Kleinvogel-Nistkästen festgesetzt, im Falle einer Rodung der Obstbaumreihe. Wir empfehlen diesen Abschnitt zu ergänzen mit der Installation von Fledermausquartieren, zur Wahrung der ökologischen Kontinuität, an geeigneten Standorten im Umfeld des Plangebiets.	<u>Untere Naturschutzbehörde - Bebauungsplan</u> <u>Artenschutz – CEF-Maßnahme</u> Aufgrund der Fortschreibung der Planung und der artenschutzrechtlichen Untersuchungen (Stand Juli 2026) stellte sich heraus, dass CEF-Maßnahmen nicht erforderlich sind. Als Vermeidungsmaßnahmen werden die Einhaltung der Rodungszeiten und Maßnahmen zur Außenbeleuchtung benannt. Als freiwillige Maßnahmen ist das Anbringen von vier Kleinvogelnistkästen vorgesehen. Die Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan sind wie folgt zu ändern: <u>Beleuchtung</u> <i>Die private Außenbeleuchtung ist blend- und streulichtarm 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.</i> <u>Hinweise und Empfehlungen</u> <u>Artenschutz</u> <i>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.</i> <i>Als freiwillige Maßnahmen wird das Anbringen von vier Kleinvogel-Nistkästen in der Umgebung des Plangebiets empfohlen.</i>

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Schreiben vom 11.02.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
II. Stellungnahme zur teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans <u>1. Schutzgebiete des Bundesnaturschutzgesetzes (Kapitel 4 BNatSchG) .</u> Auswirkungen auf Schutzgebiete werden auf Grund der Abstände zum Planungsbereich nicht erwartet. <u>2. Eingriffe in Natur und Landschaft, Kompensation (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB, § 14 ff BNatSchG)</u> <u>3. Artenschutz (nach Kapitel 4 BNatSchG, insbesondere § 44 BNatSchG)</u> Der naturschutzrechtliche Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Belange des Artenschutzes sind im B-Plan-Verfahren zu bewältigen.	<u>Untere Naturschutzbehörde - Flächennutzungsplan</u> <u>Schutzgebiete</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Ausgleich und Artenschutz</u> Siehe Bebauungsplan Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan „Raiffeisenstraße“ – Gemeinde Otzberg, Ortsteil Lengfeld und
16. Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan „Raiffeisenstraße“ – Gemeinde Otzberg, Ortsteil Lengfeld
Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägungsvorschläge zu den Bedenken, Anregungen und Hinweisen

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Schreiben vom 11.02.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
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.	<u>Untere Denkmalschutzbehörde</u> Nicht betroffen Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege</u> Siehe Stellungnahme HessenARCHÄOLOGIE Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Schreiben vom 11.02.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Landwirtschaft Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur werden zu o.g. Planung grundsätzliche Bedenken vorgetragen, da ca. 1,85 ha ertragreicher Acker im Vorranggebiet Landwirtschaft, Regionalplan Südhessen (RPS), überplant werden. Die Einstufung im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen erfolgte als besonders wertvolle Fläche (1a – höchste Nutzungseignung für den Ackerbau). Wir begrüßen, dass die Kompensation über Ökokonto-Maßnahmen der Gemeinde Otzberg vorgesehen ist und keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen beansprucht werden.	<u>Landwirtschaft</u> <u>Grundsätzliche Bedenken</u> Der Standort wurde im Zuge der Alternativenprüfung abgewogen. Daraus ist zu entnehmen, dass im Umfeld nur Standorte mit Böden mit ähnlichen Wertigkeiten und Nutzungen zur Verfügung stehen. Die Abwägung und die Begründung, die zur Entscheidung des Standortes geführt haben, sind dargelegt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Kompensation - Ökokonto</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Schreiben vom 11.02.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geben wir nachfolgende Hinweis 1. Die Nutzung des Ackers ist möglichst lange beizubehalten. Wir verweisen auf die gesetzlichen Kündigungsfristen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch. 2. Frühzeitige Beteiligung des betroffenen Bewirtschafters bei der Planung.	<u>Landwirtschaft</u> <u>Beibehaltung der Nutzung</u> Sobald der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, kann das Flurstück entsprechend den Festsetzungen genutzt werden. Inwieweit bis dahin der Bedarf für die ackerbauliche Nutzung des Grundstückes besteht und aufrechterhalten wird, kann im Zuge der Bauleitplanung nicht beeinflusst oder bestimmt werden. Die rechtlichen Vorgaben zur Kündigung von Pachtverhältnissen werden selbstverständlich eingehalten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Beteiligung des Bewirtschafters</u> Eine Beteiligung des Bewirtschafters erfolgt u.A. im Zuge der Durchführung des Bauleitplanverfahrens. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Schreiben vom 11.02.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
3. Das Flurstück 710 wird nicht als Wirtschaftsweg genutzt, dies ist auch nicht erforderlich. Die Unterlagen sind entsprechend zu überarbeiten. 4. Textliche Festsetzungen – Hinweise zu ○ Landwirtschaftlichen Emissionen z.B. Lärm, Staub, Geruch, da angrenzend Agrarflächen ○ Hessische Nachbarrechtsgesetz – abweichende Grenzabstände zu Landwirtschaftsflächen und -wegen bei ▪ Hecken-/Baumpflanzungen (doppelte Grenzabstände) sowie ▪ Einfriedungen (0,5 m)	<u>Landwirtschaft</u> <u>Flurstück 710 – kein Wirtschaftsweg</u> Bei dem Flurstück 710 handelt es sich um eine ehemalige Wegeparzelle, die jedoch landwirtschaftlich genutzt wird. Die Eingriffs- und Ausgleichplanung ist entsprechend der Realnutzung anzupassen. <u>Landwirtschaftlichen Emissionen</u> Nach dem vorliegenden Planentwurf betragen die Abstände zwischen den landwirtschaftlichen Flächen und den Wohngrundstücken im Süden 7,0 m und im Westen knapp 8,0 m. Weiterhin sind Randeingrünungen auf öffentlichen und privaten Flächen im Bebauungsplan festgesetzt. Unzumutbare Beeinträchtigung sind nicht zu erwarten Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Hessisches Nachbarschaftsrecht</u> In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufzunehmen: <u>Pflanzabstände</u> <i>Bei Pflanzungen sind die Grenzabstände gemäß dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Zu angrenzenden, im Außenbereich befindlichen Flächen gelten die doppelten Grenzabstände.</i> Der Anregung wird gefolgt.

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Schreiben vom 11.02.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
5. Bei der Festlegung der Laubbäume für die Randbepflanzung regen wir an, nur kleinkronige Bäume aufzunehmen, da mit zunehmender Wuchshöhe mit Verschattung der angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen sowie Wasser- und Nährstoffkonkurrenz zu rechnen ist.	<u>Landwirtschaft</u> <u>Randeingrünung</u> Die für die Randbepflanzung festgesetzten Pflanzlisten beinhalten Bäume zweiter Ordnung. Gewählt sind heimische und standortgerechte Bäume, die zur Sicherung der ökologischen Funktion der Randeingrünung dienen. Zwischen den Pflanzflächen und den Ackerflächen verlaufen Wirtschaftswege. Zudem liegen die Ackerflächen südlich bzw. westlich der Pflanzungen. Eine maßgebliche Beeinträchtigung der Ackerflächen durch Verschattung sowie Wasser- und Nährstoffkonkurrenz ist nicht wahrscheinlich. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Schreiben vom 11.02.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
6. <i>Umweltbericht</i>: Unter anderem wird durch verschiedene Ausführungen im Kapitel 7. <i>Nullvariante, Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes</i> suggeriert, dass eine Wohnbebauung (Versiegelung) z.B. für die Schutzgüter Boden und Wasser verträglicher ist als die derzeitige ackerbauliche Nutzung (unversiegelt). Ebenso gibt es für die Landwirte diverse EU-Vorgaben zur Mindestbodenbedeckung bzw. Mindestpraktiken zur Bodenbewirtschaftung zur Begrenzung von Erosion (z.B. Merkblatt zum Gemeinsamen Antrag 2025). Somit ist die Darlegung, dass „... der Boden in den Ackerflächen größtenteils über längere Zeit unbedeckt..“ bleibt, nicht korrekt. Diese Passagen sind zu überarbeiten.	<u>Landwirtschaft</u> <u>Umweltbericht</u> Der ackerbaulich genutzte Boden ist aufgrund der Fruchtfolge und der Bewirtschaftung zeitweise nicht bedeckt. Dabei sind jedoch die geltenden Anforderungen an eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bodennutzung sowie die einschlägigen Vorgaben zum Erosionsschutz zu beachten. Mit den Ausführungen zur Nullvariante soll nicht zum Ausdruck gebracht werden, dass eine Wohnbebauung gegenüber der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung grundsätzlich günstigere Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser aufweist. Die Aussagen im Umweltbericht sind entsprechend zu präzisieren.

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Schreiben vom 11.02.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
7. Im Rahmen der Neuaufstellung des RPS kann die Darstellung als Siedlung aufgenommen werden. 8. Konsequente Anrechnung dieser Siedlungsfläche beim Flächenkontingent im RPS-Entwurf 2025, um landwirtschaftlichen Flächen zu erhalten.	<u>Landwirtschaft</u> <u>Darstellung Siedlungsfläche - Neuaufstellung Regionalplan Südhessen</u> Diese Fragestellung liegt in der Kompetenz des Regierungspräsidiums. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Anrechnung Siedlungsfläche im Regionalplan Südhessen – Entwurf</u> Die Beantwortung der Fragestellung, bzw. Forderung liegt in der Kompetenz des Regierungspräsidiums. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Schreiben vom 11.02.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
9. Die extrem hohe natürliche Erosionsgefährdung laut BodenViewer Hesse ist mit Blick auf zunehmende Starkregenereignisse zu berücksichtigen. 10. Keine weitere Überplanung der angrenzenden Vorranggebiete Landwirtschaft (Salamitaktik). Wir bitten um Mitteilung der Abwägung.	<u>Landwirtschaft</u> <u>Erosionsgefährdung</u> Gemäß Geofachanwendungen (WebGIS), (Hitzeviewer und Starkregenviewer) Herausgeber. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), (Lit. 2), Internetabfrage am 20.03.2025 ist die Starkregengefährdung schwach (Stufe 1 von 4). Hinsichtlich der Thematik Erosionsgefährdung in Verbindung mit Starkregenereignissen wird der Umweltbericht ergänzt. Der Umweltbericht ist hinsichtlich der natürlichen Erosionsgefährdung in Verbindung mit Starkregenereignissen zu ergänzen. <u>Vorranggebiet Landwirtschaft – keine weitere Überplanung</u> Die Gemeinde plant in den kommenden Jahren keine baulichen Erweiterungen. Für kommende Generationen soll jedoch eine theoretisch mögliche Erweiterung in Richtung Süden nicht ausgeschlossen werden. Insofern wird ein breiterer Ausbau des Straßenanschlusses der Raiffeisenstraße planrechtlich gesichert, aber nicht ausgebaut. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Mitteilung der Abwägungsergebnisse</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Schreiben vom 11.02.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
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 0,8 (für WA 1, WA 2, WA 3) 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 1.600 L/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen 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 Grundschatzes 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 (Grundschatz) 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.	<u>Brand- und Katastrophenschutz</u> <u>Löschwasser</u> Zwischenzeitlich wurde ein Straßen- und Tiefbaubüro mit der Erschließungsplanung beauftragt. Die konkretisierende Erschließungsplanung führte zum Ergebnis, dass eine Teilfläche des Flurstücks 709 in den Geltungsbereich aufgenommen wird. Die Einbeziehung dieser Teilfläche ermöglicht u. a., die Baugrundstückstiefen zu vergrößern, sodass die GFZ auf 0,7 begrenzt und somit der Feuerlöschwasserbedarf insgesamt auf 48 m³/h begrenzt werden kann. Bezüglich der sonstigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung finden derzeit Überprüfungen und Abstimmungen statt. Die erforderlichen Nachweise werden im Zuge der späteren Genehmigungsplanung erbracht. Im Bebauungsplan ist eine entsprechende Erläuterung in der Begründung darzulegen. <u>Systemtrenner</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Schreiben vom 11.02.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
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.	<u>Brand- und Katastrophenschutz</u> <u>Festlegung Löschwasserbedarf</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <u>Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (HVV TB) die DIN 14090</u> Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen. <u>Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken</u> Die Anfahr- und Aufstellflächen sind im Zuge der Hochbauplanung festzulegen und mit den Behörden abzustimmen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <u>Zweiter Rettungsweg</u> Die Anfahr- und Aufstellflächen sind im Zuge der Hochbauplanung festzulegen und mit den Behörden abzustimmen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Schreiben vom 11.02.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Untere Verkehrsbehörde Gegen die vorliegende Planung bestehen weder aus straßenrechtlicher noch aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht Bedenken. Die im Plangebiet ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche weist eine Breite von 7 m auf und soll gemäß Festlegung als verkehrsberuhigter Bereich umgesetzt werden. Bei der hier vorgesehenen Breite von 7 m ist es grundsätzlich möglich erforderliche Parkflächen für den ruhenden Verkehr außerhalb der Grundstücke vorzusehen. Polizeipräsidium Darmstadt Gegen die Planung liegen von verkehrspolizeilicher Seite keine grundlegenden Bedenken vor. Bei der Planung der Straßenführung sollte bei der Breite von 7,0m ein verkehrsberuhigter Bereich eingeplant werden. Hier sollten dann auch in dessen Verlauf versetzte Parkplätze eingeplant werden, um durch Verschwenkungen zum einen die Geschwindigkeit zu senken, zum anderen um die im verkehrsberuhigten Bereich geforderte Vorsorge für Parkplätze zu treffen.	<u>Untere Verkehrsbehörde</u> <u>Allgemein</u> Keine Bedenken Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <u>Polizeipräsidium Darmstadt</u> <u>Allgemein</u> Keine Bedenken Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <u>Verkehrsberuhigung</u> Die Ausführung der Verkehrsberuhigung ist im Zuge der Erschließungsplanung festzulegen und mit den Behörden abzustimmen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Schreiben vom 11.02.2026
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Altlasten Bauaufsicht (Az. 410-244/2026/P) Sportkreis Darmstadt-Dieburg Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen. Mit freundlichen Grüßen	<u>Altlasten, Bauaufsicht, Sportkreis Darmstadt-Dieburg</u> <u>Allgemein</u> Keine Bedenken Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.