



GEMEINDE OTZBERG ORTSTEIL LENGFELD

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„RAIFFEISENSTRASSE“



TEIL A - BEGRÜNDUNG ENTWURF

Projekt: S 850 / 24
Stand: September 2026

PLANERGRUPPE ASL

Heddernheimer Kirchstraße 10, 60439 Frankfurt a.M.
Tel 069 / 78 88 28 - E-Mail: info@planergruppeasl.de

Auftraggeber:

Gemeinde Otzberg

Bearbeitung durch:

PLANERGRUPPE ASL

Heddernheimer Kirchstraße 10

60439 Frankfurt a. M.

Fon: 069 / 78 88 28

E-Mail: info@planergruppeasl.de

Dipl.-Ing. Ronald Uhle

Dipl.-Ing. Bettina Rank

Dipl.-Ing. Claudia Uhle

Projektkoordination, Stadtplanung

Stadtplanung

Landschaftsplanung

Inhalt

Begründung		Seite
1.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	5
2.	Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf	6
3.	Lage und Geltungsbereich	8
4.	Übergeordnete Planungsvorgaben	10
4.1	Regionalplan Südhessen	10
4.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Otzberg	11
4.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan	12
4.4	Schutzgebiete	12
5.	Standortauswahl / Alternativenprüfung	14
6.	Bestandsanalyse	15
6.1	Topografie	15
6.2	Erschließung / Verkehr	15
6.3	Bebauung	17
6.4	Ver- und Entsorgung	18
6.5	Grünordnung	19
6.6	Artenschutz	19
6.7	Bodenschutz	20
6.8	Denkmalschutz	20
7.	Planungsziele und Rechtliche Festsetzungen	21
7.1	Übergeordnete Planungsziele	21
7.2	Verkehr	22
7.3	Bebauung	25
7.4	Ver- und Entsorgung / Regelungen des Wasserabflusses	36
7.5	Grünordnung und Landschaft, Artenschutz	40
7.6	Sonstige Hinweise und Empfehlungen	48
8.	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsplanung	51
9.	Städtebauliche Planstatistik	57

Anlagen	
1	Bestandsplan Planergruppe ASL, Frankfurt, Juni 2026
2	Alternativenprüfung § 1a BauGB Planergruppe ASL, Frankfurt, November 2025
3	Artenschutzuntersuchung, Prüfung der Auswirkungen einer Bebauung auf geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG Büro Gerhard Eppler, Lampertheim, Juli 2026
4	Verkehrsgutachten IMB-Plan, Hanau, Juli 2026
5	Baugrunderkundung und geotechnische Beratung Ingenieurbüro für Geotechnik Robert Pflug (beratender Ingenieur der Ingenieurkammer Hessen), Gelnhausen, 01.12.2025
6	Archäologisch-geophysikalische Prospektion Lengfeld, Gemeinde Otzberg, Landkreis Darmstadt-Dieburg, Magnetometerprospektion Büro Posselt & Zickgraf Prospektionen, Marburg a. d. Lahn, 26.02.2026
7	Stellungnahme zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange bei der Bauleitplanung Ingenieurbüro Reitzel GmbH & Co. KG, Groß-Zimmern, 26.06.2026
8	Städtebaulicher Entwurf - Aufsichtsplan Planergruppe ASL, Frankfurt, August 2026
9	Städtebaulicher Entwurf - Systemschnitte Planergruppe ASL, Frankfurt, August 2026

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

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

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

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

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasste ursprünglich eine Fläche von 1,85 ha. Im Rahmen der konkretisierenden Straßen- und Entwässerungsplanung wurde deutlich, dass das Plangebiet erweitert werden muss. Die Flächengröße beträgt nun 2,17 ha. Den diesbezüglichen Beschluss hat die Gemeindevertretung im Zusammenhang mit der Beschlussfassung über die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB am 29.09.2026 gefasst.

2. Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

2.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Planzeichenverordnung (PlanZV)

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)

vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)

Hessische Bauordnung (HBO)

vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2025 (GVBl. Nr. 66)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93)

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

vom 25.05.2023 (GVBl. S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.10.2024 (GVBl. Nr. 57)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473)

2.2 **Verfahrensablauf**

Arbeitsschritt	Datum, Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	17.03.2025
Beschluss Vorentwurf	17.03.2025
Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB	24.11.2025 bis 30.12.2025
Frühzeitige Beteiligung des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB	15.01.2026 bis 16.02.2026
Beschluss Entwurf	
Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB	
Feststellungsbeschluss	
In-Kraft-Treten, Öffentliche Bekanntmachung	

3. Lage und Geltungsbereich

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



Abb. 1: Übersichtskarte, o.M.

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Einzelnen folgende Grundstücke:

Gemarkung Lengfeld:

Flur 1: Flurstücke 707 tlw., 709 tlw., 710, 711, 712, 713, 714, 715 tlw. und 716 tlw.

Die Flächengröße beträgt ca. 2,17 ha.

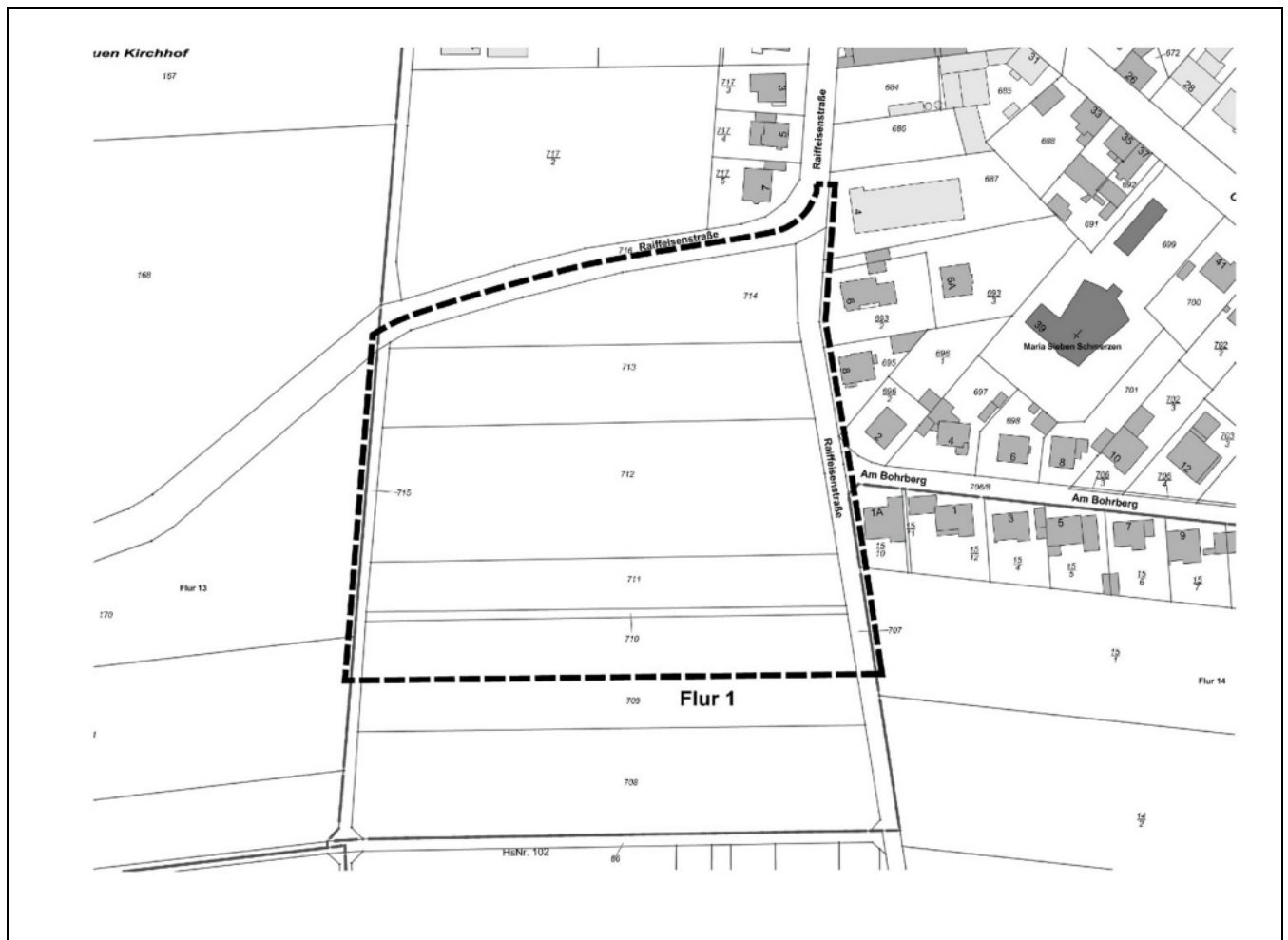


Abb. 2: Geltungsbereich Bebauungsplan o. M., Planergruppe ASL, Stand Juli 2026

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan Südhessen

Für die Planungsregion Südhessen gilt der Regionalplan Südhessen 2010 (Lit.1). Er wurde am 17.12.2010 von der Regionalversammlung beschlossen und im Juni 2011 von der Landesregierung genehmigt. Mit der Bekanntmachung am 17.10.2011 (Staatsanzeiger 42/2011) ist der Plan in Kraft getreten.

Im Regionalplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt.

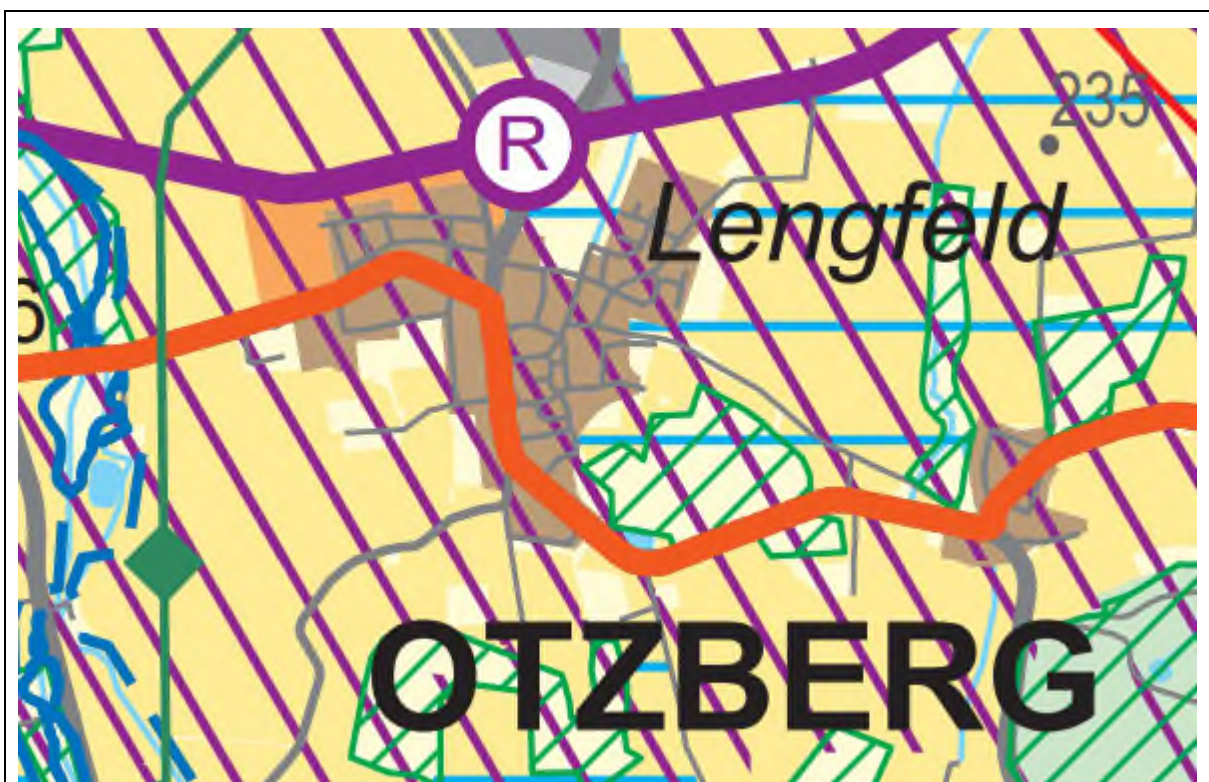


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen, o.M.

Die Planung entspricht nicht den Vorgaben der Regionalplanung. Ein Abweichungsverfahren von den Zielen der Raumordnung ist aufgrund der geringen Flächengröße des Bebauungsplanes (2,17 ha) nicht erforderlich.

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

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland,

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

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

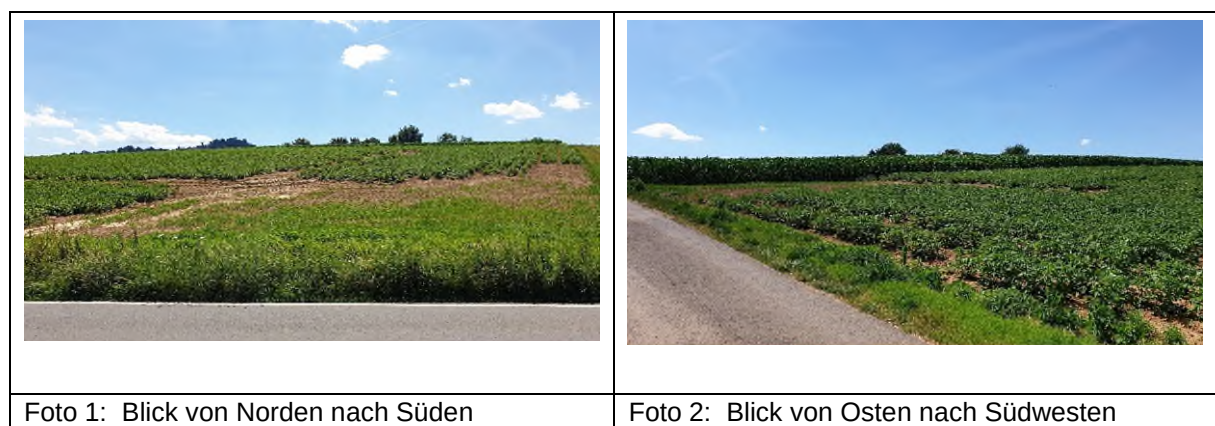
Lagebedingt kann das Gebiet grundsätzlich dem ländlichen Siedlungstyp zugeordnet werden. Für diesen Siedlungstyp gelten Dichtevorgaben von 25 bis 40 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland.

Bezüglich der genauen Berechnung der baulichen Dichte gemäß Ziel Z3.4.1-9 wird auf Kapitel 7.3.5 „Bauliche Dichte“ verwiesen.

4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Otzberg

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Innerhalb dieser Fläche ist eine elektrische Freileitung dargestellt. Eine Vor-Ort-Erfassung (Stand: Juli 2024) hat ergeben, dass die Leitung nicht oder nicht mehr vorhanden ist. Dies trifft auch auf die im Flächennutzungsplan dargestellte geplante Neuanpflanzung entlang der Raiffeisenstraße zu. Hierzu wird auf die nachstehenden Fotos (Stand: Juli 2024) verwiesen.



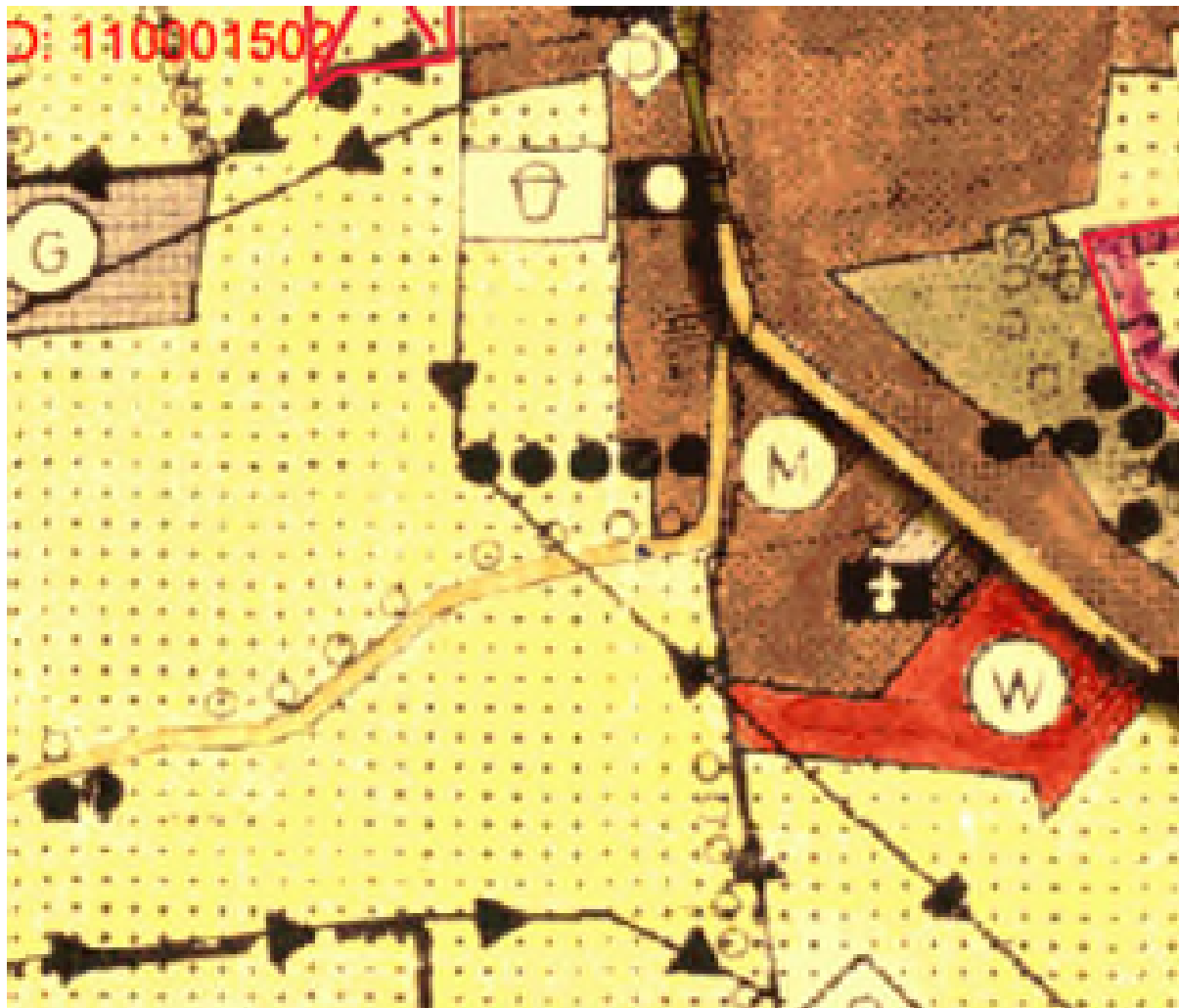


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Otzberg, o.M.
Genehmigt durch das RP Darmstadt am 09.03.1981

Aufgrund der geplanten Wohnbebauung ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt.

4.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor.

4.4 Schutzgebiete

Laut dem Hessischen Naturschutzinformationssystem (Natureg-Viewer, Version 5.5.1), Internetabfrage vom 28.10.2024 (Lit. 3), liegt der gesamte Geltungsbereich innerhalb des

Naturparks Bergstraße-Odenwald (Erklärung zum Naturpark im Staatsanzeiger für das Land Hessen, StAnz. 29/2006 S. 1517) mit einer Größe von 187.815 ha.

Darüber hinaus sind weder Naturschutz-, Vogelschutz- oder FFH-Gebiete noch sonstige Schutzgebiete ausgewiesen.

Südlich der Geltungsbereichsgrenze befindet sich in einer Entfernung von ca. 150 m folgendes Naturdenkmal:

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

Laut dem Hessischen Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz (GruSchu), Internetabfrage vom 28.10.2024 (Lit. 4), liegt der Geltungsbereich weder in einem Wasser- noch in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Östlich, außerhalb des Geltungsbereiches, liegt das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „WSG Brunnen 1–5 – Neu –, Groß-Umstadt“ (Schutzzone III B).

5. Standortauswahl / Alternativenprüfung

Nach dem Regionalplan ist die Gemeinde Otzberg dem Strukturraum „Ordnungsraum“ zugeordnet. Der Ortsteil Otzberg-Lengfeld ist als Kleinzentrum eingestuft. Der maximale Siedlungsbedarf der Gemeinde Otzberg für den Zeitraum 2002 bis 2020 ist im Regionalplan mit 12 ha ausgewiesen.

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

6. Bestandsanalyse

6.1 Topografie

Der Tiefpunkt mit ca. 212,00 m ü. NN liegt im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches, der Hochpunkt mit ca. 225,00 m ü. NN in der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches.

Die Topografie stellt sich Im Einzelnen wie folgt dar:

Norden:

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

Westen:

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

Süden:

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

Osten:

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

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

6.2 Erschließung / Verkehr

6.2.1 Verkehr

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

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

Vom Plangebiet am südlichen Rand des Ortsteils Lengfeld gelangt man über die Raiffeisenstraße nach ca. 100 m in nördlicher Richtung zur B 426. In südwestlicher Richtung führt sie zum Ortsteil Nieder-Klingen und schließt dort an die Landesstraße L3056 an.

Auf der Ostseite des innerhalb des Plangebietes verlaufenden Abschnitts der Raiffeisenstraße befindet sich ein ca. 1,50 m breiter gepflasterter Gehweg, der sich im Kurvenbereich in östlicher Richtung auf ca. 3,00 m aufweitet. Die Fahrbahnbreite beträgt ca. 4,30 m und erweitert sich im Einmündungsbereich zur Kreisstraße K 116 auf ca. 5,50 m. Im Süden geht die Raiffeisenstraße in einen asphaltierten landwirtschaftlichen Weg und anschließend in einen geschotterten Weg über.

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

Das Plangebiet wird entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze von einem Grasweg begrenzt, der überwiegend der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen dient. Er mündet im Nordwesten des Geltungsbereiches in die Kreisstraße K 116.

	
Foto 5: westliche Geltungsbereichsgrenze landwirtschaftlicher Weg	Foto 6: landwirtschaftlicher Weg parallel zum Ortskern, Blickrichtung Norden, nordwestlicher Plangebietsbereich

Zu Beginn der Planung wurde eine zusätzliche Anbindung an die Kreisstraße diskutiert, über die auch eine fußläufige Anbindung an den oben genannten Weg ermöglicht worden wäre. Diese Lösung wurde im Hinblick auf die Stellungnahme von Hessen Mobil und sowie den damit verbundenen zusätzlichen Baukosten verworfen.

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

6.2.2 ÖPNV

Odenwaldbahn:

Odenwaldbahn:

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

Buslinien:

Vom nordöstlichen Plangebietsbereich ca. 280 m Richtung Ortsmitte befindet sich die nächstgelegenen Bushaltestelle Otzberg-Lengfeld Apotheke. Die Linie GU4 fährt von Lengfeld Bahnhof nach Ober-Naueses Wasserschloss, Otzberg. Die Linie GU1 fährt über Groß-Umstadt bis nach Schaaflheim. Hier hat man gute Anschlussmöglichkeiten nach Aschaffenburg. In anderer Richtung fährt die Linie über Habitzheim, Nieder-Klingen bis nach Ober-Klingen. Die RMV-Linie 678 fährt bis Darmstadt und auch nach Groß-Umstadt. Die Bushaltestellen sind barrierefrei ausgebaut.

6.3 Bebauung

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage und ist unbebaut. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden mit Satteldächern. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, im Einmündungsbereich der Raiffeisenstraße in die Kreisstraße K 116, befindet sich der Bauhof der Gemeinde Otzberg. In dessen unmittelbarer Nähe befindet sich zudem die katholische Kirche „Maria Sieben Schmerzen“.



Foto 7: Raiffeisenstraße, Betriebshof



Foto 8: Am Bohrberg, Wohnbebauung, im Hintergrund Kirche Maria Sieben Schmerzen

6.4 Ver- und Entsorgung

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

In der Raiffeisenstraße befindet sich zudem ein Mischwasserkanal, in den die im Plangebiet anfallenden Abwässer eingeleitet werden können.

6.5 Grünordnung

Der Geltungsbereich umfasst zu etwa 88 % bewirtschaftete Ackerflächen. Die Ackerflächen werden im Westen von einem Grasweg gesäumt, der der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen dient.



Foto 9: Ackerflächen im Geltungsbereich
Blickrichtung nach Südwesten

Entlang der östlich im Geltungsbereich befindlichen Raiffeisenstraße und den südliche weiterführenden Wirtschaftsweg befinden sich die Verkehrsflächen begleitende Grünstreifen.

Entlang der Südseite der Kreisstraße verläuft ein Entwässerungsgraben. Der auch auf den landwirtschaftlichen Flächen anfallendes Regenwasser aufnimmt.

	
Foto 10: Wiesenfläche mit Bäumen und einem Strauch, Ecke Raiffeisenstraße	Foto 11: Raiffeisenstraße / K 116 mit beidseitiger Böschung / Graben

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

	
Foto 12: Wiesenfläche mit Bäumen, Kreisstraße	Foto 13: Wiesenfläche mit Bäumen, Kreisstraße

6.6 Artenschutz

Im Zeitraum 2024 bis 2025 erfolgte eine Artenschutzuntersuchung des Fachbüros Gerhard Eppler. Die relevanten Ergebnisse des Artenschutzgutachtens sind im Umweltbericht dargestellt. Das Gutachten mit Stand vom 23.07.2026 liegt als Anlage 3 bei.

6.7 Bodenschutz

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

6.8 Denkmalschutz

Zur Berücksichtigung der öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege wurde im Februar 2026 durch das Büro Posselt & Zickgraf Prospektionen, Marburg a. d. Lahn, eine archäologisch-geophysikalische Prospektion (Magnetometerprospektion) (Anlage 6) erstellt.

Das Gutachten kommt zu folgendem Schluss:

„Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Magnetometerprospektion auf dem gesamten untersuchten Areal in Lengfeld mögliche archäologische Befunde in Form von Siedlungsgruben, aber auch eines Grubenkomplex oder einer Materialentnahmegrube sowie eines Grabensegments nachgewiesen werden konnten. Eine Datierung der Befunde ist auf Basis der Messdaten allein nicht möglich. Ebenso ist im untersuchten Abschnitt kein weitergehend interpretierbares Verteilungsmuster der Befunde zu erkennen. Insgesamt ist eine vergleichsweise geringe Varianz der Befunde hinsichtlich Größe, Form und Messwertstärke zu beobachten. Da die Anomalien innerhalb vor- oder frühgeschichtlicher Siedlungen in der Regel größere Varianzen hinsichtlich der genannten Eigenschaften aufweisen und in größerer Dichte vorliegen, ist in Lengfeld möglicherweise nur der Randbereich einer Siedlung erfasst worden. Trotz der genannten Einschränkungen ist jedoch von einem gewissen archäologischen Potential der Fläche auszugehen.“

Auf Grundlage der Ergebnisse der archäologisch-geophysikalischen Prospektion wurde die weitere Vorgehensweise mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Danach sind im Herbst 2026 archäologische Sondierungsmaßnahmen in Teilbereichen des Plangebietes mittels Suchgräben vorgesehen.

7. Planungsziele und Rechtliche Festsetzungen

7.1 Übergeordnete Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Raiffeisenstraße“ beabsichtigt die Gemeinde Otzberg, der derzeit bestehenden sowie der in den kommenden Jahren zu erwartenden Nachfrage nach Wohnraum Rechnung zu tragen.



Abb. 5: Bebauungskonzept, Planergruppe ASL, o.M., August 2026

Das Bebauungskonzept (siehe Anlage 8) sieht im Geltungsbereich eine zweigeschossige Wohnbebauung mit Staffel- bzw. Dachgeschoss vor. Im Nordosten des Geltungsbereichs ist ein Geschosswohnungsbau für Senioren- und/oder Mehrgenerationenwohnen vorgesehen. Für den übrigen Bereich sind in Anlehnung an die angrenzende Bestandsbebauung kleinteilige Einfamilienhausbebauungen in Form von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Dem Geschosswohnungsbau ist ein kleiner öffentlicher Quartiersplatz mit einem Spielplatz zugeordnet. Das Plangebiet ist umfangreich – u. a. durch Dach- und Fassadenbegrünungen – begrünt. Entlang der Grenze zur offenen Landschaft sowie entlang der Kreisstraße sind Siedlungsrandsgrünungen vorgesehen.

Bei der Darstellung des Bebauungskonzeptes handelt es sich um eine mögliche Bebauungsvariante. Die Anzahl der freistehenden Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften kann je nach Nachfrage und Grundstücksaufteilung variieren.

7.2 Verkehr

7.2.1 Verkehrsuntersuchung

Nach Aussagen des Verkehrsgutachtens (vgl. Anlage 4, IMB-Plan) wird ein Ausbau des Verkehrsknotens Raiffeisenstraße/Kreisstraße K 116 aufgrund der zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastung nicht erforderlich. Zusammenfassend führt der Gutachter Folgendes aus:

„Die Aufgabe der vorliegenden Verkehrsuntersuchung war die Überprüfung der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an das weiterführende klassifizierte Verkehrsnetz. Die Berechnungsergebnisse belegen, dass die bis zu einem Prognosehorizont 2035/40 zu erwartenden Verkehrsaufkommen einschließlich des Baugebietes von den Strecken und Knotenpunkten in „sehr guter“ Qualität (QSV = A) aufgenommen und abgewickelt werden können. Weitergehende bauliche Maßnahmen sind hierzu nicht erforderlich.

Zusammenfassend zeigen die Nachweise, dass die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße“ über das vorhandene Verkehrsnetz auch in Zukunft gewährleistet werden kann und somit gesichert ist.“

7.2.2 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die östlich gelegene Raiffeisenstraße. Diese soll durchgehend auf eine Fahrbahnbreite von 5,50 m ausgebaut werden. Der Gehweg entlang der Ostseite bleibt erhalten. Auf der Westseite wird ein 2,00 m breiter Gehweg angelegt. Dieser endet im Einmündungsbereich zur Kreisstraße K 116 unmittelbar vor der Einmündung, sodass lediglich eine Überquerung der Raiffeisenstraße möglich ist. Der Fußgängerverkehr wird dadurch auf die Ostseite und die dort vorhandenen Gehwege in Richtung Ortsmitte gelenkt. Eine Überquerung der Kreisstraße im Einmündungsbereich ist somit nicht vorgesehen. Die entsprechenden Flächen werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Eine weitere Anbindung an die Kreisstraße ist nicht vorgesehen. Die an die Kreisstraße angrenzenden Baugrundstücke sollen aus Gründen der Verkehrssicherheit ausschließlich über die Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes von Süden her erschlossen werden. Bereiche für Ein- und Ausfahrten zur bzw. von der Kreisstraße werden im Bebauungsplan daher nicht zugelassen.

Für die innere Erschließung des Baugebietes ist die Anlage einer U-förmigen Erschließungsstraße mit zwei Anbindungspunkten an die östlich gelegene Raiffeisenstraße vorgesehen. Die Verkehrsfläche ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche / Verkehrsberuhigter Bereich“ mit einer Breite von 8,00 m festgesetzt.

Die westlich verlaufenden Parzellen (teilweise Flurstück 715) werden als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt und. Die Breite der Verkehrsfläche entspricht dem bestehenden Parzellengrenzen.

Weiterhin wird ein 4,00 m breiter Wirtschaftsweg an der südlichen Geltungsbereichsgrenze gleichfalls als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Er verbindet die Raiffeisenstraße mit dem westlich verlaufenden Wirtschaftsweg und dient auch als Pflweg des angrenzenden Entwässerungsgrabens.

Im Nordosten des Plangebietes ist im Anschluss an den geplanten Geschosswohnungsbau für Senioren- und/oder Mehrgenerationenwohnen ein kleiner Quartiersplatz mit einer Größe von ca. 630 m² vorgesehen. Dieser soll unter anderem der wohnungsnahen Versorgung des Gebietes mit Spielangeboten dienen. Zu diesem Zweck ist die Errichtung eines Spielplatzes geplant. Die Fläche wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung „Quartiersplatz mit Spielangeboten“ festgesetzt.

Östlich des Quartiersplatzes ist eine Stellplatzanlage mit bis zu sechs Senkrechtparkständen geplant. Die Fläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt. Weitere Stellplätze sind innerhalb der Mischverkehrsfläche vorgesehen. Auf eine gesonderte Festsetzung der genauen Stellplatzstandorte wird zugunsten der gewünschten Flexibilität bei der Aufteilung der Grundstücke sowie der Festlegung der Grundstückszufahrten verzichtet.

Rechtliche Festsetzungen:

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

Die Verkehrsflächen sind unterschieden in Straßenverkehrsflächen mit separaten Fußwegen, in Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche / Verkehrsberuhigter Bereich, Wirtschaftsweg sowie Quartiersplatz mit Spielangeboten. Entlang der dargestellten Bereiche sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

Raiffeisenstraße:	Straßenverkehrsfläche
Ringerschließung:	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche / Verkehrsberuhigter Bereich
Platz nördlich Baufenster WA 1:	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Quartiersplatz mit Spielangeboten
Flurstück 715 tlw. sowie Wegefläche im Süden des Geltungsbereiches:	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
Entlang der Kreisstraße:	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7.2.2 Bauverbotszone

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

Nachrichtliche Übernahme:

Kreisstraße

Reduzierte Bauverbotszone (10 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße)

7.3 Bebauung

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

Die Baugrundstücke sind als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen entsprechen den Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Nicht zulässig sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da diese aufgrund ihres Flächenbedarfs, des von ihnen ausgehenden Verkehrsaufkommens bzw. bereits vorhandener Angebote in der Umgebung den städtebaulichen Zielsetzungen des Plangebiets widersprechen. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines vorrangig dem Wohnen dienenden Quartiers mit einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden aufgrund ihrer Nutzungsstruktur und ihres Flächenbedarfs zu Nutzungskonflikten führen bzw. Flächen beanspruchen, die für die Wohnnutzung vorgesehen sind. Tankstellen verursachen zudem ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und können mit Immissionen verbunden sein, während Gartenbaubetriebe aufgrund ihres Flächenbedarfs und ihrer betrieblichen Anforderungen für den Standort ungeeignet sind. Anlagen für Verwaltungen entsprechen aufgrund ihres Publikumsverkehrs und ihrer Nutzungscharakteristik ebenfalls nicht dem angestrebten Gebietscharakter.

Rechtliche Festsetzungen:

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Als Ausnahme zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig, auch als Ausnahmen, sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorhandenen Bebauung der näheren Umgebung. Dabei variiert die Geschossigkeit zwischen ein- und zweigeschossiger Bebauung. Die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung gewährleistet eine angemessene bauliche Dichte und fügt sich zugleich in das bestehende Ortsbild ein.

Die Fortschreibung der Erschließungsplanung führte zu dem Ergebnis, dass eine Teilfläche des Flurstücks 709 in den Geltungsbereich aufgenommen wird. Die Einbeziehung dieser Teilfläche ermöglicht unter anderem eine Vergrößerung der Baugrundstückstiefen, sodass eine GFZ unterhalb der Obergrenzen der BauNVO festgesetzt werden kann.

In den Plangebieten WA 1 bis WA 3 werden eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,7 festgesetzt. Die festgesetzten Nutzungsmaße orientieren sich an den planerischen Erfordernissen des geplanten Geschosswohnungsbaus für Senioren- und/oder Mehrgenerationenwohnen sowie an den kleineren Baugrundstücken für die zulässigen Doppelhausbebauungen.

In den Plangebieten WA 4 bis WA 6 werden aufgrund der Ortsrandlage und der größeren Grundstücksgrößen für die Einfamilien- und Doppelhausbebauung geringere Dichtewerte festgesetzt. Vorgesehen sind eine GRZ von 0,3 bzw. 0,25 sowie eine GFZ von 0,6 bzw. 0,5. Damit wird dem Übergang zur freien Landschaft Rechnung getragen und eine aufgelockerte Bebauungsstruktur gesichert.

Um einerseits die Errichtung von Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten sowie von Nebenanlagen, Zuwegungen und befestigten Freiflächen in ausreichendem Umfang zu ermöglichen und andererseits die hiermit verbundene Versiegelung auf das erforderliche Maß zu begrenzen, werden gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Obergrenzen für die zulässige Überschreitung der Grundfläche festgesetzt. Diese betragen in den dichter bebauten Wohngebieten WA 1 bis WA 3 0,6 bzw. 0,7 und in den weniger dicht bebauten Wohngebieten WA 4 bis WA 6 0,4 bzw. 0,5. Damit wird den funktionalen Anforderungen der Wohnnutzung Rechnung getragen, ohne eine über das notwendige Maß hinausgehende Flächenversiegelung zuzulassen.

Rechtliche Festsetzungen:

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

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

WA 1:	II, GRZ 0,35, GFZ 0,7, GRZ (2) 0,7
WA 2 und WA 3:	II, GRZ 0,35, GFZ 0,7, GRZ (2) 0,6
WA 4 und WA 5:	II, GRZ 0,3, GFZ 0,6, GRZ (2) 0,5
WA 4 bis WA 6:	II, GRZ 0,25, GFZ 0,5, GRZ (2) 0,4

7.3.3 Höhe der baulichen Anlagen

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

Entlang des Siedlungsrandes und des westlichen Abschnitts der Kreisstraße sind Gebäude mit geneigten Dächern vorgesehen (Plangebiete WA 4 bis WA 6). Die der Höhenfestsetzung zugrunde gelegten „Standard“-Höhen betragen 0,30 m für den Sockel, 3,00 m je Vollgeschoss, 1,00 m für den Drempel und 4,70 m für das Dachgeschoss. Daraus ergeben sich eine Traufhöhe von 7,30 m und eine Firsthöhe von 12,00 m.

Im zentralen Bereich und im Nordosten (Plangebiete WA 1 bis WA 3) sind Gebäude mit Flachdächern vorgesehen. Die zugrunde gelegten „Standard“-Höhen betragen 0,30 m für den Sockel, 3,00 m je Vollgeschoss und 1,00 m für die Dachattika. Daraus ergibt sich eine Gebäudehöhe von 10,30 m. Die unterschiedlichen Dachformen tragen sowohl der beabsichtigten städtebaulichen Gliederung des Plangebiets als auch dem Übergang zur umgebenden Bebauung Rechnung.

Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen sind die, im Bebauungsplan dargestellten Endausbauhöhen der angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Aufgrund der Topografie erfolgen lageabhängige Zu- oder Abschläge auf die „Standard“-Höhen. Die für die jeweilige Höhenfestsetzung maßgeblichen Fassaden sind im Bebauungsplan durch Pfeildarstellungen gekennzeichnet. (vgl. Anlage 9 Städtebaulicher Entwurf - Systemschnitte)

Rechtliche Festsetzungen:

Höhe der baulichen Anlagen

(§§ 16 und 18 BauNVO)

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

Bezugspunkt

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

Verortung des Bezugspunktes

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

Bei geneigten Dächern:

Traufhöhe

Die Traufhöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben.

Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen:

Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut im Schnittpunkt der Außenwand

Firsthöhe

Die Firsthöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben.

Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen:

Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut First

Bei Flachdächern:

Gebäudehöhe Flachdach

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

Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Attika.

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

Nachweis der Höheneinmessung

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

Höhenfestsetzungen im Plangebiet

WA 1: GH max. = 9,3 m über OK VKF

WA 2: GH max. = 11,3 m über OK VKF

WA 3: GH max. = 9,3 m über OK VKF

WA 4: TH max. = 8,30 m über OK VKF, FH max. = 13,00 m über OK VKF

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

WA 6: TH max. = 6,30 m über OK VKF, FH max. = 11,00 m über OK VKF

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

Im Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt. Sie orientiert sich an der bestehenden Bebauungsstruktur entlang der Raiffeisenstraße sowie des Baugebiets „Am Bohrberg“. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in einem Abstand von 3,00 m bzw. 5,00 m zu den Verkehrsflächen festgesetzt.

In den westlichen und nördlichen Randbereichen (WA 5 und WA 6) ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig. In den übrigen Plangebieten (WA 2 bis WA 4) sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig. Für das Plangebiet WA 1 wird auf eine Festsetzung der zulässigen Hausform verzichtet, um insbesondere für den geplanten Geschosswohnungsbau die erforderliche Flexibilität bei der Gebäudeplanung und -gestaltung zu gewährleisten.

Rechtliche Festsetzungen:

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

Bauweisen (§ 22 BauNVO)

Innerhalb der verschiedenen Plangebieten sind offene Bauweisen definiert.

Offene Bauweise

Die offene Bauweise entspricht der Definition des § 22 Abs. 2 BauNVO. Innerhalb der Plangebiete WA 5 und WA 6 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Innerhalb der

Plangebiete WA 2 bis WA 4 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Für das Plangebiet WA 1 erfolgt keine Festsetzung der Hausform (siehe Nutzungsschablonen).

Überbaubare Grundstücksgrenzen (§ 23 BauNVO)

Baugrenzen (blau)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann im Rahmen der Regelungen des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden.

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

Nach den Vorgaben der Regionalplanung (Ziel Z 3.4.1-9) sollen in der Bauleitplanung bestimmte Mindest- und Höchstdichten von Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland berücksichtigt werden. Im ländlichen Raum betragen diese 25 bis 40 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland.

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

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

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart des Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topographischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.“

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

In einem weiteren Urteil vom 29.06.2016 – 4 C 1440/14.N – stellte der Hessische Verwaltungsgerichtshof jedoch fest, dass die Aussagen zur baulichen Mindestdichte nicht als verbindliche Ziele der Raumordnung, sondern als Grundsätze der Raumordnung zu verstehen

sind. Verbindliche Festsetzungen zur Sicherung einer Minstdichte sind daher im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Der städtebauliche Entwurf geht von insgesamt 56 Wohneinheiten aus. Diese verteilen sich wie folgt:

- Geschosswohnungsbauten: 2 Gebäude x 9 WE = 18 WE
- Doppelhaushälften: 14 Gebäude x 1 WE = 14 WE
- Freistehende Häuser: 16 Gebäude x 1,5 WE = 24 WE

Unter Berücksichtigung des Flächenabzugs der dem Baugebiet nicht zuordenbaren Flächen (Raiffeisenstraße und westlicher Wirtschaftsweg jeweils zu 50 % sowie der Entwässerungsgraben entlang der Kreisstraße zu 100 %) ergibt sich eine anrechenbare Bruttowohnbaulandfläche von 2,03 ha. Daraus resultiert eine bauliche Dichte von rund 28 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland, die innerhalb des im Regionalplan vorgesehenen Dichtekorridors liegt.

$$Dichte = \frac{\text{Summe WE}}{\text{anrechenbares Bruttowohnbauland in ha}} = \frac{56 \text{ WE}}{2,03 \text{ ha}} = \text{ca. } 28 \text{ WE/ha}$$

Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten wird im Bebauungsplan durch eine an die Grundstücksfläche gekoppelte Festsetzung begrenzt. Maßgeblich hierfür ist das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 08.10.1998 – 4 C 1.97 (BVerwGE 107, 256) zu § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB.

Für die Ermittlung der maximal zulässigen baulichen Dichte wird von einer vollständigen Ausnutzung dieser Festsetzungen ausgegangen. Für den Geschosswohnungsbau im Plangebiet WA 1 werden maximal 24 Wohneinheiten zugrunde gelegt. In den Plangebieten WA 2 bis WA 4 wird je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit und je Einzelhaus eine Höchstzahl von zwei Wohneinheiten angesetzt. Für die Plangebiete WA 5 und WA 6, in denen ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind, wird ebenfalls von maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude ausgegangen. Hieraus ergibt sich eine maximal zulässige Gesamtzahl von 70 Wohneinheiten im Plangebiet, sodass sich eine maximale bauliche Dichte von rund 34 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland errechnet.

$$Dichte = \frac{\text{Summe WE}}{\text{anrechenbares Bruttowohnbauland in ha}} = \frac{70 \text{ WE}}{2,03 \text{ ha}} = \text{ca. } 34 \text{ WE/ha}$$

Damit werden sowohl die regionalplanerischen Grundsätze zur Minstdichte eingehalten als auch die Zielvorgaben für die Höchstdichte erfüllt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten somit eine den Zielen der Siedlungsentwicklung entsprechende bauliche Dichte.

Rechtliche Festsetzungen:

Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

Plangebiet WA 1:	max. 1 WE / 120 m ²
Plangebiet WA 2:	max. 1 WE / 250 m ²
Plangebiet WA 3	max. 1 WE / 205 m ²
Plangebiet WA 4:	max. 1 WE / 250 m ²
Plangebiet WA 5:	max. 1 WE / 200 m ²
Plangebiet WA 6:	max. 1 WE / 300 m ²

7.3.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen und Carports sollen im Plangebiet optisch nicht hervortreten und sind deshalb entsprechend den angegebenen Festsetzungen innerhalb des Baufensters anzuordnen. Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze sind allgemein zulässig. Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Otzberg wird verwiesen.

Rechtliche Festsetzungen:

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

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

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

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

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

Hinweise und Empfehlungen:

Stellplatzsatzung der Gemeinde

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

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

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

Die Festsetzungen zu den Rücksprüngen der Staffelgeschosse dienen der städtebaulichen Gliederung der Baukörper und der Begrenzung ihrer optischen Höhen- und Massenwirkung. Durch die größeren Rücksprünge an den zum Quartiersplatz orientierten bzw. talseitigen Fassaden soll insbesondere zu den städtebaulich und räumlich wirksamen Seiten eine deutlich ablesbare Staffelung der Gebäude erreicht werden.

Die Möglichkeit, den Rücksprung an der gegenüberliegenden Fassade bei einem zusätzlichen seitlichen Rücksprung zu reduzieren, eröffnet einen angemessenen gestalterischen Spielraum, ohne das Ziel einer gegliederten und gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurücktretenden Ausbildung des obersten Geschosses aufzugeben. Die Vorgabe, die Rücksprünge über die gesamte jeweilige Fassadenbreite auszubilden, stellt sicher, dass die beabsichtigte Gliederung der Baukörper dauerhaft wirksam und eindeutig ablesbar bleibt.

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

Im Bebauungsplan sind zudem Gestaltungsvorschriften für Mülltonnenstandplätze aufgenommen. Diese sollen mit Einhausungen, Sichtschutz oder Bepflanzungen versehen

werden, sodass negative Auswirkungen auf die Gestaltung des Umfeldes vermieden werden und gleichzeitig hygienischen Anforderungen Rechnung getragen wird.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

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

1. Gebäudegestaltung

1.1 Dachformen und Dachneigungen

In den Plangebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind ausschließlich Flachdächer zulässig. In den Plangebieten WA 4, WA 5 und WA 6 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 40 bis 45° zulässig.

1.2 Dachaufbauten

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

1.3 Staffelgeschosse

Plangebiete WA 1

Im Plangebiet WA 1 ist das oberhalb des zweiten Vollgeschosses angeordnete Staffelgeschoss gegenüber den Außenwänden des unmittelbar darunterliegenden Geschosses an der dem Quartiersplatz zugewandten Gebäudeseite um mindestens 2,00 m und an der dem Quartiersplatz abgewandten Gebäudeseite um mindestens 1,50 m zurückzusetzen.

Abweichend hiervon darf der Rücksprung an, der dem Quartiersplatz abgewandten Gebäudeseite auf mindestens 0,75 m reduziert werden, wenn das Staffelgeschoss zusätzlich gegenüber der Außenwand des unmittelbar darunterliegenden Geschosses an mindestens einer weiteren Gebäudeseite um mindestens 0,75 m zurückgesetzt wird.

Plangebiete WA 2 und WA 3

In den Plangebieten WA 2 und WA 3 ist das oberhalb des zweiten Vollgeschosses angeordnete Staffelgeschoss gegenüber den Außenwänden des unmittelbar darunterliegenden Geschosses an der talseitigen Gebäudeseite um mindestens 2,00 m und an der hangseitigen Gebäudeseite um mindestens 1,50 m zurückzusetzen.

Abweichend hiervon darf der Rücksprung an der hangseitigen Gebäudeseite auf mindestens 0,75 m reduziert werden, wenn das Staffelgeschoss zusätzlich gegenüber der Außenwand des unmittelbar darunterliegenden Geschosses an mindestens einer weiteren Gebäudeseite um mindestens 0,75 m zurückgesetzt wird.

Ausbildung und Bemessung der Rücksprünge

Die festgesetzten Rücksprünge sind jeweils über die gesamte Breite der betreffenden Außenwand des unmittelbar darunterliegenden Geschosses einzuhalten. Die Tiefe des Rücksprungs bemisst sich als horizontaler Abstand zwischen der Außenwand des Staffelgeschosses und der Außenwand des unmittelbar darunterliegenden Geschosses.

Dachüberstände und sonstige vorspringende Bauteile des Staffelgeschosses dürfen nur so weit in die festgesetzten Rücksprungbereiche hineinragen, dass die jeweils festgesetzte Mindesttiefe des Rücksprungs auch unter Berücksichtigung dieser Bauteile eingehalten wird.

2. Einfriedung und Geländemodellierung

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

Zulässig sind:

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

Nicht zulässig entlang öffentlicher Flächen sind:

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

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

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

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

3. Mülltonnenstandplätze

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

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

7.4.1 Grundwasser / Schichtwasser

Zwischenzeitlich wurde ein Baugrundgutachten mit Baugrunderkundung und geotechnischer Beratung vom Ingenieurbüro für Geotechnik Robert Pflug (Beratender Ingenieur der Ingenieurkammer Hessen), Gelnhausen, mit Datum vom 01.12.2025 (Anlage 5) erstellt. Im Zuge der Untersuchungen wurde kein Grundwasser erkundet. Das Auftreten von Schichtwasser ist jedoch möglich. Die Bauherren sollten auf diese Möglichkeit hingewiesen werden; hierzu wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ein allgemeiner Hinweis zum Umgang mit dem Thema Grundwasser ist ebenfalls im Bebauungsplan verankert.

Hinweise und Empfehlungen:

Vernässungsschäden

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.

Es wird empfohlen, vor Baubeginn ein objektbezogenes Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

Grundwasser

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).

7.4.2 Entwässerung

Bezüglich der Entwässerung wurden umfangreiche Untersuchungen durchgeführt. Die wesentlichen Ergebnisse sind der „Stellungnahme zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung“ des Ingenieurbüros Reitzel GmbH & Co. KG, Groß-Zimmern (Anlage 7), zu entnehmen.

In der Raiffeisenstraße befindet sich ein Mischwasserkanal, in den das Schmutzwasser eingeleitet werden kann.

Innerhalb des Baugebietes ist die Errichtung eines Abwasserkanals vorgesehen, der an den Mischwasserkanal DN 400 in der Raiffeisenstraße angebunden wird. Gemäß dem Kanalsanierungskonzept der Gemeinde Otzberg ist der Mischwasserkanal ausreichend dimensioniert, um das anfallende Schmutzwasser und das Niederschlagswasser aufzunehmen.

Die Abwässer der Gemeinde Otzberg werden in der Kläranlage der Stadt Groß-Umstadt im Stadtteil Richen gereinigt. Die Kläranlage verfügt über ausreichende Kapazitäten, um die zusätzlichen Abwassermengen aufzunehmen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) möglichst ortsnahe bewirtschaftet werden. Hierzu sind vorrangig Maßnahmen der Versickerung, Rückhaltung und Nutzung des Niederschlagswassers vorgesehen.

Hinsichtlich des Umgangs mit dem Niederschlagswasser wurde festgestellt, dass eine Versickerung bzw. Verrieselung grundsätzlich möglich ist. Da die erforderlichen Durchlässigkeitswerte jedoch nur knapp erreicht werden, ist eine zentrale Regenrückhaltung

mit Versickerung nicht zweckmäßig. Vorgesehen ist daher eine Entwässerung des Plangebietes im Mischsystem mit dezentralen Versickerungs- und Rückhaltemaßnahmen innerhalb der Verkehrsflächen sowie auf den Baugrundstücken.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über Tiefbeete (Baumrigolen) mit Notüberläufen zur Kanalisation entwässert. Die Anlagen sind so bemessen, dass mindestens 95 % der Regenereignisse vollständig versickert werden. Dies entspricht Regenereignissen mit einer Abflussspende von weniger als 15 l/(s·ha).

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, soll in Retentionszisternen gesammelt und mit einem maximal zulässigen Abfluss von 10 l/(s·ha), bezogen auf die Grundstücksfläche, gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet werden. Darüber hinaus soll das gesammelte Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung und als Brauchwasser, z. B. für die Toilettenspülung, genutzt werden.

Der entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende Entwässerungsgraben dient der Hangwasserableitung, der entlang der Raiffeisenstraße verlaufende Graben der Straßenentwässerung.

Für die geplanten Einleitungen sind die erforderlichen Genehmigungen bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen. Hierauf wird durch einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan hingewiesen.

Rechtliche Festsetzung:

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

Versickerung / Zisternen (private Flächen)

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.

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 m^2 entspricht dies einem Drosselabfluss von $0,5 \text{ l/s}$.

Hinweise und Empfehlungen:

Versickerungsanlagen

Für mögliche dezentrale Versickerungsanlagen ist bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Darmstadt-Dieburg die notwendige Erlaubniserteilung einzuholen.

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.).

7.4.3 Wasserversorgung

Das Plangebiet kann an die öffentliche Wasserversorgung angebunden werden. Das Wasserdargebot ist ausreichend, um das Plangebiet mit Trink-, Betriebs- und Löschwasser zu versorgen. Durch die Vergrößerung der Baugrundstückstiefen ergibt sich eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von $0,7$ und somit ein Löschwasserbedarf von insgesamt maximal $48 \text{ m}^3/\text{h}$.

Die ingenieurtechnische Überprüfung ergab, dass für die Trinkwasserversorgung die Errichtung einer Druckerhöhungsanlage erforderlich ist. Der Flächenbedarf für das Bauwerk beträgt jedoch lediglich ca. 35 m^2 . Aus Kostengründen soll das Bauwerk möglichst nahe der Raiffeisenstraße angeordnet werden. Eine Fläche für die Druckerhöhungsanlage ist im Kreuzungsbereich der Raiffeisenstraße und des nördlichen Anschlusses der geplanten Ringstraße gesichert.

Rechtliche Festsetzung:

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Flächen mit der Zweckbestimmung Transformatorenstation und Wasser-Druckerhöhungsanlage ausgewiesen.

7.4.4 Stromversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung und die telekommunikationstechnische Versorgung können über Leitungen in den neuen Erschließungsstraßen erfolgen. Eine Fläche für eine Transformatorenstation ist im Kreuzungsbereich der Raiffeisenstraße und dem nördlichen Anschluss der geplanten Ringstraße gesichert.

Rechtliche Festsetzung:

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Flächen mit der Zweckbestimmung Transformatorenstation und Wasser-Druckerhöhungsanlage ausgewiesen.

7.4.5 Energieversorgung

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

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

Aufgrund der guten Voraussetzungen für die Nutzung von Photovoltaik- und Solarthermieranlagen bestehen günstige Möglichkeiten, den Energiebedarf aus dem öffentlichen Versorgungsnetz zu reduzieren.

7.5 Grünordnung und Landschaft, Artenschutz

7.5.1 Grünflächen

Entlang der Kreisstraße ist ein Grünstreifen mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben“ festgesetzt. Er erstreckt sich vom Fahrbahnrand bis zur südlichen Flurstücksgrenze.

Parallel zum an der westlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Wirtschaftsweg ist eine 5,00 m breite Fläche für die Randeingrünung vorgesehen, um einen Übergang zwischen der offenen Landschaft und der Siedlung zu schaffen.

An der südlichen Grenze ist ein 3,00 m breiter Entwässerungsgraben zur Aufnahme von Hangwasser als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Rechtliche Festsetzung:

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind festgesetzt:

Grünflächen

Zweckbestimmung	Verkehrsbegleitgrün
Zweckbestimmung	Entwässerungsgraben
Zweckbestimmung	Randeingrünung

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

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

uf dem öffentlichen Platz im Nordosten des Geltungsbereiches sowie entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und im Bereich des Parkplatzes sind insgesamt 14 Bäume zur Anpflanzung festgesetzt. Die Baumpflanzungen dienen der gestalterischen Aufwertung des öffentlichen Raumes, der Gliederung der Verkehrsflächen sowie der Verbesserung des Mikroklimas. Darüber hinaus tragen sie zur Verschattung versiegelter Flächen und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität bei.

Als Randeingrünung sind weitere Pflanzfestsetzungen für die öffentliche Grünfläche (5,00 m Breite) entlang des westlichen Wirtschaftsweges sowie für die privaten Flächen (3,00 m Breite) entlang des südlichen Wirtschaftsweges verbindlich. Die Pflanzungen dienen der landschaftlichen Einbindung des Baugebietes und schaffen einen gestalterisch hochwertigen Übergang zwischen dem Siedlungsrand und der offenen Feldflur. Gleichzeitig tragen sie zur Eingrünung des Ortsrandes sowie zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes bei.

Auf eine Festsetzung der südlichen Randeingrünung als öffentliche Grünfläche wurde bewusst verzichtet. Hintergrund hierfür ist eine mögliche spätere bauliche Arrondierung südlich des

Plangebiets. Durch den Verzicht auf eine öffentliche Grünfläche bleiben die erforderlichen städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten langfristig erhalten, ohne die angestrebte Eingrünung des Baugebietes zu beeinträchtigen, da diese über entsprechende Pflanzfestsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen gesichert wird.

Weiterhin ist es Ziel, die bereits bestehende Baumreihe entlang der nördlichen Seite der Raiffeisenstraße auf den privaten Flächen zu erhalten und durch ergänzende Anpflanzungen zu vervollständigen. Hierdurch wird das bestehende Straßenbild gestärkt und zugleich eine gestalterisch sowie landschaftlich wirksame Eingrünung der Baugrundstücke gegenüber der Kreisstraße erreicht. Die Baumreihe trägt darüber hinaus zur Gliederung des Straßenraums sowie zur Verbesserung des Ortsbildes bei.

Rechtliche Festsetzungen:

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Bäume im Bereich der Verkehrsflächen

Im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen sind mind. 14 Bäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 20 - 25 cm zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben / Baumgruben je Baum beträgt 36 m³. Die Baumscheibe ist dauerhaft offen zu halten. Die angegebenen Standorte sind nicht rechtsverbindlich und im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen. Die Auswahl der Baumarten hat gemäß der Pflanzliste 1 zu erfolgen.

Pflanzliste 1:

- Feldahorn	Acer campestre
- Feldahorn "Elsrijk"	Acer campestre "Elsrijk"
- Spitzahorn Säulenform	Acer platanoides "Columnare"
- Purpur-Erle	Alnus spaethii
- Felsenbirne	Amelanchier arborea „Robin Hill“
- Hainbuche	Carpinus betulus
- Säulenhainbuche	Carpinus betulus "Fastigiata"
- Zierapfel	Malus spec.
- Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
- Ungarische Eiche	Quercus frainetto
- Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia "Brouwers"
- Amerikanische Stadtlinde „Greenspire“	Tilia cordata „Greenspire“
- Amerikanische Stadtlinde "Rancho	Tilia cordata "Rancho"
- Ulme	Ulmus hollandica "Lobel"

Randeingrünung innerhalb der mir RE gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche

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

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

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

Pflanzliste 2:

Bäume:

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

Sträucher:

- | | |
|-----------------------|---------------------|
| - Kornelkirsche | Cornus mas |
| - Hartriegel | Cornus sanguinea |
| - Hasel | Corylus avellana |
| - Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| - Liguster | Ligustrum vulgare |
| - Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| - Schlehe | Prunus spinosa |
| - Kreuzdorn | Rhamnus catharticus |
| - Kriechende Rose | Rosa arvensis |
| - Hundsrose | Rosa canina |
| - Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| - Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |

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

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

- Sträucher: 2xv., 60 - 100 cm

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

Die bestehende Obstbaumreihe ist durch Obstbäume mit einem Pflanzabstand von 7 bis maximal 10 m zu ergänzen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Insgesamt sind mindestens 12 Obstbäume dauerhaft zu erhalten. Neuanpflanzungen sind gemäß Pflanzliste 3 in mindestens folgender Qualität auszuführen:

Bäume: Hochstämme (H), Stammumfang (StU) 16–18 cm, 3x verpflanzt (3xv.) mit Drahtballierung (Db).

Pflanzliste 3:

Obstbäume

Apfelsorten

Goldparmäne

Rote Sternrenette

Roter Eiserapfel

Berlepsch

Boskoop

Rheinische Schafsnase

Boiken

Winterprinzenapfel

Gewürzliuken

Birnensorten

Clapps Liebling

Gellerts Butterbirne

Gute Luise

Nordhäuser Winterforellenbirne

Grün- und naturschutzrechtliche Maßnahmen

Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zur Begrünung von Hausgärten, zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zur Begrenzung der Bodenversiegelung. Durch die Festsetzungen zur Begrünung der Hausgärten wird eine angemessene Minstdurchgrünung des Plangebietes sichergestellt. Die Maßnahmen tragen dazu bei, die ökologischen Funktionen innerhalb des Baugebietes zu stärken und die Auswirkungen der baulichen Entwicklung auf Natur und Landschaft zu minimieren. Die Regelungen zur Gartengestaltung sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Festsetzungen dargelegt.

Die Begrünungsmaßnahmen entfalten insbesondere folgende positive Wirkungen auf die Schutzgüter:

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

Rechtliche Festsetzungen:

Dachbegrünung

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

Fassadenbegrünung

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

Begrünung von Hausgärten

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

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

Nicht befestigte Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierbei sollen überwiegend heimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden. Pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und im Bestand zu erhalten. Vorhandene Bäume werden angerechnet. Die Auswahl hat gemäß der Pflanzliste 4 zu erfolgen.

Pflanzliste 4:

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

Bodenversiegelung

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

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Das Artenschutzgutachten („Prüfung der Auswirkungen einer Bebauung auf geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG“) des Büros Gerhard Eppler, Lampertheim (siehe Anlage 3), kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung der Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

Folgende Maßnahmen werden beschrieben und im Bebauungsplan festgesetzt:

CEF-Maßnahmen:

Nicht erforderlich

Vermeidungsmaßnahmen:

- *Eine evtl., Rodung der Obstbäume darf erst nach Ende der Brutzeit im gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.*
- *Zur Außenbeleuchtung sind Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe (max. 3000 K, besser 2700 K) zu verwenden (siehe auch SCHROER et al. im Literaturverzeichnis). Auf eine Dauerbeleuchtung des privaten Außenbereichs ist zu verzichten.*
- *Nach oben abstrahlende Leuchten sind zu vermeiden.*

Freiwillige Maßnahmen:

- *Es sind vier Kleinvogel-Nistkästen in der Umgebung des Plangebiets auszubringen.“*

Zum Schutz der nachtaktiven Arten sind im Bebauungsplan zudem Regelungen zur Außenbeleuchtung sowie zum Schutz der Vögel Maßnahmen gegen den Vogelschlag in den Bebauungsplan aufgenommen. Aus Gründen des Artenschutzes muss die Beseitigung der Gehölze im Zeitraum vom 01.10. bis 28. / 29. 02 erfolgen.

Rechtliche Festsetzungen:

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Beleuchtung

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.

Vogelschlag

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten soll für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung soll eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.

Hinweis und Empfehlungen:

Artenschutz

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

Als freiwillige Maßnahmen wird das Anbringen von vier Kleinvogel-Nistkästen in der Umgebung des Plangebiets empfohlen.

7.6 Sonstige Hinweise und Empfehlungen

In den Bebauungsplan wurden darüber hinaus verschiedene Hinweise und Empfehlungen aufgenommen. Diese verweisen teilweise auf gesetzliche Bestimmungen, DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke sowie auf weitere bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachtende Anforderungen. Darüber hinaus wurden Hinweise aufgrund der Stellungnahmen der Fachbehörden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens aufgenommen.

Hinweis und Empfehlungen:

Denkmalschutz

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

Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter für Altlastenfragen hinzuzuziehen.

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.

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.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

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

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

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

Oberboden

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

Kriminalprävention

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

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.

Nachhaltiges Bauen und Baustoffe

Es wird empfohlen möglichst umweltfreundliche, schadstoffarme Baustoffe mit niedrigen u-Werten zu verwenden.

Pflanzabstände

Bei Pflanzungen sind die Grenzabstände gemäß dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Zu angrenzenden, im Außenbereich befindlichen Flächen gelten die doppelten Grenzabstände.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsplanung

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

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

S 850 BP Raiffeisenstraße - Gemeinde Otzberg				
Bestand				
	Biotoptyp	Fläche	Pkt.	Biotopwert
Asphalt	10.510	607	3	1.821
Pflaster	10.520	187	3	561
Schotter	10.530	42	6	252
Grasweg	10.610	419	25	10.475
Straßenbegleitgrün	11.221	334	14	4.676
Entwässerungsgraben	5.243	423	29	12.267
Wiese artenarm	6.350	601	21	12.621
Acker	11.191	19.071	16	305.136
Sträucher*	2.500	8	20	160
Laubäume*	4.110	272	34	9.248
Gesamtfläche		21.684		357.217
* zählt nicht in die Summenbildung der Fläche				

Planung				
	Biotoptyp	Fläche	Pkt.	Biotopwert
Verkehrsflächen		5.673		
Straßenverkehrsfläche	10.510	1.466	3	4.398
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche	10.510 und 10.520	2.390	3	7.170
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung Wirtschaftsweg	10.530	1.107	6	6.642
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung Parkplatz	10.510 und	77	3	231
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung Quartiersplatz	10.530	633	6	3.798
Flächen für Ver- / Entsorgungsanlagen	10.510	55	3	165
Grünflächen		1.591		
Verkehrsbegleitgrün		150		
Randeingrünung	2.600	529	20	10.580
Neuanpflanzung Hecken und Sträucher				
Entwässerungsgraben	5.243	423	29	12.267
Entwässerungsgraben Neuanlage	5.244	489	19	9.291
Allgemeine Wohngebiet		14.365		
Allgemeine Wohngebiet WA 1		2.594		
<i>max. Ausnutzung Gebäudeflächen (0,35)</i>		908		
<i>Dachfläche = 100 % Gebäudefläche</i>				
> Dachfläche extensiv begrünt (60%)	10.720	545	19	10.350
> Dachfläche mit Regenrückhaltung (40%)	10.715	363	6	2.179
<i>Freifläche (0,65)</i>		1.686		
> davon begrünt (0,3)	11.221	778	14	10.895
> davon versiegelt (0,35) mit Regenversickerung / Zisterne	10.530	908	6	5.447
Allgemeine Wohngebiet WA 2 bis WA 3		4.926		
<i>max. Ausnutzung Gebäudeflächen (0,35)</i>		1.724		
<i>Dachfläche = 100 % Gebäudefläche</i>				
> Dachfläche extensiv begrünt (60%)	10.720	1.034	19	19.655
> Dachfläche mit Regenrückhaltung (40%)	10.715	690	6	4.138
<i>Freifläche (0,65)</i>		3.202		
> davon begrünt (0,4)	11.221	1.970	14	27.586
> davon versiegelt (0,25) mit Regenversickerung / Zisterne	10.530	1.232	6	7.389
Allgemeine Wohngebiet WA 4 und WA 5		4.906		
<i>max. Ausnutzung Gebäudeflächen (0,30)</i>		1.472		
<i>Dachfläche = 100 % Gebäudefläche</i>				
> Dachfläche mit Regenrückhaltung	10.715	1.472	6	8.831
<i>Freifläche (0,7)</i>		3.434		
> davon Neuanpflanzung Hecken und Sträucher	2.600	306	20	6.120
> davon begrünt	11.221	2.147	14	30.058
> davon versiegelt (0,20) mit Regenvers.	10.530	981	6	5.887
Allgemeine Wohngebiet WA 6		1.939		
<i>max. Ausnutzung Gebäudeflächen (0,25)</i>		485		
<i>Dachfläche = 100 % Gebäudefläche</i>				
> Dachfläche mit Regenrückhaltung	10.715	485	6	2.909
<i>Freifläche (0,75)</i>		1.454		
> davon begrünt (0,60)	11.221	1.163	14	1.163
> davon versiegelt (0,15) mit Regenversickerung	10.530	291	6	1.745
Laubäume*, Bestand	4.110	232	34	7.888
Laubbäume * Planung (5 Stück je 3 m²)	4.110	15	34	510
Laubäume*, Planung (14 Stück je 5 m²)	4.110	70	34	2.380
Gesamtfläche		21.684		209.671
* zählt nicht in die Summenbildung der Fläche				

Biotopwertdifferenz	-147.546
----------------------------	-----------------

Durch die Planung errechnet sich für den Bilanzierungsbereich ein Defizit von 147.546 Punkten.

Zum Ausgleich des nicht zu kompensierenden Eingriffs soll das Ökokonto der Gemeinde Otzberg in Anspruch genommen werden. Dabei müssen zum Erreichen des Ausgleichs zwei Maßnahmen zugeordnet werden. Zudem ist im Bereich einer Fläche gesondert eine Aufforstung erforderlich, um den Ausgleich zu erzielen.

Zugeordnet wird zum einen ein Anteil einer Maßnahme zur ökologischen Aufwertung des Gemeindewaldes Otzberg, Renaturierung in der Abteilung 31B2 (Fläche 1). Die Maßnahme umfasst die Entfernung von Fichtenreinbeständen, in der keine Bodenvegetation vorhanden war, und Renaturierung gewässerbegleitender Waldbestände. Dabei wurde das gesamte Nadelgehölz entnommen und die geräumte Fläche mit Erlen und Eschen wieder aufgeforstet. Vorhandenen Laubgehölze inkl. vorhandener Bodenvegetation, vereinzelt an den Rändern vorhanden, wurden erhalten und in die Aufforstung integriert.

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

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

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

Der Ausgleich des restlichen Biotoppunktedefizits in Höhe von 141.274 Biotopwertpunkten (147.546 - 6.272) soll durch die Zuordnung der Ökokontomaßnahme Fläche 2 (siehe Infos Ökokontomaßnahme gemäß Natureg-Viewer) „Nutzungsverzicht im Wald“ erfolgen.

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

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

Diese verbleibenden 126.386,50 Punkte werden diesem Bebauungsplan als Ausgleich zugeordnet. Zugrunde gelegt wurde eine Aufwertung von 6,5 Pkt. / m².

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

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

Zusammenstellung Ausgleichsmaßnahmen vom Ökokonto:

Ausgleichbedarf über Ökokonto	141.274,0
Fläche 1 - Abteilung 31B2	6.272,0
Fläche 2 - Waldabteilung 4A2	126.386,5

Die verbleibenden fehlenden Ausgleichspunkte in Höhe von 14.887,50 Punkten sind über eine dritte Maßnahme auszugleichen.

Dazu soll die Aufforstung einer 1.250 m² großen Sukzessionsfläche als Bachauenwald / Edellaubwald direkt dem Bebauungsplan zugeordnet werden. Im Herbst 2025 wurden durch das Forstamt Dieburg bereits auf dieser „Sukzessionsfläche“ Stieleichen, Flatterulmen und Spitzahorn gepflanzt und mit Holzeinzelschützern gegen Wildverbiss geschützt.

Die Fläche befindet sich in der Gemarkung Ober-Klingen, Flur 14, Flurstück 1, und liegt in der Waldabteilung 31B2.

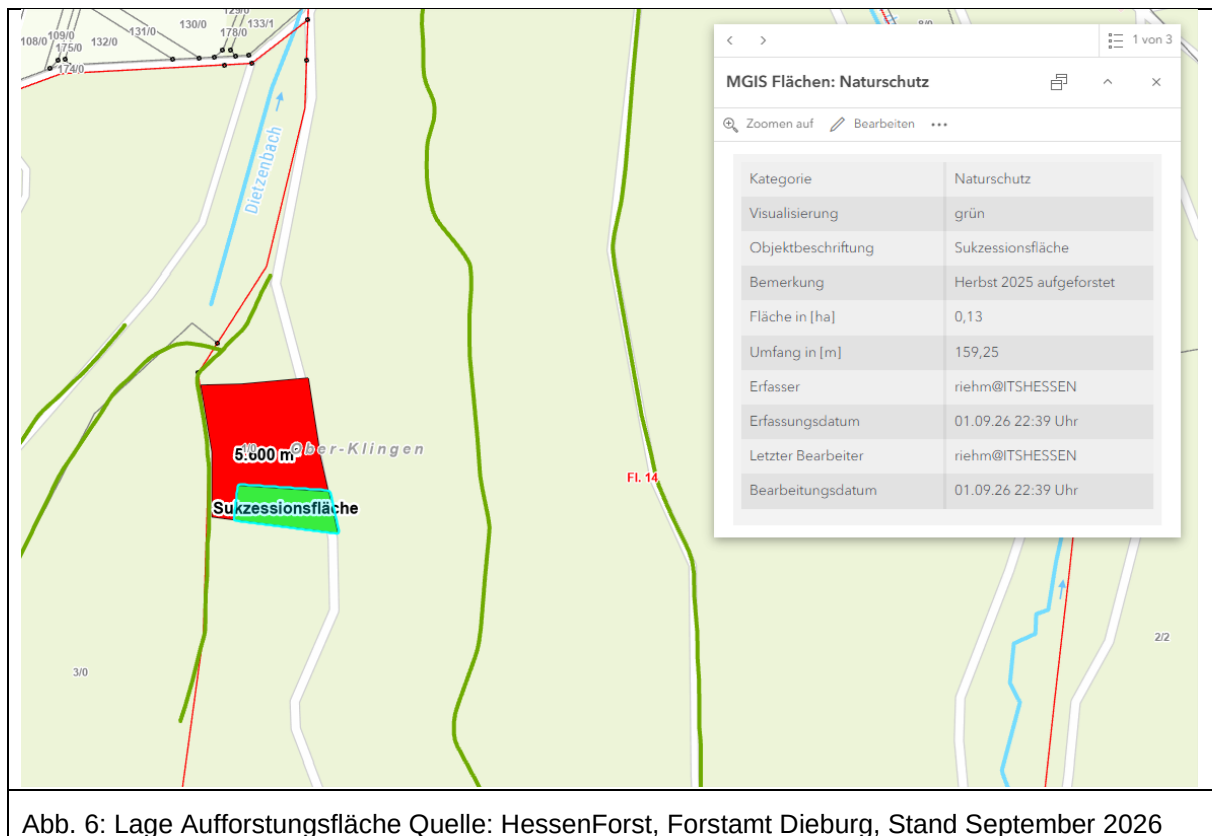


Abb. 6: Lage Aufforstungsfläche Quelle: HessenForst, Forstamt Dieburg, Stand September 2026

Für die Aufforstung ergibt sich eine mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Aufwertung um 12 WP/m² für die Neuanlage edelholzreicher Wälder.

01.297	Sonstige Fichtenbestände	24 WP / m ²
01.157	Neuanlage edelholzreiche Wälder	36 WP / m ²

Bei einer Fläche von 1.250 m² können somit 15.000 Biotopwertpunkte generiert werden.

Mit diesen drei Maßnahmen gilt der Eingriff als ausgeglichen.

Rechtliche Festsetzungen:

Naturschutzrechtliche Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Zuordnungsfestsetzung

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

Maßnahme 1

Entfernung von Fichtenbeständen und Wiederaufforstung mit Erlen und Eschen

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

Maßnahme 2

Nutzungsverzicht im Wald

Dem Bauvorhaben werden Flächen des Ökokontos Gemeinde Otzberg, Gemarkung Ober-Nauses, Flur 3, Flurstück 26/1 zugeordnet. Die Flächengröße beträgt 19.444,08 m² und entspricht nach der Hessischen Kompensationsverordnung, bei einer Aufwertung von 6,5 Pkt. / m², ca. 126.386,50 Pkt.

Maßnahme 3

Aufforstung einer Sukzessionsfläche

Dem Bauvorhaben wird eine in der Gemarkung Ober-Klingen, Flur 14, Flurstück 1, gelegene Fläche zugeordnet. Auf der Sukzessionsfläche erfolgt die Aufforstung mit Stieleichen, Flatterulmen und Spitzahorn. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten. Die Flächengröße beträgt 1.250 m² und entspricht gemäß der Hessischen Kompensationsverordnung bei einer Aufwertung um 12 WP/m² einem Biotopwert von 15.000 Pkt.

9. Städtebauliche Planstatistik

	Fläche	%
Geltungsbereich	21.684	100,0
Allgemeines Wohngebiet	14.365	66,2
öffentliche Verkehrsflächen	5.673	26,2
öffentliche Grünflächen	679	3,1
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	55	0,3
Flächen für die Wasserwirtschaft	912	4,2

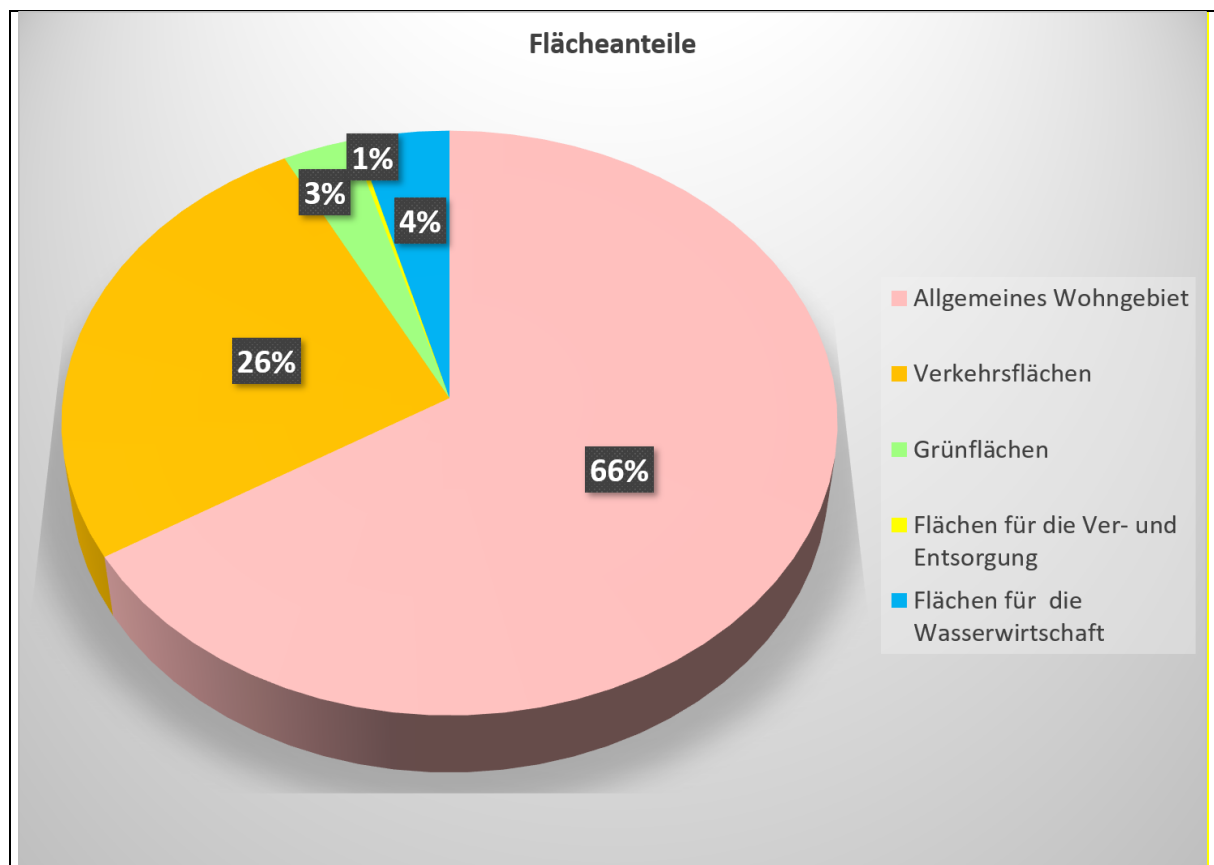


Abb. 5: Städtebauliche Planstatistik - Flächenanteile, Planergruppe ASL, Stand Juli 2026

Literaturverweise:

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