

Sehr geehrte Damen und Herren,
Im Otzbergboten war zu lesen:

Otzberg den 28.12.2025

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.

Stellungnahme zu diesem Baugebiet- hier auch die Nachbarn "Am Bohrberg 1, Am Bohrberg 2 usw:

Wir sind mit diesem Baugebiet natürlich einverstanden denn die Gemeinde Otzberg hat jetzt u.A die Möglichkeit verschiedene Probleme im Bereich „Am Bohrberg/Raiffeisenstraße“ nach Jahrzehnten zu beheben. Schade ist die Lage im Naturpark Bergstraße Odenwald-wie schon die Wertstoffdeponie- ist halt so.

- 1. Ein Baugebiet** in der Raiffeisenstraße Lengfeld, in dem seit über einem **halben Jahrhundert endlich eine befestigte westliche Straßenführung entsteht.**

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.

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.

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?

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 Holhackschnitzel 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



Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 3. Juni 2025 11:52
An: 'gemeindeverwaltung@otzberg.de'
Betreff: Baugebiet Neu Raiffeisenstraße Lengfeld

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 [REDACTED] 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 Regenrinnen 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 !)

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 [REDACTED] 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-

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Tel.:

Fax:

Mobil:

Mobil:

[REDACTED]

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 Besitzersplitterung 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.

64853 Otzberg

Otzberg den, 20.12.2025

Gemeint.
Poste

23.12.2025 /

Gemeindevorstand
der Gemeinde Otzberg
Otzbergstraße 13
64853 Otzberg

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Plangebiet „Raiffeisenstraße“
hier: Stellungnahme

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 Bodenrichtwerte 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?

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 Kelleraushub usw. zu verwenden).

Wie und wann wurde die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer abgefragt und wie haben diese sich geäußert?

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 Brühl“ 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.

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?

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.

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?

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 freundli

._i-

Anlagen:

Vorschlag 5 mit ca. 5,3 ha und 1 A geändert aus 1 auf ca. 4,8 ha.

Vorschlag 6 mit ca. 1,7 ha.

Schreiben vom 14.06.2025 2 Blatt

64853 Otzberg

Otzberg den, 14.06.2025

Gemeindevertretung

64853 Otzberg

Plangebiet Raiffeisenstraße Otzberg Lengfeld

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.

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).

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.

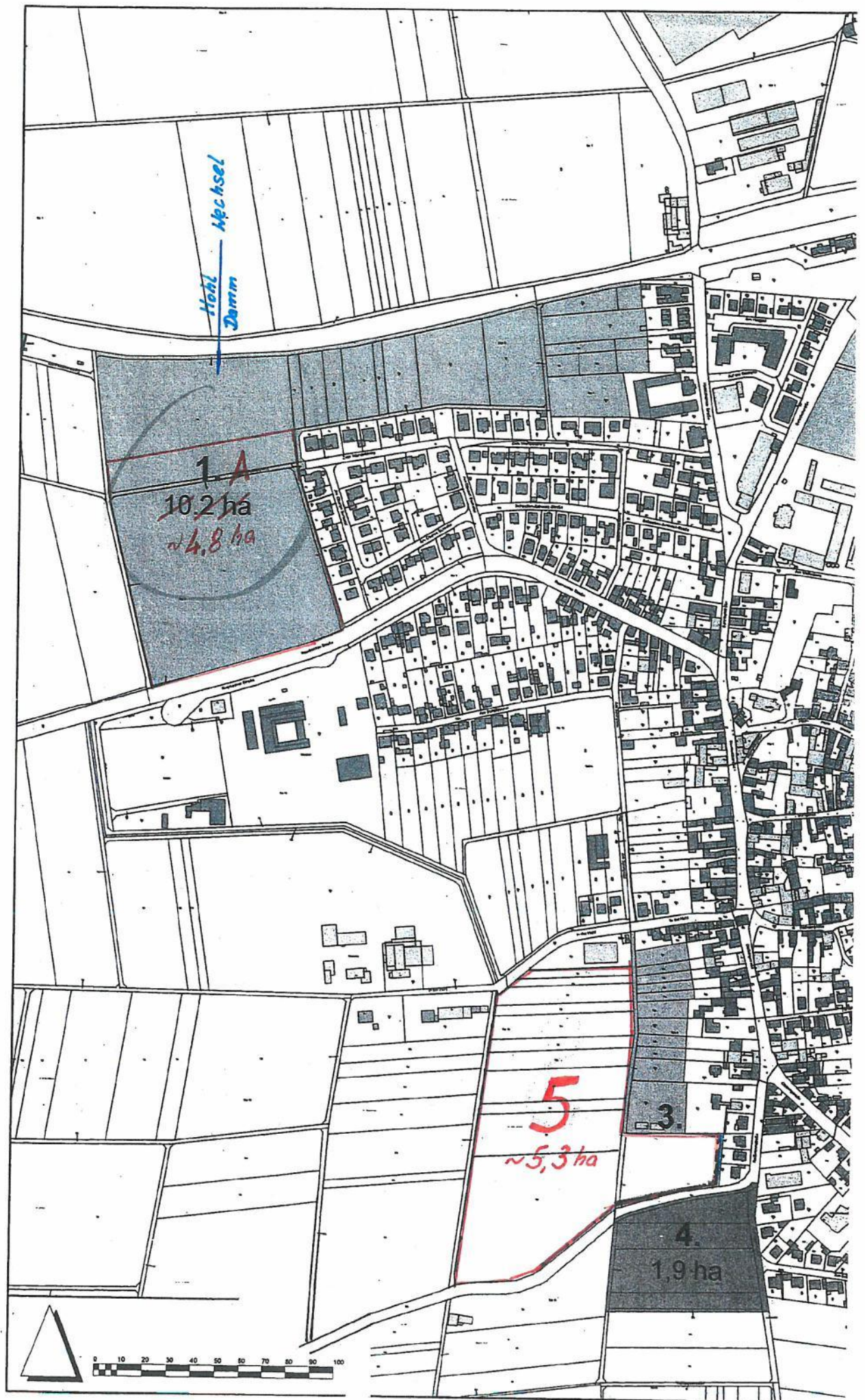
Nach meiner Meinung sollte nach dem Artikel vom 05.06.2025 den Erkenntnissen aus Nieder-Klingen und anderen Orten dem Klimawandel und den nicht auszuschließenden Risiken/Gefahren für die Ortslage von Lengfeld die Planung für die Raiffeisenstraße auf den Antrag der CDU/FDP vom 16.09.2017 sowie der Ursprungsempfehlung der AG Bauland zurückgeführt werden.

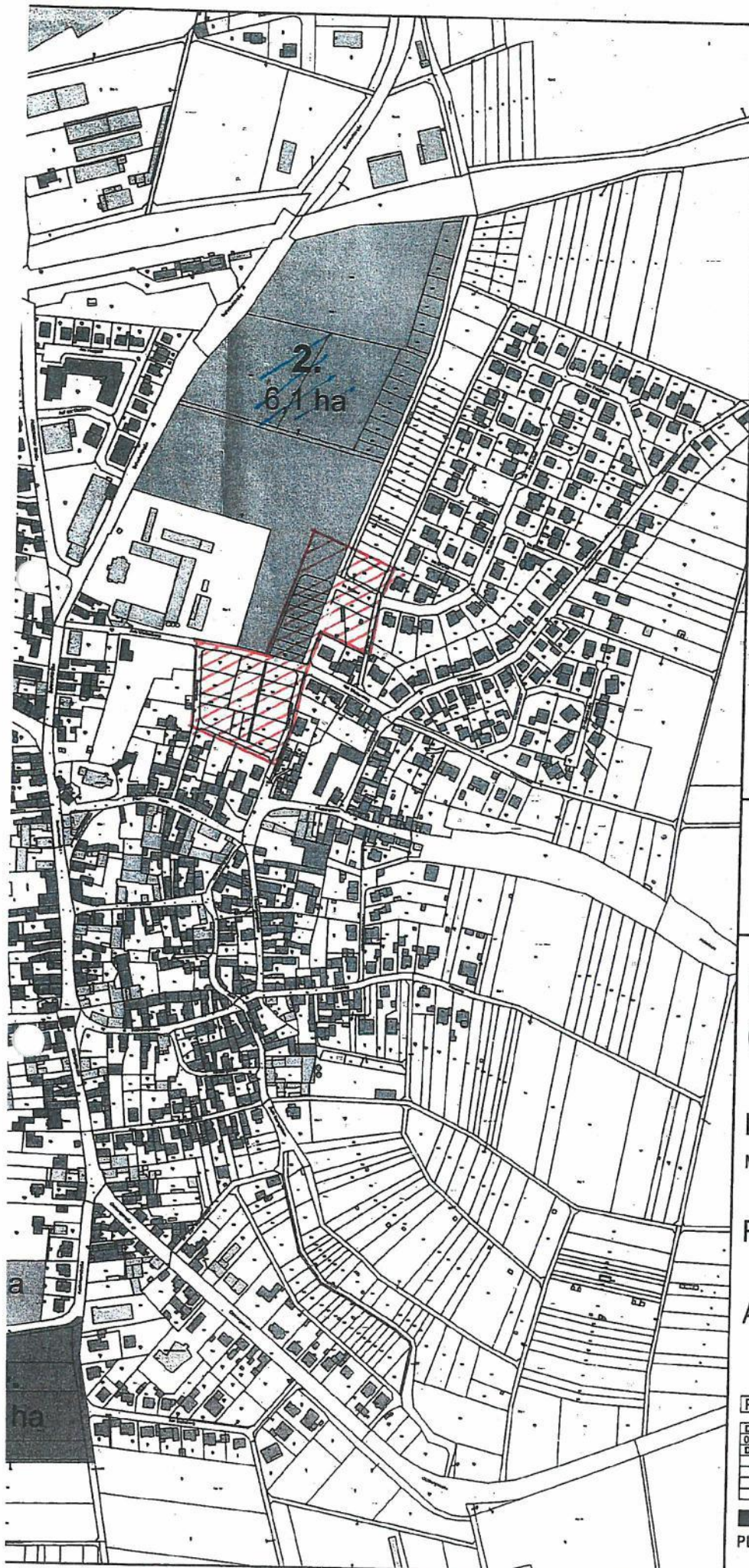
Für Rückfragen oder ein persönliches Gespräch stehe ich gerne zur Verfügung und freue mich auf eine Rückantwort.

Mit freundlichen



Anlage: Artikel Otzbergbote 05.06.2025 Unwetter in Otzberg.





6
~ 1,7 ha.

GEMEINDE OTZBER OT LENGFELD

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

RAIFFEISENSTRASSE

ALTERNATIVENPRÜFUNG

PLAN-Nr. 1 | M. 1 : 2.500 | AZ. S 850/24 | 1:000 Zeichnung / Projektentwurf / Blatt 1

DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
02.06.2025	UH / RA	
DATUM	BEARBEITER	PLANÄNDERUNG

PLANERGRUPPE **ASL**



HEDDERNHEIMER
KIRCHSTRASSE 18
TEL.: 059 / 78 68 29 FAX
E-MAIL: info@asl

[REDACTED]

[REDACTED]

64853 Otzberg

Otzberg den, 28.12.2025

Gemeindevorstand
der Gemeinde Otzberg
Otzbergstraße 13
64853 Otzberg

Gemeinde Otzberg
Postein 7 r,

30. 12, 2025

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

[REDACTED]

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planergruppe ASL
Hedderheimer Kirchstraße 10
60439 Frankfurt am Main

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- O 4025-2025
Ihr Zeichen:	██████████
Ihre Nachricht vom:	24.11.2025
Ihr Ansprechpartner:	██████████
Zimmernummer:	0.23
Telefon/ Fax:	████████████████████
E-Mail:	██████████████████
Kampfmittelräumdienst:	████████████████████
Datum:	16.12.2025

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

Im Auftrag

gez. ██████████

Archiviert: Donnerstag, 1. Oktober 2026 13:59:46

Von: [REDACTED]

Gesendet: Wed, 26 Nov 2025 07:26:25

An: [REDACTED]

Cc: [REDACTED]

Betreff: AW: S 850 Bauleitplanung der Gemeinde Otzberg, BP+FNPA "Raiffeisenstraße"

Wichtigkeit: Normal

Vertraulichkeit: None

Polizeidirektion Darmstadt-Dieburg

- Führungsgruppe -

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

Im Auftrag

[REDACTED]



Polizeipräsidium Süd Hessen
Polizeidirektion Darmstadt-Dieburg
Klappacher Straße 145
64285 Darmstadt

Tel: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]



Polizeidirektion Darmstadt – Dieburg

Leitung
PD-Leitung
GZ – PD
RKI-Leitung
GZ – RKI

[REDACTED]

[REDACTED]

Führungsgruppe

Wanderverband Hessen e. V.

anerkannter Naturschutzverband nach Bundesnaturschutzgesetz



██████ - ██████ - 63500 Seligenstadt

Bearbeiter nach § 63 BNatSchG

An die Planergruppe ASL
Hedderheimer Kirchstr. 10

60439 Frankfurt

██████
██████
63500 Seligenstadt

Tel.: ██████████

E-Mail: ██████████

Seligenstadt, den 04.12.2025

Bauleitplanung der Gemeinde Otzberg

hier.: 15. und 16. FNP-Änderung und Bebauungspläne Hollergraben und Raiffeisenstraße

Ihre Schreiben vom 17. und 24.11.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter ██████████

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

██████████

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

1. Vorsitzender

██████████
Telefon: ██████████

Verteilerstelle für gesetzlichen Naturschutz

Wanderverband Hessen e.V.
Erbismühlcr Weg 25
61276 Weilrod
06083 910910
wanderverband_hessetti4-online.de

Wanderverband Hessen e.V.

im Internet:
m %Nm wanderverband-hessen.de



PLANERGRUPPE ASL
Heddernheimer Kirchstr. 10
60439 Frankfurt/Main

NUR PER E-MAIL: infoeplanergruppeasl.de

Ansprechpartner:

Name:
Telefon:
Telefax:
E-Mail:
Unser
Zeichen:



Datum: 5. Dezember 2025

**Bauleitplanung der Gemeinde Otzberg
Bebauungsplan „Raiffeisenstraße“ und 16. Änderung des Flächennutzungsplans
Frühzeitige Beteiligung der Behörden 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 Durchlaufbehälter 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 Druckerhöhungsstation erforderlich, die das Plangebiet als eigenständige Druckzone versorgt.

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. Die benötigte Brauchwassermenge der Plangebiete

- Plangebiet WA 1-3 GFZ 0,8 A 96 m³/h
- Plangebiet WA 4-6 GFZ 0,7 A 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.

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.

Freundliche Grüße

i. A. [Redacted]
Technischer Betriebsleiter

[Redacted]
SBL Planung/Dokumentation/Rohrnetz



e-netz Südhessen AG · Postfach 10 11 42 · 64211 Darmstadt

Planergruppe ASL

Hedderheimer Kirchstr. 10
60439 Frankfurt

e-netz Südhessen AG
[Redacted]
64293 Darmstadt
Telefon [Redacted]
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 27.11.2025
Unser Zeichen: TÖB-1124
Datum 16.12.2025

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 Südhessen 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 Anschlussnehmer bzw. Anlagenbetreiber.

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.

Dieses Schreiben wurde elektronisch generiert und ist daher auch ohne Unterschrift gültig.

e-netz Südhessen AG
Dornheimer Weg 24
64293 Darmstadt
www.e-netz-suedhessen.de
Sitz der Gesellschaft: Darmstadt
Reg.-Gericht Darmstadt HRB 86706

Vorstand:
Holger Klein
Ines Schultze
Aufsichtsratsvorsitzender:
Andreas Niedermaier

Ust.Idnr.: DE258553404
St.-Nr.: 007 225 46612
Bankverbindung:
Deutsche Bank AG
IBAN: DE21 5087 0005 0032 5977 00
BIC: DEUTDEFF508



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: [REDACTED] in unserer Regionalstelle Groß-Umstadt, Tel.: [REDACTED]

Mit freundlichen Grüßen
e-netz Südhessen AG

Dieses Schreiben wurde elektronisch generiert und ist daher auch ohne Unterschrift gültig.

e-netz Südhessen AG
Dornheimer Weg 24
64293 Darmstadt
www.e-netz-suedhessen.de
Sitz der Gesellschaft: Darmstadt
Reg.-Gericht Darmstadt HRB 86706

Vorstand:
Holger Klein
Ines Schultze
Aufsichtsratsvorsitzender:
Andreas Niedermaier

Ust.Idnr.: DE258553404
St.-Nr.: 007 225 46612
Bankverbindung:
Deutsche Bank AG
IBAN: DE21 5087 0005 0032 5977 00
BIC: DEUTDEFF508

Archiviert: Donnerstag, 1. Oktober 2026 14:04:26

Von:

Gesendet: Tue, 23 Dec 2025 13:04:26

An: [REDACTED]

Betreff: Re: S 850 Bauleitplanung der Gemeinde Otzberg, BP+FNPA, "Raiffeisenstraße"

Wichtigkeit: Normal

Vertraulichkeit: None

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

[REDACTED]



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

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

Am 24.11.2025 um 10:55 schrieb [REDACTED]:

Bauleitplanung der Gemeinde Otzberg
Bebauungsplan „Raiffeisenstraße“ und 16. Änderung des Flächennutzungsplans
Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage erhalten Sie das Anschreiben zu o.g. Trägerbeteiligung zu Ihrer weiteren Verwendung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Planergruppe ASL

Hedderheimer Kirchstraße 10
60439 Frankfurt

[REDACTED]

[REDACTED]

Archiviert: Donnerstag, 1. Oktober 2026 14:05:34

Von: [REDACTED]

Gesendet: Wed, 17 Dec 2025 18:43:50

An: [REDACTED]

Betreff: GEMEINDE OTZBERG,ORTSTEIL NIEDER-KLINGEN,BEBAUUNGSPLAN,MIT INTEGRIERTEM GRÜN ORDNUNGSPLAN Hollergraben

Wichtigkeit: Normal

Vertraulichkeit: None

Anbei unsere Stellungnahme sowie nachfolgend die für den RPS.

Sehr geehrte Damen und Herren, guten Tag,

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

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

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

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

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

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

Fitness-Studio ©). Mit dieser Regierung ist dies leider nicht zu erwarten.

Beheizung: Wie sollen die neuen Gebäude beheizt werden?

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

Mit freundlichen Grüßen



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

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

Hier meine Stellungnahme zum neuen RPS

Sehr geehrte Damen und Herren, guten Tag,

Zunächst die Frage, kann es „ewiges“ Wachstum geben? Oder folgt nach jedem Aufstieg auch ein Abstieg? Das letztere lehrt uns die Geschichte, denn es gibt keine dauerhafte Stabilität, da sich die Einflüsse fortwährend ändern.

Die Ersteller dieses ROP haben jedoch nicht berücksichtigt, dass es seit 2020 und auch schon vorher, verschiedene Faktoren und Einflüsse gegeben hat und sie gibt es immer noch, die eine positive Wachstumsprognose sehr schwierig gestalten bzw. unmöglich machen.

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

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

Deutschland hat kaum eigene Rohstoffe und ist somit auf Einfuhren angewiesen

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

Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Berliner Allee 58 | 64295 Darmstadt

Planergruppe ASL
Hedderheimer Kirchstraße 10
60439 Frankfurt

Aktenzeichen	A III.3 Da 276-2025
Bearbeiter/in	██████████
Durchwahl	██████████
Fax	██████████
E-Mail	██████████
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht	24.11.2025
Datum	18.12.2025

Nur per E-Mail

**Betreff: Bauleitplanung der Gemeinde Otzberg-Lengfeld
Bebauungsplan „Raiffeisenstraße“ und 16. Änderung des Flächennutzungsplanes
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler (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 bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

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://www.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
Im Auftrag

A solid black rectangular box used to redact the signature of the Bezirksarchäologe.

Bezirksarchäologe



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 100763, 64207 Darmstadt

Planergruppe ASL
Heddernheimer Kirchstraße
10 60439 Frankfurt am Main

Aktenzeichen 34-c-2_BV-15.03.01-Ba_2025-046142

Bearbeiter/in [REDACTED]
Telefon [REDACTED]
Fax [REDACTED]
E-Mail [REDACTED]

Datum 06. Januar 2026

Bauleitplanung der Gemeinde Otzberg
Bebauungsplan „Raiffeisenstraße“ und 16. Änderung des Flächennutzungsplans
hier: Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1
BauGB
Ihr Schreiben vom 24. November 2025

Sehr geehrter Herr [REDACTED],

zu dem oben genannten Bebauungsplan werden seitens Hessen Mobil – Straßen -
und Verkehrsmanagement die im Folgenden erläuterten Einwände mit rechtlicher
Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen (A) und Hinweise (B)
vorgebracht:

(A) Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher
Regelungen

**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.

(B) Fachliche Hinweise

- 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.

- 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.
- 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.
- Eine sichere Quermöglichkeit 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 Otzbergsschule, 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.

Bei angedachter Veröffentlichung dieses Schreibens widerspricht Hessen Mobil ausdrücklich der Herausgabe personenbezogener Daten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Per Mail: info@planergruppeasl.de

Gemeindevorstand
der Gemeinde Otzberg
Otzbergstraße 13
64853 Otzberg

Unser Zeichen: **0029-III 31.2-61.d.02.06-00005#2025-00001**
Dokument-Nr.: 0029-2025-1390367
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihre Ansprechpartnerin: [REDACTED]
Zimmernummer: [REDACTED]
Telefon: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]
Datum: 8. Januar 2026

**Bauleitplanung der Gemeinde Otzberg, Ortsteil Lengfeld
Bebauungsplanvorentwurf „Raiffeisenstraße“ sowie 16. Änderung des Flächen-
nutzungsplans in diesem Bereich
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros Planergruppe ASL vom 24. November 2025
Meine Stellungnahme im Scoping-Verfahren vom 2. Dezember 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 Verfügung.

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 „Raiffeisenstraße“ als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und in der parallelen 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 Raiffeisenstraße miteinbezogen wird.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

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

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Dezernat III 31.1 – 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.

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.

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 beigelegt. 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 Dichtewerte für den ländlichen Siedlungstyp mit 31 bis 34 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland eingehalten.

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 nutzbaren Wasserdangebotes 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 Speichereinrichtungen), 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).

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).

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.

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.

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.

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) Langefeld 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.

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.

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 Regenrückhalte-becken 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).

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

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 Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.

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

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

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

b. Vorsorgender Bodenschutz:

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

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.

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.

III. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

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

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

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

Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfs sowie von der Flächennutzungsplanänderung wird kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt. Ein Natura 2000-Gebiet ist nicht betroffen. Des Weiteren sind keine gesetzlich geschützten Biotop 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.

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 [REDACTED] Hinweise, wie diese Unterlagen digital aufzubereiten sind, finden Sie auf der Homepage des Regierungspräsidiums Darmstadt unter folgendem Link [Höhere Verwaltungsbehörde | rp-darmstadt.hessen.de](https://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 I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: [REDACTED]

Eine **verfahrensrechtliche Prüfung** ist nicht erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. [REDACTED]

Anlage: Merkblatt „Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie“

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

Hinweis:

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

Stand: 16.06.2020

Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Vorgaben für Antragsteller für die Erstellung des Fachbeitrags WRRL

I. Vorbemerkungen

Die Zielvorgaben der WRRL sind als verbindliche Vorgaben bei der Zulassung von einzelnen Vorhaben zu beachten (Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 01.07.2015 - C 461/13) und entsprechend in den Antragsunterlagen mit einem „Fachbeitrag WRRL“ zu berücksichtigen und abzuhandeln.

Die Vorgaben der WRRL sind in Deutschland für oberirdische Gewässer und Grundwasser im Wesentlichen in den §§ 27, 28 und 47 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Oberflächengewässerverordnung (OGewV) sowie der Grundwasserverordnung (GrwV) umgesetzt.

Danach sind oberirdische Gewässer so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustands vermieden wird und ein guter ökologischer und guter chemischer Zustand (Potenzial) erhalten oder erreicht wird.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird, alle signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden und ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht wird.

Die OGewV enthält die Vorgaben für die Einstufung des chemischen Zustands und des ökologischen Zustands bzw. ökologischen Potenzials der Oberflächenwasserkörper. Die GrwV regelt die Einstufung des mengenmäßigen und chemischen Zustands der Grundwasserkörper.

Sofern Oberflächenwasserkörper oder Grundwasserkörper durch ein Vorhaben potentiell betroffen sind, sind das **Verschlechterungsverbot** (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WHG bzw. § 27 Abs. 2 Nr. 1 WHG) und das **Zielerreichungsgebot** (§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WHG bzw. § 27 Abs. 2 Nr. 2 WHG) zwingend zu berücksichtigen.

Damit sind im Fachbeitrag WRRL die folgenden Fragen zu beantworten:

1. zum Verschlechterungsverbot

Sind vorhabenbedingt Verschlechterungen des chemischen Zustands und/oder des ökologischen Zustands (Potenzials) der unmittelbar oder mittelbar betroffenen Oberflächenwasserkörper zu erwarten?

Sind Verschlechterungen des mengenmäßigen und chemischen Zustands der unmittelbar oder mittelbar betroffenen Grundwasserkörper durch das Vorhaben zu erwarten?

2. zum Zielerreichungsgebot

Bleiben der gute chemische Zustand und der gute ökologische Zustand (Potenzial) der unmittelbar oder mittelbar betroffenen Oberflächenwasserkörper bei Realisierung des Vorhabens bestehen bzw. erreichbar?

Bleiben der gute mengenmäßige und gute chemische Zustand der unmittelbar oder mittelbar betroffenen Grundwasserkörper bei Realisierung des Vorhabens bestehen bzw. erreichbar?

Das bedeutet: Die Zielerreichung zu dem nach der WRRL maßgeblichen Zeitpunkt darf durch das Vorhaben weder unmöglich gemacht noch gefährdet werden (*vgl. EUGH, Urteil vom 1.07.2015, Az. C 461/13, siehe auch NVwZ 2015, 1041 (1044 Rn. 51); Czychowski/Reinhardt, WHG, § 27 Rn 15a*).

Darüber hinaus ist für Grundwasserkörper das Gebot zur Trendumkehr (Umkehr aller signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlichen Tuns) gem. § 47 Abs. 1 Nr. 2 WHG zu beachten.

II. Anwendungsbereich

Die §§ 27 ff., 47 ff. WHG müssen in jedem wasserrechtlichen Verwaltungsverfahren geprüft und ein Verstoß ausgeschlossen werden. Daher ist grundsätzlich in allen Fällen ein Fachbeitrag WRRL erforderlich.

Der nachfolgende ‚Inhalt Fachbeitrag WRRL‘ bildet jedoch einen Maximalkatalog ab. In Abstimmung mit allen beteiligten Fachdezernaten des Regierungspräsidiums Darmstadt (IV/Da 41.1 – Grundwasser –, 41.2 – Oberflächengewässer – oder 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz –) kann bei Bedarf die Ausarbeitung - den konkreten Gegebenheiten Rechnung tragend - angepasst werden.

1. Inhalt Fachbeitrag WRRL

1. Zusammenfassende Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben (Umfang, Dauer etc.) ist mit seinen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen zu beschreiben.

2. Identifizierung und Beschreibung der betroffenen Wasserkörper

Alle vom Vorhaben direkt und indirekt betroffenen Wasserkörper sollten benannt, beschrieben und charakterisiert werden. Bitte beachten Sie dazu die Hinweise zum Bezug

von Daten in Abschnitt IV. Fehlende Daten sind in Abstimmung mit dem jeweiligen Fachdezernat ggf. zu erheben.

2.1 Oberflächenwasserkörper (OWK)

Allgemeine Kenndaten:

OWK-Name, OWK-Nr., Flussgebietseinheit, Bearbeitungsgebiet, Bundesland, Länge des WK, Fließgewässertyp, Ausweisung HMWB (heavily modified waterbody = erheblich veränderter Wasserkörper) oder NWB (natural water body = natürlicher Wasserkörper), Bewirtschaftungsziel und ggf. Ausnahmen, Anzahl und Lage der Querbauwerke im Wasserkörper, Flächennutzung im Umfeld, Schutzgebiete

Spezifische Kenndaten:

Ökologischer Zustand / Ökologisches Potenzial

Bezogen auf den ökol. Zustand / das ökol. Potenzial: Beschreibung aller Komponenten gem. Anlage 3 sowie 6 und 7 der Oberflächengewässerverordnung (OGewV).

Biologische Qualitätskomponenten:

Biologische Qualitätskomponenten gem. Anlage 3 Nr. 1 OGewV				
Qualitätskomponentengruppe	Qualitätskomponente	Parameter	Kategorie	
			Flüsse	Seen
Gewässerflora	Phytoplankton	Artenzusammensetzung, Biomasse	X ¹	X
	Makrophyten/ Phytobenthos	Artenzusammensetzung, Artenhäufigkeit	X	X
Gewässerfauna	Benthische wirbellose Fauna	Artenzusammensetzung, Artenhäufigkeit	X	X
	Fischfauna	Artenzusammensetzung, Artenhäufigkeit, Altersstruktur	X	X

¹ Bei planktondominierten Fließgewässern zu bestimmen.

Unterstützende Qualitätskomponenten:

Hydromorphologische Qualitätskomponenten gem. Anlage 3 Nr. 2 OGewV			
Qualitätskomponente bzw. Qualitätskomponentengruppe	Parameter	Kategorie	
		Flüsse	Seen
Wasserhaushalt	Abfluss und Abflussdynamik	X	
	Verbindung zu Grundwasserkörpern	X	X

	Wasserstandsdynamik		X
	Wassererneuerungszeit		X
Durchgängigkeit		X	
Morphologie	Tiefen- und Breitenvariation	X	
	Tiefenvariation		X
	Struktur und Substrat des Bodens	X	
	Menge, Struktur und Substrat des Bodens		X
	Struktur der Uferzone	X	X

Chemische und allgemeine physikalisch-chemische Qualitätskomponenten gem. Anlage 3 OGewV			
Qualitätskomponentengruppe	Qualitätskomponente	Kategorie	
		F	S
Chemische Qualitätskomponenten gem. Anlage 3 Nr. 3.1 OGewV	Flussgebietsspezifische Schadstoffe, synthetische und nichtsynthetische Schadstoffe in Wasser, Sedimenten oder Schwebstoffen (Schadstoffe nach Anlage 6 der OGewV)	X	X
Allgemeine physikalisch-chemische Qualitätskomponenten gem. Anlage 3 Nr. 3.2 und Anlage 7 OGewV	Sichttiefe		X
	Temperaturverhältnisse	X	X
	Sauerstoffhaushalt	X	X
	Salzgehalt	X	X
	Versauerungszustand	X	X
	Nährstoffverhältnisse	X	X

Chemischer Zustand

Bezogen auf den chemischen Zustand Beschreibung aller Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen für Stoffe gemäß Anlage 8 der OGewV.

2.2 Grundwasserkörper

Allgemeine Kenndaten:

GWK-Name, GWK-Nr. bzw. ID,
Bearbeitungsgebiet, Bundesland, Größe des GWK, Hydrologische Kennwerte
(GW-neubildung, GW-entnahme, mittlere Niederschlagssumme),
Grundwasserlandschaft(en), Bewirtschaftungsziel und ggf. Ausnahmen,
Flächennutzung im Umfeld, Schutzgebiete

Spezifische Kenndaten:

Mengenmäßiger Zustand

Bezogen auf den mengenmäßigen Zustand Beschreibung aller Komponenten
gem. § 4 der Grundwasserverordnung (GrwV).

Chemischer Zustand

Bezogen auf den chemischen Zustand - Beschreibung aller Komponenten gem.
§§ 5 und 7 sowie Anlage 2 der GrwV.

3. Prüfung des Verschlechterungsverbotes

3.1 Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens

Zu Beginn der Erstellung eines Fachbeitrages WRRL sollte
sowohl für alle direkt, als auch indirekt betroffenen Oberflächenwasserkörper und
Grundwasserkörper geprüft werden, ob die Auswirkungen des Vorhabens

- a) nicht zu einer messbaren Verschlechterung führen
- b) nur zu einer kurzzeitigen, nicht dauerhaften Verschlechterung führen.

Die entsprechenden Auswirkungen des Vorhabens auf die betroffenen
Wasserkörper und die Darlegung, dass keine oder nur eine kurzzeitige
Verschlechterung der Wasserkörper, aufgrund eines der oben aufgeführten
Aspekte, vorliegt, sind nachvollziehbar darzustellen und begründet darzulegen.
Eine ausführliche Prognose der vorhabenbedingten Auswirkungen ist in den
Fällen, in denen, gemäß den vorher genannten Vorgaben, eine Verschlechterung
der betroffenen Wasserkörper ausgeschlossen werden kann, nicht erforderlich.
In diesen Fällen kann davon ausgegangen werden, dass das
Verschlechterungsverbot dem Vorhaben nicht entgegensteht. Die Prüfung des
Verschlechterungsverbots ist damit abgeschlossen.
(Als nächster Schritt ist dann das Zielerreichungsgebot (s.u. Kapitel 4) zu
prüfen.)

Kann nicht eindeutig dargelegt und begründet werden, dass keine oder nur eine
kurzzeitige Verschlechterung der Wasserkörper vorliegt, sind die nachfolgenden
Schritte abzuarbeiten.

3.2 Prognose und Bewertung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf den Zustand des

Wasserkörpers/der Wasserkörper

3.2.1 Prognose der vorhabenbedingten Auswirkungen auf den Zustand des Wasserkörpers/der Wasserkörper

- a. Oberflächenwasserkörper**
- b. Grundwasserkörper**

Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens auf die unter Kapitel 2 beschriebenen Komponenten (spez. Kenndaten) des / der Wasserkörper/s, sind nachvollziehbar abzuarbeiten, darzustellen und begründet darzulegen.

3.2.2 Bewertung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf den Zustand des Wasserkörpers/der Wasserkörper unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- a. Oberflächenwasserkörper**
- b. Grundwasserkörper**

Im Rahmen der Bewertung zeigt sich, ob eine Verschlechterung durch das Vorhaben vorliegt.

Insofern die Bewertung ergibt, dass eine Verschlechterung vorliegt, besteht die Möglichkeit, diese durch begleitende Maßnahmen zu vermindern, vermeiden oder auszugleichen. Verminderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind darzulegen und dann im Rahmen der abschließenden Bewertung zu berücksichtigen.

4. Prüfung des Zielerreichungsgebotes

4.1 Prognose und Bewertung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Erreichbarkeit des guten Zustands

4.1.1 Prognose der vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Erreichbarkeit des guten Zustands des Wasserkörpers/der Wasserkörper

- a. Oberflächenwasserkörper**
- b. Grundwasserkörper**

Unter diesem Punkt ist zu prüfen, ob das geplante Vorhaben den Zielvorgaben des Bewirtschaftungsplans und der Maßnahmenprogramme sowie der Umsetzung der in den Maßnahmenprogrammen angedachten Maßnahmen entgegensteht.

Zunächst sind die entsprechenden inhaltlichen und zeitlichen Zielvorgaben des Bewirtschaftungsplanes und die zu deren Erreichung geplanten Maßnahmen der Maßnahmenprogramme in den betroffenen Wasserkörpern zu benennen. Alle möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Zielerreichung und die Umsetzung der geplanten Maßnahmen sind nachvollziehbar darzustellen und begründet darzulegen.

Die aktuell geplanten, sich in Bearbeitung befindenden und abgeschlossenen

Maßnahmen innerhalb des Wasserkörpers/der Wasserkörper sind bei der zuständigen Wasserbehörde zu erfragen.

4.1.2 Bewertung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Erreichbarkeit des guten Zustands des Wasserkörpers/der Wasserkörper

a. Oberflächenwasserkörper

b. Grundwasserkörper

Im Rahmen der Bewertung zeigt sich, ob das Vorhaben der Umsetzung der festgelegten Ziele und Maßnahmen im Maßnahmenprogramm, und somit dem Zielerreichungsgebot, entgegensteht.

HINWEIS: Steht das Vorhaben dem Verschlechterungsverbot und / oder dem Zielerreichungsgebot entgegen, ist die Voraussetzung für eine Ausnahme zu prüfen.

5. Prüfung des Gebots der Trendumkehr

5.1 Prognose und Bewertung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf das Gebot der Trendumkehr hinsichtlich des Grundwasserkörpers

5.1.1 Prognose der vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Erreichbarkeit des Gebots der Trendumkehr

a. Grundwasserkörper

Unter diesem Punkt ist zu prüfen, ob das geplante Vorhaben den Vorgaben des § 47 Abs.1 Nr. 2 WHG entspricht. Er verpflichtet für die nach § 3 GrwV als gefährdet eingestuften Grundwasserkörper schon vor Erreichen der Schwellenwerte der Grundwasserverordnung alle signifikanten und anhaltenden Trends anthropogen begründeter ansteigender Schadstoffkonzentrationen umzukehren. Die Vorschrift erfasst den Fall der sukzessiven Erhöhung von Schadstoffkonzentrationen im Grundwasser und verpflichtet durch die Forderung nach Umkehr, zur Bewirkung einer Schadstoffminderung in dem betroffenen Grundwasserkörper. Der Befund steigender Belastung des Grundwassers verpflichtet die Bewirtschaftung für eine Verminderung der Schadstoffe Sorge zu tragen.

Zunächst sind alle signifikanten und anhaltenden Trends anthropogen begründeter ansteigender Schadstoffkonzentrationen für den betroffenen Grundwasserkörper zu benennen. Es ist darzulegen welche anthropogenen Schadstoffkonzentrationen durch das Vorhaben zu erwarten sind und ob diese zu einer Verstärkung oder Verminderung des Trends beitragen. Dies ist vor allem dann durchzuführen, wenn bei dem Vorhaben vom Stand der Technik abgewichen wird. Alle möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Zielerreichung sind nachvollziehbar darzustellen, sofern die Voraussetzungen des § 47 Abs. 1 Nr. 2 WHG vorliegen.

5.1.2 Bewertung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Erreichbarkeit des Gebots der Trendumkehr

a. Grundwasserkörper

Im Rahmen der Bewertung zeigt sich, ob das Vorhaben der Einhaltung des Gebots der Trendumkehr entgegensteht. Sofern die Bewertung ergibt, dass eine gebotene Trendumkehr nicht prognostiziert werden kann, muss geprüft werden, ob die Möglichkeit besteht, diese Entwicklung durch begleitende Maßnahmen zu vermeiden, vermindern oder auszugleichen. Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind darzulegen und gegebenenfalls im Rahmen der abschließenden Bewertung zu berücksichtigen. Als Instrumente zur Umkehr steigender Trends kommen die Festsetzung geeigneter Inhalts- und Nebenbestimmungen (§ 13 WHG) in Betracht.

HINWEIS: Steht das Vorhaben dem Gebot der Trendumkehr entgegen, ist die Voraussetzung für eine Ausnahme zu prüfen.

6. Prüfung der Voraussetzung für eine Ausnahme

Darlegung von Angaben zur Beurteilung einer Ausnahme nach den Vorgaben von § 31 Abs. 2 WHG

- neue Veränderung der physischen Gewässereigenschaften oder des Grundwassers
- Gründe für die Veränderung sind von übergeordnetem öffentlichen Interesse bzw. höherer Nutzen der Veränderung für Gesundheit oder Sicherheit des Menschen oder für nachhaltige Nutzung, als der Nutzen der Erreichung der Bewirtschaftungsziele für die Umwelt und die Allgemeinheit
- Ziele, die Veränderungen erforderlich machen, können nicht mit anderen Maßnahmen erreicht werden (Alternativen), die
 - geringere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt haben
 - technisch durchführbar sind
 - nicht mit unverhältnismäßig hohem Aufwand verbunden sind
- geeignete Maßnahmen um nachteilige Auswirkungen auf den Gewässerzustand zu verringern

Zu den einzelnen Aspekten des § 31 Abs. 2 WHG sind die jeweiligen Gründe auszuführen, weshalb eine Ausnahme von den Bewirtschaftungszielen vorliegt.

Die Prüfung der Voraussetzungen für eine Ausnahme muss sowohl für das Verschlechterungsverbot, als auch für das Zielerreichungsgebot erfolgen.

7. Zusammenfassung

IV. Hinweise zum Bezug von relevanten Daten

Wesentliche Grundlagen für die Abarbeitung der Thematik sind den Angaben des WRRL - Bewirtschaftungsplans und -Maßnahmenprogramms und damit verbundenen Dokumenten zu entnehmen: www.flussgebiete.hessen.de

Zahlreiche Informationen und Daten können visualisiert in Kartenform dem WRRL-Viewer entnommen werden: <http://wrrl.hessen.de>

Weitere Informationen und Daten sind bei den zuständigen Wasserbehörden und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (www.hlnug.de) zu erhalten.

Quellen:

[1] [REDACTED] Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie – Vorgehensweise bei Straßenbauvorhaben; ANLIEGEN NATUR 40 (2), 2018 S. 95 ff

[2] Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Rheinland-Pfalz; Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie - Leitfaden zur Erstellung des Fachbeitrages Wasserrahmenrichtlinie, 26.11.2018

[S:\4\Abteilungsbüro\4all.b\Leitung\Abteilungsverfügungen\Fachbeitrag](#) WRRL\Fachbeitrag_WRRL_IV-Da Endfassung 2020-06-16.docx



Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, 64276 Darmstadt

Fachbereich
Landwirtschaft und Umwelt

Gemeindevorstand der
Gemeinde Otzberg
Otzbergstraße 13
64853 Otzberg



Service-Nr.: 115 (ohne Vorwahl)



Ihr Zeichen/Schreiben vom

Unser Zeichen
411-5.51.010/20-2

Datum
11.02.2026

**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.

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.

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.

Postanschrift: Der
Kreisausschuss des Landkreises
Darmstadt-Dieburg 64276
Darmstadt

Dienstgebäude/Hausadresse:
Kreishaus Darmstadt
Jägertorstraße 207 64289
Darmstadt-Kranichstein
☎ 06151 881-0

Fristenbriefkasten:
Jägertorstraße 207
64289 Darmstadt

Sprechzeiten:
nach Terminvereinbarung

Bankverbindung:
Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt
BIC HELADEFIDAS
IBAN DE47 5085 0150 0000 5490 96

Sparkasse Dieburg
BIC HELADEFIDIE
IBAN DE21 5085 2651 0033 2001 14

USt-IdNr. DE111608693

Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg

Seite 2 des Schreibens vom 11.02.2026

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.

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).

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.

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.

Seite 3 des Schreibens vom 11.02.2026

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.

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.

1. Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße“

1. Schutzgebiete des Bundesnaturschutzgesetzes (Kapitel 4 BNatSchG)

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

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

Erhaltung 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).

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

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.

Seite 4 des Schreibens vom 11.02.2026

II. Stellungnahme zur teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans

1. Schutzgebiete des Bundesnaturschutzgesetzes (Kapitel 4 BNatSchG) .

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

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

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

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

Untere Denkmalschutzbehörde

Belange des baulichen Denkmalschutzes sind nicht berührt.

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

Landwirtschaft

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geben wir nachfolgende Hinweise:

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.
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

Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg

Seite 5 des Schreibens vom 11.02.2026

- 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)
- 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.
- 6. *Umweltbericht*: Unter anderem wird durch verschiedene Ausführungen im Kapitel 7. *Nullvariante, Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes* 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.
- 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.
- 9. Die extrem hohe natürliche Erosionsgefährdung laut BodenViewer Hessen ist mit Blick auf zunehmende Starkregenereignisse zu berücksichtigen.
- 10. Keine weitere Überplanung der angrenzenden Vorranggebiete Landwirtschaft (Salamitaktik).

Wir bitten um Mitteilung der Abwägung.

Brand- und Katastrophenschutz

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

Löschwasser:

Bei der angegebenen Zahl der Vollgeschosse von 2 und einer GFZ von maximal 0,8 (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.**

Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg

Seite 6 des Schreibens vom 11.02.2026

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

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

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

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 Bauvorlagenerrlasses zu beachten.

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.

Seite 7 des Schreibens vom 11.02.2026

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.

Altlasten

Bauaufsicht (Az. 410-244/2026/P)

Sportkreis Darmstadt-Dieburg

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

