



GEMEINDE OTZBERG

13. Flächennutzungsplan-Änderung "Hering-Friedhof"



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	05.07.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	06.02.2023 - 13.03.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	31.01.2023 - 13.03.2023
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	29.02.2024 – 31.03.2024
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	24.05.2023 - 29.06.2023
Prüfung der Anregungen und Hinweise mit Beschlussfassung gemäß § 3 (2) BauGB	29.04.2024
Abschließender Beschluss / Feststellungsbeschluss	02.09.2024

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Flächennutzungsplanänderung mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Otzberg, den _____

Gemeindevorstand
der Gemeinde Otzberg
Bürgermeister Matthias Weber _____

Genehmigung gemäß § 6 (1) BauGB **22.10.2024**

**Wirksamkeit gemäß § 6 (5) BauGB durch
Bekanntmachung der Genehmigung am** **07.11.2024**

**Ausschnitt aus dem bislang rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit
Landschaftsplan, mit Geltungsbereich der Änderung und Berichtigung**



M 1:5.000

0 100 200 m



Zeichenerklärungen des bislang rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE DARSTELLUNGEN DES LANDSCHAFTSPLANES

Pflegepflicht (§ 5 Abs. 1 HLPfG)

Fläche, deren Bewirtschaftung und Pflege sicherzustellen ist.

Für alle Flächen, die im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt sind, ist die Bewirtschaftung und Pflege gemäß § 5 Abs. 1 HLPfG sicherzustellen.

Erholungseinrichtungen (§ 5 BBauG)

- Rad- und Wanderweg
- Parkplatz des Vereins Naturpark Bergstraße / Odenwald

Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 3 Abs. 2 Zif. 4 HLPfG)

Flächen, deren Landschaftsbestandteile zu schützen sind - Biotop

Bepflanzung

- Erhaltung von Einzelbäumen
- Baumgruppen
- Buschgruppen
- Baum- und Buschgruppen
- Neuanlage von Bepflanzungen
- Erhaltung der Waldtraufe
- Erneuerung der Waldtraufe

Natur- und Landschaftsschutz (§ 5 Abs. 6 BBauG)

Verhanden Vorgeschlagen

- Flächenhaftes Naturdenkmal
- Naturdenkmal
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet

Gemeindegebiet südlich der B 426 liegt im Bereich der Landschaftsschutzverordnung Bergstraße - Odenwald

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BBauG)

- Wohnbaufläche § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- Gemischte Bauflächen § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
- Gewerbliche Bauflächen § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO
- Sonderbauflächen § 1 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO

Reihenfolge der Verwirklichung der Planung gemäß § 5 Abs. 3 S. 1 BauNVO

- Baufläche die bis zum Jahr 1985 fertig werden soll
- Baufläche die nach dem Jahr 1985 fertig werden soll

Bauflächen Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BBauG)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Verwaltungsgebäude
- Kindertageseinrichtung
- Freizeitanlage
- Sportplatz
- Kindertageseinrichtung
- Jugendheim
- Friedhof
- Spielplatz
- Parkanlage
- Jugendzeitplatz

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BBauG)

- Verkehrsfläche oder Verkehrsachse

Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Hauptversorgungs- u. Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BBauG)

- Flächen für Versorgungsanlagen oder die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen
- Brunnen
- Wasserbehälter
- Pumpwerk
- Hauptwasserleitung
- Eitl. Freileitung
- Richtfunkstrecke (je 100m Schutzzone beidseitig)

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BBauG)

- Grünflächen wie:
 - Sportfläche
 - Dauerkiekgärten
 - Kleintierzuchtgelände
 - Freizeitanlage
 - Schützenheim
 - Friedhof
 - Spielplatz
 - Parkanlage
 - Jugendzeitplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BBauG)

- Wasserfläche
- Wasserlauf
- Fischzuchtgeplänne

Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BBauG)

- Landwirtschaft
- Forstwirtschaft
- Aussiedlerhof
- Gärtnerei

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme von Planungen und sonstigen Nutzungsreglungen, die nach anderen gesetzl. Vorschriften in Aussicht genommen oder festgesetzt sind. (§ 5 Abs. 6 BBauG)

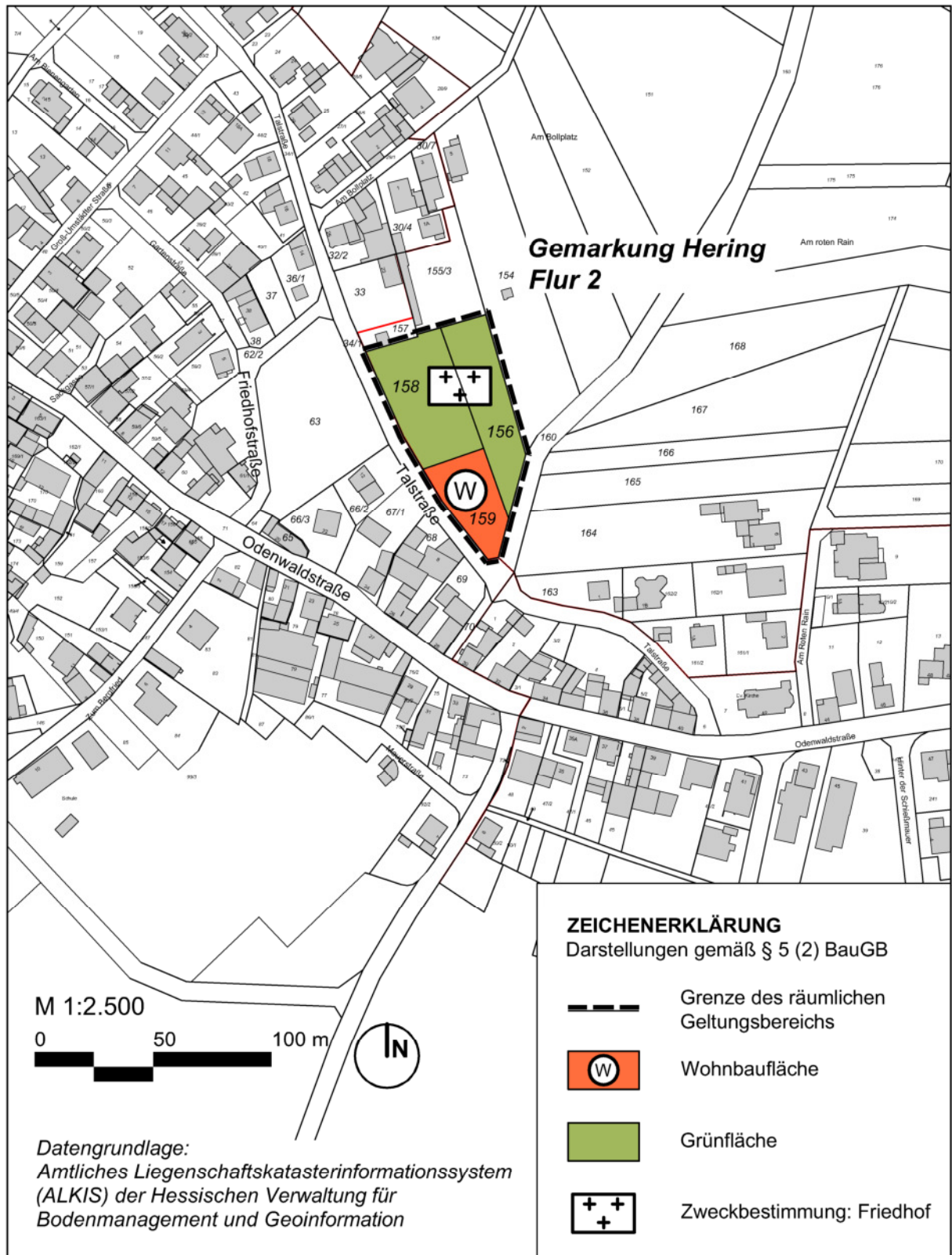
- Fläche für Bahnanlage
- Bahnhof
- Bodendenkmal
- Wasserschutzgebiet
- Wasserschutzzone 3
- Wasserschutzzone 2
- Wasserschutzzone 1
- Gemarkungsgrenze
- Eitl. Freileitung geplant

1041

19. 12. 2014

13. Flächennutzungsplan-Änderung und -Berichtigung

Diese Flächennutzungsplan-Änderung und -Berichtigung ersetzt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs den bislang rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan in allen seinen Darstellungen.



**Otzberg:
13. Flächennutzungsplan-Änderung "Hering-Friedhof"**

Begründung mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Inhalt

Teil A	3
1 RECHTSGRUNDLAGEN	3
2 PLANGEBIET.....	3
Lage	3
Nutzung	4
Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung	5
Denkmalschutz	6
Planungsrecht.....	6
3 ZIEL UND INHALTE DER PLANUNG	7
4 REGIONALPLAN SÜDHESSEN	7
5 VERKEHR.....	8
6 WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE.....	8
Wasserver- und Abwasserentsorgung	8
Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle	9
Schutzausweisungen	9
7 PLANSTATISTIK	9
Teil B - Umweltbericht	10
1 EINLEITUNG.....	10
Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	10
Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind	10
2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	13
3 PROGNOSE BEI NICHT-DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	15

4	PLANUNGSAalternativen	16
5	MAßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	16
6	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	16
7	REFERENZLISTE DER QUELLEN	17

Anlage

- Landschaftsplanerische Bestandskarte (Diesing+Lehn Stadtplanung)

Teil A

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde entsprechend den Anforderungen folgender Gesetze erstellt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017
- **Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) vom 20. Mai 2020
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990
- **Bundes-Bodenschutzgesetz** (BBodSchG) vom 17. März 1998
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31. Juli 2009
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGB-NatSchG) vom 20. Dezember 2010
- **Hessisches Naturschutzgesetz** (HeNatG) vom 25. Mai 2023

2 PLANGEBIET

Lage

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung befindet sich im Ortsteil Hering. Er umfasst in der Flur 2 der Gemarkung Hering die Flurstücke 156, 158 und 159 auf der Nordostseite der Talstraße, s. Übersicht. Die Fläche beträgt ca. 0,4 ha.

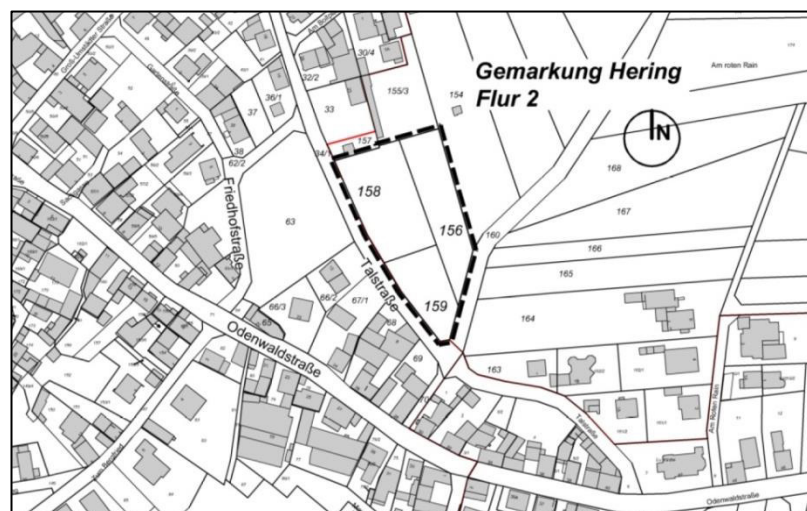


Abb. 1: Übersicht zum Geltungsbereich

(Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster Informationssystem - Alkis® - der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

Nutzung

Das Plangebiet liegt an einem Nordosthang am Ortsrand von Hering. Es umfasst mit den Flurstücken 156 und 158 eine bereits bestehende Friedhofsfläche auf der Nordostseite der Talstraße und den direkt angrenzenden Erweiterungsbereich des Friedhofs. Weiterhin ist das Flurstück Nr. 159 Teil des Plangebiets. Dieses Flurstück wird zur Zeit durch eine Stellplatzanlage und eine Gartenfläche genutzt und ist für eine Nutzung als Wohngebiet vorgesehen.



Abb. 2: Talstraße Rtg. Nordwest, rechts das Plangebiet mit der Stellplatzanlage

Gegenüber, auf der Südwestseite der Talstraße, erstreckt sich die Bebauung des historischen Ortskerns von Hering, die hinsichtlich ihrer Baustruktur noch die in dieser Region übliche dörfliche Dichte aufweist und mehrheitlich durch Wohnnutzung geprägt ist. Weiterhin schließt sich hier ein weiterer Teil des Friedhofs von Hering an.



Abb. 3: Friedhof auf der Nordostseite der Talstraße



Abb. 4: Blick von Norden auf die Friedhofserweiterung mit angrenzender Gartenfläche



Abb. 5: Blick von Norden auf die Friedhofserweiterung; links ist die markante Baumhecke auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 154 zu sehen

Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung

Wie oben schon beschrieben handelt es sich neben den vorhandenen Friedhofsflächen nördlich der Talstraße um die für diese Nutzung vorgesehenen Erweiterungsflächen und um das Flurstück Nr. 159. Dieses Flurstück wird zurzeit durch eine mit Verbundsteinpflaster befestigte Stellplatzanlage und eine Gartenfläche genutzt und ist für Wohnen vorgesehen. Der wohnungsferne Garten stellt sich als arten- und strukturarme Grünfläche dar. Neben Rasenflächen sind vereinzelte Zier- und Obststräucher vorzufinden.

Bei der vorhandenen Friedhofsfläche handelt es sich um neu angelegte Friedhofsflächen mit fehlendem Baumbestand. Die östlich daran anschließende Erweiterungsfläche wird als Intensivrasen gepflegt. Mit Ausnahme zweier Laubbäume (Ahorn) und einem Nadelbaum fehlen auch hier Bäume und Sträucher. Bedeutsam sind die im Nord-

osten angrenzenden Strukturen mit einer Baumhecke und einem Streuobstbestand innerhalb des Flurstücks Nr. 154. Darüber hinaus befindet sich auf dem Flurstück Nr. 155/3 eine Gartenbrache. Im Osten grenzen weitere wohnungsferne Gärten mit Ostbaumbestand und Hecken und Gebüsche an.

Die einzelnen Biotop- und Nutzungsstrukturen sind der Bestandskarte zu entnehmen, die als Anlage der Begründung beigefügt ist.

Denkmalschutz

Kultur- und Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Darmstadt-Dieburg zu melden. Funde und Fundstelle sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

Planungsrecht

Für das Flurstück Nr. 159 existiert der rechtskräftige Bebauungsplan "Talstraße 3", der für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 21.04.2022 bekanntgemacht. Weitere Bebauungspläne oder planungsrechtliche Satzungen sind im Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplan-Änderung nicht vorhanden.

3 ZIEL UND INHALTE DER PLANUNG

Der bislang rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Plangebiet eine "Fläche für die Landwirtschaft" dar. Planungsanlass ist daher die Tatsache, dass sowohl die Nutzung durch den bestehenden Friedhof als auch die Erweiterung auf der Nordostseite der Talstraße im bestehenden Flächennutzungsplan nicht dargestellt sind. In diesem Bereich ist zur Absicherung des Bestands und des vorhandenen Planungsrechts im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine entsprechende Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Fläche des Friedhofs soll daher ebenso wie die Erweiterungsfläche als "Grünfläche, Zweckbestimmung Friedhof" dargestellt werden. Dies leitet sich aus der bereits bestehenden Nutzung ab, ist aber auch in Nachbarschaft zum angrenzenden Ortskern von Hering und dem auf der anderen Seite der Talstraße befindlichen Friedhofsteil städtebaulich sinnvoll.

Weiterhin soll der Flächennutzungsplan im Bereich des Flurstücks 159 an den Bebauungsplan "Talstraße 3" angepasst werden. Die bereits durch den Bebauungsplan erfolgte Festsetzung als "WA - Allgemeines Wohngebiet" wird nun durch die Darstellung als "W - Wohnbaufläche" nachvollzogen. Damit wird in Nachbarschaft zum dicht bebauten Ortskern die bereits vorhandene Erschließung für eine maßvolle Entwicklung der Wohnbebauung in Hering genutzt.

4 REGIONALPLAN SÜDHESSEN

Im Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010) liegt das Plangebiet in einem Übergangsbereich zwischen einer "Siedlungsfläche, Bestand" sowie einem "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft" und einem "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft". Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt gilt die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst.



Abb. 6: Auszug aus dem RPS 2010 mit Geltungsbereich (schwarz markiert)

5 VERKEHR

Bei der Talstraße handelt es sich vorwiegend um eine Erschließungsstraße für den nordwestlichen Teil von Hering. Sie stellt aber auch eine Verbindung zum im Nordwesten gelegenen Kernort der Gemeinde Lengfeld und zur Bundesstraße B 426 dar. Der landwirtschaftliche Weg, der am Plangebiet in die Talstraße einmündet, führt nach Norden durch landwirtschaftlich geprägte Flächen zum Ortsteil Otzberg-Zipfen.

Das Plangebiet ist durch das bestehende Straßennetz sowohl für den KFZ- als auch den Fuß-/Radverkehr ausreichend erschlossen. Über die B 426 besteht eine Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.

Gemäß Radverkehrskonzept des Landkreises Darmstadt-Dieburg besteht eine alltags-taugliche Radverbindung nach Lengfeld mit dem dortigen Regionalbahnanschluss an die Odenwaldbahn Richtung Frankfurt, Darmstadt und Eberbach sowie Busverbindungen in die Region.

Hinsichtlich der Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr ist festzuhalten, dass die Bushaltestelle "Bernhardsrain" an der Odenwaldstraße nur ca. 300 m vom Plangebiet entfernt liegt. Hier fährt eine Buslinie Richtung Lengfeld-Bahnhof ab, so dass dadurch der Anschluss an weitere Städte und Gemeinden in der Region sichergestellt ist. Die ÖPNV-Anbindung ist daher für das Plangebiet als ausreichend zu bewerten.

6 WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Wasserver- und Abwasserentsorgung

Durch die Planung wird keine wesentliche Siedlungszunahme verursacht. Die Wasserver- und Abwasserentsorgung einschließlich der Löschwassersicherheit sind durch das vorhandene Leitungssystem sichergestellt.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Mischsystem. Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt ist die Kläranlage Groß-Umstadt ausreichend leistungsfähig.

Schonung der Grundwasservorkommen, Versickerung

Im Bereich der Wohnbaufläche sind Maßnahmen zur Schonung von Grundwasservorkommen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bereits festgesetzt worden.

Für die Grünfläche, Zweckbestimmung Friedhof wird empfohlen, den Anteil der Flächenbefestigungen möglichst gering zu halten, bei der Flächenbefestigung wasser-durchlässige Materialien zu verwenden sowie flachgeneigte Dächer von Gebäuden zu begrünen.

Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle

Aufgrund der topografischen Lage ist gemäß Stellungnahme des Landkreises Darmstadt-Dieburg vom 10.03.2023 davon auszugehen, dass keine Problematik mit Leichenwasser vorliegt.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Genehmigung von Friedhöfen und die damit einhergehenden bodenkundlichen Anforderungen dem Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie obliegen.

Im Plangebiet ist gemäß Information vom Regierungspräsidium Darmstadt eine Altablagerung vorhanden. Es wurde im Rahmen einer Einzelfallrecherche jedoch festgestellt, dass davon keine Gefahr für die Allgemeinheit ausgeht und sich bodenschutzrechtlich kein weiterer Handlungsbedarf ergibt.

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 (3) Bundes-Bodenschutz-gesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Schutzausweisungen

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets (WSG-ID 432-106) der Brunnen 1-5 der Stadt Groß-Umstadt. Die Schutzgebietsverordnung vom 30.01.2007 (StaAnz: 11/2007, S. 550 ff) ist zu beachten.

7 PLANSTATISTIK

Grünfläche, Zweckbestimmung Friedhof	ca. 2.965 qm
Wohnbaufläche	ca. 897 qm
Geltungsbereich	ca. 3.862 qm

Teil B - Umweltbericht

1 EINLEITUNG

Gemäß § 2 (4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Entsprechend § 2a BauGB hat der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfs die Aufgabe, die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich dabei aus der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Zur Absicherung des Bestands und des vorhandenen Planungsrechts soll im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Die Fläche des Friedhofs einschließlich der vorgesehenen Erweiterungsfläche wird daher als "Grünfläche, Zweckbestimmung Friedhof" dargestellt. Weiterhin passt die vorliegende 13. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung im Bereich des Flurstücks 159 an den Bebauungsplan "Talstraße 3" an. Die bereits durch den Bebauungsplan erfolgte Festsetzung als "WA - Allgemeines Wohngebiet" wird durch die Darstellung als "W - Wohnbaufläche" nachvollzogen. Damit wird in Nachbarschaft zum dicht bebauten Ortskern die bereits vorhandene Erschließung für eine maßvolle Entwicklung der Wohnbebauung in Hering genutzt.

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, dargelegt.

Zielsetzungen der Fachgesetze

Naturschutzrecht

Das BauGB selbst sowie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthalten wesentliche Vorgaben für den Schutz von Natur und Landschaft in der Bauleitplanung. § 1 BNatSchG benennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachteiligen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Nach § 1a (3) BauGB und § 18 (1) BNatSchG sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts in der Abwägung zur berücksichtigten und es hat ein Ausgleich durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu erfolgen.

Die §§ 20 bis 36 BNatSchG enthalten Regelungen über den Schutz von Biotopen und sonstiger geschützter Bestandteile von Natur und Landschaft. Der europäische Habitatschutz bzw. Schutz der Natura 2000-Gebiete ist in den §§ 31 bis 36 BNatSchG geregelt.

Vorschriften zum Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope enthalten die §§ 37 bis 55 BNatSchG. Aufgabe des Artenschutzes ist unter anderem der Schutz der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen, der Schutz der Lebensstätten und Biotope der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten. Eine herausragende Bedeutung kommt hierbei den §§ 44 und 45 BNatSchG hinsichtlich des Schutzes besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten zu.

Bodenschutz

Ziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist gemäß § 1 BBodSchG, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und ggfs. Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Gemäß § 1 (3) Nr. 1 und 2 BNatSchG sind Naturgüter, die sich nicht erneuern, sparsam und schonend zu nutzen. Darüber hinaus sind Böden zu erhalten, so dass sie ihre Funktionen erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Das BauGB fordert in § 1a (2) ebenfalls den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Wasserrecht

Ziel des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist nach § 1 WHG die Gewässer (oberirdische Gewässer und Grundwasser) durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Gemäß den allgemeinen Grundsätzen der Gewässerbewirtschaftung (§ 6 WHG) sind die Gewässer nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, an oberirdischen Gewässern soweit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Aussagen der Fachpläne und sonstige zu berücksichtigende Vorgaben

Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010) wird das Plangebiet als "Siedlungsfläche, Bestand" sowie als "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft" und "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft" dargestellt (siehe auch Abb. 6).

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Otzberg (2001; Auszug siehe nachfolgende Abb. 7) wird der vorhandene Friedhof als "Grünfläche – Friedhof" und die Erweiterungsfläche als "Ökologisch bedeutsames Grünland" dargestellt. Die jetzt vorgesehene Wohnbebauung im Bereich des Flurstücks 159 wird als "Siedlungsfläche – Bestand" dargestellt.

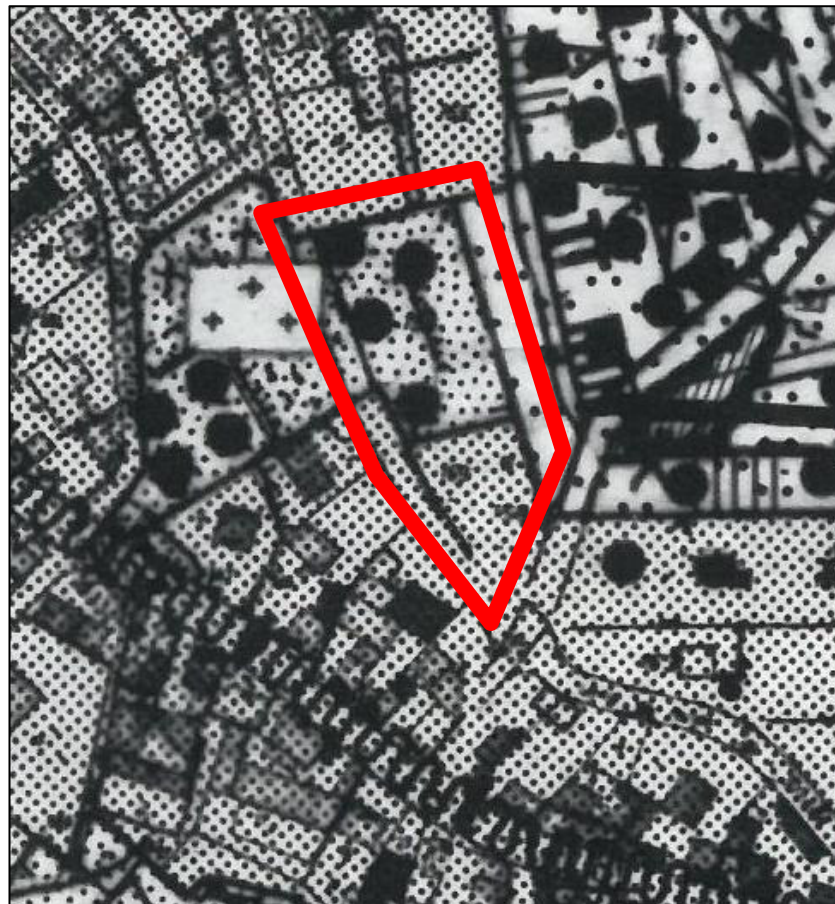


Abb. 7: Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Otzberg (2001) mit Geltungsbereich (rot markiert)

Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Bergstraße - Odenwald. Sonstige Schutzgebiete gemäß dem 4. Kapitel BNatSchG sind nicht betroffen. Ca. 550 m östlich befindet sich das Natura 2000-Gebiet 6119-301 "Wald südlich von Otzberg".

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets (WSG-ID 432-106) der Brunnen 1-5 der Stadt Groß-Umstadt. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (HQ100) oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Bei der Beschreibung und Bewertung des Bestands sowie den durch die vorliegende Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen werden folgende Schutzgüter betrachtet:

- Boden / Fläche
- Wasser
- Klima / Luft
- Flora und Fauna, biologische Vielfalt
- Landschaftsbild
- Mensch / Wohnumfeld / Erholung
- Kultur- und Sachgüter

Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ, wobei vier Stufen unterschieden werden:

- geringe Bedeutung / Auswirkung
- mittlere Bedeutung / Auswirkung
- hohe Bedeutung / Auswirkung
- sehr hohe Bedeutung / Auswirkung

Boden / Fläche

Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich um Böden aus lösslehmhaltigen Solifluktuionsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen. Weite Teile des Plangebietes sind jedoch schon durch die Friedhofsnutzung bzw. Nutzung als Stellplatzfläche anthropogen verändert bzw. vorbelastet.

Entsprechend der "Bodenfunktionalen Gesamtbewertung" des BodenViewers Hessen (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, März 2023) werden die Flächen in die Kategorie 3 (mittlere Bedeutung) eingestuft. Landwirtschaftliche Nutzung findet auf den Flächen nicht mehr statt.

Im Plangebiet ist eine Altablagerung vorhanden. Es wurde im Rahmen einer Einzelfallrecherche jedoch festgestellt, dass davon keine Gefahr für die Allgemeinheit ausgeht und sich bodenschutzrechtlich kein weiterer Handlungsbedarf ergibt.

Durch die geplanten Nutzungen kommt es bei einem untergeordneten Anteil zu Flächenbefestigungen bzw. zu einer Überbauung mit Gebäuden. Dabei handelt es sich

jedoch weitestgehend um Absicherung des Bestands bzw. Anpassung an bestehendes Planungsrecht.

Insgesamt werden die Bedeutung sowie die Auswirkungen auf das Schutzgut "Boden / Fläche" als "mittel" eingestuft.

Wasser

Das Plangebiet befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet der Zone III B. Durch Gebäude bzw. Wege kann es zu Beeinträchtigungen bei der Grundwasserneubildung kommen, wobei das auf den Wegeflächen im Bereich des Friedhofes anfallende Niederschlagswasser in den angrenzenden Grünflächen versickert wird.

Aufgrund der topographischen Lage (nordöstliche Hanglage) ist davon auszugehen, dass keine Problematik mit Leichenwasser vorliegt bzw. zu erwarten ist. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass für den vorhandenen Friedhof als auch für die vorgesehene Friedhofserweiterung die bodenkundlichen Anforderungen dem Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie obliegen, die im Rahmen einer separaten Genehmigung einzuholen sind.

Insgesamt werden die Bedeutung als auch die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut "Wasser" als "gering" eingestuft.

Klima / Luft

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Biotop- und Nutzungsausstattung eine mittlere Bedeutung für die Kaltluft- sowie Frischluftentstehung. Es befindet sich unmittelbar am Ortsrand von Hering und fällt von Süden nach Norden zur freien Feldflur ab, so dass das Gebiet keine klimaökologischen Ausgleichsfunktionen für die angrenzende Bebauung besitzt.

Negative Auswirkungen sind durch die vorliegende Planung somit nicht zu erwarten, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut "Klima / Luft" als "gering" eingestuft werden.

Flora und Fauna, biologische Vielfalt

Bezüglich der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen wird das Plangebiet geprägt durch den vorhandenen Friedhof, die Friedhofserweiterungsfläche, die als Grünfläche intensiv gepflegt wird, sowie die Stellplatzfläche mit dem angrenzenden wohnungsfernen Garten. Ein älterer ökologisch wertvoller Baum- und Gehölzbestand fehlt gänzlich.

Bedeutsam sind die im Nordosten angrenzenden Strukturen mit einer Baumhecke und einem Streuobstbestand innerhalb des Flurstücks Nr. 154. Darüber hinaus befindet sich auf dem Flurstück Nr. 155/3 eine Gartenbrache. Im Osten grenzen weitere wohnungsferne Gärten mit Obstbaumbestand sowie Hecken und Gebüsch an. Die einzelnen Biotop- und Nutzungsstrukturen sind der Bestandskarte zu entnehmen, die als Anlage der Begründung beigefügt ist. Beeinträchtigungen der angrenzenden Strukturen durch die Planung können ausgeschlossen werden.

Aufgrund der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen wird für die hier vorliegende vorbereitende Bauleitplanung auf eine faunistische Untersuchung verzichtet. Für das Plangebiet selbst können für den Artenschutz relevante und besonders zu berücksichtigende Pflanzen- und Tierarten ausgeschlossen werden. Zugriffsverbote nach §

44 BNatSchG auf besonders geschützte und streng geschützte Arten werden daher nicht ausgelöst bzw. vorbereitet.

Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele des in ca. 550 m entfernten Natura 2000-Gebiets "Wald südlich von Otzberg" können aufgrund der Entfernung ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die Bedeutung sowie die Auswirkungen auf das Schutzgut "Flora und Fauna, biologische Vielfalt" werden insgesamt als "gering" eingestuft.

Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich in nordöstlicher Hanglage im Ortsteil Hering. Es wird im Osten, Norden und Süden von vorhandenen unterschiedlichen Gehölzstrukturen (Hecken, Streuobstbestände und verbuschte Gartenbrache) gut zur freien Landschaft eingegrünt. Bei der vorgesehenen Wohnbebauung wurde die Lage am Ortsrand im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bereits berücksichtigt. Der vorhandene Friedhof, die Friedhofserweiterung sowie die geplante Wohnbebauung bilden zukünftig einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft.

Die Bedeutung für das Schutzgut "Landschaftsbild" wird als "hoch", die zu erwartenden Auswirkungen durch die vorliegende Planung werden als "gering" eingestuft.

Mensch / Wohnumfeld / Erholung

Beeinträchtigungen durch Emissionen sind durch die geplanten Nutzungen nicht zu befürchten. Die oben beschriebene gute Eingrünung des Plangebietes, die Ortsrandlage und die Nutzung großer Teile des Plangebietes als Friedhof besitzen für die Erholung bzw. das Wohnumfeld eine hohe Bedeutung und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die Auswirkungen durch die vorliegende Planung werden daher als "gering" eingestuft.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Bodendenkmäler sind nicht bekannt bzw. betroffen.

Die Auswirkungen durch die vorliegende Planung auf das Schutzgut "Kultur- und Sachgüter" werden daher als "gering" eingestuft.

3 PROGNOSE BEI NICHT-DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich an dem vorhandenen Friedhof sowie an der durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "Talstraße 3" ermöglichten Wohnbebauung nichts ändern, so dass bei Nichtdurchführung lediglich die Friedhofserweiterung planungsrechtlich nicht abgesichert wäre. Diese Flächen könnten somit als Grünland genutzt werden.

4 PLANUNGSAalternativen

Anderweitige Planungsmöglichkeiten werden unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung, nämlich die Absicherung des Bestands und des vorhandenen Planungsrechts sowie die Schaffung einer Friedhofserweiterungsfläche, im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht gesehen.

5 MAßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Aufgrund der weitgehenden Absicherung des vorhandenen Bestands sind in der vorliegenden teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans keine besonderen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen vorgesehen.

Diesbezügliche Maßnahmen wurden bereits im Bebauungsplan "Talstraße 3" festgesetzt. Eventuell zu treffende Maßnahmen für die Friedhofserweiterungsfläche sind im nachfolgenden Genehmigungsverfahren vorzusehen.

6 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Zur Absicherung des Bestands und des vorhandenen Planungsrechts soll im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Die Fläche des Friedhofs einschließlich der vorgesehenen Erweiterungsfläche wird daher als "Grünfläche, Zweckbestimmung Friedhof" dargestellt. Weiterhin passt die vorliegende 13. Änderung des Flächennutzungsplans die Darstellung im Bereich des Flurstücks 159 an den Bebauungsplan "Talstraße 3" an. Die bereits durch den Bebauungsplan erfolgte Festsetzung als "WA - Allgemeines Wohngebiet" wird durch die Darstellung als "W - Wohnbaufläche" nachvollzogen.

Gemäß § 2 (4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung für die Planung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Insgesamt sind durch die vorliegende teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für die Schutzgüter "Wasser", "Klima / Luft", "Flora und Fauna, biologische Vielfalt", "Landschaftsbild", "Mensch / Wohnumfeld / Erholung" sowie "Kultur- und Sachgüter" nur "geringe" Auswirkungen zu erwarten. Für die Schutzgüter "Boden / Fläche" werden die Auswirkungen als "mittel" bewertet. Dies resultiert vornehmlich aus dem Entzug der Fläche für eine potenzielle landwirtschaftliche Produktion sowie der, wenn auch geringfügig, zu erwartenden bzw. schon vorhandenen Flächenbefestigung und Bebauung.

Erhebliche Auswirkungen auf Schutzgebiete nach dem 4. Kapitel des BNatSchG sind nicht zu erwarten. Auch werden durch die Planung keine Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG auf geschützte und streng geschützte Arten ausgelöst bzw. vorbereitet.

Aufgrund der weitgehenden Absicherung des vorhandenen Bestands sind in der vorliegenden teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes keine beson-

deren Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen vorgesehen. Diesbezügliche Maßnahmen wurden bereits im Bebauungsplan "Talstraße 3" festgesetzt. Eventuell zu treffende Maßnahmen für die Friedhofserweiterungsfläche sind im entsprechenden Genehmigungsverfahren vorzusehen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten werden unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung, nämlich der Absicherung des Bestands und des vorhandenen Planungsrechts sowie der Schaffung einer Friedhofserweiterungsfläche im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung, nicht gesehen.

7 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Regionalplan Südhessen 2010, Regierungspräsidium Darmstadt
- Geoportal Hessen (März 2010), Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
- Boden-Viewer Hessen (März 2023), Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
- Geologie-Viewer Hessen (März 2023), Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
- Natureg-Viewer Hessen (März 2023), Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
- Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu; März 2023), Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
- Landschaftsplan der Gemeinde Otzberg (Juni 2001), Planungsbüro für Städtebau, Groß-Zimmern

Darmstadt, 13. Mai 2024
Dipl.-Ing. Birgit Diesing



ZEICHENERKLÄRUNG

-  Geltungsbereich
Flächennutzungsplanänderung
-  Gebäudebestand lt. Kataster
-  Gebäudebestand, nicht eingemessen
(Gartenhütte)
-  Überbaute Fläche einschl.
Grundstücksfreiflächen
-  Versiegelte Fläche
(Asphalt, Ort beton)
-  Nahezu versiegelte Fläche
(Verbundsteinpflaster)
-  Straßenbegleitgrün, artenarm
-  Grünfläche - Friedhof
-  Grünfläche - Friedhofserweiterung
-  Wohnungsferner Garten (struktur-
arm, einzelne Zier-/ Obststräucher)
-  Wohnungsferner Garten mit
Baumbestand
-  Obstbaumbestand
-  Gehölzsukzession (Gartenbrache)
-  Geschnittene Hecke
-  Baumhecke / Hecke / Gebüsch
-  Laubbaum (Ahorn)
-  Nadelbaum
-  Stützmauer aus Pflanzsteinen

Datengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
(ALKIS) der Hessischen Verwaltung für
Bodenmanagement und Geoinformation

Hinweis:
Biotop-, Nutzungs- und Gehölzstrukturen
sind vermessungstechnisch nicht eingemessen!



GEMEINDE OTZBERG
Flächennutzungsplanänderung
"Hering - Friedhof"
Landschaftsplanerische Bestandskarte
Aufnahme: Mai 2022

Maßstab 1 : 1000



DIESING+LEHN
STADTPLANUNG
Elisabeth-Selbert-Str.10A
64 289 Darmstadt
Tel.: +49(0)6151-735698
mail@diesing-lehn.de
www.diesing-lehn.de