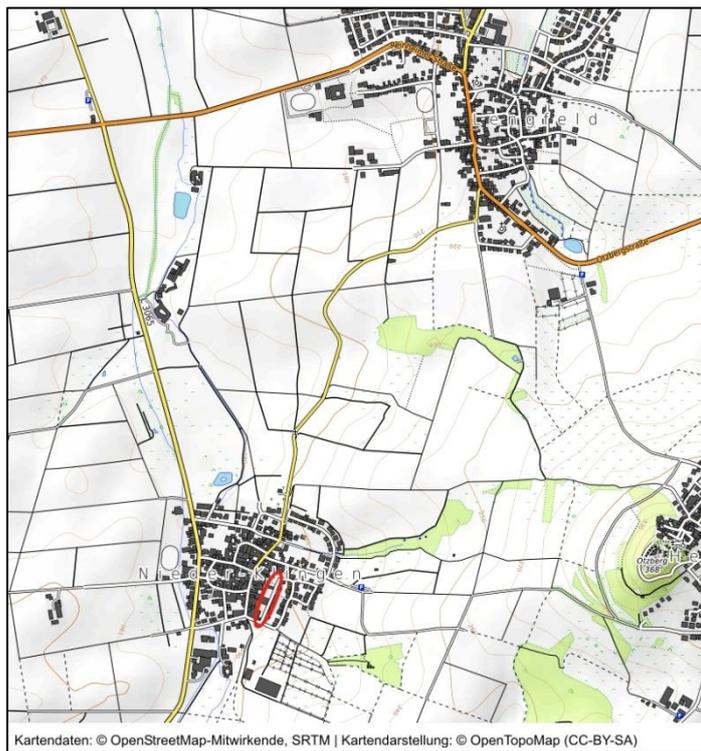




**GEMEINDE OTZBERG**

**Bebauungsplan "Hinter der Kirche" in Otzberg, OT Nieder-Klingen  
(Entwurf)**



**Begründung**

**Stand: 28.05.2024**

**Otzberg, OT Nieder-Klingen:  
Bebauungsplan "Hinter der Kirche" (Entwurf)  
Begründung gemäß § 2a BauGB**

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>LAGE UND GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN, ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, VERFAHREN ...</b>	<b>3</b>
	Regionalplan Südhessen, Flächennutzungsplan	4
	Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz	5
	Verfahren	6
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHE SITUATION.....</b>	<b>6</b>
	Bauliche Nutzung	6
	Infrastruktur	7
	Individualverkehr, Erschließung, Öffentlicher Nahverkehr	7
<b>5</b>	<b>LANDSCHAFTSPLANERISCHE BESTANDSBESCHREIBUNG UND BEWERTUNG .....</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>GRUNDZÜGE DER PLANUNG.....</b>	<b>11</b>
	Landesrechtliche Festsetzungen	12
	Grünordnerische Festsetzungen	12
<b>7</b>	<b>BELANGE DES UMWELTSCHUTZES .....</b>	<b>13</b>
	Umweltprüfung	13
	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	13
	Umweltauswirkungen	14
<b>8</b>	<b>WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE.....</b>	<b>17</b>
	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	17
	Schonung der Grundwasservorkommen	17
	Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle	17
	Schutzausweisungen	17
<b>9</b>	<b>TECHNISCHE INFRASTRUKTUR .....</b>	<b>18</b>
<b>10</b>	<b>KOSTEN, BODENORDNUNG.....</b>	<b>18</b>
<b>11</b>	<b>PLANSTATISTIK .....</b>	<b>18</b>

Anlagen

- Landschaftsplanerische Bestandskarte (Diesing+Lehn Stadtplanung)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG (NaturProfil, Friedberg, Juni 2023)



Das Gelände fällt innerhalb des Geltungsbereichs von Norden nach Süden ab. Der Höhenunterschied beträgt im Bereich der Straße Hinter der Kirche ca. 8 m.

## 2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Planungsanlass ist die Absicht der Gemeinde Otzberg, zur Deckung des Wohnbedarfs hier in Anlehnung an die bestehende Baustruktur in der Umgebung und mit Nutzung der bereits vorhandenen Erschließung eine bauliche Entwicklung im Innenbereich zu ermöglichen. Weiterhin soll der vorhandene Spielplatz als öffentliche Grünfläche sowie die Freifläche hinter der Kirche für kirchliche Nutzungen planungsrechtlich abgesichert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die entsprechende städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

## 3 RECHTSGRUNDLAGEN, ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird 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
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009
- **Hessische Bauordnung** (HBO) vom 28. Mai 2018
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGB-NatSchG) vom 20. Dezember 2010
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14. Dezember 2010
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** vom 28. November 2016
- **Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)** vom 25. Mai 2023

Regionalplan Südhessen, Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Südhessen 2010 wird das Plangebiet als "Vorranggebiet Siedlung, Bestand" dargestellt.



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

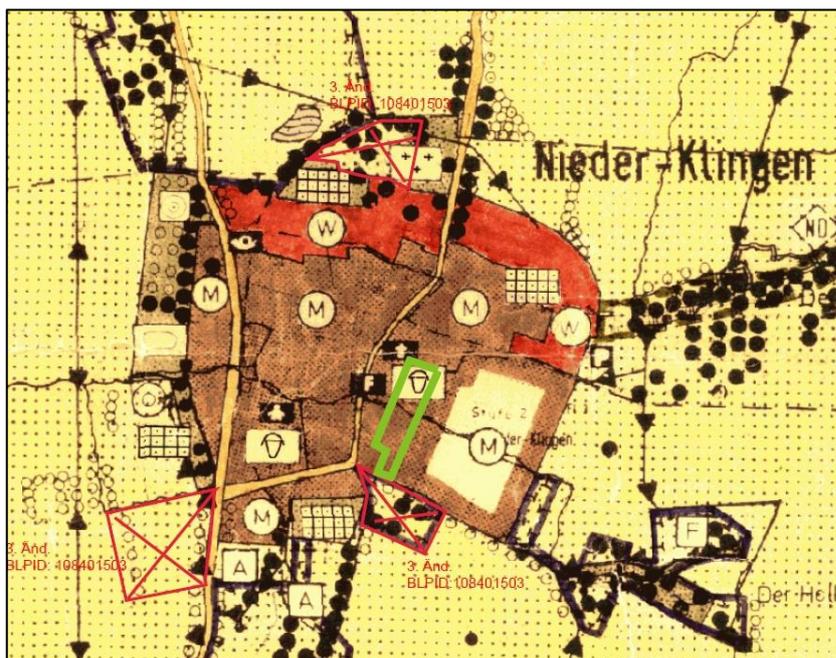


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Otzberg, mit Geltungsbereich (grün markiert)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als "Gemischte Baufläche" dargestellt. Weiterhin ist der Spielplatz mit einem entsprechendem Symbol dargestellt.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Flächennutzung entspricht dem Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz

Ein kleiner Teil des Geltungsbereichs wird durch die Bebauungspläne "Auf dem Rain" sowie "Auf dem Rain - 3. Änderung" und "Auf dem Rain - 4. Änderung" überplant. Dies betrifft das Flurstück 21 in der Flur 1, das sich östlich an das Grundstück der evangelischen Kirche anschließt. Hier wurde bisher ein Dorfgebiet - MD mit einer überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Dieses Flurstück wird nun neu planungsrechtlich erfasst, d.h. der o.g. Bebauungsplan mitsamt den Änderungen wird in diesem Bereich durch die vorliegende Planung vollständig ersetzt.

Der überwiegende Teil des Plangebiets liegt im unbeplanten Innenbereich. Hier gilt somit § 34 BauGB. Da sich aber in diesem Bereich kein Bebauungszusammenhang feststellen lässt, ist zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Gegenüber, auf der anderen Seite der Straße Hinter der Kirche, liegt der Großteil des Geltungsbereichs der Bebauungspläne "Auf dem Rain" mit den o.g. Änderungen. Diese Änderungen heben den ursprünglichen Bebauungsplan nicht ganz auf, daher sind hier immer alle drei Pläne zusammen zu betrachten.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder Anlagen. Es grenzt allerdings an die geschützte Gesamtanlage "Historischer Ortskern" an, s. Abbildung. In der Nähe des Plangebiets befinden sich im Bereich der Gesamtanlage die Kulturdenkmäler "Altes Rathaus" in der Lengfelder Straße 25, "Evangelische Kirche" in der Lengfelder Straße 27 und "Ehemalige Schule" in der Lengfelder Straße 29.



**Abb.: Denkmalgeschützte Gesamtanlage (rosa markiert), Kulturdenkmäler (rot markiert) und Plangebiet (blau markiert)**

**Kartengrundlage: DenkXweb des Landesamts für Denkmalpflege Hessen**

Die genannten in der unmittelbaren Umgebung befindlichen denkmalgeschützten Anlagen werden als Hinweis in die Planzeichnung übernommen.

Ein Hinweis zum Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmälern ist Bestandteil des Bebauungsplans.

### Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan dient gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung. Ein solcher Plan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a (1) BauGB aufgestellt werden.

Da der Bebauungsplan alle im § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren erfüllt, ist dieses hier angewendet worden (s.a. Punkt "Belange des Umweltschutzes").

## **4 STÄDTEBAULICHE SITUATION**

### Bauliche Nutzung

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Nieder-Klingen. Es schließt östlich an den historischen Ortskern an und ist bis auf einige Nebengebäude unbebaut.

Der historische Ortskern wird geprägt durch die regional charakteristische Hofreitenstruktur mit langen und relativ schmalen Grundstücken, die ursprünglich bis zur Straße Hinter der Kirche reichten und erst später meist in einen westlichen Teil an der Lengfelder Straße und in einen hinteren östlichen Teil, der nun innerhalb des Plangebiets liegt, geteilt wurden.

Der historische Ortskern weist eine hohe bauliche Dichte auf. Die Gebäude sind als Straßenrandbebauung mit ein bis zwei Vollgeschossen zuzüglich Dach- oder Sockelgeschoss errichtet worden. Vorherrschend ist eine geschlossene oder halb-offene Bauweise, also ohne bzw. nur mit einseitigem seitlichen Grenzabstand. Die Hauptnutzung ist Wohnen.

An der Straße Hinter der Kirche schließt sich gegenüber vom Plangebiet ein Dorferweiterungsgebiet mit der üblichen lockeren Einfamilienhausbebauung an. Diese Gebäude wurden in offener Bauweise ebenfalls mit ein bis zwei Vollgeschossen errichtet, i.d.R. zzgl. Dachgeschoss, und dienen der Wohnnutzung. Sie weisen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand auf, der z.T. durch Stellplätze und Zufahrten, z.T. aber auch gärtnerisch genutzt wird.

Die prägende Dachform, sowohl im historischen Ortskern als auch in der Dorferweiterung, ist das Satteldach. Nur vereinzelt sind Walmdächer oder Abwalmungen zu finden.

Im Süden, jenseits der Straße Am Hollergraben, grenzt der Landschaftsraum mit gärtnerischer und landwirtschaftlicher Nutzung an.

### Infrastruktur

Neben einem geringen Bestand an Gewerbe und Dienstleistungen sind außer einem Metzger keine kommerziellen Einrichtungen für den täglichen Bedarf vorhanden. Mit der Kirche, einer Kindertagesstätte und der Feuerwehr bestehen im Ortsteil einige Gemeinbedarfseinrichtungen. Sowohl öffentliche Einrichtungen als auch größere Nahversorger sind in den anderen Ortsteilen der Gemeinde Otzberg, insbesondere im Kernort Lengfeld (ca. 3 km entfernt), zu finden.

### Individualverkehr, Erschließung, Öffentlicher Nahverkehr

Bei der Straße Hinter der Kirche handelt es sich um eine Erschließungsstraße für das Dorferweiterungsgebiet. Sie ist als gemischte Verkehrsfläche ausgebildet und erschließt das Plangebiet somit für alle Verkehrsarten. Über die Straße Am Hollergraben ist sie an die Lengfelder Straße angebunden. Darüber besteht eine Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.

Gemäß Radverkehrskonzept des Landkreises Darmstadt-Dieburg besteht keine alltagstaugliche 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 "Wilhelmstraße" an der Lengfelder Straße nur ca. 200 m vom Plangebiet entfernt liegt. Hier fährt eine Buslinie u.a. Richtung Lengfeld-Bahnhof, aber auch Richtung Groß-Umstadt ab, so dass dadurch ein Anschluss an Infrastruktureinrichtungen, aber auch an weitere Städte und Gemeinden in der Region vorhanden ist.

## 5 LANDSCHAFTSPLANERISCHE BESTANDSBESCHREIBUNG UND BEWERTUNG

Innerhalb des Plangebietes sind überwiegend Hausgärten und einige Wiesen im besiedelten Bereich vorhanden. Diese Wiesen stellen sich als relativ artenarm dar. Im Bereich des Flurstücks Nr. 17/1 ist die vorkommende Wiese mit zahlreichen Obstbäumen (Nieder-, Halb- und Hochstämme) bestanden.



**Abb.: Obstbaumbestand Flurstück Nr. 17/1**  
(Quelle: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung; Natur Profil, Juni 2023)

Die vorhandenen Gärten werden unterschiedlich intensiv genutzt bzw. gepflegt. Neben Nutzgarten- und Rasenflächen werden einige Grundstücke auch als Lagerfläche, landwirtschaftliche Stellfläche oder Spielplatz genutzt. Zum Teil weisen die Gärten einen höheren Anteil an Gehölzen auf, wobei neben Ziersträuchern auch einheimische Straucharten wie Hainbuche, Schwarzer Holunder oder Brombeere sowie Einzelbäume (z.B. Kastanie und Ahorn) vorkommen.



**Abb.: Garten mit hohem Nutzanteil innerhalb des Flurstücks Nr. 13**  
(Quelle: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung; Natur Profil, Juni 2023)

Im Norden befindet sich des Weiteren noch ein öffentlicher Spielplatz sowie auf dem Flurstück Nr. 21 eine Wiesenbrache mit aufkommender Gehölzsukzession,

die sich überwiegend aus Brombeere, Hainbuche, Roter Hartriegel und Schwarzer Holunder zusammensetzt. Hier findet man jedoch auch vereinzelt Zierarten wie zum Beispiel die kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Akeleien (*Aquilegia*) oder Tulpen (*Tulipa humilis*).



**Abb.: Öffentlicher Spielplatz**

Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen konnten bei dem vorhandenen Gehölzbestand im Plangebiet keine Aushöhlungen bzw. Höhlenansätze festgestellt werden. In einzelnen Bäumen und Gebäuden wurden Nistkästen angebracht, so dass Brutvorkommen höhlenbrütender Vögel anzunehmen sind.

Angrenzend an das Plangebiet sind ähnliche Biotop- und Nutzungsstrukturen sowie eine zum Teil dichte Bebauung vorhanden.

Insgesamt handelt es sich bei dem Plangebiet um typische dörfliche Strukturen. Für das Schutzgut Flora und Fauna, biologische Vielfalt sind vor allem die o.a. Wiesenbrache mit Gehölzsukzession sowie die mit Obstbäumen bestandene Wiese von Bedeutung.

Die vorkommenden Biotop- und Nutzungsstrukturen sind dem nachfolgenden Auszug aus der landschaftsplanerischen Bestandskarte (vgl. Anlage) zu entnehmen.

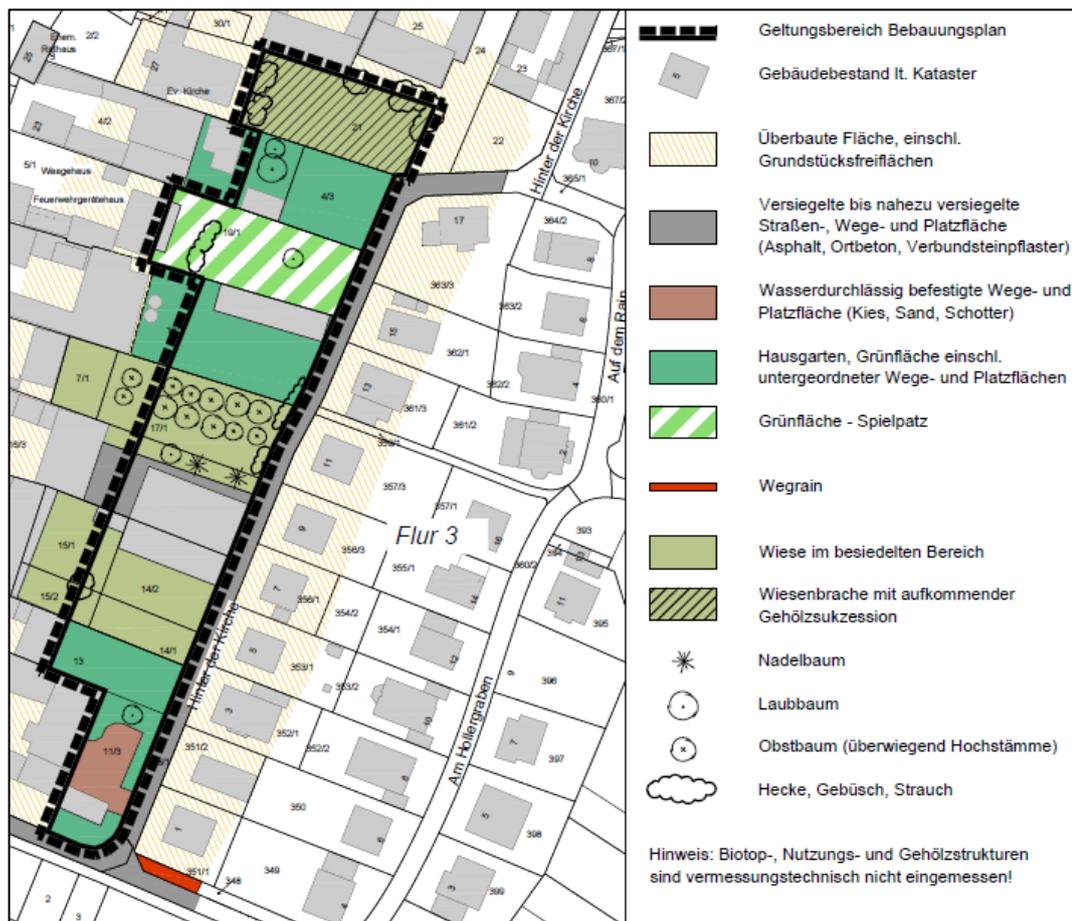


Abb.: Auszug aus der landschaftsplanerischen Bestandskarte (siehe Anlage)

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Darüber hinaus sind keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete sowie Heilquellenschutzgebiete betroffen. Das Plangebiet liegt jedoch teilweise in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets (WSG-ID 432-127) des Brunnens Nieder-Klingen, Otzberg.

Die vorkommenden Böden sind zum größten Teil anthropogen verändert. Der Bodenviewer Hessen trifft für das Plangebiet aufgrund der Lage im Innenbereich weder in den groß- noch in den mittelmaßstäblichen Karten eine Aussage.

Aufgrund der zum größten Teil unbebauten Flächen mit durchschnittlichen Gehölzbestand besitzt das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für die klimaökologische Ausgleichsfunktion.

Die Bedeutung hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes kann als gering bis mittel bewertet werden.

Im Plangebiet sind keine Boden- und Kulturdenkmäler bekannt.

## 6 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Städtebauliche Zielsetzung ist zur Deckung des Wohnbedarfs hier in Anlehnung an die bestehende Baustruktur in der Umgebung und mit Nutzung der bereits vorhandenen Erschließung eine bauliche Entwicklung im Innenbereich zu ermöglichen. Weiterhin soll der vorhandene Spielplatz als öffentliche Grünfläche sowie die Freifläche hinter der Kirche für kirchliche Nutzungen planungsrechtlich abgesichert werden.

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der Lage in einem landwirtschaftlich geprägten Bereich wird in Anlehnung an den östlich angrenzenden Bereich ein "MDW - Dörfliches Wohngebiet" festgesetzt. Damit werden in gewissem Umfang landwirtschaftliche Nutzungen im Nebenerwerb ermöglicht, aber in Bezug auf die überwiegende Wohnnutzung auch die hierdurch entstehenden Schutzbedarfe berücksichtigt. Die gemäß § 5a BauNVO zulässige Nutzung durch Gewerbebetriebe und die ausnahmsweise Zulässigkeit von landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aus Gründen der Wohnruhe und der mit diesen Nutzungen verbundenen Baustrukturen ausgeschlossen.

Grundlage für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bildet die Charakteristik der sich östlich anschließenden Baustruktur. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Höchstzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Zusätzlich wird die Traufhöhe begrenzt, um eine Einfügung in das Ortsbild entlang der Straße Hinter der Kirche zu erreichen.

Die GRZ darf für Terrassen bis zu einer Größe von 30 qm überschritten werden, wenn diese eine Höhe von 1,0 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten und damit ihre stadträumliche Wirksamkeit stark begrenzt ist.

### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet wird festgesetzt, dass sowohl eine Einzelhaus- als auch eine Doppelhausbebauung möglich ist. Reihenhäuser werden als hier untypische Struktur ausgeschlossen. Dabei dürfen Einzelhäuser parallel zur Straße eine Länge von 12 m und Doppelhäuser eine Länge von 20 m nicht überschreiten. Damit wird im Zusammenhang mit einer durchgehenden überbaubaren Grundstücksfläche die in diesem Bereich typische kleinteilige Bebauung sichergestellt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist so gewählt, dass z.B. bei der Zusammenlegung von Grundstücken Spielräume bei der seitlichen Positionierung der Hauptbaukörper bestehen, aber der für das Ortsbild wichtige Abstand zum Straßenraum erhalten wird sowie der Gartenbereich, der die Trennung zwischen der neuen Bebauung und dem angrenzenden historischen Ortskern, klar erkennbar bleibt. Sie kann durch Terrassen in gewissem Umfang überschritten werden, da diese, wenn sie ungefähr auf der Höhe des angrenzenden Geländes liegen, stadträumlich nicht ins Gewicht fallen.

### Flächen für Garagen

Zum Schutz des Straßenbilds sind in dem Bereich zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Straße Hinter der Kirche (Vorgartenbereich) keine Garagen zulässig. Stellplätze und offene Carports können hingegen errichtet werden, soweit alle anderen Festsetzungen eingehalten werden.

### Fläche für den Gemeinbedarf – Kirche, kirchliche Einrichtungen

Diese Festsetzung erfolgt zur Absicherung möglicher kirchlicher Nutzungen in diesem Teil des Plangebiets. Aufgrund ihrer Länge im dicht bebauten historischen Ortskern kann die evangelische Kirche Veranstaltungen außerhalb ihres historischen Kirchengebäudes nur begrenzt durchführen und benötigt daher zum Erhalt ihres Gemeindelebens die Nutzungsmöglichkeit für die entsprechende Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

### Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird auf zwei pro Wohngebäude begrenzt. Damit wird der mehrheitlichen Ein- und Zweifamilienhausstruktur entlang der Straße Hinter der Kirche Rechnung getragen und auch der Verlust von gärtnerischen Freiflächen durch Stellplätze beschränkt. Ebenso wird damit die Wohnruhe planungsrechtlich gesichert.

### Landesrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Dachform und zur Fassadengestaltung orientieren sich an den Festsetzungen für das östlich anschließende neuere Baugebiet, aber auch an der Lage in Angrenzung an den historischen Ortskern. Sie schränken die Dachgestaltung in einem Umfang ein, der eine individuelle Gestaltung ermöglicht, aber Störungen des Ortsbilds vermeidet. So wird entsprechend der Charakteristik in der Umgebung als Hauptdach nur eine relativ steiles symmetrisches Satteldach zugelassen, das mit der regionaltypischen rot bis rotbraunen nicht glänzenden Dachdeckung zu versehen ist. Dabei soll aber aus Gründen des Klimaschutzes die Möglichkeit zur solaren Energiegewinnung nicht eingeschränkt werden. Ebenso wird eine Dachbegrünung ermöglicht, die technisch z.Zt. bis zu einer Neigung von 35° möglich ist. Bei Nebenanlagen und untergeordneten Dächern sind auch andere Dachformen möglich, die allerdings zu begrünen sind, wenn sie flach oder flach geneigt sind und nicht durch technische Anlagen oder als Dachterrasse genutzt werden.

Zur Hochwasservorsorge und Schonung der Grundwasservorkommen ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder in eine Zisterne zu leiten und als Brauch- oder Gartenwasser zu verwenden.

### Grünordnerische Festsetzungen

Um eine ausreichende Ein- und Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten setzt der Bebauungsplan verschiedene grünordnerische Festsetzungen fest. So sind mindestens 35 % der Baugrundstücksflächen zu begrünen, wobei die begrüneten Vorgartenbereiche auf diesen prozentualen Anteil angerechnet werden

können. Bei den zu begrünenden Flächen ist das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt mit der Verwendung von Geovlies/Plastikfolie ("Schottergärten") unzulässig. Der Ausschluss erfolgt aufgrund der negativen Auswirkungen solcher "Schottergärten" auf das Mikroklima und die Artenvielfalt.

Um einen gewissen Gehölzanteil innerhalb der Baugrundstücksfreiflächen zu gewährleisten und gleichzeitig das Straßenbild aufzuwerten, ist auf den Baugrundstücksfreiflächen zwischen der vorderen Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung und der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße Hinter der Kirche (Vorgartenbereich) pro angefangener 20 m Grundstücksbreite ein einheimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Bei allen Anpflanzungen sind hochstämmige Laub- oder Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu verwenden. Die Bäume sind in Grünflächen oder Baumscheiben mit mindestens 12 qm Grundfläche oder in Baumgruben mit mindestens 12 cbm Volumen anzupflanzen. In den Vorgartenbereichen sind darüber hinaus mindestens 40 % der Fläche zu begrünen.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan im Bereich der Gemeinbedarfsfläche das Anpflanzen von mindestens zwei Laub- oder Obstbäume fest.

Zur Durchgrünung des Plangebietes trägt auch die Festsetzung bei, dass flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 10° und mit einer horizontal projizierten Fläche von mehr als 8 qm dauerhaft zu begrünen sind, soweit sie nicht verglast oder als Dachterrasse ausgebildet sind bzw. durch technische Anlagen genutzt werden.

## **7 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES**

### Umweltprüfung

Der Bebauungsplan erfüllt als Plan der Innenentwicklung alle in § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren: Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit einer Grundfläche von 20.000 qm und mehr i.S.d. § 19 (2) BauNVO begründet. Weiterhin dient der Bebauungsplan nicht der Regelung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Projektes gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G).

Die in § 1 (6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter werden durch den hier vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

Vor diesem Hintergrund wird deshalb das beschleunigte Verfahren gewählt und gemäß § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 (4) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung im Sinne des § 10a BauGB abgesehen.

### Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen, wobei zu ermitteln ist, inwieweit die auf der Grundlage

der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche i. S. d. § 19 (2) BauNVO von unter 20.000 qm zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Vor diesem Hintergrund wird auf die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

### Umweltauswirkungen

- Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Unabhängig von dem durchgeführten Planverfahren sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Hierbei sind mögliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bedingt durch die vorgesehene Planung auszuschließen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der bebauten Ortslage von Nieder-Klingen erfolgte auf Basis einer Begehung eine Potenzialabschätzung für die relevanten Artengruppen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, NaturProfil, Juni 2023; siehe Anlage).

Das Gutachten kommt hierbei zu folgendem Ergebnis:

"Im Wirkraum des Vorhabens ist ein Vorkommen von geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wenig wahrscheinlich, aber nicht ausgeschlossen. Zu erwarten sind hier in erster Linie jagende Fledermausarten, insbesondere Zwergfledermäuse. Im Zuge der Gebietsbegehung wurden in gewissem Umfang potenzielle Quartierstrukturen im Wirkraum des Vorhabens (Nebengebäude, Schuppen, Nistkästen) festgestellt, Hinweise auf eine aktuelle Nutzung ergaben sich jedoch nicht. Vor Beginn von Abbruch- oder Sanierungsarbeiten sowie ggf. Baumfällungen sollte dennoch das Vorhandensein von Tieren in den Spalten und Hohlräumen geprüft werden. Wird dies beachtet, führen die mit dem geplanten Bauvorhaben in Verbindung zu bringenden Wirkprozesse hinsichtlich der Fledermäuse zu keinen erkennbaren oder gar verbotstatbeständigen essenziellen Verlusten oder zu Störungen des Gebietes als Jagdraum. In Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird sich die Situation für Fledermäuse nicht grundlegend verschlechtern.

Innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist ein Vorkommen verschiedener Vogelarten der Grünflächen und Gärten als Brutvögel zu erwarten bzw. nicht ausgeschlossen. Die mit dem Vorhaben verbundenen Flächen- bzw. Habitatverluste sind für die Arten im Umfeld und aus artenschutzrechtlicher Sicht unerheblich. Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, Baufeldkontrolle) wird eine Tötung von Jungvögeln oder Zerstörung von Gelegen verhindert. Angesichts der Störungstoleranz der Arten einerseits und der zeitlich und räumlichen Vorbelastungen andererseits ist nicht mit populationswirksamen Störungen zu rechnen.

Die Prüfung der Betroffenheit kommt vor diesem Hintergrund zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Hinter der Kirche“ in Otzberg Nieder-Klingen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

- Eine Verletzung oder Tötung von tatsächlich oder potenziell vorkommenden, besonders geschützten Arten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen bzw. kann vermieden werden.

- Bau- oder betriebsbedingte Störungen (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind unerheblich.
- Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist für die mutmaßlich vorkommenden Fledermausarten und die nachweislich oder potenziell vorkommenden Vogelarten - unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen - ausgeschlossen."

Die vom Gutachter zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG aufgeführten Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen. So ist die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln bzw. der Aktivitätsphase der Fledermäuse, d. h. in der Zeit zwischen dem 01.11. und dem 28. bzw. 29.02. des Folgejahres zulässig.

Können diese Fristen begründet nicht eingehalten werden, ist das zu räumende Baufeld bzw. der Baum- und Strauchbestand vor Beginn der Räumung und/oder der Fällungen bzw. Rodungen durch qualifiziertes Fachpersonal (z.B. Biologin, Biologe oder Landschaftsarchitekt/in) auf besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten hin zu überprüfen. Sofern ein positiver Nachweis erfolgt, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg abzustimmen.

Vorhandene Nistkästen sind vor Baufeldräumung innerhalb des vorgenannten Zeitraums zu entfernen und nach Abschluss der Bauarbeiten an geeigneter Stelle wieder anzubringen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen mit einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup> mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Übereck-Verglasungen sind zu vermeiden, ebenso wie stark spiegelnde Oberflächen und Durchblicke.

Aufgrund der Lage des Plangebiets am weiteren Ortsrand und in der Nähe von hochwertigen gehölzgeprägten Strukturen erfolgt im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Außenbeleuchtung. So dürfen nur Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdruckdampflampen) mit einer Farbtemperatur von 2.000 Kelvin bis maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, eingesetzt werden. Hierdurch können Beeinträchtigungen auf nachtaktive Insekten vermieden bzw. erheblich minimiert werden.

Weiterhin sind Einfriedungen zu anderen Flächen als Verkehrsflächen so zu errichten, dass an der Basis ein Durchlass von mindestens 15 cm Höhe gewährleistet ist. Davon ausgenommen sind erforderliche Stützmauern. Hierdurch ist eine weitgehende Durchlässigkeit des Plangebietes für Kleinlebewesen, wie z.B. dem Igel gewährleistet.

Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten sind nicht zu erwarten.

#### - Auswirkungen auf den Boden und Fläche

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl sowie der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO Versiegelungen oder Verdichtungen durch bauliche Anlagen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass bereits jetzt das Plangebiet anthropogen stark geprägt bzw. verändert ist.

Für weitere bodenspezifische Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs auf den Boden ist auf die jeweilige Baudurchführung zu verweisen. Zu beachten sind hierbei insbesondere folgende in dem Leitfaden "Bodenschutz in der Bauleitplanung" (HMUELV 2011) aufgeführten Aspekte und Maßnahmen:

- Erhalt und Schutz des Mutterbodens in der Bauphase (§ 202 BauGB),
- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und 19731),
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung der Verdichtung im Unterboden nach Bauende, vor Eintrag des Oberbodens,
- die Position der Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden sowie

die Beteiligung des Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz, wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden.

- Auswirkungen auf das Wasser

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Weitere Ausführungen zum Thema Wasser s. Kapitel "Wasserwirtschaftliche Belange".

- Auswirkungen auf die Luftqualität und das Klima

Als Folge der Planung ist keine Verschlechterung der lufthygienischen Situation anzunehmen. Flächen mit bedeutsamer klimaökologischer Ausgleichsfunktion sind nicht betroffen.

- Auswirkungen auf das Landschafts-/Ortsbild

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild können aufgrund der festgesetzten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung und der Dachgestaltung erheblich minimiert werden.

- Auswirkungen auf den Menschen, Kultur- und sonstige Sachgüter

Negative umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen oder auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Kulturdenkmäler sind von der Planung nicht betroffen, ein Hinweis zum Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmälern ist Bestandteil des Bebauungsplans.

## **8 WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE**

Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Da durch den Bebauungsplan lediglich die Errichtung einiger Einzel- oder Doppelhäuser mit begrenzter Zahl an Wohnungen ermöglicht wird, erfolgt keine wesentliche Siedlungszunahme. Die Wasserver- und Abwasserentsorgung einschließlich der Löschwassersicherheit ist durch das vorhandene Leitungssystem sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem, dementsprechend sind die Anschlüsse der Baugrundstücke vorzusehen.

### Schonung der Grundwasservorkommen

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind wasserdurchlässig zu befestigen. Dies begrenzt in Verbindung mit einer moderaten Grundflächenzahl von 0,4 mögliche Versiegelungen auf dem Baugrundstück und minimiert damit negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung. Zudem ist das Niederschlagswasser, wenn es nicht versickert wird, zu sammeln und zu verwenden. Die mögliche Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung trägt ebenfalls zur Schonung der Grundwasservorkommen bei. Weiterhin ist eine Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

### Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle

Der Gemeinde liegen keine Anhaltspunkte für Altablagerungen, Altlasten oder sonstige Boden-/ Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet oder sonstige Informationen vor.

Ein Hinweis zum Verhalten bei organoleptischen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit bodeneingreifenden Maßnahmen ist Bestandteil des Bebauungsplans.

### Schutzausweisungen

Heilquellenschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt teilweise in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets (WSG-ID 432-127) des Brunnens Nieder-Klingen, Otzberg. Die Schutzgebietsverordnung vom 14.01.1970 (StaAnz: 10/70, S. 0540, Änderung StaAnz. 36/95 S. 2893) ist zu beachten.

## 9 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Da in der Straße Hinter der Kirche bereits die technische Erschließung für die auf der Ostseite gelegene Bebauung vorhanden ist, kann die Versorgung des Plangebiets mit Strom und Erdgas durch das bestehende Versorgungsnetz erfolgen.

Die festen Abfallstoffe werden durch den Zweckverband Abfall- und Wertstoffeinsammlung für den Landkreis Darmstadt-Dieburg (ZAW) entsorgt.

## 10 KOSTEN, BODENORDNUNG

Aus der Umsetzung der Planung entstehen der Gemeinde Otzberg über das Aufstellungsverfahren hinaus keine weiteren Kosten.

Maßnahmen der Bodenordnung im Sinne der §§ 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

## 11 PLANSTATISTIK

Geltungsbereich	ca. 5.474 qm
Dörfliches Wohngebiet	ca. 3.969 qm
Fläche für den Gemeinbedarf – Kirche, kirchliche Einrichtungen	ca. 724 qm
Öffentliche Grünfläche - Spielplatz	ca. 781 qm

Darmstadt, 28.05.2024  
Dipl.-Ing. Birgit Diesing