

Bauleitplanung der Gemeinde Dietzhöhlztal

## **Bebauungsplan "Rudolf-Loh-Straße", Ortsteile Rittershausen und Ewersbach**

hier: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wurden im Januar/Februar 2018 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und, soweit erforderlich, in die Bauleitplanung aufgenommen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird der Entwurf einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit  
**vom 07.05.2018 bis einschließlich 08.06.2018**

während der Dienststunden der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsichtnahme im Rathaus der Gemeinde Dietzhöhlztal, Hauptstraße 92, 35716 Dietzhöhlztal, Zimmer 16, öffentlich ausgelegt.

Es ist kein wichtiger Grund bekannt, der eine Verlängerung des Offenlegungszeitraumes erfordert.

Die Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung:

- Montag: 8:00 - 12:30 Uhr und 13:30 bis 17:00 Uhr
- Dienstag bis Donnerstag: 8:00 - 12:30 Uhr und 13:00 bis 15:30 Uhr
- Freitag: 8:00 - 12:00 Uhr

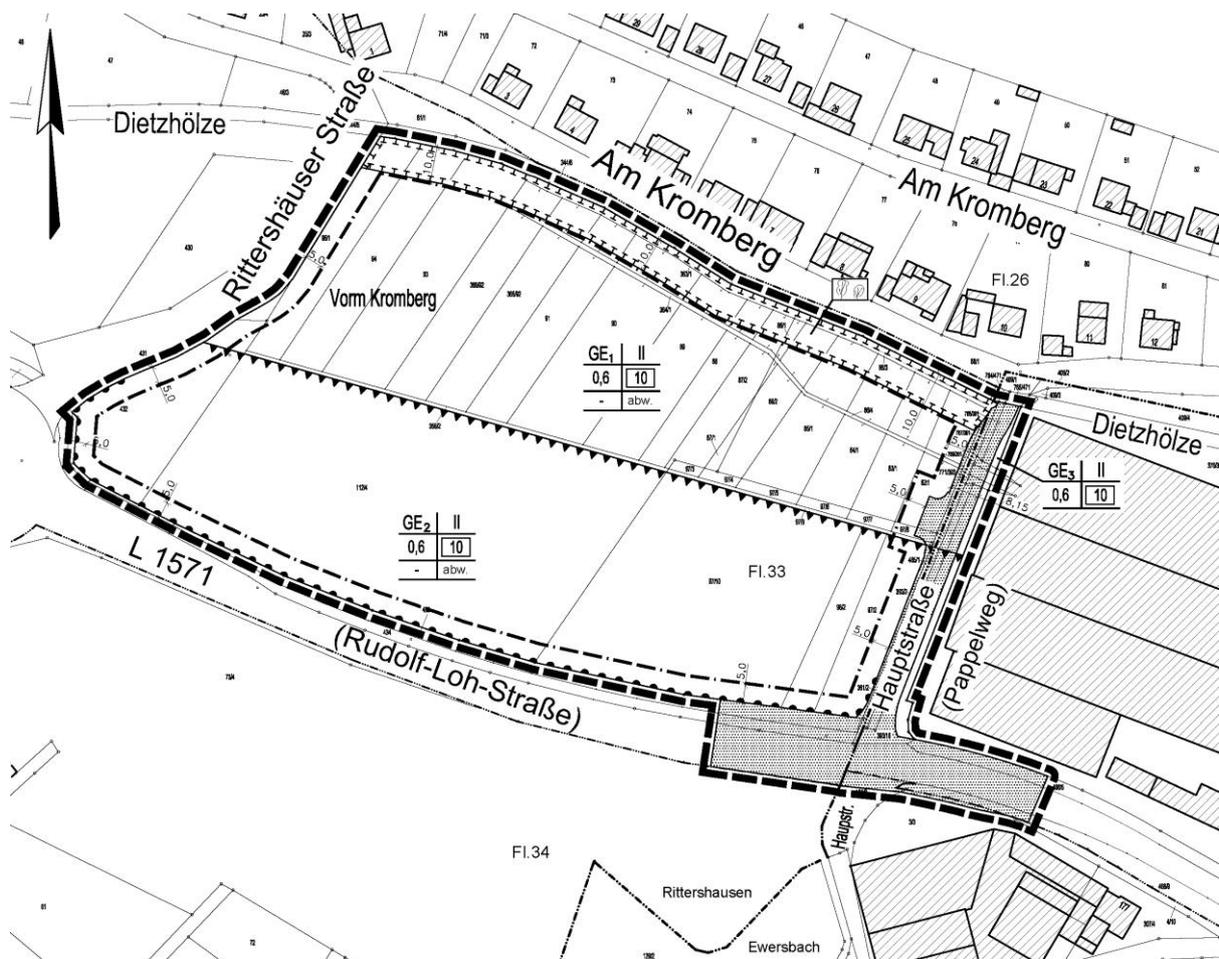
Die Einsicht in die Unterlagen kann auch außerhalb dieser Besuchszeiten nach vorheriger Terminvereinbarung erfolgen.

Diese Bekanntmachung und die Unterlagen der öffentlichen Auslegung können auch auf der Internetseite der Gemeinde Dietzhöhlztal unter „Bauleitplanung“ eingesehen bzw. im pdf-Format heruntergeladen werden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden.

Stellungnahmen, die nicht fristgerecht abgegeben werden, können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Der Bebauungsplan wird für den in nachfolgender Abbildung dargestellten Geltungsbereich aufgestellt:



Das Gewerbegebiet liegt im Flur 33, Gemarkung Rittershausen, und die Hauptstraße (Pappelweg) in der Gemarkung Straßebersbach (Ortsteil Ewersbach).

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden: Gewässer Dietzhölze und dahinter grenzt das Wohngebiet „Am Kromberg“ an.
- Im Osten: Gewerbegrundstück
- Im Süden: Landesstraße 1571 (Rittershäuser Straße, umbenannt in Rudolf-Loh-Straße) sowie Grünfläche des Stauweiher-Dammes und private Grundstücksflächen (sie liegen mit einer Länge von rd. 33 m und bis zu 1,2 m innerhalb des geplanten Ausbaues der Landesstraße).
- Im Westen: Kreisel der Landesstraße und Rittershäuser Straße (Zufahrtsstraße zum Wohngebiet „Am Kromberg“)

Eine kleine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Stockwies“, 1. Änderung, wird in den Bebauungsplan übernommen. Sie ist bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen.

#### Umweltrelevante Informationen:

Durch eine Biotoptypenkartierung und die Erfassung von Flora und ausgewählten Tierarten-gruppen wurde überprüft, welche Tiere und Pflanzen im Eingriffsbereich vorhanden sind.

Bei der Begehung wurden 11 Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand nachgewiesen. Die Vogelwelt im Geltungsbereich ist jedoch bereits deutlich verarmt, so dass ihr nur noch eine sehr geringe lokale Bedeutung zukommt.

Für keine der im Planbereich vorkommenden Vogelarten muss eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt werden.

Für Reptilien, Tagfalter und Widderchen sowie Heuschrecken haben die Flächen ebenfalls keine besondere Bedeutung.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nährstoffreiche Feuchtwiesen, die nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützt sind. Diese Nasswiesen sind nutzungsbedingt bereits gestört. Sie besitzen jedoch trotz der erkennbaren Vorbelastungen gemäß Gutachten noch einen hohen ökologischen Wert.

Das innerhalb des Geltungsbereiches befindliche „Grünland wechselfeuchter Standorte“ ist als magere Flachlandmähwiese (LRT 6510) geschützt.

Alle anderen Biotoptypen sind hinsichtlich ihrer floristischen Ausprägung mäßig gestört bis verarmt und damit als weniger wertvoll einzustufen.

Wenn die Festsetzungen des Schallschutzes eingehalten werden, hat die Realisierung der Planung keine umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung und sonstige Sachgüter.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen, zum Beispiel Unfälle oder Katastrophen nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 j BauGB sind nicht denkbar. Störfallbetriebe sind nicht zulässig.

Die übrigen Schutzgüter werden nicht wesentlich beeinträchtigt. Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander gibt es ebenfalls nicht.

Weitere umweltrelevante Informationen liegen aus der Beteiligung der Behörden vor:

1. Für die innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen nährstoffreichen Feuchtwiesen ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Ein funktionaler Ausgleich durch Aufwertung einer bestehenden, geeigneten Grünlandfläche ist hierfür Voraussetzung.
2. Für die Inanspruchnahme des im Geltungsbereich befindlichen „Grünlandes wechselfeuchter Standorte“ ist ein funktionaler Ausgleich durch Aufwertung einer bestehenden, geeigneten Grünlandfläche erforderlich.
3. Östlich und nördlich des Geltungsbereiches sind insgesamt 4 Eintragungen im Altlastenkataster vorhanden. Wenn bei Erdaufschlüssen sensorisch auffälliges Material gefunden wird, sollte unverzüglich die zuständige Behörde informiert werden (Regierungspräsidium Gießen).
4. Der Geltungsbereich liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet. Die Ausweisung neuer Baugebiete ist im Überschwemmungsgebiet nicht zulässig.

5. Entlang der Dietzhölztal ist der Gewässerschutzstreifen einzuhalten. In diesem Streifen sollten strukturverbessernde Maßnahmen, Renaturierung und eventuell Hochwasserrückhaltungen vorgesehen werden.
6. Grabenparzellen, die keine Funktion mehr haben, sollten eingezogen werden.
7. Es sollten keine landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen gewählt werden.
8. Die Hinweise zum vorbeugenden Bodenschutz sollten im Umweltbericht zum Beispiel bezüglich Bodenverdichtung und bezüglich des Ertragspotenzials ergänzt werden.
9. Da die festgesetzten Schallimmissionswerte fast denen eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechen, sollte kein Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Zu 1.:

Geeignete Ausgleichsflächen werden zur Verfügung gestellt und die Ausnahmegenehmigung beantragt.

Zu 2.:

Geeignete Ausgleichsflächen werden zur Verfügung gestellt

Zu 3.:

In die textlichen Festsetzungen wird ein entsprechender nachrichtlicher Hinweis aufgenommen.

Zu 4.:

Der Geltungsbereich liegt gemäß Stellungnahme der Oberen Wasserbehörde und gemäß Einsicht ins Geoportal Hessen in keinem Überschwemmungsgebiet. Auf Höhe des Geltungsbereiches liegt lediglich ein kleiner Streifen im Überschwemmungsgebiet. Hiervon ist nur die Gewässerparzelle betroffen, siehe nachfolgende Abbildung.



Abbildung: Auszug aus dem Geoportal mit Darstellung der Grenzen des Überschwemmungsgebietes

Zu 5.:

Der Uferschutzstreifen wird in den Bebauungsplan eingetragen und als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Zu 6.:

Die Einziehung der Gewässerparzelle wird unabhängig vom Bebauungsplanverfahren beantragt.

Zu 7.:

Geeignete Ausgleichsflächen werden vor dem Satzungsbeschluss aufgezeigt. Wenn möglich werden keine landwirtschaftlichen Flächen gewählt.

Zu 8.:

Der Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt.

Zu 9.:

Da das Gebiet nur eingeschränkt als Gewerbegebiet nutzbar ist, wird die Planzeichenerklärung um den Hinweis „eingeschränkt“ ergänzt. Die Abstufung Gewerbegebiet/Mischgebiet/Wohngebiet ist nicht zwingend erforderlich, wenn die Einhaltung der maximal zulässigen Schallimmissionen im Wohngebiet gewährleistet ist. Die Einhaltung der maximal zulässigen Schallimmissionen wurde bereits durch ein weiteres Schallgutachten, welches für den Bauantrag der angrenzenden gewerblichen Flächen erstellt wurde, nachgewiesen.

Grundsätzlich wäre auch die Ausweisung eines Mischgebietes denkbar, da in jedem Baugebiet Stellplätze zulässig sind. Da es sich aber um gewerbliche Stellplätze handelt, wird an der Festsetzung eingeschränktes Gewerbegebiet festgehalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Planungsbüro mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Dietzhölztal

Thomas, Bürgermeister