

Gemeinde Dietzhölztal

Bebauungsplan „Friedhofserweiterung“ Gemarkung Rittershausen

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Beteiligung der Behörden gem.
§ 4 (2) BauGB und der Öffentlichkeit
gem. § 3 (2) BauGB

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de



Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen	4
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes	5
4.	Landschaftsplanerische Grundlagen	6
5.	Altflächen und Bodenschutz	7
5.1	Altflächen.....	7
5.2	Bodenschutz	8
6.	Planung	8
6.1	Grünfläche Friedhof.....	8
6.2	Verkehr.....	8
6.3	Energie und Wasserwirtschaft	8
6.4	Grünordnerische Festsetzungen.....	8
6.5	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise.....	9
7.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	9
8.	Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)	10
9.	Rechtliches Verfahren	10

1. Veranlassung

Der Friedhof des Ortsteiles Rittershausen ist bis auf Freiflächen, die aufgrund der Bodenverhältnisse nicht nutzbar sind, fast vollständig belegt, s. Abb. 1.

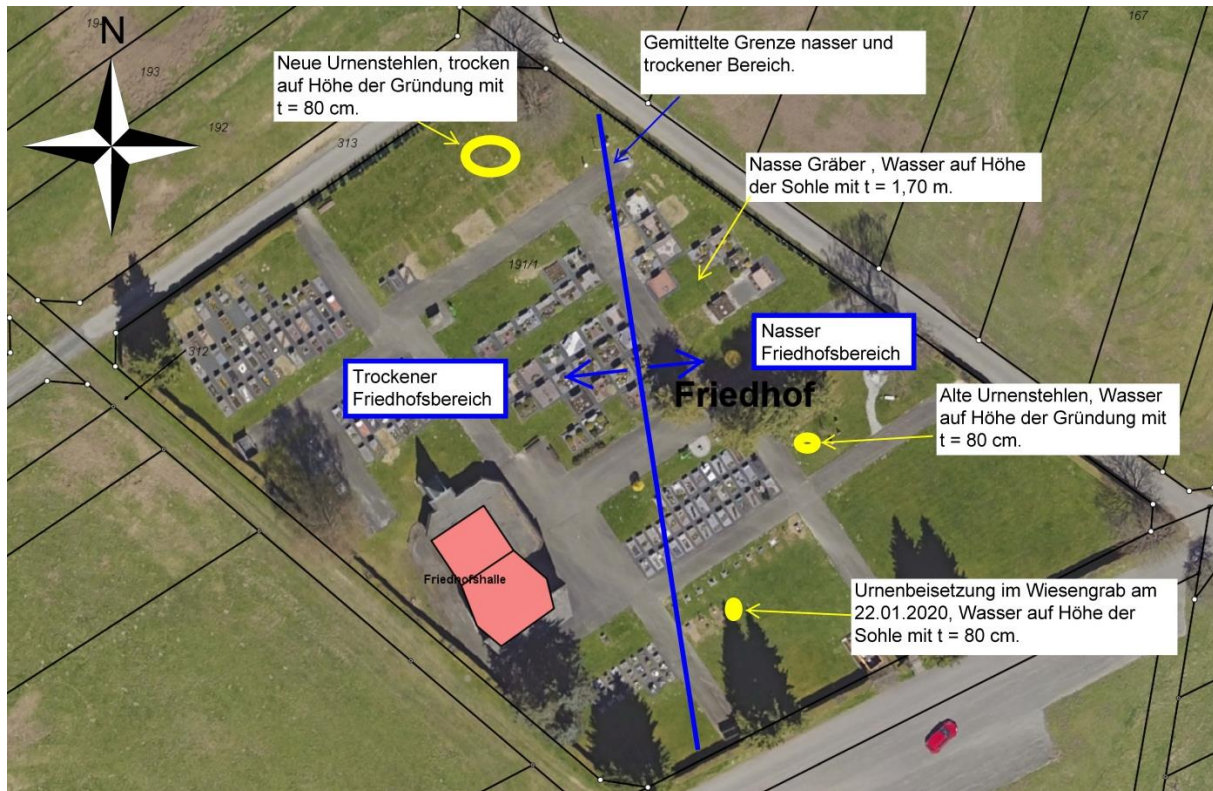


Abb. 1: Darstellung der Bodenverhältnisse auf den Flächen des vorhandenen Friedhofs (Katastrauszug mit Luftbild, Stand August 2018, erstellt von der Gemeindeverwaltung Dietzhölztal)

Es ist daher die Erweiterung des Friedhofs auf den an den Friedhof direkt nordwestlich angrenzenden Flächen vorgesehen.

Der ursprünglich vorgesehene Standort, südwestlich des vorhandenen Friedhofes gelegen, der auch Gegenstand des Verfahrensschrittes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB war, wurde aufgegeben, da es sich um ökologisch wertvolle Flächen handelt.

Für den aktuellen Geltungsbereich wurde bereits ein Bodengutachten zur Überprüfung der Bodenverhältnisse sowie der Hydrologie erstellt, s. Anhang des Umweltberichtes. Aus diesem Gutachten geht u. a. folgendes hervor:

Grundwasser wurde in einer Tiefe von 2,76 m unterhalb der Geländeoberkante angetroffen. Der Bodengutachter geht davon aus, dass es sich um Stau- und Schichtwasser handelt und dass freies Grundwasser erst in größerer Tiefe ansteht.

Aus diesem Grunde wird empfohlen, „...an der hangseitigen Friedhofsbegrenzung mindestens eine Querdrainage sowie bei Bedarf zusätzlich weitere Quer- und Längsdrainagen anzulegen, welche tiefer als die Grubensohle der Gräber einbinden muss.....“

Der Standort ist uneingeschränkt für Erdbestattungen geeignet, siehe Kapitel 7.2 des Gutachtens, Anlage zum Umweltbericht.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des vorhandenen Friedhofs.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen des rd. 3.300 m² großen Geltungsbereiches liegen rd. 270 m südwestlich der Ortslage Rittershausen, Flur 32. Er wird von folgenden wesentlichen Nutzungen abgegrenzt:

Im Nordosten: Feldweg

Im Südosten: Feldweg, dahinter vorhandener Friedhof

Im Südwesten: Feldweg

Im Nordwesten: landwirtschaftliche Flächen

Direkt südöstlich grenzt der vorhandene Friedhof an den Geltungsbereich an.

3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Regionalplan als Vorranggebiet für die Landwirtschaft und im rechts-wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Darüber hinaus werden die Flächen im Regionalplan von einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft überlagert. Es handelt sich dabei um den Naturpark „Lahn-Dill-Bergland“. Negative Auswirkungen auf die Zielsetzungen des Schutzgebietes sind nicht zu erwarten, da es sich lediglich um einen Friedhofsbereich handelt.

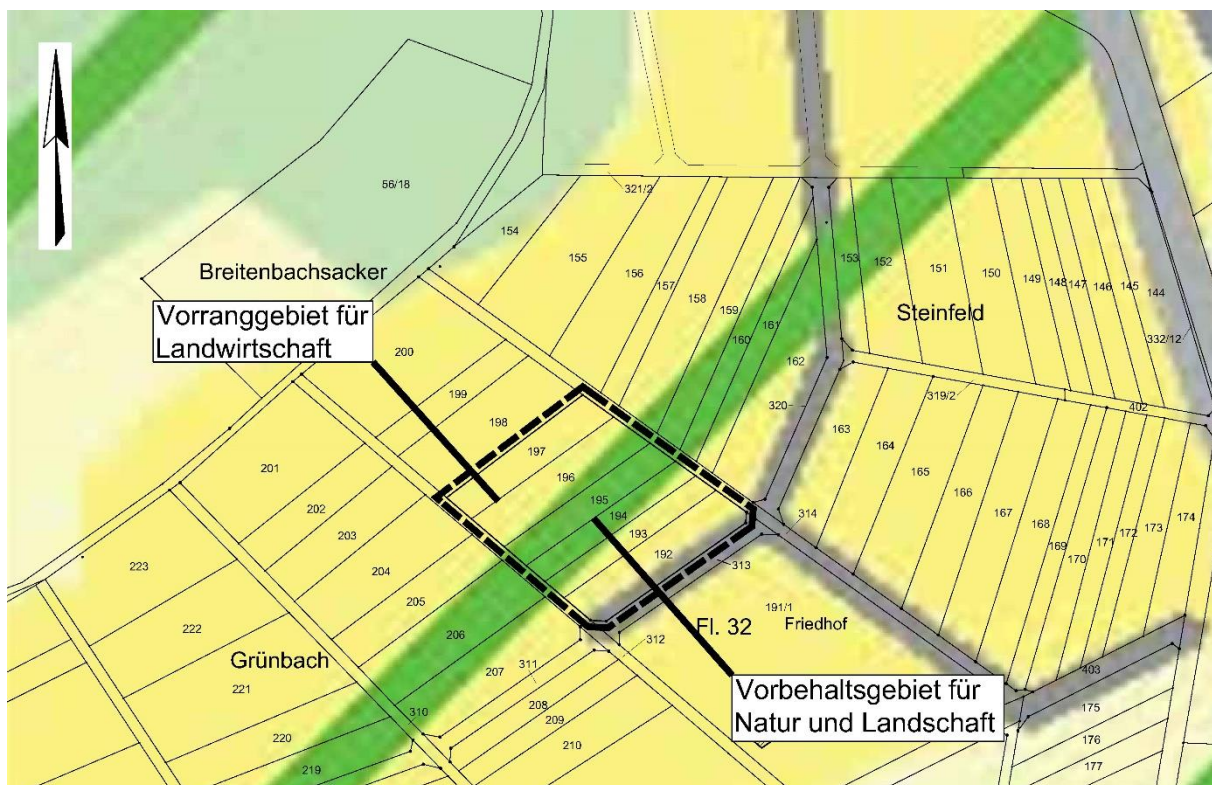


Abb. Auszug aus dem Regionalplan 2010 mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes

In den Vorranggebieten für die Landwirtschaft hat die Landwirtschaft gemäß Regionalplan 2010 Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen.

Nach den vorliegenden Informationen handelt es sich aber nicht um besonders fruchtbare Böden. Das Ertragspotential liegt gemäß Bodenviwer lediglich im mittleren Bereich.

Darüber hinaus ist die nur rd. 0,33 ha große Fläche nicht raumbedeutsam und die Inanspruchnahme wurde bereits mit dem Landwirt, der die Fläche bewirtschaftet, abgestimmt. Die Fläche macht nur einen sehr geringen Anteil der insgesamt vom Landwirt bewirtschafteten Fläche aus. Einwände gegen die geplante Nutzung wurden nicht vorgebracht.

Weiterhin sind durch die geplante Friedhofsnutzung keine Einschränkungen für angrenzende landwirtschaftliche Flächen zu erwarten. Schwer zu bewirtschaftende Flächenzuschnitte entstehen ebenfalls nicht.

Außer in Richtung Südosten grenzen immer Vorranggebiete für die Landwirtschaft an.

Diese Flächen werden als Parkplatz genutzt, sodass diese bei Erweiterung in Richtung Südosten zunächst auf benachbarten Flächen angeordnet werden müssten. Auch grenzen sie an den nassen Friedhofsbereich an, sodass auch auf diesen Flächen hohe Grundwasserstände erwartet werden.

In dieser Richtung liegt auch das Bodendenkmal „Wüstung Dunnenhausen“, sodass der Denkmalschutz betroffen wäre.

Die direkte Nachbarschaft des vorhandenen Friedhofes ist eine wichtige Bedingung für die Erweiterung, da u.a. für die Erweiterung keine Friedhofskapelle sowie Stellplätze benötigt werden. Die Festlegung an einem anderen Standort würde daher zu größeren Eingriffen und zu höheren Baukosten führen. Die Akzeptanz der Bevölkerung bei Anordnung der Friedhofserweiterung an einem anderen Standort wäre teilweise auch nicht gegeben.

Sinnvolle Alternativen gibt es daher nicht.

Gemäß § 8 (3) BauGB wird der Flächennutzungsplan für den Planbereich geändert, damit der Entwicklungsgrundsatz gewahrt ist.

3.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes

Die Bauleitplanung wird im Wesentlichen gemäß folgender Gesetze und Ordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), gültig ab 01.01.2024.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.11.2022 (GVBl. S. 571).

Die weitere Aufstellung der Bauleitplanung erfolgt daher nach dem seit 01.01.2024 geltenden BauGB unter Würdigung des § 233 (1) BauGB:

„Verfahren nach diesem Gesetz, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, werden nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlos-

sen, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist. Ist mit gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Schritten des Verfahrens noch nicht begonnen worden, können diese auch nach den Vorschriften dieses Gesetzes durchgeführt werden.“

Der Bauleitplan wird im zweistufigen Verfahren aufgestellt.

Im ersten Schritt wurden daher die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit liegen nicht vor. Die Stellungnahmen aus dem Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden abgewogen.

Im zweiten Schritt wird die Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ins Internet eingestellt und zusätzlich im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Mindestdauer der Veröffentlichungsfrist beträgt gemäß Baugesetzbuch ein Monat.

Sie wird verlängert, damit ausreichend Zeit für die Einsichtnahme und die Abgabe der Stellungnahmen besteht.

Dies gilt auch für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die zeitgleich mit dem Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen soll.

Die in den Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Die Rechtskraft wird durch ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erlangt, wenn die Flächennutzungsplan-Änderung durch das Regierungspräsidium genehmigt und ebenfalls durch Bekanntmachung rechtswirksam wurde.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf die Internetseite der Gemeinde gestellt.

4. Landschaftsplanerische Grundlagen

Die Flächen liegen in der offenen Landschaft und sind von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, s. Abb. 2.

Rund 270 m nordöstlich liegt das Betriebsgelände eines großen Gewerbebetriebes. Dahinter erstreckt sich die Ortslage Rittershausen, von der aus der Geltungsbereich aufgrund der erhöhten Lage relativ gut einsehbar ist.

Da der Geltungsbereich der Friedhofserweiterung lediglich durch einen asphaltierten Weg vom vorhandenen Friedhof getrennt liegt und eine Eingrünung der Flächen vorgesehen ist, wird sich die geplante Erweiterung gut in das Landschaftsbild einfügen. Dies liegt auch darin begründet, da keine Hochbauten, wie z. B. eine weitere Kapelle, vorgesehen sind.



Abb. 2: Blick auf den Geltungsbereich und dem angrenzend vorhandenen Friedhof aus Richtung Osten (Aufnahme: Ingenieurbüro Zillinger, August 2020)

Von der Planung sind keine Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete betroffen.

Der Geltungsbereich liegt lediglich, wie alle Flächen der Gemeinde Dietzhölztal, im Naturpark „Lahn-Dill-Bergland“. Negative Auswirkungen auf die Zielsetzungen des Schutzgebietes sind durch die geplante Nutzung nicht denkbar.

Für den neuen Standort wurde in 2024 eine Planungsraumanalyse, Biotoptypenkartierung mit faunistischer-floristischer Planungsraumanalyse sowie Kartierungen durchgeführt und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, siehe Umweltbericht.

Es wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Brutvögel bzw. Tagfalter beobachtet. Auch wird gegen kein Verbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen.

Bei den Flächen des Geltungsbereiches handelt es sich um intensiv genutzte Wirtschaftswiesen und Mähweiden, daher um keine ökologisch wertvollen Flächen. Dies gilt auch für die innerhalb dieser Fläche gelegenen kleinen vegetationsarmen, gestörten Fläche (Rohboden).

Entsprechend des vorliegenden Gutachtens stehen einer Zulassung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

5. Altflächen und Bodenschutz

5.1 Altflächen

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden.

Altablagerungen sind im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt.

Sollten entgegen vorliegender Erkenntnisse bei Bodenaushubarbeiten Auffälligkeiten bzgl. Geruch und Farbe des Bodens auftreten, so ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Kon-

taminationen sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden und zu sanieren.

5.2 Bodenschutz

Auf den Bodenschutz wird im Umweltbericht eingegangen. Es wird daher auf den Umweltbericht verwiesen.

6. Planung

6.1 Grünfläche Friedhof

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt.

Zulässig sind daher nur Grabstellen und weitere für den Friedhof erforderliche baulichen Anlagen, wie bspw. Urnenmauern und Entnahmestellen für Gießwasser. Anderweitige Anlagen, die nicht der Nutzung als Friedhof dienen, sind nicht zulässig.

6.2 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung des Friedhofs ist durch bereits vorhandene Straßen bzw. Wirtschaftswege sichergestellt.

Zusätzliche Zufahrtswege sind daher nicht vorgesehen. Für Wege und Zufahrten, die innerhalb des Friedhofs erforderlich sind, wurde eine wasserdurchlässige Bauweise festgesetzt, um den Oberflächenabfluss zu verringern, da so das Niederschlagswasser über die Fugen versickern kann. Eine Versiegelung der Fugen ist nur dann zulässig, wenn das abfließende Wasser auf angrenzenden Flächen versickert werden kann.

Für den vorhandenen rd. 0,5 ha großen Friedhof wurden 18 Stellplätze südwestlich des Geltungsbereiches gebaut. Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Dietzhölztal ist 1 Stellplatz je 0,2 ha Friedhofsfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze, vorzusehen.

Durch die Erweiterungsfläche mit rd. 0,33 ha wird der Friedhof auf etwa 0,83 ha vergrößert. Die bereits vorhandene Zahl der Stellplätze ist daher auch für die Friedhofserweiterung ausreichend.

6.3 Energie und Wasserwirtschaft

Auf dem vorhandenen Friedhof sind Strom- und Wasserleitungen vorhanden. Ein Ausbau ist für die Erweiterung nicht erforderlich.

6.4 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Eingrünung der geplanten Friedhofserweiterung wurde ein die Fläche, außer in Richtung des vorhandenen Friedhofs, umgebender Pflanzstreifen festgesetzt. Es wurde festgesetzt, dass diese Fläche lückenlos und heckenartig und nur unter Verwendung standortgerechter Laubgehölze zu bepflanzen ist.

Das vermehrte Anpflanzen vornehmlich nicht heimischer Nadelgehölze verdrängt ökologisch wertvollere Laubgehölzarten. Dies führt zu einer fortschreitenden Artenverarmung (u. a. Insekten, Kleinvogelarten), da Koniferen in weit geringerem Maße Tierarten Lebensraum (Un-

terschlupf bzw. Nistmöglichkeiten) bieten als Laubgehölze. Einzelne Tierarten sind ausschließlich von bestimmten heimischen Gehölzen abhängig. Unterhalb der Koniferen gedeihen, bedingt durch die zahlreichen dichten Äste und dem dichten Nadelbewuchs, andere Pflanzenarten schlecht. Die Lichtverhältnisse sind zu gering. Die Nadelstreu versäuert den Boden und ist nur schlecht abbaubar.

Zum Schutz der Insekten können ohne großen Aufwand Maßnahmen getroffen werden. Durch künstliches Licht angezogen, verlassen viele Insekten ihren eigentlichen Lebensraum und können nicht mehr der Nahrungs- und Partnersuche nachgehen. Insekten werden von künstlichen Lichtquellen irritiert, angelockt und geblendet. Sie verlieren ihre Orientierung und verenden dann oft vor Erschöpfung. Tiere wie Fledermäuse, Igel, Amphibien und auch Vögel sind zudem auf Insekten als Nahrungsquelle angewiesen und daher von zunehmender Lichtverschmutzung auch betroffen.

Zur Verringerung der Lichtverschmutzung und zum Schutz der heimischen Fauna wurde daher festgesetzt, dass die Außenbeleuchtung so zu gestalten ist, dass diese nicht in die Umgebung abstrahlt. Es sind darüber hinaus störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampflampen mit einem geringen Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur von unter 2.700 Kelvin, zu wählen.

6.5 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise

Wenn Bodendenkmäler entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat in der Stellungnahme, die 2021 vorgelegt wurde, darauf hingewiesen, dass im Plangebiet bzw. dem unmittelbaren Umfeld die Wüstung Dunnenhausen liegt.

Der Geltungsbereich wurde in Richtung Norden verschoben und hat daher einen größeren Abstand zum Bodendenkmal, welches südlich des vorhandenen Friedhofes liegt.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die Verschiebung keine Betroffenheit vorliegt und daher auch keine archäologischen Arbeiten erforderlich sind.

Vorsorglich wird nachrichtlich in den textlichen Festsetzungen darauf hingewiesen, dass der Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Kreisausschusses zu informieren ist, wenn bei der Bebauung Grundwasser aufgeschlossen wird.

Im Bodengutachten, siehe Anlage des Umweltberichtes, ist mit Grundwasser grundsätzlich nicht zu rechnen. Dieses wurde bei den Bohrungen lediglich in einer Tiefe von 2,76 m angetroffen, daher in einer Tiefe, die für eine Erdbestattung nicht erforderlich ist.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines bestätigten Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt voraussichtlich außerhalb des Geltungsbereiches. Dennoch ist bei Baumaßnahmen auf Spuren alten Bergbaues zu achten.

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde vorgenommen, siehe Umweltbericht.

Derzeit gibt es keinen Erlass o. Ä. über die erforderliche Größe von Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen, die im Rahmen der Bauleitplanung zur Verfügung gestellt werden müssen. Die Wahl der Bilanzierungsmethode liegt in der Entscheidungsgewalt der Gemeinde.

Das zwischenzeitlich favorisierte Verfahren nach der Kompensationsverordnung führt bei strikter Anwendung zu zu hohen Ausgleichsflächen, da die Kompensationsverordnung für die Fachplanung entwickelt wurde und der Bebauungsplan lediglich eine Angebotsplanung darstellt, deren maximal zulässigen Befestigungen nur in den seltensten Fällen ausgeschöpft werden.

Bei der Flächenbilanzierung wird daher von den erwarteten Eingriffen, und nicht von den durch Aufstellung des Bebauungsplanes maximal möglichen Eingriffen, ausgegangen, s. Eingriffs- und Ausgleichsplan.

Die Bilanzierung kann mit diesen Annahmen nach der Kompensationsverordnung erstellt werden.

Die Bilanzierung ergibt ein Biotopwertdefizit für Flora/Fauna in Höhe von 16.725 Biotopwertpunkten. Die Eingriffe in den Boden wurden ebenfalls bilanziert, siehe Umweltbericht. Das Defizit beträgt umgerechnet 1.120 Biotopschwerpunkte.

Das Gesamtdefizit beträgt daher 17.845 Biotopwertpunkte.

Die Gemeinde hat bereits Biotopwertpunkte von einer Nachbarkommune erworben und wird das Defizit damit ausgleichen.

8. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)

Die Eigentümer der Flächen haben bereits ihre Verkaufsbereitschaft erklärt.
Bodenordnende Maßnahmen nach dem BauGB sind nicht erforderlich.

9. Rechtliches Verfahren

Nach Abschluss der Planungen wird der Satzungsbeschluss gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht, wenn die Flächennutzungsplan-Änderung genehmigt ist.

Der B-Plan wird damit rechtskräftig.

26.05.2025

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

