

Veröffentlichungstext für amtliche Bekanntmachungen

Bauleitplanung der Gemeinde Dietzhöhlztal

Flächennutzungsplan-Änderung und Bebauungsplan "Friedhofserweiterung", Gemarkung Rittershausen

hier: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch(BauGB) i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Unterlagen der Bauleitplanung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.11.2025 bis einschließlich 19.12.2025 im Internet veröffentlicht. Sie konnten eingesehen bzw. heruntergeladen werden.

Die Gemeindevertretung hat beschlossen v. g. Bauleitpläne aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zu ändern. Wegen dieser Änderungen werden die Bauleitpläne erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im Internet veröffentlicht.

Die Unterlagen der beiden Bauleitplanungen werden daher in der Zeit

vom 06.07.2026 bis einschließlich 31.07.2026 (Dauer der Veröffentlichungsfrist, verkürzt gemäß § 4a Abs. 3 BauGB)

auf der Internetseite der Gemeinde Dietzhöhlztal unter www.dietzhoelztal.de/bauleitplanung/ veröffentlicht und stehen unter dem Internetportal des Landes Hessen unter <https://bauleitplanung.hessen.de> zur Verfügung.

Sie können eingesehen bzw. im PDF-Format heruntergeladen werden.

Dies gilt auch für diese Bekanntmachung.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die Unterlagen während der Dienststunden mit Publikumsverkehr im Rathaus, Hauptstraße 92, 35716 Dietzhöhlztal, Zimmer 16, im oben genannten Zeitraum öffentlich ausgelegt.

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

Änderungen bzw. Ergänzungen:

Es wurden drei archäologische Verdachtsstellen sowie ein archäologischer Befund, s. zweite Abbildung, zeichnerisch aufgenommen und die textlichen Festsetzungen sowie die Begründungen und der Umweltbericht des Bebauungsplanes geändert.

Auch wurde eine textliche Festsetzung für Einfriedigungen aufgenommen. Sie dürfen unter anderem nur blickoffen, außer wenn Hecken vorgesehen werden, und maximal 2 m hoch errichtet werden.

Weitere wesentliche Änderungen wurden nicht vorgenommen. Die Änderungen sind in den Unterlagen, außer in den Planzeichnungen, farblich hervorgehoben.

Folgende Unterlagen werden veröffentlicht:

Bebauungsplan:

Planzeichnung des Bebauungsplanes, textliche Festsetzungen, Begründung mit der Anlage „Archäologisch-geophysikalische Prospektion“, Umweltbericht mit den Anlagen Baugrunduntersuchung, Text „Planungsraumanalyse, Biotoptypenkartierung, faunistisch-floristische Planungsraumanalyse, Kartierungen und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ einschl. Bestands- und Konfliktplan sowie Bewertungsplan, Eingriffs- und Ausgleichsplan mit Bilanzierung und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.

Flächennutzungsplan-Änderung

Planzeichnung der Flächennutzungsplan-Änderung, Begründung mit der Anlage „Archäologisch-geophysikalische Prospektion“, Umweltbericht mit der Anlage Umweltbericht des Bebauungsplanes (ohne dessen Anlagen) und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.

Die Öffentlichkeit hat innerhalb der Veröffentlichungsfrist „in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme“, siehe § 4a Abs.3 Satz 2 BauGB.

Die Stellungnahmen sollten elektronisch an folgende Mail-Adresse abgegeben werden: st Stellungnahmen@buero-zillinger.de.

Bei Bedarf können sie aber auch auf anderem Wege abgegeben werden, zum Beispiel schriftlich, adressiert an die Gemeindeverwaltung Dietzhölztal, oder zur Niederschrift.

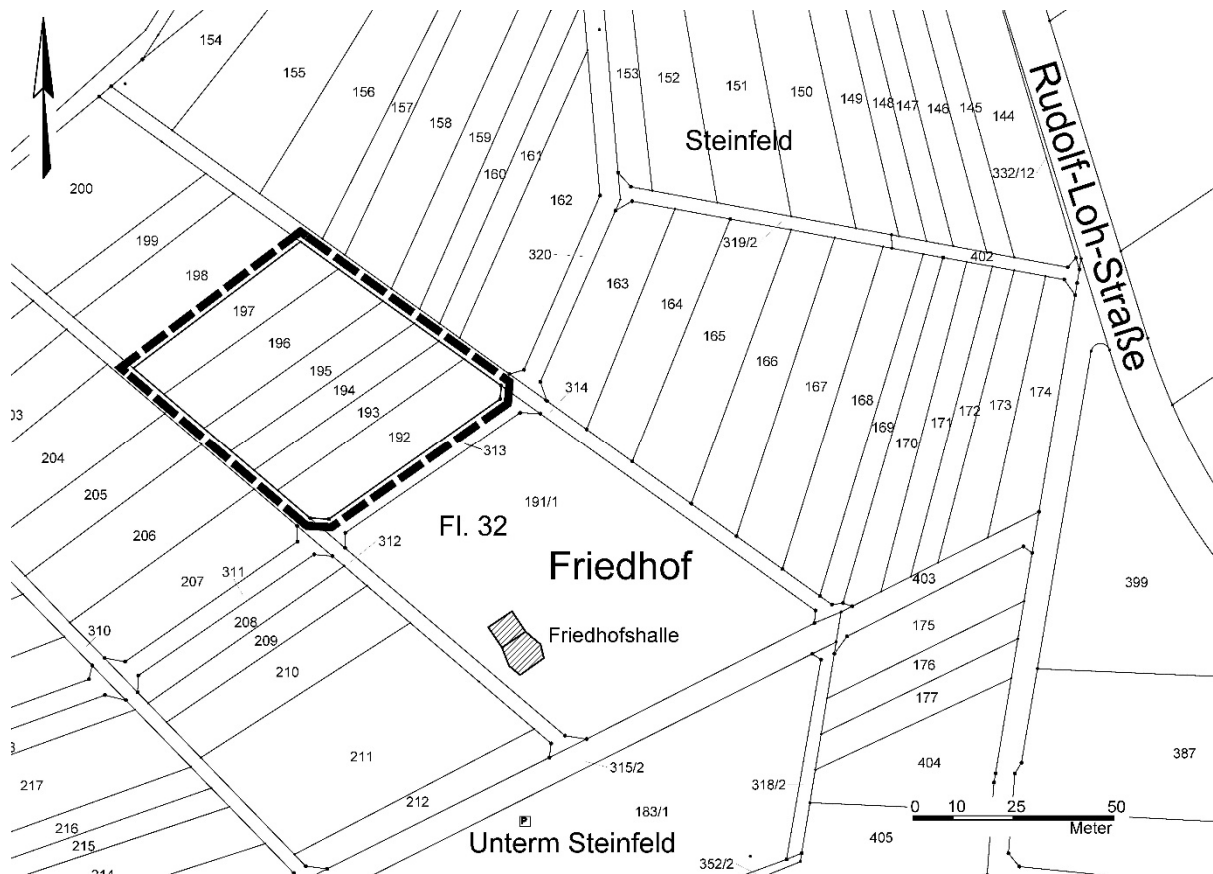
Stellungnahmen, die nicht fristgerecht abgegeben werden, können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Die Stellungnahmen werden ausgewertet und in nicht-öffentlichen und öffentlichen Sitzungen beraten. Die Verarbeitung der personenbezogenen Daten erfolgt nur im Rahmen des Planungsprozesses und im Übrigen unter Beachtung der Datenschutzverordnung.

Zusätzlich gilt für die Flächennutzungsplan-Änderung:

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes ist mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht wurden, aber hätten geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes identisch. Er ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



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.

Folgende umweltbezogene Informationen liegen aus Gutachten und der Beteiligung der Behörden vor:

Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Der Inhalt und die wichtigsten Ziele der Bauleitplanung werden benannt sowie anderweitige Planungsmöglichkeiten geprüft.

Der Bestand wird beschrieben und bewertet sowie die Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung prognostiziert. Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung des Eingriffes werden aufgezeigt. Hier wird auf folgende Schutzgüter eingegangen:

Mensch:

Der Geltungsbereich und das nähere Umfeld sind im Wesentlichen durch ihre Erholungsfunktion für den Menschen geprägt. Dieses Schutzgut wird daher in geringem Maße eingeschränkt.

Tiere und Pflanzen sowie Artenschutz

Eine Planungsraumanalyse, Biotoptypenkartierung mit faunistischer-floristischer Planungsraumanalyse wurden vorgenommen sowie Kartierungen durchgeführt und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Hierfür wurde der Geltungsbereich in 2023 insgesamt fünfmal begangen. Es wurden Flora/Vegetation und die Biotoptypen kartiert sowie die Vögel und Tagfalter ermittelt.

Das vorhandene Grünland wird intensiv durch Mahd und Beweidung intensiv genutzt. Lokal und mit i. d. R. nur wenigen Individuen kommen in dem von Obergräsern dominierten und stark gestörten Bestand noch Magerkeitszeiger und Kennarten der Mageren Flachland-Mähwiesen vor. Neben den Magerkeitszeigern kommen vermehrt auch Stickstoff anzeigende, bzw. stickstofftolerante Pflanzenarten vor. Ein ausgeprägter Blütenhorizont fehlt.

Es wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Brutvögel bzw. Tagfalter beobachtet. Auch Nahrungsgäste konnten bei der Vogelbeobachtung nicht ermittelt werden. Schmetterlinge, die im Anhang IV FFH-Richtlinie gelistet sind, konnten nicht nachgewiesen werden. Es wurden lediglich 3 beim Überfliegen der Fläche ungefährdete Arten beobachtet.

Geschützte Biotoptypen wurden ebenfalls nicht nachgewiesen.

Es wird gegen kein Verbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen.

Von der Planung sind keine europäischen Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope betroffen.

Eine Bauzeitenregelung ist gemäß artenschutzrechtlichem Gutachten nicht erforderlich und wurde daher nicht festgesetzt.

Eine heckenartige Eingrünung ist vorgesehen. Auch werden innerhalb des Friedhofes Gehölze gepflanzt werden. Das Nahrungs- und Nistangebot für heimische Tierarten, welches derzeit verschwindend gering ist, wird daher erhöht.

Für die vorbereiteten Eingriffe wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach der hessischen Kompensationsverordnung vorgenommen. Das Defizit wird ausgeglichen.

Boden:

Bodentypen, -eigenschaften, -funktionsbewertungen und -entwicklungsprognosen werden dargelegt.

Die Böden stellen sich als Böden aus lösslehmreichen Soliflukionsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen der Bodeneinheit Pseudogley-Parabraunerden dar.

Die im Geltungsbereich befindlichen Pseudogley-Parabraunerden sind durch Tonverlagerungen aus den Braunerden hervorgegangen (Lessivierung). Bei diesen kann sich bei ausreichend Niederschlag Staunässe bilden. Dies führt zunächst zur Bildung von Pseudogley-Parabraunerden und schließlich zu reinen Pseudogleyen. Der Pseudogley ist ein Stauwasserboden, der nicht vom Grundwasser, sondern von gestautem Niederschlagswasser beeinflusst ist.

Die Acker- und Grünlandzahl liegt im Bereich zwischen >30 bis ≤ 45 und entspricht den angrenzenden Böden.

Für das Plangebiet besteht überwiegend eine extrem hohe Erosionsgefährdung. Durch die vorgesehene Nutzung wird sie im Geltungsbereich reduziert.

Bei Realisierung des Bebauungsplanes wird es geringfügig zu Versiegelungen durch Wege und Grabsteine sowie Grabeinfassungen kommen.

Das Schutzgut „Boden“ wird durch diese Befestigungen beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung wirkt sich nur innerhalb des Geltungsbereiches negativ aus. Der erwartete Eingriff in das Schutzgut Boden wurde bilanziert und wird ausgeglichen.

Wasser:

Überschwemmungsgebiete, Gewässer, Heilquellen-, Wasserschutz- oder Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Das Schutzgut „Wasser“ wird durch die geringfügig geplanten Befestigungen beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung wirkt sich jedoch nicht wesentlich und nur innerhalb des Geltungsbereiches aus.

Befestigungen des Bodens beschränken sich auf Wege, welche in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind. Dadurch wird die Versickerung von Niederschlagswasser begünstigt sowie eine Verringerung des Eingriffes in Grund und Boden gewährleistet.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines bestätigten Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den dem Regierungspräsidium vorliegenden Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

Klima und Luft:

Luftaustauschbahnen bzw. klimatische Funktionsräume, wie z. B. ein Feuchtbiotop oder besondere Wiesen und Waldflächen, sind nicht vorhanden.

Die Vegetationsflächen des Plangebietes und diese, die das Plangebiet insbesondere im Norden, Süden und Westen umgeben, gelten grundsätzlich als kaltluftproduzierende Flächen. Da der Geltungsbereich des Friedhofes mit rund 0,33 ha relativ klein ist, keine Hochbauten und keine wesentlichen Versiegelungen vorgesehen sind, eine Bepflanzung vorgesehen ist, die Bebauung rund 270 m entfernt liegt, wirkt sich die Maßnahme bezüglich der Kaltluftproduktion nicht aus.

Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe:

Vorsorglich wird nachrichtlich auf die gesetzliche Regelung beim Antreffen von Bodendenkmälern und Einzelkulturdenkmälern hingewiesen.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat 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.

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, hat anschließend darauf hingewiesen, dass „trotz Verschiebung der Planungsfläche nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden.“

Eine geophysikalische Prospektion wurde daher durchgeführt und das Ergebnis mit hessenArchäologie abgestimmt.

Ergebnis: Im Geltungsbereich befinden sich drei archäologische Verdachtsstellen sowie ein archäologischer Befund, s. folgende Abbildung. Es bestehen daher für die Nutzung des Geltungsbereiches aus Gründen des Denkmalschutzes Einschränkungen.

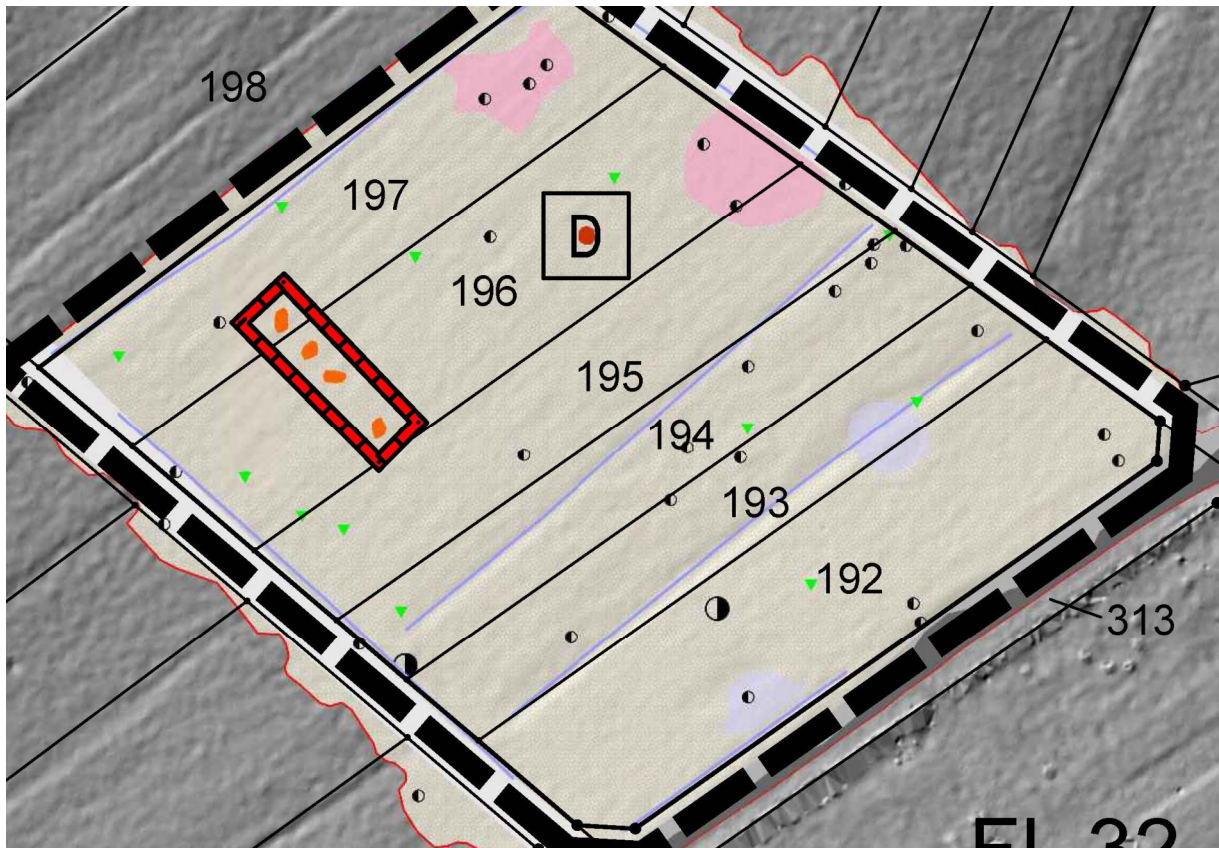


Abb.: Kennzeichnung der archäologischen Verdachtsstellen sowie des archäologischen Befundes

Die beiden archäologisch bedeutsamen Flächen dürfen nicht mit Gräbern belegt werden. Wege und andere tiefgreifende Bodeneingriffe sind nicht zulässig. Sie sind zeichnerisch in der Planzeichnung der Flächennutzungsplan-Änderung dargestellt.

Gemäß Anregung des Regierungspräsidiums, Dezernat 41.1, wird in den Begründungen auf den Wasserbedarf eingegangen.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass das Ingenieurbüro Zillinger, Gießen, mit der Durchführung der Bauleitplanverfahren beauftragt wurde.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Dietzhölztal

Christian Schüler, Bürgermeister