Kreisstadt Dietzenbach

Amtliche Bekanntmachung der Kreisstadt Dietzenbach

Öffentliche Bekanntmachung von Bauleitplänen der Kreisstadt Dietzenbach

Erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 104 „Südlich der Grenzstraße – Die Hainäcker“ gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 31.10.2025 den Beschluss gefasst, den überarbeiteten Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 104 „Südlich der Grenzstraße - Die Hainäcker“ (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) wie auch seiner Begründung und des Umweltberichts offenzulegen. Anlass der Überarbeitung waren die im Zuge der Offenlage vom 05.08.2024 bis einschließlich 06.09.2024 eingegangenen Anregungen und Bedenken zur Nachvollziehbarkeit der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, des Ökopunktenachweises wie auch der thematischen Auseinandersetzung mit dem Bodenschutz und der Hydrogeologie, der Abstandsflächenthematik und zur Aktualität der artenschutzrechtlichen Untersuchung.

Die vorgenommenen Änderungen dienen in erster Linie der Klarstellung wie auch dem Nachweis der Berücksichtigung und Aktualität umweltrelevanter Sachverhalte. Ziel der Planung ist weiterhin die Baurechtschaffung zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers „Die Hainäcker“ mit insgesamt 49 Wohneinheiten im Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile südlich der Grenzstraße.

Die Änderungen umfassen im Einzelnen:

- Die Planzeichnung hat lediglich einen redaktionellen Hinweis auf einen zweiten Entwurf erfahren.
- Die textlichen Festsetzungen aktualisieren die Rechtsgrundlagen, die Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wie auch erforderliche Biotopwertpunkte und nehmen schließlich einen Hinweis zu Objektschutzmaßnahmen auf.
- Die Begründung wurde ergänzt um eine Darstellung des bodenschutzrechtlichen Eingriffs und eine überarbeitete Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung infolge eines erarbeiteten Bodenschutzkonzeptes, um ein Kapitel zum wasserrechtlichen Plangenehmigungsverfahren, um Aussagen zur Hydrogeologie wie auch zur Starkregengefahrenkarte. Im Weiteren wurde das Verzeichnis der zugrunde liegenden Gutachten angepasst.
- Der Umweltbericht widmet der bodenschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ein neues Kapitel.

Telefon: 06074-373 0 - stadt@dietzenbach.de - www.dietzenbach.de

In die Bauleitplanung eingeflossen sind die Ergebnisse folgender Nachtragsunterlagen:

- Bodenschutzkonzept zzgl. Bestands- und Maßnahmenplan wie auch Bodenbilanzierung, Stand: 10/2024
- Plausibilitätsprüfung zum Artenschutz, Stand: 12/2024
- Freistellungserklärung Ökopunkte, Stand 10/2024
- Hydrogeologisches Gutachten, Stand: 10/2024
- Hydraulikplanung Löschwasserrückhaltung, Stand: 10/2024
- Abstandsflächenplan, Stand: 10/2024

Die Grenzen des Planbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 104 „Südlich der Grenzstraße – Die Hainäcker“ sind der beigefügten Planskizze zu entnehmen.

Zum Zweck der Unterrichtung über die vorgenommenen Änderungen am vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 104 (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) nebst Begründung und Umweltbericht besteht für die Allgemeinheit die Möglichkeit, die Planung einzusehen.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB werden die vorgenannten Planunterlagen samt Nachtragsunterlagen verkürzt in der Zeit

vom 08.12. bis einschließlich 22.12.2025

im Internet unter **www.dietzenbach.de/aktuelle_offenlagen** veröffentlicht.

Es wird gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 Nr. 4 darauf hingewiesen, dass die Planunterlagen auch während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Dietzenbach:

Montag:	08:30 bis 12:30 Uhr und 14:00 bis 16:00 Uhr
Dienstag:	08:30 bis 12:30 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr
Mittwoch:	geschlossen
Donnerstag:	08:00 bis 12:30 Uhr und 14:00 bis 16:00 Uhr
Freitag:	08:30 bis 12:30 Uhr

im Rathaus der Kreisstadt Dietzenbach, Europaplatz 1, Erdgeschoss, Raum 17 eingesehen werden können.

Der Entwurf ist auch im zentralen Internetportal für die Bauleitplanung Hessen (Link: https://bauleitplanung.hessen.de) einsehbar.

Telefon: 06074-373 0 - stadt@dietzenbach.de - www.dietzenbach.de

Folgende umweltbezogenen Stellungnahmen und Umweltinformationen stehen zur Verfügung und können eingesehen werden:

Schlagwort	**Beschreibung der Thematik in der konkreten Planung**	**Fundort in den ausgelegten Unterlagen**
Artenschutz (biologische Vielfalt)	Validität und Aktualität faunistischer Daten Gültigkeit bestehender Schlussfolgerungen hinsichtlich des Eintritts von Verbotstatbeständen und zu Maßnahmenvorschlägen	Plausibilitätsprüfung zum Artenschutz, Büro Natur Profil (Stand: 12/2024) Umweltbericht, Büro Natur Profil (Stand: 01/2025) Stellungnahme Kreis Offenbach, Offenlage (2024) Stellungnahme des Fachbereichs ländlicher Raum / Hochtaunuskreis – Kreisausschuss (2024) Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Offenlage (2024)
Bodenschutz	Bodenkundliche Ausgangs- und Funktionsbestimmung Bestimmung des Bodenwassers Bewertung der Bedeutung und Empfindlichkeit der Böden im Planungsgebiet Vorhabenbedingte Auswirkungen auf die Bodenfunktionen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Schutz der Böden	Bodenschutzkonzept, Büro Natur Profil (Stand: 10/2024) Umweltbericht, Büro Natur Profil (Stand: 01/2025) Stellungnahme Kreis Offenbach, Offenlage (2024) Stellungnahme des Fachbereichs ländlicher Raum / Hochtaunuskreis – Kreisausschuss (2024) Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Offenlage (2024)
Hydrogeologie	Untersuchung zu Bodenaufbau und Grundwasserstand / -fließrichtung Untersuchungsbewertung hinsichtlich des Einflusses auf den Bestand	Hydrogeologisches Gutachten, Gesellschaft für Geo- und Umwelttechnik Consulting mbH (Stand: 10/2024) Umweltbericht, Büro Natur Profil (Stand: 01/2025)

Telefon: 06074-373 0 - stadt@dietzenbach.de - www.dietzenbach.de

	Untersuchungsbewertung hinsichtlich des Einflusses auf die geplante Bebauung	Stellungnahme Kreis Offenbach, Offenlage (2024) Stellungnahme des Fachbereichs ländlicher Raum / Hochtaunuskreis – Kreisausschuss (2024) Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Offenlage (2024)
Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung	Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (planungsrechtlicher Festsetzungskanon, Gewässerstrukturmaßnahme, Ankauf vorgreifender Ersatzmaßnahmen des HessenForsts)	Umweltbericht, Büro Natur Profil (Stand: 01/2025) Stellungnahme Kreis Offenbach, Offenlage (2024) Stellungnahme des Fachbereichs ländlicher Raum / Hochtaunuskreis – Kreisausschuss (2024) Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Offenlage (2024) Freistellungserklärung HessenForst (Stand: 10/2024)

Der Umweltbericht stellt darüber hinaus das Wirkungsgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie biologische Vielfalt untereinander dar und setzt sich im Weiteren mit der Wechselwirkung zwischen diesen Belangen und Mensch, Kultur- sowie Sachgut auseinander.

Zum vollständigen Nachweis der Berücksichtigung umweltspezifischer Belange werden auch vereinzelte Auszüge aus dem Durchführungsvertrag offengelegt.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können gem. § 3 Abs. 2 S. 4 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB **Stellungnahmen ausschließlich zu den geänderten Teilen der Planung wie auch den Nachtragsunterlagen** abgegeben werden.

Die Stellungnahmen sollen per Mail an **bauleitplanung@dietzenbach.de**, sonst per Post an Kreisstadt Dietzenbach, Abteilung Stadtplanung, Europaplatz 1, 63128 Dietzenbach, abgegeben werden. Bei Bedarf besteht auch die Möglichkeit, Stellungnahmen schriftlich vor Ort bei der Abteilung Stadtplanung zur Niederschrift zu bringen. Diese Möglichkeit wird jedoch nur vormittags während der allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingeräumt.

Telefon: 06074-373 0 - stadt@dietzenbach.de - www.dietzenbach.de

Über eingehende Stellungnahmen entscheidet die Stadtverordnetenversammlung. Gemäß § 4b BauGB wurde ein Planungsbüro mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt. Das Planungsbüro erhält zur weiteren Verwendung eine Kopie aller eingehenden Stellungnahmen.

Es wird gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 Nr. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren dieser Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 104 „Südlich der Grenzstraße – Die Hainäcker“ unberücksichtigt bleiben können, sofern die Kreisstadt Dietzenbach den Inhalt nicht kannte oder nicht hätte kennen müssen.

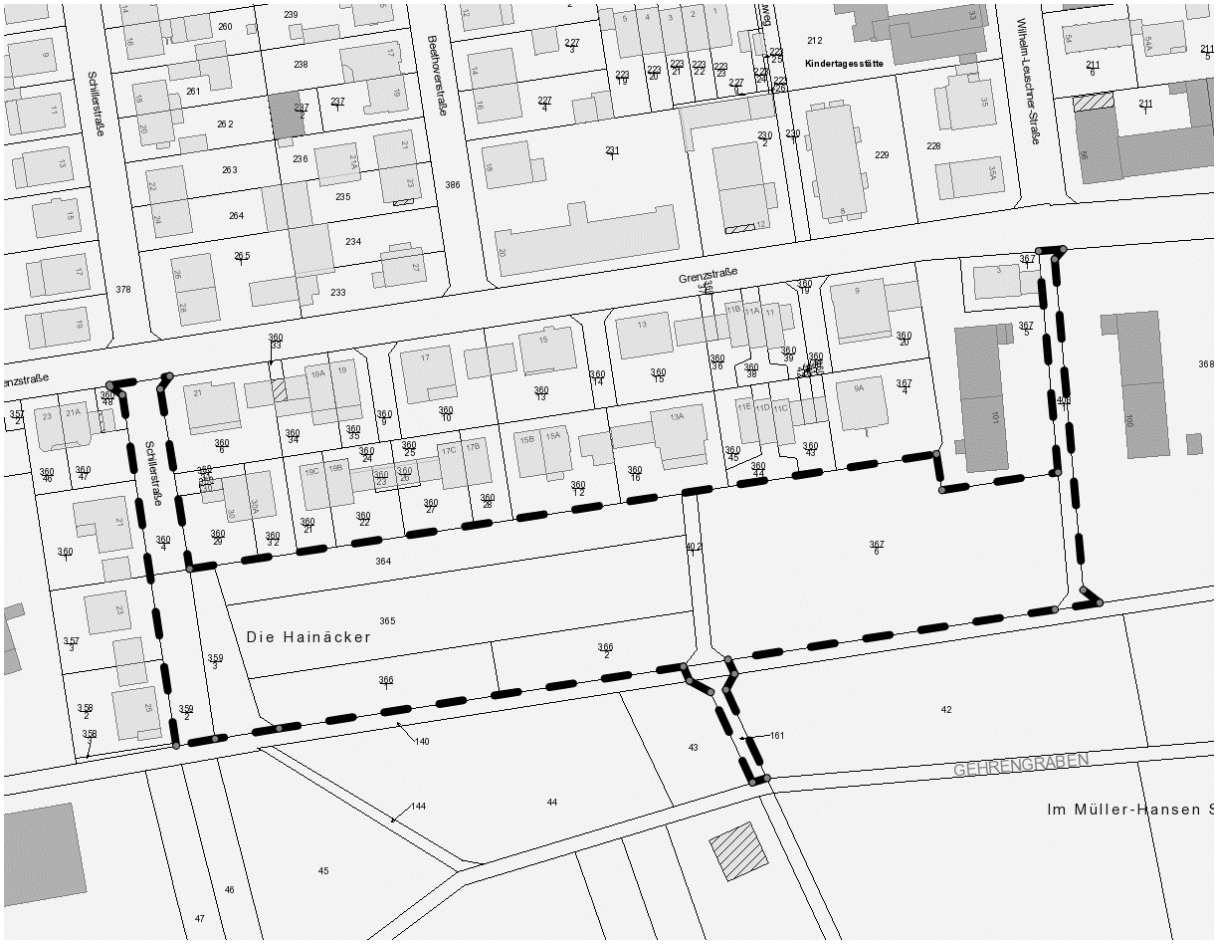
Der Magistrat der Kreisstadt Dietzenbach
FB Zentrale Steuerung/ Stadtplanung und -entwicklung
Abt. Stadtplanung, den 25.11.2025

Dr. Dieter Lang
Bürgermeister

Anlage: Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 104 „Südlich der Grenzstraße – Die Hainäcker“

Telefon: 06074-373 0 - stadt@dietzenbach.de - www.dietzenbach.de

Kreisstadt Dietzenbach



Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 104 „Südlich der Grenzstraße – Die Hainäcker“, genordet, ohne Maßstab

Telefon: 06074-373 0 - stadt@dietzenbach.de - www.dietzenbach.de