



Lokalanzeiger

Amtliches Bekanntmachungsorgan für Biebesheim am Rhein
und Stockstadt am Rhein

2. Jahrgang KW 09 - 4. März 2023

Region Rhein
südhesen

Zahn-Experten
in Weiterstadt

64331 Weiterstadt · TEL 06 150 - 4710
www.ZahnExperten-Weiterstadt.de

Die Fliesenauswahl
nach Ihrem Geschmack

BOTTIGER
Das Fliesenhaus

Stockstadt/Rh.
Gertrud-Hauptmann-Str. 1
Tel.: 06158-84378
www.fliesen-boettiger.de

Second-Hand-for-Dogs
gebrauchtes & neues Hundezubehör

Mägdaalenstraße 53
64579 Gernsheim
Telefon: 01520 6926215

Kennen Sie den Marktwert Ihres Zuhause?
Unsere Experten verraten es Ihnen!
Kostenfrei und unverbindlich!

ENGEL & VÖLKERS
Tel.: 06152-86 95 333

BUCHMESSE
Im Ried

Edwin G.

Stockstädter Wohlfühltag

QR Code
facebook
Ultraportal Südhesen

AUTOHAUS ISER
RIEDSTADT

Infos zum
Kfz-Ankauf

bieten Sie hier Ihr Auto an

QR Code

GÄRTNER VERPUTZ
GmbH

Innen- und Außenputzbetrieb

QUALITÄT SEIT 1994

- Außenputz
- Wärmedämmverbundsysteme
- Anstrich
- Rauputz, Maler-, Tapezier- und Lackierarbeiten
- Laminat- und Vinylböden
- Trocknungsgeräteverleih

Wohnheim 72 162 5178781
info@guertner-verputz.de
www.guertner-verputz.de

Lieferservice & Abholservice

Restaurant **DRILLON**

VEGANE, INDISCHE,
ITALIENISCHE &
AMERIKANISCHE
SPEZIALITÄTEN

Kostenlose Lieferung
bei telefonischer Bestellung

www.pizza-dhillon.de
Tel. 06155 / 2389

Ralf Fricenstr. 1b
64347 Griesheim

Öffnungs- & Lieferzeiten:
Di-Fr 10:45 - 14:00 Uhr und 16:45 - 23:00 Uhr
Sa-Sp 10:00 - 23:00 Uhr

Antik & Galerie

WIR SIND IHR ANSPRECHPARTNER

WIR HABEN VIEL VERRÄT

ANTIKGALERIE FODOROSKI

Wohnheim 72 162 5178781
0615 240 01000
www.antikgalerie.de
Schwanstraße 1, 64323 Gernsheim

**KINDERKLEIDER-
UND SPIELZEUGBASAR**
18. März 2023

Schule, Kleidung, Bücher, Spielzeug, Erstausrüstung, vieles mehr

Eintritt frei

www.basarlino.de/2839

Eintrittszeitpunkt:
13:00 - 15:00 Uhr
Schwangere und Eltern von Babys
bis 6 Monate ab 12:00 Uhr

Altrheinhalle
64389 Stockstadt

QR Code
basar@m-a-2.org

Stockstadt am Rhein

11. und 12. März 2023

Altrheinhalle

Eintritt frei

Sparkassen-Stiftung
Groß-Gerau

Zahn-Experten
in Weiterstadt

IMPLANTATE MIT 3D-PLANUNG

www.ZahnExperten-Weiterstadt.de

Wohnheim 72 162 5178781
Ihre Experten für Zahnmedizin unter einem Dach

3D-CT-BEHANDLUNGSSPEZIALISTEN MIT 3D-PLANUNG

- Asthetische Zahnheilkunde
- Endodontie mit Mikroskop
- Entfernung der Weisheitszähne
- Funktionsdiagnostik/-therapie
- von Kiefergelenkstörungen (CMD)
- Geräuschtherapie Zahnmedizin
- Implantate mit 3D-Planung
- Knochenaufbau
- Kariesbehandlung
- Parodontologie
- Prophylaxe
- Vollkaos

Zahn-Experten in Weiterstadt · Brunnenweg 7 · 64331 Weiterstadt · TEL 06150 4710

Amtliche Bekanntmachungen der Gemeinde Stockstadt am Rhein



Bebauungsplan „Kölsche Gärten – Wohnen am Kühkopf“ Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Gemeinde Stockstadt am Rhein hat in der Sitzung der Gemeindevertretung am 18.12.2020 den Aufstellungsbeschluss und in der Sitzung am 21.02.2023 den Entwurfs- und Offenlagebeschluss für den 1. Bauabschnitt des Bauungsplans „Kölsche Gärten – Wohnen am Kühkopf“ gefasst.

Im Mittelpunkt der Planung steht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S. § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO). Weitergehende Nutzungen wie eine Kindertagesstätte, Seniorenwohnen, Gastronomie/Café etc. sind hier ebenfalls vorgesehen.

Das Plangebiet „Kölsche Gärten – Wohnen am Kühkopf“ 1. Bauabschnitt wird westlich durch die Bahnlinie Frankfurt-Mannheim, südlich die Pariser Straße, östlich den Odenwaldring und nördlich von dem Gewerbegebiet „Stockstadt Ost“ begrenzt und umfasst rd. 15,9 ha.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des zukünftigen Bauungsplans ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen (Anlage).

Der Entwurf des Bauungsplans einschließlich zugehöriger Begründung und Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen liegen in der Zeit von

Montag, dem 13.03.2023 bis einschl. Montag, dem 17.04.2023

in der Gemeindeverwaltung Stockstadt am Rhein, Kirchstraße 6, 1. Obergeschoss, Zimmer 8 zu den allgemeinen Dienststunden öffentlich aus. Andere Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Die allgemeinen Dienststunden der Gemeinde Stockstadt am Rhein sind:

Montag – Freitag von 8:00-12:00 Uhr

Donnerstag von 14:00-18:00 Uhr

Während der Auslegungsfrist kann von Jedermann Anregungen zu den Planungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB werden der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen in das Internet eingestellt. Die Planunterlagen können auf der Homepage der Gemeinde Stockstadt am Rhein unter www.stockstadt.de und unter www.plan-es.com, Button „Beteiligungsverfahren“ sowie unter <https://bauleitplanung.hessen.de> eingesehen und heruntergeladen werden. Über den Inhalt wird auf Verlangen telefonisch unter Rufnummer 06158/929-17 oder über E-Mail an k.kraemer@stockstadt.de Auskunft gegeben.

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Anregungen zu den Planungen schriftlich, textlich unter Beteiligungungsverfahren@plan-es.com oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Die Stellungnahmen werden nur im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung innerhalb des Planverfahrens verwendet.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauungsplan unberücksichtigt bleiben können (§ 4 a Abs. 6 BauGB).

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt. Neben dem Entwurf des Bauungsplans mit zugehöriger Begründung einschließlich des nach Maßgabe der Anlage 1 zum BauGB und den Umweltschutzgütern (Mensch, Tier, Pflanze, Boden, Wasser, Luft, Klima, Stadt- und Landschaftsbild) i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliederten Umweltberichtes mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag (Stand 01/2023) werden folgende umweltbezogene Stellungnahmen öffentlich ausgelegt:

a) Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB;

• BUND OG Riedstadt – Stockstadt: Hinweis auf ge-

wünschte Erhöhung des zu begründenden Anteils der Grundstücksfreiflächen (50 % statt 30 %). Außerdem Hinweis auf Anbindung an den ÖPNV durch Schaffung entsprechender Haltestellen.

• Deutsche Bahn AG: Hinweis auf Überplanung von Eisenbahnbetriebsanlagen (Flurstück 93/1) sowie die Bahnüberführung Pariser Straße. Ferner Hinweis auf Abstimmung von Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke mit der DB Netz AG sowie Einhaltung der geltenden Sicherheitsabstände.

• Handwerkskammer Frankfurt RheinMain: Hinweis auf Berücksichtigung weiterer Emissionen wie Licht, Staub, Erschütterung, Geruch etc. Zudem Anmerkung, dass bereits ansässige Handwerks- und Gewerbebetriebe in ihrer jetzigen Tätigkeit nicht eingeschränkt werden dürfen. Ebenso dürfen deren Erweiterungsmöglichkeiten am Standort nicht gemindert werden.

• HessenMobil: Hinweis auf Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung rechtzeitig vor Baubeginn zwischen Hessen Mobil und der Stadt Stockstadt am Rhein, in der u. a. die spätere Unterhaltung und Kostenfrage für die eventuell notwendigen Änderungen am klassifizierten Straßennetz geklärt werden.

• Kreisausschuss Groß-Gerau, Regionalentwicklung und Mobilität: Hinweis auf Weiterführung des am Sagenweg endenden Geh- und Radweges entlang der K154 bis an die geplante Zufahrt und im weiteren Verfahren (2. BA) bis an die K153 im Süden. Ferner Anregung, Flächen für Sharing-Angebote (z. B. Carsharing, Bike/Lastenradsharing) im B-Plan festzusetzen.

• Landrat des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Landwirtschaft und Umwelt: Es wird darum gebeten, die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen so lange wie möglich beizubehalten. Die Funktionsfähigkeit der Ringleitung zur Beregnung der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen ist unterbrechungsfrei zu gewährleisten. Ansprechpartnerin ist die Hessenwasser GmbH & Co KG.

• Landesamt für Denkmalpflege/hessenArchäologie: Hinweis darauf, dass sich Bodendenkmäler im Geltungsbereich des 1. Bauabschnitts des Plangebiets befinden. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDschG zerstört werden. Untersuchungen werden insofern erforderlich.

• Regierungspräsidium Darmstadt: Hinweis darauf, dass aus Sicht des Artenschutzes insbesondere hinsichtlich des Vorkommens des Feldhamsters Ergänzungen notwendig sind. Zur Nachvollziehbarkeit wird um Ergänzung der Herleitung der Flächengröße und einer Karte gebeten, aus der die geplante Lage der Fläche deutlich wird. Im weiteren Verfahren ist zudem darzulegen, wie der Eingriff ausgeglichen werden soll.

• RheinMain Verkehrsverbund: Erneute Anmerkung, dass eine Busanbindung mit Bushaltestelle eine wichtige Ergänzung und Attraktivitätssteigerung des neuen Wohngebietes sowie Entlastung des MIV bedeuten würde. Eine gemeinsame Abstimmung mit der LNVG Kreis Groß-Gerau als zuständiger lokaler Nahverkehrsorganisation wird empfohlen.

b) Weitere umweltrelevante Informationen:

• Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (10/2022): Aufgabe der artenschutzrechtlichen Prüfung ist die Klärung der Frage, ob von der Planung – unabhängig von allgemeinen Eingriffen in Natur und Landschaft – besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 44 BNatSchG betroffen sind, welche Beeinträchtigungen für die geschützten Arten zu erwarten sind und ob sich für bestimmte Arten das Erfordernis und die Möglichkeit für eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt. Die Prüfung folgt dabei dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (HMUELV

2011).

• Verkehrsuntersuchung (02/2019):

Die vorliegende Untersuchung soll dazu dienen, die Auswirkungen der neuen Nutzungen aus verkehrstechnischer Sicht zu erläutern. Dazu wird das durch die geplanten Nutzungen zu erwartende Verkehrsaufkommen wurde abgeschätzt und die Verkehrsbelastungen an den Knotenpunkten B 44 / K 153, K 153 / Odenwaldring sowie für die Einmündung des geplanten Wohngebietes in den Odenwaldring prognostiziert. Die Leistungsfähigkeit der maßgebenden Knotenpunkte wurde anschließend nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) untersucht. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung wurden mit HessenMobil abgestimmt. Zudem wurden die verkehrlichen Kennwerte als Grundlage für schalltechnische Untersuchungen ermittelt.

• Bodengutachten (03/2019, 07/2022):

Aufgabe der Baugrunduntersuchung ist die Erkundung der Bodenbeschaffenheit in der Projektfäche mittels Kleinrammböhrungen und Rammsondierungen. Eine Bohrung wurde zu einem temporären Grundwasserpiegel ausgebaut. Zusätzlich wurde die Durchlässigkeit (kf-Wert) der anstehenden Bodenschichten mittels in-situ-Versickerungsversuchen. Die Ergebnisse der geotechnischen Untersuchungen werden in der „Stellungnahme Grundlagenermittlung Bodenbeschaffenheit“, zusammen mit geotechnischen Ausführungsgrundsätzen hinsichtlich der Baumaßnahme dargestellt. Zudem war eine grundsätzliche Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit am Projektstandort vorzunehmen.

• Schalltechnische Untersuchung (01/2023):

Ziel der schalltechnischen Untersuchung ist es, die Immissions-situation durch Verkehrslärm (durch den Straßenver-

kehr und den Schienenverkehr auf der Strecke 4010) zu ermitteln und mit den schalltechnischen Orientierungswerten zu vergleichen. Weiterhin sind mögliche Geräuscheinwirkungen aus Anlagenlärm auf schutzwürdige Nutzungen im Plangebiet zu ermitteln und zu beurteilen. Sollten Lärmkonflikte ermittelt werden, so sind geeignete Schallschutzmaßnahmen zu erarbeiten.

• Archäologisch-geophysikalische Prospektion / Untersuchung:

Es von einem Vorhandensein von Kulturdenkmälern i.S. von § 2 Abs. 2 HDschG (Bodendenkmäler) auszugehen. Vorbereitende Untersuchungen waren erforderlich und wurden durchgeführt. Die Untersuchungen mündeten in zwei Bereichen in Grabungen. Nach Abschluss der Grabungen ist in den flächig dokumentierten Bereichen aller Wahrscheinlichkeit nach nicht mehr mit dem Vorhandensein von Bodendenkmälern zu rechnen.

Neben den öffentlich ausgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar, die Eingang in die Planung gefunden haben:

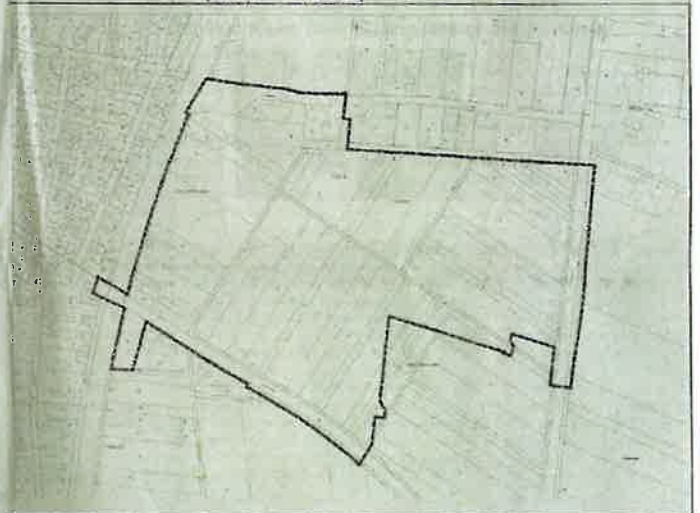
Ergebnisse der Entwässerungskonzepte, dem Erschließungskonzept und der Genehmigungsplanung zur Versickerung von Niederschlagswasser über Mulden-Rigolen-Elemente in das Grundwasser
Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4b BauGB das Büro PlanES, Elisabeth Schade, Gießen mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

Stockstadt am Rhein, den 03.03.2023

gezeichnet,
Thomas Raschel
Bürgermeister

ANLAGE

Gemeinde Stockstadt am Rhein
Bauungsplan „Kölsche Gärten – Wohnen am Kühkopf“
hier: Räumlicher Planbereich (Plan ist ohne Maßstab)



ohne Maßstab

Der Gemeindevorstand der Gemeinde - ALS UMLEGUNGSSTELLE -

Nachstehender Beschluss des Gemeindevorstandes als Umlegungsstelle vom 07.02.2023 über die Umlegung der Grundstücke im Gebiet „Kölsche Gärten“ – Wohnen am Kühkopf (Umlegungsbeschluss) wird hiermit bekanntgemacht.

UMLEGUNGSBESCHLUSS

Nachdem durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.02.2023 die Umlegung für das Gebiet

„Kölsche Gärten“ – Wohnen am Kühkopf angeordnet worden ist, wird gemäß § 47 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) für die Grundstücke Gemarkung Stockstadt

Flur 4 Nr. 59/4-70, 71, 72/4, 73/4-79/4, 80/9-91/1, 93/1, 94/3+4, 97-109, 110, 111-112, 231 sowie für die Teile der Flurstücke Nr.58/2, 96/4, 124/1, 125/1, 176/1, 177/4, 229 und für die Teile der Flurstücke Flur 5 Nr. 17/1, 18, 28, die innerhalb des Geltungsbereiches des im Entwurf vorliegenden Bauungsplanes liegen, die Umlegung eingeleitet.

Die Grundstücke liegen südlich Sagenweg und nördlich Pariser Straße



Mit der technischen Durchführung des Verfahrens wird der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Bernd Helten in Groß-Zimmern beauftragt.

Beherrschung über den Rechtsbehelf

Gegen diesen Umlegungsbeschluss ist der Widerspruch zulässig. Er ist innerhalb eines Monats seit der Bekanntgabe bei der Umlegungsstelle, dem Gemeindevorstand der Gemeinde Stockstadt am Rhein, Kirchstraße 6, 64589 Stockstadt schriftlich oder zur Niederschrift bei dieser Behörde zu erheben.

Anmeldung von Rechten

Es ergeht hiermit die Aufforderung, innerhalb eines Monats Rechte, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind aber zur Beteiligung am Umlegungsverfahren berechtigten, bei der Umlegungsstelle anzumelden.

Werden Rechte erst nach Ablauf der im vorigen Absatz bezeichneten Frist angemeldet oder nach Ablauf der in § 48 Abs. 3 BauGB gesetzten Frist glaubhaft gemacht, so muss ein Berechtigter die bisherigen Verhandlungen und Festsetzungen gegen sich gelten lassen, wenn die Umlegungsstelle dies bestimmt.

Der Inhaber eines aus dem Grundbuch nicht ersichtlichen Rechtes muß die Wirkung eines vor der Anmeldung eingetretenen Fristablaufes ebenso gegen sich gelten lassen wie der Beteiligte, dem gegenüber die Frist durch Bekanntmachung des Verwaltungsaktes zuerst in Lauf gesetzt worden ist.

Grundstück und über Rechte an einem Grundstück getroffen oder Vereinbarungen abgeschlossen werden, durch die einem anderen ein Recht zum Erwerb, zur Nutzung oder Bebauung eines Grundstückes oder Grundstücksteils eingeräumt wird, oder Baulasten neu begründet, geändert oder aufgehoben werden;

2. erhebliche Veränderungen der Erdoberfläche oder wesentlich wertsteigernde sonstige Veränderungen der Grundstücke vorgenommen werden;

3. nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtige oder wertsteigernde bauliche Anlagen errichtet oder abgestellte Änderungen solcher Anlagen vorgenommen werden;

4. genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtige bauliche Anlagen errichtet oder geändert werden.

Einer Genehmigung nach Satz 1 bedarf es im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur, wenn und soweit eine Genehmigungspflicht nach § 144 nicht besteht.

(2) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht be-

trüht.

(3) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, daß das Vorhaben die

hierdurch betroffene Vertragspartei berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit der Entscheidung, vom Vertrag zurückzutreten. Auf das Rücktrittsrecht sind die §§ 346 bis 349 und 351 des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend anzuwenden.

Öffentliche Auslegung

Die Bestandskarte und das Bestandsverzeichnis werden in der Zeit vom 10.03.2023 bis 17.04.2023 (1 Monat) im Rathaus der Gemeinde Stockstadt am Rhein Kirchstraße 6, 64589 Stockstadt öffentlich ausgelegt.

Stockstadt, den 03.03.2023

Gemeindeversammlung

STOCKSTADT – Zu einer Gemeindeversammlung lädt die Evangelische Kirchengemeinde Stockstadt ein.

Sie findet statt am Donnerstag, 16. März 2023, um 19 Uhr im Evangelischen Gemeindehaus, Marktstr. 13. Auf der Tagesordnung stehen Informationen zur Gemeindefarbeit nach Corona, der Prozess „EKHN 2030“ mit

Die Gemeinde Stockstadt am Rhein hat in der Sitzung der Gemeindevertretung am 18.12.2020 den Aufstellungsbeschluss und in der Sitzung am 21.02.2023 den Entwurfs- und Offenlagebeschluss für den 1. Bauabschnitt des Bebauungsplans „Kölsche Gärten – Wohnen am Kühkopf“ gefasst.

Im Mittelpunkt der Planung steht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S. § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO). Weitergehende Nutzungen wie eine Kindertagesstätte, Seniorenwohnen, Gastronomie/Café etc. sind hier ebenfalls vorgesehen.

Das Plangebiet „Kölsche Gärten – Wohnen am Kühkopf“ 1. Bauabschnitt wird westlich durch die Bahnlinie Frankfurt-Mannheim, südlich die Pariser Straße, östlich den Odenwaldring und nördlich von dem Gewerbegebiet „Stockstadt Ost“ begrenzt und umfasst rd. 15,9 ha. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des zukünftigen Bebauungsplans ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen (Anlage).

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich zugehöriger Begründung und Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen liegen in der Zeit von

Montag, dem 13.03.2023 bis einschl. Montag, dem 17.04.2023

in der Gemeindeverwaltung Stockstadt am Rhein, Kirchstraße 6, 1. Obergeschoss, Zimmer 8 zu den allgemeinen Dienststunden öffentlich aus. Andere Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Die allgemeinen Dienststunden der Gemeinde Stockstadt am Rhein sind:

Montag – Freitag von 8:00-12:00 Uhr

Donnerstag von 14:00-18:00 Uhr

Während der Auslegungsfrist kann von jedermann Anregungen zu den Planungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB werden der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen in das Internet eingestellt. Die Planunterlagen können auf der Homepage der Gemeinde Stockstadt am Rhein unter www.stockstadt.de und unter www.plan-es.com, Button „Beteiligungsverfahren“ sowie unter <https://bauleitplanung.hessen.de> eingesehen und heruntergeladen werden. Über den Inhalt wird auf Verlangen telefonisch unter Rufnummer 06158/829-17 oder über E-Mail an k.kraemer@stockstadt.de Auskunft gegeben.

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Anregungen zu den Planungen schriftlich, textlich unter beteiligungsverfahren@plan-es.com oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Die Stellungnahmen werden nur im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung innerhalb des Planverfahrens verwendet.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können (§ 4 a Abs. 6 BauGB).

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt. Neben dem Entwurf des Bebauungsplans mit zugehöriger Begründung einschließlich des nach Maßgabe der Anlage 1 zum BauGB und den Umweltschutzgütern (Mensch, Tier, Pflanze, Boden, Wasser, Luft, Klima, Stadt- und Landschaftsbild) i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliederten Umweltberichtes mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag (Stand 01/2023) werden folgende umweltbezogene Stellungnahmen öffentlich ausgelegt:

a) Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB;

• BUND OG Riedstadt – Stockstadt: Hinweis auf ge-

wünschte Erhöhung des zu begründenden Anteils der Grundstücksflächen (50 % statt 30 %). Außerdem Hinweis auf Anbindung an den ÖPNV durch Schaffung entsprechender Haltestellen.

• Deutsche Bahn AG: Hinweis auf Überplanung von Eisenbahnbetriebsanlagen (Flurstück 93/1) sowie die Bahnüberführung Pariser Straße. Ferner Hinweis auf Abstimmung von Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke mit der DB Netz AG sowie Einhaltung der geltenden Sicherheitsabstände.

• Handwerkskammer Frankfurt/RheinMain: Hinweis auf Berücksichtigung weiterer Emissionen wie Licht, Staub, Erschütterung, Geruch etc. Zudem Anmerkung, dass bereits ansässige Handwerks- und Gewerbebetriebe in ihrer jetzigen Tätigkeit nicht eingeschränkt werden dürfen. Ebenso dürfen deren Erweiterungsmöglichkeiten am Standort nicht gemindert werden.

• HessenMobil: Hinweis auf Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung rechtzeitig vor Baubeginn zwischen Hessen Mobil und der Stadt Stockstadt am Rhein, in der u. a. die spätere Unterhaltung und Kostenfrage für die eventuell notwendigen Änderungen am klassifizierten Straßennetz geklärt werden.

• Kreisrausschuss Groß-Gerau, Regionalentwicklung und Mobilität: Hinweis auf Weiterführung des am Sengenweg endenden Geh- und Radweges entlang der K154 bis an die geplante Zufahrt und im weiteren Verfahren (2. BA) bis an die K153 im Süden. Ferner Anregung, Flächen für Sharing-Angebote (z. B. Carsharing, Bike/Lastenradsharing) im B-Plan festzusetzen.

• Landrat des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Landwirtschaft und Umwelt: Es wird darum gebeten, die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen so lange wie möglich beizubehalten. Die Funktionsfähigkeit der Ringleitung zur Beregung der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen ist unterbrechungsfrei zu gewährleisten. Ansprechpartner ist die Hessenwasser GmbH & Co KG.

• Landesamt für Denkmalpflege/HessenArchäologie: Hinweis darauf, dass sich Bodendenkmäler im Geltungsbereich des 1. Bauabschnitts des Plangebiets befinden. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDschG zerstört werden. Untersuchungen werden insofern erforderlich.

• Regierungspräsidium Darmstadt: Hinweis darauf, dass aus Sicht des Artenschutzes insbesondere hinsichtlich des Vorkommens des Feldhamsters Ergänzungen notwendig sind. Zur Nachvollziehbarkeit wird um Ergänzung der Herleitung der Flächengröße und einer Karte gebeten, aus der die geplante Lage der Fläche deutlich wird. Im weiteren Verfahren ist zudem darzulegen, wie der Eingriff ausgeglichen werden soll.

• RheinMain Verkehrsverbund: Erneute Anmerkung, dass eine Busanbindung mit Bushaltestelle eine wichtige Ergänzung und Attraktivitätssteigerung des neuen Wohngebietes sowie Entlastung des MIV bedeuten würde. Eine gemeinsame Abstimmung mit der LNVG Kreis Groß-Gerau als zuständiger lokaler Nahverkehrsorganisation wird empfohlen.

b) Weitere umweltrelevante Informationen:

• Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (10/2022): Aufgabe der artenschutzrechtlichen Prüfung ist die Klärung der Frage, ob von der Planung – unabhängig von allgemeinen Eingriffen in Natur und Landschaft – besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 44 BNatSchG betroffen sind, welche Beeinträchtigungen für die geschützten Arten zu erwarten sind und ob sich für bestimmte Arten das Erfordernis und die Möglichkeit für eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt. Die Prüfung folgt dabei dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (HMUEL/2011).

• Verkehrsuntersuchung (02/2019):

Die vorliegende Untersuchung soll dazu dienen, die Auswirkungen der neuen Nutzungen aus verkehrstechnischer Sicht zu erläutern. Dazu wird das durch die geplanten Nutzungen zu erwartende Verkehrsaufkommen wurde abgeschätzt und die Verkehrsbelastungen an den Knotenpunkten B 44 / K 153, K 153 / Odenwaldring sowie für die Einmündung des geplanten Wohngebietes in den Odenwaldring prognostiziert. Die Leistungsfähigkeit der maßgebenden Knotenpunkte wurde anschließend nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) untersucht. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung wurden mit HessenMobil abgestimmt. Zudem wurden die verkehrlichen Kennwerte als Grundlage für schalltechnische Untersuchungen ermittelt.

• Bodengutachten (03/2019, 07/2022):

Aufgabe der Baugrunduntersuchung ist die Erkundung der Bodenbeschaffenheit in der Projektfläche mittels Kleinrammbohrungen und Rammsondierungen. Eine Bohrung wurde zu einem temporären Grundwasserpegel ausgebaut. Zusätzlich wurde die Durchlässigkeit (kf-Wert) der anstehenden Bodenschichten mittels in-situ-Verklärungsversuchen. Die Ergebnisse der geotechnischen Untersuchungen werden in der „Stellungnahme Grundlagenermittlung Bodenbeschaffenheit“, zusammen mit geotechnischen Ausführungsgrundsätzen hinsichtlich der Baumaßnahme dargestellt. Zudem war eine grundsätzliche Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit am Projektstandort vorzunehmen.

• Schalltechnische Untersuchung (01/2023):

Ziel der schalltechnischen Untersuchung ist es, die Immissionsituation durch Verkehrslärm (durch den Straßenver-

kehr und den Schienenverkehr auf der Strecke 4010) zu ermitteln und mit den schalltechnischen Orientierungswerten zu vergleichen. Weiterhin sind mögliche Geräuscheffekte im Plangebiet zu ermitteln und zu beurteilen. Sollten Lärmkonflikte ermittelt werden, so sind geeignete Schallschutzmaßnahmen zu erarbeiten.

• Archäologisch-epigraphische Prospektion / Untersuchung:

Es von einem Vorhandensein von Kulturdenkmälern i.S. von § 2 Abs. 2 HDschG (Bodendenkmäler) auszugehen. Vorbereitende Untersuchungen waren erforderlich und wurden durchgeführt. Die Untersuchungen mündeten in zwei Bereichen in Grabungen. Nach Abschluss der Grabungen ist in den flächig dokumentierten Bereichen alle Wahrscheinlichkeit nach nicht mehr mit dem Vorhandensein von Bodendenkmälern zu rechnen.

Neben den öffentlich ausgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar, die Eingang in die Planung gefunden haben:

Ergebnisse der Entwässerungskonzepte, dem Erschließungskonzept und der Genehmigungsplanung zur Verklärung von Niederschlagswasser über Mulden-Rigolen-Elemente in das Grundwasser

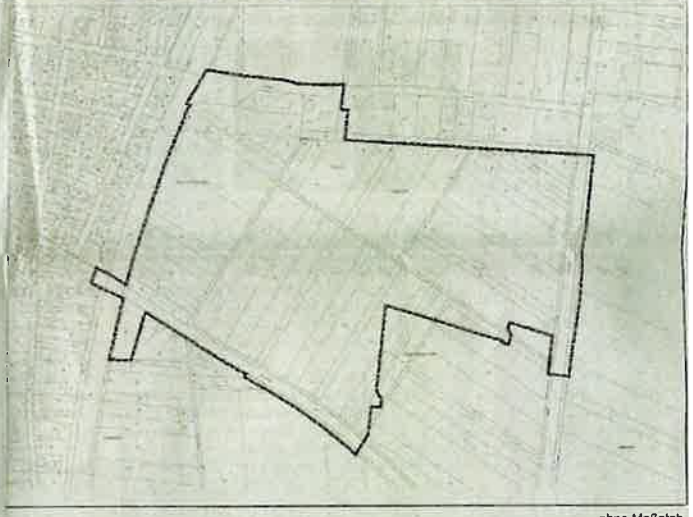
Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4b BauGB das Büro PlanES, Elisabeth Schade, Gießen mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

Stockstadt am Rhein, den 03.03.2023

gezeichnet,
Thomas Raschel
Bürgermeister

ANLAGE

Gemeinde Stockstadt am Rhein
Bebauungsplan „Kölsche Gärten – Wohnen am Kühkopf“
hier: Räumlicher Planbereich (Plan ist ohne Maßstab)



ohne Maßstab

Der Gemeindevorstand der Gemeinde - ALS UMLEGUNGSGESTELLE -

Nachstehender Beschluss des Gemeindevorstandes als Umlegungsstelle vom 07.02.2023 über die Umlegung der Grundstücke im Gebiet „Kölsche Gärten“ – Wohnen am Kühkopf (Umlegungsbeschluss) wird hiermit bekanntgemacht.

UMLEGUNGSBESCHLUSS

Nachdem durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.02.2023 die Umlegung für das Gebiet

„Kölsche Gärten“ – Wohnen am Kühkopf

angeordnet worden ist, wird gemäß § 47 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) für die Grundstücke Gemarkung Stockstadt Flur 4 Nr. 59/4-70, 71, 72/4, 73/4-79/4, 80/9-91/1, 93/1, 94/3+4, 97-109, 110, 111-112, 231 sowie für die Teile der Flurstücke Nr.58/2, 96/4, 124/1, 125/1, 176/1, 177/4, 229 und für die Teile der Flurstücke Flur 5 Nr. 17/1, 18, 28, die innerhalb des Geltungsbereiches des im Entwurf vorgelegten Bebauungsplanes liegen, die Umlegung angeordnet. Die Grundstücke liegen südlich Sengenweg und nördlich Pariser Straße



Mit der technischen Durchführung des Verfahrens wird der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Bernd Heinen in Groß-Zimmern beauftragt.

Belehrung über den Rechtsbehelf

Gegen diesen Umlegungsbeschluss ist der Widerspruch zulässig. Er ist innerhalb eines Monats seit der Bekanntgabe bei der Umlegungsstelle, dem Gemeindevorstand der Gemeinde Stockstadt am Rhein, Kirchstraße 6, 64589 Stockstadt schriftlich oder zur Niederschrift bei dieser Behörde zu erheben.

Anmeldung von Rechten

Es ergeht hiermit die Aufforderung, innerhalb eines Monats Rechte, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind aber zur Beteiligung am Umlegungsverfahren berechnen, bei der Umlegungsstelle anzumelden.

Werden Rechte erst nach Ablauf der im vorigen Absatz bezeichneten Frist angemeldet oder nach Ablauf der in § 48 Abs. 3 BauGB gesetzten Frist glaubhaft gemacht, so muss ein Berechtigter die bisherigen Verhandlungen und Festsetzungen gegen sich gelten lassen, wenn die Umlegungsstelle dies bestimmt.

Der Inhaber eines aus dem Grundbuch nicht ersichtlichen Rechtes muß die Wirkung eines vor der Anmeldung eingetretenen Fristablaufes ebenso gegen sich gelten lassen wie der Beteiligte, dem gegenüber die Frist durch Bekanntmachung des Verwaltungsaktes zuerst in Lauf gesetzt worden ist.

Verfügungs- und Veränderungssperre

§ 51 Abs. 1 bis 4 BauGB lautet:
(1) Von der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses bis zur Bekanntmachung nach § 71 dürfen im Umlegungsgebiet nur mit schriftlicher Genehmigung der Umlegungsstelle
1. ein Grundstück geteilt oder Verfügungen über ein

Grundstück und über Rechte an einem Grundstück getroffen oder Vereinbarungen abgeschlossen werden, durch die einem anderen ein Recht zum Erwerb, zur Nutzung oder Bebauung eines Grundstückes oder Grundstücksteils eingeräumt wird, oder Baualten neu begründet, geändert oder aufgehoben werden;

2. erhebliche Veränderungen der Erdoberfläche oder wesentlich wertsteigernde sonstige Veränderungen der Grundstücke vorgenommen werden;

3. nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtige, aber wertsteigernde bauliche Anlagen errichtet oder wertsteigernde Änderungen solcher Anlagen vorgenommen werden;

4. genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtige bauliche Anlagen errichtet oder geändert werden. Einer Genehmigung nach Satz 1 bedarf es im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur, wenn und soweit eine Genehmigungspflicht nach § 144 nicht besteht.

(2) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht be-
(3) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, daß das Vorhaben die Durchführung der Umlegung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde. § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden.

(4) Die Genehmigung kann unter Auflagen und außer bei Verfügungen über Grundstücke und über Rechte an Grundstücken auch unter Bedingungen oder Befristungen erteilt werden. Wird die Genehmigung unter Auflagen, Bedingungen oder Befristungen erteilt, ist die

hierdurch betroffene Vertragspartei berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit der Entscheidung, vom Vertrag zurückzutreten. Auf das Rücktrittsrecht sind die §§ 346 bis 349 und 351 des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend anzuwenden.

Öffentliche Auslegung

Die Bestandskarte und das Bestandsverzeichnis werden in der Zeit vom 10.03.2023 bis 17.04.2023 (1 Monat) im Rathaus der Gemeinde Stockstadt am Rhein Kirchstraße 6, 64589 Stockstadt öffentlich ausgelegt.

Stockstadt, den 03.03.2023

Gemeindeversammlung

STOCKSTADT – Zu einer Gemeindeversammlung lädt die Evangelische Kirchengemeinde Stockstadt ein.

Sie findet statt am Donnerstag, 16. März 2023, um 19 Uhr im Evangelischen Gemeindehaus, Marktstr. 13. Auf der Tagesordnung stehen Informationen zur Gemeindegemeinschaft nach Corona, der Prozess „EKN 2030“ mit dem neuen Nachbarschaftsraum, die Öffentlichkeitsarbeit der Gemeinde und die Uhrzeit des sonntäglichen Gottesdienstes. Die Gemeindeversammlung soll um 20.30 Uhr beendet sein, der Kirchenvorstand steht im Anschluss zu weiteren Gesprächen und dem Austausch von Ideen bereit.

