

EINGEGANGEN

27. Juli 2023



GEMEINDE
ROCKENBERG

Obergasse 12
35519 Rockenberg
www.rockenberg.de
gemeinde@rockenberg.de

Öffnungszeiten:
Mo. bis Fr. 8 bis 12 Uhr
Di. 15 bis 18 Uhr
und nach Vereinbarung

Bauamt

2

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L 3136)“
Abwägung Verfahren §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Gemeinde Rockenberg · Gemeindevorstand · Postfach · 35517 Rockenberg

Regiokonzept GmbH & Co.KG

Biedrichstraße 8c

61200 Wölfersheim

2) **Gemeindevorstand der Gemeinde Rockenberg**

Beschlussempfehlung:

Rockenberg, den 24.07.2023

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke Landstraße
3136 (L 3136))“
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 (2) BauGB

Bezug: Ihr Schreiben vom 04.07.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte [REDACTED]

Bezug nehmend auf Ihr o. g. Schreiben teilen wir mit, dass seitens der Gemeinde
Rockenberg keine Anregungen oder Bedenken bestehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag [REDACTED]

Leiter des Bauamts

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wir verarbeiten personenbezogene Daten. Unsere Datenschutzhinweise finden
Sie unter www.rockenberg.de/impresum-datenschutz/datenschutzportal

Bankverbindungen:

Sparkasse Obergessen IBAN: DE03 5185 0079 0025 0000 21 · BIC: HELADEF1FRI

Volksbank Mittelhessen eG IBAN: DE56 5139 0000 0086 1565 04 · BIC: VBMHDE5F



STADT HUNGEN

Der Magistrat

5

5) Magistrat der Stadt Hungen

Der Magistrat, Kaiserstraße 7, 35410 Hungen

Sachbearbeiter/in: Frau Adelmann
Zimmernummer: EG 04
Fachbereich:
Bereich:

Telefon:
Telefax:
E-Mail:
Internet: www.hungen.de

Regiokonzept GmbH & Co. KG

Biedrichstraße 8 c

INGEGANGEN

61200 Wölfersheim

10. Aug. 2023

Ihr Schreiben vom 04.07.2023
Ihr Aktenzeichen
Unser Aktenzeichen 3.31-LY
35410 Hungen, den 10.08.2023

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke
Landstraße 3136)“
Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2)
BauGB**

Sehr geehrte

wir danken Ihnen für die übersandten Planunterlagen zu der oben genannten Bauleitplanung und teilen Ihnen mit, dass die Belange der Stadt Hungen von der Planung nicht berührt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Öffnungs- und Sprechzeiten:
Mo 08.00 - 12.30 Uhr, Di 08.00 - 16.30 Uhr, Mi 07.00 - 12.30 Uhr, Do 14.00 - 18.00 Uhr, Fr 08.00 - 12.30 Uhr
Konten der Stadtkasse
Sparkasse Laubach - Hungen
IBAN: DE71 5135 2227 0001 0004 39
BIC: HELADEF1LAU
Volksbank Mittelhessen eG
IBAN: DE81 5139 0000 0081 1783 05
BIC: VBMHDE5F
Hausadresse: Kaiserstraße 7, 35410 Hungen
Telefon: 06402 / 85 - 0

Gemeinde Echzell

- Der Gemeindevorstand -



7

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L 3136)“ Abwägung Verfahren §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Gemeinde Echzell – Lindenstraße 9 – 61209 Echzell

RegioKonzept GmbH & Co. KG
Biedrichstr. 8 c

61200 Wölfersheim

EINGEGANGEN
18. Juli 2023

Internet: www.echzell.de

Telefon:

Telefax:

Bearbeiter/in:

Durchwahl:

E-Mail:

Datum: 11.07.2023

7) Gemeindevorstand der Gemeinde Echzell

Beschlussempfehlung:

Bebauungsplan der Gemeinde Wölfersheim Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung für das Gebiet „Kuhweg“ Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen-und Herren,

gegen die im Betreff genannte Planung bestehen unsererseits keine Bedenken.
Die Belange der Gemeinde Echzell werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Bürgermeister

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Konten der Gemeinschaftskasse Wetterau:
Sparkasse Oberhessen, IBAN: DE93 5185 0079 0027 0309 39, BIC: HELADEF1FRI
Volksbank Mittelhessen eG, IBAN: DE46 5139 0000 0048 0772 00, BIC: VBMHDE33XXX
Postbank Frankfurt/Main, IBAN: DE24 5001 0080 0071 9256 07, BIC: PBNKDE33XXX
Landbank Horloffthal, IBAN: DE59 5186 1616 0000 1061 00, BIC: GENODE51REW
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE27 226 30097
Gläubiger-ID: DE94ZZZ00000040472



EINGEGANGEN
03. Aug. 2023

Der Kreisausschuss
Fachdienst Kreisentwicklung

9

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L 3136)“
Abwägung Verfahren §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Besucheranschrift:
Homburger Straße 17
61169 Friedberg

06031 83-0

REGIOKONZEPT GmbH & Co. KG
Biedrichstr. 8c
61200 Wölfersheim

Auskunft erteilt
Tel.-Durchwahl
E-Mail

Fax / PC-Fax
Zimmer-Nr.
Aktenzeichen 60135-23-TÖB
Sprechzeiten

Datum 03.08.2023

9) Kreisausschuss des Wetteraukreises, gemeinsame Stellungnahme

Beschlussempfehlung:

Az.:	60135-23-TÖB- (Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke Landstraße 3136 (L 3136))“ in Wölfersheim Wohnbach -
Gemarkung:	Wohnbach
Flur:	1
Flurstück:	878

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene

Ansprechpartner:

Zum o.g. Verfahren sind hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit oder Hinweise und Bedenken zu abwägungsfähigen Sachverhalten erforderlich.

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Ansprechpartner:

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

2

zu 2) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zum Schutz ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen. Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzseite unserer Homepage www.datenschutz.wetterau.de

Adresse

Europaplatz
61169 Friedberg

Bankverbindungen

Sparkasse Oberhessen
IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64
SWIFT-BIC HELADEF1FRI

Postbank Frankfurt
IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 09
SWIFT-BIC PBNKDE33XXX

Öffnungszeiten der Kreisverwaltung finden Sie unter:
www.wetteraukreis.de

UST-IdNr.: DE112591443

- 2 -

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen der Archäologischen Denkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. die Denkmalfachbehörde vor.

3

zu 3) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

FSt 2.3.6 Brandschutz

Ansprechpartner:

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

4

zu 4) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartner:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Bei der Umsetzung des Bauvorhabens sind die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen zwingend einzuhalten.

Die auf der Kompensationsfläche gelagerten Materialien sind spätestens bis Baubeginn zu entfernen.

5

zu 5) Der Stellungnahme wird gefolgt. Die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen werden bei der Umsetzung eingehalten. Die auf der Kompensationsfläche gelagerten Materialien werden von der Bauherrschaft spätestens bis Baubeginn entfernt.

Rechtsgrundlage:

§ 44 BNatSchG

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Im RegFNP ist das Plangebiet als „Grünfläche, Wohnungsferne Gärten“ dargestellt. Dies dient der Freiraumsicherung gemäß der Grundsätze des Kapitels 4.1. Nach Kap. 4.7.1 RegFNP handelt es sich um gestaltete, überwiegend unversiegelte Grünflächen ohne größere bauliche Einrichtungen. Diese dienen auch nicht primär der baulichen Nutzung, sondern Hauptzweck ist die begrünte Fläche. Die Ermöglichung eines Einfamilienhauses mit zwei Vollgeschossen und 250 m² Grundfläche zzgl. Versiegelung durch Nebenanlagen erscheint daher überdimensioniert. Auch im Vergleich zu den Gebäuden in der Umgebung sollte die überbaubare Fläche auf 120 bis 150 m² reduziert werden. Die vorhandenen Gebäude, die außerhalb des künftigen Baufelds liegen sind zu entfernen oder auf die zulässige Überschreitung der Fläche durch Nebenanlagen anzurechnen.

6

zu 6) Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass die zulässige Grundfläche auf max. 150 m² reduziert wird. Die vorhandenen Gebäude außerhalb des Baufeldes werden auf die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen angerechnet.

Zu § 6b: Nach neueren Erkenntnissen muss die Lichtfarbe auf 2.700 K begrenzt werden. Auf die Anforderungen des § 35 HeNatG sei hingewiesen.

7

Die Bäume im Nordwesten der Kompensationsfläche sollten ebenfalls zum Erhalt festgesetzt werden.

8

zu 7) Der vorgebrachte Hinweis wird beachtet. Die Festsetzung zu der Außenbeleuchtung wird entsprechend redaktionell angepasst.

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner:

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Gegen die beantragte Ergänzungssatzung bestehen aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine Bedenken.

9

zu 8) Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass die Bäume im Nordwesten der Kompensationsfläche zum Erhalt festgesetzt werden.

zu 9) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 3 -

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartner:

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu der o.g. Ergänzungssatzung.

10

zu 10) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartner

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

1. Eine Einbeziehungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Da der Bereich nicht den Darstellungen des Reg. FNP entspricht, ist zumindest eine nachträglich Berichtigung notwendig.
2. Unter Punkt 7.1.1 ist dargestellt, dass die maximal zulässig Grundfläche 250 qm zur Vermeidung eines zu starken Versiegelungsgrades betragen soll. Eine Festsetzung dieser max. Grundfläche fehlt in den textlichen Festsetzungen. Weiterhin beträgt die überbaubare Grundstücksfläche laut Plandarstellung (Maßstab 1:500) ca. 650- 700 qm. Die überbaubare Fläche ist daher zu reduzieren, auch wenn innerhalb dieser Fläche auch Garagen etc. zulässig sein sollen.
3. Es fehlt im Plan die Vermaßung der festgesetzten Flächen.
4. Laut Begründung hat die Gemeinde den Aufstellungsbeschluss unter der Maßgabe gefasst, dass auf der Fläche nur ein Wohnhaus zulässig sein soll. Es ist aber keine Art der zulässigen baulichen Nutzung festgelegt worden. Dies ist nachzuholen.
5. Aufgrund der Ortsstruktur empfehlen wir geeignete Dächer vorzugeben und Staffelgeschosse auszuschließen.

11

zu 11) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung wird im Rahmen der Neuaufstellung bzw. Fortschreibung des RPS/RegFNP erfolgen.

12

zu 12) Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass eine Reduktion der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt. Dem Einwand, dass eine Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche fehlt, wird widersprochen. Der Satzungsentwurf enthält eine entsprechende textliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche max. 250 m²), die nun ebenfalls auf max. 150 m² reduziert wird.

13

14

15

zu 13) Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Vermaßungen der festgesetzten Flächen werden im Plan eingetragen.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartner

Keine Einwendungen.

16

zu 14) Der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden. Bei den vorliegenden Unterlagen handelt es sich um eine Ergänzungssatzung, in der lediglich einzelne Festsetzungen getroffen werden können, die sonst einem Bebauungsplan vorbehalten sind. Die Art der baulichen Nutzung richtet sich nach der Eigenart der näheren Umgebung und wird durch den vorhandenen Baubestand (überwiegend Wohnbebauung) bestimmt.

zu 15) Der Empfehlung wird nicht gefolgt, da angrenzend auch bereits Neubauten mit vielgestaltigen Dächern vorhanden sind und sich das geplante Bauvorhaben in die Umgebung einzufügen hat.

zu 16) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Regierungspräsidium Darmstadt

EINGEGANGEN
02. Aug. 2023



10

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

RegioKonzept GmbH & Co KG
Biedrichstrasse 8 c
61200 Wölfersheim

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
W 2015-2023
Ihr Zeichen: [redacted]
Ihre Nachricht vom: 05.07.2023
Ihr Ansprechpartner: [redacted]
Zimmernummer: [redacted]
Telefon/ Fax: [redacted]
E-Mail: [redacted]
Kampfmittelräumdienst: kmrdr@rpd.hessen.de
Datum: 02.08.2023

**Wölfersheim,
Gemarkung Wohnbach
"Kuhweg (Ecke Landstraße 3136 (L 3136))"
Bauleitplanung; Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung)
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. [redacted]

1

2

3

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L 3136)“
Abwägung Verfahren §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

10) Regierungspräsidium Darmstadt- Kampfmittelräumdienst

Beschlussempfehlung:

- zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
- zu 2) Der Bitte wird gefolgt und die Bauherrschaft darüber informiert, dass der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen ist, sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden.
- zu 3) Die Bitte wird zur Kenntnis genommen und die Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitplanverfahrens verwendet.

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Regierungspräsidium Darmstadt

EINGEGANGEN

10. Aug. 2023



11

11) **Regierungspräsidium Darmstadt- Gemeinsame Stellungnahme**

Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Gemeindevorstand
der Gemeinde Wölfersheim
Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/30-2023/1**
Dokument-Nr.: **2023/1134119**
Ihre Ansprechpartnerin:
Zimmernummer:
Telefon/ Fax:
E-Mail:
Datum: 10. August 2023

Beschlussempfehlung:

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet
„Kuhweg (Ecke L 3136)“ gem. § 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB im Ortsteil Wohnbach
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros RegioKonzept vom 4. Juli 2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 2 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung der Satzung beabsichtigt die Gemeinde Wölfersheim, auf einem rund 0,4 ha großen Areal am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Wohnbach den Bau eines Wohnhauses innerhalb der Baugrenzen. Das Grundstück war bereits früher durch Gebäude einer Hundezucht bebaut. Somit handelt es sich um eine durch Bebauung vorgeprägte Fläche.

B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



- 2 -

1. Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Grünfläche, Wohnungsferne Gärten“ und wird von einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ überlagert.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Frankfurt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

1. Dezernat IV/F 41.1 Grundwasser

Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen keine Bedenken.

2

zu 2) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer

Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen gegen die vorgelegte Einbeziehungssatzung der Gemeinde Wölfersheim und die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen keine Einwände.

3

zu 3) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3. Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz

a. Nachsorgender Bodenschutz

Der Bebauungsplanentwurf enthält auf Seite 20 Ziffer 10.1 die Aussage, dass im Plangebiet keine Altlasten oder Ablagerungen bekannt sind.

In der Altflächendatei ist derzeit kein Eintrag für das Plangebiet vorhanden. Insofern liegen mir keine konkreten Erkenntnisse über mögliche Bodenbelastungen vor.

4

zu 4) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

b. Vorsorgender Bodenschutz

Die vorgelegten Planunterlagen enthalten bereits Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen den Entwurf keine Bedenken.

5

zu 5) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4. Dezernat IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft West

Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht anhand der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.

6

zu 6) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF)

Gegen die vorgesehene Planung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich durch die Feuerwehrrache (nordöstlich des Plangebietes) und den Schützenverein (südlich des Plangebietes) Immissionen auf die zukünftigen (Wohn)Bebauungen im Plangebiet auswirken können.

Allgemein:

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer digitalen Ausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, mit folgendem Funktionspostfach: komabwasser-ffm@rpda.hessen.de gebeten.

III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat **Bergaufsicht** folgendes mit:

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-)

C. Hinweise

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen

7

zu 7) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

8

zu 8) Der Bitte wird gefolgt und eine digitale Ausfertigung des rechtsverbindlich gewordenen Bauleitplans in der bekannt gemachten Fassung an das genannte Funktionspostfach des Regierungspräsidiums Darmstadt übersandt.

9

zu 9) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

10

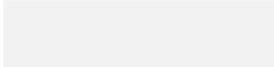
zu 10) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 4 -

Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpd.hessen.de.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.datenschutz.lrp-darmstadt.hessen.de)

11

- zu 11) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidium Darmstadt wurde direkt am Verfahren beteiligt und hat keine Bedenken geäußert (s. Stellungnahme Nr. 10).



Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bahnhofstrasse 33, 63654 Büdingen

RegioKONZEPT GmbH Co.KG
Biedrichstraße 8c
61200 Wölfersheim

Geschäftszeichen (im Antwortschreiben bitte angeben)
22.2-BD-02-06-03-02-B-2023#040
Bearbeiter
Telefon
Fax
E-Mail
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom 05.07.2023
Datum 13.07.2023

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Gemeinde Wölfersheim, Ortsteil Wohnbach,
Ergänzungssatzung „Kuhweg (Ecke Landstraße 3136)“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Ergänzungssatzung gebe ich für die Flurbereinigungs- und Katasterbehörde die folgende Stellungnahme zu landeskulturellen und bodenordnerischen Belangen sowie aus der Sicht des Liegenschaftskatasters ab:

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:
 - Keine Einwendungen
2. Fachliche Stellungnahme:
 - Zur Planung bestehen keine Anregungen oder Bedenken.
 - Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahrens.
 - Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden städtischen Bodenordnungsverfahrens, das unserer Verantwortung unterliegt.
 - Derzeit ist vom Amt für Bodenmanagement Büdingen kein neues Flurbereinigungs- bzw. städtisches Bodenordnungsverfahren im Bereich der Planung vorgesehen.

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2

zu 2) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
zu 3) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

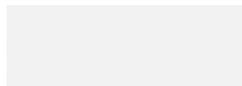
3

zu 4) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L 3136)“
Abwägung Verfahren §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

EINGEGANGEN

17. Juli 2023



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

16

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

RegioKonzept GmbH & Co KG
Biedrichstraße 8c
61200 Wölfersheim

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: [REDACTED]
Ihre Nachricht: 04.07.2023
Unser Zeichen: hs

Ansprechpartnerin: [REDACTED]
Abteilung: Planung

17. Juli 2023

**Wölfersheim 1/23/S
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet "Kuhweg
(Ecke Landstraße 3136 (L 3136))" in Wölfersheim, Gemarkung Wohnbach
Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRhein-
Main zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist
der Bereich entsprechend der derzeitigen Nutzung als „Grünfläche – Wohnungsfeme Gärten“
dargestellt. Die Planung zugunsten des Baus eines Wohnhauses widerspricht aufgrund der
geringen Flächengröße und der Lage im Siedlungszusammenhang nicht den dargestellten
Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich.
Eine Anpassung der Darstellung kann ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Neu-
aufstellung des RPS/RegFNP erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Abteilung Planung

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Poststraße 16
60329 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 2577-0
info@region-frankfurt.de
www.region-frankfurt.de

Deutsche Bank
IBAN: DE68 5007 0010 0086 7356 00
BIC: DEUTDEFFXXX

Frankfurter Sparkasse
IBAN: DE15 5005 0201 0000 3028 02
BIC: HELADEF1822

1

16) Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschlussempfehlung:

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

EINGEGANGEN

25. Juli 2023

17

Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden

Regiokonzept GmbH & Co KG
Biedrichstr. 8c

61200 Wölfersheim

Aktenzeichen

Bearbeiter/in

Durchwahl

Fax

E-Mail

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht 04.07.2023

Datum 25.07.2023

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke Land-
straße 3136 (L 3136)“**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2
BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine
grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

**Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentli-
chen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine ge-
sonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Bau-
denkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.**

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Bezirksarchäologie

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L 3136)“
Abwägung Verfahren §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

17) Landesamt für Denkmalpflege hessenARCHÄOLOGIE

Beschlussempfehlung:

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu 2) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L 3136)“
Abwägung Verfahren §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Von: FU-WES-AS-WI-Strassenverwaltung <FU-WES-AS-WI-Strassenverwaltung@autobahn.de>
Gesendet: Mittwoch, 19. Juli 2023 14:50
An: [REDACTED]
Betreff: AW: Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim; Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke Landstraße 3136 (L 3136))“_ Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

19

19) **Autobahn GmbH des Bundes**

Beschlussempfehlung:

Sehr geehrte [REDACTED]

seitens der Autobahnverwaltung bestehen keine Einwände gegen das oben genannte Vorhaben.

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Die Autobahn GmbH des Bundes
Niederlassung West | Außenstelle Wiesbaden
Hagenauer Str. 44 · 65203 Wiesbaden

Abteilung Hochbau und Straßenverwaltung
Geschäftsbereich Betrieb und Verkehr

www.autobahn.de

Von: FU-WES-NL-MT-Strassenverwaltung <FU-WES-NL-MT-Strassenverwaltung@autobahn.de>
Gesendet: Donnerstag, 6. Juli 2023 07:02
An: FU-WES-AS-WI-Strassenverwaltung <FU-WES-AS-WI-Strassenverwaltung@autobahn.de>
Betreff: WG: Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim; Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke Landstraße 3136 (L 3136))“_ Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Von: FU-ZEN-ZE-B-Strassenverwaltung <FU-ZEN-ZE-B-Strassenverwaltung@autobahn.de>
Gesendet: Mittwoch, 5. Juli 2023 08:15
An: FU-WES-NL-MT-Strassenverwaltung <FU-WES-NL-MT-Strassenverwaltung@autobahn.de>
Betreff: WG: Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim; Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke Landstraße 3136 (L 3136))“_ Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Von: kontakt <kontakt@autobahn.de>
Gesendet: Dienstag, 4. Juli 2023 15:53
An: FU-ZEN-ZE-B-Strassenverwaltung <FU-ZEN-ZE-B-Strassenverwaltung@autobahn.de>
Betreff: WG: Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim; Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke Landstraße 3136 (L 3136))“_ Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 4. Juli 2023 14:39
An: kontakt <kontakt@autobahn.de>
Betreff: Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim; Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke Landstraße 3136 (L 3136))“_ Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L 3136)“
Abwägung Verfahren §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

VORSICHT: Externe E-Mail! Klicken Sie nicht auf Links oder Anhänge, wenn Sie nicht von der Echtheit der Nachricht überzeugt sind.

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die o. g. Ergänzungssatzung wird die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt. Ihnen als Träger öffentlicher Belange soll hiermit Gelegenheit gegeben werden, zu der vorgelegten Planung Stellung zu nehmen. Die Ergänzungssatzung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (2) BauGB aufgestellt.

Wir geben Ihnen hiermit bekannt, dass der Entwurf der Ergänzungssatzung mit Planzeichnung und der dazugehörigen Begründung sowie der Entwurf des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags in der Zeit vom **10.07.2023** bis einschließlich **11.08.2023** im Bürgerbüro der Gemeinde Wölfersheim, Hauptstraße 60, 61200 Wölfersheim während der allgemeinen Dienststunden zur Einsicht öffentlich ausliegen.

Die Entwurfsunterlagen zu oben genanntem Bauleitplanverfahren stehen auf der Homepage der Gemeinde Wölfersheim unter <https://www.woelfersheim.de/gemeinde-buergerservice/aktuelles/bauleitplanungen-bebauungsplaene/> in der Zeit vom **10.07.2023** bis einschließlich **11.08.2023** für Sie zur Einsicht und zum Download bereit. Unser Planungsbüro ist mit der Aufstellung dieser Bauleitplanung beauftragt. Sollten Sie die Unterlagen in Papierform benötigen, können Sie diese selbstverständlich gern bei uns anfordern. Zudem wird angeboten, die Entwurfsunterlagen auf Anforderung elektronisch zur Einsicht zu verschicken.

Sollten Sie Anregungen haben, bitten wir Sie um Stellungnahme zu o. g. Bebauungsplan **bis zum 11.08.2023**. Bei Nichtbeantwortung unseres Schreibens gehen wir davon aus, dass Ihre Belange bereits berücksichtigt worden sind bzw. nicht berührt werden.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature area]

--



REGIOKONZEPT GmbH & Co. KG
Biedrichstr. 8c
61200 Wölfersheim

[Redacted contact information]

www.regiokonzept.de

RegioKonzept GmbH & Co KG

Sitz: Biedrichstraße 8c, 61200 Wölfersheim (Hessen), Registergericht: Friedberg HRA 4110

Persönlich haftende Gesellschafterin: RegioKonzept Verwaltungs GmbH

Sitz: Wölfersheim (Hessen), Registergericht: Friedberg HRB 6340

Geschäftsführer: Dr. Heiko Sawitzky, Birgit Furkert

UST-ID: DE 251322949

Diese Information ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt und kann vertrauliche oder gesetzlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der bestimmungsgemäße Adressat sind, unterrichten Sie bitte den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Anderen als dem bestimmungsgemäßen Adressaten ist es untersagt diese E-Mail zu lesen, zu speichern, weiterzuleiten oder ihren Inhalt auf welche Weise auch immer zu verwenden. Wir verwenden aktuelle Virenschutzprogramme, für Schäden die dem Empfänger gleichwohl durch von uns zugesandte mit Viren befallene E-Mails entstehen, schließen wir jede Haftung aus.

Anschreiben RegioKonzept

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L 3136)“
Abwägung Verfahren §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

If you are not the intended addressee, please inform us immediately that you have received this e-mail in error, and delete it. We thank you for your cooperation.

+++ Verkehrsmeldungen und alles rund um die Autobahn finden Sie in unserer App: [Autobahn.de/app](https://www.autobahn.de/app) +++

Die Autobahn GmbH des Bundes
Rechtsform: GmbH
Sitz: Heidestraße 15 · 10557 Berlin · AG Charlottenburg · HRB 200131 B
Geschäftsführung: Gunther Adler, Anne Rethmann
Aufsichtsratsvorsitzender: Oliver Luksic

Vertraulichkeitshinweis

Diese Nachricht und jeder etwaig uebermittelte Anhang beinhalten vertrauliche Informationen und sind nur fuer die Personen oder Unternehmen bestimmt, an welche sie tatsaechlich gerichtet sind. Sollten Sie nicht der bestimmungsgemaesse Empfaenger sein, weisen wir Sie darauf hin, dass die Verbreitung, das (auch teilweise) Kopieren sowie der Gebrauch der empfangenen E-Mail und der darin enthaltenen Informationen verboten sind und gegebenenfalls Schadensersatzpflichten ausloesen koennen. Sollten Sie diese Nachricht aufgrund eines Uebermittlungsfehlers erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender unverzueglich hiervon in Kenntnis zu setzen. Sicherheitswarnung: Bitte beachten Sie, dass das Internet kein sicheres Kommunikationsmedium ist. Obwohl wir im Rahmen unseres Qualitätsmanagements und der gebotenen Sorgfalt Schritte eingeleitet haben, um einen Computervirenbefall weitestgehend zu verhindern, koennen wir wegen der Natur des Internet das Risiko eines Computervirenbefalls dieser E-Mail nicht ausschliessen.

Anhang

Confidentiality note

This notice and any attachments which are transmitted contain confidential information and are intended only for the persons or companies to whom they are actually addressed. If you are not the intended recipient, please note that the distribution, copying (even partial) and use of the received e-mail and the information contained in the e-mail are prohibited and may result in a possible liability for damages. Should you have received this message due to a transmission error, we ask you to inform the sender immediately. Safety warning: Please note that the Internet is not a safe means of communication or form of media. Although we are continuously increasing our due care of preventing virus attacks as a part of our Quality Management, we are not able to fully prevent virus attacks as a result of the nature of the Internet.

Hinweis zur Datenverarbeitung / Link to data protection policy: <https://www.autobahn.de/datenschutz>

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L 3136)“
Abwägung Verfahren §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement
Gelnhausen

EINGANGEN

08. Aug. 2023

HESSEN



20

20) **Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement**

Beschlussempfehlung:

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1665, 63556 Gelnhausen

Gemeinde Wölfersheim
Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim

Aktenzeichen 34c4-23- 034053-BV13.3Ho

Bearbeiter/in
Telefon
Fax
E-Mail

Datum 08. August 2023

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim
Ergänzungssatzung „Kuhweg (Ecke L3136)“, im Ortsteil Wohnbach

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §34
(4) S.1 Nr.3 BauGB

Schreiben von Regiobüro vom 05.07.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehmen wir zum vorliegenden Satzungsänderung aus straßenrechtlicher Sicht die Landesstraße 3136 betreffend, wie folgt Stellung:

Ziel der Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnhausbebauung mit einem Wohnhaus zu schaffen.

Die Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes ist über die Gemeindestraße „Kuhweg“ und weiterführend über die freie Strecke der Landesstraße 3136 vorgesehen.

Gemäß § 23 (1) Hessisches Straßengesetz Bauliche Anlagen an Straßen dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraßen und Kreisstraßen Hochbauten sowie bauliche Anlagen jeglicher Art nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs, Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen i.S. der §§12 und 14 BauNVO entsprechend.

Die Bauverbotszone wurde im Plan vermasst dargestellt, wir bitten diese zu beachten und einzuhalten.

Der Textlichen Festsetzung in §4 a. Maß der baulichen Nutzung 2. Spiegelstrich: „Einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis max. 50% durch Garagen und Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche“ des Satzungsentwurfs stimmt Hessen Mobil für die Flächen innerhalb der Bauverbotszone der Landesstraße nicht zu. Wir bitten um entsprechende Konkretisierung.

Nach § 47 HStrG in Verbindung mit der REwS, Ausgabe 2021 erfolgt die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße. Durch die geplanten baulichen Maßnahmen dürfen die Straßenentwässerungsanlagen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Aufschüttungen, Abgrabungen u.dgl. sind unzulässig bzw. nur dann

1

zu 1) Der Bitte, die Vorgaben der Bauverbotszone einzuhalten und zu beachten, wird gefolgt.

2

zu 2) Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass unter dem Hinweis zur Bauverbotszone eine entsprechende Konkretisierung erfolgt.

Hessen Mobil
Gutenbergstraße 2-4
63571 Gelnhausen
mobil.hessen.de

Telefon: (06051) 832 0
Fax: (06051) 832 171
USI-adNr.: DE11700237
BIC: HELADEF3333

Landesbank Hessen-Thüringen
Zahlungen: HCC-Hessen Mobil
St.-Nr.: 043/226/03501
IBAN-Nr.: DE67 5005 0000 0001 0005 12

Kto. Nr.: 1000 512
BLZ: 500 500 00
EORI-Nr.: DE1653547

möglich, wenn in enger vorheriger Abstimmung mit dem Straßenbauasträger der Landesstraße 3136 die Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird.

Dem Straßengelände der Landesstraße 3136 dürfen keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

Unter Verweis auf die getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern weisen wir darauf hin, dass Baumpflanzungen aus Verkehrssicherheitsgründen einen Mindestabstand zum befestigten Fahrbahnrand der klassifizierten Straße gemäß der Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme - RPS 2009, aber mindestens 4,50m vom befestigten Fahrbahnrand (der jeweils größere Abstand ist maßgebend !) einhalten müssen und ausschließlich der Unter- und Erhaltungslast der Kommune / Bauherrn obliegen. Alle Bepflanzungen parallel der klassifizierten Straße sind regelmäßig zu pflegen. Dabei sind aus Verkehrssicherheitsgründen das seitliche Lichtraumprofil zur klassifizierten Straße dauerhaft freizuhalten und durch entsprechende Festsetzung zu gewährleisten. Alle erforderlichen Pflege- und Läuterungsmaßnahmen an Bepflanzungen haben vom Baugrundstück aus zu erfolgen.

Wir weisen darauf hin das eine direkte Zufahrt gemäß § 19 HStrG auf die Landesstraße 3136 nicht genehmigungsfähig ist. Deshalb möchten wir Sie bitten ein Zufahrtsverbot an der Landesstraße 3136 festzulegen.

Hinsichtlich der generellen Zulässigkeit der Nutzung von erneuerbaren Energien gemäß den diesbezüglichen geltenden gesetzlichen Bestimmungen in ihrer jeweils gültigen Fassung bestehen hinsichtlich der vom Plangebiet auf die freie Strecke der Landesstraße 3136 nicht ausschließenden Blendwirkung (z.B.: bei Solaranlagen) erhebliche Bedenken. Aus Verkehrssicherheitsgründen bitten wir um eine diesbezügliche Ergänzung

Die Ausweisung des Satzungsgebietes erfolgt in Kenntnis der von den Landesstraßen 3136 ausgehenden Emissionen.

Die Gemeinde Wölfersheim hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.

Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Wir bitten Sie, uns nach Inkraftsetzung eine Ausfertigung (beglaubigte Kopie) der genehmigten und veröffentlichten Satzung zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gezeichnet

3

zu 3) Der Stellungnahme wird gefolgt. Der L 3136 werden keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer) aus dem Plangebiet zugeleitet. Auf dem Grundstück liegt bereits ein Anschluss an das Kanalnetz der Gemeinde Wölfersheim.

4

zu 4) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Pflegemaßnahmen innerhalb des Plangebiets werden vom Baugrundstück aus ausgeführt.

5

zu 5) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet wird direkt über die Straße „Kuhweg“ erschlossen. Eine direkte Zufahrt von der L 3136 ist allein schon durch die anstehende Böschung nicht möglich. Um dies zu verdeutlichen, wird entlang der L 3136 das Planzeichen für Zufahrtsverbot ergänzt.

6

zu 6) Der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden. Von einer Blendwirkung auf den Verkehr durch Solaranlagen ist aufgrund der Eingrünung und der erhöhten Lage des Plangebiets nicht auszugehen.

7

zu 7) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8

zu 8) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

9

zu 9) Der Bitte wird gefolgt. Nach Inkrafttreten der Satzung wird Hessen Mobil eine Ausfertigung (beglaubigte Kopie) übersandt.

24

Von: [Redacted]
Gesendet: Donnerstag, 13. Juli 2023 08:48
An: [Redacted]
Betreff: Bauleitplanung Wölfersheim Wohnbach Kuhweg: Stellungnahme
Anlagen: KuhwegStellungnahme.pdf

Sehr geehrte [Redacted]

vielen Dank für Ihr Schreiben.

In dem ausgewiesenen Gebiet ist von uns eine Transformatorenstation vorhanden und es sind von uns Versorgungskabel verlegt. Die ungefähre Lage der Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Bebauungsplan. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern unter planauskunftstrom@ovag-netz.de.

1

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine – beschränkt persönliche Dienstbarkeit – erforderlich.

2

Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel – auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden – durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir um Rücksprache mit unserem Netzbezirk.

3

Wir bitten Sie bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich unserer Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich – um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit unserem Netzbezirk Friedberg, Dorheimer Straße, 61231 Bad Nauheim; Tel. (0 60 31) 82 16 50 bezirk-friedberg@ovag-netz.de in Verbindung setzt.

4

Absicherung Änderung der Bestandsanlagen:
Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an unseren Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Ihrer Sicht dennoch der Fall sein, bitten wir Sie, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir Ihnen vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegennutzungsvertrag.

5

Die Versorgung, des im Planungsbereich ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie kann erfolgen.

6

Für die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie gehen wir von einem üblichen Energiebedarf bzw. einer üblichen Bezugsleistung je Wohneinheit aus. Hierbei sind größere Verbraucher (Wärmepumpen oder Ladesäulen für E-Mobilität) sowie auch größere Einspeiseleistungen (PV-Anlagen oder Blockheizkraftwerke) nicht berücksichtigt. Auf Grund dieser Annahmen gehen wir davon aus, dass die Versorgung des geplanten Baugebietes mit elektrischer Energie durch das 0,4-kV-Netztes erfolgen kann.

7

Wir bitten Sie den Vorhabenträger zu informieren, dass bei einem abweichenden Energiebedarf bzw. Bezugsleistungsbedarf oder abweichender Einspeiseleistung (wie oben angeführt) die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich wird.

8

24) OVAG Netz GmbH

Beschlussempfehlung:

- zu 1) Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. In der Plankarte zur Satzung wird das vorhandene Versorgungskabel in der Straße „Kuhweg“ nachrichtlich dargestellt. Die vorhandene Transformatorenstation liegt außerhalb des Geltungsbereichs, deshalb wird diese nicht dargestellt.
- zu 2) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hauptkabel werden weiterhin im öffentlichen Bereich der Straße „Kuhweg“ liegen. Der Anschluss, der auf das Grundstück führt, ist bereits vorhanden. Von einer Einhaltung der Richtlinien der Ovag Netz GmbH wird ausgegangen.
- zu 3) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei Pflanzmaßnahmen wird auf vorhandene bzw. geplante Kabel sowie auf Straßenbeleuchtungseinrichtungen geachtet werden und ggf. mit dem Netzbezirk Friedberg Rücksprache gehalten.
- zu 4) Der Bitte wird gefolgt. Bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten im Bereich der Kabel der OVAG Netz GmbH wird die ausführende Firma darauf aufmerksam gemacht, dass diese sich mit dem Netzbezirk Friedberg in Verbindung setzt.
- zu 5) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ggf. bei Umsetzung der Planung beachtet.
- zu 6) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
- zu 7) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
- zu 8) Der Bitte wird gefolgt. Der Vorhabenträger wird darüber informiert, dass bei einem abweichenden Energiebedarf bzw. Bezugsleistungsbedarf oder abweichender Einspeiseleistung die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich wird.

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L 3136)“
Abwägung Verfahren §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diesen Bebauungsplan (dieses Vorhaben).

9

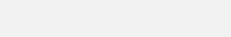
zu 9) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Mit freundlichen Grüßen

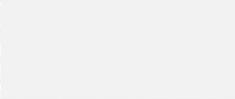

ovag Netz GmbH

Anlagen

Mit freundlichen Grüßen

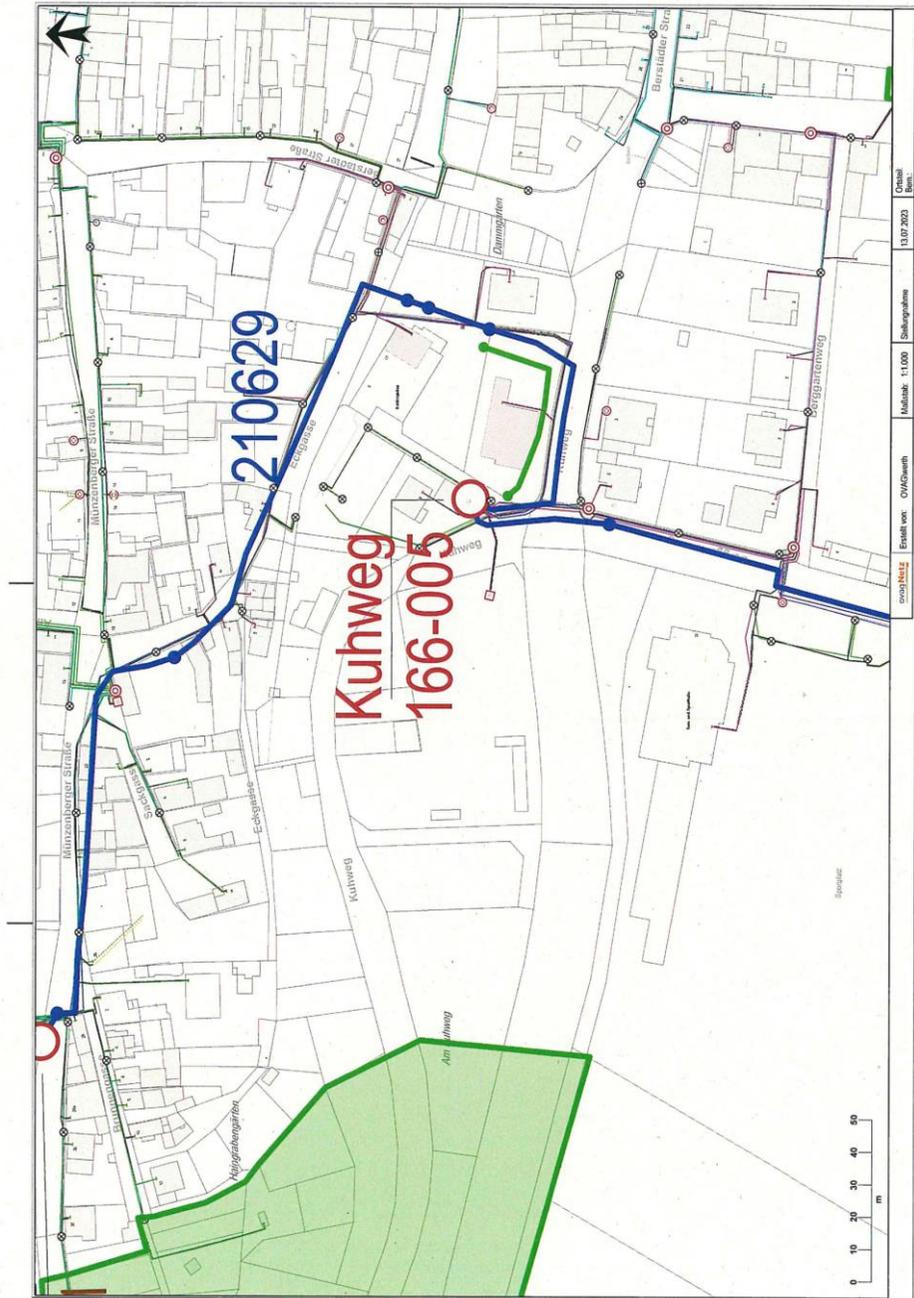

ovag Netz GmbH
Hanauer Straße 9 – 13
61169 Friedberg

Besucheranschrift
Außenliegend „OVAG“
Dorheimer Straße
61231 Bad Nauheim


Geschäftsführer: Thorsten Plee
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Joachim Arnold
Sitz der Gesellschaft: Friedberg (Hessen)
Registergericht: Friedberg HRB 8808

 Denken Sie an die Umwelt, bevor Sie diese Mail drucken. Oft ist es auch ausreichend, nur den benötigten Teil auszudrucken – dies spart wertvolle Ressourcen wie Papier, Toner und Energie.

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L 3136)“
Abwägung Verfahren §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB



Anhang Leitungsplan Ovag Netz

EINGEGANGEN

14. Juli 2023



27

Oberhessengas Netz GmbH | Postfach 10 07 28 | 61147 Friedberg

REGIOKONZEPT GmbH & Co. KG

Biedrichstraße 8c
61200 Wölfersheim

Oberhessengas Netz GmbH
Schulze-Delitzsch-Str. 1
61169 Friedberg



Datum 10.07.2023

27) **Oberhessengas Netz GmbH**

Beschlussempfehlung:

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg
(Ecke Landstraße 3136 (L 3136))“**

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte [Redacted]

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 04.07.2023 und teilen Ihnen mit, dass sich im Planungsbereich **keine** Erdgasleitungen befinden und dass wir zu oben genannter Baumaßnahme keinen Einwand haben.

Weiter werden wir im Zuge dieser Baumaßnahmen keine Erdgasleitungen verlegen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

OBERHESSENGAS NETZ GMBH

1
2

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu 2) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Von: AVA Fremdplanung <fremdplanung@avacon.de>
Gesendet: Freitag, 7. Juli 2023 10:38
An: mail-RK
Betreff: Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet "Kuhweg"

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/
Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG.
Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten
ist.

Achtung:
Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft
der oben aufgeführten Unternehmen liegen.
Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Dieses Schriftstück wurde maschinell erstellt und trägt keine Unterschrift.

Mit freundlichen Grüßen Avacon Netz GmbH

- 1
- 2
- 3

28) Avacon Netz GmbH

Beschlussempfehlung:

- zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
- zu 2) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
- zu 3) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L 3136)“
Abwägung Verfahren §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**



Die Unternehmer-Mitmachorganisation

IHK Gießen-Friedberg / Postfach 11 12 20 / 35357 Gießen

Regiokonzept GmbH & Co. KG
Frau [REDACTED]
Biedrichstraße 8c
61200 Wölfersheim

EINGEGANGEN

07. Aug. 2023

30

Ihr Zeichen / Nachricht vom:
04.07.2023

Bearbeitet von: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]
Fax: 060 [REDACTED]

E-Mail: bauleitplanung@
giessen-friedberg.ihk.de

07.08.2023
SP - CT

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Ortsteil Wohnbach
Gebiet „Kuhweg (Ecke L 3136)“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte [REDACTED]

vielen Dank für das Zusenden der Planungsunterlagen in oben genannter Angelegenheit. Hinsichtlich der durch uns zu vertretenden Belange der Wirtschaft haben wir keine Bedenken oder Anmerkungen.

Freundliche Grüße

[REDACTED]
Referent
Geschäftsbereich Standortpolitik

Seite 1/1

Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg
Postanschrift: Postfach 11 12 20 / 35357 Gießen / Büroanschrift: Lonystraße 7 / 35390 Gießen
Tel.: 0641 7954-0 / Fax: 0641 7954-55000 / E-Mail: zentrale@giessen-friedberg.ihk.de / Internet: www.giessen-friedberg.ihk.de
Sparkasse Oberhessen / IBAN: DE80 5185 0079 0050 0028 10 / BIC: HELADEF1FRI
VB-Mittelhessen / IBAN: DE92 5139 0000 0000 3029 02 / BIC: VBMHDE3F



30) Industrie- und Handelskammer

Beschlussempfehlung:

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ
in HESSEN e.V.

BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.

DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE
Landesverband Hessen e.V.

HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE
und NATURSCHUTZ e.V.

Regiokonzept
Biedrichstraße 8c
61200 Wölfersheim

LANDESIAGDVERBAND HESSEN e.V.

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD
Landesverband Hessen e.V.

VERBAND HESSISCHER FISCHER e.V.

nach §63 Kap. 3 des Umwelt- und Rechtsbehelfs-
gesetzes des Bundes anerkannte Naturschutzverbände

Absender dieses Schreibens:

Nidda, den 10.08.23

EINGEGANGEN

0. Aug. 2023

31

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L 3136)“
Abwägung Verfahren §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

31) Gemeinsame Stellungnahme der Naturschutzverbände

Beschlussempfehlung:

Per E-Mail : mail@regiokonzept.de

Ihr Zeichen :

Ihre Nachricht vom 04. Juli 23

Betr.: Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wohnbach
Hier: Ergänzungssatzung für das Gebiet „Kuhweg (Ecke Landesstraße 3136)“

Sehr geehrte Damen und Herren

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.

Im Auftrage der nach §3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzvereinigungen im Wetteraukreis und im Einvernehmen mit den Beauftragten der Vereinigungen im Wetteraukreis nehme ich Stellung zu o.a. Vorhaben.:

Gegen das geplante Vorhaben der Errichtung eines Wohnhauses auf einem mehr als 4000m² großen parkähnlichen Gelände auf einer überdimensionierten Grundfläche von 250 m² zuzüglich Nebengebäuden, Garagen und Stellplätzen ergeben sich u.E. erhebliche Bedenken.

Die Fläche mit den z.T. Jahrzehnten alten Bäumen und Sträuchern ist Teil sich anschließender unversiegelter Grünflächen ohne größere bauliche Einrichtungen und hat mit seinem Bewuchs ausgleichende Auswirkungen auf das Kleinklima der benachbarten Bebauung, wenn nicht sogar auf größere Teile des Ortes.

Die vorhandenen Bäume und Sträucher werden im vorliegenden Plan (weiße Fläche) als nicht existent dargestellt (Zeichen in der Legende „Erhaltung Baum“ fehlt im Plan. Im Osten und Süden werden dafür(?) „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..“ dargestellt. Ein Freibrief für die Beseitigung des Bewuchses ? Denn bei der Gestaltung dieser Pflanzstreifen wird zwar in §6 darauf hingewiesen, dass vorhandene Gehölze in die Anpflanzung integriert werden *können*, es fehlt aber die Aussage, welche Bäume erhalten werden sollen. Der vorhandene Baumbestand und die Fläche insgesamt sind auf die ökologische Bedeutsamkeit zu untersuchen und erst danach kann eine Bewertung erfolgen.

Die Ausgleichsmaßnahme durch eine Grünlandextensivierung an dieser Stelle ist u.E. nicht dazu geeignet z.B. Heckenbrütern oder Bewohnern der Krautschicht einen neuen Lebensraum zu bieten, der bei der vorgesehenen Neugestaltung der Umwelt im Bereich Kuhweg eintreten wird.

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der weiteren Planung wird die zulässige Grundfläche auf max. 150 m² reduziert.

2

zu 2) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In die Planung werden ergänzende Festsetzungen zum Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes aufgenommen. Klimatische Auswirkungen auf größere Teile des Ortes sind nicht anzunehmen.

3

zu 3) Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass im Zuge der weiteren Planung ergänzende Festsetzungen im Hinblick auf den Erhalt der vorhandenen Gehölze getroffen werden. Im zur Bebauung vorgesehenen östlichen Teil des Grundstücks besteht der vorhandene Gehölzbestand jedoch vorwiegend aus Koniferen. Da bei Nadelgehölzen die ökologischen Funktionen äußerst reduziert sind, existiert aus naturschutzfachlicher Sicht kein Grund, diese Gehölze zum Erhalt festzusetzen. Der Fokus liegt deshalb in diesem Bereich eher auf einem Pflanz- bzw. Umwandlungsgebot.

4

zu 4) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Lebensraumverlust für Heckenbrüter wird durch Ergänzungspflanzungen im Plangebiet ausgeglichen.

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L 3136)“
Abwägung Verfahren §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Auch ist die isolierte Lage an der Straße einerseits, der Ackerflächen auf der anderen Seite und die spitz zulaufende Form des Grundstückes alles andere als optimal. Hier werden zwar Ökopunkte erzielt, aber eine ökologische Funktion wird diese Fläche kaum erreichen. Ein Anschluss an anderer Stelle im Bereich Kuhweg müsste sich doch finden lassen.

5

Mit freundl. Grüßen
i.A.

Zur Kenntnisnahme:
Untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises, Friedberg
Naturschutzbeirat bei der UNB des Wetteraukreises
Vertreter der o.a. Naturschutzverbände im Wetteraukreis

- zu 5) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht weiterverfolgt. Die Ausgleichsfläche grenzt im Süden direkt an Gartengrundstücke an, die mit Grünland bewachsen und größtenteils durch Obstbäume geprägt sind. Auch östlich der Obbornhofener Straße ist eine entsprechende Gartennutzung vorhanden. Mithin ist eine isolierte Lage nicht gegeben. Die angrenzenden Grundstücke im Bereich Kuhweg befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde Wölfersheim.

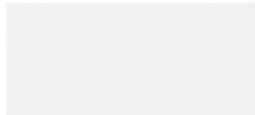


33

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Wölfersheim

An den Gemeindevorstand
Rathaus Wölfersheim
Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim

Fraktion in der Gemeindevertretung



Wölfersheim, 08.08.2023

Stellungnahme der Fraktion der GRÜNEN in der Gemeindevertretung zur Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg“, Ortsteil Wohnbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

da die Ergänzungssatzung mit Satzungsentwurf, Begründung und landschaftspflegerischem Fachbeitrag Details enthält, die in der Beratung um den Aufstellungsbeschluss keine Rolle spielten, haben wir uns zu einer frühzeitigen Beteiligung am Verfahren und daher zu dieser Stellungnahme entschlossen.

Der Kuhweg mit seinem alten Baumbestand (u.a. sehr alten Hainbuchen) und seiner naturnahen Umgebung mit vielen Gehölzen trägt erheblich zur Frischluftzufuhr und zur sommerlichen Kühlung des Dorfes Wohnbach bei, das ca. 10 m tiefer als der Kuhweg liegt.

Dieser Grünzug wird zudem von vielen Einwohner:innen als Naherholungsgebiet von besonderem Reiz geschätzt. Nicht umsonst fand deshalb im Juni dieses Jahres im Kuhweg ("der schönsten Straße Wohnbachs", s. Anlage) ein großes, öffentliches Frühstück unter reger Beteiligung der Dorfgemeinschaft statt.

Das sehr große Gartengrundstück, das Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung ist, macht mit seinen ca. 4.000 m² einen beträchtlichen Teil des Grünzugs aus (s. Google-Earth-Ausschnitt, Anlage 2). Seine vorgesehene Bebauung stellt die erste Bebauung auf der südlichen, ortsabgewandten Seite des Kuhwegs und damit einen erheblichen Eingriff in den bisher weitestgehend ungestörten Grünzug dar. Die Planung sollte deshalb den Charakter des Grünzugs möglichst weitgehend bewahren und seine Bedeutung und Funktion als naturnahes Naherholungsgebiet und als Frischluftzone für das Dorf nicht nur möglichst wenig beeinträchtigen, sondern vor dem Hintergrund der klimatischen Veränderungen in Form eines angemessenen Ausgleichs vor Ort erhöhen und ertüchtigen.

1

2

3

33) Bündnis 90 Die Grünen

Beschlussempfehlung:

- zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
- zu 2) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
- zu 3) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt erwidert: Die Grünflächen entlang des Kuhwegs umfassen eine Fläche von insgesamt ca. 2,3 ha. Das Baugrundstück mit einer Größe von ca. 3.500 m² nimmt hiervon einen Anteil von ca. 15 % ein. Die topographischen Verhältnisse sind wesentlich durch den tiefer liegenden Wächtersbach geprägt. Entlang dieses Gewässerverlaufs wird die Kaltluftsituation nach Wohnbach hinein positiv beeinflusst und auch nicht durch das Plangebiet tangiert. Die vorhandene Bebauung der Grundstücke Kuhweg 8 (mit einem Wohnhaus) und dem Flurstück 42/2 (Kuhweg 10 - Lagerhalle) liegen unmittelbar am Kuhweg und prägen die obere Kaltluftführung in Richtung Ortskern. Außerdem ist angrenzend an die geplante Bebauung eine Scheune vorhanden, an deren Höhe das geplante Gebäude angepasst wurde. Aufgrund des vorhandenen Bestandes an landwirtschaftlichen Hallen wird sich der Zustand durch die geplante Bebauung nicht verschlechtern und die neuen Gebäude beeinflussen nicht den über den Kuhweg kommenden Kaltluftvolumenstrom.

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L 3136)“
Abwägung Verfahren §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Die Bedeutung dieses Grünzuges spiegelt sich auch in einer Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung am 26.09.2022 zum vorliegenden Vorhaben dahingehend wieder, dass „eine weitere Bebauung angrenzender Grundstücksflächen am Kuhweg ausgeschlossen wird“.

4

Aber wie bereits die ursprüngliche Beschlussvorlage zur Gemeindevertreterversammlung vom Frühjahr 2022 blendet nun auch der landschaftspflegerische Fachbeitrag zur Ergänzungssatzung die Bedeutung und Funktion des Grünzuges am Kuhweg für das Dorf weitgehend aus. In beiden Dokumenten wird der Grünzug gleichlautend minimalistisch wie folgt beschrieben: "Die Grünflächen im Westen des Plangebietes sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen angelegt und teils baumbestanden." (Beschlussvorlage, S. 2, Ende Abs. 1); "Westlich schließen an das Plangebiet Rasen- bzw. Wiesenflächen, die teils baumbestanden sind" (landschaftspflegerischer Fachbeitrag, S. 2, Abs. 1). Auf Seite 18 des landschaftspflegerischen Fachbeitrags fehlt bei der Lagebeschreibung unter 3.7.1 "Bestandsbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands" der westliche Aspekt (nämlich der Grünzug am Kuhweg) komplett.

5

Die Verleugnung des Plangebiets als Bestandteil dieses ökologisch bedeutsamen Grünzuges führt zu einer naturschutzrechtlichen Unterbewertung der Eingriffsschwere und damit zu unzureichendem Ausgleich.

6

Zudem mutet die vorgesehene, völlig isolierte Ausgleichsmaßnahme in über 300 m Entfernung auf der anderen Seite des Dorfes am Nordrand von Wohnbach beliebig und rein formal an. Diese Art von Ausgleich ist vermutlich alleine dem Umstand geschuldet, dass sich die Ausgleichsfläche ebenfalls im Besitz des Vorhabenträgers befindet.

7

Die ausgewiesene Ausgleichsfläche war im Übrigen in der Vorlage der Gemeindevertretung nicht enthalten. Ein möglicher Ausgleich außerhalb des Plangebiets war kein Thema.

8

Wir fordern stattdessen einen unter Berücksichtigung der Bedeutung des Grünzuges naturschutzrechtlich neu ermittelten Ausgleich für den Eingriff. Dazu gehört u.E. auch eine Erfassung der im Plangebiet und im Kuhweg-Grünzug vorkommenden Arten. Der Ausgleich soll wegen der Auswirkungen des Eingriffs auf den Grünzug unmittelbar auf dem Plangebiet und/oder durch eine ökologische Aufwertung des durch das geplante Vorhaben beeinträchtigten Grünzuges am Kuhweg umgesetzt werden.

9

Es folgen Anmerkungen zu Einzelpunkten der Unterlagen.

Anmerkungen zum landschaftspflegerischem Fachbeitrag:

S. 15, vorletzter Absatz

Der Baumbestand des Plangebietes hat hinsichtlich des Kleinklimas insbesondere in den Sommermonaten einen ausgleichenden Effekt. Bedeutende Funktionen, die sich über das eigentliche Plangebiet hinaus auswirken, sind dabei jedoch nicht anzunehmen.

- zu 4) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
- zu 5) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei den Flächen westlich des Plangebiets handelt es sich um Grünflächen in Ortsrandlage. Grünzüge dienen i. d. R. zur Gliederung von Siedlungsflächen oder zum Biotopverbund, was im vorliegenden Fall nicht den Tatsachen entspricht. In der Bestandsbeschreibung unter Kap. 3.7.1 wird die Naherholungsfunktion des Kuhwegs ergänzt.
- zu 6) Dem Einwand wird dahingehend entsprochen, dass im Zuge der weiteren Planung ergänzende Festsetzungen im Hinblick auf den Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände aufgenommen werden. Der für die Bebauung vorgesehene östliche Teil des Grundstücks ist jedoch fast gänzlich mit Koniferen bestanden und daher nicht als ökologisch bedeutsam einzustufen. Die Bestimmung der Eingriffsintensität und die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgten in Anlehnung an die Hessische Kompensationsverordnung (KV 2018).
- zu 7) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt erwidert: Gem. § 1a (3) BauGB können Festsetzungen von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Die Ausgleichsfläche grenzt im Süden direkt an Gartengrundstücke an, die mit Grünland bewachsen und größtenteils durch Obstbäume geprägt sind. Auch östlich der Obbornhofener Straße ist eine entsprechende Gartennutzung vorhanden. Mithin ist eine isolierte Lage nicht gegeben.
- zu 8) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Inhalt der Beschlussvorlage war der Aufstellungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung, womit das Verfahren für die Aufstellung der Satzung eingeleitet wurde. Hierbei werden üblicherweise die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung benannt und das Plangebiet in einer Karte dargestellt. Da erst danach das Planungskonzept erarbeitet wird, war die Ausgleichsfläche zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch gar nicht bekannt. Im Übrigen ist es nicht erforderlich, dass der im Aufstellungsbeschluss bezeichnete Planbereich mit dem endgültigen Plangebiet deckungsgleich sein muss.
- zu 9) Die Forderung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht weiterverfolgt (s. auch Abwägung zu Punkt 6 und 7). Eine Erfassung der im Plangebiet vorkommenden Arten wird im vorliegenden Fall nicht für erforderlich gehalten, da während der Übersichtsbegehung festgestellt wurde, dass der für eine Bebauung vorgesehene Planbereich einen minderwertigen Lebensraum darstellt. Insofern wird eine Potenzialabschätzung für ausreichend erachtet. Die geplante Umgestaltung im Geltungsbereich (u. a. Ersatz von Nadelgehölzen durch heimische Laubgehölze) führt zu einer ökologischen Aufwertung der Plangebiets.

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L 3136)“
Abwägung Verfahren §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Diese Annahme ist irreführend, weil das Plangebiet beträchtlicher Teil des Grünzugs Kuhweg ist, der für Wohnbach wichtige Gemeinwohlfunktionen hinsichtlich Frischluftzufuhr, Naherholung und Naturschutz gewährleistet.

Die zu erwartenden Defizite könnten nur vor Ort durch verbindliche Vorgaben hinsichtlich Dachbegrünung und Ergänzungspflanzung von Bäumen kompensiert werden.

S. 16, Absatz 1

Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren. Durch die Flächenversiegelungen, den geringeren Freiflächenanteil, die schnellere bzw. geringere Verdunstung und die Wärmespeicherung der Gebäude und versiegelten Flächen kommt es zu einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur. Wesentlich spürbare Beeinträchtigungen sind jedoch in Bezug auf das Schutzgut Klima mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Auf Grund des hohen Flächenanteils des Plangebiets am Grünzug Kuhweg und durch die Größe der baulichen Maßnahmen sind Effekte auf die Frischluftzufuhr für das Dorf wahrscheinlich.

S. 16, Abs. 2

Eine Barrierewirkung für den auf Wohnbach gerichteten Kaltluftstrom ist durch den Neubau des Wohnhauses nicht zu erwarten, da die Bebauung direkt an die vorhandene Siedlungsfläche anschließt, die festgesetzte Höhenbeschränkung sich an der bestehenden Bebauung orientiert und der Kaltluftabfluss bereits durch das vorgelagerte, quer zur Abflussrichtung angeordnete Gebäude der Turn- und Sporthalle Wohnbach gebremst wird.

Da das Gebäude der Turn- und Sporthalle Wohnbach auf der anderen Seite der Landesstraße L 3163 liegt, wird der Kaltluftstrom Richtung Ortskern durch dieses Gebäude überhaupt nicht tangiert.

S. 17, Abs. 4

Im Norden und Osten des Satzungsgebietes ist bereits Bebauung vorhanden. Östlich liegen die Gebäude der Kita „Pustelblume“ und der Pflegeeinrichtung „Haus Atemzeit“ sowie das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr. Nördlich des Kuhwegs schließen sich Gärten und Mischgebietsflächen an. Die Mischgebietsflächen werden überwiegend für Wohnzwecke genutzt und sind mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut. Die Wohnbebauung ist hauptsächlich zweigeschossig. Die Grünflächen im Westen des Plangebietes sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen angelegt und teils baumbestanden.

Hier wird die Bedeutung des Grünzugs Kuhweg für das Dorf ausgeklammert.

S. 18, Abs. 1

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Wohnbach. Die Fläche befindet sich in unmittelbarer Nähe zu vorhandener Wohnbebauung. Östlich liegen bauliche Anlagen des Gemeinbedarfs. Hier befindet sich eine Kindertagesstätte, eine Intensivpflegeeinrichtung sowie ein Feuerwehrgerätehaus. Südlich bzw. südöstlich liegt das Sportgelände von Wohnbach.

10

zu 10) Der Stellungname wird dahingehend gefolgt, dass die vorhandenen Gehölze soweit als möglich zum Erhalt festgesetzt werden. Zudem sind auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Ergänzungspflanzungen vorgesehen. Der zitierte Absatz bezieht sich nur auf eine Bewertung des Plangebiets hinsichtlich seiner Funktionen für Klima und Luft. Hierbei kann dem relativ isoliert liegenden Baumbestand (Koniferen) der bebaubaren östlichen Grundstücksseite, der im Süden von der L 3136, im Osten vom Kuhweg mit angrenzendem Parkplatz und im Norden von einer als Lagerplatz genutzten Fläche umgeben ist, bezüglich seiner regulierenden Leistungen wie Abkühlungswirkung und Beschattung für die Ortslage von Wohnbach keine besonderen Funktionen zugesprochen werden.

11

zu 11) Dem Einwand kann nicht gefolgt werden. Im Detail wurde die Thematik bereits unter Ziffer 3) abgewogen.

12

zu 12) Die Stellungnahme wird wie folgt erwidert: Das für den südwestlichen Ortsrand von Wohnbach relevante Kaltluftentstehungsgebiet wird durch die großflächige Offenlandschaft südlich der L 3136 gebildet. Die dort entstehende Kaltluft fließt entsprechend der Geländeneigung in nördliche Richtung ab. Hierbei fungiert das Gebäude der Turn- und Sporthalle durchaus als Barriere für den Kaltluftstrom. Da sich zudem angrenzend an die geplante Bebauung bereits eine landwirtschaftliche Halle befindet, an deren Höhe sich die zulässige Gebäudehöhe orientiert, ist zu erwarten, dass sich an der Situation im Kuhweg in Bezug auf den Kaltluftstrom nichts ändert.

13

zu 13) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bedeutung des Baumbestandes entlang des Kuhwegs für das Orts- und Landschaftsbild wird an dieser Stelle (Kap. 3.6 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags) ergänzt.

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L 3136)“
Abwägung Verfahren §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Der Grünzug Kuhweg westlich des Planareals wird bei dieser Lagebeschreibung völlig ausgespart.

14

S. 18, vorletzter Absatz

Auf die Erholung der ortsansässigen Bevölkerung hat das geplante Vorhaben ebenfalls keine nachteiligen Auswirkungen, da durch die Planung kein Gebiet in Anspruch genommen wird, dass bezüglich der Erholungs-/ Freiraumnutzung eine besondere Funktion übernimmt.

Der Grünzug Kuhweg, in dem das Planareal liegt, wird von den Wohnbacher Bürger:innen als (einziges) Naherholungsgebiet genutzt und hat damit durchaus eine besondere Funktion.

15

S. 19, letzter Absatz

Es wird durch die Planung demnach kein völlig ungestörter Bereich in Anspruch genommen.

Durch die Planung wird der im Vergleich zu den anderen Bereichen des Dorfes bisher weitestgehend ungestörte Bereich in Anspruch genommen.

16

S. 23, Abs. 1

Auf der im westlichen Teil des Satzungsgebietes festgesetzten privaten Grünfläche sind die beiden als Solitärgehölze gepflanzten Wacholder zu entfernen und durch hochstämmige Obstbäume (Stammumfang 10-12 cm) zu ersetzen.

In Anbetracht der Schutzwürdigkeit verschiedener Wacholderarten (Berner Konvention / gilt EU-weit) sollten die Wacholder erhalten werden.

17

S. 26, letzter Absatz

Die Gegenüberstellung des Kompensationsbedarfs und der Ausgleichsplanung ergibt die folgende positive Bilanz:

Kompensationsbedarf: Ausgleichsplanung: Differenz:

-24.682 BWP +24.738 BWP +56 BWP

Demnach können durch die geplante Ausgleichsmaßnahme die im Rahmen der vorliegenden Einziehungssatzung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden.

Die derzeitige Nutzung als Holzplatz und zur Abstellung von Anhängern spricht nicht für eine aktuell intensive Nutzung als Wirtschaftswiese und Mähweide. Zudem kompensiert dieser Ausgleich in keiner Weise die oben bereits angesprochenen Auswirkungen des Eingriffs auf den Grünzug.

18

Anmerkung zum Satzungsentwurf:

Satzungsentwurf, § 6 Landschaftspflege und naturschutzrechtliche Regelungen

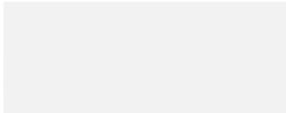
- zu 14) Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass im Kapitel „Mensch, Gesundheit und Erholung“ die Naherholungsfunktion des Kuhwegs ergänzt wird.
- zu 15) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Naherholungsfunktion des Kuhwegs wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.
- zu 16) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die zitierte Aussage bezieht sich auf den vorherigen Satz, wonach im Plangebiet durch die angrenzende Bebauung, die südlich verlaufende L 3136 und die vorhandene anthropogene Nutzung des Freizeitgrundstücks bereits eine Vorbelastung besteht. Insofern wurde das Zitat aus dem Zusammenhang gerissen.
- zu 17) Dem Einwand wird dahingehend gefolgt, dass die Wacholder erst nach Abgängigkeit durch hochstämmige Obstbäume zu ersetzen sind. Mit der Berner Konvention wurde der kurzblättrige Wacholder (*Juniperus brevifolia*), der endemisch auf der Inselgruppe der Azoren vorkommt, als streng geschützte Wildpflanze ausgewiesen. Bei den Wacholdern im Plangebiet handelt es sich jedoch weder um die genannte noch um eine heimische Art, sondern um eine gezüchtete Sorte, deren ökologische Wertigkeit als gering einzustufen ist.
- zu 18) Die Stellungnahme wird wie folgt erwidert: Die bei der Ortsbegehung festgestellte Vegetation weist auf eine intensive Nutzung der Wiese hin. Mit der festgesetzten Extensivierungsmaßnahme lässt sich deshalb die prognostizierte Aufwertung erreichen.

Private Grünfläche

(...) Die beiden als Solitärgehölze gepflanzten Wacholder sind zu entfernen und durch hochstämmige Obstbäume (StU 10- 12 cm) zu ersetzen. Hierfür sind regionaltypische, alte Sorten zu verwenden. Die am westlichen Rand befindliche Koniferenhecke ist als Eingrünung zu erhalten. (...)

Zu den zu entfernenden Wachholdern haben wir bereits eine Anmerkung gemacht. Den Erhalt der Koniferenhecke finden wir unverständlich. Wir schlagen vor, sie auf der Westseite zu entfernen und durch Sträucher zu ersetzen wie sie in der Gehölzauswahlliste im Anhang der „Begründung zur Ergänzungssatzung“ erwähnt sind. Damit könnte eine Aufwertung des Plangebiets durch Öffnung zum und besseren Anschluss an den restlichen Kuhweg-Grünzug und somit ein gewisser Ausgleich für den Eingriff direkt vor Ort erreicht werden.

Im Namen der Fraktion



19

zu 19) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da durch die Koniferenhecke bereits eine gute Eingrünung des Plangebiets vorhanden ist, soll die Hecke zunächst erhalten bleiben. Abgängige Nadelgehölze sind durch heimische Laubgehölze gem. Pflanzliste zu ersetzen.

Anlage 1, Titelseite Gemeindesspiegel vom 12.05.2023



Anhang

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L 3136)“
Abwägung Verfahren §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Anlage 2, Ausschnitt Google Earth mit markierter Ausgleichsfläche oben und Plangebiet unten mit seiner Lage im gesamten Kuhwegbereich



Anhang

Gemeindevorstand Wölfersheim
Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim

Gemeinde Wölfersheim	
Eing.: 09. Aug. 2023	
Stelle	

Wölfersheim, 03.08.2023

Bauleitplan

Stellungnahme zur Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg“, Ortsteil Wohnbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur derzeit offenliegenden Ergänzungssatzung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zunächst begrüßen wir es ausdrücklich, dass im Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung „eine weitere Bebauung angrenzender Grundstücksflächen am Kuhweg ausgeschlossen wird“. Wir möchten, dass das Gebiet am Kuhweg erhalten bleibt. Wenn dort überhaupt Änderungen vorgenommen werden, dann höchstens, um den ökologischen Wert des Gebiets zu erhöhen.

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ausgleichsfläche an der Obbornhofener Straße.

Wir können nicht nachvollziehen, weswegen der Ausgleich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung vorgenommen werden soll. Stattdessen schlagen wir vor

- den Eingriff auf der Plangebietsfläche zu reduzieren und/oder den Eingriff auf der Plangebietsfläche selber auszugleichen.

Begründung: Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf S. 24 des landschaftspflegerischen Fachbeitrags weist zwar einen Kompensationsbedarf aus. Warum der aber nicht durch Eingriffsreduktion, vor allem aber durch Ausgleichsmaßnahmen auf der Planfläche inklusive des westlichen Gartenteils selber vorgenommen werden kann, erschließt sich nicht.

2

zu 2) Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass in die Planung ergänzende Festsetzungen im Hinblick auf den Erhalt vorhandener Gehölzbestände aufgenommen werden. Zudem erfolgt durch die geplanten Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich eine ökologische Aufwertung. Dennoch lässt sich der Eingriff auf der Plangebietsfläche nicht vollständig kompensieren. Gem. § 1a (3) BauGB können Festsetzungen von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Wir möchten weiterhin darauf hinweisen, dass die ausgewiesene Ausgleichsfläche in der Vorlage der Gemeindevertretung nicht enthalten war. Sie wurde von ihr weder beraten und beschlossen und war nicht Gegenstand des Aufstellungs- und Offenlegungsbeschlusses.

3

zu 3) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit dem Aufstellungsbeschluss werden üblicherweise die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung benannt und das Plangebiet in einer Karte dargestellt. Danach erst wird das konkrete Planungskonzept erarbeitet und die Ausgleichsfläche festgelegt.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, S. 15, 3.5.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Dort heißt es: „Der Baumbestand des Plangebietes hat hinsichtlich des Kleinklimas insbesondere in den Sommermonaten einen ausgleichenden Effekt. Bedeutende Funktionen, die sich über das eigentliche Plangebiet hinaus auswirken, sind dabei jedoch nicht anzunehmen.“

Wenn diese Aussage, insbesondere die des ersten Satzes, richtig ist, dann heißt das doch, Priorität darauf zu legen, dass der Baumbestand auf der Planfläche erhalten bleibt oder dort ersetzt wird. Das wäre ein weiteres Argument dafür, Eingriff und Ausgleich auf der Planfläche zu regeln.

4

zu 4) Der Stellungname wird dahingehend gefolgt, dass die vorhandenen Gehölze soweit als möglich zum Erhalt festgesetzt werden. Zudem sind auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Ergänzungspflanzungen vorgesehen. .

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, S. 23

Dort heißt es:

- Obstbaumpflanzung

Auf der im westlichen Teil des Satzungsgebietes festgesetzten privaten Grünfläche sind die bei- den als Solitärgehölze gepflanzten Wacholder zu entfernen und durch hochstämmige Obst- bäume (Stammumfang 10-12 cm) zu ersetzen. Hierfür sind regionaltypische, alte Sorten zu verwenden. Bei Ausfall ist entsprechend Ersatz zu leisten. Bezüglich der Sortenauswahl wird auf die Gehölzauswahlliste im Anhang verwiesen.

Wir verstehen nicht, weshalb die beiden Wacholder entfernt werden sollen. Sie sind u.W. durchaus ökologisch wertvoll, bieten Lebensraum für 18 Säugetier-, über 40 Vogel- und 20 Insektenarten. Sie sollten erhalten bleiben. Auch das passt zum Vorschlag oben, den Eingriff auf der Planfläche zu reduzieren.

Satzungsentwurf, § 6 Landschaftspflege und naturschutzrechtliche Regelungen

Dort heißt es:

Private Grünfläche

Die im westlichen Teil des Satzungsgebietes festgesetzte private Grünfläche ist von Bebauung freizuhalten. Die vorhandenen Laubgehölze sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die beiden als Solitärgehölze gepflanzten Wacholder sind zu entfernen und durch hochstämmige Obstbäume (StU 10- 12 cm) zu ersetzen. Hierfür sind regionaltypische, alte Sorten zu verwenden. Die am westlichen Rand befindliche Koniferenhecke ist als Eingrünung zu erhalten. Abgängige Nadelgehölze sind hier durch Laubgehölze zu ersetzen. Die im Süden randlich vorhandenen Altgras- und Ruderalstrukturen sind zu bewahren.

Hier werden wieder die bereits oben besprochenen zu entfernenden Wacholder erwähnt. Unverständlich bleibt, weswegen ausgerechnet die regionalfremde Koniferenhecke erhalten bleiben soll. Der Vorschlag wäre hier, sie zu entfernen und durch regionaltypische Sträucher (s. Gehölzauswahlliste im Anhang der „Begründung zur Ergänzungssatzung“) zu ersetzen. Wirkung auch hier: Erhebliche Aufwertung des Plangebiets, Ausgleich für den Eingriff direkt vor Ort.

Mit freundlichen Grüßen



Dieser Stellungnahme schließen sich an:

5

zu 5) Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass die Wacholder erst nach Abgängigkeit durch hochstämmige Obstbäume zu ersetzen sind. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich bei den Wachholdern im Plangebiet nicht um eine heimische Art, sondern um eine als Ziergehölz gezüchtete Sorte handelt, deren ökologische Wertigkeit als gering einzustufen ist.

6

zu 6) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da durch die Koniferenhecke bereits eine gute Eingrünung des Plangebiets vorhanden ist, soll die Hecke zunächst erhalten bleiben. Abgängige Nadelgehölze sind durch heimische Laubgehölze gem. Pflanzliste zu ersetzen.

Zur Ergänzungssatzung für das Gebiet „Kuhweg“ in Wö.-Wohnbach
Wir schließen uns der Stellungnahme von [redacted] vom 3.8.2023 an:

Name	Adresse	Unterschrift
[redacted]	[redacted]	[redacted]

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L 3136)“
Abwägung Verfahren §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Anhang

Der Stellungnahme haben sich insgesamt 17 Personen mit Unterschrift angeschlossen. Aus Datenschutzgründen werden die ausgefüllten Unterschriftenlisten nicht in die Abwägung aufgenommen.

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L 3136)“
Abwägung Verfahren §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Gemeinde Wölfersheim	
Eing.: 10. Aug. 2023	
Stelle	St

20.1

Gemeindevorstand Wölfersheim
Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim

Wölfersheim, 09.08.2023

**Im Rahmen der Aufstellung der Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung)
„Kuhweg (Ecke L 3136) gem. § 4a (6) BauGB möchte ich gegen das
Bauvorhaben folgende Einwände vorbringen:**

Ich lehne grundsätzlich jegliche (Wohn-)Bebauung des Kuhwegs aus folgenden Gründen ab: er ist ein Grünzug mit Naherholungscharakter der für die Bürger Wohnbachs als solcher erhalten bleiben sollte. Der Kuhweg ist in seiner jetzigen Form mit großen Bäumen und zusammenhängenden Gärten und Wiesen ein wichtiger Rückzugsort vieler heimischer Tiere, die ohne entsprechende Lebensräume zurückgedrängt werden.

Das Gebiet des Kuhwegs, das zu großen Teilen von dem betreffenden mit u.a. großen Bäumen und Sträuchern bewachsenen über 4000 qm großen Garten geprägt wird, ist an der Frischluftversorgung der Umgebung maßgeblich beteiligt. Die vorhandene Bewachsung filtert Schadstoffe und CO₂, dämpft den Lärm der Landstraße und hat eine Kühlfunktion, was in Zeiten des Klimawandels bzw. der Anpassung an den Klimawandel oberste Priorität haben sollte, da sich die Dörfer und Städte bekanntlich im Sommer immer mehr aufheizen. Der Grünzug begünstigt die klimawirksame Verdunstungsleistung und Kaltluftproduktion, deren Kühlungsverlust bei einer Bebauung durch ein zweistöckiges Einfamilienhaus und die im Zuge der Baumaßnahmen entsprechende Entfernung von Bäumen und Sträuchern nicht ausgeglichen werden kann (auch nicht durch eine am nördlichen Ortsrand befindlichen Ausgleichsfläche in Form einer Wiese). Ein vergleichbarer Grünzug mit alten großen Bäumen wie im Kuhweg ist weder in Wohnbach noch in der unmittelbaren Umgebung zu finden. Durch die Errichtung des geplanten Einfamilienhauses gehen die genannten Nutzen und der Charakter des Grünzugs verloren, da das Wohngebäude eine maßgebliche Unterbrechung des Grünzugs darstellt.

1

2

3

34) Bürger/in 2

Beschlussempfehlung:

- zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Naherholungs- und Lebensraumfunktion des Kuhwegs wird durch das geplante Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt.
- zu 2) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt erwidert: Die Grünflächen entlang des Kuhwegs umfassen eine Fläche von insgesamt ca. 2,3 ha. Das Baugrundstück mit einer Größe von ca. 3.500 m² nimmt hiervon einen Anteil von ca. 15 % ein.
Die topographischen Verhältnisse sind wesentlich durch den tiefer liegenden Wächtersbach geprägt. Entlang dieses Gewässerverlaufs wird die Kaltluftsituation nach Wohnbach hinein positiv beeinflusst und auch nicht durch das Plangebiet tangiert.
Die vorhandene Bebauung der Grundstücke Kuhweg 8 (mit einem Wohnhaus) und dem Flurstück 42/2 (Kuhweg 10 - Lagerhalle) liegen unmittelbar am Kuhweg und prägen die obere Kaltluftführung in Richtung Ortskern. Außerdem ist angrenzend an die geplante Bebauung eine Scheune vorhanden, an deren Höhe das geplante Gebäude angepasst wurde. Aufgrund des vorhandenen Bestandes an landwirtschaftlichen Hallen wird sich der Zustand durch die geplante Bebauung nicht verschlechtern und die neuen Gebäude beeinflussen nicht den über den Kuhweg kommenden Kaltluftvolumenstrom.
- zu 3) Dem Einwand kann nicht gefolgt werden. Die bebaubare Grundstücksfläche grenzt im Süden an die L 3136, im Osten an den bereits einseitig bebauten Kuhweg und im Norden an eine als Lagerplatz genutzte Fläche, die wiederum an den Kuhweg und vorhandene Bebauung anschließt. Das geplante Baugrundstück liegt somit direkt neben der bestehenden Siedlungsfläche und kann somit keine Unterbrechung des Grünzugs bewirken.

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L 3136)“
Abwägung Verfahren §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Mit der Umwidmung des derzeit als Freizeitgarten genutzten Grundstücks zu Bauland wird einem Einzelinteresse entsprochen, wohingegen das öffentliche Interesse höher gewertet werden sollte.

Die geplante Bebauung stellt keine „Ortsabrundung“ dar, sie öffnet vielmehr die Tür zu einer weiteren Ausdehnung des Ortsbereiches im Kuhweg, was jedoch unbedingt zu vermeiden ist.

Das Argument auf Seite 1 in der "Begründung zur Einbeziehungssatzung für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L3136)“" die Fläche sei wegen der früher einmal im süd-westlichen Teil des Grundstückes befindlichen Hundezwinger eine „durch Bebauung vorgeprägte Fläche“, ist nicht nachvollziehbar, da die Hundezwinger schon seit vielen Jahren nicht mehr auf dem Gelände stehen und sie zudem in keiner Weise mit einem zweigeschossigen Wohngebäude mit einer Grundfläche von ca. 250 qm vergleichbar sind. Das Grundstück wird vielmehr durch Baum- und Strauchbewuchs geprägt.

Der Schotter (teilweise mit Gras überwachsen) im westlichen Teil des Geländes sollte beseitigt und durch Erde ersetzt werden (Garten anlegen).

Es ist nicht nachvollziehbar, warum die beiden gesunden Wacholder entfernt und durch hochstämmige Obstbäume ersetzt werden sollen. Die beiden Wacholder sollten stattdessen erhalten und *zusätzlich* an anderer Stelle in dem geräumigen Garten Obstbäume gepflanzt werden. Ggf. bereits vorhandene sog. Höhlenbäume sollten erhalten bleiben und als Nistplatz und Rückzugsort für Wildtiere dienen. Ist eine Entfernung vorhandener Höhlenbäume unumgänglich, sollte man eine sog. Altholzinsel aus den Stämmen und Ästen anlegen, in denen sich wiederum Tiere ansiedeln können.

In jedem Fall muss, wie in der "Begründung zur Einbeziehungssatzung für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L3136)“" erwähnt, auf weitere Bebauung im Kuhweg verzichtet werden, um die Zerstörung der Natur in dem gesamten Bereich aus genannten Gründen zu verhindern.

Bitte behandeln Sie diese Stellungnahme anonym.

Mit freundlichen Grüßen

4

5

6

7

8

9

10

- zu 4) Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange erfolgt sachgerecht und sorgfältig.
- zu 5) Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt direkt am Ortsrand und ist im Norden, Osten und Süden (Sporthalle) von Bebauung umgeben. Die geplante Bebauung führt somit zu einer städtebaulich sinnvollen Arrondierung des Ortsrandes. Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche erlauben hierbei lediglich die Errichtung eines Wohngebäudes. Eine weitere Bebauung angrenzender Grundstücksflächen wurde durch einen Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim vom 26.09.2022 ausgeschlossen.
- zu 6) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die zulässige Grundfläche wird im Zuge der weiteren Planung auf max. 150 m² reduziert.
- zu 7) Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass die beiden Wacholder erst nach Abgängigkeit durch hochstämmige Obstbäume zu ersetzen sind. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich bei den Wachholdern im Plangebiet um eine als Ziergehölz gezüchtete Sorte handelt, deren ökologische Wertigkeit als gering einzustufen ist. Es ist geplant, den westlichen Teil des Satzungsgebietes in seiner jetzigen Form als Garten zu erhalten. Hierzu erfolgen ergänzende Festsetzungen im Hinblick auf den Erhalt von Gehölzbeständen.
- zu 8) Die Satzung enthält bereits eine Festsetzung zum Artenschutz, wonach bei einer Entfernung von Höhlenbäumen im Vorgriff zur Fällung künstliche Quartiere bzw. Nisthilfen für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten in angrenzenden Gehölzbeständen anzubringen sind, um fällungsbedingte Verluste auszugleichen.
- zu 9) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie entspricht der aktuellen Beschlusslage der Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim, wonach eine weitere Bebauung angrenzender Grundstücke am Kuhweg ausgeschlossen wird (Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.09.2022).
- zu 10) Der Bitte wird gefolgt.