

Bauleitplanung

Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L3136)“

Gemeinde Wölfersheim, Ortsteil Wohnbach

Abwägung

Verfahren § 4a (3) BauGB i.V.m. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Erarbeitet im Auftrag von:



Gemeinde Wölfersheim

Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim

Wölfersheim, Mai 2024

Stadt Reichelsheim/Wetterau



Stadt Reichelsheim, Zum Rathaus 1, 61203 Reichelsheim/Wett.

REGIOKONZEPT GmbH & Co. KG
Biedrichstraße 8c
61200 Wölfersheim

– Der Magistrat –

**Zum Rathaus 1
61203 Reichelsheim**
☎: 06035/1001-0
☎: 06035/1001-40

EINGEGANGEN

05. April 2024

1

1) **Stadt Reichelsheim**

Beschlussempfehlung:

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Unsere Nachricht	Datum
		BV-wei		03.04.2024

Kurzmitteilung

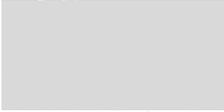
**Betreff Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wohnbach
Ergänzungssatzung für das Gebiet „Kuhweg (Ecke Landstraße 3136(L3136))“
Erneute Beteiligung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Magistrat der Stadt Reichelsheim hat zu dem o.g. Bebauungsplan keine Anregungen und Bedenken vorzubringen.

- | | | |
|---|---|--|
| <p>Wir bitten um:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme
 <input type="checkbox"/> Erledigung
 <input type="checkbox"/> Unterschrift
 <input type="checkbox"/> Genehmigung
 <input type="checkbox"/> Ergänzung
 <input type="checkbox"/> Prüfung</p> | <p><input type="checkbox"/> Stellungnahme bis
 <input type="checkbox"/> Veranlassung
 <input type="checkbox"/> Anruf
 <input type="checkbox"/> Rückgabe am/bis
 <input type="checkbox"/> Rücksprache bis
 <input type="checkbox"/> Weiterleitung an</p> | <p>Zur Information</p> <p><input type="checkbox"/> Zum Verbleib bei Ihren Akten
 <input type="checkbox"/> Mit besten Dank zurück
 <input type="checkbox"/> Ihr Schreiben wurde weitergeleitet an
 <input type="checkbox"/> Abgabennachricht wurde erteilt
 <input type="checkbox"/> Anlage(n)</p> |
|---|---|--|

Mit freundlichen Grüßen



1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wir haben Gleitzzeit. Sie erreichen uns telefonisch am besten: Mo, Di, Do, Fr. von 8 – 12 Uhr, Mo, Di. von 14 – 16 Uhr und Do. von 14 – 18 Uhr
Sprechzeiten: Mo., Di., Do., Fr. 8–12 Uhr vormittags - Donnerstag von 14 – 18 Uhr nachmittags - Mittwoch keine Sprechzeiten

Bankkonten: Zahlungen sind auf die Konten der Gemeinschaftskasse Wetterau (GeKaWe), Hauptstr. 58, 61200 Wölfersheim zu leisten:

Landbank Horloffal (BLZ 518 616 16) Konto-Nr. 106 100 IBAN: DE59518616160000106100 BIC: GENODE51REW	Sparkasse Oberhessen (BLZ 518 500 79) Konto-Nr. 270 309 39 IBAN: DE93518500790027030939 BIC: HELADEF1FRI	Volksbank Mittelhessen (BLZ 513 900 00) Konto-Nr. 480 772 00 IBAN: DE46513900000048077200 BIC: VBMHDE5F
--	---	--

Steuernummer: 02022610294

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L3136)“
Abwägung Verfahren § 4a (3) BauGB i.V.m §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

EINGEGANGEN

04. April 2024



**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

2

2) **Gemeinde Rockenberg**

Beschlussempfehlung:

Gemeinde Rockenberg · Gemeindevorstand · Postfach · 35517 Rockenberg

REGIOKONZEPT GmbH & Co. KG
Biedrichstraße 8c
61200 Wölfersheim

Rockenberg, den 02.04.2024

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

**Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB**

Bezug: Ihr Schreiben vom 25.03.2024

Sehr geehrte

gegen die Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim bestehen unsererseits keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

Bankverbindungen:

Sparkasse Oberhessen 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

EINGEGANGEN
02. Mai 2024

5

Der Magistrat, Kaiserstraße 7, 35410 Hungen

Regiokonzept GmbH & Co. KG
Biedrichstraße 8c
61200 Wölfersheim

Sachbearbeiter/in: [Redacted]
Zimmernummer:
Fachbereich: 3 – Technische Dienste
Bereich: 31 – Bauordnung und Planung
Telefon:
Telefax:
E-Mail:
Internet: www.hungen.de

Ihr Schreiben vom 25.03.2024 Ihr Aktenzeichen Unser Aktenzeichen 3.31 – Bf / AL 35410 Hungen, den 30.04.2024

**Bauleitplanung 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 Frau [Redacted]

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



**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L3136)“
Abwägung Verfahren § 4a (3) BauGB i.V.m §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

5) **Magistrat der Stadt Hungen**

Beschlussempfehlung:

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 Volksbank Mittelhessen eG Hausadresse: Kaiserstraße 7, 35410 Hungen
IBAN: DE71 5135 2227 0001 0004 39 IBAN: DE81 5139 0000 0081 1783 05 Telefon: 06402 / 85 - 0
BIC: HELADEF1LAU BIC: VBMHDE33

EINGEGANGEN

03. April 2024

Von: Bauleitplanung <Bauleitplanung@bad-nauheim.de>
Gesendet: Mittwoch, 3. April 2024 16:54
An: mail-RK
Betreff: Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4a (3) BauGB i.V.m. §4 (2) BauGB

6

Sehr geehrte [REDACTED],
es bestehen von Seiten der Stadt Bad Nauheim keine Anregungen oder Bedenken zum Entwurf zur Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke Landstraße 3136 (L3136))“. Falls Sie die Stadt Bad Nauheim in Zukunft im Rahmen von Bauleitplanverfahren beteiligen können Sie dies auch per Mail an bauleitplanung@bad-nauheim.de tun.

Mit freundlichen Grüßen

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Fachbereich Stadtentwicklung
Parkstrasse 36-38
61231 Bad Nauheim

Internet: www.bad-nauheim.de

Hinweise zu Auskünften und Beratungen:

Auskünfte und Beratungen zu Bauvorhaben oder Festsetzungen von Bebauungsplänen erfolgen nur auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Informationen. Die für die Beurteilung eines Vorhabens angegebenen Rahmenbedingungen werden nicht auf ihre Richtigkeit geprüft. Die Auskünfte bedeuten keine verpflichtende Zusicherung, dass eine bestimmte Behördenentscheidung später getroffen werden wird, insbesondere begründen sie keine Rechtsansprüche.

Bitte überlegen Sie, ob diese E-Mail unbedingt ausgedruckt werden muss – der Umwelt zuliebe.



Folgt und nutzt [#wirsindBadNauheim](https://www.instagram.com/wir_sind_bad_nauheim):



Werde Teil des Teams! Alles zu uns als Arbeitgeber und aktuelle Jobs auf bad-nauheim.de/karriere

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L3136)“
Abwägung Verfahren § 4a (3) BauGB i.V.m §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

6) Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Beschlussempfehlung:

- zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
- zu 2) Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Stadt Bad Nauheim wird zukünftig im Rahmen von Bauleitplanverfahren per Mail beteiligt.

1

2



Der Kreisausschuss
Fachdienst Kreisentwicklung

Besucheranschrift:
Homburger Straße 17
61169 Friedberg

06031 83-0

Auskunft erteilt
Tel.-Durchwahl
E-Mail

Fax / PC-Fax
Zimmer-Nr.
Aktenzeichen
Sprechzeiten

60070-24-TÖB

Datum 29.04.2024

9

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L3136)“
Abwägung Verfahren § 4a (3) BauGB i.V.m §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

9) Kreisausschuss des Wetteraukreises

Beschlussempfehlung:

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

REGIOKONZEPT GmbH & Co. KG
Biedrichstraße 8c
61200 Wölfersheim

Az.:	60070-24-TÖB- (Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke Landstraße 3136 (L 3136) in Wölfersheim Wohnbach -
Gemarkung:	Wohnbach
Flur:	1
Flurstück:	874/7

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene:

Ansprechpartner:

Im o.g. Verfahren werden hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit oder Anregungen und Bedenken zu abwägungsfähigen Sachverhalten vorgebracht

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 0090 0011 3196 09
SWIFT-BIC PBNKDEFFXXX

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

USt-IdNr.: DE112891443

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.

FSt 2.3.6 Brandschutz

Ansprechpartner:

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

Möglichkeiten der Überwindung:

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

800 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

Hydranten:

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- ▶ Offene Wohngebiete 120 m
- ▶ geschlossene Wohngebiete 100 m
- ▶ Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

3

zu 3) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4

zu 4) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf den erforderlichen Löschwasserbedarf gem. DVGW Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 ist in der Ergänzungssatzung bereits enthalten.

5

zu 5) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung beachtet.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Sonstige Maßnahmen:

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartner:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Es wurden alle unsere Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung aufgegriffen. Insoweit bestehen gegen die Aufstellung der Einbeziehungssatzung in der vorgelegten Form aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Wir bitten um Mitteilung, wenn die Satzung rechtskräftig ist.

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.

Hinweis:

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nur in der Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Die in den derzeitigen Planunterlagen erwähnte Verordnung zum "Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk" wurde zwischenzeitlich durch das Regierungspräsidium Darmstadt aufgehoben (Aufhebungsverordnung vom 22.06.2023, StAnz. 31/2023 S. 1017).

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartnerin:

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

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

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartnerin:

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

- 6 zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die betreffenden Belange werden im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung berücksichtigt.
- 7 zu 7) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
- 8 zu 8) Der Bitte wird gefolgt und die Fachstelle für Naturschutz und Landschaftspflege über das Inkrafttreten der Satzung informiert.
- 9 zu 9) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
- 10 zu 10) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den Planunterlagen erfolgt eine redaktionelle Anpassung in Bezug auf den geänderten Sachverhalt.
- 11 zu 11) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Fachliche Stellungnahme:

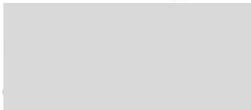
1. Flächen sind zu vermaßen. Das fehlt hier.
2. Unter Punkt 7 der Begründung wurde ausgeführt, dass es nicht notwendig wäre, die Art der baulichen Nutzung festzusetzen. U.E. ist aber schon aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung (Pkt. 1.1 der Begründung) notwendig, festzusetzen, dass ausschließlich ein Wohnhaus mit Garage/Carport errichtet werden darf, da sich diese Ausschließlichkeit nicht aus der umgebenden Bebauung ergibt.
3. Wir machen darauf aufmerksam, dass örtliche Satzungen (z.B. Stellplatzsatzung) in ihrer Fassung zum Stand der Genehmigung Anwendung finden, nicht zum Stand der Bauantragsstellung.
4. Weiterhin weisen wir darauf hin, dass im Rahmen einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB nur einzelne Festsetzungen getroffen werden dürfen, um diese Art der Satzung von einem Bebauungsplan (auch eines einfachen Bebauungsplans) abzugrenzen.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartnerin: 

Keine Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L3136)“
Abwägung Verfahren § 4a (3) BauGB i.V.m §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

12

zu 12) Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt und die Plankarte enthält eine Vermaßung. Um die Lesbarkeit zu erhöhen, erfolgt eine Anpassung der Farbgebung. Zudem wird die Vermaßung des Baufensters ergänzt.

13

zu 13) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ergänzungssatzung enthält bereits eine Regelung zum Maß der baulichen Nutzung. Da im Rahmen einer Satzung nach § 34 (4) BauGB nur einzelne Festsetzungen getroffen werden dürfen, wäre mit einer zusätzlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung der Grad der zulässigen Regelungsdichte einer Ergänzungssatzung überschritten (vgl. Rixner, F., Biedermann, R., Steger, S. (Hrsg.) 2010, Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO). Da das Plangebiet hinreichend durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bebauung geprägt ist, ergibt sich die zulässige Art der baulichen Nutzung aus der Eigenart der näheren Umgebung.

14

zu 14) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung in den Planunterlagen.

15

zu 15) Dem Hinweis wurde bereits gefolgt. Die Ergänzungssatzung enthält nur einzelne Festsetzungen.



11

Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Gemeindevorstand
der Gemeinde Wölfersheim
Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/30-2023/2**
Dokument-Nr.: **2024/602473**
Ihre Ansprechpartnerin:
Zimmernummer:
Telefon/ Fax:
E-Mail:
Datum: 6. Mai 2024

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L3136)“
Abwägung Verfahren § 4a (3) BauGB i.V.m §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

11) **Regierungspräsidium Darmstadt**

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 26. März 2024
Meine Stellungnahme vom 10. August 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:

1

zu 1) Die Ausführungen zur Planung zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof
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



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.

Wie bereits in meiner Stellungnahme vom 10. August 2023 mitgeteilt, bestehen gegen die vorgelegte Planung aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

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

Das Oberhessische Heilquellenschutzgebiet wurde zum 01.08.2023 aufgehoben.

2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer

Die Gemeinde Wölfersheim beabsichtigt auf einem Areal am südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Wohnbach ein Wohngebäude zu errichten. Das Grundstück war bereits früher durch Gebäude einer Hundezuchanlage bebaut.

Im direkten Umfeld des Plangebietes existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Geltungsbereich ist derzeit dem baurechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Daher ist es für die Realisierung des geplanten Bauvorhabens erforderlich, durch eine Satzung die bislang als Außenbereich geltende Fläche in das städtebauliche Umfeld einzubeziehen und zu sichern. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim hat daher die Aufstellung einer Einziehungssatzung beschlossen.

Als Ausgleichsmaßnahme soll eine Teilfläche auf dem Grundstück Flur 12, Flurstück 49 in der Gemarkung Wohnbach, die derzeit als intensive Grünlandfläche genutzt wird, durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einer extensiven Bewirtschaftung zugeführt werden. Diese Maßnahmen werden von mir ausdrücklich begrüßt.

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

2

zu 2) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3

zu 3) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den Planunterlagen erfolgt eine redaktionelle Anpassung in Bezug auf den geänderten Sachverhalt.

4

zu 4) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5

zu 5) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3. Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz

a. Nachsorgender Bodenschutz

Die Begründung zur Ergänzungssatzung

Der Bebauungsplanentwurf enthält auf Seite 21 Ziffer 10.1 sowie im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag auf Seite 16 die Aussage, dass im Plangebiet keine Altlasten, Ablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind.

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

b. Vorsorgender Bodenschutz

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

4. Dezernat IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft West

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

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 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: kombwasser-ffm@rpd.hessen.de gebeten.

6

zu 6) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7

zu 7) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8

zu 8) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

9

zu 9) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

10

zu 10) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

11

zu 11) Der Bitte wird gefolgt und eine digitale Ausfertigung der in Kraft getretenen Einbeziehungssatzung an das genannte Funktionspostfach des Regierungspräsidiums Darmstadt übersandt.

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 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@rpda.hessen.de.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. 

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](#)

12

zu 12) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

13

zu 13) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

14

zu 14) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Kampfmittelräumdienst wurde direkt am Verfahren beteiligt und hat keine Bedenken geäußert.

**Amt für Bodenmanagement
Büdingen**

Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bahnhofstrasse 33, 63654 Büdingen

RegioKONZEPT GmbH Co.KG
Biedrichstraße 8c
61200 Wölfersheim

INGEGANGEN

17. April 2024



14

Geschäftszeichen (im Antwortschreiben bitte angeben)

22.2-BD-02-06-03-02-B-2024#027

Bearbeiter

Telefon

Fax

E-Mail

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom 26.03.2024

Datum 16.04.2024

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L3136)“
Abwägung Verfahren § 4a (3) BauGB i.V.m §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

14) **Amt für Bodenmanagement Büdingen**

Beschlussempfehlung:

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Gemeinde Wölfersheim, Ortsteil Wohnbach,

Ergänzungssatzung „Kuhweg (Ecke Landstraße 3136)“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf unsere Stellungnahme vom 13.07.2023 teile ich Ihnen mit, dass zu dem nunmehr vorliegenden Planungsstand keine weiteren Einwendungen bestehen bzw. fachliche Stellungnahmen abgegeben werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

63654 Büdingen, Bahnhofstrasse 33
Telefon: (06042) 9612-0
Telefax: (0611) 327605-100
E-Mail: info.afb-buedingen@lvbg.hessen.de



EINGEGANGEN

26. April 2024

15



Gemeinde Wölfersheim

Gemeinde · Hauptstraße 60 · 61200 Wölfersheim

REGIOKONZEPT GmbH & Co. KG
Biedrichstraße 8c
61200 Wölfersheim

Der Bürgermeister
als Straßenverkehrsbehörde

Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim
www.woelfersheim.de



Fachbereichsleiter Ordnungswesen
Zimmer 111

Datum: 26. April 2024
Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: 121-08/dw

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wohnbach
Ergänzungssatzung für das Gebiet „Kuhweg“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegten Entwurfsunterlagen 25.03.2024.

Der Verkehrsdienst der Polizei wurde beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

[Redacted signature]

Öffnungszeiten: Mo, Di, Mi, Fr 8.00 - 12.30 Uhr, Di 14.00 - 16.00 Uhr, Do 14.00 - 18.00 Uhr,
nach vorheriger Terminvereinbarung: Mo 14.00 - 16.00 Uhr u. Do 08.00 - 12.30 Uhr

Konten der Gemeinschaftskasse Wetterau	IBAN	BIC
Sparkasse Oberhessen	DE93 5185 0079 0027 0309 39	HELADEF1FRI
Volkbank Mittelhessen	DE46 5139 0000 0048 0772 00	VBMHDE5F

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L3136)“
Abwägung Verfahren § 4a (3) BauGB i.V.m §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

15) Straßenverkehrsbehörde der Gemeinde Wölfersheim

Beschlussempfehlung:

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2

zu 2) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

EINGEGANGEN

15. April 2024



16

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L3136)“
Abwägung Verfahren § 4a (3) BauGB i.V.m §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

RegioKonzept GmbH & Co KG
Biedrichstraße 8c
61200 Wölfersheim

Per E-Mail:

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht: 26.3.2024
Unser Zeichen: SK

Ansprechpartnerin: [REDACTED]
Abteilung: Planung

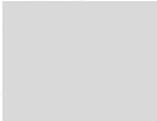
5. April 2024

Wölfersheim 1/24/S
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet "Kuhweg (Ecke Landstraße 3136 (L3137)) in Wölfersheim - Wohnbach, Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie wir bereits in unserer Stellungnahme vom 17.7.2023 geschrieben haben, bestehen zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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 0096 7356 00
BIC: DEUTDE33XXX

Frankfurter Sparkasse
IBAN: DE 15 5005 0201 0000 3028 02
BIC: HELADEF1922

30. April 2024



17

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L3136)“
Abwägung Verfahren § 4a (3) BauGB i.V.m §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

17) Landesamt für Denkmalpflege hessenArchäologie
Abt. Archäologische Denkmalpflege

Beschlussempfehlung:

Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Regiokonzept GmbH & Co KG
Biedrichstr. 8c

61200 Wölfersheim

Aktenzeichen

BearbeiterIn

Durchwahl

Fax

E-Mail

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht 25.03.2024

Datum 30.04.2024

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke Land-
straße 3136 (L3136))“
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §
4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB**

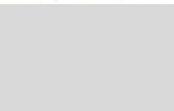
Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2

zu 2) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L3136)“
Abwägung Verfahren § 4a (3) BauGB i.V.m §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Von: FU-WES-AS-WI-Strassenverwaltung <FU-WES-AS-WI-Strassenverwaltung@autobahn.de>

Gesendet: Dienstag, 2. April 2024 13:22

An:

Betreff: AW: Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim_ Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke Landstraße 3136 (L 3136))“ _ Beteiligung gem. §§4a(3)BauGB i.V. 4 (2) BauGB

Sehr geehrte [REDACTED]
sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der Autobahn GmbH bestehen gegen die o.g. Bauleitplanung „Kuhweg“ keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

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

[REDACTED]
Abteilung Hochbau und Straßenverwaltung
Geschäftsbereich Betrieb und Verkehr

www.autobahn.de

19

1a) Die Autobahn GmbH des Bundes

Beschlussempfehlung:

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

EINGEGANGEN
25. April 2024



20

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

Gemeinde Wölfersheim
Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim

ausschließlich per E-Mail:
christopher.ahlemeyer@woelfersheim.de
sabrina.mueller@regiokonzept.de

Aktenzeichen 34c4-23-034053-BV13,3KH

Bearbeiter/in
Telefon
Fax
E-Mail

Datum 23. April 2024

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim

Ergänzungssatzung „Kuhweg (Ecke L3136)“, im Ortsteil Wohnbach

erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4a (3) i.V.m. §4 (2) BauGB

Schreiben der REGIOKONZEPT GmbH & Co.KG vom 05.07.2023
unsere Stellungnahme vom 08.08.2023, Az.: 34c4-23- 034053-BV13.3Ho
Schreiben der REGIOKONZEPT GmbH & Co.KG vom 25.03.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem erneuten Anschreiben der REGIOKONZEPT GmbH & Co.KG vom 25.03.2024 ist uns auch das Abwägungsergebnis zu unserer Stellungnahme vom 08.08.2023, Az.: 34c4-23-034053-BV13.3Ho zugegangen.

Wie in unserer Stellungnahme gefordert ist nunmehr die fachgesetzlich festgeschriebene Bauverbotszone gemäß § 23 (1) Hessisches Straßengesetz für das geplante Wohnhaus einschließlich aller Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen i.S. der §§12 und 14 BauNVO sowie Aufschüttungen und Abgrabungen eingehalten.

Allerdings wird die Bauverbotszone bzgl. der bereits errichteten Kfz-Stellplätze und der längs der Stellplätze errichteten Gabionenwand im Bereich der Gemeindestraße Kuhweg nicht eingehalten. Hierzu heißt es in der Satzungsbegründung unter 7.1.3 Verkehrsfläche: „Die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ‚Parkplatz‘ dienen den Besuchern der KITA Pustebblume und dem Haus Atemzeit e.V. als Stellplatzanlage“.

Die Errichtung dieser baulichen Anlagen ist ohne die erforderliche vorherige Beteiligung und Zustimmung von Hessen Mobil erfolgt. Üblicherweise muss der Stellplatznachweis mit der Bauantragstellung für Gebäude und/oder bauliche Anlagen erfolgen und hat auf dem jeweils betreffenden Baugrundstück zu erfolgen. Eine stichhaltige Begründung für die Inanspruchnahme der Bauverbotszone im Zusammenhang mit den genannten Nutzungen ist in der vorliegenden Satzung nicht enthalten. An den Bauantragsverfahren für die KITA auf dem Flurstück 874/3 wurde Hessen Mobil nicht beteiligt! Am Bauantrag für das Haus Atemzeit e.V. ist Hessen Mobil beteiligt worden – hier ist der Stellplatznachweis auf dem Baugrundstück erfolgt und somit erfüllt. Insofern fehlt für eine fachlich fundierte Prüfung des Einzelfalls für eine Ausnahme vom Bauverbot das tatsächlich unabdingbare Erfordernis für die Genehmigung der

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

Telefon: (06051) 832 0
Fax: (06051) 832 171
US-IdNr.: DE811700237
BIC: HELADEF33XXX

Landesbank Hessen-Thüringen
Zahlungen: HCC-Hessen Mobil
St.-Nr.: 043/226/03501
IBAN-Nr.: DE57 5005 0000 0001 0005 12

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

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L3136)“ Abwägung Verfahren § 4a (3) BauGB i.V.m §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

20) Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen

Beschlussempfehlung:

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2

zu 2) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die in der Ergänzungssatzung „Kuhweg (Ecke L3136)“ ausgewiesenen Stellplätze stellen lediglich nachrichtlich den vorhandenen Bestand dar. Die Anlage neuer Stellplätze ist nicht vorgesehen. Die vorhandenen Stellplätze existieren dort bereits seit ca. 1970, sie wurden bereits mit dem Bau des Kindergartens „Wohnbach“ angelegt, der in 2006 durch einen Neubau ersetzt wurde. Somit bestehen die Stellplätze bereits vor der Herstellung der Teilumgehung „L 3136“ (in der Zeit um 1980). Die Errichtung der Stellplätze wurde im Zuge der Realisierung der Teilumgehung vor Ort mit den Beteiligten konkretisiert und ausgeführt. Der Abstand der Stellplätze zum Fahrbahnrand der L 3136 beträgt ca. 8,5 m. Das folgende Luftbild aus dem Jahr 1990 belegt, dass die Stellplätze schon seit langer Zeit vorhanden sind.

Stellplätze einschließlich der Gabionenwand in der Bauverbotszone der Landesstraße betreffend eine stichhaltige Begründung gemäß §23 (8) HStrG. Wir bitten um entsprechende Vorlage oder aber um die Herausnahme der festgesetzten Flächen und Einhaltung der Bauverbotszone zur Landesstraße 3136.

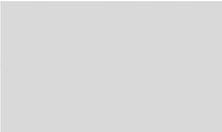
Wir weisen darauf hin, dass dies ebenfalls für die bereits erfolgten Flächenbefestigungen innerhalb der Bauverbotszone für die Nutzung als Parkplatzflächen südlich der Landesstraße 3136 an der Gemeindestraße Berggartenweg gilt. Auch hierzu bitten wir (hier außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens) auf uns zuzukommen, um diese Thematik gemeinsam zu klären.

Hinsichtlich der erfolgten Abwägung Solaranlagen und die nicht generell auszuschließende Blendwirkung auf die Verkehrsteilnehmer der Landesstraße betreffend, bitten wir aus Verkehrssicherheitsgründen um eine verbindliche Festsetzung in der Satzung, dass Solaranlagen nur in blendfreier Ausführung zulässig sind.

Die Aussagen unserer Stellungnahme vom 08.08.2023, Az.: 34c4-23- 034053-BV13.3Ho die Emissionen des überörtlichen Verkehrs betreffend behalten weiterhin vollinhaltlich ihre Gültigkeit.

Wir bitten Sie, uns über die Inkraftsetzung des genehmigten und veröffentlichten Bauleitplanes zu informieren und uns diesen digital (als pdf) zukommen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



- 3
- 4
- 5
- 6

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L3136)“
Abwägung Verfahren § 4a (3) BauGB i.V.m §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB



Da lediglich bestehende Stellplätze dargestellt werden, welche bereits vor Realisierung der Teilumgehung L3136 angelegt wurden, ist mit der Umsetzung der Ergänzungssatzung keine Errichtung im Sinne des § 23 (1) HStrG verbunden. Somit ist keine Ausnahmeregelung gem. § 23 (8) HStrG erforderlich.

- zu 3) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Parkplatzflächen am Berggartenweg liegen außerhalb des Geltungsbereiches und sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.
- zu 4) Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass in der Satzung der Hinweis zur Nutzung von Sonnenenergie derart ergänzt wird, dass Solaranlagen nur in blendfreier Ausführung zulässig sind.
- zu 5) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
- zu 6) Der Bitte wird gefolgt und Hessen Mobil über das Inkrafttreten der Ergänzungssatzung informiert und eine digitale Version der Satzung übersandt.

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L3136)“
Abwägung Verfahren § 4a (3) BauGB i.V.m §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Von: [Redacted]
Gesendet: Dienstag, 16. April 2024 10:34
An: mail-RK
Betreff: Fk_TOEB-HE-24-178771_Wohnbach - Ergänzungssatzung
(Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L 3136)“
Anlagen: 178771 mit Hinweisblatt.pdf

21

21) Deutsche Bahn AG, DB Immobilien

Beschlussempfehlung:

Sehr geehrte Damen und Herren,

DB Immobilien ist das von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG/DB Station & Service AG) bevollmächtigte Unternehmen für die Abgabe von Stellungnahmen bei Beteiligungen Träger öffentlicher Belange.

Gegen die o.g. Ergänzungssatzung bestehen aus Sicht der DB InfraGO AG keine Einwendungen (siehe Hinweisblatt).

Mit freundlichen Grüßen

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Bahn AG
Karlstr. 6, 60329 Frankfurt a. Main
Tel. +49 69 265 29529, Fax +49 6926541379
MS Teams: [Chat](#) | [Call](#)

www.deutschebahn.com/Baurechtsverfahren

+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

Chatbot Petra steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung. Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>



[Pflichtangaben anzeigen](#)

Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier:
<https://www.deutschebahn.com/de/konzern/datenschutz>



Deutsche Bahn AG, DB Immobilien • Karlstraße 6, 60329 Frankfurt

REGIOKONZEPT GmbH & Co. KG
Biedrichstraße 8c
61200 Wölfersheim

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht
Karlstraße 6
60329 Frankfurt
www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement

Telefon: 0 6926529529
E-Mail: baurecht-mitte@deutschebahn.com

Aktenzeichen: Fk_TOEB-HE-24-178771_Wohnbach

16.04.2024

**Ergänzungssatzung (Einziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L 3136)“
Hier: Ihr Schreiben vom 25.03.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der Bitte um Kenntnisnahme erhalten Sie anbei das DB Hinweisblatt zur Berücksichtigung im Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

+++ Datenschutzhinweis: Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen perso-nenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++



Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzler
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten, Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler

Unser Anliegen:



Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/datenschutz

Seite 1 / 2

2

zu 2) Das Hinweisblatt wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.



Hinweisblatt

zur Beteiligung der Deutschen Bahn AG
bei Bau- und Planungsvorhaben im Bereich von einer
Entfernung ab 200 Meter zu aktiven Bahnbetriebsanlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Ihr geplantes Bau-/Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet.

Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich weisen wir jedoch auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hin. Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Darüber hinaus bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:

- Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt, Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5 - 11, 10115 Berlin.
- Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.
- Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Informationen zur Antragsstellung finden Sie online unter: <http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen> und <http://www.deutschebahn.com/Gestattungen>
- Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.



Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzler
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten, Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler



Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/datenschutz

Anlage Hinweisblatt zur Information.

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L3136)“
Abwägung Verfahren § 4a (3) BauGB i.V.m §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 2. Mai 2024 09:32
An: [REDACTED]
Betreff: WG: Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim_ Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke Landstraße 3136 (L 3136))“ _ Beteiligung gem. §§4a(3)BauGB i.V. 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Frau [REDACTED]

wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 13.07.2023.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Netzplanung und Strategie | ES

ovag Netz GmbH
Hanauer Str. 9-13
61169 Friedberg

[REDACTED]
www.ovag-netz.de

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

24

1

24) **ovag Netz GmbH**

Beschlussempfehlung:

- zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
In der Stellungnahme vom 13.07.2023 wurden allgemeine Hinweise zur bestehenden Versorgungssituation und zur Berücksichtigung der Bestandsanlagen formuliert. Diese Belange und Hinweise wurden in die Planunterlagen übernommen bzw. werden bei Umsetzung der Planung beachtet.

24	24)	OVAG Netz GmbH	
			Beschlussempfehlung:
<p>Von: Donnerstag, 13. Juli 2023 08:48 An: Bauleitplanung Wölfersheim Wohnbach Kuhweg Stellungnahme KuhwegStellungnahme.pdf Sehr geehrte vielen Dank für ihr Schreiben. In dem ausgewiesenen Gebiet ist von uns eine Transformatorstation vorhanden und es sind von uns Versorgungskabel verlegt. Die ungefähre Lage der Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingestrichelt und bitten um Darstellung im Bebauungsplan für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht an der Umsetzung. Zusätzlich kommen Sie die entsprechenden Bestandteile anfordern, unter Berücksichtigung der Umgestaltung.</p>	<p>zu 1) Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. In der Plankarte zur Satzung wird das vorhandene Versorgungskabel in der Straße „Kuhweg“ nachrichtlich dargestellt, deshalb wird diese nicht dargestellt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>zu 4) Der Bitte wird gefolgt. Bei evtl. notwendig werdenden Einarbeiten 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.</p> <p>zu 5) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ggf. bei Umsetzung der Planung beachtet.</p> <p>zu 6) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 7) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 8) Der Bitte wird gefolgt. Der Vortragsbeleg wird darüber informiert, dass bei einem abweichenden Energiebedarf bzw. Beugungsleistungsbedarf oder abweichender Einspeiseleistung die Errichtung einer Transformatorstation erforderlich ist.</p>		

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungsatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L3136)“
Abwägung Verfahren § 4a (3) BauGB i.V.m §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Anhang: Stellungnahme der ovag Netz GmbH vom 23.07.2023 mit Abwägung gemäß der Beschlussfassung des Gemeindevorstandes der Gemeinde Wölfersheim vom 20.02.2024.

9

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

Mit freundlichen Grüßen

ovag Netz GmbH

Anlagen

Mit freundlichen Grüßen

ovag Netz GmbH
Hauptstr. 9 – 13
61169 Friedberg

Beschwerenachricht
Postfach 107
Dorfstrasse 11
61231 Bad Nauheim

Geschäftsführer: Tobiasen-Pohl
Stefan Arnold
Stefan Arnold
Hauptstrasse 11, Friedberg (Hessen)
Registernummer: HRB 16033

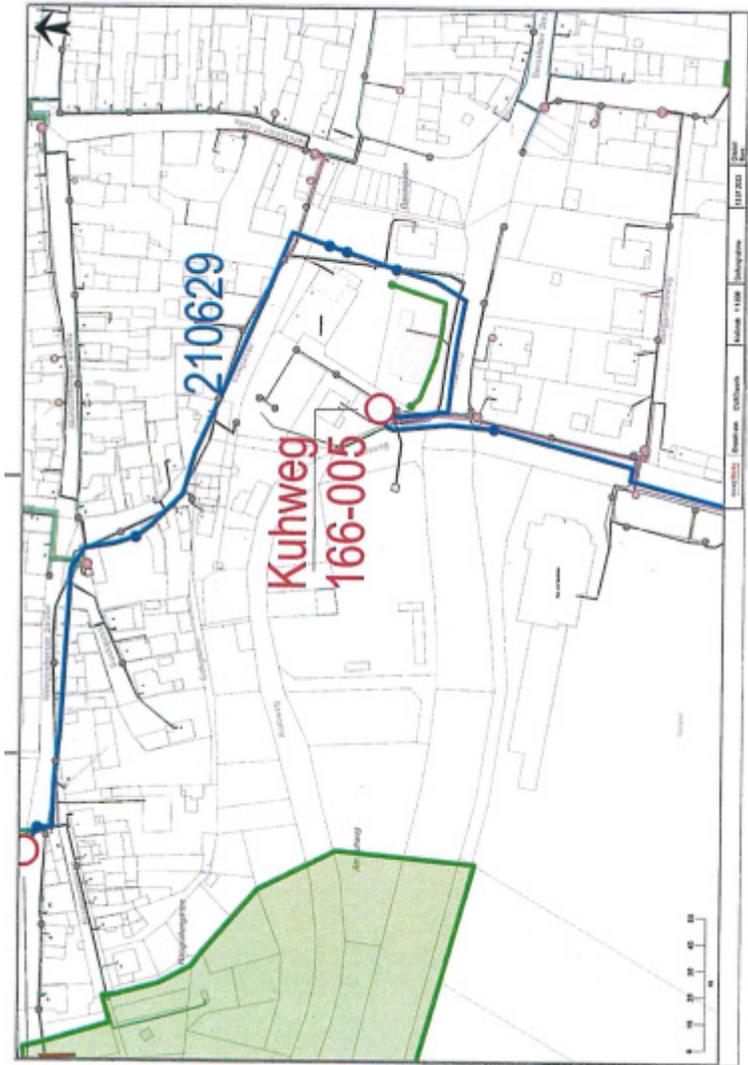
Die Angaben in dieser Broschüre sind die Angaben der Gemeinde Wölfersheim. Die Gemeinde Wölfersheim ist nicht verantwortlich für die Angaben der Bürgerinnen und Bürger.
Die Angaben sind ohne Gewähr.

zu 9) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L3136)“
Abwägung Verfahren § 4a (3) BauGB i.V.m §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Anhang: Stellungnahme der ovag Netz GmbH vom 23.07.2023 mit Abwägung gemäß der Beschlussfassung des Gemeindevorstandes der Gemeinde Wölfersheim vom 20.02.2024.

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L3136)“
Abwägung Verfahren § 4a (3) BauGB i.V.m §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**



Anhang: Leitungsplan ovag Netz GmbH

EINGEGANGEN

05. April 2024



27

Oberhessengas Netz GmbH | Postfach 10 07 28 | 61147 Friedberg

REGIONKONZEPT GmbH & Co. KG

Biedrichstraße 8c
61200 Wölfersheim

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



Ihr Ansprechpartner

Datum 03.04.2024

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L3136)“
Abwägung Verfahren § 4a (3) BauGB i.V.m §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

27) Oberhessengas Netz GmbH

Beschlussempfehlung:

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

Hier: Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 25.03.2024 und teilen Ihnen mit, dass sich im Planungsbereich **keine** Erdgasleitungen befinden und dass wir zu oben genannter Bauleitplanung 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

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2

zu 2) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Geschäftsführer: Markus Summ
Amtsgericht Friedberg HRB 6411
Sitz der Gesellschaft: Friedberg (Hessen)

Telefon: 06031 72 77-70
Telefax: 06031 72 77-79
www.oberhessengas-netz.de
info@oberhessengas-netz.de

Sparkasse Oberhessen, Friedberg
SWIFT-BIC: HELADEF1 FRI
IBAN: DE74 5185 0079 0027 0167 31
Gläubiger-ID: DE25ZZZ00001145671
HessID.Nr.: DE 753674704

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L3136)“
Abwägung Verfahren § 4a (3) BauGB i.V.m §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Betreff: WG: Gemeinde Wölfershausen_Ergänzungssatzung für Gebiet Kuhweg/ L3131 Gem. Wohnbach

28

Von: AVA Fremdplanung <fremdplanung@avacon.de>
Gesendet: Donnerstag, 4. April 2024 13:40
An: mail-RK <mail@regiokonzept.de>
Betreff: AW: Gemeinde Wölfershausen_Ergänzungssatzung für Gebiet Kuhweg/ L3131 Gem. Wohnbach

Nichtbetroffenheit

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung für Gebiet „Kuhweg/ L3131“ der Gemeinde Wölfersheim Gemarkung Wohnbach befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Avacon Wasser GmbH / WEVG GmbH & Co KG.

Freundliche Grüße

DMT

Avacon Netz GmbH
Anderslebener Str. 62
39387 Oschersleben
www.avacon-netz.de

Avacon Netz GmbH, Sitz: Helmstedt, Amtsgericht Braunschweig, HRB 203312
Geschäftsführung: Christian Ehrel, Jörg Maaß, Rainer Schmittiel



28) **Avacon Netz GmbH**

Beschlussempfehlung:

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Regiokonzept GmbH & Co. KG

Biedrichstraße 8c
61200 Wölfersheim

Ihr Zeichen / Nachricht vom:
26.03.2024

Bearbeitet von:

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

08.04.2024
SP - CT

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Ortsteil Wohnbach
Gebiet „Kuhweg (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. Bezugnehmend auf unsere Stellungnahme vom 07. August 2023 haben wir hinsichtlich der durch uns zu vertretenden Belange der Wirtschaft keine Bedenken oder Anmerkungen.

Freundliche Grüße

Referent
Geschäftsbereich Standortpolitik

30

30) Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg

Beschlussempfehlung:

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Seite 1/1



EINGEGANGEN

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.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V. 26. April 2024
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 Rechtsbehelfsgesetzes des Bundes anerkannte Naturschutzverbände

31

Regiokonzept
Biedrichstraße 8c
61200 Wölfersheim

Absender dieses Schreibens:
Am Klingelfeld 27
63667 Nidda
HGON - Wetteraukreis
Nidda, den 26.04.2024

Per E-Mail : mail@regiokonzept.de

Ihr Zeichen : Ihre Nachricht vom 25. März 24

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

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.:

Wir bitten folgende Anregungen in den Ergänzungsentwurf mit aufzunehmen:
*§6 Abschnitt a)
Freiflächengestaltung 2. Absatz
„Aus Gründen des Ortsbildes und zur Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt ist der Garten naturnah zu gestalten.“ Der Konjunktiv „sollte“ (wie im Entwurf formuliert) beinhaltet „es kann gemacht werden oder auch nicht“, wobei „naturnah“ schon ein sehr weit gefasster Begriff ist und einer näheren Beschreibung durch die Kommune erfordert.
*Abschnitt b) Außenbeleuchtung
(letzter Satz) ...dass kein Licht in die Umgebung, die Gebäudewände (Reflektion) und Bepflanzung (Beeinträchtigung des Biorhythmus) abstrahlt. Die Beleuchtung ist so zu regulieren, dass sie nur bei Bedarf aktiviert wird.
*Abschnitt c) Naturschutzrechtlicher Ausgleich
Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Verlust durch Hochstammobstbäume zu ersetzen.

Mit freundl. Grüßen

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

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L3136)“
Abwägung Verfahren § 4a (3) BauGB i.V.m §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

31) Naturschutzverbände (Gemeinsame Stellungnahme)

Beschlussempfehlung:

- 1
- 2
- 3

- zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht weiterverfolgt. Eine möglichst naturnahe Gestaltung der Gartenflächen wird angestrebt. Es wurden weiterhin Festsetzungen zum Erhalt und zum Ersatz von Gehölzen getroffen. Die genaue Ausgestaltung der gärtnerischen Anlagen sollte jedoch den Bauherren überlassen bleiben.
- zu 2) Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass in der Begründung der Abschnitt zur Außenbeleuchtung entsprechend konkretisiert wird.
- zu 3) Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass in der Begründung der Abschnitt zum naturschutzrechtlichen Ausgleich um den genannten Sachverhalt ergänzt wird.

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L3136)“
Abwägung Verfahren § 4a (3) BauGB i.V.m §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 6. Mai 2024 23:47
An: mail@regiokonzept.de; [REDACTED]
Betreff: Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Ergänzungssatzung Kuhweg - Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet Kuhweg (Ecke L 3136), Ortsteil Wohnbach gebe ich im Rahmen der Offenlage vom 2.4.-6.5. (einschließlich) die unten stehende Stellungnahme (Punkte 1-4) ab.

Ich bitte um eine kurze Eingangsbestätigung. Danke!

Mit freundlichem Gruß,



Stellungnahme (umfasst Punkte 1-4)

1) Der als "Arrondierung" deklarierte Eingriff in die naturnahen Grünflächen am Kuhweg mit Naherholungscharakter wurde von einer überdimensionierten Grundfläche des geplanten Wohnhauses von 250 m2 auf 150 m2 Grundfläche reduziert.
Trotzdem soll ein massiver Baukörper mit zwei Vollgeschossen an topographisch exponierter Stelle am südlichen Ortsrand von Wohnbach entstehen.
Von Seiten der Kreisbehörde FD 4.5 (Bauordnung) wurde im Rahmen der ersten Offenlage aufgrund der Ortsstruktur empfohlen "geneigte Dächer vorzugeben und Staffelgeschosse auszuschließen". Das Planungsbüro folgt dieser Empfehlung nicht, "da angrenzend bereits Neubauten mit vielgestaltigen Dächern vorhanden sind und sich das geplante Bauvorhaben in die Umgebung einzufügen hat."
Wie unschwer mit Hilfe von Google Earth und vor Ort überprüft werden kann, sind alle Hausdächer (auch die der Neubauten) in der Umgebung des geplanten Wohnhauses geneigt. Es findet sich auch in der weiteren Umgebung kein Haus mit Staffelgeschoss.
Damit sich das geplante Gebäude in der Tat in die Umgebung einfügt, sollte deshalb der Empfehlung des FD 4.5 (Bauordnung) Folge geleistet werden.

2) Bei der fraglichen Ausgleichsfläche sollte die Art und Weise der prognostizierten Aufwertung (Spezifizierung der Arten und Minimum-Anzahl verschiedener Arten (Artenvielfalt)) festgeschrieben und nach einem bestimmten Zeitraum durch die Feststellung der tatsächlichen Zunahme der Artenvielfalt nach Extensivierung überprüft werden. Bei Bedarf sollten dann weitere Maßnahmen zur Erreichung des Aufwertungsziels ergriffen werden.
Über welchen Zeitraum soll der Ausgleich gewährleistet werden?
Wer trägt die Kosten für das Monitoring der Fläche?

Nach wie vor erscheint es sinnvoller, die Eingriffsfläche selbst oder die unmittelbare Umgebung der Eingriffsfläche im Bereich des Kuhwegs aufzuwerten. Vorstellbar wäre auch die Pflanzung von Obst-Hochstämmen im Bereich der Flurstücke 881 und 883 entlang der Landesstraße, die nach meiner Kenntnis im Besitz des Landes Hessen sind.

34

34) **Bürger 1**

Beschlussempfehlung:

- zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht weiterverfolgt. In einer Ergänzungssatzung nach § 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB können lediglich einzelne Festsetzungen getroffen werden und keine umfassenden normativen Regelungen der zulässigen Bebauung. Aus diesem Grund wird auf die Vorgabe einer bindenden Dachform verzichtet. Der Zulässigkeitsmaßstab für das geplante Gebäude ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung. Mit dem Haus „Atemzeit“ ist hier bereits ein Bauwerk mit einer relativ modernen Dachgestaltung vorhanden.
- zu 2) Die Fragen werden wie folgt beantwortet: Der Ausgleich ist während des gesamten Eingriffszeitraumes durch dauerhafte Unterhaltungspflege sicherzustellen. Gemäß § 4c BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplanungen eintreten, sowie die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen zu überwachen. Hierbei gibt es jedoch keine gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfangs des Monitorings.
- zu 3) Der Stellungnahme wurde bereits dahingehend gefolgt, dass der vorhandene Gehölzbestand im Bereich des Baugrundstückes weitgehend zum Erhalt festgesetzt wurde und durch weitere Anpflanzungen zu ergänzen ist. Für die Flächen außerhalb des Baufensters erfolgte eine Festsetzung als private Grünfläche mit Regelungen zur Freiflächengestaltung. Die Flurstücke 881 und 883 befinden sich nicht im Besitz der Kommune oder der Bauherrschaft und stehen deshalb für einen Ausgleich nicht zur Verfügung.

1

2

3

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, OT Wohnbach
Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L3136)“
Abwägung Verfahren § 4a (3) BauGB i.V.m §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

3) Der Eingriffsbereich ist Teil der Kuhweg-Grünfläche, die den naturnächsten Bereich des Dorfes Wohnbach darstellt. Eine reine Potenzialabschätzung auf der Eingriffsfläche alleine reicht nicht, um die Effekte des Eingriffs auf die im Kuhweg vorhandenen Arten erfassen zu können. Hier fehlt eine direkte Kartierung der Arten, um störende Einflüsse von Lärm und Bautätigkeit auch außerhalb der Rodungszeit (März bis September) auf Brutvögel ermessen zu können. Angebracht erscheint eine ökologische Baubegleitung.

4) Da davon auszugehen ist, dass Nistkästen als Ersatz von gefundenen Höhlen in zu fällenden Bäumen nicht 1:1 angenommen werden, ist hier ein Ersatz im Verhältnis von mindesten 1:3 vorzusehen. Die Aufhängestandorte müssen zudem dauerhaft gesichert sein, und eine regelmäßige Reinigung ist erforderlich. Wer übernimmt hier die Verantwortung/Kosten?

4

5

- zu 4) Die Stellungnahme wird wie folgt erwidert: Der erforderliche Umfang der Sachverhaltsermittlung richtet sich spezifisch nach den örtlichen Gegebenheiten. Wenn bereits während der Übersichtsbegehung klar wird, dass es sich hier um einen Lebensraum handelt, bei dem aufgrund der Habitatausstattung das faunistische Potenzial klar erkennbar ist, ist eine Erfassung der Arten nicht zwingend notwendig und wurde seitens der Fachbehörde auch nicht gefordert. Durch die unter § 6e der Ergänzungssatzung getroffene Bauzeitenregelung ist gewährleistet, dass es zu keiner erheblichen Störung von Brutvögeln kommt. Da die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit beginnen, ist während der Bauphase nicht mit einer Ansiedlung störungsempfindlicher Brutvögel in einem diesbezüglich relevanten Umkreis zu rechnen.
- zu 5) Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Gemäß § 6e der Ergänzungssatzung sind pro gefundener Baumhöhle sowohl eine künstliche Vogelnisthilfe als auch ein künstliches Fledermausquartier in angrenzenden Gehölzbeständen anzubringen, unabhängig von einem Besatz der Baumhöhle. Dieser Ausgleich wird aus fachlicher Sicht als ausreichend betrachtet. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass das Baufenster so platziert wurde, dass der vorhandene Gehölzbestand weitgehend zum Erhalt festgesetzt werden konnte. Fällungsbedingte Baumhöhlenverluste sind deshalb eher unwahrscheinlich. Gemäß § 15 (2) BNatSchG ist der Eingriffsverursacher für den Ausgleich zuständig.