

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61148 Friedberg

REGIOKONZEPT GmbH & Co. KG

Biedrichstr. 8c 61200 Wölfersheim Der Kreisausschuss Fachdienst 4.1.

Kreisentwicklung

61169 Friedberg/Hessen, Homburger Straße 17 http://www.wetteraukreis.de

Telefon: 06031 83-0

Auskunft erteilt Tel.-Durchwahl E-Mail Fax / PC-Fax Zimmer-Nr.

Anschrift Homburger Str. 17 Aktenzeichen 60141-19-TÖB-

Kassenzeichen

Datum 02.05.2019

60141-19-TÖB-Az.:

(Aktenzeichen bitte immer angeben)

Vorhaben: Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) "Füllgesgärten IV.BA sowie Teiländerungen

BPlan "Füllgesgärten II.BA" in Wölfersheim - Södel und Melbach -

Gemarkung: Södel Flur 69/5 Flurstück

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 2.3.2 Gesundheit- und Gefahrenabwehr / Kommunalhygiene

Aus Sicht der Fst. 2.3.2 bestehen hinsichtlich des o. g. Bebauungsplanes folgende Bedenken:

Die Nutzung von Niederschlagswasser für das Wäschewaschen ist nicht mit den hygienischen Grundsätzen des Infektionsschutzgesetzes und der Trinkwasserverordnung vereinbar. Daher ist das Wort "Waschmaschinenbetrieb" aus der Begründung und aus den textlichen Festsetzungen zu streichen.

Dem Verbraucher hat für die in § 3 Nr.1 Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) genannte Zwecke (z. B. Wäschewaschen) Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung zu stehen.

§3 Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) in Verbindung mit §§ 37 (1) + 38 (1) Infektionsschutzgesetz (IfSG)

Hinweis:

Die Nutzung von Regenwasser zum Waschmaschinenbetrieb ist mit hygienischen Risiken verbunden. Nähere Erläuterungen geben die Veröffentlichungen des DVGW und des Umweltbundesamtes:

http://www.dvgw.de/meta/aktuelles/meldungsdetails/meldung/1241/link//47b0fbf508b3c70bbe0bf4abcaa7aca

http://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/publikation/long/2973.pdf

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

Offnungszeiten

Die Öffnungszeiten unserer Kreisverwaltung finden Sie unter: Spanistice Openessen IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64 SWIFT-BIO HELADEFIFRI

Postbank Frankfurt IBAN DE37 5001 0050 0011 3196 09

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim Bebauungsplan "Füllgesgärten IV. BA" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Füllgesgärten II. BA" Abwägung Verfahren §§ 3(1) und 4(1) BauGB

zu 2)

Kreisausschuss des Wetteraukreises

Beschlussempfehlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Das Wort "Waschmaschinenbetrieb" wird in der zu 1) Begründung und in den textlichen Festsetzungen gestrichen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Aktenzeichen: 4.1-60141-19-TÖB-Datum: 02.05.2019

Seite:

2

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim Bebauungsplan "Füllgesgärten IV. BA" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Füllgesgärten II. BA" Abwägung Verfahren §§ 3(1) und 4(1) BauGB

Wetteraukiers			
Die Hinweise zu den Heilquellenschutzgebieten sind in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.	3	zu 3)	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Hinweise zu den Heilquellenschutzgebieten werden in die Plankarte sowie in die Begründung unter den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen aufgenommen.
FB 4 Archäologische Denkmalpflege		zu 4)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme von Herrn Dr.
Die Stellungnahme von Herrn Dr. Lindenthal wird voraussichtlich KW 19 nachgereicht.	4	247)	Lindenthal ging am 08.05.2019 ein (siehe Stellungnahme Nr. 9a).
FSt 2.3.6 Brandschutz			
Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:	(5)	zu 5)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen unter der weiteren Berücksichti-
Möglichkeiten der Überwindung:	\cup		gung der Maßnahmen in der Planung.
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 Baunutzugsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:			
800 Vmin.			
Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.	(6)	zu 6)	Der Stellungnahme wurde schon gefolgt. Ein entsprechender Hinweis zur Lösch-
Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.	\odot	20 0)	wasserversorgung ist bereits im Bebauungsplan enthalten.
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.	(7)	zu 7)	Den Hinweisen wird insofern gefolgt, dass die Vorgaben bezüglich der Löschwas-
Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu	\cup		serversorgung eingehalten werden. Die betreffenden Anforderungen bezüglich der Hydranten werden im Rahmen der Umsetzung beachtet.



Aktenzeichen: 4.1-60141-19-TÖB-Datum: 02.05.2019

Seite:

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim Bebauungsplan "Füllgesgärten IV. BA" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Füllgesgärten II. BA" Abwägung Verfahren §§ 3(1) und 4(1) BauGB

kennzeichnen.

Sonstige Maßnahmen:

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achstast 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.

Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:

Bei dem vorliegenden Planungsentwurf wird die Ausführung des WA 1 mit einer GFZ von max. 1,2 und einer Geschossigkeit von max, 3 Vollgeschossen beschrieben. Hierdurch sind die Anforderung nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 der Grundschutz mit 1.600 I/min über 2 Stunden definiert. Weiterhin ist zu beachten, dass bei einer 3-geschossigen Ausführung von Gebäuden die erreichbare Nennrettungshöhe über 8 Meter liegt. Hier sind bauliche Vorkehrungen zur Sicherstellung des w. Flucht- und Rettungsweges vorzunehmen, da die Gemeinde Wölfersheim nicht über ein hydraulisches Rettungsgerät, Drehleiter, verfügt und diese auch nicht innerhalb der gesetzlichen Hilfsfrist nachgeführt werden kann.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Einwendungen:

Der Bebauungsplan ist aus den übergeordneten Planungen abgeleitet, insoweit bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Wir weisen darauf hin, dass uns von einer vorlaufenden Ersatzmaßnahme "Bergheimer Wald" nach wie vor nichts bekannt ist, mit Ausnahme der Teilfläche des ehemaligen Wildackers. Ein Antrag auf Anerkennung der Maßnahme bzw. eine Gutschrift liegen uns nicht vor. Wir regen daher dringend an, die Maßnahme zur Anerkennung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen und nach Durchführung gutschreiben zu lassen. Erst danach kann sie als Kompensationsmaßnahme für den vorliegenden B-Plan verwendet werden, soweit sie nicht als zweiter Geltungsbereich direkt der Planung zugeordnet wird.

Wir bitten ggf. um Klarstellung, ob es sich bei der Maßnahme um ein Ökokonto gemäß Kompensationsverordnung oder um eine vorlaufende Ersatzmaßnahme gemäß 1a BauGB i. V. m. § 16

Ohne die Klarstellungen ist die Kompensationsmaßnahme nicht gesichert.

Das Feldhamster-Screening liegt nun 4 Jahre zurück. Vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen ist eine emeute Suche nach Feldhamstern erforderlich z. B. im Rahmen einer ökologischen und bodenkundlichen Baubegleitung.

Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden ist gesondert zu ermitteln, da es sich vorliegend um Böden mit Ertragsmeßzahlen über 70 handelt. Auf die Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB* sei hingewiesen.

Rechtsgrundlage:

§ 1a BauGB, §§ 15, 44 BNatSchG

Fachliche Stellungnahme

Beabsichtigte eigene Planungen:

Die Kompensationsverordnung ist für die Bauleitplanung nicht verbindlich. Im vorliegenden Verfahren soll sie aber in ihrer "alten" Fassung von 2005 angewendet werden. Es sei darauf hingeweisen, dass die Übergangsreglung gem. § 8 KV (neu, 2018) nur für Vorhaben oder Verwaltungsverfahren gilt, die vor

8	zu 8)	Der Stellungnahme wird entsprochen. Im Rahmen der Umsetzung werden die Belange bezüglich der Zufahrten für Löschfahrzeuge sowie der Aufstell- und Bewegungsflächen beachtet.
9 10	zu 9) zu 10)	Der Stellungnahme wird gefolgt. Der im Bebauungsplan bereits enthaltene Hinweis zur Löschwasserversorgung wird ergänzt und ein entsprechender Hinweis zum Grundschutz im WA 1 aufgenommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung beachtet.
11	zu 11)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
12	zu 12)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
13	zu 13) zu 14)	Der Anregung wird gefolgt und ein entsprechender Antrag gestellt. (Der Antrag wurde inzwischen bereits eingereicht und die Maßnahme mit Bescheid vom 30.10.2019 von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt.) Der Bitte wird gefolgt. Die Klarstellung erfolgt in den Entwurfsunterlagen.
15	zu 15)	Der Stellungnahme wird gefolgt. Vor der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wird eine neue Suche nach Feldhamstern durchgeführt. Ein entsprechender
16	zu 16)	Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass ein Fachbeitrag Bodenschutz erstellt wird. In diesem Fachbeitrag werden die Auswirkungen der Bauleitplanung auf das Schutzgut Boden näher betrachtet.



Seite:

Aktenzeichen: 4.1-60141-19-TÖB-Datum: 02.05.2019

Inkrafttreten der neuen KV bereits nach "außen" wirksam waren. Eine rein interne Vorbereitung des Eingriffs durch die Gemeinde erfüllt diesen Tatbestand nicht, da der 4. Bauabschnitt bei uns noch nicht aktenkundig ist.	17	zu 17)	Dem Hinweis wird gefolgt. In den Entwurfsunterlagen wird die Quantifizierung des Eingriffs in Anlehnung an die Biotopwertermittlung nach der "neuen" Kompensati-
Wir empfehlen die Erarbeitung eines Bodenverwendungskonzepts, das auch für die privaten Bauherren verbindlich ist. Diese sollten zumindest auf die im Landschaftspflegerischen Begleitplan genannten Punkte zum sach- und fachgerechten Umgang mit Aushub hingewiesen werden.	18	zu 18)	onsverordnung (Stand 2018) erfolgen. Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Umsetzung der Planung werden die privaten Bauherren auf den sach- und fachgerechten Umgang
Wir weisen auf das Urteil des VGH Hessen vom 19.10.2017, Az.: 4 C 2424/15.N, hin, wonach Festsetzungen von Pflanzgeboten auf Privatgrundstücken nur möglich sind, wenn diese dinglich gesichert sind. Ohne Erfüllung dieser Anforderungen ist der Bebauungsplan rechtsunwirksam.	19	zu 19)	mit Aushub hingewiesen. Der Hinweis auf das Urteil des VGH Hessen vom 19.10.2017, Az.:4C 2424/15 N wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht weiterverfolgt. Das Urteil des VGH Hes-
Für Ansaaten auf öffentlichen Grünflächen ist gem. § 40 Abs. 4 BNatSchG ausschließlich zertifiziertes Wildsaatgut aus kontrolliertem Anbau mit gesicherter regionaler Herkunft zu verwenden. Das Ursprungsgebiet/Herkunftsregion ist gemäß der Regionenkarte der Erhaltungsmischungsverordnung (ErMiV) zu wählen. Im Wetteraukreis sind dies die Ursprungsgebiet/Herkunftsregionen 9 für die südlichen Gemeinden oder 21 für die zentralen und nördlichen Gemeinden. Bei Saatgutbestellungen kann man oft nur den Produktionsraum (PR) wählen. Hier entspricht das Ursprungsgebiet (UG) 9 dem PR 6 und das UG 21 dem PR 4. Die Herkunft und Zertifizierung des Saatgutes ist durch Vorlage des Lieferscheins bei der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.	20		sen ist auf den Bebauungsplan nicht anwendbar. Der angegriffene Bebauungsplan war u.a. deshalb fehlerhaft, weil es zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses an der erforderlichen Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages fehlte. Pflanzgebote auf Privatgrundstücken, deren Umsetzung i.d.R. durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert ist, waren nicht Gegenstand der gerichtlichen Überprüfung.
		zu 20)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die gesetzlichen Regelungen
FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz			des § 40 (4) BNatSchG werden bei der Umsetzung beachtet. Demnach ist die Verwendung gebietseigenen Saatguts bei einer Ausbringung in der freien Natur ab
Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken.	(21)		dem 01.03.2020 vorgeschrieben und soll vor diesem Termin vorzugsweise ausge-
Fachliche Stellungnahme	\cup		bracht werden. Vom Menschen geprägte und gestaltete Grünflächen in engem Zu- sammenhang mit besiedelten Bereichen sind der "freien Natur" jedoch nicht zuzu-
Sonstige fachliche Informationen: Die Abwasserbehandlung soll im Trennsystem erfolgen, für die Einleitung des Niederschlagwassers in den	(22)		ordnen.
Bidrichgraben ist eine Einleiteerlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Der Umfang der Unterlagen ist mit der Fachstelle Wasser und Bodenschutz des Wetteraukreises abzustimmen.		zu 21)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird gefolgt. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in
		zu 22)	den Biedrichsgraben wird eine Einleiteerlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde
FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben	\bigcirc		beantragt. Der Umfang der Unterlagen wird mit der Fachstelle Wasser und Bodenschutz des Wetteraukreises abgestimmt.
Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken.	(23)	zu 23)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Fachliche Stellungnahme: Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine grundsätzlichen Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplan. Anregungen:	24	zu 24)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1. Nach § 40 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes ist bei der geplanten südlichen Randbepflanzung auf den doppelten Grenzabstand, auch zu dem landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg hin, zu achten. Aus diesem Grund empfehlen wir auf die Pflanzung von großkronigen Bäumen zu verzichten. Außerdem führt die Pflanzung von großkronigen Bäumen entlang eines landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg langfristig durch überhängende Äste zur Behinderung des landwirtschaftlichen Verkehrs. 2. Aus der Artenliste für Bepfanzungen sollten das Pfaffenhütchen und die Rosenarten gestrichen werden. Bei den genannten Arten handelt es sich um Winterwirte für Blattläuse. Da sich in der unmittelbaren	25	zu 25)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Grenzabstände nach § 40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz sind bei der Umsetzung zu beachten. Im Bebauungsplan ist zum Außenbereich hin lediglich eine Bepflanzung mit Sträuchern fest-
Umgebung Ackerflächen befinden, kann dies zu einer Vermehrung und Verschleppung von Blattläusen sowie der daraus entstehenden Folgekrankheiten (Blattläuse können Virosen übertragen) führen. Dies kann letztendlich einen vermehrten Pestizideinsatz zur Folge haben.	(26)	zu 26)	gesetzt. Der Anregung wird gefolgt. In der Artenliste für Bepflanzungen werden das Pfaffenhütchen und die Rosenarten gestrichen.

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim Bebauungsplan "Füllgesgärten IV. BA" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Füllgesgärten II. BA" Abwägung Verfahren §§ 3(1) und 4(1) BauGB



Aktenzeichen: 4,1-60141-19-TÖB-Datum:

02.05.2019

Seite:

FD 4.5 Bauordnung

Es liegen Einwendungen vor. Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

- 1. Unter Punkt 2.2 wurden textliche Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Im ersten Satz fehlt eine Bestimmung bis zu welcher OK Fertigfußboden (EG, 1.OG, 2.OG... oder OK Fertigfußboden des obersten Geschosses oder OK Fertigfußboden des obersten Vollgeschosses) die Höhe des Gebäudes gemessen werden soll. Wir bitten zur Klarstellung den Begriff "unterer Bezugspunkt" für die Höhenfestsetzung zu nutzen.
- 2. Weiterhin bitten wir um zukünftig Diskussionen zu vermeiden, festzulegen, an welchem Punkt die Traufhöhe bei einem Staffelbeschoss zu messen ist.
- 3. Mit der bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzung 3.5 ist festgesetzt, dass Gauben und Dacheinschnitte nicht das Maß der Hälfte der Hausbreite überschreiten dürfen. Es ist noch festzulegen, ob ein ggf, vorhandener Dachüberstand für die maßgebliche Breite des Gebäudes einzurechnen ist oder nicht.
- 4. Unter dem Hinweis Punkt 3 zum Immissionsschutz ist dargelegt, dass "...auf der dem Lärm zugewandten östlichen Gebäudeseite lediglich Versorgungsräume (Treppen, Toiletten, Bäder, Abstellräume)..." angeordnet werden sollten. "Die lärmempfindlichen Bereiche wie Wohn- und Schlafräume sollten auf der lärmabgewandeten Seite eingerichtet werden." Da jeweils die Formulierung "sollten" genutzt wurde, machen wir darauf aufmerksam, dass ein solcher Hinweis/Empfehlung von der Bauaufsichtsbehörde nicht durchsetzbar ist. Wir müssen davon ausgehen, dass die festgesetzte Lärmschutzmaßnahme (Immissionsschutzwall, textliche Festsetzung Nr. 10.1) ausreichend ist, um den notwendigem Schutz der Wohnbebauung vor Lärm rechtlich gewährleisten zu können.
- 5. Wir bitten unter den Hinweisen ein Hinweis auf die Teiländerung des Bebauungsplans *Füllgesgärten II.BA" aufzunehmen.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Keine Einwendungen.

FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben

Gegen die vorgesehenen Bebauungspläne der Gemeinde Wölfersheim werden aus Sicht des Schulträgers keine Bedenken geltend gemacht.

Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim Bebauungsplan "Füllgesgärten IV. BA" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Füllgesgärten II. BA" Abwägung Verfahren §§ 3(1) und 4(1) BauGB

27 28	zu 27)	Der Stellungnahme wird gefolgt. Zur Klarstellung wird unter Punkt 2.2 der textlichen Festsetzungen bestimmt, bis zu welcher OK Fertigfußboden die Höhe des Gebäudes gemessen werden soll und der Begriff "unterer Bezugspunkt" wird für die Höhenfestsetzung genutzt.
(29)	zu 28)	Der Bitte wird gefolgt. Es wird festgesetzt, an welchem Punkt die Traufhöhe bei einem Staffelgeschoss zu messen ist.
	zu 29)	Der Stellungnahme wird gefolgt und die maßgebliche Hausbreite eindeutig definiert.
30	zu 30)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich bei dem Hinweis Punkt 3 zum Immissionsschutz lediglich um eine Empfehlung.
(31)	zu 31)	Der Bitte wird gefolgt. Es wird unter den Hinweisen ein Hinweis auf die Teiländerung des Bebauungsplans "Füllgesgärten II.BA" aufgenommen.
32	zu 32)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
33	zu 33)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Seite 10 von 54



Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61148 Friedberg

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

Der Kreisausschuss Fachdienst 4.1. Kreisentwicklung

61169 Friedberg/Hessen, Homburger Straße 17 http://www.wetteraukreis.de

Telefon: 06031 83-0

Auskunft erteilt Tel.-Durchwahl E-Mail Fax / PC-Fax Zimmer-Nr.

Homburger Str. 17 Aktenzeichen 60141-19-TÖB-

08.05.2019

Kassenzeichen

Anschrift

Datum

60141-19-TÖB-Az.:

(Aktenzeichen bitte immer angeben) Vorhaben:

Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) "Füllgesgärten IV.BA sowie Teiländerungen

BPIan "Füllgesgärten II.BA" in Wölfersheim - Södel und Melbach -

Gemarkung Flur: Flurstück 59/5

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Die vorliegende Planung wird von der Archäologischen Denkmalpflege Wetteraukreis im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind archäologische Fundstellen - frühbronzezeitliche Siedlungsreste bekannt. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren (§ 18 HDSchG) zu gelangen, ist als Ergänzung zu einem Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in dessen Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geomagnetische Prospektion vorgenommen werden, um die Befunderhaltung und Dichte zu ermitteln.

Von diesen Ergebnissen ist abhängig, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind.

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

Die Öffnungszeiten unserer Kreitverwaltung finden Sie unter: www.weberautreilde.

Bankverbindungen Scarragge Operheisen 18AN DE64 5185 0079 0051 0000 64 SWIFT-BIC HELADEFIFRI

IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 09 SWIFT-BIC PRNICDEFFXXX

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim Bebauungsplan "Füllgesgärten IV. BA" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Füllgesgärten II. BA" Abwägung Verfahren §§ 3(1) und 4(1) BauGB

9a

Kreisausschuss des Wetteraukreises 9a) FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Beschlussempfehlung:

zu 1)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu 2)

Der Stellungnahme wird gefolgt und zur Ergänzung des Bebauungsplans ein archäologisches Gutachten beauftragt. (Eine archäologische Voruntersuchung hat inzwischen bereits stattgefunden.)

3

zu 3)

Der Stellungnahme wird gefolgt und im Plangebiet eine geomagnetische Prospektion vorgenommen. (Eine geomagnetische Prospektion wurde inzwischen bereits durchaeführt.)



Aktenzeichen: 4.1-60141-19-TÖB-Datum: 08.05.2019

Seite:

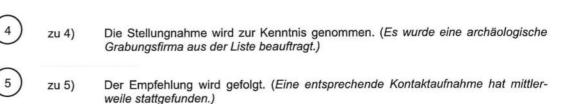
2

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt. Unter http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.

Wir empfehlen der GemeindeWölfersheim, möglichst bald mit der Archäologischen Denkmalpflege hessenArchäologie, Frau Dr. Schade-Lindig, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, Dr. Jörg Lindenthal, Kontakt aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim Bebauungsplan "Füllgesgärten IV. BA" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Füllgesgärten II. BA" Abwägung Verfahren §§ 3(1) und 4(1) BauGB



Seite 12 von 54

Regierungspräsidium Darmstadt

Durchschrift



10

10)

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim Bebauungsplan "Füllgesgärten IV. BA" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Füllgesgärten II. BA" Abwägung Verfahren §§ 3(1) und 4(1) BauGB

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Unser Zeichen: thre Ansprechpartnerin: Az. III31.2-61d 02/01-45

Gemeindevorstand der Gemeinde Wölfersheim Hauptstraße 60

Zimmemummer Telefon:

61200 Wölfersheim

E-Mail: Datum

7. Mai 2019

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Bebauungsplan "Füllgesgärten IV. BA" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Füllgesgärten II. BA", Gemarkung Södel und Melbach Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1BauGB Schreiben des Planungsbüros Regiokonzept vom 26. März 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die vorgelegte Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen "Vorranggebiet Siedlung, Planung".

Aus der Sicht des Naturschutzes (Planungen und Verfahren) teile ich Ihnen mit, dass von dem Vorhaben keine Schutzgebiete betroffen sind.

Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

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

Grundwasserschutz/Wasserversorgung

Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z.B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser.

8:00 bis 16:30 Uhr

Regierungspräsidium Darmstadt 64295 Darmstadt

8:00 bis 15:00 Uhr Telefon: 05151 12 0 (Zentrale) Telefax: 06151 12 6347 (allgemein) https://rp-darmstadt.hessen.de

Serviceseiten:

Mo. - Do.

Fristenbriefkasten Luisenplata 2 64283 Darmstadt Öffentliche Verkehramit-

Haltestelle Hilpertstraße (Buslinie K)



zu 1)

zu 2)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. zu 3)

Regierungspräsidium Darmstadt

Beschlussempfehlung:

zu 4)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die UNB wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt und hat mit Schreiben des Wetteraukreises vom 02.05.2019 Stellung genommen (siehe Stellungnahme Nr. 9).

zu 5)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Weiterhin liegt das Plangebiet in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes "Bad Nauheim" (St.Anz. 48/1984, S. 2352).

Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.

Ein entsprechender konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt und müssen deshalb noch vorgelegt werden.

Nachsorgender Bodenschutz

Der Bebauungsplanentwurf enthält auf Seite 10, Ziffer 8.1 Altlasten die Aussage, dass keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtigen Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes bekannt sind.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, ALTIS-Einträge) nicht bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass die ALTIS-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

Vorsorgender Bodenschutz

Im Umweltbericht sind Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz enthalten. Die einzelnen Bausteine aus der "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" wurden abgeprüft.

Die Gemeinde Wölfersheim plant die Errichtung eines neuen Wohngebiets auf einer Fläche von 4.1 ha. Die Umweltauswirkungen der Planänderung werden als erheblich bewertet.

Konkrete Maßnahmen zum Monitoring sind im Rahmen der Bauleitplanung zu erarbeiten.

Das Baugesetzbuch fordert in § 1a Abs. 2, mit Boden schonend und sparsam umzugehen. Es verlangt ferner, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB). Dies gilt auch für Eingriffe in den Boden. Hierfür wird die Anwendung der Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz" (Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie Schriftenreihe Böden und Bodenschutz in Hessen Heft 14, 2018) empfohlen.

6	zu 6)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7	zu 7)	Der Stellungnahme wurde bereits entsprochen. In der Begründung ist ein Hinweis auf die Lage innerhalb der Heilquellenschutzgebiete enthalten. Ein entsprechender Hinweis wird zudem in das Kapitel "Hinweise und nachrichtliche Übernahme" sowie
8	zu 8)	in die Plankarte aufgenommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9	zu 9)	Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass konkrete Ausführungen zu den wasserwirtschaftlichen Belangen des Plangebiets den Entwurfsunterlagen der Bauleitplanung als Dokument beigefügt werden. Der hydraulische Nachweis der Trinkund Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Ausführungsplanung geführt.
10	zu 10)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11)	zu 11)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
12	zu 12)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
13	zu 13)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
14)	zu 14)	Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt. Im Umweltbericht sind in Kap. 8 die geplanten Maßnahmen zu Überwachung enthalten. Diese werden dahingehend ergänzt, dass im Rahmen der Bauausführung die Einhaltung der einschlägigen Nor-

15 zu 15)

zeichnen.

Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass ein Fachbeitrag Bodenschutz erstellt wird. In diesem Fachbeitrag werden die Auswirkungen der Bauleitplanung auf das Schutzgut Boden näher betrachtet und die genannte Arbeitshilfe dabei entsprechend berücksichtigt.

men und Arbeitshinweise zum Bodenschutz zu überwachen ist. Weitere spezifische

Monitoring-Maßnahmen werden derzeit nicht für notwendig erachtet, da sich für die

Belange des Bodenschutzes keine unvorhersehbaren, nachteiligen Wirkungen ab-

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Gegen die Aufstellung und Änderung der o.g. Bebauungspläne bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht (Lärm) keine grundsätzlichen Bedenken.

Das geplante Neubaugebiet soll als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden und schließt sich damit direkt südlich an das bereits bestehende WA-Gebiet im Norden an. Lärmrelevante Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm ist durch die östlich an dem Plangebiet vorbeilaufende Kreisstraße K 172 zu erwarten.

Ein in diesem Bereich vorgesehener Lärmschutzwall als aktive Lärmschutzmaßnahme ist in die textlichen Festsetzungen übernommen worden.

Darüber hinaus wird sowohl in der Begründung als auch im Umweltbericht empfohlen, passive Lärmschutzmahnen an den geplanten Wohnhäusern entlang der Kreisstraße durchzuführen, indem die schutzwürdigen Nutzungen auf der von der Straße abgewandten Seite eingerichtet werden.

Es wird vorgeschlagen, auch die passiven Schallschutzmaßnahmen, wie in Kapitel 2.1.1 "Schutzgut Mensch" des Umweltberichtes beschrieben, in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.

Seitens der Dezernate Oberirdische Gewässer, Renaturierung und Kommunales Abwasserbestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Allgemein:

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.

Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, 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. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim Bebauungsplan "Füllgesgärten IV. BA" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Füllgesgärten II. BA" Abwägung Verfahren §§ 3(1) und 4(1) BauGB

16	zu 16)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
17	zu 17)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
18	zu 18)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
19	zu 19)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
20	zu 20)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht weiterverfolgt. Es wird nicht davon ausgegangen, dass bei Anlage des Lärmschutzwalls weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Deshalb wird bezüglich der Vorsorge
21	zu 21)	lediglich eine Empfehlung zu den passiven Schallschutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
22	zu 22)	Der Bitte wird gefolgt und nach Inkrafttreten des Bebauungsplans eine Ausfertigung des Bebauungsplans übersandt.
23	zu 23)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

0.2 Mai 2053

......



Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim Bebauungsplan "Füllgesgärten IV. BA" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Füllgesgärten II. BA" Abwägung Verfahren §§ 3(1) und 4(1) BauGB

13

Regionaverband FrankfurtRheinMain Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

RegioKonzept GmbH & Co KG Biedrichstraße 8c 61200 Wölfersheim Der Regionalvorstand

thr Zeichen: Ihre Nachricht: 26.03.2019 Unser Zeichen: SK

29. April 2019

Wölfersheim 4/19/Bp

Bebauungsplan "Füllgesgärten IV. BA" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Füllgesgärten II. BA", Gemarkungen Södel und Melbach, Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRhein-Main zu vertretenden Belange keine Bedenken. Am südlichen Ortsrand von Södel soll ein Wohngebiet entstehen. Der Bereich ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als "Wohnbaufläche, geplant" dargestellt. Der Bebauungsplanvorentwurf ist aus dieser Darstellung entwickelt.

Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umwelthernen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag

Abteilung Planung

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Fedelstraße 16
60329 Frankfurt am Main
Telefon *49 09 2577 - 0
Telefon *49 09 2577 - 1204
info@nigion-frankfurt.de
www.region-frankfurt.de

Achtung, neue Bankdaten: Deutsche Bank IBAN: DE88 5007 0010 0096 7356 00 BIC: DEUTDEFFXXX

Frankfurter Sparkasse IBAN, DE15 5005 0201 0000 3028 02 BIC, HELADEF1822 13) Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschlussempfehlung:

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu 2) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Daten aus der SUP wurden im Umweltbericht und im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bereits berücksichtigt.

Umweltprüfung Konfliktanalyse zur dargestellten Planfläche

Emints am 24 G4,2019, Programmversion 1.7.2

Kommune/Ortstell: Wälfersheim/Södel

Realnutzung (Stand 2016): Wohnbebauung, Kraisstraße, Innerörti. Straße, Befestigler Fahrweg Vorgesehene Nutzung: Wohnbaufläche, Bestand

Größe der Planfläche: 4,1 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Stand 2016): Vorranggebiet für Landwirtschaft, Wohnbaufläche, geplant, Wohnbaufläche, Bestand

Landschaftsplan (Stand 2000/2002): keine Ancaben

Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblaft wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umwelthemen auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbare "Konflikte" oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare "Restriktionen" erweisen können. Fächenanteile unter 1 % können auf Punklinformationen oder Digitalisierungs-Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen (inkl. Quellen und Datenstand) zurückzuführen

Das Prüfverfahren und die verwendeten Datengrundlagen werden in Kapitel 3.1.1 des Urnweitberichtes zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Inforns: beschrieben (http://bit.ly/2jUPhut), ebenso aktuell verwendete Daten (http://bit.ly/2A95HDs).

Die Gesamt-Erheblichkeit der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt	
Planfläche	0	5,6	
Wirkzone	0	1.3	

Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

[3] serhe bliche (>= 1,0 Konflikte gemittelt über die Fläche)
[2] sehr erheblich (>= 6,0 Konflikte bzw. 0,1 Restliktionen gemittelt über die Fläche)
[3] sehr erheblich (>= 0,5 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltthemen, Wirkzonen

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	Wirkzone	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Wirkzone
Siedlungsbeschraenkungsgebiet	4 m	Vegelschutzgebiete	1000 m
Laermschutzbereich	0 m	FFHGabieto	1000 m
Flugiaerm	0 m	Naturachutzgebiete	300 m
Strasserwerkehrslaerm	0 m	Landschaftsschutzgebiete	300 m
Schlenenverkehrslaerm	0 m	Naturdenkmale	300 m
Severo Stoerfallbereich	0 m	Geschuetzte Landschaftsbestandteile	300 m
Emitterenda Betriaba	.300 m	Rechtswirksame Ausgleichsflagehen	300 m
Gasfernleitungen	100 m	Biotope	300 m
Elektromagnetische Felder	100 m	Biccopverbundsystem	300 m
Wohnumfeld Misch Bestand	_100 m	Artenvorkommen	300 m
Wohnumfeld Gewerbe Bestand	306 m	· Construction of the cons	
Wasser		Boden und Fläche	
Cualen	100 m	Altlasten	_100 m
FliessStillgewaesser	100 m	Bergschadensgebiete	100 m
Gewaesserzustand	100 m	Hangrutschungsgefaehrdung	100 m
Ueberschwemmungsgebiete	C m	Neuversiegalung	0 m
Potanzialio Uoberschwermungsflaechen	C m	Badenfunktionen	100 m
Trinkwasserschutzgebiete	C m	Palaeantologische Denkmale	100 m
Heliquellenschutzgebiete	C m	Geologische Besonderheiten	100 m
Potenzielle Grundwassemeubildung	C m	Rohstoffe	0 m
Verschmutzungsempfindlichkeit Grundwasser	C m	*******************	
Landschaft und Erholung		Luft und Klima	
Forstschutzgebiete	.300 m	Luftbelastung	0 m
Waldfunktionen	300 m	Kaltiufthaushalt	D m
Wald	300m	Bioklima	0 m
Naturpark	300 m	***	
Landschaftsbild	300 m	·	
Sichtbarkeit	1000 m		
Bedeutende Unzerschrittene Racume	0 m	(i)	
Freizeiteinrichtungen	.300 m		
Kultur- und Sachgüter			
Baudenkmale	100m	67	
Baudenkmale Fernwirkung	300 m		
Badendenkmala	100m		
Bodendenkmala Limas	.300m		
Kulturhistorische Landschaftselemante	100m		









Anhang zur Information

Seite 19 von 54

2. Bestandsaufnahme

Restriktionen:

(erheblich betroffene Umweltthemen mit starken rechtlichen Bindungen)

Rechtsverbindliche Kompensationsflächen Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil < 1% Gebüsch, Hecke Neuanlage (Ausgleichsmaßnahme)

Biotope, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG Wirkzone (300): Befortitener Flächenanteil < 1% pct. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Baumreihen und Alleen gem. HBK)

Hinwelse auf geschützte Arten nach BNatSchG Wirkzone (300): Beroffener Flächerantei 1 'W Hamster; Feldhamster, Hamsteroverkemmen mit günsligem Erhallungszustand der Population

Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltthemen ohne starke rechtliche Bindungen)

Straßenverkehrstärm Planfläche: Betroffener Flächenanteil 12% (0,5ha) Tg 60-65 dB, Tg 55-60 dB

Wohnumfeld: Gewerbe-, Versorgungs- oder Verkehrsflächen, Bestand Wirkzone: Betroffener Flächenanteil 1% Landw. Hof, Bundesstraße

Biotope

Wirkzone: Beiroffener Flächenanteil < 1% Besonders wertvoll (Gehölze Irockener bis frischer Standorfe gem. HBK)

Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenverkommen
Plantiäche: Betrollener Flädetenaheit 89% (3.Eba)
Hamstervorkommen mit ungönstigem Erhaltungszustand der Population, Hamstervorkommen mit günstigem
Erhaltungszustand der Population
Wirkzione: Betroffener Flächenanteil 45%
Hamster- Feldhamster, Hamstervorkommen mit ungünstigem Erhaltungszustand der Population,
Hamster- Feldhamster, Hamster- Hautungszustand der Population

Flächenverbrauch durch Neuverslegelung (Flächen mit Verslegelungsgrad < 25 %) Planfläche: Betroffener Flächenanteil 89% (3,6ha) Ackerland (Versiegelungsgrad < 10 %)

Böden mit hoher Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (BFD50)

Plantiäche: Betroffener Flächenanteil 89% (3,6ha) sehr hoch (sehr hohe Settenheit (Schwarzerde-Reliktboden), sehr hohes Erfragspotenzial), sehr hoch (sehr hohes Ertragspotenzial, hohes Wasserspeichervermögen, hohes Nitratifiservermögen) Wirkzone: Betroffener Flächenanteil 55%

sehr hoch (sehr hone Seltenheit (Schwarzerde-Reliktboden), sehr hones Ertragspotenzial), sehr hoch (sehr hohes Ertragspotenzial, hohes Wasserspeichervermögen, hohes Nitratfiltervermögen)

Potenzielle Überschwermungsflächen Planfläche: Betroffoner Flächenantell 14% (0,6ha) Kolluvier/Abschwermmassen (Bodenkarte)

Heilquellenschutzgeblete (Zonen III, IV, C, D, E) Planfläche: Betroffener Flüchenanteil 100% (4,1ha) Zone D nachrichtlich (alte HOS-VO)

Gebiete mit hoher Grundwasserneublidung über Grundwasserleitern Planfläche: Betroffener Flächenanieli 57% (2,3ha) hoch (200 - < 275 mm/a)

Gebiete mit hoher Relevanz für den Kaftluffbaushalt Planfläche: Betroffener Flächenanteil 3% (0,1ha) Klimawirksame Fläche mit sehr hoher Bedeutung, Klimawirksame Fläche mit hoher Bedeutung



Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim Bebauungsplan "Füllgesgärten IV. BA" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Füllgesgärten II. BA" Abwägung Verfahren §§ 3(1) und 4(1) BauGB

Anhang zur Information

Seite 20 von 54

Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Bioklima"; 200 m-Rasterdaten) Planfläche: Betroffener Flüchenanteil < 1% (< 0, tha)

hohe Wärmebelastung (> 22,5 - 25,0 Belastungstage pro Jahr)

Vielfalt des Landschaftsbildes (250 m-Rasierdaten) Wirkzone: Betroffener Flächenanteil 6% sohr hochwertiges und vielfältiges Landschafsbild

Bedeutende unzerschnittene Räume Planfläche: Betroffener Flächenanteil 94% (3,8ha) 1635,9 ha unzerschnittener Freiraum

Bodendenkmäler

Planffäche: Belroffener Flächenantell 8% (0,3ha)

Vorgeschichtliche Siedlung Wirkzone: Betroffener Flächenanteil 17%

Vorgeschichtliche Siedlung, Siedlungsfunde, Neolithikum///Siedlungsfunde, Spätbronzezeit / Urnenfelderkultur

3. Voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Schlender Vorbeilskungendurch Straßenverkehrslärm, Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Bicklima"; 200 m-Rastendaten), Wohnumfeld Geworbe-, Versorgungs- oder Verkehrsflächen, Bestand (Wirkfaktoren: Lärminmrissionen, Wärmebelastung)

3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)

Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung für . Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen, Gebiete mit hoher Relevanz für den

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung)

Flächen- und Funktionsverluste

Flächenverbrauch durch Neuversiegelung [Flächen mit Versiegelungsgrad < 25 %), Hinweise auf geschützte Arlen nach BNatSchG, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen, Boden mit hoher Gesamtbewertung der Bodenlunktionen (BFD50), Bedeutende unzerschnittene Räume, Bodendenkmäler (Wirldaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegelationsänderung)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen mit Barrierewirkung

für Potenzielle Überschwemmungsflächen (Wirkfaktoren: Bebaurung bzw. Persiegelung, Bodenumlagerung und -verdlichtung, Vegetationsänderung, Grundwasserverunreinigung, Schadstoffirmissionen)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen für Gebiete mit hoher Grundwasserneubildung über Grundwasserleitem, Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C,

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Grundwasserabsenkung, Grundwasserverunreinigung, Schadstoffirmmissionen)

3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)

Funktionsbeeinfrächtigung

für , Hinweise auf naturschutzfachlich relevante ArtenvorkommenHinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen, Böden mit hoher Gesamlbewertung der Bodenfunktionen (BFD50), Rechtsverbindliche Kompansationsflächen, Biotope, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG, Vielfalt des Landschaftsbildes (250 m-Rasterdaten), Bodendenkmäler



Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim Bebauungsplan "Füllgesgärten IV. BA" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Füllgesgärten II. BA" Abwägung Verfahren §§ 3(1) und 4(1) BauGB

Anhang zur Information

Seite 21 von 54

LFD Hessen Archäologie

+49 611 690613?

5.01

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim Bebauungsplan "Füllgesgärten IV. BA" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Füllgesgärten II. BA" Abwägung Verfahren §§ 3(1) und 4(1) BauGB

Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie

Beschlussempfehlung:

■ Landesamt f
ür Denkmalpflege = Hessen

housenARCHÃOLOGIE



14)

Landersent für Denkmulpflogs Hassen Schlass Besanch 65200 Wieshaden

Attenzeiowa

REGIOKONZEPT GmbH & Co. KG

the Nativiers

Biedrichstraße 8c

Fox E-MAI

the Zuichen

61200 Wölfersheim

25.01.7019

Datum 05 05 2019

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Södel und Melbach

Bebauungsplan "Füllgesgärten IV. BA" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Füllgesgärten II. BA", Gemarkung Sädel und Melbach

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld befinden sich eine Siedlung und Gräber der frühen Bronzezeit.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. zu 1)

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmåler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

2

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. zu 2)

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

3

zu 3)

Der Stellungnahme wird gefolgt und zur Ergänzung des Bebauungsplans ein archäologisches Gutachten beauftragt. (Eine archäologische Voruntersuchung hat inzwischen bereits stattgefunden.)

Landesamt für Denkmalpflege

65203 Wiesbaden

poststelle.archaeologie.wi@lfd-hessen.de https://ifd.hessen.de

T+496116906-0/-131 F +496116906-137



Hessen Schloss Biebrich/Ostflügel

Seite 22 von 54

05-MA1-2019 14:05 LFD Hessen Archaelogie +49 611 6906137 5.02

Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/ weitere Teilausgrabung/ Totalausgrabung) erforderlich sind.

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt.

Unter http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologle-grabungsfirmen.php#list, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen im Auftrag

Bezirksarchäologie / stellv. Abteilungsleiterin

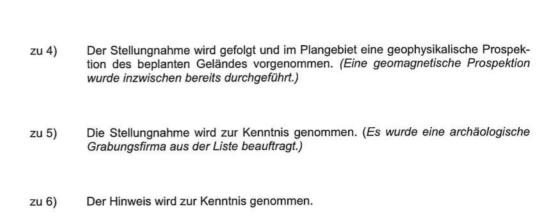
Seite 2 von 2

GESAMTSEITEN 02

5

6

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim Bebauungsplan "Füllgesgärten IV. BA" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Füllgesgärten II. BA" Abwägung Verfahren §§ 3(1) und 4(1) BauGB



Gelnhausen

Postfach 1665, 63556 Geinhausen



15

15)

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim Bebauungsplan "Füllgesgärten IV. BA" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Füllgesgärten II. BA" Abwägung Verfahren §§ 3(1) und 4(1) BauGB

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement

Beschlussempfehlung:

34c2-19-012448-BE13.01.2 Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement Aktenzeichen

Bearbeiter/ir Gemeindevorstand der Telefon Gemeinde Wölfersheim Fax Postfach 11 43 E-Mail 61198 Wölfersheim

> 03. Mai 2019 Datum

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim Bebauungsplan "Füllgesgärten IV.BA" und Teiländerung des Bebauungsplanes "Füllgesgärten II.BA", in den Gemarkungen Södel und Melbach

frühzeitige Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(1)BauGB Schreiben der REGIOKONZEPT GmbH & Co.KG vom 26.03.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Ermittlung und Beurteilung umweltrelevanter Sachverhalte unterliegt für kommunale Planungen nicht der Prüfpflicht durch das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement. Auf den jeweiligen Planflächen finden durch unsere Behörde auch keine regelmäßigen Erhebungen statt. Insofern erfolgen vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement zur Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim keine Anregungen/Angaben für die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß §2(4) BauGB.

Unter Hinweis auf den Erlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 16.07.1998 (StAnz. 31/1998 S. 2326) nehmen wir zu der Bauleitplanung wie folgt Stellung:

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbaulandflächen sowie für einen Rad-und Gehweg am südlichen Ortsrand von Södel geschaffen werden. Zur Ausweisung gelangt ein ca. 4,1 ha großes Allgemeines Wohngebiet.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über einen neuen Gemeindestraßenanschluss an die freie Strecke der Kreisstraße 172 gesichert werden.

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Gebietsausweisung ist der Nachweis der gesicherten Verkehrserschließung zu führen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. zu 1)

zu 2)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Planung eines direkten Anschlusses des Baugebiets an die Kreisstraße 172 wird verzichtet.

zu 3) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Dabei ist aufzuzeigen/nachzuweisen, dass der bestehende Gebietsanschluss über den Kreisverkehrsplatz in der Kreisstraße 172, über den das Gebiet "Füllgesgärten I bis III" erschlossen wird, den zukünftigen verkehrlichen Erfordernissen nicht genügt, wenn auch die zusätzlichen neuen Plangebietsflächen hierüber angebunden werden. Ist die Erschließung über den bestehenden Kreisverkehrsplatz sichergestellt, ist im Bebauungsplan der neue Gebietsanschluss an die Kreisstraße ersatzlos herauszunehmen.

Ergibt sich das Erfordernis eines Neuanschlusses ist für die geplante neue Gemeindestraßenanbindung an die Kreisstraße 172 der Leistungsfähigkeitsnachweis unter Beachtung der bestehenden Verkehre auf der Kreisstraße 172, der infolge der beabsichtigten Nutzungen entstehenden Gebietsverkehre sowie der allgemeinen Verkehrsentwicklung für die kommenden 15 bis 20 Jahre zu führen und dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen zur Abstimmung und Prüfung vorzulegen. Dabei ist ebenfalls der Abstand von ca. 260m zur bestehenden Kreisverkehrsplatzanlage in die verkehrlichen Betrachtungen einzubeziehen.

Rechtsgrundlage: §§ 1, 123 BauGB §§ 29, 29a, 29b, 47 HStrG

Ggf. daraus resultierende erforderliche auszubauende Verkehrsflächen im Bereich der Kreisstraße 172 sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Schaffung des Baurechts einzubeziehen.

Wird aufgrund der Gebietsausweisung ein Ausbau/Umbau der Kreisstraße 172 erforderlich, ist auf der Grundlage eines vonseiten der Gemeinde Wölfersheim dem Wetteraukreis als Straßenbaulastträger der Kreisstraße zur Abstimmung, Prüfung und Genehmigung vorzulegenden straßenbautechnischen Entwurfes gemäß RAL (Ausgabe 2012) zur Regelung der Rechtsverhältnisse zwischen der Gemeinde Wölfersheim und dem Wetteraukreis eine Verwaltungsvereinbarung abzuschließen. Sämtliche Kosten der erschließungsbedingt notwendigen Ausbaumaßnahmen hat die Gemeinde Wölfersheim zu tragen. Dies umfasst Planung, Bau, Unter- und Erhaltung (Ablöse).

Die bauliche Umsetzung muss vor bzw. spätestens mit der Inbetriebnahme von Gebäuden und/oder baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes abgeschlossen und für den öffentlichen Verkehr freigegeben sein.

Sollte im Ergebnis der Überprüfung des geforderten Leistungsfähigkeitsnachweises kein Ausbauerfordernis der Kreisstraße 172 bestehen, gilt das v.g. analog allein für die neue Gemeindestraßenanbindung an die Kreisstraße 172.

Alternativ zu dem im Bebauungsplan gewählten neuen Anbindungspunkt an die Kreisstraße empfehlen wir die neue Gemeindestraße auf die bestehende Wegeparzelle 60 zu verlegen und das Gebiet von dort in nördliche Richtung zu erschließen. Diese Wegeparzelle unterliegt bereits heute neben der zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung auch rege aber unzulässig der Nutzung durch bestehende Gebietsverkehre. Hier würde sich ein regelkonformer Ausbau zur öffentlichen Erschließungsstraße anbieten und so allen Nutzungsansprüchen genügen.

Kommt dies nicht in Betracht ist durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan sicherzustellen, dass sich keine Gebietsverkehre über bestehende Wirtschaftswege von und zur freien Strecke der Kreisstraße 172 abwickeln können. Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim Bebauungsplan "Füllgesgärten IV. BA" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Füllgesgärten II. BA" Abwägung Verfahren §§ 3(1) und 4(1) BauGB

4

zu 4) Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass der Gebietsanschluss an die Kreisstraße nicht weiterverfolgt wird.

(5)

zu 5) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht weiterverfolgt. Da auf die Planung eines Gebietsanschlusses an die Kreisstraße verzichtet wird, besteht kein Erfordernis für einen Leistungsfähigkeitsnachweis der Gemeindestraßenanbindung an die Kreisstraße.

(6)

zu 6) Die Stellungnahme wird nicht weiterverfolgt, da aufgrund des Verzichts auf eine direkte Straßenanbindung an die Kreisstraße 172 derzeit kein Ausbau von Verkehrsflächen im Bereich der Kreisstraße erforderlich wird.

7

zu 7) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sollte aufgrund der Gebietsausweisung ein Ausbau/ Umbau der Kreisstraße 172 erforderlich werden, wird zwischen der Gemeinde Wölfersheim und dem Wetteraukreis eine Verwaltungsvereinbarung abgeschlossen. Die Kosten der Ausbaumaßnahmen werden von der Gemeinde Wölfersheim getragen.



zu 8) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht weiterverfolgt. Aufgrund des Verzichts auf eine direkte Gebietsanbindung an die Kreisstraße 172 wird derzeit kein Ausbau/ Umbau der Kreisstraße 172 erforderlich.

zu 9) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

(10)

zu 10) Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht weiterverfolgt. Die Haupterschließung der Baugrundstücke soll über eine Verbindungsstraße zwischen der Nauheimer Straße im Westen und der Dorheimer Straße im Osten erfolgen. Dies ermöglicht eine beidseitige Bebauung der Erschließungsstraße und entspricht somit dem Grundsatz des flächensparenden Bauens.



zu 11) Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt. Der bestehende Wirtschaftsweg ist im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" festgesetzt. Hier gilt ein auf den landwirtschaftlichen Verkehr und den Fußund Radverkehr beschränktes Nutzungsrecht. Eine Anbindung der geplanten Stichstraßen zur südlich gelegenen Wegeparzelle 62 soll darüber hinaus zukünftig für Kraftfahrzeuge baulich unterbunden werden.

Rechtsgrundlage: §47 HStrG

Dies betrifft die jetzt geplanten Verbindungen zur Wegeparzelle 60 sowie zum geplanten Geh- und Radweg. Wir weisen darauf hin, dass Beschilderungen allein diesem Anspruch nicht Genüge tun. Die geplanten Gemeindestraßen dürfen dann keine Verbindung zur Wegeparzelle 60 aufweisen!

Im Bebauungsplan sind im Bereich der geplanten Gemeindestraßenanbindung an die Kreisstraße 172 beidseitig die von jeglicher Nutzung und Bepflanzung zwischen 0,80m und 2,50 Höhe freizuhaltenden Sichtfelder gemäß RAL 2012 einzutragen und deren dauerhafte Freihaltung durch entsprechende Festsetzung zu gewährleisten.

Rechtsgrundlage: §47 HStrG

Im Bebauungsplan ist entlang der Kreisstraße 172 sowie auf einer Länge von mindestens 20,m beidseitig entlang der geplanten Gemeindestraßeneinmündung Zufahrtsverbot gemäß PlanzV (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) festzusetzen.

Rechtsgrundlage: §§ 16, 19, 47 HStrG

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

- 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
- 2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren

Umfangs entsprechend.
Wir bitten die Bauverbotszone im Plan vermasst darzustellen und entsprechend

Innerhalb der Bauverbotszone sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen i.S. der §§12 und 14 BauNVO unzulässig. Die Bauverbotszone hält der Gesetzgeber dem Straßenbaulastträger zur Wahrung eigener Aus- und Umbauabsichten bzw. Erweiterungen vor. Wir bitten um entsprechende Beachtung.

Im Übrigen bedürfen gemäß §23(2) HStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

- 1. bauliche Anlagen längs der Landesstraßen oder Kreisstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
- 2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigebedürftig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim Bebauungsplan "Füllgesgärten IV. BA" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Füllgesgärten II. BA" Abwägung Verfahren §§ 3(1) und 4(1) BauGB

12	zu 12)	Der Stellungnahme wird dahingehend entsprochen, dass die Verbindung der geplanten Gemeindestraßen (Stichstraßen) zur südlich gelegenen Wegeparzelle 62 für Kraftfahrzeuge baulich unterbunden wird.
13	zu 13)	Die Stellungnahme wird nicht weiterverfolgt, da auf die Planung einer Gemeindestraßenanbindung an die Kreisstraße 172 verzichtet wird.
14	zu 14)	Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass entlang der Kreisstraße 172 ein Zufahrtsverbot gemäß PlanzV festgesetzt wird.
15	zu 15)	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Bauverbotszone wird eingemessen und im Bebauungsplan vermasst dargestellt.
16	zu 16)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
17	zu 17)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baugenehmigung beachtet.
18	zu 18)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim Bebauungsplan "Füllgesgärten IV. BA" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Füllgesgärten II. BA" Abwägung Verfahren §§ 3(1) und 4(1) BauGB

Vorschriften bleiben unberührt.

Gemäß §23(3) HStrG darf die Zustimmung nach Satz 2 versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist.

Wir bitten um entsprechende Einarbeitung in den Bebauungsplanunterlagen.

Für die geplanten Lärmschutzanlagen parallel der K172 wird das Baurecht über den Bebauungsplan geschaffen.

Die zu erstellenden Entwurfsunterlagen der Lärmschutzanlage gemäß RiZ Ing. einschließlich des Nachweises der Entwässerung bilden die Grundlage für die zwischen der Gemeinde Wölfersheim und dem Wetteraukreis abzuschließende Verwaltungsvereinbarung. Für den Abschluss der Verwaltungsvereinbarung sind dem Wetteraukreis die Entwurfsunterlagen zur Prüfung sowie der geprüfte statische Nachweis vorzulegen. Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Lärmschutzanlage (Planung, Bau, Unterhaltung, Erhaltung, etc.) sind erschließungsbedingt und somit von der Gemeinde Wölfersheim zu tragen. Der Bau sowie die künftige laufende Pflege, Unterhaltung und Erhaltung der Lärmschutzanlage ist baugebietsseitig vorzunehmen. Dies ist insbesondere für geplante Bepflanzungen von Bedeutung. Entsprechende Flächen zum Erreichen der Lämschutzanlage außerhalb des Straßenraumes der Kreisstraße 172 sind über den Bebauungsplan sicherzustellen (Pflege- und Wartungsweg). Wir möchten darauf hinweisen, dass die Wirksamkeit des geplanten aktiven Lärmschutzes von Hessen Mobil nicht geprüft wird. Mit dem Bau der Lärmschutzanlage darf erst nach erlangter Rechtsverbindlich-

Nach § 47 HStrG in Verbindung mit der RAS-Ew, Ausgabe 2005 erfolgt die ordnungsgemäße Ableitung der Straßenoberflächenwässer der klassifizierten
Straße. Durch die geplanten baulichen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes
dürfen die Straßenentwässerungsanlagen der K172 nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Aufschüttungen, Abgrabungen u.dgl. sind
unzulässig bzw. nur dann möglich, wenn in enger vorheriger Abstimmung mit
dem Straßenbaulastträger die Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird.
Dem Straßengelände der klassifizierten Straße dürfen keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet
zugeleitet werden.

keit der vertraglichen Regelung begonnen werden.

Der geplante Geh- und Radweg befindet sich ca. ab der Wegeparzelle 59/11 auf dem Straßengrundstück der Kreisstraße 172. Hierfür ist die Zustimmung des Wetteraukreises als Straßenbaulastträger und Grundstückseigentümer einzuholen.

Hierfür sowie auch für den in der Bauverbotszone der Kreisstraße 172 außerhalb des Straßengrundstückes befindlichen geplanten Geh- und Radweg ist eine entsprechende vertragliche Regelung (Verwaltungsvereinbarung) zwischen der Gemeinde Wölfersheim und dem Wetteraukreis anhand richtlinienkonformer straßenbautechnischer Entwurfsunterlagen, die dem Wetteraukreis zur Abstimmung, Prüfung und Genehmigung vorzulegen sind, abzuschließen.

(19) (20)	zu 19) zu 20)	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Gesetzesgrundlage wird in die Bebauungs- planunterlagen nachrichtlich aufgenommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
21 22 23 24	zu 21) zu 22) zu 23) zu 24)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei dem geplanten Lärmschutzwall handelt es sich um eine freiwillige Maßnahme, die ggf. außerhalb der Straßenparzelle durchgeführt wird. Falls für die Errichtung des Lärmschutzwalles der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Wölfersheim und dem Wetteraukreis notwendig wird, werden dem Wetteraukreis die Entwurfsunterlagen sowie der statische Nachweis zur Prüfung vorgelegt. Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Lärmschutzanlage werden von der Gemeinde Wölfersheim getragen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Zugänglichkeit des Lärmschutzwalles für Pflege- und Wartungsarbeiten wird im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird gefolgt. Erst nach Erlangen der Rechtsverbindlichkeit der vertraglichen Begelung wird mit dem Bau des Lärmschutzwalles begonnen.
(25)(26)	zu 25) zu 26)	Der Stellungnahme wird entsprochen. Durch die geplanten baulichen Maßnahmen innerhalb des Plangebiets werden die Straßenentwässerungsanlagen der K 172 nicht verändert oder in ihrer Funktion beeinträchtigt. Dem Straßengelände der klassifizierten Straße werden keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer) aus dem Plangebiet zugeleitet. Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt. Der Wetteraukreis begrüßt die Ausweisung des Rad- und Fußweges vom Baugebiet in Richtung B 455 (OT Melbach).
27	zu 27)	Der Stellungnahme wird gefolgt. Es wird eine vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde Wölfersheim und dem Wetteraukreis getroffen.

Planung, Bau, Unter- und Erhaltung des Geh- und Radweges obliegen der Gemeinde Wölfersheim, die Baulastträgerin für diesen wird. (Informativ: Die entsprechenden Flächen, die sich heute auf dem Kreisstraßengrundstück befinden werden im Rahmen der Schlussvermessung aufgenommen und der Gemeinde Wölfersheim übertragen.) Für die Wegeführung auf dem Kreisstraßengrundstück werden die Entwässerungsanlagen der Kreisstraße überbaut. Im Rahmen der Entwurfsplanung ist die Entwässerung der Kreisstraße sicherzustellen. Dies bedarf der frühzeitigen Abstimmung der geplanten Maßnahmen. Ggf. ist der entstehende Mehrunter- und Erhaltungsaufwand dem Wetteraukreis abzulösen.

Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von der Kreisstraße 172 sowie der Bundesstraße 455 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 BlmSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden. Der Wetteraukreis sowie das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernehmen keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt. Wir bitten um entsprechende Übernahme in die Festsetzungen des Bauleitplans.

- 2. Fachliche Stellungnahme:
- a) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit der Angabe des Sachstands: Seitens dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement sind derzeit im Bereich des Plangebietes keine Straßenbaumaßnahmen geplant.
- b) Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage:

Im Bebauungsplan sind grundsätzlich auch Aussagen zur Fuß- und Radwegerschließung sowie zur ÖPNV-Erschließung vorzunehmen.

Rechtsgrundlage: Empfehlungen zur Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung ÖPNV-Gesetz

Mit freundlichen Grüßen im Auftrag

gezeichnet

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim Bebauungsplan "Füllgesgärten IV. BA" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Füllgesgärten II. BA" Abwägung Verfahren §§ 3(1) und 4(1) BauGB

Der Stellungnahme wurde bereits in Teilen gefolgt. In der Begründung zum Bebau-

ungsplan unter dem Punkt 7.1 Verkehrserschließung (S.9) wurden bereits Aussa-

gen zum Fuß- und Radweg getroffen. Ergänzt werden diese um die Aussagen zum

28	zu 28)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
29	zu 29)	Der Stellungnahme wird entsprochen. Die Entwässerung der Kreisstraße wird im Rahmen der Entwurfsplanung sichergestellt. Die geplanten Maßnahmen werden frühzeitig abgestimmt.
30	zu 30)	Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt. Die Gemeinde Wölfersheim hat im Vor- entwurf des Bebauungsplans gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB eine aktive Lärmschutz- maßnahme in Form eines Immissionsschutzwalls im Bebauungsplan festgesetzt.
31	zu 31)	Der Bitte wird gefolgt und ein entsprechender Hinweis nachrichtlich in den Bebau- ungsplan aufgenommen.
(32)	zu 32)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
_		

zu 33)

ÖPNV- Anschluss.

5/5

HOESANSE'S

HESSEN

15a

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim Bebauungsplan "Füllgesgärten IV. BA" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Füllgesgärten II. BA" Abwägung Verfahren §§ 3(1) und 4(1) BauGB

Geinhausen

13 Mai 2019

DURCHSCHRIFT

Hessen Mobil - Straften- und Verkehrsmanagement Postfach 1665, 63556 Gelnhausen

Aktenzeichen

34c2-19-012448-BE13.01.2

Gemeindevorstand der

Bearbeiter/ir Telefon

Gemeinde Wölfersheim Postfach 11 43

Fax E-Mail

Datum

61198 Wölfersheim

09 Mai 2019

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim

Bebauungsplan "Füllgesgärten IV.BA" und Teiländerung des Bebauungsplanes "Füllgesgärten II.BA", in den Gemarkungen Södel und Melbach

frühzeitige Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(1)BauGB

Schreiben der REGIOKONZEPT GmbH & Co.KG vom 26.03.2019 unsere Stellungnahme vom 03.05.2019, Az.: 34c2-19-012448-BE13.01.2

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Ergänzung zu unserer Stellungnahme vom 03.05.2019, Az.: 34c2-19-012448-BE13.01.2 teilen wir Ihnen mit, dass bei Umsetzung eines neuen Baugebietsanschlusses an der freien Strecke der Kreisstraße 172 neben der Erschließung für die motorisierten Verkehre auch die fußläufige Erschließung des Plangebietes slcherzustellen ist. Hierfür ist ein Gehweg baugebietsseitig entlang der Kreisstraße bis zum bestehenden Gehweganschluss in der Ortslage Södel (Kreisverkehrsplatz) planerisch vorzusehen.

Zur Schaffung des Baurechtes sind die dafür erforderlichen Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen. Für Planung, Bau, Unter- und Erhaltung sowie die Baulast und Eigentumsregelung gelten die in unserer Stellungnahme vom 03.05.2019, Az.: 34c2-19-012448-BE13.01.2 für den Baugebietsanschluss sowie auch für den geplanten in südliche Richtung verlaufenden Radund Gehweg gemachten Aussagen analog auch für den Gehweg in Richtung Orts-

Wir bitten um entsprechende Einarbeitung in die Bebauungsplanunterlagen sowie Umsetzung bei den weiteren fachtechnischen Planungen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

gezeichnet



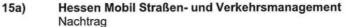




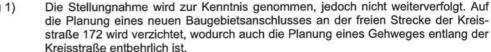








Beschlussempfehlung:



Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht weiterverfolgt. Die Anlage eines Gehwegs zwischen Kreisstraße und dem bestehenden Immissionsschutzwall wird nicht beabsichtigt (siehe Punkt 1).

Der Bitte wird nicht gefolgt. Die Planung eines Gehweges entlang der Kreisstraße 172 ist durch den Verzicht auf einen direkten Anschluss an die Kreisstraße nicht mehr notwendia.



In Durchschrift zur Kenntnis an:
 REGIOKONZEPT GmbH & Co.KG
 Biedrichstraße 8c
 61200 Wölfersheim

im Auftrag

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim Bebauungsplan "Füllgesgärten IV. BA" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Füllgesgärten II. BA" Abwägung Verfahren §§ 3(1) und 4(1) BauGB

2/2



: INNEGANOT'



16

Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Camberger Str. 10 • 60327 Frankfun (M)

REGIOKONZEPT GmbH & Co. KG Biedrichstr. 8 c

61200 Wölfersheim

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Mitte
CS.R-M-L(A)
Camberger Str. 10
60327 Frankfurt (M)
www.deutschebahn.com

baurecht-mitte@deutschebahn.com Zeichen: CS.R-M-L(A)

TÖB-FFM-19-50457/Fi

26.04.2019

Bebauungsplan "Füllgesgärten IV. BA" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Füllgesgärten II. BA", Gemarkungen Södel und Melbach der Gemeinde Wölfersheim Ihr Schr. vom 26.03.19 – Beteiligung der Träger öffentlicher Belange -

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, als von der DB Netz AG und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen aus Sicht der Deutschen Bahn AG und Ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken.

(1)

zu 2)

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die 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. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

26.04.2019

Deutsche Bahn AG Sitz: Berlin Registergericht: Berlin-Charlottenburg HRB: 50 000 USt-IdNr.: DE 811569869 Vorsitzender des Aufsichtsrates: Michael Odenwald Vorstand: Dr. Richard Luiz, Vorsitzender Alexander Doll Berthold Huber Prof. Dr. Sabina Jeschke Ronald Polalla Martin Seiler Unser Anspruch:



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

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim Bebauungsplan "Füllgesgärten IV. BA" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Füllgesgärten II. BA" Abwägung Verfahren §§ 3(1) und 4(1) BauGB

16) Deutsche Bahn AG, DB Immobilien

Beschlussempfehlung:

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht weiterverfolgt. Das geplante Allgemeine Wohngebiet liegt nicht direkt benachbart zu Bahnanlagen.





Wir für Oberhessen www.gvan-netz.de

ovag Netz GmbH Postfach 10 07 63 61147 Friedberg

RegioKonzept GmbH & Co. KG Biedrichstraße 8c 61200 Wolfersheim

Datum 02 05 2019

Gemeinde Wölfersheim im Ortsteil Södel Bebauungsplan "Füllgesgärten IV. BA" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Füllgesgärten II. BA"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

In dem ausgewiesenen Gebiet sind von der OVAG 0,4 kV-Kabel sowie Anlagen für die Straßenbeleuchtung vorhanden. Südlich des Planungsbereiches verläuft in einem Wirtschaftsweg ein Fernmeldekabel. Der geplante Geh- und Radweg kreuzt diese Leitungstrasse. Bei Bedarf können Sie die entsprechenden Bestandsplane anfordern. Für die korrekte Eintragung der Trassen besteht zusätzlich die Möglichkeit einer örtlichen Einmessung.

Im Bereich der angegebenen externen Ausgleichsflachen in der Gemarkung Wohnbach, Flur 7, Flurstücke 33 (tlw.) und 34 sind von der OVAG keine elektrischen Anlagen vorhanden.

Ob und inwieweit Anlagen der OVAG Wasserversorgung (Fernwasserleitungsnetz) betroffen sind, erfahren Sie von der zuständigen Fachabteilung im Wasserwerk Inheiden. Die Unterlagen haben wir zur Stellungnahme weitergeleitet.

Wir bitten die Gemeinde Wofersheim, bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung) im Bereich unserer Kabel die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit unserem

> Netzbezirk Friedberg, Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg (Außenliegend B 455 nach Dorheim), Tel. (0 60 31) 82 16 50

in Verbindung setzt.

Außerdem mochten 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 auch hier um Rücksprache mit unserem Netzbezirk Friedberg.

Netz Gerull Hanauer Straße 9-13 G1169 Friedberg Kontact Telefon 06031 82-0 Telefax 06031 82-1332 E-Mal netznutzung@oxag-netz.de

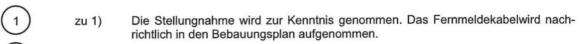
TENANT PETER Hans Hog Was dere der des Aufstelleren Rainer Schwarz unt der Gesensteller Friedberg (festen) Frigitierger der Friedburg (festen) Fri

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim Bebauungsplan "Füllgesgärten IV. BA" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Füllgesgärten II. BA" Abwägung Verfahren §§ 3(1) und 4(1) BauGB

20

20) ovag Netz GmbH

Beschlussempfehlung:



- zu 2) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. zu 3)
- Der Bitte wird gefolgt. Bei notwendigen Erdarbeiten im Bereich der Kabel der zu 4) OVAG wird die ausführende Firma darauf aufmerksam gemacht, dass diese sich vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Friedberg in Verbindung setzt.
- zu 5) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei Pflanzmaßnahmen wird auf vorhandene und geplante Kabel sowie auf Straßenbeleuchtungseinrichtungen geachtet werden und ggf. mit dem Netzbezirk Rücksprache gehalten.

ovag Netz GmbH

Seite 2 zum Schreiben vom 02.05.2019

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an unseren Anlagen, notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Gemeinde Wölfersheim dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir der Gemeinde vorlegen.

Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.

Für die Versorgung des geplanten Baugebietes mit elektrischer Energie halten wir den Bau von einer Transformatorenstation für erforderlich. Einen geeigneten Standort haben wir in den beigefügten Plan eingezeichnet. Hierzu benotigen wir eine Fläche von 5 m Breite * 6 m Tiefe mit einem Kanalanschluss an der rechten vorderen Grundstückseite. Neben der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan bitten wir textlich aufzunehmen, dass innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation), bauliche Anlagen die einzuhaltenden Grenzabstände nach Landesbauordnung unterschreiten dürfen. Die für einen Antrag auf Abweichung nach § 73 HBO notwendige nachbarschaftliche Einverständniserklärung wird dadurch ersetzt und ein besonderes Anhoren durch die Bauaufsichtsbehörde kann entfallen. Die Station ist gem. Anlage zu § 63 HBO baugenehmigungsfrei.

Wir bitten die Gerneinde Wölfersheim, uns das Grundstück zu gegebener Zeit kostenlos zur Verfügung zu stellen. Das Grundstück bleibt weiterhin im Eigentum der Gemeinde; wir werden für den Bau, den Betrieb und Unterhalt der Transformatorenstation eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten eintragen lassen

Eine Aussage, wie im Bereich WA 1 ein Anschluss von Wohngebauden mit drei Vollgeschossen an unser Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistungen an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt werden. Zur Abstimmung, wie ein solcher Anschluss ausgeführt werden kann, bitten wir die Gemeinde Wölfersheim mögliche Investoren zu bitten sich frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1099 – in Verbindung zu setzen.

Für den Fall, dass Erschließungsarbeiten notwendig werden, bitten wir zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung dieser Arbeiten beauftragte Ingenieurbüro, damit unserersets eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.

Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diesen Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen

ovag Netz GmbH

Anlage

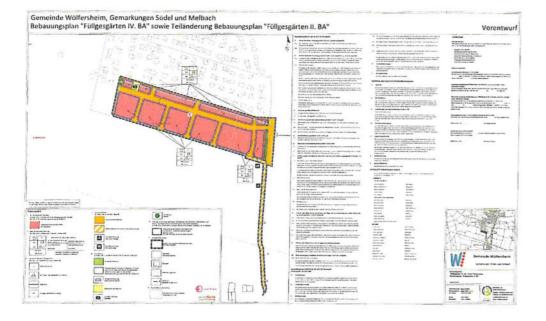
Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim Bebauungsplan "Füllgesgärten IV. BA" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Füllgesgärten II. BA" Abwägung Verfahren §§ 3(1) und 4(1) BauGB

6	zu 6)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ggf. bei der Umsetzung de Planung beachtet.
7)	zu 7)	Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass im Entwurf des Bebauungs plans eine entsprechende Signatur für Elektrizität mit der Zweckbestimmung Tra- fostation zeichnerisch dargestellt wird. Jedoch entspricht es dem Wunsch der Ge-
8		meinde, die geplante Trafostation nicht innerhalb des geplanten Wohngebiets sondern auf der geplanten öffentlichen Grünfläche unterzubringen. Auf eine flächenhafte Darstellung wird verzichtet, um die Lage der Trafostation im Zuge de Bauausführungsplanung genauer festzulegen. Zudem wird eine textliche Festset zung hierzu im Bebauungsplan ergänzt.
9	zu 8)	Der Bitte wird gefolgt. Die Gemeinde Wölfersheim wird das Grundstück zu gegebe ner Zeit kostenlos zur Verfügung stellen.
10	zu 9)	Der Bitte wird gefolgt. Die Gemeinde Wölfersheim setzt mögliche Investoren dar- über in Kenntnis, dass sie sich frühzeitig mit der zuständigen Fachabteilung de ovag Netz GmbH in Verbindung setzen sollen, um die Ausführung des Anschlusses von Wohngebäuden mit drei Vollgeschossen abzustimmen.
11)	zu 10)	Der Bitte wird gefolgt und die ovag Netz GmbH über das mit der Planung und Pro iektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro informiert.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu 11)

Seite 37 von 54



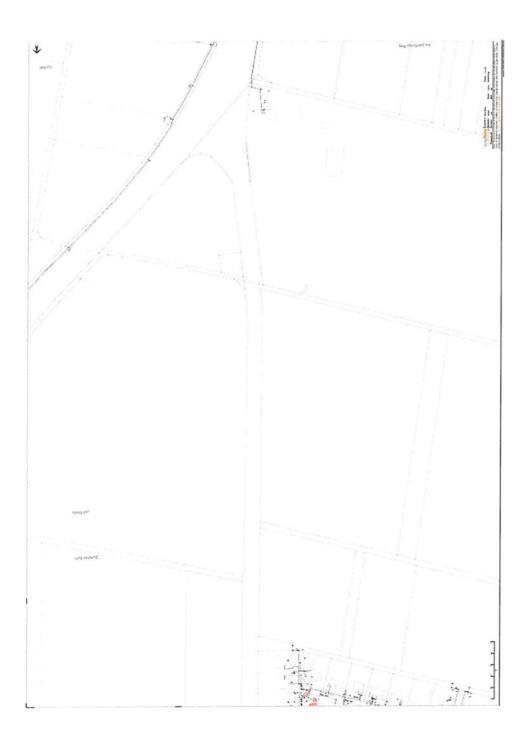
Anhang zur Information

Seite 38 von 54

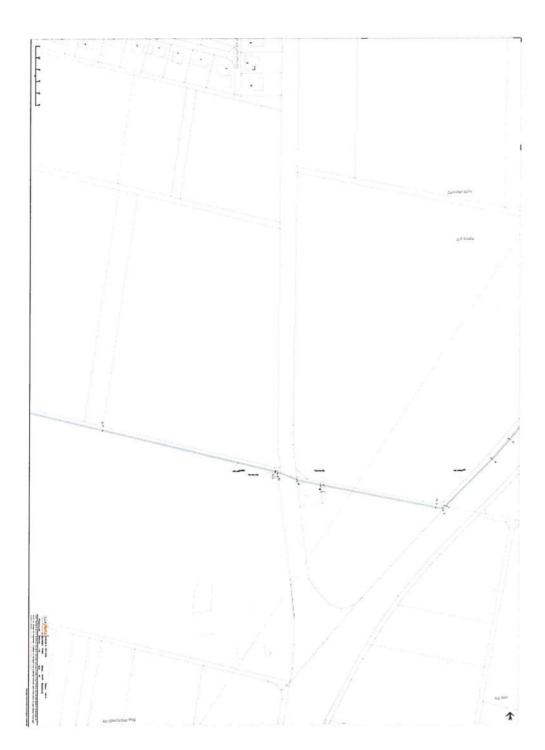


Anhang zur Information

Seite 39 von 54



Anhang zur Information



Anhang zur Information

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V. in HESSEN e.V. NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND Landesverhand Hessen e.V. Landesverhand Hessen e V SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE Landesverband Hessen e V. Landesverband Hessen e.V. VERBAND HESSISCHER FISCHER e.V. HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE und NATURSCHUTZ eV. nach §63 Kap. 3 des Umwelt- und Rechtsbehelfsgesetzes des Bundes auerkannte Naturschutzverbände An REGIOKONZEPT Absender dieses Schreibens: Biedrichstraße 8c 61200 Wölfersheim HGON - Wetteraukreis Nidda . den 04.05.2019

Per E-Mail: mail@regiokonzept.de

Thre Nachricht vom 26.03.2019 Ihr Zeichen:

Betr.: Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gem. Södel und Melbach Hier: B-Plan Füllgesgärten IV.BA sowie Teiländerung B-Plan Füllgesgärten II.BA

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 Planungsvorhaben bestehen u.E. eine Reihe von Bedenken:

- -Die Aussage auf Seite 1 der "Begründung", dass dringender Bedarf an Bauflächen besteht, können wir so nicht nachvollziehen, wenn man sieht, dass ausgewiesene Bauplätze früherer B-Pläne seit mehreren Jahren immer noch nicht bebaut sind oder als erweiterte Gartenflächen genutzt werden.
- -Die Realsituation in Füllgesgärten II stimmt teilweise nicht mit dem vorliegenden Plan überein: Die Durchgrünung besteht in vielen Fällen aus ökologisch bedenklichen bis zu 2 m hohen Thuja- oder Kirschlorbeerhecken. Bodenabstände von Zäunen werden nicht eingehalten. Sockel im Bereich der Grundstücksabgrenzungen sind angelegt.
- -In den "Planungsrechtlichen Festsetzungen" Punkt 8.1 ist vorgesehen: "In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden" - Real: Viele einsehbare Vorgärten sind durch Steinpackungen (auf Folien ohne Kontakt zum Boden?) degeneriert und ökologisch wertlos.

Bei der weiteren Planung für den B-Plan Füllgesgärten IV und die Ausführungen der Bebauung bitten wir, dass die in den "Planungsrechtlichen und Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen" vorgegebenen Maßnahmen durch Aufklärung der Bauwilligen und Monitoring seitens der Kommune eingehalten werden.

Bezüglich der Ortsrandeingrünung und Pflanzgebote auf privaten Flächen weisen wir auf das Urteil des VGH Hessen vom 19.10.2017, Az.: 4 C 2424/15 N, hin, wonach Festsetzungen von Pflanzgeboten auf Privatgrundstücken nur möglich sind, wenn diese dinglich gesichert sind. Ohne Erfüllung dieser Anforderungen ist der Bebauungsplan rechtsunwirksam.

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim Bebauungsplan "Füllgesgärten IV. BA" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Füllgesgärten II. BA" Abwägung Verfahren §§ 3(1) und 4(1) BauGB

Gemeinsame Stellungnahme der Naturschutzverbände

24

zu 2)

24)

- Der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden. Für die Ausweisung an Bauflächen zu 1) für die Wohnbebauung besteht in Wölfersheim Bedarf sowie entsprechende Nachfrage. Die Flächen im vorhandenen Wohngebiet "Füllgesgärten III. BA" wurden in absehbarer Zeit komplett vermarktet.
 - Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Inwieweit die Bauherren die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Füllgesgärten II umsetzen, ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Kontrollen über die Einhaltung der Festsetzungen werden ggf. durch die Ordnungsbehörden durchaeführt.
- Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass in den Bebauungsplan ein zu 3) Hinweis darauf aufgenommen wird, dass aus Gründen des Boden- und Klimaschutzes sowie der Biodiversität auf die Anlage von Schottergärten zu verzichten
- Die Bitte wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführung beachtet. zu 4) Die Kommune hält das Monitoring ein und klärt die Bauwilligen über die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auf.
- Der Hinweis auf das Urteil des VGH Hessen vom 19.10.2017. Az.:4C 2424/15 N zu 5) wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht weiterverfolgt. Das Urteil des VGH Hessen ist auf den Bebauungsplan nicht anwendbar. Der angegriffene Bebauungsplan war u.a. deshalb fehlerhaft, weil es zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses an der erforderlichen Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages fehlte. Pflanzgebote auf Privatgrundstücken, deren Umsetzung i.d.R. durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert ist, waren nicht Gegenstand der gerichtlichen Überprüfung.

Seite 52 von 54

Wir begrüßen die Festlegungen zur Beleuchtung durch entsprechende LED oder Na-Niederdrucklampen. Diese sind im öffentlichen und privaten Bereich so anzulegen und auszurichten, dass sie nicht den Nachthimmel oder die Umgebung ausleuchten. Wir regen an, an jedem Gebäude mindestens 1 Nisthilfe für Höhlenbrüter, Fledermäuse und / oder Insekten anzubringen, um die Situation der Tierarten zu erhalten und ggf. zu verbessern, auch wenn deren Lebensbedingungen auf den Ackerflächen vorher nicht besser waren. Dies ist verbindlich in die Planung aufzunehmen.

Wir regen des weitern an, die Energieversorgung des Neubaugebietes durch ein Blockheizkraftwerk zu betreiben. Planerische Maßnahmen dafür sind jetzt noch rechtzeitig durchführbar.

Die geplante Erschließungsstraße mit 11,5 m Breite erachten wir als überdimensioniert, wenn hier nicht durch gestalterische Maßnahmen wie Grünstreifen und die angedachten Bäume diese Breite gemindert wird. Hier wird für Anlieger gebaut! In der Straße "Füllgesgärten" hat die Kommune dies durch Pflanzkübel aus Beton wenig ansprechend aber wirksam nachträglich eingerichtet.

Einen Anbindung der eingetragenen Stichstraßen an den existierenden Feldweg muss unterbleiben.

Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die nach § 3 Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Verbände über die Abwägungsergebnisse der Verfahren zu benachrichtigen sind.

Mit freundl. Grüßen

i.A.

Zur Kenntnisnahme:

Untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises, Friedberg Naturschutzbeirat bei der UNB des Wetteraukreises, Herr A. Leiß Vertreter der o.a. Naturschutzverbände im Wetteraukreis













Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim Bebauungsplan "Füllgesgärten IV. BA" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Füllgesgärten II. BA" Abwägung Verfahren §§ 3(1) und 4(1) BauGB

- zu 6) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung wird um einen Passus zur Ausrichtung der Leuchten ergänzt.
- zu 7) Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass unter den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen eine entsprechende Empfehlung zur Bereitstellung von Nisthilfen im Plangebiet aufgenommen wird. Eine verbindliche Festsetzung ist nicht möglich, da eine solche Regelung keinen bauplanungsrechtlichen Bodenbezug aufweist und sich auch nicht aus dem in § 1 (6) BauGB normierten Abwägungsgebot ableiten lässt.
- zu 8) Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
- zu 9) Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt. Im Bebauungsplan ist unter Punkt 7.1 eine Festsetzung enthalten, dass entlang der Haupterschließungsachse zur Gliederung und Verkehrsberuhigung des Straßenraumes mindestens 15 standortgerechte Laubbäume beidseitig versetzt zu pflanzen sind. Im Entwurf wird eine Signatur für die ungefähre Lage der Baumstandorte ergänzt. Die genaue Lage wird im Zuge der Ausführungsplanung konkretisiert. Zudem ist zu berücksichtigen, dass eine festgesetzte Straßenverkehrsfläche nicht nur die Fahrbahn, sondern auch Gehwege, Stellplätze, Straßenbegleitgrün etc. umfasst. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- zu 10) Der Stellungnahme wird dahingehend entsprochen, dass die Verbindung der geplanten Gemeindestraßen (Stichstraßen) zur südlich gelegenen Wegeparzelle 62 für Kraftfahrzeuge baulich unterbunden wird. Zudem gilt für den Wirtschaftsweg ohnehin nur ein auf den landwirtschaftlichen Verkehr sowie den Fuß- und Radverkehr beschränktes Nutzungsrecht.
- zu 11) Der Stellungnahme wird gefolgt. Die anerkannten Verbände werden über das Abwägungsergebnis des Verfahrens benachrichtigt.