



# Wetteraukreis

Wetteraukreis · Postfach 10 06 01 · 61148 Friedberg

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

Aktenzeichen 60137-19-TÖB-

Kassenzahlen

Datum 02.05.2019

REGIOKONZEPT GmbH & Co. KG

Biedrichstr. 8

61200 Wölfersheim

Az.: 60137-19-TÖB-

(Aktenzeichen bitte immer angeben)

Vorhaben: Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) "Gewerbepark Seestraße Ost, 3. Änderung" in Wölfersheim -

Gemarkung: Wölfersheim

Flur: 2

Flurstück: 360/4

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

### FS1 2.3.2 Gesundheit- und Gefahrenabwehr / Kommunalhygiene

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

Die Hinweise zu den Heilquellenschutzgebieten sind in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind zu beschließen.

### FB 4 Archäologische Denkmalflecke

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

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

### FS1 2.3.6 Brandschutz

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

Zum Schutz ihrer Personendaten haben wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen. Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzerklärung unserer Homepage [www.dienstschutz.wetterau.de](http://www.dienstschutz.wetterau.de)

Ordnungsstellen

Die Chargennummern unserer Kassenabrechnung finden Sie unter:

[www.wetteraukreis.de](http://www.wetteraukreis.de)

Bankverbindungen

Sparcaso Oerresheim

Kontonummer: 0000 54

SWIFT-BIC: HELA2233

Postbank Frankfurt

Kontonummer: 2501 0000 0011 3196 09

SWIFT-BIC: BFSW3333

9

## 9) Kreisausschuss des Wetteraukreises

Beschlussesempfehlung:

1

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2

Der Stellungnahme wird gefolgt. In der Plankarte werden die Heilquellenschutzgebiete unter den Hinweisen übernommen.

3

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen unter der weiteren Berücksichtigung der Maßnahmen in der Planung.



## Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60137-19-TOB-  
Datum: 02.05.2019  
Seite: 2

### Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim Bebauungsplan „Gewerbepark Seestraße Ost. 3. Änderung Abwägung Verfahren §§ 3(1) und 4(1) BauGB

#### 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:

3200 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fülldruck 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. Löschiele (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
- ▶ Geschäftstraßen 80 m.

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

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

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.

##### Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:

Laut dem Planungsenwurf wird eine Zahl der Vollgeschosse von 3 aufgeführt. Hier ist zu beachten, dass die Sicherstellung des 2. Flucht und Rettungsweges ausschließlich baulich vorgenommen werden kann. Die Gemeinde Wölfersheim verfügt nicht über eine Drehleiter, die zur Sicherstellung des 2. Flucht und Rettungsweges herangezogen werden kann.

6

zu 6)

Der Stellungnahme wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis zur Löschwasserversorgung wird in die Bebauungsplanänderung nachrichtlich aufgenommen.

7

zu 7)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen werden im Rahmen der Umsetzung baulicher Vorhaben beachtet. Sollte die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden können, ist die jeweilige Bauherrschaft verpflichtet eine Löschwasserbevorratung herzustellen.

8

zu 8)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der weiteren Planung werden die Richtlinien für die Straßen sowie für die Unterflurhydranten berücksichtigt.

9

zu 9)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird im Zuge der Umsetzung der Planung beachtet.

10

zu 10)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Bauausführung von dem Architekten beachtet.



## Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60137-19-TÖB-  
Datum: 02.05.2019  
Seite: 3

### Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim Bebauungsplan „Gewerbepark Seestraße Ost. 3. Änderung Abwägung Verfahren §§ 3(1) und 4(1) BauGB

**FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege**  
Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

**Sonstige fachliche Informationen:**  
Mit Rechtskraft des Bebauungsplans ist ein Abbuchungsantrag für die benötigten Ökopunkte bei der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

**FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz**  
Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

#### Fachliche Stellungnahme

**Sonstige fachliche Informationen:**  
Niederschlagswasserbehandlung

In den vorgelegten Entwurfsunterlagen wird das Thema der notwendigen Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers detailliert beschrieben. Dem vorgesehene Konzept einer gedrosselten Ableitung der Niederschlagswasser kann aus unserer fachlichen Sicht zugestimmt werden. Die Bemessungswerte wurden mit unserer Behörde abgestimmt. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer sowie die Gestaltung des neu anzulegenden Grabens im Vorland des Waschbachs ist bei unserer Behörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Art und Umfang der vorzulegenden Antragsunterlagen sind mit unserer Fachstelle abzustimmen.

#### FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

**Rechtsgrundlage:**  
rechtsgültiger RegFNP 2010

**Möglichkeit der Überwindung:**  
Änderung des RegFNP

**Fachliche Stellungnahme:**  
Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine grundsätzlichen Bedenken zu der 3. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbepark Seestraße Ost", wenn der bisherige Bewirtschaftler der 0,5 ha großen Ackerfläche ( ) eine entsprechende Ersatzfläche bekommt.

#### FD 4.5 Bauordnung

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

**Fachliche Stellungnahme:**  
1. Anscheinend handelt es sich bei dem Geltungsbereich der Änderung die Änderung eines Teilbereiches des BP "Gewerbepark Seestraße Ost", der geändert wird und um neue Bauflächen, um die das

11

zu 11) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

12

zu 12) Der Stellungnahme wird gefolgt. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes wird ein Abbuchungsantrag für die benötigten Ökopunkte bei der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

13

zu 13) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

14

zu 14) Korrekte Stellungnahme siehe Punkt 9a Wetteraukreis Wasser und Bodenschutz.

15

zu 15) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

16

zu 16) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Ersatz der Fläche wurde zwischen der Gemeinde Wölfersheim und dem Bewirtschaftler im Einvernehmen geregelt.



## Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60137-19-TÖB-  
Datum: 02.05.2019  
Seite: 4

Bebauungsplangebiet erweitert wird. Dies ist im Titel auch so zu benennen (Änderung und Erweiterung). Wir gehen davon aus, dass mit dem Regionalverband Frankfurt RheinMain abgestimmt wurde, dass es keiner FNP-Änderung trotz der nur sehr geringfügigen Unterscheidung (0,01 ha) der Grenze für die möglichste Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen ohne eines FNP-Änderungsverfahrens bedarf.

2. Nicht nachvollziehbar ist die textliche Festsetzung unter Punkt 3 zum flächenbezogenen Schalleistungspegel. In dieser Festsetzung sind für unterschiedliche Flächen (GE 1- GE 8) unterschiedliche Schalleistungspegel festgesetzt worden. Im Plan wurde die Fläche des Änderungsbereichs als ein Gewerbegebiet (ohne Index) festgesetzt. Somit wäre diese textliche Festsetzung für den Änderungsbereich nicht einschlägig und zu streichen.

Es könnte aber auch sein, dass es sich um einen Teilbereich der Fläche 8 handelt, für die im Ursprungsplan ein Schalleistungspegel festgesetzt wurde. Dies würde auch der Ausführung in der Begründung unter Punkt 4.4 entsprechen. Dazu müsste allerdings der Bereich auch als GE 8 festgesetzt werden.

3. Grundstücke müssen an einer öffentlichen Straße liegen, um als erschlossen zu gelten. Sofern das Flurstück Nr. 6 nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet ist, ist das Flurstück 357 nicht erschlossen. Es müssten dann über die vorderen Grundstücke Geh- und Fahrrechte festgesetzt werden.

4. Im Plan wurden First- und Traufhöhen festgesetzt, es fehlt jedoch eine Festsetzung für den unteren Bezugspunkt, von wo die zulässige Höhe gemessen wird.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Keine Einwendungen.

FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben

Gegen die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans der Gemeinde Wölfersheim werden aus Sicht des Schulträgers keine Bedenken geltend gemacht.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

## Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim Bebauungsplan „Gewerbepark Seestraße Ost. 3. Änderung Abwägung Verfahren §§ 3(1) und 4(1) BauGB

- zu 17) Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Bebauungsplanänderung bekommt im Entwurf des Bebauungsplans den Titel „Gewerbepark Seestraße Ost, 3. Änderung und Erweiterung“.
- zu 18) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Regionalverband Frankfurt-RheinMain wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt. Der Regionalverband Frankfurt-RheinMain sieht die Grundzüge der Planung aufgrund der geringfügigen Abweiche rung als nicht berührt. Es werden keine Bedenken erhoben (siehe Stellungnahme Nr. 13).
- zu 19) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. In der textlichen Festsetzung unter Punkt 3 zum flächenbezogenen Schalleistungspegel wird die zulässige Geräuschemission nicht für das Ge 1- Ge 8 festgesetzt sondern in 8 Teilflächen untergliedert. Die textliche Festsetzung wird zum besseren Verständnis wie folgt angepasst: Das Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Seestraße Ost“ ist in 8 Teilflächen nach den maximal zulässigen Schallemissionen gegliedert worden.
- zu 20) Die Stellungnahme wurde bereits unter Punkt 19 abgewogen.
- Zu 21) Die Stellungnahme wird nicht weiter verfolgt. Die Grundstücke werden über die bereits vorhandenen Grundstücke erschlossen. Eine Festsetzung von Geh- und Fahrrechten im Bebauungsplan ist nicht notwendig, weil die Besitzer der Grundstücke ihre Grundstücke nach hinten erweitern (siehe Begründung S.4)
- zu 22) Der Stellungnahme wird gefolgt. Es wird im Bebauungsplan ein definierter unterer Bezugspunkt festgesetzt (siehe Bebauungsplan Schema: Unterer Bezugspunkt).
- zu 23) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
- zu 24) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Fachstelle 4.1.3 zum TÖB-Vorgang Nr.:60137  
60140- 19- TÖB- .

9a

9a) **Kreisausschuss des Wetteraukreises**  
Fachdienst Wasser und Bodenschutz

1

Beschlussempfehlung:

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit:**  
Keine Einwendungen.

**Rechtsgrundlage:**

**Möglichkeiten der Überwindung:**

**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit  
Niederschlagswasserbehandlung

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden wobei das Regenwasser über vorhandene Rohrleitungen in den Biedrichsgraben eingeleitet werden soll. Diese Rohrleitungen wurden im Rahmen der Erschließung des 2. Bauabschnittes des Gewerbeparks Seestraße Ost, verlegt. Für die Einleitung des Regenwassers aus dem Gewerbepark in den Biedrichsgraben liegt keine Genehmigung vor. Im Rahmen des vorliegenden B-Planverfahrens ist deshalb bei unserer Behörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Art und Umfang der vorzulegenden Antragsunterlagen sind mit unserer Fachstelle abzustimmen.

2

zu 2)

Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt. Für die Einleitung des Regenwassers aus dem Gewerbepark in den Biedrichsgraben liegt eine Genehmigung vom 15.Juli 1999 vor.

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim  
Bebauungsplan „Gewerbepark Seestraße Ost, 3. Änderung  
Abwägung Verfahren §§ 3(1) und 4(1) BauGB**

Regierungspräsidium Darmstadt

Durchschrift



10

10) Regierungspräsidium Darmstadt

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Gemeindevorstand  
der Gemeinde Wölfersheim  
Hauptstraße 60  
61200 Wölfersheim

Unter Zeichen:  
Ihre Ansprechpartnerin:  
Zimmernummer:  
Telefon:  
Fax:  
E-Mail:  
Datum:

Az. III31.2-61 d 02/01-60

6. Mai 2019

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim  
Bebauungsplan „Gewerbepark Seestraße Ost, 3. Änderung“  
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
Schreiben des Planungsbüros RegioKonzept vom 26. März 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die vorgelegte Planung, mit der beabsichtigt ist, Erweiterungsmöglichkeiten für bereits ortsansässige Betriebe zu schaffen, bestehen aus regionalplanerischer Sicht aufgrund der geringen Flächenausweisung keine Bedenken.

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.

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung

Regierungspräsidium Darmstadt  
Hilberstraße 31  
64298 Darmstadt  
Internet:  
tel:  
<https://ip.darmstadt.hessen.de>

Servicezeit:  
Mo.-Do.  
Freitag  
Telefon:  
Telefax:

6:00 bis 16:30 Uhr  
8:00 bis 15:00 Uhr  
06151 12 0 (Zentrale)  
06151 12 6347 (allgemein)



Früherbüro:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt  
Öffentliche Verkehrsmittel:  
Häselstraße (Buslinie K)

- 2 -

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2

zu 2) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3

zu 3) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die untere Naturschutzbehörde wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt. Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Einwände und Bedenken (siehe Stellungnahme Nr.9).

4

zu 4) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5

zu 5) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim  
Bebauungsplan „Gewerbepark Seestraße Ost. 3. Änderung  
Abwägung Verfahren §§ 3(1) und 4(1) BauGB**

im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwasseremenge bereitgestellt werden kann.

Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk (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.

**Nachsorgender Bodenschutz**

Der Bebauungsplanentwurf enthält auf Seite 12, Ziffer 8.2 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 Überprüfungszeitpunkt verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, ALTIS-Einträge) nicht bekannt. Unmittelbar nördlich an die Erweiterungsfläche grenzt die Altlast „ehemaliges Schweißkraftwerk“ mit der Schlüsselnummer 440 024 040 000 013. Durch Untersuchungen wurden in diesem Bereich erhebliche Verunreinigungen festgestellt.

Westlich an die Erweiterungsfläche grenzt unmittelbar der Abschnitt 1 des ehemaligen Kraftwerksgeländes mit der Schlüsselnummer 440 024 040 000 012 an.

Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehörte die geplante Erweiterungsfläche nicht zum ehemaligen Gelände der PREAG.

Der Planungsträger hat gemäß § 2 (1) BauGB Nachforschungen in eigener Zuständigkeit durchzuführen, um gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB festzustellen, ob die Erweiterungsfläche zum ehemaligen Gelände der PREAG gehörte.

Hinweis:

In diesem Zusammenhang verweise ich zusätzlich auf den Mustererlass der ARGEBAU „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 26.09.2001 (bekanntgegeben im StAnz. 19/2002 S. 1753 ff.).

Mit den Ergebnissen der Nachforschungen ist ggf. die Planung zu überarbeiten, um ein sicheres Wohnen und Arbeiten (§ 1 (6) Ziffer 1 BauGB) zu gewährleisten.

Alle Informationen über die im Planungsgebiet vorkommenden schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtigen Flächen nach BBodSchG, die die Nachforschung ergeben, sind mir (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat 41.5) mitzuteilen.

- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13

zu 6)

Der Stellungnahme wurde bereits entsprochen. In der Begründung ist unter dem Punkt 3. Übergeordnete Planungen- 3.4 Schutzgebiete nach Wasserrecht die Lage innerhalb der Heilquellenschutzgebiete enthalten.

zu 7)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Untere Wasserbehörde hat keine Stellungnahme zu den Heilquellenschutzgebieten abgegeben (siehe Stellungnahme Nr. 9).

zu 8)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu 9)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu 10)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Erweiterungsfläche des Bebauungsplans gehört nicht zum ehemaligen Gelände der PreussenElektra).

zu 11)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Mustererlass der ARGEBAU „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 26.09.2001 (bekanntgegeben im StAnz 19/2002 S. 1753 ff.) wird im Zuge der Umsetzung beachtet.

zu 12)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu 13)

Der Stellungnahme wird gefolgt. Alle Informationen über die im Plangebiet vorkommenden schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen nach BBodSchG werden dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat 41.5 mitgeteilt.

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim  
Bebauungsplan „Gewerbepark Seestraße Ost. 3. Änderung  
Abwägung Verfahren §§ 3(1) und 4(1) BauGB**

**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 eine Erweiterung des Gewerbegebietes um 0,49 ha auf insgesamt 1,12 ha.

Die Punkte Boden Auswirkungsprognose bei Durchführung der Planung, Boden Vermeidung und Verminderung und Boden Monitoring werden nicht ausreichend im Umweltbericht bearbeitet. Hierzu sind ergänzende Unterlagen 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.

**Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)**

Gegen die Bebauungsplanänderung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht (Lärm) keine grundsätzlichen Bedenken.

Das bestehende Gewerbegebiet soll in Richtung Osten erweitert werden, um den in dem dortigen Randbereich ansässigen 3 Gewerbebetrieben die bauliche Erweiterung zu ermöglichen. Nördlich, südlich und östlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

Die nächste Wohnbebauung liegt ca. 250 m entfernt in nordöstlicher Richtung am Ortsrand von Wölfersheim entlang des Heyenheimer Weges.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind bei Einhaltung der ggf. notwendigen baulichen Auflagen zum Lärmschutz nicht zu erwarten.

**Kommunales Abwasser**

Die Zuständigkeit liegt bei der Unteren Wasserbehörde Wetteraukreis.

Seitens des Dezernates Oberirdische Gewässer, Renaturierung bestehen 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.

14	zu 14)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
15	zu 15)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
16	zu 16)	Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Die Punkte Boden Auswirkungsprognose bei der Durchführung der Planung, Boden Vermeidung und Verminderung und Boden Monitoring werden im Umweltbericht näher ausgeführt und eingearbeitet. Das Plangebiet östlich der Straße „Im Leitch“ ist in Teilen schon als Gewerbegebiet bebaut und durch das angrenzende vorhandene Gewerbegebiet maßgeblich geprägt. Die Eingriffsregelung ist auf den Änderungsbereich des Bebauungsplans nicht anwendbar. Die Erweiterungsfläche des Bebauungsplans umfasst lediglich ca. 0,49 ha. Aufgrund der kleinen Erweiterungsfläche wird von einem gesonderten Bodengutachten abgesehen.
17	zu 17)	Der Empfehlung wird gefolgt. Die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB- Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland- Pfalz“ (Hess. Landesamt für Natur, Umwelt und Geologie Schriftenreihe Böden und Bodenschutz in Hessen Heft 14, 2018) wird berücksichtigt.
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.
21	zu 21)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
22	zu 22)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die untere Wasserbehörde des Wetteraukreises wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt. Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Einwände und Bedenken (siehe Stellungnahme Nr.9).
23	zu 23)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
24	zu 24)	Der Bitte wird gefolgt und nach Inkrafttreten des Bebauungsplans eine Ausfertigung des Bebauungsplans übersandt.

- 4 -

Aus der Sicht des Dezernates Bergaufsicht teile ich Ihnen folgendes mit:

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Bergrechtsamts- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Risikoblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Bereich westlich des Planbereichs wurde in der Vergangenheit ober- und untertägig Bergbau auf Braunkohle betrieben. Obwohl für den Geltungsbereich des B-Plans keine konkreten Hinweise über umgegangenen Bergbau vorliegen, empfehle ich, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

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 Schwetler, Tel. 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

25

zu 25) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

26

zu 26) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

27

zu 27) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

28

zu 28) Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

29

zu 29) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Regionalverband  
Frankfurt/Rhein/Main

Regionalverband Frankfurt/Rhein/Main  
Postfach 11 19 41, 60254 Frankfurt am Main

RegioKonzept GmbH & Co KG  
Biedrichstraße 8c  
61200 Wölfersheim

Der Regionalvorstand  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht: 26.03.2019

Kraska@region-frankfurt.de

30. April 2019

**Wölfersheim 5/19/BP  
Bebauungsplan "Gewerbepark Seestraße Ost, 3. Änderung" in der Gemarkung Wölfersheim, Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde beabsichtigt ortsansässigen Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten, daher soll durch die o.g. Planung eine Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes Seestraße Ost erfolgen.

Der westliche Teil des Geltungsbereichs ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFP 2010) als „Gewerbliche Baufläche (Bestand)“ dargestellt und der östliche Teil ist als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ festgelegt. Die vorgesehene bauliche Entwicklung reicht somit knapp 0,5 ha über die im RPS/RegFP 2010 dargestellte Gewerbliche Baufläche hinaus. Der RPS/RegFP 2010 ist aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen Maßstabs von 1:50.000 nicht parzellenscharf und in seinen Darstellungen auf die Grundzüge der Planung beschränkt (§ 5 Abs. 1 BauGB). Im vorliegenden Fall sehen wir die Grundzüge der Planung aufgrund der Geringfügigkeit der Abweichung als nicht berührt an, sodass keine Bedenken erhoben werden. Eine Anpassung dieser Fläche an die Festsetzung im Bebauungsplan kann ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des RPS/RegFP erfolgen.

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 Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

Mit freundlichen Grüßen

Regionalverband Frankfurt/Rhein/Main  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Friedstraße 16  
60329 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 69 2577-0  
Telefax: +49 69 2577-1204  
info@region-frankfurt.de  
www.region-frankfurt.de  
Achtung, neue Bankdaten:  
Deutsche Bank  
IBAN: DE69 5007 0010 0006 7259 00  
BIC: DEUTDE33HAN  
Frankfurter Sparkasse  
IBAN: DE 19 5005 0201 0000 3026 02  
BIC: HELADEF3322

13

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim  
Bebauungsplan „Gewerbepark Seestraße Ost, 3. Änderung  
Abwägung Verfahren §§ 3(1) und 4(1) BauGB

13) Regionalverband Frankfurt/Rhein/Main

Beschlussempfehlung:

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2

zu 2) Dem Hinweis wurde bereits gefolgt. Die Daten aus der SUP wurden im Umweltbericht und im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag berücksichtigt.

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim  
Bebauungsplan „Gewerbepark Seestraße Ost. 3. Änderung  
Abwägung Verfahren §§ 3(1) und 4(1) BauGB**

---

-2-



Im Auftrag



**2. Bestandsaufnahme**

**Restriktionen:**  
 (erheblich betroffene Umweltthemen mit starken rechtlichen Bindungen)

**Rechtsverbindliche Kompensationsflächen**  
 Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil < 1%  
 Uringebiet: Neuanlage (Ausgleichsmaßnahme)

**Altlasten und altlastenverdächtige Flächen**  
 Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 1%  
 Altstandort - altlastenverdächtig (Bromnickelwerk, FREAG Abschn. 1), ALTISt-Nr. 440.024.040-000.012

**Konflikte:**

(erheblich betroffene Umweltthemen ohne starke rechtliche Bindungen)  
**Wohnumfeld: Wohnbauflächen oder Grünflächen, Bestand**  
 Umfeldlich: Betroffener Flächenanteil 1% (< 0,1ha)

**Wohnumfeld: Verkehrsflächen**  
 Wirkzone: Betroffener Flächenanteil 10%  
 Wohnbebauung, Verkehrsgrün

**Wohnumfeld: Mischbauflächen oder Sportflächen, Bestand**  
 Wirkzone: Betroffener Flächenanteil 3%  
 Gemeinbedarf, diverse, Mischbauung

**Biotope**

**Wirkzone:** Betroffener Flächenanteil < 1%  
 Besonders wertvoll (Gehölze trockener bis frischer Standorte gem. HBK)

**Biotopeverbundsystem**

**Wirkzone:** Betroffener Flächenanteil 13%  
 Fläche des Biotopeverbundsystems

**Flächenverbrauch durch Neuversiegelung (Flächen mit Versiegelungsgrad < 25 %)**  
 Planfläche: Betroffener Flächenanteil 46% (0,6ha)  
 sonstige Grünfläche (Versiegelungsgrad < 10 %), Gartenland (Versiegelungsgrad < 10 %)

**Böden mit hoher Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (BFD50)**

**Wirkzone:** Betroffener Flächenanteil 23%  
 sehr hoch (sehr hohe Salinität (Schwefel-Feukböden), sehr hohes Ertragspotenzial)

**Heilquellen- und Schutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E)**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 100% (1,2ha)  
 Zone D nachrichtlich (alte HQS-VO)

**Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 21% (0,3ha)  
 hoch (Porenleiter über Kluffeiler)

**Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Blicklima", 200 m-Rasterdaten)**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 100% (1,2ha)  
 hohe Wärmebelastung (> 25,0 - 27,5 Belastungstage pro Jahr)

**Vielfalt des Landschaftsbildes (250 m-Rasterdaten)**

**Wirkzone:** Betroffener Flächenanteil 20%  
 sehr hochwertiges und vielfältiges Landschaftsbild

**Bodenkenntnis**

**Wirkzone:** Betroffener Flächenanteil 1%  
 Siedlungslände, Linearbauwerke



**Anhang zur Information**

### **3. Voraussichtliche Auswirkungen**

**3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben**  
Bestehende Vorbelastung durch Altlasten und altlastenverdächtige Flächen, Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Blockim": 200 m-Rasterdaten)  
(Wirkfaktoren: Wärmebelastung)

**3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)**  
**Flächen- und Funktionsverluste**  
für Flächenverbrauch durch Neuversiegelung (Flächen mit Versiegelungsgrad < 25 %), Wohnumfeld:  
Wohnbauflächen oder Grünflächen, Bestand  
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenuntersiegelung und -verdichtung, Vegetationsänderung)

**Flächenanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen**  
für Gebiete mit hoher Verschmutzungsgefährlichkeit des Grundwassers, Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C),  
Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenuntersiegelung und -verdichtung, Vegetationsänderung,  
Grundwasserabsenkung, Grundwasserzerrüttigung, Schadstoffemissionen)

**3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)**  
**Funktionsbeeinträchtigung**  
für Biotopverbundsystem/Wohnumfeld, Mischbauflächen oder Sportflächen, Bestand, Böden mit hoher  
Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (BFD50, Biotopo, Vielfalt des Landschaftsraumes (250 m-Rasterdaten),  
Wohnumfeld: Wohnbauflächen oder Grünflächen, Bestand, Bodendenkmäler, Rechtsverbindliche  
Kompensationsflächen

### **Anhang zur Information**



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Cambeiger Str. 10 • 60327 Frankfurt (M)

REGIOKONZEPT GmbH & Co. KG  
Biedrichstr. 8 c

61200 Wölfersheim



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

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

TOB-FFM-19-50456/FI

26.04.2019

**Bebauungsplan „Gewerbepark Seestraße Ost, 3. Änderung“, Gemarkung 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.

**Immissionen**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luit- 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 Verkehrsträgern 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  
Registrierungsgericht:  
Benn-Charlottenburg  
USt-IdNr.: DE 811549969

Vorsitzende des Aufsichtsrats:  
Michael Odenwald  
Vorstand:  
Dr. Richard Lutz,  
Prof. Dr. Sabina Jeschke  
Ronald Polalla  
Karin Seiler

**Unser Anspruch:**  
DB  
Praktische Qualitätsführer  
Top-Abnehmer  
Umwelt-Vorreiter

Häufigere Informationen zur Datenverarbeitung in DB Konzern firmen Sie hier: www.deutschebahn.com/datenschutz

18

18) Deutsche Bahn AG, DB Immobilien

Beschlussempfehlung:

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2

zu 2) Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht weiter verfolgt. Es handelt sich bei der Planung um ein Gewerbegebiet und nicht um ein Wohngebiet. Das geplante Gewerbegebiet befindet sich im großen Abstand zum Eisenbahnbetrieb. Zudem ist das Plangebiet und Teile zwischen dem Eisenbahnbetrieb bereits bebaut, sodass es zu keiner Beeinträchtigung durch den Eisenbahnbetrieb im Plangebiet kommt.

22) ovag Netz GmbH

Beschlussesempfehlung:

BEWAUNGSPLAN  
04. Mai 2017

Wilfried Crepaldi  
Planung & Projektierung - EL/Cr/KK

ovag Netz GmbH Postfach 10 07 63 61147 Friedberg  
RegioKonzept GmbH & Co. KG  
Bedrichstraße 6c  
61200 Wölfersheim

**Gemeinde Wölfersheim im Ortsteil Wölfersheim  
Bebauungsplan „Gewerbepark Seestraße Ost“ – 3. Änderung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen

In dem ausgewiesenen Gebiet sind von der OVAG 20 kV-, 0,4 kV- und Fernmeldekabel gelegt. Ebenso sind Anlagen für die Straßenbeleuchtung sowie 0,4 kV-Hausanschlusskabel vorhanden.

Direkt angrenzend ist eine 20 kV-Freileitung mit zugehörigem KE-Mast vorhanden.

Zusätzlich sind angrenzend an den Planungsbereich von der OVAG eine Transformatorstation mit den zugehörigen Kabeln sowie eine 110/20 kV-Umspannanlage vorhanden. Von der Umspannanlage können Geräuschentwicklungen ausgehen, auf die unsererseits kein Einfluss genommen werden kann. Betriebsbedingt, oder in Folge von Störungen können auch Arbeitsinhalte außerhalb der normalen Wochenarbeitszeit notwendig werden.

Teilweise haben Sie bereits die vorhandenen 20 kV-Anlagen in den Bebauungsplan übernommen. Hierzu haben wir Ergänzungen im beigefügten Plan vorgenommen. Wir bitten um Übernahme in den Bebauungsplan.

Bei Bedarf können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststände besteht zusätzlich die Möglichkeit einer örtlichen Einmessung.

Bezüglich der im Gemarkungsgebiet vorhandenen 110 kV-Anlagen wollen Sie sich bitte direkt mit dem zuständigen Betreiber in Verbindung setzen. Dessen Stellungnahme schließen wir uns vollinhaltlich an.

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.

- 1
- 2
- 3
- 3
- 4
- 5
- 6

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu 2) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu 3) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht weiter verfolgt. Die angrenzende Transformatorstation mit den zugehörigen Kabeln sowie die 110/20 kV- Umspannanlage befinden sich nicht im Plangebiet.

zu 3) Der Bitte wird gefolgt. Die im Bebauungsplan bereits vorhandene 20 kV- Anlage wird ergänzt.

zu 4) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu 5) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht weiter verfolgt. Die angrenzenden 110 kV- Anlagen befinden sich nicht im Plangebiet.

zu 6) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Fachabteilung des Wasserwerks Inheiden wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt. Von Seiten der Fachabteilung des Wasserwerks Inheiden bestehen keine Einwände (siehe Stellungnahme Nr. 23).

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim  
Bebauungsplan „Gewerbepark Seestraße Ost. 3. Änderung  
Abwägung Verfahren §§ 3(1) und 4(1) BauGB**

ovag Netz GmbH

Seite 2 zum Schreiben vom 02.05.2019

Wir bitten die Gemeinde Wölfersheim, 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  
(Außenlegende B 455 nach Dorheim), Tel. (0 60 31) 82 16 50**

in Verbindung setzt.

Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Befindungen vorgesehen sind, die 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.

In der Begründung ist unter Punkt 3.6 - Ziele der Planung - angegeben, dass eine Veränderung der Straßenführung erfolgen soll. Wir gehen davon aus, dass die vorhandenen Kabel in diesem Bereich umgelegt werden sollen. Ansonsten ist für diese Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von je 1,25 m Breite links und rechts der Kabeltrasse, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen kann.

Zusätzlich ist zur Sicherung der Kabelleitungen eine - beschränkt persönliche Dienstbarkeit - erforderlich.

Sollte aus Sicht der Gemeinde Wölfersheim eine Änderung an den vorhandenen Anlagen notwendig werden, 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.

Ebenso bitten wir die Gemeinde Wölfersheim die Grundstückseigentümer zu informieren, dass diese sich bei einer gewünschten Änderung an den bestehenden 0,4 kV-Hausanschlusskabel oder bei eventuell zusätzlich benötigten Anschlüssen frühzeitig mit unserem zuständigen Netzbezirk in Verbindung setzen.

Für die am Rande des Plangebietes vorhandene 20kV-Freileitung sind Schutzstreifen gemäß DIN EN 50423 links und rechts der Leitungsachse sowie 3,00 m über den KE-Mast hinaus einzuhalten. In diesem Geländestreifen dürfen keine Maßnahmen getroffen werden, die den VDE-vorgeschriebenen Sicherheitsabstand zu den spannungsführenden Teilen der Freileitung vermindern. So sind Veränderungen am Geländeniveau, das Errichten von Gebäuden, Bauwerken und sonstigen Anlagen oder auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nur sehr eingeschränkt und nach Rücksprache mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1342 - möglich. Diese Schutzstreifen können bei Bedarf berechnet werden.

Beim Befahren der Leitungstrassen mit LKW, Raupen usw. und Aufstellen von Baumaschinen, wie Kränen, Förderbändern usw., sind die einschlägigen Vorschriften, insbesondere in Bezug auf den Abstand zu den 20kV-Freileitungen, zu beachten.

Sollten Tiefbauarbeiten (z. B. Kanal, Wasserleitung, Straßenbau) in Masnahe (ca. 10,00 m um den Maststandort) ausgeführt werden, bitten wir die Gemeinde Wölfersheim, sich frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Verbindung zu setzen. Gegebenenfalls müssen entsprechende Maßnahmen zur Mastsisicherung vorgenommen werden.

7

zu 7)

Der Bitte wird gefolgt. Bei notwendigen Erdarbeiten im Bereich der Kabel der OVAG wird die ausführende Firma darauf aufmerksam gemacht, dass diese sich vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Friedberg in Verbindung setzt.

8

zu 8)

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.

9

zu 9)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Änderung der Straßenverkehrsfläche „Im Leituch“ werden die vorhandenen Kabel von der Gemeinde Wölfersheim ordnungsgemäß in den neuen Gehweg verlegt.  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

10

zu 10)

11

zu 11)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Änderung der vorhandenen Anlagen notwendig.

12

zu 12)

Der Bitte wird gefolgt und die Grundstückseigentümer werden darüber informiert, dass diese sich bei gewünschten Änderungen der bestehenden 0,4 kV- Hausanschlusskabel oder bei eventuell zusätzlich benötigte Anschlüsse frühzeitig mit dem zuständigen Netzbezirk in Verbindung setzen.

13

zu 13)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht weiter verfolgt. Die vorhandene 20kV-Freileitung befindet sich nicht im Plangebiet.

14

zu 14)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei der Umsetzung der Planung werden die einschlägigen Vorschriften beachtet.

15

zu 15)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim  
Bebauungsplan „Gewerbepark Seestraße Ost. 3. Änderung  
Abwägung Verfahren §§ 3(1) und 4(1) BauGB**

---

ovag Netz GmbH

Seite 3 zum Schreiben vom 02.05.2019

Wie in der Begründung unter Punkt 4.9 – Festsetzungen zum Ausgleich – angegeben, soll die Kompensation des Defizits über das Ökoko-Konto „Extensivierung einer Grünfläche südlich der Kreuzquelle“ der Gemeinde Wölfersheim erfolgen. Für eine abschließende Stellungnahme benötigen wir die genaue Lage dieser Ausgleichsflächen sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.

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 unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.

Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage

16

zu 16)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Grünlandfläche „Extensivierung einer Grünlandfläche südlich der Kreuzquelle“ liegt südlich der Gärtnerei an der Kreuzquelle, Gemarkung Berstadt, Flur 11, Nr. 71/2 (teilweise). Die Kompensationsmaßnahmen dort dienen der Schaffung eines Brut- und Rastgebiets für Wiesenvögel wie insbesondere Bekassine, Kiebitz und Weißstorch. Darüber hinaus dienen die Kompensationsmaßnahmen dort der Förderung der Helm-Azurjungfer (siehe S. 15 des Landschaftspflegeischen Fachbeitrags).

17  
18

zu 17)

Der Bitte wird gefolgt und die OVAG Netz GmbH über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro informiert.

zu 18)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zonen	Zweck	Nutzung	Ausweisung	Abgrenzung	Abweichung	Anforderungen	Bemerkungen
...	...	...	...	...	...	...	...

Anhang zur Information

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim  
Bebauungsplan „Gewerbepark Seestraße Ost. 3. Änderung  
Abwägung Verfahren §§ 3(1) und 4(1) BauGB**

26

**26) Gemeinsame Stellungnahme der Naturschutzverbände**

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.  
An  
REGIOKONZEPT  
Biedrichstraße 8c  
61200 Wölfersheim

LANDESIAGOVERBAND HESSEN e.V.  
NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND  
Landesverband Hessen e.V.  
SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD  
Landesverband Hessen e.V.  
VERBAND HESSISCHER FISCHER e.V.  
nach §63 Kap. 3 des Umwelt- und Rechtsbehelf-  
gesetzes, des Bundes anerkannte Naturschutzverbände

Abseher dieses Schreibens:

Per E-Mail : [mail@regiokonzept.de](mailto:mail@regiokonzept.de)

Nidda , den 04.05.2019

Ihr Zeichen :

Ihre Nachricht vom 26.03.2019

**Betr.: Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim , Gem. Wölfersheim  
Hier: B-Plan „Gewerbepark Seestraße Ost, 3. Änderung“**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
im Auftrage der nach §3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzvereinigungen im Weiterkreis und im Einvernehmen mit den Beauftragten der Vereinigungen im Weiterkreis nehme ich Stellung zu o.a. Vorhaben.  
Gegen das Planungsvorhaben bestehen u.E. keine Bedenken.  
Bei der weiteren Planung bitten wir folgende Anregungen und Hinweise im Textteil des Planes zu berücksichtigen:

Ausgleichsflächen P2 , P3 : Die Rasenmischungen sind aus zertifiziertem Saatgut anzulegen und entsprechen zu pflegen, desgl. die Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste. 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. Beleuchtungen sind so anzulegen und auszurichten, dass sie nicht zu Insektenfallen werden (entsprechende LED-Lampen oder Natrium-Niederdrucklampen) und nicht den Nachthimmel oder die Umgebung ausleuchten.  
In Punkt 9 der „Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen“ sind die „Empfehlungen“ wie in den übrigen Punkten als Festsetzungen zu formulieren, sonst fungieren sie lediglich als leere Planungshilfen.

Wir regen an, an jedem Gebäude mindestens 2-3 Nisthilfen für Höhlenbrüter, Fledermäuse und / oder Insekten anzubringen, um die Situation der Tierarten zu erhalten und ggf. zu verbessern.

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

Mit freundl. Grüßen

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu 2) Der Bitte wird in Teilen gefolgt die Anregungen und Hinweise werden in den Textteil des Planes berücksichtigt.

zu 3) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht weiter verfolgt. Es handelt sich um bestehende Bepflanzungen die, geringfügig erweitert werden. Der Hinweis auf das Urteil des VGH Hessen vom 19.10.2017, Az.:4C 2424/15 N wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht weiter verfolgt. 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.

zu 4) Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass die Empfehlung zu den Beleuchtungsanlagen als sonstiger Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

zu 5) Der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden. Unter den „Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen“ existiert kein Punkt 9. Unter den „Nachrichtlichen Übernahmen und sonstigen Hinweisen“ existiert im Vorentwurf der Punkt 9 „Umwelt und Naturschutz“. Dieser entspricht dem Planungswillen der Gemeinde Wölfersheim und ist bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Seestraße Ost“ enthalten.

zu 6) Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass in den nachrichtliche Übernahmen und sonstigen Hinweisen zum „Umwelt und Naturschutz“ eine entsprechende Empfehlung zur Bereitstellung von Nisthilfen im Plangebiet aufgenommen wird.

zu 7) Der Stellungnahme wird gefolgt. Die anerkannten Verbände werden über das Abwägungsergebnis des Verfahrens benachrichtigt.