



**EINGEGANGEN**  
03. Aug. 2023

**Der Kreisausschuss**  
Fachdienst Kreisentwicklung

Besucherschrift:  
Homburger Straße 17  
61169 Friedberg

Wetteraukreis · Postfach 10 016 61 · 61146 Friedberg

08031 83-0

REGIONKONZEPT GmbH & Co. KG  
Biedrichstr. 9C  
61200 Wölfersheim

Ankunft erteilt  
Tel.-Durchwahl  
E-Mail

Fax / PC-Fax  
Zimmer-Nr.  
Aktenzeichen  
Sprechzeiten

60135-23-108  
Datum 03.08.2023

Akt:	60135-23-108-
	(Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke Landstraße 3136 (L 3136))“ in Wölfersheim Wohnbach -
Gemarkung:	Wohnbach
Flur:	1
Flurstück:	878

Sehr geehrte Damen und Herren,  
nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

**Fst 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene**

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

**FB 4 Archäologische Denkmalpflege**

**Anspruchspartner:**  
Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungsünsche vorgebracht.

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen. Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzerklärung [www.datenschutz.wetterau.de](http://www.datenschutz.wetterau.de)

**Adresse**  
Europasitz  
61169 Friedberg  
Sonnenseite Oberhofen  
IBAN: DE44 5305 0070 0001 0000 64  
SWIFT-BIC: HELA0331  
USt-IdNr.: DE11391443  
**Postfach, Frankfurt**  
IBAN: DE27 4001 0040 0011 1166 09  
SWIFT-BIC: FBW03333

9

- 9) Kreisausschuss des Wetteraukreises, gemeinsame Stellungnahme  
Beschlussempfehlung:

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

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2

zu 2) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

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

3

zu 3)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **FSK 2.3.6 Brandschutz**

**Anspruchspartner:**

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

4

zu 4)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **FSK 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege**

**Anspruchspartner:**

**Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen**  
Bei der Umsetzung des Bauvorhabens sind die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen zwingend einzuhalten.  
Die auf der Kompensationsfläche gelagerten Materialien sind spätestens bis Baubeginn zu entfernen.

5

zu 5)

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

**Rechtsgrundlage:**

§ 44 BNatSchG

#### **Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Im RegFP ist das Plangebiet als „Grünfläche, Wohnungserne Gärten“ dargestellt. Dies dient der Freiraumsicherung gemäß der Grundsätze des Kapitels 4.1. Nach Kap. 4.7.1 RegFP handelt es sich um gestaltere, überwiegend unversiegelte Grünflächen ohne größere bauliche Einrichtungen. Diese dienen auch nicht primär der baulichen Nutzung, sondern Hauptzweck ist die begrünzte Fläche. Die Ermöglichung eines Einfamilienhauses mit zwei Vollgeschossen und 250 m<sup>2</sup> Grundfläche zzgl. Versiegelung durch Nebenanlagen erscheint daher überdimensioniert. Auch im Vergleich zu den Gebäuden in der Umgebung sollte die überbaubare Fläche auf 120 bis 150 m<sup>2</sup> reduziert werden. Die vorhandenen Gebäude, die außerhalb des künftigen Baufelds liegen sind zu entfernen oder auf die zulässige Überschreitung der Fläche durch Nebenanlagen anzurechnen.

6

zu 6)

Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass die zulässige Grundfläche auf max. 150 m<sup>2</sup> reduziert wird. Die vorhandenen Gebäude außerhalb des Baufeldes werden auf die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen angerechnet.

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

7

zu 7)

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

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

8

zu 8)

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

#### **FSK 4.1.3 Wasser und Bodenschutz**

**Anspruchspartner**

**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

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

9

zu 9)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben**

**Anspruchpartner:**

**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

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

10

zu 10)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**FD 4.5 Bauordnung**

**Anspruchpartner:**

Es liegen Einwendungen vor.

**Rechtsgrundlagen: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen**

**Fachliche Stellungnahme:**

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

11

zu 11)

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

12

zu 12)

Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass eine Reduktion der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt. Dem Einwand, dass eine Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche fehlt, wird widersprochen. Der Satzungsentwurf enthält eine entsprechende textliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche max. 250 m<sup>2</sup>), die nun ebenfalls auf max. 150 m<sup>2</sup> reduziert wird.

13

14

15

zu 13)

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

zu 14)

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

zu 15)

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

zu 16)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**FSt 4.5.0 Denkmalschutz**

**Anspruchpartner:**

Keine Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

16

Regierungspräsidium Darmstadt

EMINGANGEN

1 0. Aug. 2023



11

11)

Regierungspräsidium Darmstadt - Gemeinsame Stellungnahme

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

Regierungspräsidium Darmstadt: 6-278 Darmstadt

Gemeindevorstand  
der Gemeinde Wölfersheim  
Hauptstraße 60  
61200 Wölfersheim

Unser Zeichen: RPPA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/30-2023/1  
Dokument-Nr.: 2023/134119  
Ihre Ansprechpartner:  
Zimmermeister:  
Telefon/Fax:  
E-Mail:  
Datum: 10. August 2023

Beschlussempfehlung:

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

#### A. Beabsichtigte Planung

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

#### B. Stellungnahme

##### 1. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

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

Regierungspräsidium Darmstadt:  
Verkehrsstraße 1-3, Wohnministerium  
64283 Darmstadt  
Internet:  
www-Pr-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:  
Mo. - Do.  
Freitag  
8.00 bis 18.30 Uhr  
8.00 bis 18.00 Uhr  
Telefon:  
06151 12 0 (Zentrale)  
06151 12 6347 (allgemein)

Friedrichskranken:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt  
Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz



- 2 -

1. **Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen**  
Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFN 2010) ausgewiesenen „Grünfläche, Wohnungsferne Gärten“ und wird von einem „Vorbehaltsgelände für den Grundwasserschutz“ überlagert.  
Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.  

1
- II. **Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt**  
Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Frankfurt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:
  1. **Dezernat IV/F 41.1 Grundwasser**  
Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen keine Bedenken.  

2
  2. **Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer**  
Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen gegen die vorgelegte Einbeziehungssatzung der Gemeinde Wölfersheim und die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen keine Einwände.  

3
  3. **Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz**
    - a. **NachSORgENDER Bodenschutz**  
Der Bebauungsplanentwurf enthält auf Seite 20 Ziffer 10.1 die Aussage, dass im Plan-gebiet keine Altlasten oder Ablagerungen bekannt sind.  
In der Altflächendatei ist derzeit kein Eintrag für das Plangebiet vorhanden. Insofern liegen mir keine konkreten Erkenntnisse über mögliche Bodenbelastungen vor.  

4
    - b. **VorsORgENDER Bodenschutz**  
Die vorgelegten Planunterlagen enthalten bereits Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen den Entwurf keine Bedenken.  

5
  4. **Dezernat IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft West**  
Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht anhand der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.  

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.

zu 4) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu 5) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu 6) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**5. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF)**  
Gegen die vorgesehene Planung bestehen aus Immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

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

Allgemein:

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer digitalen Ausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gultleustraße 114, 60327 Frankfurt am Main, mit folgendem Funktionspostfach: [kornabwasser-rtm@rpd.hessen.de](mailto:kornabwasser-rtm@rpd.hessen.de) gebeten.

### III. Abteilung IV/WI Umwelt Wiesbaden

#### 1. Dezernat IV/WI 44 – Bergaufsicht

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

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

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

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

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

### C. Hinweise

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

7

zu 7)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

8

zu 8)

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

9

zu 9)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

10

zu 10)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

11

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

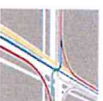
Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat 1 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: [kmrd@rpd.a.hessen.de](mailto:kmrd@rpd.a.hessen.de).  
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

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

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen Dokumentenverwaltung (HDDa) elektronisch schutzgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

**Hinweis:**  
Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz\\_Landschaftl\\_Bauamtspln](https://www.hessen.de/Datenschutz_Landschaftl_Bauamtspln)



20

20)

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement

Beschlussempfehlung:

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

Aktenzeichen 34-4-23- 034053-8V13.3H6

Gemeinde Wölfersheim  
Hauptstraße 60  
61200 Wölfersheim

Bearbeiter/in

Telefon

Fax

E-Mail

Datum 08. August 2023

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

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

Schreiben von Reglobitro vom 05.07.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,  
hiermit nehmen wir zum vorliegenden Satzungsänderung aus straßenrechtlicher Sicht die Landesstraße 3136 betreffend, wie folgt Stellung:

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

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

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

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

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

1

zu 1)

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

2

zu 2)

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



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

Dem Straßengelände der Landesstraße 3136 dürfen keinerlei Wasser (Niedererschlagswasser und sonstige Abwässer, auch geklärt) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

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

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

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

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

gezeichnet

3) zu 3)

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

4) zu 4)

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

5) zu 5)

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

7) zu 6)

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

8) zu 7)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

9) zu 8)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ  
in HESSEN e.V.

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

DEUTSCHE GEHÖLZ- und WANDERVEREINE  
Landesverband Hessen e.V.

HERSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE  
und NATURSCHUTZ e.V.

EINGEGANGEN

LANDESMITGLIEDERBAND HESSEN e.V.  
NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND | 0. Aug. 2023  
Landesverband Hessen e.V.

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD  
Landesverband Hessen e.V.

VERBAND HESSISCHER FISCHER e.V.

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

Absender: dieses Schreiben: \_\_\_\_\_

**Regionalkonzept  
Biederstraße 8c  
61200 Wölfersheim**

Nidda, den 10.08.23

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

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom 04. Juli 23

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

**Sehr geehrte Damen und Herren**

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.

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

Gegen das geplante Vorhaben der Errichtung eines Wohnhauses auf einem mehr als 4000m<sup>2</sup> großen parkähnlichen Gelände auf einer überdimensionierten Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> zusätzlich Nebengebäuden, Garagen und Stellplätzen ergeben sich u.E. erhebliche Bedenken.

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

Die vorhandenen Bäume und Sträucher werden im vorliegenden Plan (weiße Fläche) als nicht existent dargestellt ( Zeichen in der Legende „Erhaltung Baum) fehlt im Plan.

Im Osten und Süden werden dafür(?) „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..“ dargestellt. Ein Freibrief für die Beseitigung des Bewuchses?

Dem bei der Gestaltung dieser Pflanzstreifen wird zwar in §6 darauf hingewiesen, dass vorhandene Gehölze in die Anpflanzung integriert werden *können*, es fehlt aber die Aussage, welche Bäume erhalten werden sollen. Der vorhandene Baumbestand und die Fläche insgesamt sind auf die ökologische Bedeutsamkeit zu untersuchen und erst danach kann eine Bewertung erfolgen.

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

31

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

**31) Gemeinsame Stellungnahme der Naturschutzverbände**

Beschlussempfehlung:

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der weiteren Planung wird die zulässige Grundfläche auf max. 150 m<sup>2</sup> reduziert.

2

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

3

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

4

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

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

Mit freundl. Grüßen  
i.A.

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

5

---

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

zu 5)

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



Fraktion in der Gemeindevertretung

**BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Wölferstein**

An den Gemeindevorstand  
Rathaus Wölferstein  
Hauptstraße 60  
61200 Wölferstein

Wölferstein, 08.08.2023

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

33

33)

Bündnis 90 Die Grünen

Beschlussesempfehlung:

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu 2) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu 3) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt erwidert: Die Grünflächen entlang des Kuhwegs umfassen eine Fläche von insgesamt ca. 2,3 ha. Das Baugrundstück mit einer Größe von ca. 3.500 m<sup>2</sup> nimmt hiervon einen Anteil von ca. 15 % ein.

Die topographischen Verhältnisse sind wesentlich durch den tiefer liegenden Wächtersbach geprägt. Entlang dieses Gewässerverlaufs wird die Kaltluftsituation nach Wohnbach hinein positiv beeinflusst und auch nicht durch das Plangebiet tangiert.

Die vorhandene Bebauung der Grundstücke Kuhweg 8 (mit einem Wohnhaus) und dem Flurstück 42/2 (Kuhweg 10 - Lagerhalle) liegen unmittelbar am Kuhweg und prägen die obere Kaltluftführung in Richtung Ortskern. Außerdem ist angrenzend an die geplante Bebauung eine Scheune vorhanden, an deren Höhe das geplante Gebäude angepasst wurde. Aufgrund des vorhandenen Bestandes an landwirtschaftlichen Hallen wird sich der Zustand durch die geplante Bebauung nicht verschlechtern und die neuen Gebäude beeinflussen nicht den über den Kuhweg kommenden Kaltluftvolumenstrom.

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

4

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

5

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

6

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

7

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

8

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

9

Es folgen Anmerkungen zu Einzelpunkten der Unterlagen.

**Anmerkungen zum landschaftspflegerischem Fachbeitrag:**

5. 15, vorletzter Absatz

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

2

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

zu 4) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu 5) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei den Flächen westlich des Plangebiets handelt es sich um Grünflächen in Ortsrandlage. Grünzüge dienen i. d. R. zur Gliederung von Siedlungsflächen oder zum Biotopverbund, was im vorliegenden Fall nicht den Tatsachen entspricht. In der Bestandsbeschreibung unter Kap. 3.7.1 wird die Naherholungsfunktion des Kuhwegs ergänzt.

zu 6) Dem Einwand wird dahingehend entsprochen, dass im Zuge der weiteren Planung ergänzende Festsetzungen im Hinblick auf den Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände aufgenommen werden. Der für die Bebauung vorgesehene östliche Teil des Grundstücks ist jedoch fast gänzlich mit Koniferen bestanden und daher nicht als ökologisch bedeutsam einzustufen. Die Bestimmung der Eingriffsintensität und die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgten in Anlehnung an die Hessische Kompensationsverordnung (KV 2018).

zu 7) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt erweitert: Gem. § 1a (3) BauGB können Festsetzungen von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Die Ausgleichsfläche grenzt im Süden direkt an Gartengrundstücke an, die mit Grünland bewachsen und größtenteils durch Obstbäume geprägt sind. Auch östlich der Obbornhofer Straße ist eine entsprechende Gartenutzung vorhanden. Mithin ist eine isolierte Lage nicht gegeben.

zu 8) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Inhalt der Beschlussvorlage war der Aufstellungsbeschluss zur Einbeziehungsatzung, womit das Verfahren für die Aufstellung der Satzung eingeleitet wurde. Hierbei werden üblicherweise die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung benannt und das Plangebiet in einer Karte dargestellt. Da erst danach das Planungskonzept erarbeitet wird, war die Ausgleichsfläche zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch gar nicht bekannt. Im Übrigen ist es nicht erforderlich, dass der im Aufstellungsbeschluss bezeichnete Planbereich mit dem endgültigen Plangebiet deckungsgleich sein muss.

zu 9) Die Forderung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht weiterverfolgt (s. auch Abwägung zu Punkt 6 und 7). Eine Erfassung der im Plangebiet vorkommenden Arten wird im vorliegenden Fall nicht für erforderlich gehalten, da während der Übersichtsbegehung festgestellt wurde, dass der für eine Bebauung vorgesehene Planbereich einen minderwertigen Lebensraum darstellt. Insofern wird eine Potenzialabschätzung für ausreichend erachtet. Die geplante Umgestaltung im Gelungsbereich (u. a. Ersatz von Nadelgehölzen durch heimische Laubgehölze) führt zu einer ökologischen Aufwertung der Plangebiets.

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

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

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

5. 16, Absatz 1

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

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

5. 16, Abs. 2

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

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

5. 17, Abs. 4

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

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

5. 18, Abs. 1

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

zu 10)

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

zu 11)

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

zu 12)

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

zu 13)

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

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

S. 18, vorletzter Absatz

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

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

S. 19, letzter Absatz

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

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

S. 23, Abs. 1

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

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

S. 26, letzter Absatz

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

*Kompensationsbedarf: Ausgleichsplanung: Differenz:*

*-24.682 BWP +24.738 BWP +56 BWP*

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

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

**Anmerkung zum Satzungsentwurf:**

Satzungsentwurf, § 6 Landschaftspflege und naturschutzrechtliche Regelungen

14

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

15

zu 14) Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass im Kapitel „Mensch, Gesundheit und Erholung“ die Naherholungsfunktion des Kuhwegs ergänzt wird.

zu 15) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Naherholungsfunktion des Kuhwegs wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

16

zu 16) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die zitierte Aussage bezieht sich auf den vorherigen Satz, wonach im Plangebiet durch die angrenzende Bebauung, die südlich verlaufende L 3136 und die vorhandene anthropogene Nutzung des Freizeitgrundstücks bereits eine Vorbelastung besteht. Insofern wurde das Zitat aus dem Zusammenhang gerissen.

17

zu 17) Dem Einwand wird dahingehend gefolgt, dass die Wacholder erst nach Abgängigkeit durch hochstämmige Obstbäume zu ersetzen sind. Mit der Berner Konvention wurde der kurzblättrige Wacholder (*Juniperus brevifolia*), der endemisch auf der Inselgruppe der Azoren vorkommt, als streng geschützte Wildpflanze ausgewiesen. Bei den Wachholdern im Plangebiet handelt es sich jedoch weder um die genannte noch um eine heimische Art, sondern um eine gezüchtete Sorte, deren ökologische Wertigkeit als gering einzustufen ist.

18

zu 18) Die Stellungnahme wird wie folgt erwidert: Die bei der Ortsbegehung festgestellte Vegetation weist auf eine intensive Nutzung der Wiese hin. Mit der festgesetzten Extensivierungsmaßnahme lässt sich deshalb die prognostizierte Aufwertung erreichen.

*Private Grünfläche*

*(...) Die beiden als Solitärgehölze gepflanzten Wacholder sind zu entfernen und durch hochstämmige Obstbäume (STU10- 12 cm) zu ersetzen. Hierfür sind regionaltypische, alte Sorten zu verwenden. Die am westlichen Rand befindliche Koniferenhecke ist als Eingrünung zu erhalten. (...)*

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

Im Namen der Fraktion

19

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

zu 19)

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





Anhang



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

Gemeinde Wölfersheim	
Eing.: 09. Aug. 2023	
Stelle	

Wölfersheim, 03.08.2023

**34) Bürger/in 1**

Beschlussempfehlung:

Gemeindevorstand Wölfersheim  
Hauptstraße 60  
61200 Wölfersheim

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur derzeit offenkundigen Ergänzungssatzung nehmen wir wie folgt Stellung:

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

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

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

2

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

3

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

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

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

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

4

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

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, S. 23**

Dort heißt es:

• **Obstbaumpflanzung**

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

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

**Satzungsentwurf, § 6 Landschaftspflege und naturschutzrechtliche Regelungen**  
Dort heißt es:

**Private Grünfläche**

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Dieser Stellungnahme schließen sich an:

5

zu 5)

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

6

zu 6)

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

Zur Ergänzungssatzung für das Gebiet "Kuhweg" in Wö- Wölnbach  
 Wir schließen uns der Stellungnahme von vom 3.8.2023 an:

Name	Adresse	Unterschrift

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

Anhang

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

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

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

*2023*

Gemeindevorstand Wölfersheim  
Hauptstraße 60  
61200 Wölfersheim

Wölfersheim, 09.08.2023

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

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

Das Gebiet des Kuhwegs, das zu großen Teilen von dem betreffenden mit u.a. großen Bäumen und Sträuchern bewachsenen über 4000 qm großen Garten geprägt wird, ist an der Frischluftversorgung der Umgebung maßgeblich beteiligt. Die vorhandene Bewachsung filtert Schadstoffe und CO<sub>2</sub>, dämpft den Lärm der Landstraße und hat eine Kühlfunktion, was in Zeiten des Klimawandels bzw. der Anpassung an den Klimawandel oberste Priorität haben sollte, da sich die Dörfer und Städte bekanntlich im Sommer immer mehr aufheizen. Der Grünzug begünstigt die klimawirksame Verdunstungsleistung und Kaltluftproduktion, deren Kühlungsverlust bei einer Bebauung durch ein zweistöckiges Einfamilienhaus und die im Zuge der Baumaßnahmen entsprechende Entfernung von Bäumen und Sträuchern nicht ausgleichend werden kann (auch nicht durch eine am nördlichen Orstrand befindlichen Ausgleichsfläche in Form einer Wiese). Ein vergleichbarer Grünzug mit alten großen Bäumen wie im Kuhweg ist weder in Wohnbach noch in der unmittelbaren Umgebung zu finden. Durch die Errichtung des geplanten Einfamilienhauses gehen die genannten Nutzen und der Charakter des Grünzugs verloren, da das Wohngebäude eine maßgebliche Unterbrechung des Grünzugs darstellt.

**34) Bürger/in 2**

Beschlussempfehlung:

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Naherholungs- und Lebensraumfunktion des Kuhwegs wird durch das geplante Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt.

zu 2) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt erwidert: Die Grünflächen entlang des Kuhwegs umfassen eine Fläche von insgesamt ca. 2,3 ha. Das Baugrundstück mit einer Größe von ca. 3.500 m<sup>2</sup> nimmt hiervon einen Anteil von ca. 15 % ein.

Die topographischen Verhältnisse sind wesentlich durch den tiefer liegenden Wächtersbach geprägt. Entlang dieses Gewässerverlaufs wird die Kaltluftsituation nach Wohnbach hinein positiv beeinflusst und auch nicht durch das Plangebiet tangiert.

Die vorhandene Bebauung der Grundstücke Kuhweg 8 (mit einem Wohnhaus) und dem Flurstück 42/2 (Kuhweg 10 - Lagerhalle) liegen unmittelbar am Kuhweg und prägen die obere Kaltluftführung in Richtung Ortskern. Außerdem ist angrenzend an die geplante Bebauung eine Scheune vorhanden, an deren Höhe das geplante Gebäude angepasst wurde. Aufgrund des vorhandenen Bestandes an landwirtschaftlichen Hallen wird sich der Zustand durch die geplante Bebauung nicht verschlechtern und die neuen Gebäude beeinflussen nicht den über den Kuhweg kommenden Kaltluftvolumenstrom.

zu 3) Dem Einwand kann nicht gefolgt werden. Die bebaubare Grundstücksfläche grenzt im Süden an die L 3136, im Osten an den bereits einseitig bebauten Kuhweg und im Norden an eine als Lagerplatz genutzte Fläche, die wiederum an den Kuhweg und vorhandene Bebauung anschließt. Das geplante Baugrundstück liegt somit direkt neben der bestehenden Siedlungsfläche und kann somit keine Unterbrechung des Grünzugs bewirken.

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

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

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

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

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

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

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

Bitte behandeln Sie diese Stellungnahme anonym.

Mit freundlichen Grüßen

4

zu 4)

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange erfolgt sachgerecht und sorgfältig.

5

zu 5)

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt direkt am Ortsrand und ist im Norden, Osten und Süden (Sporthalle) von Bebauung umgeben. Die geplante Bebauung führt somit zu einer städtebaulich sinnvollen Arrondierung des Ortsrandes. Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche erlauben hierbei lediglich die Errichtung eines Wohngebäudes. Eine weitere Bebauung angrenzender Grundstücksflächen wurde durch einen Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim vom 26.09.2022 ausgeschlossen.

6

zu 6)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die zulässige Grundfläche wird im Zuge der weiteren Planung auf max. 150 m<sup>2</sup> reduziert.

7

zu 7)

Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass die beiden Wacholder erst nach Abhängigkeit durch hochstämmige Obstbäume zu ersetzen sind. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich bei den Wacholdern im Plangebiet um eine als Ziergehölz gezüchtete Sorte handelt, deren ökologische Wertigkeit als gering einzustufen ist. Es ist geplant, den westlichen Teil des Satzungsgebietes in seiner jetzigen Form als Garten zu erhalten. Hierzu erfolgen ergänzende Festsetzungen im Hinblick auf den Erhalt von Gehölzbeständen.

8

zu 8)

Die Satzung enthält bereits eine Festsetzung zum Artenschutz, wonach bei einer Entfernung von Höhlenbäumen im Vorgriff zur Fällung künstliche Quartiere bzw. Nisthilfen für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten in angrenzenden Gehölzbeständen anzubringen sind, um fällungsbedingte Verluste auszugleichen.

9

zu 9)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie entspricht der aktuellen Beschlusslage der Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim, wonach eine weitere Bebauung angrenzender Grundstücke am Kuhweg ausgeschlossen wird (Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.09.2022).

10

zu 10)

Der Bitte wird gefolgt.