Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Gelnhausen

HESSEN

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Gutenbergstraße 2-4. 63571 Gelnhausen

Magistrat der
Stadt Gedern
Schloßberg 7
63688 Gedern

ausschließlich per E-Mail an:
info@gedern.de
beteiligung@großhausmann.de

Aktenzeichen 34c2-25-043588-BV13.3Kr

Bearbeiter/in Reina Köper
Telefon (06051) 832 202
Fax (06051) 832 171
E-Mail reina.koeper@mobil.hessen.de

Datum 26. Juni 2025

Bauleitplanung der Stadt Gedern
Bebauungsplan „Auenhof“, im Stadtteil Ober-Seemen

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(1) BauGB

E-Mail der Groß & Hausmann GbR vom 06.06.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Biomasseheizwerkes auf dem Auenhof in Ergänzung zur bestehenden Nahwärmeversorgung zur Abdeckung von Spitzenlasten und Sicherstellung einer redundanten Wärmeversorgung im Falle von Störungen/Ausfall der Hauptanlage geschaffen werden. Zur Ausweisung gelangt ein Sondergebiet – Biomasseheizwerk gemäß §11 BauNVO. Vorgesehen ist, dass neben der Versorgung privater Wohnhäuser auch mehrere städtische Liegenschaften in Ober-Seemen angeschlossen werden sollen.

Über die Gemeindestraße Kirchbrächter Weg und weiterführend deren Anschluss an die Landesstraße 3010 innerhalb der Ortsdurchfahrt Ober-Seemen soll das Planvorhaben verkehrlich erschlossen werden.

Für Leitungen, die der öffentlichen Versorgung dienen und innerhalb des Straßengrundstückes der Landesstraße 3010 im Zusammenhang mit der vorgesehenen Neubebauung ggf. geplant sind, ist vor jeder Leitungsverlegung die Erlaubnis der Straßenbaubehörde einzuholen und ein entsprechender Straßenbenutzungsvertrag (Mustervertrag 1987) zwischen dem Versorgungsunternehmen und der Straßenbaubehörde abzuschließen, sowie bei Leitungen, die der Telekommunikation dienen, eine Bescheid Erstellung erforderlich. Eine ggf. geplante Verlegung von Privatleitungen stellt jeweils eine kostenpflichtige Sondernutzung gemäß §16

HStrG dar und ist vom Leitungsbetreiber rechtzeitig vor Leitungsverlegung bei der Straßenbaubehörde zu beantragen.

Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Landesstraße 3010 ausgehenden Emissionen.
Die Stadt Gedern 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 um entsprechende Übernahme in die Festsetzungen des Bauleitplans.

Darüberhinausgehend bestehen vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement straßenrechtlich die L3010 betreffend keine planrelevanten Einwende zur vorgelegten Bauleitplanung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Reina Köper

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ
in HESSEN e.V.

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

DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE
Landesverband Hessen e.V.

HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE
und NATURSCHUTZ e.V.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD
Landesverband Hessen e.V.

VERBAND HESSISCHER FISCHER e.V.

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

Groß & Hausmann
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

Absender dieses Schreibens:
Kurt Brauer
Am Klingelfeld 27
63667 Nidda
HGON Wetteraukreis

Nidda, den 02.07.25

Per E-Mail : beteiligung@grosshausmann.de

Ihr Zeichen : Ihre Nachricht vom 06.06.25

Betr.: Bauleitplanung der Stadt Gedern , Stadtteil Ober Seemen
Hier : Aufstellung des Bebauungsplans „Auenhof“
frühzeitigen Beteiligung

Sehr geehrte Herr Hütten , sehr geehrte Damen und Herren
vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.
Im Auftrage der nach §3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzvereinigungen im Wetteraukreis und im Einvernehmen mit den Beauftragten der Vereinigungen im Wetteraukreis nehme ich Stellung zu o.a. Vorhaben.:

Gegen das geplante Vorhaben im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes „Auenhof“ erheben sich u.E. keine Bedenken.

Folgende Hinweise und Anregungen bitten wir in die weitere Planung mit aufzunehmen und zu berücksichtigen:

Teil A: Begründung
Es ist den Unterlagen nicht zu entnehmen, welcher Art die „Biomasse“ ist, mit der die Anlage betrieben werden soll und woher die „Biomasse“ kommen soll (u.a. Holzhackschnitzel fallen in einem landwirtschaftlichen Betrieb eher weniger an ?)

Teil C Textliche Festsetzungen
1.3.3 Grünflächen sind mit ***Regio-Saatgut*** einzusäen, entsprechen zu pflegen und extensiv zu bewirtschaften.

1.7. 1. Versickerung und Verwertung von Niederschlagswasser
Es ist fraglich, ob bei der großflächigen Versiegelung der Fläche, der Boden zur Versickerung geeignet ist ; eine entsprechende Untersuchung ist daher notwendig. Eine Rückhaltung in Zisternen oder im „Löschteich“ (der ggf. erweitert werden und ökologisch optimiert werden müsste) ist einzuplanen.

3.5. Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten
(bitte ergänzen)
*Die Beleuchtung von Gebäudewänden (auch indirekt) ist wegen der Anlockwirkung für nachtaktive Tierarten unzulässig.

*An der Südostseite des Gebäudes sind an geeigneten Stellen Nisthilfen für höhlen- und nischenbrütende Vogelarten (u.a. Haussperlinge, Hausrotschwanz , Mauersegler usw.) anzubringen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.
*Im Schutzbereich des Dachtraufs sind Flächen für bodenbewohnen Solitärinsekten (Bienen - und Wespenarten) freizuhalten und ggf. zu pflegen . Alternativ wäre eine kleinere Fläche als „Sandarium“ anzulegen.

Mit freundl. Grüßen
i.A.
K. Brauer

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

Der Kreisausschuss
Fachdienst Kreisentwicklung

Besucheranschrift:
Homburger Straße 17
61169 Friedberg

06031 83-0

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

Auskunft erteilt	Herr Sperling
Tel.-Durchwahl	83-4100
E-Mail	Christian.Sperling @wetteraukreis.de
Zimmer-Nr.	120
Aktenzeichen	60196-25-TÖB
Sprechzeiten	

Datum 04.07.2025

Az.:	**60196-25-TÖB-**
	(Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	**Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) „Auenhof“ in Gedern, Stadtteil Ober-Seemen -**
Gemarkung:	Ober-Seemen
Flur:	6
Flurstück:	45

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 2.3.6 Brandschutz
Ansprechpartner: Herr Lars Henrich
Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

Möglichkeiten der Überwindung:

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

800 l/min.

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

Adresse
Europaplatz
61169 Friedberg

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

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

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

USt-IdNr.: DE112591443

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

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

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

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

Folgende Abstände sind einzuhalten:

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

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

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

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

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

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

FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene:
Ansprechpartner: Herr Kieckhäfer
Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen
Hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange werden zum Verfahren keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit vorgebracht.

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)
Eine fachliche Stellungnahme zu abwägungsfähigen Sachverhalten ist hinsichtlich der von uns zu vertretenden Belange nicht erforderlich.

FB 4 Archäologische Denkmalpflege
Ansprechpartner: Herr Dr. Lindenthal
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.

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

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege
Ansprechpartnerin: Frau Eva Langenberg
Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen
Erforderlicher Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Der zukünftige Standort des Biomasseheizwerks ist bereits anthropogen überformt bzw. eine intensiv genutzte Weide, bei deren Bebauung keine artenschutz-rechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Der Eingriff ist außerdem vergleichsweise kleinräumig und mit der vorgelegten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ausreichend abgearbeitet.

Im Umweltbericht wird als Ausgleich die Erweiterung der Fläche einer bereits angelegten Ausgleichsmaßnahme vorgeschlagen. Diesem Ausgleich wird zugestimmt, wenn durch eine Kartierung der Pflanzenarten in dieser Vegetationsperiode auf der bereits umgesetzten Ausgleichsfläche belegt wird, dass die Frischwiese in diesem Teil inzwischen tatsächlich extensiv genutzt wird.

Unter dieser Voraussetzung ist der Umfang und Detaillierungsgrad des vorgelegten Umweltberichts ausreichend.

Begründung und textliche Festsetzungen

Begrünung
Die nicht beanspruchten Freiflächen (Begründung S. 13 oben) sollen dauerhaft begrünt werden.

Für deren Ansaat ist gem. § 40 Abs. 4 BNatSchG ausschließlich zertifiziertes Wildsaatgut aus kontrolliertem Anbau mit gesicherter regionaler Herkunft zu verwenden. Das Ursprungsgebiet ist gemäß der Regionenkarte der Erhaltungs-mischungsverordnung (ErMiV) zu wählen (hier: Herkunftsregion 21 WK-Ost/Vogelsberg, Produktionsraum 4). Die Herkunft und Zertifizierung des Saatgutes ist durch Vorlage des Lieferscheins bei der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.
Die dazugehörige Nr. 1.3.3 der textlichen Festsetzungen ist entsprechend zu formulieren.

Lichtimmissionen
Der Schutz lichtempfindlicher Tier- und Pflanzenarten ist in den textlichen Festsetzungen lediglich als allgemein formulierter Hinweis Nr. 3.5 enthalten.

Zur Verringerung der Umweltbelastung sowie zum Artenschutz (insb. nachtaktive Insekten und Fledermäuse) ist auf eine angepasste Außenbeleuchtung zu achten. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der §§ 3, 4 und 35 Hessisches Naturschutzgesetz sowie des § 41a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welcher in dem am 18. August 2021 beschlossenen Insektenschutzgesetz enthalten ist und dem Schutz vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen dient.
Dazu ist der Hinweis Nr. 3.5 durch folgende Festsetzung zu ersetzen:

Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen. Zudem ist die Beleuchtung auf die tatsächliche Nutzungszeit zu begrenzen.
Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, Farbtemperatur 1600 – 2400 K, max. 3000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt.
Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten.
Die höchstzulässige Beleuchtungsstärke beträgt 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung.
Nicht erlaubt sind flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten mit einem Lichtstrom von über 50 Lumen. Nicht erlaubt ist zudem das Anstrahlen von Gewässern und Vegetation.
Stellen die Technischen Regeln für Arbeitsstätten andere Anforderungen bei nächtlicher Beleuchtungspflicht, so gelten diese, allerdings sind die dort festgesetzten Mindestmaße nicht erheblich zu überschreiten.
Die Vorgaben des § 35 HeNatG sind einzuhalten.

Vogelschlag
Auf der Grundlage des § 37 HeNatG ist bei der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB eine Festsetzung zur Vermeidung von Vogelschlag zu formulieren.
Geeignete hoch wirksame Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag finden sich in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2022).

Rechtsgrundlage:
§ 2 (4) BauGB
§ 40 (4) BNatSchG
§§ 3, 4, 35, 37 HeNatG
§ 41a BNatSchG

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz
Ansprechpartner: Herr Peter Girschick
Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen
Aus wasserwirtschaftlicher Sicht und aus Sicht des Bodenschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Umsetzung der Planung.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben
Ansprechpartnerin: Frau Silvia Bickel
Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)
Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplan.

FD 4.5 Bauordnung
Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz
Es liegen Einwendungen vor.
Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:
Mit der textlichen Festsetzung 1.2 wurde die zulässig Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt mit Ausnahme von technischen Aufbauten. Für diese Anlagen gibt es keine zulässige Maximalhöhe. Aufgrund der Lage des Heizwerkes im Außenbereich und der potentiellen Auswirkungen auf das Landschaftsbild bitten wir zumindest für Schornsteine die Anzahl und eine maximal zulässige Höhe festzusetzen.

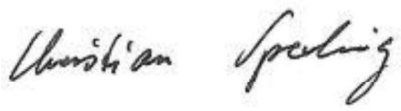
FSt 4.5.0 Denkmalschutz
Ansprechpartnerin: Frau Corina Sauerwein
Keine Einwendungen.

Baudenkmalschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.

Der Archäologie bleibt eine eigene Stellungnahme vorbehalten.

Rechtsgrundlage: Hessisches Denkmalschutzgesetz

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Christian Sperling

Landesamt für Denkmalpflege Hessen

hessenARCHÄOLOGIE

HESSEN

Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Groß & Hausmann GbR
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

Aktenzeichen
Bearbeiter/in Hardy Prison M.A.
Durchwahl (0611) 6906-243
Fax (0611) 6906-137
E-Mail hardy.prison@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht 06.06.2025
Datum 30.06.2025

Bauleitplanung der Stadt Gedern, Stadtteil Ober-Seemen
Aufstellung des Bebauungsplans „Auenhof“

hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

H. Pris

Hardy Prison M.A.
Bezirksarchäologie

Von: **Kaufmann, Kai** kai.kaufmann@ovag-netz.de
Betreff: Stellungnahme ovag Netz zum Bebauungsplan „Auenhof“, Stadtteil Ober-Seemen
Datum: 4. Juli 2025 um 12:54
An: beteiligung@grosshausmann.de

KK

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Überlassung der Unterlagen zum Bebauungsplan „Auenhof“ im Stadtteil Ober-Seemen.
Nach Prüfung des Vorhabens ergeben sich aus Sicht der OVAG Netz GmbH folgende Punkte, die bei der weiteren Planung bitte berücksichtigt werden sollen:

Betroffenheit unserer Anlagen
Im Plangebiet befinden sich von uns betriebene 20-kV-Kabel sowie ggf. weitere Versorgungsanlagen. Bitte stellen Sie sicher, dass diese in den Planunterlagen berücksichtigt und korrekt dargestellt werden.

Absicherung vor Überbauung
Wir gehen davon aus, dass unsere Kabel weiterhin im öffentlichen Bereich liegen.
Andernfalls ist ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen.
Zudem ist sicherzustellen, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und notwendige Arbeiten durchführen können.
Ergänzend bitten wir, zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit vorzusehen.

Absicherung bei geplanter Bepflanzung
In Bereichen mit geplanter Bepflanzung sind vorhandene und geplante Kabeltrassen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
Für Abstimmungen bitten wir um Kontaktaufnahme mit unserem Netzbezirk Nidda, Ludwigstraße 26, 63667 Nidda, Tel. (0 60 43) 981-0.

Hinweis zu Erdarbeiten
Bei notwendigen Erdarbeiten (z. B. Kanal-, Wasserleitungs- oder Straßenbau) im Bereich unserer Kabel bitten wir die Stadt Gedern, die ausführenden Firmen darauf hinzuweisen, sich vor Beginn der Arbeiten mit unserem Netzbezirk Nidda (Tel. (0 60 43) 981-0) in Verbindung zu setzen.

Absicherung bei möglichen Änderungen an Bestandsanlagen
Wir gehen derzeit davon aus, dass keine Änderungen an unseren Bestandsanlagen erforderlich werden.
Sollte dies dennoch notwendig sein, bitten wir um rechtzeitige Abstimmung.

Anschluss
Eine Aussage darüber, wie der Anschluss des Heizwerks an unser Netz ausgeführt wird, kann erst getroffen werden, wenn feststeht, welche elektrische Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird.
Zur Abstimmung bitten wir, sich frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031 / 82-1099 (bzw. 1055 bei Einspeisung) oder per E-Mail an anschluss@ovag-netz.de – in Verbindung zu setzen.

Wenn unsere Belange wie oben beschrieben berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen den Bebauungsplan „Auenhof“.

Mit freundlichen Grüßen

Kai Kaufmann
Netzplanung und Strategie | ES

ovag Netz GmbH
Hanauer Str. 9-13
61169 Friedberg

Telefon: 06031 / 82 - 1344
kai.kaufmann@ovag-netz.de
www.ovag-netz.de

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

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

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt. 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- **G 3778-2025**
Ihr Zeichen:	Herr Klaus Hütten
Ihre Nachricht vom:	06.06.2025
Ihr Ansprechpartner:	Katharina Krause
Zimmernummer:	0.23a
Telefon/ Fax:	06151 12 65 09 / 12 5133
E-Mail:	Katharina.Krause@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmrd@rpda.hessen.de
Datum:	26.06.2025

Gedern,
Stadtteil Ober-Seemen "Auenhof"
Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungsplanes
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Katharina Krause

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt
Per E-Mail: info@grosshausmann.de;
bauverwaltung@gedern.de

Magistrat
der Stadt Gedern
Schlossberg 7
63688 Gedern

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/20-2025/1**
Dokument-Nr.: **2025/802929**
Ihre Ansprechpartnerin: Martina Dickel-Uebers
Zimmernummer: 3.040
Telefon/ Fax: +49 6151 12 8924/ +49 611 327642283
E-Mail: Martina.Dickel-Uebers@rpda.hessen.de
Datum: 8. Juli 2025

Bauleitplanung der Stadt Gedern
Bebauungsplanentwurf „Auenhof, STT Ober-Seemen“
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros Groß & Hausmann vom 06. Juni 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Gedern, auf dem Gebiet des Auenhofes in Ober-Seemen eine Biomasseheizungsanlage in einem Hallenneubau zu ermöglichen. Ergänzt werden soll die Anlage um einen freistehenden Warmwasserspeicher. Das Hallengebäude soll über eine vorhandene Betriebszufahrt angedient werden. Das Bauwerk schließt unmittelbar an die vorhandene Hofstelle an und soll somit künftig eine baulich-räumliche Einheit mit den vorhandenen Betriebsanlagen und Stallungen auf dem Auenhof bilden.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 450 m².

B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

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

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“. Gemäß Grundsatz G10.1-11 des RPS/RegFNP sind hier Inanspruchnahmen u.a. für gewerbliche Zwecke in geringem Umfang möglich, sofern in dem entsprechenden Ortsteil kein entsprechendes Vorranggebiet Planung ausgewiesen ist. Im Ortsteil Ober-Seemen sind im RPS/RegFNP 2010 keine Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung festgelegt.

Die vorgesehene Inanspruchnahme von 0,1 ha ist als nicht raumbedeutsam zu werten, auch vor dem Hintergrund, dass der mit dem Bebauungsplan verfolgte Zweck der planerischen Ermöglichung eines Biomasse-Heizkraftwerks in direktem kausalem Zusammenhang mit dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb steht. Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.

Das Vorhaben soll die zuverlässige Nutzung und die Erweiterung des durch die benachbarten Biogasanlagen gespeisten Nahwärmenetzes unter Nutzung Erneuerbarer Energieträger erhöhen. Damit steht es im Einklang mit den Grundsätzen G8-1 und G8-2 des RPS/RegFNPs.

Zu der vorgelegten Planung bestehen daher aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

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

1. Dezernat IV/F 41.1 – Grundwasser

Es bestehen keine Bedenken.

2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer

Im Hinblick auf die vom Dezernat 41.2 (Oberflächengewässer) zu vertretenden Belangen bestehen keine Bedenken gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplans „Auenhof“ im Ortsteil Ober-Seemen der Stadt Gedern.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die Errichtung eines Biomasseheizwerks auf dem Auenhof - einem landwirtschaftlichen Betrieb, der auch eine Biogasanlage umfasst - ermöglicht werden. Das Biomasseheizwerk soll in einer auf einer Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Ober-Seemen, Flur 6, Flurstück 47/1 neu zu errichtenden Halle untergebracht werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans, der auch noch einen Teil der angrenzenden Wegeparzelle (Flurstück 45) umfasst, weist eine Größe von 0,2 ha auf und grenzt unmittelbar an die bestehende landwirtschaftliche Betriebsstätte an

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs (Stand Mai 2025) befinden sich weder Oberflächengewässer noch liegt dieser innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S. des § 78b WHG, so dass die seitens des Dezernats IV/F-41.2 – Oberflächengewässer zu vertretenden Belange nicht betroffen sind.

3. Dezernat IV/F 41.3 – Abwasser, Gewässergüte

4. Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz

a. Nachsorgender Bodenschutz

Die Begründung des Bebauungsplans enthält die Aussage, dass schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen nicht bekannt sind.

Ich gehe daher davon aus, dass eine entsprechende Prüfung auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) erfolgt ist.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind auch mir im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes unter Berücksichtigung des verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, FIS AG-Einträge) zum 13.06.2025 nicht bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass die FIS AG-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

b. Vorsorgender Bodenschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB gilt die Verpflichtung die Belange des Umweltschutzes, und damit die Auswirkungen auf den Boden, zu berücksichtigen.

Daher ist in der Begründung neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen. Anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägungsmangels später rechtlich angreifbar.

Das Schutzgut Boden sowie die Auswirkungen bei Durchführung oder Nichtdurchführung der Planung wurden in den Antragsunterlagen in umfassendem Maße betrachtet und bewertet.

Nach Aufnahme der DIN 19639, 18915 und 19731 in Teil C (Textliche Festsetzungen), Kapitel 3.3 „Bodenschutz", bestehen von Seiten des Bodenschutzes keine weiteren Einwände gegen das Vorhaben.

Kompensation

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch die dargelegten Kompensationsmaßnahmen in vollem Umfang ausgeglichen.

5. Dezernat IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft West

Aus der Sicht des Dezernates 42.2 „Abfallwirtschaft West" bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

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

Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Rahmen eines nachgeordneten baurechtlichen Genehmigungsverfahrens für die gewerbliche Nutzung, die neu entstehen soll, wird nachzuweisen sein, dass keine unzulässigen Lärm-, Staub-, Geruchs- oder sonstige Immissionen auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen einwirken.

Allgemein:

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

III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

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

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

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

Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 43 Abs. 1 des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023, S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Modernisierung und Digitalisierung des Verkündungswesens vom 28. Juni 2023 (GVBl. 2023, S. 473) 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

Da wir seit geraumer Zeit eine elektronische Akte führen, bitte ich Sie bei genehmigungsbedürftigen Planungen um Vorlage der vollständigen und prüffähigen Verfahrensunterlagen in digitaler Form. Bitte senden Sie die Unterlagen an unsere Funktionspostfach bauleitplanung-toeb@rpda.hessen.de. Hinweise, wie diese Unterlagen digital aufzubereiten sind, finden Sie auf der Homepage des Regierungspräsidiums Darmstadt unter folgendem Link Höhere Verwaltungsbehörde | rp-darmstadt.hessen.de.

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per E-Mail richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Martina Dickel-Uebers

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

Hinweis:
Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: Datenschutz | rp-darmstadt. hessen.de