

Beteiligung Planungsbüro Fischer

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 27. November 2025 10:36
An: Beteiligung Planungsbüro Fischer
Betreff: Bebauungsplan Nr. 7 „Wohra Süd“ – 2. Änderung und Erweiterung sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in

Sehr geehrte Frau Nusch,
sehr geehrter Herr Lindner,

vielen Dank für Ihre Anfrage zur Stellungnahme zu der Bauleitplanung der Gemeinde Wohratal, Gemarkung Wohra Bebauungsplan Nr. 7 „Wohra Süd“ – 2. Änderung und Erweiterung sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich.

- 1 Wir stehen grundsätzlich positiv zu einer Nahversorgung im ländlichen Raum. Eine hier gegenständlichen Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel, hier in Form des Discounters Netto mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.150 m², sehen wir allerdings äußerst kritisch in einem Grundzentrum. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich die Kaufkraftbindung nicht wie angegeben in der Realität widerspiegeln wird. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich
- 2 Wohratal als Grundzentrum zwischen südlich Rauschenberg und nördlich Gemünden (Wohra) als Unterzentrum befindet. In Gemünden befindet sich bereits eine umfassende Versorgung mit Aldi, REWE und tegut, die auch über Gemünden hinaus strahlt.
- 3 Auf Grund der Struktur der langgezogenen Bebauung von Wohratal erfolgt die hauptsächliche Erreichbarkeit im Ländlichen Raum über den motorisierten Individualverkehr. Eine fußläufige Nachversorgung von Wohratal ist bei der geplanten Ansiedlung im südlichsten Teil hinter dem Gewerbegebiet von Wohratal gerade nicht zu erwarten. Daran ändert auch die dort ansässige Apotheke und die Gemeindeverwaltung wenig. Bei einer Entfernung von 7,7 km (9 Minuten Fahrzeit) zwischen dem Unterzentrum Gemünden (Aldi und Rewe als nördlichster Punkt) und dem geplanten Ansiedlungsstandort, erscheint es als deutlich realistischer, dass die Versorgung auch weiterhin über Gemünden und ggf. Rauschenberg erfolgen wird. Jedenfalls ist die derzeitige Betrachtung der umliegenden Zentren und vorhandenen Versorgung nicht vollständig, da das 5,7 km entfernte Unterzentrum Gemünden (Wohra) in der Begründung vollkommen außer Betracht geblieben ist.
- 4 Ebenso wurde der Nahversorger „Nahkauf“ mit angeschlossenen Getränkehandlungen in Rosenthal, Entfernung knapp 8 km, völlig unbeachtet gelassen. Diese Nahversorgung würde unter der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels erheblich belastet werden. Die Versorgung der Orte Rosenthal, Langendorf und Wohratal sind wesentlich für den Erhalt dieser Nahversorgung entscheidend.
- 5 Grundsätzlich sind bisher schon vorliegende Strukturen in Grund-, Unter- und Mittelzentren zu stärken und in Grundzentren nur eine absolute Nahversorgung anzusiedeln, welche gerade hier nicht einem großflächigen Einzelhandel oberhalb der 800m² zu sehen ist. Vor diesem Hintergrund lehnen wir die Ansiedlung des Netto-Marktes mit einer VK von bis zu 1.150 m² ab.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Einzelhandelsverband Hessen-Nord e.V.
Pestalozzistr. 27
34119 Kassel

Einzelhandelsverband Hessen-Nord e.V. (27.11.2025)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis wird nicht gefolgt.
Es wird angeführt, dass die Gemeinde Wohratal zwischen den Grundzentren Gemünden (Wohra) und Rauschenberg liegt und dass Gemünden bereits über eine umfassende Versorgung durch Aldi, Rewe und tegut verfügt. Dabei wird jedoch nicht angeführt, dass keine Nahversorgungsmöglichkeit im Gemeindegebiet von Wohratal besteht und damit die Bewohner der Gemeinde Wohratal zur Versorgung abhängig sind von den Nachbarkommunen. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist hierbei in keinem Szenario gegeben, vielmehr ist eine Grundversorgung maßgeblich von dem motorisierten Individualverkehr abhängig. Laut Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde entspricht die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters „dem Grundversorgungsauftrag eines Grundzentrums und ist im zentralen Ortsteil Wohra zulässig“.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis wird inhaltlich nicht gefolgt.

Mit dem gewählten Standort verfolgt die Gemeinde Wohratal das Ziel, die Apotheke, die Gemeindeverwaltung und den geplanten Nahversorgungsstandort räumlich und funktional zu bündeln, wodurch Sie ihrer hoheitlichen Aufgabe der Grundversorgung in Bezug auf die täglichen Bedarfe gerecht wird. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund, dass kein Nahversorger im Gemeindegebiet gegenwärtig verortet ist, besonders zu gewichten.

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung zur FNP-Änderung wird inhaltlich ergänzt, um die Auswirkungen auf die bestehende Versorgung zu berücksichtigen.

Bezüglich der Kaufkraftbindung hat das RP Gießen Stellungnahme bezogen, dass voraussichtlich 71% der endogenen Wohrataler Kaufkraft über den Markt gebunden wird. Das Vorhaben dient also maßgeblich der lokalen Grundversorgung, wodurch die Gemeinde Wohratal ihrem Grundversorgungsauftrag Rechnung trägt.

zu 5.: Der Hinweis und die Ablehnung der Planung aufgrund der Großflächigkeit der Verkaufsfläche des Vorhabens werden zur Kenntnis genommen.

Beteiligung Planungsbüro Fischer

Gesendet: Montag, 27. Oktober 2025 13:57
An: Beteiligung Planungsbüro Fischer
Betreff: Beteiligungsplattform - Neue Anfrage

Beteiligungsplattform BauGB

Neue Anfrage über Antwortformular

zu Plan [Bebauungsplan Nr. 7 „Wohra Süd“ – 2. Änderung und Erweiterung sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich](#) in Wohratal

Absender:

Forstamt Burgwald
Wolkersdorfer Straße 81, 35099 Burgwald
ingo.schulze@forst.hessen.de 06451/7208-22
06451/7208-22

Nachricht:

1 Sehr geehrte Damen und Herren, aus forsthoheitlicher Sicht bestehen gegen die Planungen keine Einwände; forstfiskalische Flächen sind nicht betroffen.

2 Zudem verweisen wir auf die Stellungnahme der Oberen Forstbehörde, RP Gießen.

Mit freundlichen Grüßen In Vertretung

© 2025 Beteiligungsplattform BauGB. All rights reserved.

HessenForst, Forstamt Burgwald (27.10.2025)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis und die Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Obere Forstbehörde des RP Gießen wurde ebenfalls im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung mitberücksichtigt. Die Obere Forstbehörde meldete, dass keine forstlichen Belange tangiert und somit keine Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung bestehen würden.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung entsteht darüber hinaus kein Handlungsbedarf.

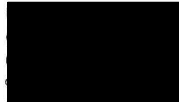


Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Moritzstraße 16, 35683 Dillenburg

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wetztenberg

Aktenzeichen BV 12.3 Pe - 34 c - VL 045 375

Bearbeiter/in
Telefon
Fax
E-Mail



Datum 12. November 2025

L 3073, Gemeinde Wohratal, Ortsteil Wohra

**Bebauungsplan „Wohra Süd“ - 2. Änderung und Erweiterung [Vorentwurf 10/2025]
und Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich [Vorentwurf 10/2025]**

Beteiligung der Behörden - Unterrichtung [§ 4 (1) BauGB]

Ihr E-Mail mit Schreiben vom 24.10.2025, Lennart Lindner

Sehr geehrte Damen und Herren,

am südlichen Ortsrand von Wohra, soll westlich der *Halsdorfer Straße* ein Sonstiges Sondergebiet *Großflächiger Einzelhandel* auf bisheriger Mischgebietsfläche ausgewiesen werden, um dort einen Netto Lebensmittelmarkt (VK 1.150 m²) ansiedeln zu können.

Parallel soll der Flächennutzungsplan für diesen Bereich analog geändert werden.

Stellungnahme

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets an den überörtlichen Verkehr wird über die gemeindliche *Halsdorfer Straße* an die rund 300 m südlich verlaufende L 3073 ausreichend gewährleistet sein.

Der ÖPNV steht in rund 150 m fußläufiger Entfernung an der Bushaltestelle „Wohratal-Wohra Bürgerhaus“ zur Verfügung.

Fußgänger sind bislang auf den sehr schmalen separaten Pfad westlich entlang der *Halsdorfer Straße* angewiesen, da herkömmliche Gehwege fehlen. Radfahrer müssen die Ortsstraßen nutzen.

Die Planunterlagen enthalten keine verkehrlichen Nachweise zur erwarteten Erzeugung und Verteilung des Verkehrs aus dem Plangebiet.

Ich gehe zunächst davon aus, dass der ausgebaut, vorfahrtgeregelte Knoten L 3073/ *Halsdorfer Straße* die zusätzlichen Verkehre befriedigend abwickeln können wird. Auf der Landestraße ist ein Linksabbiegestreifen eingerichtet. In der Einmündung der *Halsdorfer Straße* sind eine Rechtsausfahrlilfe mit Dreiecksinsel für Kfz von der L 3073 sowie ein Tropfen angeordnet.

Stellt sich infolge des Bebauungsplans an dem Knoten dennoch ein Verkehrsgeschehen ein, dass zusätzliche verkehrliche oder bauliche Maßnahmen für die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 3073 erfordert, hat die Gemeinde diese in einvernehmlicher Abstimmung mit mir zu ihren Lasten durchzuführen.

Hessen Mobil, Dillenburg (12.11.2025)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise und die Zusammenfassung über die vorliegenden Ziele der Planung werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind korrekt.

zu 2.: Die Hinweise zur äußeren verkehrlichen Erschließung des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen.

Der Anschluss an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die Halsdorfer Straße an die südlich verlaufende Landesstraße L 3073. Die Erschließung des Plangebietes wird somit als gesichert verstanden.

zu 3.: Der Hinweis über die Erreichbarkeit des geplanten Marktstandortes für den ÖPNV sowie den Fuß- und Radverkehr wird zur Kenntnis genommen.

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zur FNP-Änderung aufgeführt.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sich auf die nachfolgende Planungsebenen (Bauantragsverfahren, Bauausführung, Erschließungsplanung, etc.) beziehen.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

5



Das Plangebiet grenzt weder an klassifizierte Straßen des überörtlichen Verkehrs noch werden straßenrechtliche Bauverbots- oder Baubeschränkungszonen von der Bauleitplanung berührt

Die Bauleitplanung steht meinen Planungen und Bauvorhaben nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

[Redacted signature block]

zu 5.: Der Hinweis und die Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

Koordinierungsbüro | Postfach 101949 | 34111 Kassel

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Geschäftsstelle:
Industrie- und Handelskammer
Kassel-Marburg
Kurfürstenstraße 9
34117 Kassel
Telefax 0561-7891 290
E-Mail
Koordinierungsbuero@kassel.ihk.de

Verantwortlich für die
Geschäftsführung:
Bernd Blumenstein,
Handwerkskammer Kassel
Marko Ackermann,
Industrie- und Handelskammer
Kassel-Marburg

28.11.2025

Bauleitplanung der Gemeinde Wohratal, Gemarkung Wohra; 2. Änderung und Erweiterung zum Bebauungsplan Nr. 7 "Wohra Süd" sowie die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich (SO Großflächiger Einzelhandel)

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 die Industrie- und Handelskammer begrüßt Maßnahmen, die zur Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung beitragen und die wirtschaftliche Entwicklung einer Kommune unterstützen. Vor diesem Hintergrund nehmen wir die geplante Ansiedlung eines Netto-Marktes in Wohra zur Kenntnis und möchten folgende Einschätzung abgeben.
- 2 Grundsätzlich bestehen aus Sicht der IHK keine Einwände gegen die Realisierung des Vorhabens, sofern sich die geplante Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit bewegt. Einzelhandelsbetriebe dieser Größenordnung sind in der Regel ohne weitergehende städtebauliche oder raumordnerische Prüfungen zulässig, sofern sie sich in das bestehende Versorgungsnetz einfügen und keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in einem Grundzentrum sehen wir kritisch. Im benachbarten Gemünden befindet sich bereits eine umfassende Versorgung mit Aldi, REWE und tegut, die auch über Gemünden hinausstrahlt.
- 3 Die vorliegende Planung sieht eine Überschreitung der Großflächigkeit von 800qm Verkaufsfläche vor. Aus unserer Sicht ist hier die Erstellung eines einzelhandels- und städtebaulichen Verträglichkeitsgutachtens unerlässlich. Das Gutachten sollte dabei die Funktionsfähigkeit und Entwicklungsperspektiven der örtlichen Zentren, die bestehende Einzelhandelsstruktur in Wohra und den umliegenden Gemeinden, die Nahversorgung und Erreichbarkeit für die Bevölkerung sowie mögliche raumordnerische Zielabweichungen prüfen.
Erst auf Basis einer solchen Analyse kann belastbar beurteilt werden, ob das Vorhaben mit den übergeordneten Zielen einer ausgewogenen und nachhaltigen Einzelhandelsentwicklung vereinbar ist.
- 4 Wir betonen in diesem Zusammenhang die Bedeutung einer standortgerechten Entwicklung des Einzelhandels. Kleinere, nicht großflächige Lebensmittelmärkte leisten einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Grundversorgung und können eine sinnvolle Ergänzung des Angebots darstellen,

Koordinierungsbüro IHK Kassel-Marburg (28.11.2025)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis und die Zusammenfassung der Planziele werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung zur FNP-Änderung wird inhaltlich ergänzt.

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wurde die Obere Landesplanungsbehörde des RP Gießen beteiligt und eine Stellungnahme ist ebenfalls Bestandteil der Auswertung.

Entsprechend dem regionalplanerischen Ziel 5.4-3 ist zur örtlichen Grundversorgung eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. Die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters entspricht dem Grundversorgungsauftrag eines Grundzentrums und ist im zentralen Ortsteil Wohra zulässig.

Auch das Einfügen in das zentralörtliche Versorgungssystem i.S.d. Kongruenzgebots (Z 5.4-4) ist vorliegend gegeben, da die Gegenüberstellung der in der Gemeinde zur Verfügung stehenden Kaufkraft im Lebensmittelbereich und der bereits gebundenen Kaufkraft zeigt, dass sich bei Umsetzung des Vorhabens eine Kaufkraftbindungsquote von 71% ergibt. Die Planung entspricht „insofern ganz eindeutig dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Gemeinde Wohratal und ist mit dem Kongruenzgebot vereinbar. Zudem „liegen keine Anhaltspunkte vor, die eine wesentliche Beeinträchtigung von integrierten Geschäftszentren vermuten lässt“. Es wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme des Regierungspräsidium Gießen verwiesen.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden bezüglich der angesprochenen Themen inhaltlich ergänzt. Von der Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens wird vorliegend abgesehen.

Zum Thema raumordnerischer Zielabweichung wird ebenfalls auf die Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde verwiesen. Es wird im nachfolgenden Planverfahren eine Abweichung von dem Ziel 5.4-6 (städtebaulichem Integrationsgebot) beantragt. Darüber hinaus liegt kein regionalplanerischer Zielverstoß vor.

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der Industrie-
und Handelskammer Kassel-Marburg und der Handwerkskammer Kassel**

solange sie keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder bestehende Betriebe entfalten.

Mit freundlichen Grüßen

**Koordinierungsbüro für Raumordnung
und Stadtentwicklung**





• DER KREISAUSSCHUSS

Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg-Krofdorf

Fachbereich: Recht und Kommunalaufsicht
 Fachdienst: Kommunal- und Verbandsaufsicht
 Träger öffentlicher Belange
 Ansprechpartner/in: [REDACTED]
 Zimmer: [REDACTED]
 Telefon: [REDACTED]
 Fax: [REDACTED]
 Vermittlung: [REDACTED]
 E-Mail: TÖEB@marburg-biedenkopf.de
 Unser Zeichen: FD 30.2 - TÖB/2025-0065
 (bitte bei Antwort angeben)

11.12.2025

Beteiligungsverfahren (TÖB)

Bauleitplanung der Gemeinde Wohratal - Ortsteil Wohra

Bebauungsplan Nr. 7 „Wohra Süd“ – 2. Änderung und Erweiterung sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

- Ihre E-Mail vom 01.12.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

die mit oben aufgeführten Schreiben übersandten Planunterlagen haben wir zur Kenntnis genommen.

Als Träger öffentlicher Belange nehmen wir hierzu wie folgt Stellung:

Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz

Die vorliegenden Planunterlagen wurden durch unseren **Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz** geprüft.

1 **Der Fachdienst Bauen hat weder Anmerkungen noch Bedenken geltend gemacht.**

Der Fachdienst Wasser- und Bodenschutz äußert sich aus wasserrechtlicher Sicht wie folgt:

1 Das Vorhaben befindet sich in der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes der Gewinnungsanlage Wohratal & Stadtallendorf (WSG-ID 534-001). Die Ver- und Gebote der dazu erlassenen Schutzgebietsverordnung (StAnz. 48/1987 S. 2373) stehen dem Vorhaben nicht grundsätzlich entgegen, sind jedoch zu beachten.

• **Servicezeiten:** Montag bis Freitag 8.00 – 14.00 Uhr und nach Vereinbarung
 ○ **Dienstgebäude:** Im Lichtenholz 60 35043 Marburg-Cappel Fax: 06421 405-1500
 ○ **Buslinien:** Linie 2, 3 und 13 (H Schubertstraße) Linie 6 und Bus MR-80 (H Kreishaus)
 ○ **Bankverbindungen:** Sparkasse Marburg-Biedenkopf | Konto-Nr.: 19 | BLZ: 533 500 00 IBAN für Konto 19: DE08 5335 0000 0000 0000 19 SWIFT-BIC: HELADEF1MAR

E-Mail: landkreis@marburg-biedenkopf.de | Internet: www.marburg-biedenkopf.de | Umsatzsteuer-ID: DE 112 591 630 | Gläubiger-ID: DE7622Z00000006458

Kreisausschuss des LK Marburg-Biedenkopf (11.12.2025)

Beschlussempfehlungen

FD Bauen

zu 1.: Der Hinweis und die Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

FD Wasser- und Bodenschutz

zu 1.: Der Hinweis auf die Zone IIIB des TWS wird zur Kenntnis genommen und gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und auf der Plankarte aufgeführt sowie in der Begründung ergänzt.

- 2 -

- 2 Das Einleiten des auf den versiegelten Flächen anfallenden und gesammelten Niederschlagswassers in den Untergrund (ins Grundwasser) oder in anliegende oberirdische Gewässer bedarf gem. §§ 8 ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis zu beantragen. Niederschlagswasser soll grundsätzlich von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 3 Ferner sind für den Nachweis der Unschädlichkeit der Einleitung die technischen Regelwerke DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen (für RRB)), A 138-1 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sowie M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) oder A 102 (Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer) anzuwenden. Die Berechnungen sind mitsamt Freiflächen- und Entwässerungsplänen den Antragsunterlagen beizufügen.
- 4 Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Fließpfade (s. Starkregenviewer bzw. kommunale Fließpfadkarte). Das Gefahrenpotential, das durch Starkregen hervorgeht, ist zu beachten und eine starkregenangepasste Bauweise zu empfehlen.

Der Fachdienst Naturschutz äußert sich aus naturschutzfachlicher und rechtlicher Sicht wie folgt:

Gegen die uns im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hier vorgelegte Planung (s.o.) bestehen bei Berücksichtigung der nachfolgend genannten Punkte keine grundsätzlichen Bedenken.

- 1 - Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist die Freiflächenplanung zu konkretisieren.
- 2 - Es sind klare Aussagen bzgl. der Eingriffserheblichkeit (inkl. des sich ergebenden Kompensationsbedarfs) und der Art und des Umfangs der geplanten Kompensation zu formulieren.
- 3 - Die festgesetzten Gehölze sind entsprechend zu sichern und gemäß der vorliegenden Planunterlagen dauerhaft zu erhalten.
- 4 - Ein Ergebnis der vorlaufenden faunistischen Untersuchungen (PlanÖ, Stand September 2025) ist, dass v.a. heimische Vogelarten von den hier geplanten Maßnahmen betroffen sein werden. Unter anderem wurde im Untersuchungsraum auch ein Revier der Feldlerche (*Alauda arvensis*) auf der benachbarten Ackerfläche kartiert. Des Weiteren diverse für die weitere Planung relevante heimische Vogelarten, die im weiteren Verfahren mit zu berücksichtigen sein werden.
- 5 - Um die artenschutzrechtlichen und -fachlichen Belange adäquat abzuarbeiten, sollte im Zuge der geplanten Bauarbeiten frühzeitig eine Ökologische Baubegleitung eingebunden werden, um zu gewährleisten, dass mit Hilfe entsprechender artspezifischer Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nachhaltigen Schäden an der örtlichen Fauna vermieden werden können und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht eintreten.
„Ein finalisierter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird dann zur Entwurfs offenlage als Gutachten mit ausgelegt“ (Zitat-Quelle: Umweltbericht S. 20).
- 6 - Die kartierten Höhlenbäume (Baum- u. Spechthöhlen) sind z.B. mittels Endoskop-Untersuchung zu geeigneter Zeit auf Vorkommen- bzw. Spuren einer Nutzung durch streng geschützte heimische Fledermausarten oder andere heimische Tierarten (v.a. Kleinsäuger inkl. Bilche) zu überprüfen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zur FNP-Änderung aufgeführt.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sich auf die nachfolgende Planungsebenen (Bauantragsverfahren, Bauausführung, Erschließungsplanung, etc.) beziehen.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zur FNP-Änderung aufgeführt.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sich auf die nachfolgende Planungsebenen (Bauantragsverfahren, Bauausführung, Erschließungsplanung, etc.) beziehen.

zu 4.: Der Hinweis über die Fließpfade im Starkregenviewer wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zur FNP-Änderung aufgeführt.

Das Thema Starkregen-Fließpfade wird ebenfalls im Umweltbericht zur FNP-Änderung betrachtet und der Bauherr wird entsprechend von der Thematik unterrichtet.

FD Naturschutz

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erarbeitung einer Eingriffsausgleichsplanung wird zur Entwurfs offenlage vorgenommen.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis wird entsprochen.

zu 4.: Die Zusammenfassung über die Erhebung und die Ergebnisse der faunistischen Untersuchung werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind richtig.

zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird gegenwärtig erarbeitet und liegt zur Entwurfs offenlage mit aus. Inwiefern eine ÖBB in die Bauphase integriert wird, wird im weiteren Verlauf geprüft.

zu 6.: Der Hinweis zu den artenschutzrechtlichen Erhebungen wird zur Kenntnis genommen.

Die beauftragte Erhebung berücksichtigt auch die heimischen Fledermausarten und die kartierten Höhlenbäume werden betrachtet. Sofern Kleinsäuger inkl. Bilche gefunden werden, wird dies im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages thematisiert und der Belang im Planverfahren thematisiert.

Fachbereich Gefahrenabwehr

Die uns im Rahmen des Verfahrens zur Stellungnahme übersandten Unterlagen haben wir erhalten, geprüft und nimmt hierzu in **brandschutztechnischer Hinsicht** wie folgt Stellung.

- 1
- Aufgrund der Tatsache, dass die Planungsunterlagen zur Löschwasserversorgung keine definitiven Aussagen treffen, weisen wir daraufhin, dass die Gemeinde Wohratal als Träger des örtlichen Brandschutzes gemäß § 3 (1) Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 14. Januar 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. August 2018, verpflichtet ist, den örtlichen Erfordernissen entsprechend Löschwasser bereitzustellen.
 - Wir bitten den Verfahrensträger darauf hinzuweisen, dass die Planung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen ist.
- 2
- In der Gemeinde Wohratal steht für den Geltungsbereich ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden sollen, nur errichtet werden dürfen, wenn eine max. Brüstungshöhe von 8m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten werden (§36 HBO). Wird die max. zulässige Brüstungshöhe von 8m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei dem zu den Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.
- 3
- Öffentlich-rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswegen, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind ggf. mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.
- 4
- Darüber hinaus bestehen gegen die vorliegenden Planungen in brandschutztechnischer Hinsicht **keine Bedenken und Anregungen.**

Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz

Aus Sicht des von uns zu vertretenden **Belanges Landwirtschaft und örtliche Agrarstruktur** nimmt wie folgt zu den vorliegenden Planungen Stellung:

- 1
- Überplant werden sollen die benannten Flurstücke in der Gemarkung Wohra, Flur 3!
 - Die überplanten landwirtschaftlichen Flurstücke der Gemarkung Wohra; Fl.: 3; St.: 50/4 tlw. und 51 tlw. sind, laut Agrarplan Hessen, als 1a (Flächen mit der höchsten Stufe in der Ernährungs- und Versorgungsfunktion) eingestuft.
- 2
- Aufgrund der landesplanerischen Vorgaben (RPM) stellen wir unsere agrarstrukturellen Bedenken zu den Planungen zurück.
- 3
- Da der arten- bzw. naturschutzrechtliche Ausgleich nicht abgearbeitet wurde, behalten wir uns vor, diesen in weiteren Planungen gesondert zu bewerten. Anzustreben wäre hier, dass keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden.
- Ggf. könnte ein möglicher Ausgleich z.B. an Gewässern, nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen und/oder über bestehende Ökokonten oder Ersatzgelder zur Aufwertung bestehender Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden.

FB Gefahrenabwehr

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zur FNP-Änderung aufgeführt. Die Gemeinde wird die Planung für die Löschwasserversorgung mit der Brandschutzdienststelle abstimmen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Hinweise und Anregungen sich auf die nachfolgenden Planungsebenen (Bauantragsverfahren, Bauausführung, Erschließungsplanung, etc.) beziehen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zur FNP-Änderung aufgeführt.

Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung sowie die Baugenehmigungsebene und die Bauausführung, bei denen die Hinweise zu beachten sind.

zu 3.: Die Hinweise auf die Ausführung der öffentlich-rechtlichen Verkehrswege wird an das zuständige Ingenieurbüro weitergegeben.

zu 4.: Der Hinweis und die Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

FB Ländlicher Raum und Verbraucherschutz

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Dezernat Landwirtschaft des Regierungspräsidiums Gießen wurde ebenfalls beteiligt und gemeldet, dass die Belange der Landwirtschaft vorliegend unberührt bleiben.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Abschließende Aussagen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich sind erst möglich, sobald der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag in seiner finalen Fassung vorliegt.

4

Hinweis:

Wir weisen darauf hin, dass sich im Plangebiet Flächen befinden, die derzeit nach den Kriterien des Vertragsnaturschutzes (HALM) bewirtschaftet werden (rot – umrandet). Zusätzlich weisen wir darauf hin, dass sich in der Nähe auch Gehölzstrukturen befinden die nach EU – Recht geschützt sind.

Diese dürfen nicht beeinträchtigt werden.



Sollten diese Flächen in Anspruch genommen werden müssen, so ist eine Abstimmung mit dem FD Agrarförderung/Agrarumwelt – Team Agrarumwelt angeraten. U.U. werden auf diesen Flurstücken bereits über Jahre, über Bewirtschaftungsauflagen, bestimmte naturschutzfachliche Ziele verfolgt. Ansprechpartner hier Herr Daniel Engelhard (06421-405 6301).

Zu den vorliegenden Planungen bestehen aus unserer Sicht **Bedenken**.

Fachbereich Ordnung und Verkehr, Fachdienst Straßenverkehrswesen

Die vorliegenden Planunterlagen wurden durch unseren **Fachbereich Ordnung und Verkehr, Fachdienst Straßenverkehrswesen** geprüft und nimmt wie folgt Stellung:

1

Gegen die Durchführung der o. g. Maßnahme bestehen seitens der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf grundsätzlich **keine Bedenken**.

Fachbereich Mobilität und Verkehrsinfrastruktur (MoVe)

Die vorliegenden Planunterlagen wurden durch unseren **Fachbereich Mobilität und Verkehrsinfrastruktur (MoVe)** geprüft und nimmt wie folgt Stellung.

1

Gegen die Durchführung der o. g. Maßnahme bestehen seitens des **Fachbereichs Mobilität und Verkehrsinfrastruktur** **keine Bedenken**.

zu 4.: Die Hinweise über die Modalitäten des Vertragsnaturschutzes (HALM) auf dem Flurstück 51 in der Flur 3 sowie die EU-rechtlich geschützten Gehölzstrukturen wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Wohratal und der Vorhabenträger werden entsprechend in Kenntnis gesetzt, sodass die vertraglichen Themen parallel zum Bauleitplanverfahren geregelt werden.

Die EU-rechtlich geschützten Gehölze sind in der angeführten Darstellung rot schraffiert markiert. Die Strukturen liegen westlich und nordwestlich des Sportplatzes, sodass diese durch die vorliegende Bauleitplanung nicht berührt wird. Der Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung. Eine Beeinträchtigung im Sinne einer Überbauung oder Rodung wird vorliegend nicht planungsrechtlich vorbereitet.

FB Ordnung und Verkehr, FD Straßenverkehrswesen

zu 1.: Der Hinweis und die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

FB Mobilität und Verkehrsinfrastruktur (MoVe)

zu 1.: Der Hinweis und die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

1 **Fachdienst Kreisentwicklung und Klimaschutz, Team Klimaschutz** nimmt wie folgt Stellung:
Die vorgelegten Planunterlagen wurden durch das **Team Klimaschutz, FD Kreisentwicklung und Klimaschutz** zur Kenntnis genommen. Aus Sicht des Team Klimaschutz gibt es gegen die Änderungen im genannten Plangebiet **keine Einwände**.

2 Zur Minderung von Lichtimmissionen ist neben der Empfehlung von einer maximalen Farbtemperatur von 3.000 Kelvin auch eine Nachtabschaltung von Außenbeleuchtung und Werbeanlagen aus Energiespargründen empfehlenswert.

3 Im Zuge der Klimaanpassung ist die Zunahme von Starkregenereignissen in Deutschland zu beachten und die Gefahr von Überflutung durch Starkregen zu berücksichtigen. Das Planungsgebiet liegt nach dem Starkregenvier Hessens, HLNUG, in einer exponierten Lage eines Fließpfades. Die Anpassung der Freiflächen ist entsprechend in der Planung zu berücksichtigen.

4 Ladeinfrastruktur für E-Autos:
Zu beachten ist die zu leistende Ladeinfrastruktur, die nach dem **Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität* (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG)** zu beachten ist.

§ 7 GEIG - Zu errichtende Nichtwohngebäude mit mehr als zehn Stellplätzen.

Wer ein Nichtwohngebäude errichtet, dass über mehr als zehn Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder über mehr als zehn an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, hat dafür zu sorgen, dass

1. mindestens jeder fünfte Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet ist
und
2. zusätzlich mindestens ein Ladepunkt errichtet worden ist.

Fachdienst Kreisentwicklung und Klimaschutz, Team Radverkehr

Die Unterlagen zur Planung der o.g. Baumaßnahme wurden durch das **Team Radverkehr** geprüft.

1 Aus Sicht des Team Radverkehr gibt es gegen die Änderung des FNP sowie die Aufstellung des BPL keine Einwände.

2 Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass auf der Halsdorferstraße auch der Hessische Radfernweg R6 geführt wird auf welchem laut Zählstellendaten (ca. 1 km weitere südlich) ca. 33.000 Radfahrende in 2025 gezählt wurden. Durch den geplanten Neubau des Einkaufsmarktes ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, welches auch mit vermehrten Konflikten zwischen Pkw- und Radverkehr führen kann. Insbesondere bei Tempo 50 können diese Konflikte durch den größeren Geschwindigkeitsunterschied ein Gefahrenpotenzial darstellen. Es wird daher angeregt, eine Temporeduzierung zu prüfen.

3 Zudem wird für die Planung des Einkaufsmarktes angeregt, sichere Radabstellanlagen anzubieten, um so auch das Einkaufen mit dem Fahrrad attraktiver zu machen.

Wirtschaftsförderungsgesellschaft Marburg-Biedenkopf mbH (WFG)

Die **Wirtschaftsförderungsgesellschaft Marburg-Biedenkopf mbH (WFG)** nimmt wie folgt Stellung:

1 Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Marburg-Biedenkopf mbH (WFG) begrüßt die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 „Wohra Süd“ sowie die damit verbundene Änderung des Flächennutzungsplans ausdrücklich.

FD Kreisentwicklung und Klimaschutz

zu 1.: Der Hinweis und die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis auf die Gestaltung der Außenbeleuchtung wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zur FNP-Änderung sowie unter den Hinweisen zur FNP-Änderung aufgeführt.

zu 3.: Der Hinweis auf die Gefahren von Starkregen sowie die Fließpfade wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zur FNP-Änderung sowie im Umweltbericht inhaltlich ergänzt.

zu 4.: Der Hinweis auf das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz wird zur Kenntnis genommen und unter den Hinweisen auf dem Bebauungsplan aufgeführt.

Der Vorhabenträger plant die Freiflächengestaltung auf dem Marktgrundstück gegenwärtig. Elektro-Ladeinfrastruktur für PKWs werden hierbei ebenfalls mitgedacht.

FD Kreisentwicklung und Klimaschutz, Team Radverkehr

zu 1.: Der Hinweis und die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren thematisiert.

Die vorgeschlagene Temporeduzierung zugunsten der Minderung von Verkehrskonflikten auf der Halsdorfer Straße adressiert die nachfolgende Planungsebene (Bauausführung, Erschließungsplanung) und ist nur indirekt Gegenstand der Bauleitplanung.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zur FNP-Änderung aufgeführt.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Hinweise und Anregungen sich auf die nachfolgenden Planungsebenen (Bauantragsverfahren, Bauausführung, Erschließungsplanung, etc.) beziehen.

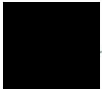
- 6 -

2
↓
Mit dem Vorhaben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes (Netto-Markt) geschaffen werden. Dies stellt einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung dar, bindet Kaufkraft in der Gemeinde und stärkt die wirtschaftliche Infrastruktur im ländlichen Raum.

Seitens der WFG bestehen gegen die vorgelegte Planung **keine Einwände**.

Wir bitten um **Übermittlung der Abwägungsergebnisse**.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Wirtschaftsförderungsgesellschaft Marburg-Biedenkopf mbH (WFG)

zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Die Zusammenfassung der Planziele und der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist korrekt.

Beteiligung Planungsbüro Fischer

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 25. November 2025 10:33
An: Beteiligung Planungsbüro Fischer
Cc: Christa Meiborg
Betreff: Re: Fwd: Fwd: Wohratal: Bebauungsplan Nr. 7 „Wohra Süd“ – 2. Änderung und Erweiterung sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich Hier: Bodendenkmalfachliche Stellungnahme

Hier: Bodendenkmalfachliche Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

1 gegen den o.g. Bebauungsplan sowie die 2. Änderung des Flächennutzungsplans in Wohratal-Wohra werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung in der textlichen Festsetzung aufzunehmen:

2 „Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.“

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[REDACTED]
Dr. Eveline Saal
Bezirksarchäologie

Landesamt für Denkmalpflege Hessen
hessenARCHÄOLOGIE
Außenstelle Marburg
Ketzlerbach 10
35037 Marburg

Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie (25.11.2025)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis und die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und unter den Hinweisen auf der Plankarte des Bebauungsplanes sowie in der Begründung zur FNP-Änderung aufgeführt.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sich auf die nachfolgende Planungsebenen (Bauantragsverfahren, Bauausführung, Erschließungsplanung, etc.) beziehen.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

**Wohratal, Gemarkung Wohra
"Wohra Süd"**

**Bauleitplanung; Bebauungsplan Nr. 7 - 2. Änderung und Erweiterung sowie Änderung des
Flächennutzungsplanes
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1 über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen keine Luftbilder aus den Kriegsjahren vor.

Die Fläche befindet sich jedoch nicht in einem Bereich, der nach bisherigen Erkenntnissen als kampfmittelbelastet eingestuft ist. Eine systematische Kampfmittelräumung ist daher 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

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
W 2600-2025
Ihr Zeichen: Frau Tanja Nusch
Ihre Nachricht vom: 23.10.2025
Ihr Ansprechpartner: Katharina Krause
Zimmernummer: 0.23
Telefon/ Fax: 06151 12 65 09 / 12 5133
E-Mail: Katharina.Krause@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmr@rpda.hessen.de
Datum: 17.11.2025

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (17.11.2025)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zur FNP-Änderung aufgeführt.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung entsteht kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sich auf die nachfolgenden Planungsebenen (Bauantragsverfahren, Bauausführung, Erschließungsplanung, etc.) beziehen.



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Geschäftszeichen: 1060-31-61-a-0100-04-00001#2025-00001
Dokument Nr.: 1060-2025-364968Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 23.10.2025

Datum 27. November 2025

Bauleitplanung der Gemeinde Wohratal
hier: Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Wohra Süd,
2. Änderung und Erweiterung“ im Ortsteil Wohra**Verfahren nach § 4(1) BauGB****Ihr Schreiben vom 23.10.2025, hier eingegangen am 23.10.2025**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde**Bearbeiterin: Frau Philippi, Dez. 31, Tel. 0641/303-2418**

Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche (VK) von rund 1.065 m² sowie einer Bäckerei mit rund 60 m² VK. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7 „Wohra Süd“, 1. Änderung (1995) setzt für den vorgesehenen Geltungsbereich bislang ein Mischgebiet fest. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche (Bestand) dargestellt. Geplant ist nun die Festsetzung eines Sondergebiets gem. §11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ und einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.150 m² (inklusive Bäckerei). Der Geltungsbereich der Planung umfasst eine Größe von ca. 0,8 ha.

1



Hausanschrift:
35394 Gießen • Colemanstraße 5
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Fristenbriefkasten:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: http://www.rpgiessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

Regierungspräsidium Gießen (27.11.2025)**Beschlussempfehlungen**Obere Landesplanungsbehörde, Dez. 31**zu 1.: Der Hinweis und die Zusammenfassung der vorliegend verfolgten Planziele werden zustimmend zur Kenntnis genommen.****zu 2.: Die Hinweise über die unzureichende Grundversorgung der Gemeinde Wohratal wird zustimmend zur Kenntnis genommen.**

- 2 Da die Gemeinde Wohratal bisher über keine bzw. eine nur unzulängliche Grundversorgung verfügt, wird die geplante Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts aus regionalplanerischer Sicht grundsätzlich begrüßt. Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung der Planung sind insbesondere die in Kapitel 5.4 des Regionalplans Mittelhessen (RPM) 2010 enthaltenen Ziele zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels.
- 3 Entsprechend dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot, 5.4-5 (Z), des RPM 2010 sind Sondergebiete nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in den *Vorranggebieten Siedlung Bestand* und *Planung* zulässig. Sowohl der Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als auch der Regionalplan-Entwurf (RPM-E) legen den Bereich als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* fest, so dass das Vorhaben dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot (Ziel 5.4-5 des RPM 2010) entspricht.
- 4 Entsprechend Ziel 5.4-3 kommen Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte nur in Oberzentren und Mittelzentren in Betracht. Standorte außerhalb der zentralen Ortsteile sind auszuschließen. Zur örtlichen Grundversorgung ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig (Zentralitätsgebot). Die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters entspricht dem Grundversorgungsauftrag eines Grundzentrums und ist insofern im zentralen Ortsteil Wohra zulässig.
- 5 Großflächige Einzelhandelsprojekte haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen (Kongruenzgebot, Ziel 5.4-4). Sie haben bei Festlegung ihrer Verkaufsflächengröße, der Sortimentsgruppen und des daraus resultierenden Einzugsbereichs den zentralörtlichen Verflechtungsbereich zu beachten. Eine Gegenüberstellung der in der Gemeinde zur Verfügung stehenden Kaufkraft im Lebensmittelbereich und der bereits gebundenen Kaufkraft (Grundlage ist die vom Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung zur Anwendung beschlossenen „Basisdaten der raumordnerischen Bewertung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Nahrungs- und Genussmittelbereich“, Stand 31.10.2025) zeigt, dass sich bei Umsetzung des Vorhabens eine Kaufkraftbindungsquote von 71% ergibt. Die Planung entspricht insofern ganz eindeutig dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Gemeinde Wohratal und ist insofern mit Ziel 5.4-4 vereinbar. Zudem liegen keine Anhaltspunkte vor, die eine wesentliche Beeinträchtigung von integrierten Geschäftszentren vermuten lässt (vgl. Beeinträchtigerungsverbot, Ziel 5.4-7 des RPM 2010). (Die in der Begründung erwähnte versorgungsstrukturelle Analyse der BBE war den Unterlagen nicht beigefügt, ist aber für eine regionalplanerische Beurteilung auch nicht ausschlaggebend.)
- 6 Entsprechend dem städtebaulichen Integrationsgebot, 5.4-6 (Z), des RPM 2010 müssen großflächige Einzelhandelsvorhaben eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Entsprechend der Begründung zu 5.4-6 gelten Standorte als städtebaulich integriert, wenn sie in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegenden Wohnanteilen oder in dessen unmittelbarem Anschluss liegen. Der Standort befindet sich deutlich abgesetzt von der Siedlungslage (die nächste geschlossene Wohnbebauung wird durch das Gewerbegebiet vom Vorhabenstandort getrennt und ist über 300 m Luftlinie entfernt), so dass das Vorhaben dem städtebaulichen Integrationsgebot des RPM 2010 wie auch dem des Landesentwicklungsplans (LEP), 4. Änderung widerspricht.

zu 3.: Der Hinweis zum raumordnerischen Ziel des siedlungsstrukturellen Integrationsgebotes (5.4-5) wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis wird entsprochen.

Die Planung entspricht dem Ziel 5.4-5 des Regionalplan Mittelhessens 2010.

zu 4.: Der Hinweis zum raumordnerischen Ziel des Zentralitätsgebotes (5.4-3) wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis wird entsprochen.

Die Bauleitplanung sieht die Ansiedlung eines Nahversorgers im zentralen Ortsteil der Gemeinde Wohratal (Ortsteil Wohra) vor, sodass dem Zentralitätsgebot entsprochen wird.

zu 5.: Die Hinweise zu den raumordnerischen Zielen 5.4-4 (Kongruenzgebot) und 5.4-7 (Beeinträchtigerungsverbot) werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

zu 6.: Der Hinweis über die Abweichung vom städtebaulichen Integrationsgebot (5.4-6) wird zur Kenntnis genommen. Ein Abweichungsantrag wird mit dem Regierungspräsidium Gießen abgestimmt und anschließend eingereicht.

Ein entsprechender Antrag zur Abweichung von den Zielen der Raumordnung des Regionalplan Mittelhessen 2010 sowie vom Landesentwicklungsplan, 4. Änderung wird von der Gemeinde Wohratal erarbeitet und dem Regierungspräsidium Gießen vorgelegt.

Dieser offensichtliche Zielverstoß kann auch nicht dadurch geheilt werden, dass die Begründung zum Bauleitplan bereits eine Standortalternativenprüfung umfasst.

Die Planung weicht insofern von den Zielen der Regional- und Landesplanung ab; zur Umsetzung ist vorlaufend ein Zielabweichungsverfahren vom RPM 2010 als auch vom LEP, 4. Änderung erforderlich.

Grundwasser, Wasserversorgung

Bearbeiterin: Frau Schweinsberger, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4138

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen der Wasserwerke Wohratal & Stadtallendorf. Die entsprechende Verordnung vom 02.11.1987 (StAnz. 48/1987 S. 2373), geändert durch Verordnung vom 09.11.2005 (StAnz. 51/2005, S. 4678) ist zu beachten. Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

Ich bitte Sie diese Aspekte als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Bearbeiter: Herr Deuster, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4169

Gewässer, deren Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das o.g. Vorhaben nicht berührt. Es bestehen somit aus hiesiger Sicht für die von hier aus zu vertretenden Belangen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Auf das Thema „Starkregen“ wurde in den Planunterlagen ausführlich eingegangen, sodass sich ein erneuter Hinweis erübrigt.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Bearbeiterin: Frau Sanow, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4226

Die Zuständigkeit liegt beim Landkreis Marburg-Biedenkopf, FD - Wasser- und Bodenschutz.

Grundwasser, Wasserversorgung, Dez. 41.1

zu 1.: Der Hinweis über die Lage im Trinkwasserschutzgebiet, Zone IIIB wird zur Kenntnis genommen und gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in die Hinweise sowie die Begründung des Bebauungsplanes integriert.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zur FNP-Änderung aufgeführt.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sich auf die nachfolgende Planungsebenen (Bauantragsverfahren, Bauausführung, Erschließungsplanung, etc.) beziehen.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis wird gefolgt.

Die Hinweise werden in die Begründung zur FNP-Änderung für den Vorhabenträger und die nachfolgenden Planungsebenen aufgeführt. Der Vorhabenträger wird darüber hinaus entsprechend in Kenntnis gesetzt.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, Dez. 41.2

zu 1.: Der Hinweis und die Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis zum Thema Starkregen wird zur Kenntnis genommen.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Dez. 41.3

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der FD Wasser- und Bodenschutz wurde ebenfalls im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung adressiert und eine Stellungnahme wurde abgegeben.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau Piper, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4241

Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten

1 Aus altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Begründung

2 In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

Für den vorliegenden Planungsraum liegt derzeit kein Eintrag vor.

Hinweise

- 3
1. Werden im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.
 2. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist nicht garantiert. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Kommune und bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises einzuholen.
 3. Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Kommunen dazu verpflichtet, dem HLNUG die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen zu übermitteln. Geht die Kommune Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach oder kommt ihrer Informationspflicht nicht nach, haben Eigentümerinnen, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.

Vorsorgender Bodenschutz:

1 Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Erforderliche Ergänzung der Planunterlagen:

- 2
- In Bezug auf die Größe der Eingriffsfläche ist die **Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme zusätzlich in die textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen**.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, Dez. 41.4

Nachsorgender Bodenschutz/Altlasten

zu 1.: Der Hinweis und die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zur FNP-Änderung aufgeführt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sich auf die nachfolgende Planungsebenen (Bauantragsverfahren, Bauausführung, Erschließungsplanung, etc.) beziehen.

Vorsorgender Bodenschutz

zu 1.: Der Hinweis und die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zur FNP-Änderung aufgeführt.

Eine textliche Festsetzung zur Aufnahme einer bodenkundlichen Baubegleitung erfolgt nicht, da der § 9 BauGB keine rechtliche Grundlage hierfür bietet.

- 3
- Darüber hinaus sind die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen eingriffsminimierenden Maßnahmen (Umweltbericht S. 11) und die Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz (Umweltbericht S. 11 / 12) ebenfalls **durch verbindliche Hinweise in den textlichen Festsetzungen verankern** oder direkt aufzunehmen.
 - Eine **bodenbezogene Kompensation ist nachträglich zu implementieren**. Im Idealfall kann an einer anderen Stelle im Großraum der Gemeinde Wohra tal z. B. eine größere Entsiegelung durchgeführt werden.

Begründung:

In den vorliegenden Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes in Teilen dargestellt. Es wird zur Versiegelung von Boden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt. Boden ist wie Wasser und Luft eine **unersetzbare Ressource** und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. **Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.**

Hierzu werden sowohl im Umweltbericht (Seiten 11 / 12) als auch in der Begründung zur Bauleitplanung (Seiten 25 / 26) sinnvolle Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aufgeführt.

Dass der Boden letztendlich bei der Bauausführung keine unnötigen Verdichtungen und sonstige schädliche Veränderungen erfährt, ist nur durch die im Umweltbericht aufgeführten eingriffsminimierenden Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz gewährleistet.

4

Bodenkundliche Baubegleitung (Vermeidung und Minderung)

Zur Sicherstellung der ausreichenden Berücksichtigung des Schutzgutes Boden ist eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu beauftragen. Diese ist zur Lenkung der Flächeninanspruchnahme innerhalb des Planungsraumes idealerweise bereits in die Planungsphase einzubeziehen.

Die Maßnahmen zum Vorsorgenden Bodenschutz dienen insbesondere dem Schutz des Bodens und seiner natürlichen Funktionen vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, wie insbesondere physikalischen Beeinträchtigungen durch Verdichtung und Erosion. Die Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) stellt sicher, dass bei der Bau durchführung eine Person anwesend ist, die die Bauarbeiten und die Einwirkungen auf den Boden fachkundig beurteilen kann, so dass vermeidbare Eingriffe unterlassen werden.

Des Weiteren wird durch die BBB sichergestellt, dass es nicht zu einer ungeplanten Inanspruchnahme von Flächen kommt, sei es durch Nutzung als unmittelbare Baufläche, als Lagerfläche oder durch Befahrung. Hierdurch wird die Inanspruchnahme und somit der Eingriff in den Boden auf das erforderliche Maß beschränkt und somit dem Eingriffsminimierungsgebot Rechnung getragen.

Die Bodenkundliche Baubegleitung muss die erforderliche Sachkunde aufweisen, um den Bodenschutz auf der Baustelle gewährleisten zu können. Dies entbindet die Gemeinde selbstverständlich nicht von ihrer Überwachungspflicht nach §4c BauGB einschließlich erforderlicher Vor-Ort-Kontrollen.

Nähere Informationen zur bodenkundlichen Baubegleitung siehe:

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf eine bodenbezogene Kompensationsbetrachtung wird aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffes vorliegend verzichtet.

zu 4.: Die Hinweise zu der Bodenkundlichen Baubegleitung werden zur Kenntnis genommen.

§ 4 Abs.5 BBodSchV Bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3 000 Quadratmetern Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, kann die für die Zulassung des Vorhabens zuständige Behörde im Benehmen mit der für den Bodenschutz zuständigen Behörde von dem nach § 7 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes Pflichtigen die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 im Einzelfall verlangen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn das Vorhaben einer Anzeige an eine Behörde bedarf oder von einer Behörde durchgeführt wird.

Das Vorhaben wird über einen Bauantrag bei der zuständigen Kreisbauaufsicht eingereicht. Hier wird im Einzelfall geprüft, ob eine bodenkundliche Baubegleitung erforderlich ist.

-6-

- ↓
- Kapitel 4.5 Anforderungen an die bodenkundliche Baubegleitung, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen – HMUKLV, Stand März 2017“: <https://umwelt.hessen.de/infomaterial/Rekultivierung-von-Tagebau-und-sonstigen-Abgrabungsflaechen>
 - DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Stand September 2019

5 **Bodenbezogene Kompensation:**
Grundsätzlich sind für **Neuinanspruchnahmen von Flächen** sind die einschlägigen Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung sind Eingriffe in bislang natürliche Bodenprofile zu beschreiben, bodenfunktional zu bewerten und **auszugleichen**. Dazu empfehle ich die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 16, 2023) und das dazugehörige Excel-Berechnungswerkzeug. https://www.hlnug.de/fileadmin/shop/publikationen/boden/boeden_bodenschutz/Schriften_Boden_768_BBH16_2023.pdf

6 **Hinweis zum Klimaschutz:**
Die Folgen des Klimawandels in Kombination mit der baulichen Verdichtung von Städten und der Ausweisung neuer Baugebiete führen dazu, dass zum einen die Hitzebelastung in den bebauten Bereichen zunimmt, zum anderen wird die Versiegelung von Flächen dazu führen, dass abfließendes Regenwasser nach Starkregen Schäden an Gebäuden und Verkehrswegen verursacht. Die **Begrünung von Gebäuden auf Dächern und Fassaden** kann hier Abhilfe schaffen und wird **dringend zur verbindlichen Festsetzung** empfohlen.
Dach- und Fassadenbegrünungen erhöhen den Anteil von klimawirksamen Grünflächen im besiedelten Raum. Sie haben eine energieeinsparende Wirkung, verbessern das Wohnklima und haben einen Kühlungs- und luftbefeuchtenden Effekt auf ihre Umgebung. Sie können einen Beitrag zur Dämpfung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen durch Regenwasserrückhalt leisten, bieten Lebensraum für Pflanzen und Kleintiere und bringen eine ästhetisch ansprechende optische Komponente in das Siedlungsbild. Die Kombination von Gründächern mit Photovoltaikanlagen ist grundsätzlich möglich.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen
Bearbeiter: Herr Quirnbach, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4367

- 1 Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine betriebenen Abfallentsorgungsanlagen/Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWVG betroffen. In diese Prüfung sind Altablagerungen/Altstandorte im Sinne des Bodenschutzrechtes **nicht** eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.
- 2 Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

zu 5.: Der Hinweis zur bodenbezogenen Kompensation wird zur Kenntnis genommen. Von einer bodenbezogenen Kompensation wird vorliegend abgesehen.

Hintergrund ist, dass es sich um eine Bebauungsplanänderung handelt zugunsten der Ausweisung eines Sondergebietes. Für den Bereich besteht bereits über den Ursprungsbebauungsplan „Wohra Süd“ Bauplanungsrecht, sodass es sich vorliegend planungsrechtlich nicht um eine Neuinanspruchnahme von Flächen handelt.

zu 6.: Die Hinweise zur Festsetzung von Dachbegrünung aus klimatischen Aspekten werden zur Kenntnis genommen. Eine verbindliche Festsetzung erfolgt nicht. Es werden zu dem Thema Klimaschutz inhaltliche Ausführungen in die Begründung zur FNP-Änderung aufgenommen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, Photovoltaik-Anlagen auf die Dachflächen des zukünftigen Nahversorgers zu errichten. Eine Kombination der beiden Dachnutzungen ist aufgrund der geplanten Marktarchitektur nicht vorgesehen. Der Vorhabenträger wird über die Begründung entsprechend informiert.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen, Dez. 42.2

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abfallentsorgungsanlagen oder ehem. Deponien bleiben von der Planung unberührt.

zu 2.: Der Hinweis und die Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

3 Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 05.03.2025) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfallleistung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten). Downloadlink: https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall_baumerkblatt_2018-09-01.pdf

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I S. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten). Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: <https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung> (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.

Hinweis:

Am 01.08.2023 ist die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung in Kraft getreten. Als eine der wesentlichen Neuerungen sind die Regelungen zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial (z. B. Erdaushub) neu gefasst und der bisherige Anwendungsbereich zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht um den Anwendungsbereich unterhalb oder außerhalb dieser sowie um die Verfüllung von Abgrabungen und Tagebauen erweitert worden. Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den §§ 6 – 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei einer Auffüllung nur dann um eine Verwertungsmaßnahme von Abfällen (hier: Erdaushub) im Sinne von § 7 Abs. 3 KrWG handelt, wenn nur so viel Erd- bzw. Bodenmaterial eingebracht wird, wie für die Profilierung zur Erstellung der benötigten Geländekubatur unbedingt benötigt wird. Sofern darüber hinaus weiteres Bodenmaterial eingebracht werden sollte, würde es sich um eine unzulässige Abfallablagerung (Beseitigungsmaßnahme) handeln. Bauschutt oder andere Abfälle dürfen grundsätzlich nicht zur Auffüllung verwendet werden.

Immissionsschutz II

Bearbeiter: Herr Tybussek, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4395

1 Nach Durchsicht der Planunterlagen bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes in dem o. g. Bereich.

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zur FNP-Änderung aufgeführt.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sich auf die nachfolgende Planungsebenen (Bauantragsverfahren, Bauausführung, Erschließungsplanung, etc.) beziehen.

Immissionsschutz II, Dez. 43.2

zu 1.: Der Hinweis und die Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Bergaufsicht

Bearbeiter: Herr Bork, Dez. 44.1, Tel. 0641/303-4511

1
↓

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wohratal für den Bereich Wohra Süd" - 2. Änderung bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken. Im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans wurden keine Bergwerksfelder verliehen. Es liegen keine aktiven Bergbaubetriebe oder Lagerstätten im Geltungsbereich. Eine Betroffenheit bergbaulicher Belange liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen somit nicht vor.

Landwirtschaft

Bearbeiter: Herr Messerschmidt, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5501

1

Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben des Regionalplan Mittelhessen 2010 stelle ich meine Bedenken ggü. der vorgelegten Planung zurück.

Obere Naturschutzbehörde

Bearbeiterin: Frau Wiesner, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5531

1

Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt.

Naturschutzgebiet

Nicht betroffen

↓

Landschaftsschutzgebiet

Nicht betroffen

2

Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtlich und -fachliche Belange die Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde gegeben ist.

Obere Forstbehörde

Bearbeiter: Herr Oßowski, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5541

1

Forstliche Belange sind von dem oben genannten Vorhaben nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.
Josupeit

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (DMS 4.0) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Bergaufsicht, Dez.44.1

zu 1.: Der Hinweis und die Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zur FNP-Änderung aufgeführt.

Landwirtschaft, Dez. 51.1

zu 1.: Der Hinweis und die Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

Obere Naturschutzbehörde, Dez. 53.1

zu 1.: Der Hinweis über die Nicht-Betroffenheit der Schutzgebiete i.S.d. §§ 23 und 26 BNatSchG wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Untere Naturschutzbehörde des LK Marburg-Biedenkopf wurde ebenfalls im Rahmen der Frühzeitigen Behördenbeteiligung von der Planung unterrichtet.

Obere Forstbehörde, Dez. 53.1F

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Forstliche Belange sind nicht betroffen.

Beteiligung Planungsbüro Fischer

Von: Mertke, Paul <paul.mertke@gemuenden-wohra.de>
Gesendet: Montag, 27. Oktober 2025 11:03
An: Beteiligung Planungsbüro Fischer
Betreff: AW: Wohratal: Bebauungsplan Nr. 7 „Wohra Süd“ – 2. Änderung und Erweiterung sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

Sehr geehrte Frau Nusch,

1
↓
in der Begründung zum Bebauungsplan wurde auf die benachbarten Märkte in der Stadt Rauschenberg eingegangen. Wir gehen davon aus, dass aufgrund der räumlichen Nähe ein gewisser Anteil der Bevölkerung der Gemeinde Wohratal seine Einkäufe in den Märkten REWE, ALDI oder Tegut in Gemünden (Wohra) tätigt. Es ist unter Umständen zu erwarten, dass ein Teil der Gemündener Bevölkerung zukünftig den geplanten Markt in Wohratal aufsuchen wird. Auf diese Thematik wurde in der Begründung jedoch nicht eingegangen, dies bitten wir zu ergänzen.

Wir bitten Sie daher um eine Information, mit welcher Kaufkraftabwanderung in diesem Zusammenhang für die Märkte in Gemünden (Wohra) zu rechnen ist.

Für Fragen und Anregungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Paul Mertke

Stadtverwaltung Gemünden (Wohra)
-Bauamt-
Marktstraße 10
35285 Gemünden (Wohra)

Tel.: 06453 9123-12
Fax: 06453 9123-22

Besuchen Sie uns im Internet: www.gemuenden-wohra.de

Öffnungszeiten

Montag – Freitag von 8:00 – 12:00 Uhr,
Montag – Mittwoch von 14:00 – 16:00 Uhr,
Donnerstag von 14:00 – 17:00 Uhr und
nach telefonischer Terminvereinbarung auch außerhalb der Öffnungszeiten.

Bitte beachten Sie:

Diese E-Mail kann vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Der Inhalt ist ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der richtige Adressat oder dessen Vertreter sind, setzen Sie sich bitte mit dem Absender per E-Mail in Verbindung. Jede Form der Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts fehlgeleiteter E-Mails ist unzulässig.



Von: Info Gemünden <info@gemuenden-wohra.de>
Gesendet: Donnerstag, 23. Oktober 2025 13:41

1

Stadtverwaltung Gemünden (Wohra), Bauamt (27.10.2025)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung hinsichtlich der Kaufkraftbeeinträchtigung der Nachbargemeinden inhaltlich ergänzt.

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Postfach 11 14 20, 35359 Gießen

Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg



Eingang: 01. Dez. 2025

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

Ihr Zeichen: Projektleitung Lennart Lindner
Ihre Nachricht vom: 24.10.2025, Tanja Nusch
Unser Zeichen: sm-gr

Auskunft erteilt: Rainer Schmidt
Telefon: 0641 9506-150
Telefax: 0641 9506-197
E-Mail: rainer.schmidt@zwm.de

Datum: 27.11.2025

**Bauleitplanung der Gemeinde Wohratal, Gemarkung Wohra
Bebauungsplan Nr. 7 „Wohra Süd“ – 2. Änderung und Erweiterung sowie Änderung des
Flächennutzungsplanes in diesem Bereich
Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des o. g. Bauleitplanverfahrens (Stand 13.10.2025) geben wir folgende Stellungnahme ab:

- 1 1. Im räumlichen Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes befinden sich keine Anlagen des ZMW.
- 2 2. Der räumliche Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes unserer Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf, siehe Verordnung im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 48/1987, Seiten 2373 – 2378.
- 3 Gemäß Abschnitt 10.3 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) für Bauleitpläne bitten wir innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Wasserschutzzone III B entsprechend mit „GW III B“ zu kennzeichnen.
- 4 Ferner bitten wir in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes das vorgenannt Planzeichen „Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung“ einzutragen und in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes als nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB) folgenden Text aufzunehmen:

„Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (GW) und befindet sich in der Schutzzone III B der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke.

Die in der Schutzzone III B verbotenen Handlungen und Nutzungen sind in § 4 der „Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke,

Hausanschrift: Teichweg 24 35396 Gießen Telefon: 0641 9506-0 Telefax: 0641 9506-197	Postanschrift: Postfach 11 14 20 35359 Gießen E-Mail: info@zwm.de Internet: www.zwm.de	Verbandsvorsitzender: Bürgermeister Christian Somogyi Stellv. Verbandsvorsitzende: Stadträtin Gerda Weigel-Grelich	Handelsregister: Amtsgericht Gießen HRA 2484 Steuer-Nr.: 020 226 80117	Bankverbindung: *** Sparkasse Gießen IBAN: DE91 5135 0025 0200 5069 00 Sparkasse Marburg-Biedenkopf IBAN: DE75 5335 0000 0000 0250 03
--	---	---	---	---

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (27.11.2025)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis über die Lage in der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Wohratal und Stadtallendorf“ wird zur Kenntnis genommen.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ein entsprechendes Planzeichen wird in die Plankarte des Bebauungsplanes integriert.

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und gemäß § 5 Abs. 4 nachrichtlich als Hinweis auf der Plankarte übernommen sowie in der Begründung zur FNP-Änderung integriert.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Landkreis Marburg-Biedenkopf vom 2. November 1987“ – siehe Staatsanzeiger für das
Land Hessen Nr. 48/1987, Seiten 2373 – 2378 – aufgeführt.“

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Rainer Schmidt
Planung-Ausführung-Dokumentation (PAD)