



Stelle: 15.1
Datum: 19.07.2024

Gemeindespiegel KW 29 (19.07.2024)

Amtliche Bekanntmachung

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim

Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung, Gemarkung Wölfersheim

hier: Ziel und Zweck der Planung

Durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim wurde im August 2019 das Entwicklungskonzept für den Wölfersheimer See beschlossen. Inhalte des Entwicklungskonzeptes sind unter anderem der Ausbau bzw. die Etablierung diverser Freizeitnutzungen, etwa der Bau eines Gastronomiegebäudes sowie die Errichtung einer Adventure-Minigolfanlage einschließlich der dazu benötigten Erschließungseinrichtungen.

Die Umsetzung der genannten Vorhaben im Bereich des Nordufers des Wölfersheimer Sees sowie die Schaffung der dazu benötigten Erschließungsmaßnahmen bedürfen eines entsprechenden Baurechts. Zu dessen Erreichung ist die 4. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 10 „Am großen Teich“ vorgesehen.

Für den Gesamtbereich des nördlichen und östlichen Ufers des Wölfersheimer Sees wurde bereits im Jahr 1978 der Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“ als Satzung beschlossen. Die Bereiche, in welchen die oben genannten Projekte des Entwicklungskonzeptes realisiert werden sollen, sind im rechtskräftigen Bebauungsplan überwiegend als öffentliche Grünfläche (Liegewiese) und als Campingplatz festgesetzt. Erste Vorgespräche mit den zuständigen Genehmigungsbehörden zeigten auf, dass die geplanten Anlagen und Nutzungen auf Basis des bestehenden Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig sind.

Der Teilgeltungsbereich A der Bebauungsplanteiländerung und -erweiterung umfasst ca. 6,44 ha. Innerhalb dieses Geltungsbereiches beabsichtigt die Gemeinde Wölfersheim, Bau-, Grün- und Verkehrsflächen mit entsprechenden Zweckbestimmungen auszuweisen. Im Teilgeltungsbereich B, der eine Fläche von ca. 8,18 ha umfasst, ist die Entwicklung von Maßnahmenflächen für den Artenschutz und den naturschutzrechtlichen Ausgleich vorgesehen. Insgesamt umfassen die Geltungsbereiche eine Größe von ca. 14,62 ha. Der Geltungsbereich des Teilgeltungsbereichs A hat sich vom Vorentwurf zum Entwurf marginal vergrößert. Die Wegeparzelle des Rundweges entlang der Fußballgolfanlage wurde nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen, um den tatsächlichen Verlauf der Wegeparzelle aufzuzeigen und sie planungsrechtlich zu sichern.

hier: Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet (Teilgeltungsbereich A) liegt am östlichen Rand der Gemarkung Wölfersheim. Östlich beginnt das Gemeindegebiet von Echzell. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Siedlungsfläche von Wölfersheim-Geisenheim sowie die Kläranlage Wölfersheim an. Nördlich und östlich liegen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden schließt die Wasserfläche des Wölfersheimer Sees an.

Der räumliche Geltungsbereich des Teilgeltungsbereichs A beinhaltet in der Gemarkung Wölfersheim, Flur 2, die Flurstücke Nr. 332/17 (teilweise) und 347 (teilweise).

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Teilgeltungsbereichs A ist in der nachstehenden Plankarte dargestellt.

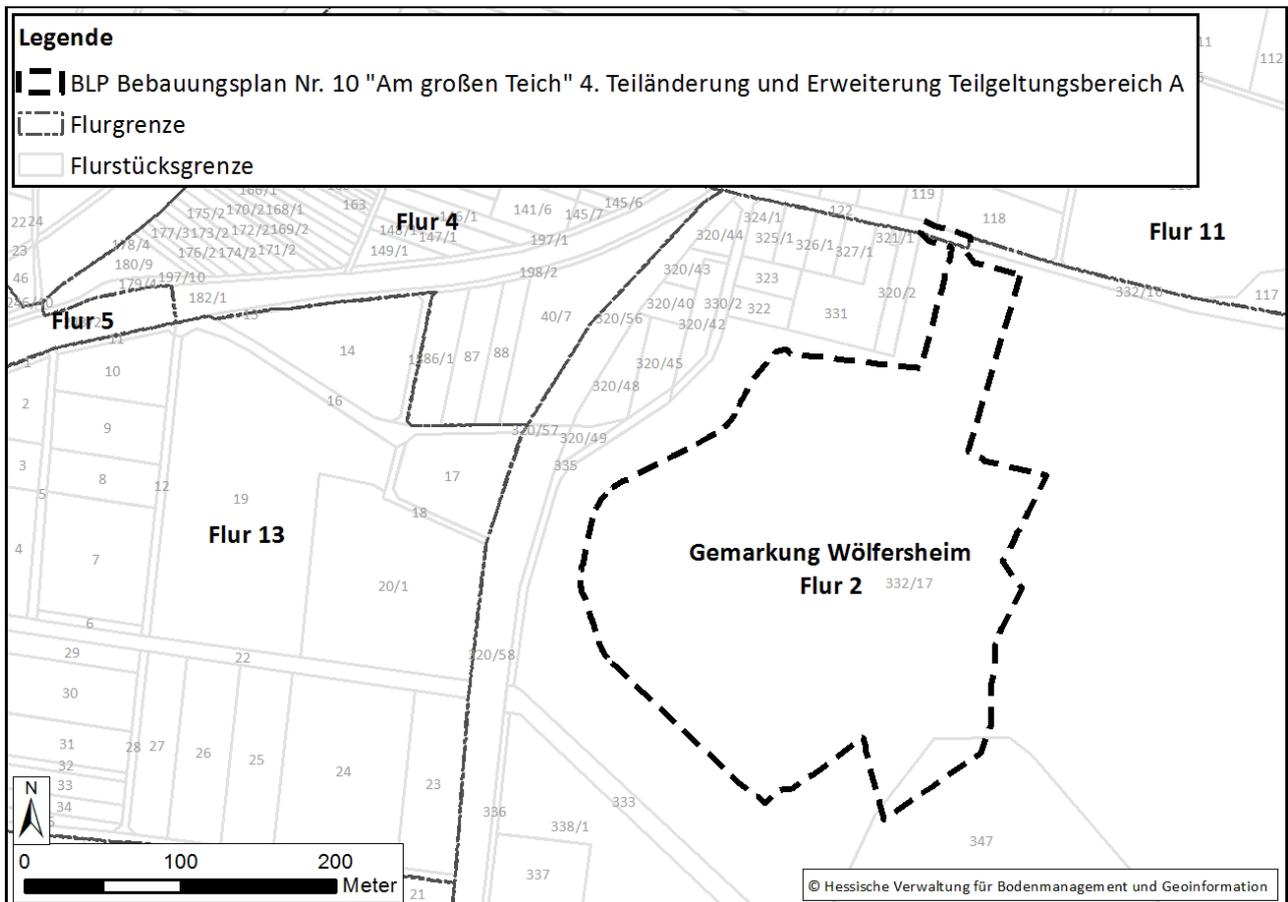


Abb. 1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich (Teilgeltungsbereich A).

Das zweite Plangebiet (Teilgeltungsbereich B) befindet sich am Ostufer des Wölfersheimer Sees. Der räumliche Geltungsbereich des Teilgeltungsbereichs B beinhaltet in der Gemarkung Wölfersheim, Flur 2, die Flurstücke Nr. 332/17 (teilweise) und 347 (teilweise).

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Teilgeltungsbereichs B ist in der nachstehenden Plankarte dargestellt.

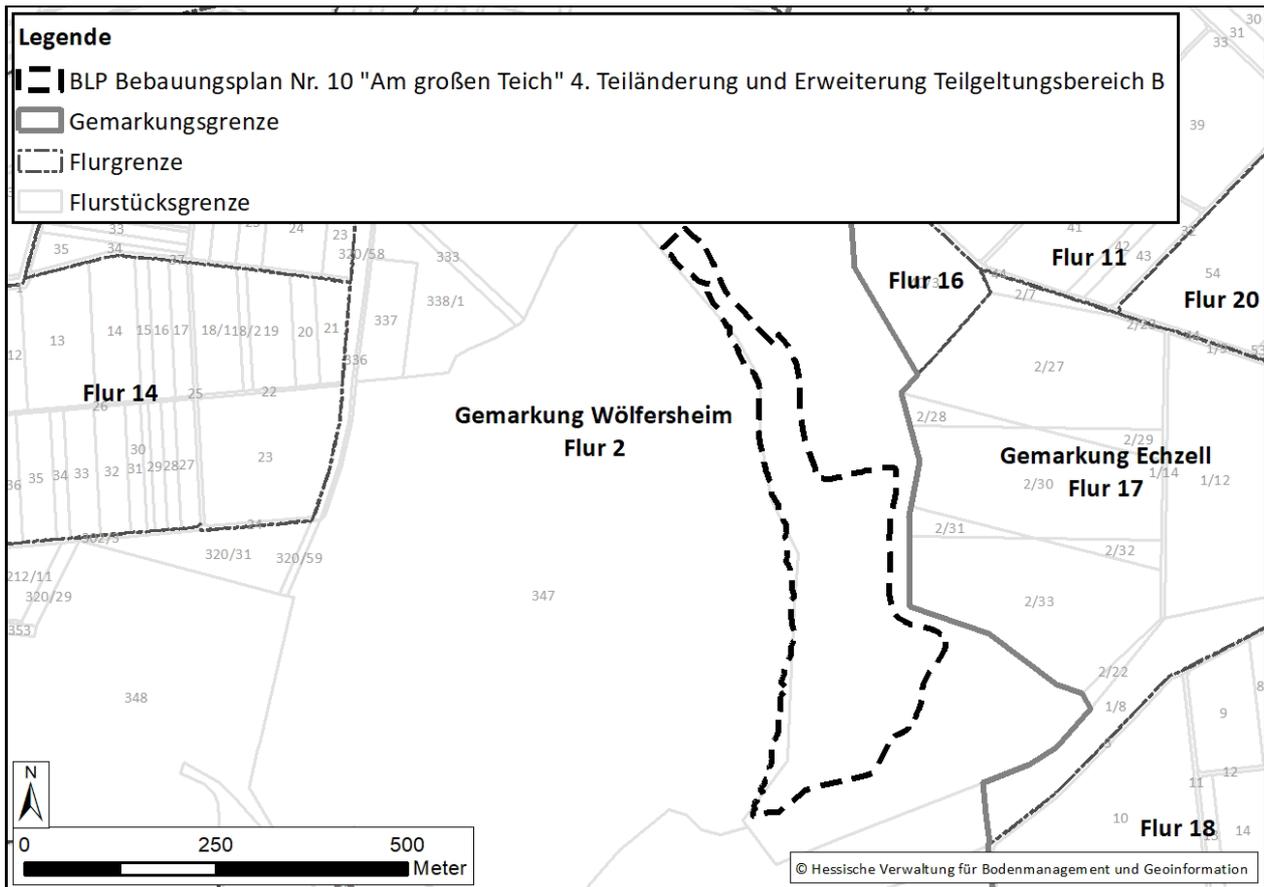


Abb. 2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich (Teilgeltungsbereich B).

hier: **Bekanntmachung der Veröffentlichung (Offenlage) gem. 3 (2) BauGB**

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Wölfersheim hat am 10.07.2024 den Entwurf des Bebauungsplan Nr.10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung, Gemarkung Wölfersheim einschließlich Begründung und Umweltbericht gebilligt und beschlossen, diese Entwurfsunterlagen nach § 3 (2) BauGB zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung sowie die Planunterlagen zu dem oben genannten Bauleitplanverfahren werden im Veröffentlichungszeitraum von **Montag, den 29.07.2024** bis einschließlich **Freitag, den 30.08.2024** auf der Homepage der Gemeinde Wölfersheim unter der folgenden Adresse: <https://www.woelfersheim.de/gemeinde-buergerservice/aktuelles/bauleitplanungen-bebauungsplaene/> zur Einsicht bereitgestellt. Ein entsprechender Verweis auf diese Seite erfolgt auch über das zentrale Internetportal Bauleitplanung des Landes Hessen unter <https://bauleitplanung.hessen.de/bebauungsplaene-in-hessen-a-z/v-z>.

Die Planunterlagen zu oben genannten Bauleitplanverfahren liegen zusätzlich

von Montag, den 29.07.2024 bis einschließlich Freitag, den 30.08.2024

im Bürgerbüro der Gemeinde Wölfersheim, Hauptstraße 60, 61200 Wölfersheim während der allgemeinen Dienststunden sowie nach Vereinbarung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

In den Sommerferien hat das Rathaus und die Verwaltung geänderte Öffnungszeiten
Vom 15.07. bis 16.08.2024 ist das Rathaus für Sie wie folgt geöffnet:

Montags	08:00-12:30 Uhr
Dienstags	08:00-12:30 Uhr
Mittwochs	08:00-12:30 Uhr
Donnerstags	14:00-18:00 Uhr

Freitags 08:00-12:30 Uhr

Ab Montag, den 19.08.2024, sind wir wieder zu den normalen Öffnungszeiten für Sie im Einsatz.

Die Dienststunden sind:

Montag 08:00-12:30Uhr
Dienstag 08:00-12:30Uhr
14:00-16:00Uhr
Mittwoch 08:00-12:30Uhr
Donnerstag 14:00-18:00Uhr
Freitag 08:00-12:30Uhr

Nach vorheriger Terminvereinbarung:

Montag 14:00 - 16:00 Uhr
Donnerstag 08:00 - 12:30 Uhr

Während der Veröffentlichungs- und Auslegungsfrist können Stellungnahmen zu der Planung mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Über den Inhalt wird auf Verlangen telefonisch unter der Rufnummer 06036-9737-71 oder über E-Mail an bauleitplanung@woelfersheim.de Auskunft gegeben. Zudem wird angeboten, die Planunterlagen elektronisch zur Einsicht zu verschicken.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr.10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung gem. § 4a (5) BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Wölfersheim deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Bauleitplanung nicht von Bedeutung ist. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens ein Planungsbüro beauftragt wurde (§ 4b BauGB).

Im Zusammenhang mit dem Datenschutz weisen wir darauf hin, dass ein Bauleitplanverfahren ein öffentliches Verfahren ist und daher in der Regel alle dazu eingehenden Stellungnahmen in öffentlichen Sitzungen beraten und entschieden werden, sofern sich nicht aus der Art der Einwände oder der betroffenen Personen ausdrückliche oder offensichtliche Einschränkungen ergeben. Soll eine Stellungnahme nur anonym behandelt werden, ist dies auf derselben eindeutig zu vermerken.

Folgende umweltbezogene Informationen sind verfügbar und Bestandteil der Offenlageunterlagen: Umweltbericht (Regiokonzept 2024): Der Umweltbericht ist nach Maßgabe der Anlage 1 zum BauGB gegliedert und enthält Informationen zu den wesentlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter: Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Mensch und Erholung sowie Kultur- und Sachgüter. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Regiokonzept 2024): Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag stellt die Belange der Landschaftspflege sowie des Naturschutzes im Plangebiet dar und behandelt die Eingriffsregelung (Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich, Eingriffsbeurteilung). Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Regiokonzept 2024): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Informationen zu den Auswirkungen auf die gemeinschaftlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Prüfung, ob Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Verkehrsgutachten zur Entwicklung des Freizeitangebots am Wölfersheimer See, „Adventure Golf“-Anlage (T+T Verkehrsmanagement GmbH 2024): Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen speziell für die Anbindung an die B 455.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sind zudem folgende umweltrelevanten Stellungnahmen eingegangen:

Thema Natur und Landschaft:

Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachstelle Naturschutz und Landschaftspflege (19.06.2024):

- Die festgestellten Vogelarten, insbesondere die Röhrichtbewohner sind bemerkenswert und hochgradig schützenswert.
- Großveranstaltungen in der „Seearena“ können erst nach der Kern-Brutzeit stattfinden.
- Es muss eine Berichterstattung der Umweltbaubegleitung an die UNB erfolgen und es sind Nachweise der Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen vorzulegen.
- Mit dem Nachweis der Zauneidechse liegt ein positiver Befund vor, aufgrund dessen Vermeidungsmaßnahmen vorgenommen werden, die auch für andere relevante Arten wirksam sind.
- Durch Zuordnung eines Flächenanteils für den Kompensationsbedarf kann die Nachvollziehbarkeit bei einem späteren Zugriff auf den Kompensationsüberschuss gewährleistet werden.

Naturschutzverbände (Gemeinsame Stellungnahmen) (20.06.2024)

- Störung der Ufervegetation und der Tierwelt des angrenzenden Sees.
- Störung der Tierwelt durch Besucherfrequentierung (Geräuschkulisse, Bewegungen, Musik, Gerüche...) zu verschiedenen Zeiten.
- Die öffentliche Grünfläche zwischen Seeufer und geplantem Gastronomiegebäude soll im Sinne des Biotops „Seeufer“ gepflegt werden und nicht als „freie Sicht“ für die Besucher einer Gastronomie.
- Unterschiedliche Betriebsformen haben Auswirkungen auf die Natur in der Umgebung.
- Geringere Höhe der Werbefahne.
- Weitere Versiegelungen durch Straßenverkehrsflächen ist zu vermeiden. Sollten für die Baumaßnahmen breitere Wege notwendig werden, so sind diese nach Beendigung der Baumaßnahmen umgehend zurückzubauen.

Bündnis 90/ Die Grünen Wölfersheim (21.06.2024)

- Die Veranstaltungen am Wölfersheimer See haben Auswirkungen auf Flora und Fauna.
- Die zulässige Höhe der Werbefahne ist auf 7,50 m zu begrenzen.
- Vom Bau eines Gastronomiegebäudes an dieser sensiblen Stelle ist abzusehen.
- Anderer Standort der Gastronomie führt zu Vermeidung von Eingriff und Ausgleich.
- Bei der Ausgleichsberechnung ist der planerische Eingriff und der planerische Ausgleich des rechtskräftigen Bebauungsplans berücksichtigen.
- Der Wölfersheimer See und seine Umgebung ist ein Lebensraum für eine beträchtliche Anzahl von Fledermäusen verschiedener Arten.
- Die am Wölfersheimer See heimischen Fledermausarten werden im vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nicht ermittelt und auch nicht ausreichend berücksichtigt.
- 10 m Abstand der Bebauung zum Ufer werden als zu gering für wirksamen Schutz des Ufers angesehen.
- Der Uferbereich ist in seinem ursprünglichen Zustand als Ausgleichsfläche wiederherzustellen.
- Nicht nur der Uferstrand, sondern auch das Gewässer ist von Bebauung freizuhalten.
- Die Straßenverkehrsfläche soll nicht verbreitert werden.
- Das Areal der bestehenden Fußballgolfanlage war zuvor extensives Grünland und botanisch vielfältig.
- Das Grünland ist artenmäßig zu erfassen und Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Vielfalt sind zu ergreifen.
- Die verbliebenen Grünlandflächen zwischen den Rasenflächen sollen zur Steigerung der Artenvielfalt nicht weiterhin mulchgemäht werden.

Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachdienst Bauordnung (19.06.2024):

- Zulässiges Maß (GRZ 0,8) für SO Adventure-Minigolf ist zu reduzieren, um einen besseren Übergang zur freien Landschaft zu schaffen.
- Die untere Oberkante der Verkehrsfläche ist zu definieren.
- Um Verwechslungen mit einem „normalen“ Golfplatz zu vermeiden, ist die Bezeichnung auf SO Adventure-Minigolf zu ändern.

Thema Boden:

Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Vorsorgender Bodenschutz (21.06.2024)

- Das Plangebiet wurde früher als Tagebau genutzt und ist somit anthropogen überprägt.

Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Bergaufsicht (21.06.2024)

- Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.
- Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines ehemaligen Braunkohletagebaus. Obwohl seit dessen fachgerechter Verfüllung mehrere Jahrzehnte vergangen sind, können Setzungserscheinungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Bodenschutz (21.06.2024)

- Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen bekannt.
- Teilgeltungsbereich B grenzt an die Altfläche „Ehemaliger Schwelteich“. Aufgrund der Belastung trägt die Fläche des ehemaligen Schwelteichs den Status einer altlastenverdächtigen Fläche. Nachforschungen zum Plangebiet B sind durchzuführen.

Thema Wasser:

Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Oberflächengewässer (21.06.2024)

- Die Uferzone soll in einem Abstand von mind. 10 m zur Uferlinie von baulichen Anlagen freigehalten werden.
- Zur Ableitung des Regenwassers sollen Mulden- und Flächenversickerung sowie Pflanzenfilter in Betracht gezogen werden.
- Eine Einleitung des Regenwassers in ein Oberflächengewässer ist derzeit nicht vorgesehen.
- In der Umweltprüfung ist auf das Umweltmerkmal Oberflächengewässer angemessen einzugehen.

Sonstige Hinweise:

Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachstelle Brandschutz (19.06.2024):

- Kann die Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen z. B. durch Löschteiche, unterirdische Löschwasserbehälter oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an offenen Gewässern sicherzustellen.

Regierungspräsidium Darmstadt - Kampfmittelräumdienst (10.07.2024)

- Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden.
- In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Deutsche Bahn AG - DB-Immobilien (10.06.2024)

- Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Regionalplanung, Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen (21.06.2024)

- Die Planung kann als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

Naturschutzverbände (Gemeinsame Stellungnahmen) (20.06.2024)

- Alternativenprüfung für andere Standorte der Gastronomie.

Thema Licht:

Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachstelle Naturschutz und Landschaftspflege (19.06.2024):

-
- Die Begrenzung der Lichtimmissionen ist hinsichtlich des Artenschutzes wichtig.
 - Bereits vorhandene Beleuchtung im Außenbereich ist umzurüsten.

Naturschutzverbände (Gemeinsame Stellungnahmen) (20.06.2024)

- Beleuchtungsregulierung ist zu konkretisieren. Bei der Beleuchtung dürfen keine reflektierenden Wände usw. beleuchtet werden, die das Licht in die Umgebung reflektieren.

Bündnis 90/ Die Grünen Wölfersheim (21.06.2024)

- Die möglichen Auswirkungen (und die Vermeidung) von Lichtemissionen insbesondere des erweiterten Gastronomiebetriebs direkt am Ufer auf Fledermäuse am Wölfersheimer See sind nicht ausreichend untersucht, eingeschätzt und reguliert.
- Indirekte Effekte der Lichtemissionen auf Insekten als Beutetiere der Fledermäuse sind zu berücksichtigen.
- Lichtreflektierende Oberflächen werden für Insekten zum Verhängnis.
- Im Hinblick auf die Lichtauswirkung des Gastronomiebetriebs auf die Zwergdommel sollte eine CEF-Maßnahme für die Zwergdommel mit Monitoring erfolgen.
- Betriebs- und Beleuchtungszeiten in den Abend- und Nachtstunden sind einzuschränken.
- Für die Nächte ist weitgehend eine Abschaltung der Beleuchtung vorzusehen.
- Nutzung der geplanten Anlagen ist vor allem auf die Tageszeiten zu beschränken.
- Für Abend- und Nachtstunden sind Nutzungszeiten bzw. Nutzungsgrenzen festzulegen.

Thema Lärm:

Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Immissionsschutz (21.06.2024)

- Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Wölfersheim, den 19.07.2024

Der Gemeindevorstand

gez.
Eike See, Bürgermeister