



Stelle:	Der Gemeindevorstand
Datum:	20.02.2024
Az.:	151-610-1-1
Vorlagennr:	BV 0630/2024

Beschlussvorlage

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Hier: 4. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 10 „Am großen Teich“, Gemarkung Wölfersheim

Sachverhalt:

Durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim wurde nach ausführlicher Diskussion und Abstimmung 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 bzw. Clubhaus, der Ausbau der See-Arena Wölfersheim, die Anlage von Wohnmobil-Stellplätzen für Kurzzeit-Caravanning, der Infrastruktur für einen Bootsverleih sowie die Errichtung einer Adventure-Golfanlage einschließlich der dazu benötigten Erschließungseinrichtungen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt existiert durch den Fußballgolfbetreiber Red Lama eine konkrete Planung ein Gastronomiegebäude und eine Adventure-Golf-Anlage zu errichten. Diese Änderungen sind im Teilbereich A ersichtlich. Um naturschutzrechtlichen Belangen gerecht zu werden bzw. entsprechende Ausgleichsflächen zu errichten wurden im Teilbereich B entsprechende Festsetzungen vorgesehen.

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

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, der bis heute unverändert Gültigkeit besitzt. Die Bereiche, in welchen die oben genannten Projekte des Entwicklungskonzeptes realisiert werden sollen, sind im rechtskräftigen Bebauungsplan jedoch als „Grünfläche – Campingplatz“ festgesetzt. Erste Vorgespräche mit den zuständigen Genehmigungsbehörden zeigten auf, dass die geplanten Anlagen und Nutzungen auf Basis des bestehenden Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig sind.

Die für das Projekt vorgesehenen Flächen befinden sich in der Gemarkung Wölfersheimer, Flur 2, Flst 332/17 (tlw.), 332/16 (tlw.), 347/0 (tlw.) Und Flur 11 122/0 (tlw). Die Erschließung dieser Fläche ist über die „Geisenheimer Straße“ und die Bundesstraße (B) 455 vorhanden und auch gesichert.

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

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanteiländerung und -erweiterung umfasst im Teil A 61.794 m² und im Teil B 81.781 m². Innerhalb dieses Geltungsbereiches beabsichtigt die Gemeinde Wölfersheim in der Gemarkung Wölfersheim Bau-, Grün- und Wasserflächen mit entsprechenden Zweckbestimmungen auszuweisen. Gemäß § 1 (3) BauGB dient die Aufstellung des Bebauungsplanes der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich.

Die frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB dient dem Ziel, die Fachbehörden über die Planungslösung zu unterrichten sowie den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung fasst folgenden Beschluss:

1. Es wird die Aufstellung zur 4. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 10 „Am großen Teich“ gemäß § 2 (1) Satz 1 BauGB beschlossen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die nachfolgend aufgeführten Flurstücke im Teilbereich A Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim, Flur 2, 332/17 (tlw.), 332/16 (tlw.), 347/0 (tlw.) Und Flur 11 122/0 (tlw.) Und im Teilbereich B Flur 2, 332/17 (tlw.), 347/0 (tlw.) Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der beigefügten Übersichtskarte zu entnehmen.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Es wird ebenfalls beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Eike See
Bürgermeister

Anlagen:

- Bebauungsplan Nr.10 „Am großen Teich“ 4. Teiländerung und Erweiterung Teil A
- Bebauungsplan Nr.10 „Am großen Teich“ 4. Teiländerung und Erweiterung Teil B
- Bebauungsplan Nr.10 „Am großen Teich“ 4. Teiländerung und Erweiterung „Textliche Festsetzung“