

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

Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim

Abwägung

Verfahren §§ 3(1) und 4(1) BauGB

Erarbeitet im Auftrag von:



Gemeinde Wölfersheim

Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim

Wölfersheim, Juni 2024

EINGEGANGEN

29. Mai 2024

Stadt Reichelsheim/Wetterau



Stadt Reichelsheim, Zum Rathaus 1, 61203 Reichelsheim/Wett.

REGIOKONZEPT GmbH & Co. KG
Biedrichstraße 8c

61200 Wölfersheim

– Der Magistrat –

Zum Rathaus 1
61203 Reichelsheim
☎: 06035/1001-0
☎: 06035/1001-40

Ansprechpartner:

1

1) Magistrat der Stadt Reichelsheim

Beschlussempfehlung:

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen
BV-wei

Unsere Nachricht

Datum
27.05.2024

Kurzmitteilung

Betreff Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim
Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung
Beteiligung der Behörden

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Magistrat der Stadt Reichelsheim hat zu dem o.g. Bebauungsplan keine Anregungen und Bedenken vorzubringen.

Wir bitten um:

- ☒ Kenntnisnahme
- ☐ Erledigung
- ☐ Unterschrift
- ☐ Genehmigung
- ☐ Ergänzung
- ☐ Prüfung

- ☐ Stellungnahme bis
- ☐ Veranlassung
- ☐ Anruf
- ☐ Rückgabe am/bis
- ☐ Rücksprache bis
- ☐ Weiterleitung an

Zur Information

- ☐ Zum Verbleib bei Ihren Akten
- ☐ Mit besten Dank zurück
- ☐ Ihr Schreiben wurde weitergeleitet an
- ☐ Abgabennachricht wurde erteilt
- ☐ Anlage(n)

Mit freundlichen Grüßen

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wir haben Gleitzeit. Sie erreichen uns telefonisch am besten: Mo, Di, Do, Fr. von 8 – 12 Uhr, Mo, Di. von 14 – 16 Uhr und Do. von 14 – 18 Uhr
Sprechzeiten: Mo., Di., Do., Fr. 8–12 Uhr vormittags · Donnerstag von 14 – 18 Uhr nachmittags · Mittwoch keine Sprechzeiten

Bankkonten: Zahlungen sind auf die Konten der Gemeinschaftskasse Wetterau (GekaiWe), Hauptstr. 58, 61200 Wölfersheim zu leisten:

Landbank Horloffal
(BLZ 518 616 16) Konto-Nr. 106 100
IBAN: DE59518616160000106100
BIC: GENODE51REW

Sparkasse Oberhessen
(BLZ 518 500 79) Konto-Nr. 270 309 39
IBAN: DE93518500790027030939
BIC: HELADEF1FRI

Volksbank Mittelhessen
(BLZ 513 900 00) Konto-Nr. 480 772 00
IBAN: DE46513900000048077200
BIC: VBMHDE3F

Steuernummer: 02022610294

EINGEGANGEN

14. Juni 2024



Gemeinde Rockenberg · Gemeindevorstand · Postfach · 35517 Rockenberg

REGIOKONZEPT GmbH & Co. KG
Biedrichstr. 8c

61200 Wölfersheim

Obergasse 12
35519 Rockenberg
www.rockenberg.de
gemeinde@rockenberg.de

Öffnungszeiten:
Mo. bis Fr. 8 bis 12 Uhr
Di. 15 bis 18 Uhr
und nach Vereinbarung

Bauamt

Rockenberg, 12.06.24

2

2) Gemeindevorstand der Gemeinde Rockenberg

Beschlussempfehlung:

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

hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (1) BauGB

Bezug: Ihr Schreiben vom 16.04.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihr o.g. Schreiben und teilen mit, dass von Seiten der Gemeinde
Rockenberg keine Bedenken bestehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wir verarbeiten personenbezogene Daten. Unsere Datenschutzhinweise finden
Sie unter www.rockenberg.de/impressum-datenschutz/datenschutzportal

Bankverbindungen:
Sparkasse Oberhessen IBAN: DE03 5185 0079 0025 0000 21 · BIC: HELADEF1FRI
Volksbank Mittelhessen eG IBAN: DE56 5139 0000 0086 1565 04 · BIC: VBMDH333

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim
Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung
Abwägung - Verfahren §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 13. Juni 2024 13:09
An: 'bauleitplanung@woelfersheim.de' <bauleitplanung@woelfersheim.de>
Cc: RegioKonzept GmbH & Co. KG <mail@regiokonzept.de> [REDACTED]

Betreff: Stellungnahme der Stadt Friedberg zur BLP der Gemeinde Wölfersheim - Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Stadt Friedberg bestehen keine Anregungen oder Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[REDACTED]

Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)
Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften
und Rechtswesen
Mitarbeiter Stadtplanung
Große Klostersgasse 6
61169 Friedberg (Hessen)
[REDACTED]

4

4) **Magistrat der Stadt Friedberg**

Beschlussempfehlung:

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



STADT HUNGEN

Der Magistrat

EINGEGANGEN

18. Juni 2024

5

Der Magistrat, Kaiserstraße 7, 35410 Hungen

Regiokonzept GmbH & Co. KG

Biedrichstraße 8c
61200 Wölfersheim

Sachbearbeiter/in:
Zimmernummer:
Fachbereich:
Bereich:

Telefon:
Telefax:
E-Mail:
Internet:

www.hungen.de

Ihr Schreiben vom
16.04.2024

Ihr Aktenzeichen

Unser Aktenzeichen
3.31: Bf / AL

35410 Hungen, den
17.06.2024

**Bauleitplanung Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim
Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung –
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1)
BauGB**

Sehr geehrte

wir danken Ihnen für die übersandten Planunterlagen zu der oben genannten Bauleitplanung und teilen Ihnen mit, dass die Belange der Stadt Hungen von der Planung nicht berührt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Öffnungs- und Sprechzeiten:
Mo 08.00 - 12.30 Uhr, Di 08.00 - 16.30 Uhr, Mi 07.00 - 12.30 Uhr, Do 14.00 - 18.00 Uhr, Fr 08.00 - 12.30 Uhr
Konten der Stadtkasse
Sparkasse Laubach - Hungen
IBAN: DE71 5135 2227 0001 0004 39
BIC: HELADEF1LAU
Volksbank Mittelhessen eG
IBAN: DE81 5139 0000 0081 1783 05
BIC: VBMHDE33
Hausadresse: Kaiserstraße 7, 35410 Hungen
Telefon: 06402 / 85 - 0

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung Abwägung - Verfahren §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

5) **Magistrat der Stadt Hungen**

Beschlussempfehlung:

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim
Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung
Abwägung - Verfahren §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Von: Bauleitplanung <Bauleitplanung@bad-nauheim.de>

Gesendet: Montag, 27. Mai 2024 10:48

An: [REDACTED]

Betreff: AW: BLP_ Wölfersheim_ Bebauungsplan Nr. 10 "Am großen Teich" 4. Teiländerung und Erweiterung hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte [REDACTED],
es bestehen von Seiten der Stadt Bad Nauheim keine Anregungen oder Bedenken zum Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 10 "Am großen Teich" 4. Teiländerung und Erweiterung.

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Fachbereich Stadtentwicklung
Parkstr. 36-38
61231 Bad Nauheim

Tel.: [REDACTED]
Fax: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]
Internet: www.bad-nauheim.de

Hinweise zu Auskünften und Beratungen:

Auskünfte und Beratungen zu Bauvorhaben oder Festsetzungen von Bebauungsplänen erfolgen nur auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Informationen. Die für die Beurteilung eines Vorhabens angegebenen Rahmenbedingungen werden nicht auf ihre Richtigkeit geprüft. Die Auskünfte bedeuten keine verpflichtende Zusicherung, dass eine bestimmte Behördenentscheidung später getroffen werden wird, insbesondere begründen sie keine Rechtsansprüche.

6

6) **Magistrat der Stadt Bad Nauheim**

Beschlussempfehlung:

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Echzell

- Der Gemeindevorstand -

EINGEGANGEN

10. Juni 2024



7

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung Abwägung - Verfahren §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Der Gemeindevorstand – Lindenstraße 9 – 61209 Echzell

REGIOKONZEPT GmbH & Co. KG
Biedrichstr. 8 c

61200 Wölfersheim

Internet: www.echzell.de
Telefon:
Telefax:
Bearbeiter/in:
Durchwahl:
E-Mail:
Unser Zeichen:

Datum: 31.05.2024

7)

Gemeindevorstand der Gemeinde Echzell

Beschlussempfehlung:

Bauleitplanung Wölfersheim Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Planungen in o. a. Bauleitplanverfahren bestehen seitens der Gemeinde Echzell
keine Bedenken.
Belange der Gemeinde Echzell werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Konten der Gemeinschaftskasse Wetterau:
Sparkasse Oberhessen, IBAN: DE93 5185 0079 0027 0309 39, BIC: HELADEF1FRI
Volksbank Mittelhessen eG, IBAN: DE46 5139 0000 0048 0772 00, BIC: VBMMHDE33XXX
Postbank Frankfurt/Main, IBAN: DE24 5001 0060 0071 9266 07, BIC: PBNKDE33XXX
Landbank Horloffthal, IBAN: DE59 5186 1616 0000 1061 00, BIC: GENODE31REW
Umsatzsteuernummer: 020 226 30097
Gläubiger-ID: DE94ZZZ00000040472



- 2 -

Hinweis:

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

FSt 2.3.6 Brandschutz

Ansprechpartner:

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

Möglichkeiten der Überwindung:

Löschwasserversorgung

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

800 l/min.

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

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

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

Hydranten:

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

Folgende Abstände sind einzuhalten:

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

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

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

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

4

zu 4) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Baudenkmalschutz und die Baudenkmalpflege wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt.

5

zu 5) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die einzelnen Sachverhalte werden unter den nachfolgenden Ziffern abgewogen.

6

zu 6) Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass ein Hinweis zum Löschwasserbedarf im Bebauungsplan ergänzt wird.

7

zu 7) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung beachtet.

8

zu 8) Dem Hinweis wird insofern gefolgt, dass die Vorgaben bezüglich der Löschwasserversorgung eingehalten werden. Die betreffenden Anforderungen bezüglich der Hydranten werden im Rahmen der Umsetzung beachtet.

Sonstige Maßnahmen:

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

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

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartner:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Große Teile des seit 1978 rechtskräftigen Bebauungsplans wurden bis heute nicht umgesetzt. Die 4. Teiländerung und Erweiterung soll die Planung weiterentwickeln und Baurecht für aktuelle Projekte schaffen. In diesem Zusammenhang werden auch Festsetzungen wie die Errichtung eines Campingplatzes aufgehoben und ersetzt. Der Bebauungsplan berücksichtigt die aktuellen artenschutzrechtlichen Vorgaben und greift diese in den neuen Festsetzungen auf. Diese wurden auch zuvor mit uns abgestimmt. Insoweit bestehen gegen die 4. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 10 aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Artenschutz:

Die festgestellten Vogelarten, insbesondere die Röhrichtbewohner sind bemerkenswert und hochgradig schützenswert. Die Maßnahmenkonzeption und Festsetzungen greifen dies auf, z. B. durch die Sicherung des Ostufers vor Störungen und die Regulierung der Beleuchtung.

Aus diesem Grund ist auch festzuhalten, dass Großveranstaltungen in der „Seearena“ erst nach der Kern-Brutzeit stattfinden können.

Die Maßnahmen greifen auch weiteren geplanten Entwicklungsschritten des Bebauungsplans vor, damit der Artenschutz auch für künftige Planänderungen gewahrt ist.

Es muss eine Berichterstattung der Umweltbaubegleitung an die UNB erfolgen und es sind Nachweise der Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen vorzulegen. Die Einzelheiten sind noch mit uns abzustimmen.

Die Anzahl der durchgeführten Begehung zur Erfassung von Reptilien ist für einen sicheren Ausschluss der nicht festgestellten Arten genaugenommen nicht ausreichend. Es liegt aber mit dem Nachweis der Zauneidechse zumindest ein positiver Befund vor aufgrund dessen Vermeidungsmaßnahmen vorgenommen werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Maßnahmen ebenfalls für andere relevante Arten wie z. B. die Schlingnatter wirksam sind.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Wir begrüßen die ab Nr. 7 aufgelisteten Festsetzungen. Gerade die Begrenzung der Lichtimmissionen ist hinsichtlich des Artenschutzes wichtig. Eine noch weitere Regulierung bleibt bei Bedarf und neueren Erkenntnissen vorbehalten. Bereits vorhandene Beleuchtungen im Außenbereich (siehe Begründung/Umweltbericht S. 55) ist entsprechend umzurüsten.

Rechtsgrundlage:

§ 44 BNatSchG, § 35 HeNatG

9

zu 9) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird im Zuge der Ausführungsplanung beachtet.

zu 10) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

10

zu 11) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die „Seearena“ ist nicht Gegenstand des Verfahrens. Jedoch finden aktuell Großveranstaltungen in der „Seearena“ erst nach der Kern-Brutzeit statt und es sind keine Änderungen beabsichtigt.

zu 12) Der Stellungnahme wird gefolgt. Es erfolgt eine Berichterstattung der Umweltbaubegleitung an die UNB, zudem werden Nachweise der Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen vorgelegt.

11

zu 13) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgenommenen fünf Begehungen sind nach Albrecht et al. (2014), „Leistungsbeschreibungen für faunistische Untersuchungen im Zusammenhang mit landschaftsplanerischen Fachbeiträgen und Artenschutzbeitrag“ für die Untersuchung der Zauneidechse ausreichend. Eine vertiefte Untersuchung zum Nachweis der Schlingnatter, bei der sechs Untersuchungsgänge durchgeführt werden müssen und auch künstliche Verstecke eingesetzt werden müssen, fand nicht statt, da bei den Begehungen kein ausreichend gutes Habitatpotential für die Schlingnatter festgestellt wurde. Es wird zugestimmt, dass die für die Zauneidechse getroffenen Maßnahmen ebenfalls für die Schlingnatter wirksam sind. Der Sachverhalt wird im Artenschutzfachbeitrag ergänzt.

12

13

14

zu 14) Der Stellungnahme wird gefolgt. Die bereits vorhandene Beleuchtung im Außenbereich wird bei Erfordernis im Zuge der vorgesehenen Ausbaumaßnahmen entsprechend dem Stand der Technik umgerüstet.

- 4 -

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Überplanung bestehender Ausgleichsflächen:

Die Teil-Überplanung der Kompensationsflächen für die Bebauungspläne „Geisenheimer Straße Nord“ und „Rebenstück“ ist nachvollziehbar in die Bilanz eingestellt. Die dritte in diesem Bereich liegende Kompensationsfläche liegt offenbar westlich des Geltungsbereichs, so dass sie hier nicht aufgegriffen werden braucht.

Überkompensation durch Teilgeltungsbereich B:

Durch die Aufhebung von Festsetzungen, die Eingriffe ermöglichen sowie die naturschutzfachliche Gestaltung von Flächen entsteht ein erheblicher Kompensationsüberschuss. Eine Einbuchung als vorlaufende Kompensationsmaßnahme in ein handelbares Ökokonto gem. § 16 Abs. 1 HeNatG zwar nicht möglich, aber eine Anrechnung in weiteren Bauleitplanungen der Gemeinde Wölfersheim ist zulässig. Hierfür ist es aber erforderlich, dass für den eigenen Kompensationsbedarf der 4. Teiländerung und Erweiterung ein ideeller Flächenanteil im Teilgeltungsbereich B zugewiesen wird. Nur so kann die Nachvollziehbarkeit bei späterem Zugriff auf den Kompensationsüberschuss gewährleistet werden.

Festgesetzte Maßnahmen Teilgeltungsbereich B:

Das Maßnahmenkonzept ist bereits mit uns abgestimmt.

Bei der Ruhezone/Ruhebänke bitte noch ergänzen, dass Hunde an der *kurzen* Leine zu führen sind.

Redaktionelle Hinweise:

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird in Kap. 2 nur der Teilgeltungsbereich A dargestellt. Wir bitten zur vollständigen Übersicht im Entwurf auch die Lage des Teilgeltungsbereichs B darzustellen. Dies sollte in der Begründung ebenfalls analog der Abb. 4 geschehen, damit ein besserer Bezug zum Alt-Bebauungsplan in diesem Bereich hergestellt werden kann.

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartnerin:

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Der vorgelegten Planung zur Erweiterung und 4. Teiländerung des B-Planes Nr. 10 "Am großen Teich" in Wölfersheim, stimmen wir aus Sicht der von wasserrechtlich zur vertretenden Belange zu. Auflagen die aus der Sicht des Wasser- und Bodenschutzes erfolgen könnten sind bereits von Seiten der Planung berücksichtigt.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartnerin:

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o.g. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans.

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartnerin:

15

zu 15) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

16

zu 16) Der Stellungnahme wird gefolgt. Zur besseren Übersichtlichkeit wird der hier benötigte Kompensationsbedarf im Teilgeltungsbereichs B abgegrenzt und dadurch die Kompensationsfläche, die für zukünftige Eingriffe anderen Bauleitplanungen zugewiesen wird, erkennbar wird.

17

zu 17) Der Stellungnahme wird gefolgt. Es wird ergänzt, dass Hunde an der „kurzen“ Leine zu führen sind.

18

zu 18) Der Stellungnahme wird gefolgt. Im Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird im Kapitel 2 auch die Lage des Teilgeltungsbereichs B dargestellt. In der Begründung wird analog zur Abbildung 4 der Teilgeltungsbereich B mit derzeit rechtsgültigem Bebauungsplan dargestellt.

19

zu 19) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

20

zu 20) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 5 -

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

1. Der Reg. FNP stellt für den Bereich Grünfläche Zweckbestimmung "Parkanlage" dar. Die jetzt geplanten Nutzungen entsprechen nicht dieser Darstellung. Es bedarf daher einer Änderung des FNP.
2. Im Bebauungsplan fehlen grundsätzlich Vermaßungen der Flächen. Ebenso sind die Flächen unterschiedlicher Nutzung mit einer sog. Knödellinie (Planzeichen 15.14 der PlanzeichenVO) voneinander abzugrenzen.
3. Nach der Beschreibung ist auf der Fläche des ehemaligen Hochseilgartens eine Minigolf-Anlage (Adventure-Minigolf) geplant. Um Verwechslungen mit einem "normalen" Golfplatz zu vermeiden, ist die Bezeichnung des SO auf Adventure-Minigolf zu ändern. Da auch eine GRZ von 0,8 festgesetzt ist, hat die geplante Nutzung nichts mit einem normalen Golfplatz zu tun.
4. Als Maß der baulichen Nutzung ist für das SO2 (Adventure-Minigolf) eine GRZ von 0,8 festgesetzt d.h. 80% der Flächen können versiegelt werden. Aufgrund der Lage des Gebietes empfehlen wir, das zulässige Maß zu reduzieren, um einen besseren Übergang zur freien Landschaft zu schaffen.
5. In dem Gebiet ist eine kleine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Als Nutzung sind Sanitäranlagen und Anlagen zur Lagerung und Wartung von Infrastrukturen der Freizeitnutzung aufgeführt. Wir gehen davon aus, dass es sich bei den Sanitäranlagen um ein öffentliches Angebot handelt. Da es sich aber bei den Freizeitnutzungen in diesem Bereich überwiegend um private Freizeitangebote handelt, ist nicht nachvollziehbar, dass die 2. aufgeführte Art der Nutzung auch dem Gemeinbedarf dient.
6. Als Unterer Bezugspunkt wurde die jeweilige Oberkante der Verkehrsfläche festgesetzt. Es ist zu definieren, was unter der Oberkante der Verkehrsfläche verstanden wird (Gehwegkante, Fahrbahn...). Weiterhin gilt für eine solche Festsetzung, dass sie nur dann bestimmt genug ist, wenn es sich um eine realisierte Verkehrsfläche handelt, am besten mit eingemessenen Kanaldeckeln. Wir empfehlen daher, die unteren Bezugspunkte für die überbaubaren Flächen jeweils gesondert mit einem N.N. - Maß festzusetzen.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartner:

Keine Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

21

zu 21) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die einzelnen Sachverhalte werden unter den nachfolgenden Ziffern abgewogen.

22

zu 22) Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. Gem. der fachlichen Beurteilung des RP Darmstadt, Dezernat III 31.2 stellt die Ausweisung der hier gegenständlichen Sondergebiete keine konkrete Neuausweisung dar, sondern nutzt bereits bestehende Anlagen und/oder ist aufgrund ihrer Größe regionalplanerisch nicht relevant. Die geplante Flächennutzung wird als an die Ziele der Raumordnung angepasst angesehen. Eine Anpassung des RegFNP ist somit nicht erforderlich.

23

24

25

zu 23) Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Flächen im Bebauungsplan werden vermasst dargestellt. Die Flächen unterschiedlicher Nutzung werden durch das Planzeichen 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung dargestellt.

26

zu 24) Der Stellungnahme wird gefolgt. Um Verwechslungen mit einem „normalen“ Golfplatz zu vermeiden, wird die Bezeichnung SO 2 auf Adventure - Minigolfanlage geändert.

27

zu 25) Die Stellungnahme wird wie folgt erwidert. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die mit der Zweckbestimmung „Adventure-Golfanlage“ verbundenen Anlagen beträgt maximal 0,8. Hiermit wird eine größtmögliche Flexibilität zur Errichtung der Bahnen geschaffen. Außerdem wird dabei dem Umstand Rechnung getragen, dass doch erheblich Teilflächen umgestaltet und durch Kunstrasen und ähnliche Befestigungen zumindest teilversiegelt werden. Des Weiteren steht die genaue Ausgestaltung der Bahnen noch nicht fest.
Der Übergang zur freien Landschaft wird durch die Bebauung der „Adventure-Golfanlage“ nicht stärker beeinflusst als bereits zum derzeitigen Zeitpunkt durch den Hochseilgarten. Die Fernwirkung vermindert sich sogar deutlich.

28

- zu 26) Die Stellungnahme wird wie folgt erwidert. Im Sinne des § 9 (1) Nr. 5 BauGB ist die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf erforderlich, wenn Anlagen oder Einrichtungen ausgewiesen werden sollen, die der Allgemeinheit dienen und in denen eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird. Ein privatwirtschaftliches Gewinnstreben tritt hierbei zurück.
- Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Servicepunkt“ soll der Unterbringung einer Serviceeinrichtung für das See-Areal dienen. Öffentliche Sanitäranlagen werden hierdurch für alle Besucher des Wölfersheimer Sees zugänglich sein, insbesondere auch für Radfahrer und Wanderer und Nutzer des Mehrgenerationen-Spielplatzes und der Seearena. Sie ist nicht auf die privaten Freizeitangebote beschränkt. Des Weiteren sollen Anlagen zur Lagerung und Wartung von Infrastrukturen der Freizeitnutzung zulässig sein. Diese Anlagen dienen der gesamten Infrastruktur der Freizeitnutzung des Wölfersheimer Sees. Die Ausweisung des Bereiches als Gemeinbedarfsfläche wird somit für gerechtfertigt gehalten.
- zu 27) Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass für die überbaubaren Flächen der untere Bezugspunkt mit einer NHN- Höhe festgesetzt wird.
- zu 28) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Darmstadt

EINGEGANGEN

10. Juni 2024

HESSEN



10

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

RegioKonzept GmbH & Co KG
Biedrichstrasse 8 c
61200 Wölfersheim

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
W 2194-2024

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihr Ansprechpartner:
Zimmernummer:
Telefon/ Fax:
E-Mail:
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de
Datum: 11.06.2024

Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim

"Am großen Teich"

**Bauleitplanung; Bebauungsplan Nr. 10 - 4. Teiländerung und Erweiterung
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Bau-
maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampf-
mittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel)
vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf
den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen
bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte
Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder
sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittel-
räummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner
Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
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

- 2 -

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim
Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung
Abwägung - Verfahren §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

10)

RP Darmstadt -Kampfmittelräumdienst

Beschlussempfehlung:

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2

zu 2) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3

zu 3) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Errichtung des Hoch-
seilgartens wurden Betonfundamente gesetzt. Bei der Errichtung wurden keine
Kampfmittel gefunden.

4

zu 4) Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass bei den anderen Flächen eine
systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) vor Beginn der geplan-
ten Arbeiten stattfindet, wenn ein Eingriff bis in einer Tiefe von 5 m vorgesehen ist.

5

zu 5) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim
Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung
Abwägung - Verfahren §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

- 2 -

sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Wir bitten nach Abschluss der Kampfmittelräumungsarbeiten um Übersendung mittels E-Mail der Freigabedokumentation und entsprechenden Lageplänen in digitaler Form, gern im ESRI Shape (*.shp) bzw. im Cad Format (*.dxf, *.dwg).

Wir bitten um Verwendung der geodätischen Bezugssysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467).

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumungsarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[Redacted Signature]

6

zu 6) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7

zu 7) Der Stellungnahme wird gefolgt. Es wird auf einen Nachweis geachtet, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt worden sind.

8

zu 8) Der Bitte wird gefolgt.

9

zu 9) Der Bitte wird gefolgt. Für die erforderlichen Pläne wird das geodätische Bezugssystem UTM 32 genutzt.

10

zu 10) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

11

zu 11) Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass, falls eine Sondierung des Plangebiets erforderlich werden sollte, bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma immer das v.g. Aktenzeichen angegeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beigelegt wird.

12

13

zu 12) Die Anlage wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.

14

zu 13) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

15

zu 14) Der Bitte wird gefolgt. Wenn eine Untersuchung vorgenommen wird, wird eine Kopie dem Regierungspräsidium Darmstadt- Kampfmittelräumdienst zugestellt.

zu 15) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bauaushubüberwachung und Baubegleitende Kampfmittelräumung Theorie und Wirklichkeit, Verantwortlichkeiten

Jürgen Sebald
BG Bau, Pirnaer Landstraße 40, 01237 Dresden
0351-2572-324, juergen.sebald@bgbau.de

1. Einleitung

Weltweit werden Bauarbeiten für verschiedenste Vorhaben durchgeführt, sei es wie z.B. Um-, oder Ausbau bzw. Sanierung von Industrie-, Wohn- oder Mischgebieten, aber auch Lückenbebauungen. Für erneuerbare Energien sind tollkühne Ideen in der Planung, einiges davon steht bereits in der Ausführungsphase. Pipelines werden durch unwirtliche Gegenden, sogar durch Gewässer wie z.B. Ostsee verlegt, auch an Orten, wo bekanntermaßen Kampfmittel verklappt wurden.

Es ist davon auszugehen, dass ca. 10 - 15 % der im 2. Weltkrieg abgeworfenen Bomben nicht zur Wirkung gelangten und auch heute noch eine Gefahr für die Umgebung darstellen (Abb. 1). Zusätzlich dazu findet man auch in Ballungszentren

- aufgegebene oder zerstörte Fliegerabwehrstellungen,
- Vergrabestellen,
- zur Sprengung vorbereitete Bauwerke,
- ehemalige Stellungen- und Grabensysteme mit Munition.

Daher werden Bauvorhaben immer wieder durch Kampfmittelfunde, ja sogar auch „Explosionen von Kampfmitteln“ gestoppt (Abb. 2).



Abb. 1. Fliegerbombe, angetroffen bei Bauarbeiten in der Nähe einer Tankstelle



Abb. 2: bei Bohrarbeiten 5-Zentner-Bombe angebohrt

Vor diesem Hintergrund stellen sich folgende Fragen:

- hat der Bauherr bzw. dessen Planer im Rahmen der Gefahrenvorsorge das Problem „Kampfmittel im Baugrund“ überhaupt erkannt?
- hat der sich Bauherr bzw. dessen Planer mit den zur Verfügung stehenden Sondier- und Räumverfahren überhaupt befasst?
- ist sich der Bauherr seiner Verantwortung gegenüber den bauausführenden Unternehmen bewusst?

Bei Bauarbeiten unter Kampfmittelverdacht entstehen Gefährdungen, deren Beseitigung zu den vertraglichen Pflichten des Bauherrn gehört (siehe dazu VOB/C ATV DIN 18299).

Vielfach ist aber festzustellen, dass „aus Kostengründen“ keine Kampfmittelräumung im engeren Sinne geschieht, sondern versucht wird, dem Problem des Kampfmittelverdachts mittels sog. „Bauaushubüberwachung“ oder der „Baubegleitenden Kampfmittelräumung“ Herr zu werden. Dies geschieht insbesondere dann, wenn kein konkreter, sondern ein sogenannter „diffuser“ Kampfmittelverdacht vorliegt, d.h., dass anhand von Luftbildern oder anderer Unterlagen zwar keine verortbaren Ansatzpunkte festgestellt werden können, aber doch so konkrete Verdachtsmomente dafür, dass ein gewisser Kampfmittelverdacht bestehen bleibt (tw. auch bezeichnet als „Fläche mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr“ [1]).

Anhang zur Information

2. Pflichten des Bauherren

Die Bereitstellung des Baugrundes zur weiteren Bearbeitung, z.B. zur Herstellung eines Bauwerkes ist gemäß der Rechtsprechung nach § 645 BGB im Sinne der Lieferung eines Baustoffes zu sehen. Die Verantwortung für den Zustand des Baustoffes „Baugrund“ trägt grundsätzlich der Bauherr, d.h. er trägt das so genannte „Baugrundrisiko“.

Unter Beachtung des Rechtsgrundsatzes der Allgemeinen Verkehrssicherungspflicht hat der Bauherr, der sein Vorhaben auf einer Fläche errichten möchte, die nach historischer Erkundung als kampfmittelgefährdet anzusehen ist, die Pflicht, Schäden, die von seinem Grund und Boden ausgehen, von den Bauarbeitern abzuwenden. Er hat somit dafür zu sorgen, dass evtl. vorhandene Kampfmittel unschädlich gemacht werden, was i.d.R. durch eine Kampfmittelräumung im klassischen Sinn geschieht.

Dies gilt sowohl bei einem konkreten, als auch bei dem oben beschriebenen "diffusen" Kampfmittelverdacht. In diesem Fall können z.B. in Nordrhein-Westfalen die Ordnungsbehörden entsprechende Vorgehensweisen verfügen [1] und seit im Jahre 1994 auf einer Baustelle in Berlin die Explosion einer Bombe vier Arbeiter in den Tod gerissen hat, wird in einigen kreisfreien Städten und Landkreisen Sachsens die Antragstellung zur Kampfmittelbelastungsprüfung von Baugrundstücken vorgeschrieben! Eine vorbildliche Vorgehensweise, an die sich andere Städte und Landkreise anschließen sollten!

Darüber hinaus hat aber jeder Bauherr im Rahmen der Planung und Ausführung eines Bauvorhabens ohnehin Vorgaben zu beachten, die in die gleiche Richtung weisen. Hier ist insbesondere die BaustellV in Verbindung mit § 4 ArbSchG zu nennen, aber auch § 819 StGB "Baugefährdung". Weitere Hinweise zu den Bauherrenpflichten bei Bauarbeiten auf Kampfmittelverdachtsflächen enthält auch die BGI 833 - Handlungsanleitung zur Gefährdungsbeurteilung und Festlegung von Schutzmaßnahmen bei der Kampfmittelräumung [2].

2.1 Baustellenverordnung – BaustellV

Eine ganz allgemeine, in ihrer Zielrichtung aber sehr deutliche Vorgabe, die auf jeder Baustelle zu beachten ist, enthält § 2 BaustellV, "Planung und Ausführung des Bauvorhabens". § 2, Absatz 1 lautet (verkürztes Zitat):

- (1) Bei der Planung der Ausführung eines Bauvorhabens sind die allgemeinen Grundsätze nach § 4 des Arbeitsschutzgesetzes zu berücksichtigen (siehe auch Abb.2)

Somit hat der Bauherr schon bei der Planung der Ausführung eines Bauvorhabens gemäß den ersten und wesentlichsten drei allgemeinen Grundsätzen nach § 4 ArbSchG zu berücksichtigen, dass

- Die Arbeit so zu gestalten ist, daß eine Gefährdung für Leben und Gesundheit möglichst vermieden und die verbleibende Gefährdung möglichst gering gehalten wird;
- Gefahren an ihrer Quelle zu bekämpfen sind;
- der Stand von Technik, Arbeitsmedizin und Hygiene sowie sonstige gesicherte arbeitswissenschaftliche Erkenntnisse berücksichtigt werden.

Werden diese Vorgaben der BaustellV nicht beachtet, könnte im Schadensfall, d.h. in unserer Betrachtung der "Explosion" eines Kampfmittels, auch § 819 StGB "Baugefährdung" heranzuziehen sein:

- (1) Wer bei der Planung, Leitung oder Ausführung eines Baues oder des Abbruchs eines Bauwerks gegen die allgemein anerkannten Regeln der Technik verstößt und dadurch Leib oder Leben eines anderen Menschen gefährdet, wird mit Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.

Eine für die Kampfmittelräumung aus dem Kreis der anerkannten Regeln der Technik einschlägige Regel ist die oben bereits erwähnte BGI 833 [2]. Diese BGI hilft in erster Linie der Kampfmittelräumfirma, aber auch dem Bauherrn bzw. dessen Planer, die allgemeinen Grundsätze nach § 4 ArbSchG bei der Planung und Ausführung des Bauvorhabens auf "kampfmittelverdächtigem Untergrund" zu berücksichtigen und umzusetzen.

Anhang zur Information

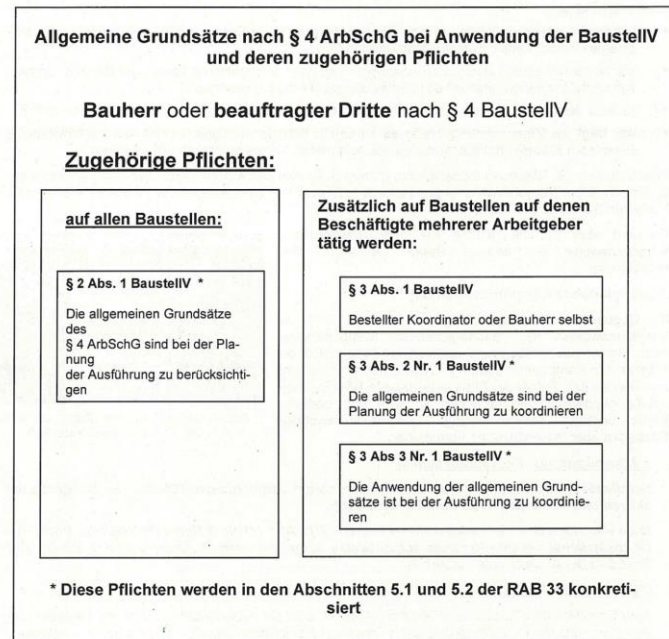


Abb. 3

**3 „Bauaushubüberwachung“ - "baubegleitende Kampfmittelräumung"
- Verfahren nach dem Stand der Technik ?**

Gängige Praxis ist es, in den Ausschreibungsunterlagen von den ausführenden Unternehmen "den Stand der Technik" abzufordern.

Weil aber aufgrund zu vieler im Untergrund vorhandener Störkörper die klassischen Vorgehensweisen der Kampfmittelräumung manchmal nicht anwendbar sind, aber auch deshalb, weil Bauherren aus finanziellen Gründen vor Sondierungen zurückschrecken, wird schon bei der Planung des Bauvorhabens auf "kampfmittel-verdächtigem Untergrund" zum Mittel der sogenannten Bauaushubüberwachung gegriffen, d.h. es wird eine zur Kampfmittelräumung befähigte Person - im folgenden "Feuerwerker" genannt - neben den Bagger gestellt, die ein Auge auf den Aushub haben und die Arbeiten sofort stoppen soll, wenn sie etwas Auffälliges bemerkt.

Diese auch als „fachtechnische Begleitung“ des Bauvorhabens bezeichnete Vorgehensweise stößt in der Fachwelt auf herbe Kritik ("ist eigentlich nur ein zusätzlicher Toter"), sowohl in der Tatsache, dass es vom Bauherrn so gefordert und ausgeschrieben wird, aber auch in der Tatsache, dass sich einige Kampfmittelräumfirmen überhaupt darauf einlassen ! Vor dem Hintergrund wirtschaftlicher Zwänge mag das zwar verständlich sein, aber eine solche Vorgehensweise ist ein vehementer Verstoß nicht

Anhang zur Information

nur gegen die allgemeinen Grundsätze des § 4 ArbSchG, sondern auch gegen jedes Prinzip der Sicherheitsplanung:

- hat der Feuerwerker überhaupt eine Chance, eine konkrete Gefahr durch ein bewegtes oder freigelegtes Kampfmittel rechtzeitig festzustellen?
- wie lange hält er das durch, den Aushubbereich nach Unregelmäßigkeiten und die Aushubmassen nach "Verdachtsinhalten" so intensiv wie notwendig zu "scannen"?
- kann er dem Druck der "Erdbaufirma" standhalten, "Leistung zu bringen", "Masse zu machen"?
- wer trägt die Verantwortung, wenn es zu einem Schadensereignis kommt, die Verantwortliche Person der Kampfmittelräumfirma, die Kampfmittelräumfirma selbst oder der Bauherr?

Eine Definition der "Bauaushubüberwachung" zum Auffinden von Kampfmitteln und damit eine bindende Vorschrift zur Vorgehensweise gibt es nicht (wie auch, es ist ja kein in der Fachwelt anerkanntes Verfahren!).

Oft wird aber für die gleiche wie oben beschriebene Vorgehensweise ein anderer Begriff gebraucht bzw. missbraucht:

"Baubegleitende Kampfmittelräumung"

Im Gegensatz zur "Bauaushubüberwachung" sind die Vorgehensweisen der "baubegleitenden Kampfmittelräumung" exakt beschrieben und definiert im Abschnitt 3 der Arbeitshilfen Kampfmittelräumung - AH-Kampfmittelräumung des Bundes [3]. Folgende Zitate aus diesem Abschnitt der AH-Kampfmittelräumung sprechen für sich und bedürfen keiner weiterer Kommentierung, **besonders wichtige Passagen** aber in Fettdruck hervorgehoben:



Abb. 4. Schichtenweiser Abtrag, verpflichtend bei baubegleitender KMR

3.2 Baubegleitende Kampfmittelräumung

Bei diesem Räumverfahren werden die horizontalen und vertikalen Flächen der Baugrube mit aktiven und / oder passiven Sonden untersucht.

Nach Freigabe durch die verantwortliche Person (§ 19 Abs. (1) Nr. 3 SprengG) kann der Boden unter **zusätzlicher** visueller Kontrolle **schichtweise** ausgebaut werden. Dieser Vorgang wird bis zum Erreichen der Aushubsohle wiederholt.

3.2.1 Verfahrensbeschreibung

Zum Erreichen des Räumziels „Kampfmittelfreiheit“ sind die Aushubsohle und die Grubenböschungen bzw. -wände in Abhängigkeit der vermuteten Kampfmittel mittels aktiver und / oder passiver Sonden vollflächig und systematisch zu untersuchen und ggf. zu räumen.

Die BGR 114 Anhang 5 „Besondere Sicherheitsanforderungen“ ist zu beachten.

3.2.2 Verfahrensgrenzen

Dieses Räumverfahren kann der Reduktion von Gefährdungen bei Maßnahmen mit Bodeneingriff auf kampfmittelbelasteten Flächen dienen. Es kann angewendet werden, wenn Kampfmittelzufälle aufgrund konkreter Verdachtsmomente nicht ausgeschlossen werden können.

Dabei wird der im Wirkungsbereich eines Erdwerkzeuges befindliche Boden auf Kampfmittel **untersucht, bevor der Bodenabtrag stattfindet.**

Dieses Räumverfahren ist aufgrund des methodischen Ansatzes zur Herstellung der Kampfmittelfreiheit ohne Einschränkungen für Baugruben geeignet. Die Verfahrensgrenzen werden durch folgende Eckpunkte beschrieben:

1. Der bei der Räummaßnahme hergestellte kampfmittelfreie Bereich beschränkt sich auf den bei den Bauarbeiten umgesetzten und den in der Baugrube anstehenden Boden.
2. Die Mächtigkeit der in der Baugrube von Kampfmitteln freigesetzten Bodenschicht wird durch die Empfindlichkeit der eingesetzten aktiven und / oder passiven Sonde bzw. die Störkörpergröße bestimmt und ist daher nicht in jedem Fall eindeutig bestimmbar.

Anhang zur Information

3. Durch vorhandene bauliche Anlagen (Kabel, Leitungen, Betonbaukörper) oder Hilfsbaumaßnahmen (Verbau) können Einschränkungen der Sondierfähigkeit des in der Baugrube anstehenden Bodens entstehen.

Auch das Verfahren der baubegleitenden Kampfmittelräumung ist in der Fachwelt umstritten, weil es, wie der obige Satz 3 zeigt, nicht nur Unsicherheiten für den Räumerverfolg enthält, sondern auch für Leib und Leben der Ausführenden. Umstritten ist es aber insbesondere auch deshalb, weil dieses Verfahren so leicht von Bauherren und Planern missbraucht werden kann, um Geld zu sparen !

Das Verfahren wurde aus der Not geboren, dass es eben die Flächen gibt, wo ein nicht eindeutig verortbarer, diffuser Kampfmittelverdacht besteht und man nach einem Verfahren gesucht hat, um auch dieses Problem unter Wahrung der Verhältnismäßigkeit der Mittel in den Griff zu bekommen.

Aber, es öffnet dem Missbrauch Tür und Tor: man braucht bei entsprechenden Verdachtsflächen nur zu postulieren, dass die klassische Sondierung nicht geht, dann wird auch noch bereits in der Ausschreibung der schichtenweise Abtrag gestrichen (behindert ja nur die Aushubleistung und bedroht damit den schon vor Beginn der Planung festgelegten Eröffnungstermin mit Bürgermeister und Sekt-empfang), stellt den Ausguck-Feuerwerker an den Bagger, und schon glaubt man als Bauherr das Problem erledigt zu haben !

Da sind gewisse Zweifel angebracht, betrachtet man allein die Verantwortlichkeiten, wenn die Granate dem Ausguck-Feuerwerker entgeht und mit der Aushubfuhre durch die Stadt gefahren wird !

Was ist, wenn ?

Auf der Grundlage des § 2 BaustellV, der den Bauherrn verpflichtet, bereits bei der Planung eines Bauvorhabens die Grundsätze des § 4 ArbSchG zu berücksichtigen, kann nur folgende grundsätzliche Vorgehensweise die Richtige sein:

- 1) zwingende Feststellung des Kampfmittelverdachtes, ob konkret oder diffus !
- 2) wenn Kampfmittelverdacht besteht, Erarbeitung eines klar definiertes Räumkonzeptes bzw. eines Arbeits- und Sicherheitsplanes nach BGI 833:

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Anforderungen darf die baubegleitende Kampfmittelräumung nur dann angewandt werden, wenn Bauwerksreste, künstliche Auffüllungen mit hohen ferromagnetischen Anteilen, dichte Leitungsnetze oder dergleichen eine Kampfmittelräumung im klassischen Sinn unmöglich machen.

- 3) im Räumkonzept bzw. Arbeits- und Sicherheitsplan nach BGI 833 Beschreibung der an den Kampfmittelverdacht angepassten Vorgehensweise, insbesondere
 - anstehende Böschungen etc. werden vor Beginn des Aushubes vorsondiert
 - schichtenweiser Abtrag des Materials ("Abziehen")
 - die Schichtstärken werden während des Aushubes ständig durch direkte Kommunikation zwischen visuellem Überwacher (Feuerwerker) und Baggerfahrer abgestimmt
 - aufgenommenes Erdreich auf einer Zwischenlagerfläche vorsichtig abgelegen, vorseparieren und nochmals visuell auf Kampfmittel absuchen
- 4) Definition der Anforderungen an die gerätetechnischen und personelle Ausstattung der ausführenden Unternehmen (siehe BGI 833) und Berücksichtigung dieser Anforderungen in der Ausschreibung
- 5) Bereitstellung technischer und ggf. notwendiger persönlicher Schutzausrüstungen durch die ausführenden Unternehmen
- 6) Herstellung der klaren und eindeutigen Weisungsbefugnis der Verantwortlichen Person der Kampfmittelräumfirma gegenüber den Mitarbeitern der Baufirmen in Bezug auf Gefährdungen durch Kampfmittel
- 7) Anpassung der Gefährdungsbeurteilung der bauausführenden Unternehmen
- 8) Unterweisung aller auf der Baustelle beschäftigten Personen

Anhang zur Information

4. Zusammenfassung

Kurz nach Kriegsende ging man davon aus, dass bis Ende 1945 alle Bombenblindgänger entdeckt und entsorgt werden würden. Heute, 66 Jahre nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs können wir nur sagen: „Wir sind noch lange nicht so weit“ und Deformierungen, Rost, Alterungsprozesse, Bodenverfaltungen bzw. -bewegungen und insbesondere Erschütterungen erhöhen das Risiko einer Detonation.

Darüber hinaus gibt es ja nicht nur Bombenblindgänger, von denen Gefahren ausgehen, sondern von allen Arten von unkontrolliert abgelagerter und Alterungsprozessen unterworfenen Munition.

Beim Thema Kampfmittelbeseitigung nehmen Bauherren/Auftraggeber bzw. deren Planer häufig unkalkulierbare Risiken in Kauf, die sie aber allein durch die Beachtung der oben beschriebenen grundsätzlichen Vorgehensweisen minimieren könnten.

Die Ausführung von Kampfmittelräumaßnahmen bedarf grundsätzlich der planerischen und konzeptuellen Vorbereitung sowie der Begleitung/Überwachung der Ausführung.

Wesentlich ist, dass jede Räumaßnahme, die sorgfältig vorbereitet wird, in der Ausführungsphase ohne größere Unterbrechungen wirtschaftlich umgesetzt werden kann.

Die Erkundung, Feststellung und Bergung von Kampfmitteln stellt außergewöhnlich hohe Anforderungen an die gerätetechnische und personelle Ausstattung der ausführenden Firmen sowie einen wesentlichen Zeit- und Kostenfaktor.

In jedem Fall stellt die baubegleitende Kampfmittelräumung die „ultima ratio“ dar, die nur unter klar definierten Randbedingungen angewendet werden darf, nicht aber allein aus dem Grund der Kostenersparnis.

Die Bauaushubüberwachung ist nicht als Kampfmittelräumung anzusehen und sollte aus dem Planungsvokabular ersatzlos gestrichen werden!

Die Abwehr der von Kampfmitteln ausgehenden Gefahr ist und bleibt ein wesentliches Element in der Sicherung der Lebensgrundlage unserer Gesellschaft und ihrer wirtschaftlichen und infrastrukturellen Entwicklung und sollte sehr ernst genommen werden.

Grundsatz für Bauarbeiten auf Flächen mit Kampfmittelverdacht sollte immer sein:

Zunächst Räumstelle - dann erst Baustelle !

5. Literatur:

- [1] Merkblatt für Baugründeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr (Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung in NRW)
- [2] BGI 833 - Handlungsanleitung zur Gefährdungsbeurteilung und Festlegung von Schutzmaßnahmen bei der Kampfmittelräumung,
- [3] Arbeitshilfen zur wirtschaftlichen Erkundung, Planung und Räumung von Kampfmitteln auf Liegenschaften des Bundes (Arbeitshilfen Kampfmittelräumung - AH KMR)

Anhang zur Information

Allgemeine Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen

Auftraggeber für Kampfmittelräumarbeiten sind das Land Hessen (Regierungspräsidium Darmstadt), Kommunen, Private und Bundesbehörden.

Kampfmittelräumarbeiten sind insbesondere:

- Aufsuchen, Bergen und Zwischenlagern von Kampfmitteln
 - Systematische Untersuchung von Flächen mit Sonden
 - Systematische Entmunitionierung von Flächen mit Oberflächensuchgeräten
 - Punktuelle Untersuchung von Blindgängerverdachtspunkten
 - Herstellen von Sondierungsbohrungen, Messwertaufnahmen und Interpretation der Messergebnisse auf Bombenblindgänger
 - Aufgrabung der detektierten Anomalien
 - Identifizierung der Kampfmittel
 - Zwischenlagerung von Kampfmitteln
 - Berichtsführung

1. Durchführungsbestimmungen

Die Arbeiten sind jeweils nach dem neuesten Stand der Technik durchzuführen. Dies ist bei der Auftragsbestätigung zu versichern.

- Dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen sind rechtzeitig mitzuteilen:
- Auftraggeber (Auftrag und Auftragsbestätigung)
- Verantwortliche Person (Befähigungsschein und Ausbildungsnachweis)
- Arbeitsaufnahme und Arbeitszeit, gegebenenfalls Arbeitsunterlagen
- Aktenzeichen des Kampfmittelräumdienstes

Die untersuchten bzw. entmunitionierten Flächen sind in Lageplänen M 1 : 1 000 zu dokumentieren. Eine Ausfertigung ist dem KMRD nach Beendigung der Arbeiten zu übergeben. Kampfmittelräumarbeiten sind nach den üblichen Gesetzen, Verordnungen und Regeln der Technik insbesondere auch nach den Regeln für Sicherheit und Gesundheitsschutz beim Zerlegen von Gegenständen mit Explosivstoff oder beim Vernichten von Explosivstoff oder Gegenständen mit Explosivstoff BGR 114, Anhang 5, des HVBG Fachausschuß „Chemie“ durchzuführen.

2. Sicherheitsbestimmungen

Die Kampfmittelräumarbeiten dürfen nur unter ständiger Aufsicht einer Verantwortlichen Person (Befähigungsinhaber/in nach § 20 SprengG) durchgeführt werden.

An der Arbeitsstelle ist gut sichtbar ein Alarmplan anzubringen, der folgende Informationen enthält:

- Verantwortliche Person der Arbeitsstelle
- Tel.-Nr. und Adresse des nächsten Unfallkrankenhauses

Anhang zur Information

- Tel.-Nr. des nächsten Hubschrauberrettungsdienstes
- Tel.-Nr. und Adresse des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen

Die geborgenen Kampfmittel, Munitionsteile sowie alle anderen Objekte, die im Zusammenhang mit Kampfmitteln stehen, sind sofort listen mäßig zu erfassen und nachzuweisen. Sofern Kampfmittel nicht transportfähig sind oder nicht verlagert werden können, ist von der Kampfmittelräumfirma der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen. Bei Gefahr im Verzug ist die Verantwortliche Person berechtigt und verpflichtet, sofort die zuständige Gefahrenabwehrbehörde (Polizei, Bürgermeister/in, Oberbürgermeister/in) zu verständigen und die seiner/ihrer Meinung nach erforderlichen Abspermaßnahmen zu veranlassen. Die Entschärfung, Sprengung sowie der Abtransport von Kampfmitteln ist ausschließlich dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen oder der von ihm beauftragten Person überlassen.

3. Ergänzende Bestimmungen

Bergungsfremde Gegenstände, die bei den Arbeiten gefunden werden und keine Kampfmiteleigenschaft aufweisen, sind dem Eigentümer des Grundstücks zu überlassen. Sofern ehem. reichseigene Kampfmittel gefunden werden, besteht die Möglichkeit der Kostenerstattung durch den Bund. Er macht allerdings zur Auflage, dass der Kampfmittelräumdienst die von der Fachfirma gestellte Rechnung zur Prüfung erhält und diese mit einem Sichtvermerk kennzeichnet. Dies setzt in jedem Falle die Einhaltung der vorgenannten Bestimmungen voraus. Weiterhin ist zu erklären, ob das betreffende Grundstück vom Bund erworben wurde.

Anhang zur Information

21. Juni 2024



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Gemeindevorstand
der Gemeinde Wölfersheim
Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim

Unser Zeichen: RPD - Dez. III 31.2-61 d 02.14/19-2024/1
Dokument-Nr.: 2024/838232
Ihre Nachricht vom: 16.05.2024
Ihr Ansprechpartner: Jonas Breitwieser
Zimmernummer: 3.017
Telefon/ Fax: +49 (6151) 12 8933/ +49 (611) 327642311
E-Mail: jonas.breitwieser@rpd.hessen.de
Datum: 21.06.2024

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim**Bebauungsplanentwurf „Am großen Teich“ 4. Teiländerung und Erweiterung****Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)****Schreiben des Planungsbüros vom 16.05.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung eines bestehenden Hochseilgartens, hin zu anderen Freizeitnutzungen, zu schaffen.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von gut 14 ha.

B. Stellungnahme**I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr**

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

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
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



- 2 -

11

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim
Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung
Abwägung - Verfahren §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

11)

Regierungspräsidium Darmstadt

Beschlussempfehlung:

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

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 10 "Am großen Teich, 4. Teiländerung und Erweiterung", beabsichtigt die Gemeinde Wölfersheim die Erschließung bzw. den Ausbau diverser Freizeitanlagen und Gastronomiegebäuden.

Teilgeltungsbereich A:

Mit einer Fläche von etwa 6,3 ha ist der Teilgeltungsbereich A laut dem rechtskräftigen RegFNP bisher als Grünfläche (Parkanlage) ausgewiesen. Die Ausweisung der einzelnen Sonstigen Sondergebiete stellt keine konkrete Neuausweisung dar, sondern nutzt bereits bestehende Anlagen und/oder ist aufgrund ihrer Größe regionalplanerisch nicht relevant. Die geplante Flächennutzung kann somit als an die Ziele der Raumordnung angepasst angesehen werden. Gemäß Grundsatz **G6.1.7** sind zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion Südhessen „Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ ausgewiesen und in der Karte dargestellt. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I – III/IIIA) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung.

Teilgeltungsbereich B:

Die mögliche Neuausweisung der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“, mit einer Gesamtfläche von ca. 8,1 ha liegt mit 6,1 ha in einer „Grünfläche (Parkanlage)“. Innerhalb der Neuausweisung liegen 2 ha in einem „Vorranggebiet für Landwirtschaft“. Des Weiteren wird die gesamte Fläche von einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ überlagert.

Gemäß Regionalplan Südhessen **Z10.1-10** hat im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Aufgrund der geringen Fläche von 2 ha bestehen keine Einwände. Das „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ wird von der neuen Flächenausweisung nicht berührt.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2

zu 2) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3

zu 3) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4

zu 4) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 3 -

II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt

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

1. Dezernat IV/F 41.1 Grundwasser

Aus Sicht des Grundwasserbereichs bestehen keine Bedenken.

2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer

Der Wölfersheimer See liegt südlich des Plangebietes A, wobei der Geltungsbereich einen kleinen Teil der Wasseroberfläche zum Erhalt vorhandener Schilfbestände umfasst. Die Uferzone soll in einem Abstand von mind. 10 m zur Uferlinie von baulichen Anlagen freigehalten werden.

Ferner verläuft südlich davon außerhalb des Geltungsbereichs der Tiefenbach.

Zur Ableitung des Regenwassers sollen Mulden- und Flächenversickerung sowie Pflanzenfilter in Betracht gezogen werden. Erst im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sollen hierzu Abstimmungen stattfinden. Eine Einleitung des Regenwassers in ein Oberflächengewässer ist derzeit nicht vorgesehen.

Von Seiten des Dezernats 41.2 – Oberflächengewässer – bestehen daher keine Bedenken gegen die 4. Teiländerung und Erweiterung des BLP Nr. 10 „Am großen Teich“.

In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auf das Umweltmerkmal Oberflächengewässer angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung der Vorfluter, Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (stoffliche und ggf. hydraulische Belastungen) und Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen.

3. Dezernat IV/F 41.3 Abwasser, Gewässergüte

Die Zuständigkeit liegt bei der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises.

4. Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz

a. Nachsorgender Bodenschutz

Der Bebauungsplanentwurf enthält unter Ziffer 11.1 Altlasten die Aussage, dass im Plangebiet keine Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen bekannt sind.

Das Plangebiet besteht aus 2 Teilgeltungsbereichen.

- 4 -

- | | |
|----|--|
| 5 | zu 5) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| | |
| 6 | zu 6) Klarstellung der Stellungnahme. Der Tiefenbach verläuft nicht in der Nähe des Plangebietes. |
| | |
| 7 | zu 7) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| | |
| 8 | zu 8) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen zu den Oberflächengewässern werden im Umweltbericht entsprechend ergänzt. |
| | |
| 9 | zu 9) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| | |
| 10 | zu 10) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |

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

Der Teilgeltungsbereich B grenzt an eine Altfläche, die in der Datenbank unter der Schlüsselnummer 440 006 030 001 018 „Ehemaliger Schwelteich“ erfasst ist.

Nach der bekannten Historie wurde der Schwelteich 1930 zum Sammeln der Schwelwässer aus dem ehemaligen Schwelkraftwerk angelegt. Einmal im Jahr wurde das Schwelwasser aus dem Teich abgelassen. Die letzte Leerung fand 1954 statt.

Nach 1954 wurden Teile des Teiches mit Aushubmaterial aus dem Tagebau sowie Aschen aus dem Kraftwerk abgedeckt.

Die Größe des ehemaligen Schwelteiches ist unklar. Bekannt ist, dass der ehemalige Schwelteich bedeutend größer war als der heute noch vorhandene Teich.

Von Seiten der PREAG wurde die Größe des ehemaligen Schwelteiches auf 13 ha geschätzt.

1997 -2002 wurden Untersuchungen im Bereich des ehemaligen Schwelteiches im Wesentlichen im Bereich der heute noch vorhandenen Teichfläche durchgeführt.

Aufgrund der Belastungen trägt die Fläche des ehemaligen Schwelteiches den Status einer altlastenverdächtigen Fläche.

Anhand der mir vorliegenden Unterlagen ist unklar, ob die Fläche des ehemaligen Schwelteiches in den Teilgeltungsbereich B hineinreicht.

Auf Grundstücken mit schädlichen Bodenveränderungen kann die geplante Nutzung oder Bebauung ggf. erheblich beeinträchtigt werden.

Der Planungsträger hat gemäß § 2 (1) BauGB Nachforschungen zum Plangebiet B (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung, Erkenntnisse über einen unsachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen u.a.) in eigener Zuständigkeit durchzuführen, um gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB festzustellen, ob sich schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz im Plangebiet befinden.

11

zu 11) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

12

zu 12) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der ehemalige Schwelteich befindet sich in der Gemarkung Echzell und umfasste in etwa die Fläche des heutigen Naturschutzgebietes „Schwelteich von Echzell“. Aufgrund der topographischen Situation ist eine Ausdehnung auf den Teilgeltungsbereich B nicht zu vermuten. Um eine höhere Aussagekraft zu erhalten, werden zusätzliche Luftbildinterpretationen durchgeführt.

13

zu 13) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Teilgeltungsbereich B werden lediglich Ausgleichsflächen ausgewiesen. Die Bebauung des Bereiches ist nicht vorgesehen.

14

zu 14) Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Gemeinde wird in eigener Zuständigkeit anhand von historischen Luftbildinterpretationen feststellen, inwiefern der ehemalige Schwelteich an das Plangebietes B heranreicht.

In diesem Zusammenhang verweise ich zusätzlich auf den Mustererlass der ARGEBAU „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 26.09.2001, bekanntgegeben im StAnz.19/2002 S. 1753 ff.).

Mit den Ergebnissen der Nachforschungen ist ggf. die Planung zu überarbeiten, um ein sicheres Wohnen und Arbeiten (§ 1 (6) Ziffer 1 BauGB) zu gewährleisten.

Alle Informationen über die im Planungsgebiet vorkommenden schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtigen Flächen nach BBodSchG, die die Nachforschung ergeben, sind mir (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV - Umwelt Frankfurt, Dezernat IVF 41.5 – Bodenschutz) mitzuteilen.

b. Vorsorgender Bodenschutz

Wie den Planunterlagen zu entnehmen ist, wurde das Plangebiet früher als Tagebau genutzt und ist somit anthropogen überprägt.

In dem vorliegenden Planentwurf werden die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes und der Kompensation hinreichend dargestellt.

5. Dezernat IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft West

Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht anhand der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.

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

Gegen die vorgesehene Planung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Anforderungen (Immissionsrichtwerte usw.) der Freizeitlärmrichtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) verbindlich anzuwenden und zu beachten sind.

Allgemein:

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

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung Abwägung - Verfahren §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

15

zu 15) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Mustererlass der ARGEBAU „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und Baugenehmigungsverfahren“ werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

16

zu 16) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

17

zu 17) Der Stellungnahme wird gefolgt. Alle Informationen über die ggf. im Plangebiet vorkommenden schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen nach BBodSchG, die die Nachforschung ergeben könnten werden dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV- Umwelt Frankfurt, Dezernat IVF 41.5 – Bodenschutz) mitgeteilt.

18

19

zu 18) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

20

zu 19) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
zu 20) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

21

zu 21) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

22

zu 22) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung angewandt und beachtet.

23

zu 23) Der Stellungnahme wird gefolgt. Sobald der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, wird dieser in digitaler Ausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt an das Funktionspostfach kombawasser-ffm@rpda.hessen.de gesendet.

III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern.

Die Stellungnahme basiert daher *hinsichtlich des Altbergbaus* auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines ehemaligen Braunkohlentagebaus. Obwohl seit dessen fachgerechter Verfüllung bereits mehrere Jahrzehnte vergangen sind, können Setzungserscheinungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sollten diese oder andere Anzeichen alten Bergbaus bemerkt werden, sind die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht jedoch keine Sachverhalte entgegen.

24

zu 24) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

25

zu 25) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

26

zu 26) Der Stellungnahme wird gefolgt. Sollten aufgrund der Lage innerhalb eines ehemaligen Braunkohlentagebaus Setzungserscheinungen oder andere Anzeichen alten Bergbaus bemerkt werden, sind die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

27

zu 27) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

C. Hinweise

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


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

Hinweis:
Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.datenschutz.rp-darmstadt.hessen.de).

28

zu 28) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

29

zu 29) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Dezernat des Kampfmittelräumdienstes des Regierungspräsidium Kassels wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt.

**Amt für Bodenmanagement
Büdingen**

EINGEGANGEN

28. Mai 2024

HESSEN



Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bahnhofstrasse 33, 63654 Büdingen

RegioKONZEPT GmbH Co.KG
Biedrichstraße 8c
61200 Wölfersheim

Geschäftszeichen (im Antwortschreiben bitte angeben)

22.2-BD-02-06-03-02-B-2024#042

Bearbeiter

Telefon

Fax

E-Mail

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Datum

vom 21.05.2024

24.05.2024

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim,
Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Änderung des Bebauungsplanes gebe ich für die Flurbereinigungs- und Katasterbehörde die folgende Stellungnahme zu landeskulturellen und bodenordnerischen Belangen sowie aus der Sicht des Liegenschaftskatasters ab:

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

- Keine Einwendungen

2. Fachliche Stellungnahme:

- Zur Planung bestehen keine Anregungen oder Bedenken.
- Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahrens.
- Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden städtischen Bodenordnungsverfahrens, das unserer Verantwortung unterliegt.
- Derzeit ist vom Amt für Bodenmanagement Büdingen kein neues Flurbereinigungs- bzw. städtisches Bodenordnungsverfahren im Bereich der Planung vorgesehen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



63654 Büdingen, Bahnhofstrasse 33
Telefon: (06042) 9612-0
Telefax: (0611) 327605-100
E-Mail: info.afb-buedingen@lvbg.hessen.de



14

14) **Amt für Bodenmanagement Büdingen**

Beschlussempfehlung:

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2

zu 2) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3

zu 3) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4

zu 4) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5

zu 5) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

16

16) Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschlussempfehlung:

EINGEGANGEN
05. Juni 2024

Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

RegioKonzept GmbH & Co KG
Biedrichstraße 8c
61200 Wölfersheim

Der Regionalvorstand
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht: Email vom 16.5.2024
Unser Zeichen:

Per E-Mail:

24. Mai 2024

Wölfersheim 3/24/Bp
Bebauungsplan Nr. 10 "Am großen Teich" 4. Teiländerung und Erweiterung in Wölfersheim, Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Freizeitnutzungen am Wölfersheimer See sollen, gemäß dem 2019 beschlossenen Entwicklungskonzept umgestaltet bzw. planungsrechtlich gesichert werden. Der Geltungsbereich umfasst ca. 14,4 ha und besteht aus zwei Teilen:

A: Im Norden des Sees, ca. 6,2 ha:
Festsetzungen von Bau-, Grün- und Verkehrsflächen mit entsprechender Zweckbestimmung. Die bestehende Fußballgolfanlage (ca. 4 ha) wird planungsrechtlich gesichert, darüber hinaus wird ein Sondergebiet für eine Adventure Golfanlage (ca. 0,6 ha) und eines für Gastronomie (ca. 0,1 ha), ein Parkplatz (ca. 0,4 ha) und eine Grünfläche „Spielplatz“ (ca. 0,2 ha) festgesetzt.

B: Im Osten des Sees, ca. 8,2 ha:
Festsetzung der Maßnahmenflächen für den Artenschutz und den naturschutzrechtlichen Ausgleich und ein Parkplatz.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) sind beide Teilgeltungsbereiche als Grünfläche (Parkanlage) dargestellt, überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz. Lediglich die beiden Bereiche, welche in Teilgeltungsbereich B als „Fläche für die Landwirtschaft“ und als „Parkplatz“ festgesetzt werden, sind vorwiegend als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ festgelegt.

Die geringfügig davon abweichende vorgesehene Bebauungsplan-Festsetzungen (wie die Parkplätze) widersprechen nicht den dargestellten Grundzügen der Planung. Der Bebauungsplan-Vorentwurf kann damit als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden.

Regionalverband FrankfurtRheinMain Telefon: +49 69 2577-0
Poststraße 16 info@region-frankfurt.de
60329 Frankfurt am Main www.region-frankfurt.de

Deutsche Bank
IBAN: DE68 5007 0010 0096 7356 00
BIC: DEUTDEFFXXX

Frankfurter Sparkasse
IBAN: DE15 5005 0201 0000 3028 02
BIC: HELADEF1822

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

-2-



den.

Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Bereich RegFNP-Änderungen und Stellungnahmen
Abteilung Planung

Anlagen: Datenblätter der Strategischen Umweltprüfung (SUP)

2

zu 2) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3

zu 3) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht wurde bereits eine umfangreiche Umweltprüfung der Schutzgüter durchgeführt. Gegebenenfalls noch nicht berücksichtigte relevante Sachverhalte werden im Umweltbericht ergänzt.

Umweltprüfung Konfliktanalyse zur dargestellten Planfläche

Erstellt am 05.06.2024, Programmversion 39.1



Kommune / Ortsteil: Wölfersheim/Wölfersheim

Flur: 2

Realnutzung (Stand 2021): Befestigter Fahrweg, Gehölz, Freizeit, Erholung, Grünland, Brache, Parkplatz

Vorgesehene Nutzung: Freizeit und Erholung - Sonstige Freizeit- und Erholungseinrichtung (z.B. Festplatz,

Grillplatz, Spielplatz), Planung

Größe der Planfläche: 4,7 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Planstand 2022): Parkanlage

Landschaftsplan (Stand 2000/2002): keine Angaben

Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltkriterien auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbare 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs- Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen zurückzuführen sein.

Das Prüfverfahren wird im Umweltbericht zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<https://bit.ly/3htq96e>), ebenso die aktuell verwendeten Datengrundlagen inkl. Quellen und Datenstand (<https://bit.ly/2ZAKUqx>).

Die Gesamt- 'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	0.2	5.1
Wirkzone	0.8	1.9

Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

[0] unerheblich

[1] erheblich ($\geq 1,0$ Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

[2] sehr erheblich ($\geq 6,0$ Konflikte gemittelt über die Fläche)

[3] sehr erheblich ($\geq 0,5$ Restriktionen gemittelt über die Fläche)



Aktuelles Luftbild Hessen (HLNUG)



Raumwiderstand

- 0 Konflikte (unerheblich)
- 1 bis 2 Konflikte (deutlich)
- 3 bis 4 Konflikte (erheblich)
- 5 bis 6 Konflikte (deutlich bis sehr erheblich)
- 7 bis 8 Konflikte (sehr erheblich)
- 9 Konflikte (sehr erheblich)
- Restriktion (sehr erheblich)

Umweltprüfung zur Information

1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	Wirkzone	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Wirkzone
Ermittlernde Grossbetriebe	..100 m	Vogelschutzgebiete	1000 m
Gasfemteilungen	..100 m	Vogelzugrastplatze	..200 m
Seveso Stoerfallbereich	0 m	Artenvorkommen	..200 m
Wohnumfeld Gewerbe Bestand	..100 m	Biotopeverbundsystem	..200 m
Elektromagnetische Felder	0 m	FFH Gebiete	1000 m
Windvorraengebiete	..300 m	Naturschutzgebiete	..200 m
Windenergieanlagen Bestand	..300 m	Landschaftsschutzgebiete	..200 m
Wohnumfeld Wohnen Bestand	..100 m	Naturdenkmale	..200 m
Fluglaerm	0 m	G Landschaftsbestandteile	..200 m
Strassenverkehrslaerm	0 m	Kompensationsflaechen	..200 m
Schienenverkehrslaerm	0 m	Massnahmenraeume Voegel	..200 m
Industrielaeerm	0 m	Biotope	..200 m
Ruhige Gebiete	..100 m		
Wasser		Luft und Klima	
Heilquellenschutzgebiete	0 m	Bioklima	0 m
Grundwasserzustand	0 m	Starkregen	0 m
Pot Grundwasserneubildung	0 m	Luftbelastung	0 m
GrundwasserVerschmutzEmpf	0 m		
Pot Ueberschweemflaechen	0 m		
Trinkwasserschutzgebiete	0 m		
Gewaesserzustand	..100 m		
Quellen	..100 m		
FliessStillgewaesser	..100 m		
Ueberschweemungsgebiete	0 m		
Boden und Fläche		Landschaft und Erholung	
Altlasten	..100 m	Forstschutzgebiete	..200 m
Bergschadensgebiete	..100 m	Waldfunktionen	..200 m
Hangrutschungsgefaehrung	..100 m	Wald	..200 m
Extremstandorte	..100 m		
Archivboeden	..100 m		
Bodenertrag Schutzfunktion	..100 m		
Palaeantologische Denkmale	..100 m		
Geologische Besonderheiten	..100 m		
Kultur- und Sachgüter			
Bodendenkmale Limes	..200 m		
Bodendenkmale	..100 m		
Baudenkmale Fernwirkung	..200 m		
Baudenkmale	..100 m		
Kultl Landschaftselemente	..100 m		

Umweltprüfung zur Information

2. Bestandsaufnahme

Restriktionen: (erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

Vogelschutzgebiete (Natura 2000)
Wirkzone (1000 m): Betroffener Flächenanteil 3%
Wetterau

Rechtsverbindliche Kompensationsflächen
Wirkzone (200 m): Betroffener Flächenanteil 9%
Sonstiges (abgeschlossen), Ufergehölz Neuanlage (abgeschlossen)

(Potenziell) gesetzlich geschützte Biotope
Planfläche: Betroffener Flächenanteil 10% (0,5ha)
Sonstiger feuchter bis nasser Laubwald (Bruch-, Auwald) (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG, BNTK),
Feuchtbäche, Hochstaudenflur inkl. Sekundärröhricht (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG, BNTK)
Wirkzone (200 m): Betroffener Flächenanteil 32%
Feuchtbäche, Hochstaudenflur inkl. Sekundärröhricht (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG, BNTK),
Extensives Frischgrünland (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG, BNTK), Flächiges Gebüsch trockener
bis frischer Standorte (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG, BNTK), Naturnahes Stillgewässer (pot.
gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG, BNTK), Ufergebüsch feuchter bis nasser Standorte (gesetzlich geschützt
gem. § 30 BNatSchG o. § 13 HAGBNatSchG, BNTK), Sonstiger feuchter bis nasser Laubwald (Bruch-, Auwald) (pot.
gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG, BNTK)

Biotopverbundsystem (Habitatfläche)
Planfläche: Betroffener Flächenanteil 9% (0,4ha)
Habitatfläche des Biotopverbunds
Wirkzone (200 m): Betroffener Flächenanteil 33%
Habitatfläche des Biotopverbunds

Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Arten
Wirkzone (200 m): Betroffener Flächenanteil 1%
Zwergdorn (Erhaltungszustand schlecht)

Konflikte: (erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit, Soziales (Bestand)
Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 9%
Wohnbebauung

Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand)
Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 3%
Kläranlage, Klärwerk, Handel und Dienstl.

Sonstige bedeutsame Biotope
Wirkzone (200 m): Betroffener Flächenanteil 7%
Extensiv gepflegte Parkanlage (BNTK), Gebüsch und Gehölz feuchter bis nasser Standorte (BNTK), Feldgehölz
trockener bis frischer Standorte (BNTK)

Biotopverbundsystem (Verbindungsfläche)
Planfläche: Betroffener Flächenanteil 1% (< 0,1ha)
Verbindungsfläche des Biotopverbunds (verbindet Habitatflächen)
Wirkzone (200 m): Betroffener Flächenanteil 30%
Verbindungsfläche des Biotopverbunds (verbindet Habitatflächen)

Vogelzugrastplätze (Staatl. Vogelschutzzone HE, RP, SL)
Planfläche: Betroffener Flächenanteil 3% (0,1ha)
Horlofftal und mittleres Niddatal
Wirkzone (200 m): Betroffener Flächenanteil 42%
Horlofftal und mittleres Niddatal

Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse)
Wirkzone (200 m): Betroffener Flächenanteil 6%
Feldhamsterpopulationsraum (Kernvorkommen, letzter Nachweis 2022)

Potenzielle Bergschadensgebiete
Planfläche: Betroffener Flächenanteil 99% (4,6ha)
Ehem. Braunkohlentagebau Wölfersheim (1927-1943), Ehem. Braunkohlengrube Wölfersheim Nord (1842-1934)
Wirkzone (1000 m): Betroffener Flächenanteil 55%



Umweltprüfung zur Information

Potenzielle Hangrutschungsgefährdung
Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 2%
 mittel bis hoch (Löss, Lösslehm über tertiärer Braunkohle, Hangneigung 5° - <15°)

Böden mit extremen Standorteigenschaften (Bedeutung für die Biodiversität)
Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 4%
 stark grundnasse Böden mit pot. Auendynamik (Auengley aus Auenschluff)

Archivböden und seltene Böden
Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 4%
 Paläoböden und reliktsiche Böden (Parabraunerde-Tschernosem aus Löss)

Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion
Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 7%
 Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Humusparabraunerde aus Löss), Böden mit hoher bis sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Parabraunerde-Tschernosem aus Löss)

Geotope, geologische Besonderheiten
Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil < 1%
 Tertiäre Bauxitverwitterung

Fließ- und Stillgewässer
Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 13%
 Sonst. Stillgewässer, Tiefengraben, Klärbecken

Potenzielle Überschwemmungsflächen
Planfläche: Betroffener Flächenanteil 55% (2.6ha)
 Holozäner Auenbereich (Geol. Karte)

Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E)
Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (4.7ha)
 Qualitative Schutzzone II (HQS Oberhess. Heilquellenschutzbezirk), Quantitative Schutzzone D (HQSG Bad Nauheim)

Qualitativer und quantitativer Grundwasserzustand (WRRL)
Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (4.7ha)
 schlechter chemischer Zustand (diffuse Einträge aus der Landwirtschaft)

Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
Planfläche: Betroffener Flächenanteil 55% (2.6ha)
 hoch (Porenleiter unter Auen- oder Hochflutlehm)

Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index)
Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (4.7ha)
 erhöhte Starkregengefährdung

Kulturhistorische Landschaftselemente
Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 7%
 Wölfersheimer See



Umweltprüfung zur Information

3. Voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Bestehende Vorbelastungen durch Potenzielle Hangrutschungsgefährdung, Potenzielle Bergschadensgebiete, Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand), Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index)
(Wirkfaktoren: Bergsenkungsrisiko, Überschwemmungsrisiko)

3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen

für Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers, Qualitativer und quantitativer Grundwasserzustand (WRRL), Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E)
(Wirkfaktoren: Teilbebauung bzw. Teilversiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen mit Barrierewirkung

für Potenzielle Überschwemmungsflächen
(Wirkfaktoren: Teilbebauung bzw. Teilversiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Überschwemmungsrisiko, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen)

Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung

für Biotopverbundsystem (Habitatfläche), Biotopverbundsystem (Verbindungsfläche)
(Wirkfaktoren: Teilbebauung bzw. Teilversiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

Flächen- und Funktionsverluste

für (Potenziell) gesetzlich geschützte Biotope, Sonstige bedeutsame Biotope, Vogelzugrastplätze (Staatl. Vogelschutzgebiete HE, RP, SL)
(Wirkfaktoren: Teilbebauung bzw. Teilversiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)

Funktionsbeeinträchtigung

für Fließ- und Stillgewässer/Teilbebauung bzw. Teilversiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Überschwemmungsrisiko, Gewässerabbau und -verlegung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen, Biotopverbundsystem (Habitatfläche), Biotopverbundsystem (Verbindungsfläche), Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse) Vogelschutzgebiete (Natura 2000), Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion, Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Arten, Hinweise auf planungsrelevante Arten, Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit, Soziales (Bestand), Rechtsverbindliche Kompensationsflächen, Böden mit extremen Standorteigenschaften (Bedeutung für die Biodiversität), (Potenziell) gesetzlich geschützte Biotope, Sonstige bedeutsame Biotope, Archivböden und seltene Böden, Vogelzugrastplätze (Staatl. Vogelschutzgebiete HE, RP, SL), Geotope, geologische Besonderheiten, Kulturhistorische Landschaftselemente

Umweltprüfung zur Information

Umweltprüfung

Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan Nr. 10 "Am großen Teich" 4. Teiländerung und Erweiterung in Wölfersheim, Fläche für den Straßenverkehr, geplant'

Erstellt am 04.06.2024, Programmversion 39.2.2.3

Kommune/Ortsteil: Wölfersheim/Wölfersheim
Realnutzung (Stand 2021): 9050 Gehölz, 6310 Parkplatz, 9150 Brache, 8110 Ackerland, 5350 Freizeit, Erholung
Vorgesehene Nutzung: Fläche für den Straßenverkehr, geplant
Flur: 2
Größe der Planfläche: 0,6 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Planstand 2022): Vorranggebiet für Landwirtschaft, Parkanlage
Landschaftsplan (Stand 2000/2002): keine Angaben

Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltkriterien auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbare 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs- Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen zurückzuführen sein.

Das Prüfverfahren wird im Umweltbericht zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<https://bit.ly/3htq96e>), ebenso die aktuell verwendeten Daten (<https://bit.ly/2ZAKUqx>).

Die Gesamt- 'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	0	5
Wirkzone	0,9	2,3

Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

[0] unerheblich

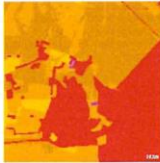
[1] erheblich ($\geq 1,0$ Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

[2] sehr erheblich ($\geq 6,0$ Konflikte bzw. 0,5 Restriktionen i. d. Summe gemittelt über die Fläche)

[3] sehr erheblich ($\geq 0,5$ Restriktionen gemittelt über die Fläche)



Aktuelles Luftbild Hessen (HLNUG)



Umweltprüfung zur Information

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim
Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung
Abwägung - Verfahren §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan Nr. 10 "Am großen Teich" 4. Teiländerung und Erweiterung in Wölfersheim, Fläche für den Straßenverkehr, geplant', Seite 2

1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Wirkzone	Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	Wirkzone
Vogelschutzgebiete	1000 m	Seveso Störfallbereich	0 m
Vogelzugrastplätze	..300 m	Wohnumfeld Gewerbe Bestand	..100 m
Artenvorkommen	..300 m	Wohnumfeld Misch Bestand	..300 m
Biotopverbundsystem	..300 m	Windvorranggebiete	..100 m
FFH-Gebiete	1000 m	Windenergieanlagen Bestand	..100 m
Naturschutzgebiete	..300 m	Wohnumfeld Wohnen Bestand	..500 m
Landschaftsschutzgebiete	..300 m	Ruhige Gebiete	..500 m
Naturdenkmale	..300 m	.	.
G Landschaftsbestandteile	..300 m	.	.
Kompensationsflächen	..300 m	.	.
Massnahmenräume Voegel	..300 m	.	.
Biotope	..300 m	.	.
Wasser		Luft und Klima	
Heilquellenschutzgebiete	0 m	Kalilufthaushalt	0 m
Grundwasserzustand	0 m	Bioklima	0 m
Pot Grundwasserneubildung	0 m	Starkregen	0 m
GrundwasserVerschmutzEmpf	0 m	Luftbelastung	0 m
Pot Ueberschwermetalle	0 m	.	.
Trinkwasserschutzgebiete	0 m	.	.
Gewässerzustand	..100 m	.	.
Quellen	..100 m	.	.
Fliessstillgewässer	..100 m	.	.
Ueberschwemmungsgebiete	0 m	.	.
Boden und Fläche		Landschaft und Erholung	
Altlasten	..100 m	Forstschutzgebiete	..300 m
Bergschadensgebiete	..100 m	Waldfunktionen	..300 m
Hangrutschungsgefährdung	..100 m	Wald	..300 m
Neuversiegelung	0 m	Naturpark	0 m
Extremstandorte	..100 m	Bedeutsame Landschaften	0 m
Archivböden	..100 m	Unzerschnittene Räume	0 m
Bodenertrag Schutzfunktion	..100 m	Freizeiteinrichtungen	..300 m
Paläontologische Denkmale	..100 m	.	.
Geologische Besonderheiten	..100 m	.	.
Rohstoffe	0 m	.	.
Kultur- und Sachgüter			
Bodendenkmale Limes	..300 m	.	.
Bodendenkmale	..100 m	.	.
Baudenkmale Fernwirkung	..300 m	.	.
Baudenkmale	..100 m	.	.
Kulturlandschaftselemente	..100 m	.	.

Umweltprüfung zur Information

Konfliktanalyse zum Planvorhaben "Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“ 4. Teiländerung und Erweiterung in Wölfersheim, Fläche für den Straßenverkehr, geplant", Seite 3

2. Bestandsaufnahme

Restriktionen:

(erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

Vogelschutzgebiete (Natura 2000)

Wirkzone (1000): Betroffener Flächenanteil 19%
Wetterau

Rechtsverbindliche Kompensationsflächen

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 1%
Sonstiges (abgeschlossen), Ufergehölz Neuanlage (abgeschlossen)

(Potenziell) gesetzlich geschützte Biotope

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 1% (< 0,1 ha)
Feuchtröhricht, Hochstaudeufricht inkl. Sekundärröhricht (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG, BNTK)
Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 25%
Naturnahe Stillgewässer (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG, BNTK), Flächiges Gebüsch trockener bis frischer Standorte (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG, BNTK), Feuch- und Nassgrünland, extensiv (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG, BNTK), Feuchtröhricht, Hochstaudeufricht inkl. Sekundärröhricht (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG, BNTK), Ufergehölz feuchter bis nasser Standorte (gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG o. § 13 HAGBNatSchG, BNTK), Extensives Frischgrünland (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG, BNTK), Sonstiger feuchter bis nasser Laubwald (Bruch-, Auwald) (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG, BNTK)

Biotoptverbundsystem (Habitatfläche)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 4% (< 0,1 ha)
Habitatfläche des Biotoptverbunds
Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 29%
Habitatfläche des Biotoptverbunds

Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Arten

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 2%
Schlagschweif (Erhaltungszustand schlecht), Zwergdommel (Erhaltungszustand schlecht)

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 14%
Altlagierung - altlastenverdächtig (firmeneig. Dep. f. bes. überwach. Abfälle - Ehem. Schwellteich Echzell), ALTIS-Nr. 440.006.030-001.018

Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit, Soziales (Bestand)

Wirkzone (500 m): Betroffener Flächenanteil 2%
Wohnbebauung, Grünanlage

Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 94% (0,5 ha)
Freizeit, Erholung, Parkplatz
Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 11%
Kleintierzucht, Mischbebauung, Verkehrsgrün, Gemeinbedarf, diverse, Freizeit, Erholung, Parkplatz, Innerört. Straße

Maßnahmenräume für windkraftsensiblen Vogelarten

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 25% (0,1 ha)
sehr gute Eignung (Schwarzstorch, Rotmilan)
Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 21%
sehr gute Eignung (Schwarzstorch, Rotmilan)

Sonstige bedeutsame Biotope

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 8%
Extensiv gepflegte Parkanlage (BNTK), Feldgehölz trockener bis frischer Standorte (BNTK), Laubwald (BNTK), Gebüsch und Gehölz feuchter bis nasser Standorte (BNTK)

Biotoptverbundsystem (Verbindungsfläche)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil < 1% (< 0,1 ha)
Verbindungsfläche des Biotoptverbunds (verbindet Habitatflächen)
Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 36%
Verbindungsfläche des Biotoptverbunds (verbindet Habitatflächen)



Umweltprüfung zur Information

Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan Nr. 10 "Am großen Teich" 4. Teiländerung und Erweiterung in Wölfersheim, Fläche für den Straßenverkehr, geplant', Seite 4

Vogelzugrastplätze (Staatl. Vogelschutzwaite HE, RP, SL)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 25% (0,1 ha)

Horloftal und mittleres Niddatal

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 71%

Horloftal und mittleres Niddatal

Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 16%

Kleine Königslibelle (RL: stark gefährdet), Spitzenfleck (RL: vom Aussterben bedroht), Falkenlibelle (RL: Vorwarnliste),

Feldhamsterpopulationsraum (Kernvorkommen, letzter Nachweis 2022)

Altflächen

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 1%

Altbiagerung - nicht bewertet (Quelle: PV, UVF, Böschung), Nr. 3364

Potenzielle Bergschadensgebiete

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 48% (0,3 ha)

Ehem. Braunkohlengrube Wölfersheim Nord (1842-1934)

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 36%

Ehem. Braunkohlentagebau Wölfersheim (1927-1943), Ehem. Braunkohlengrube Wölfersheim Nord (1842-1934)

Potenzielle Hangrutschungsgefährdung

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 1%

mittel bis hoch (Löss, Lösslehm über tertiärer Braunkohle, Hangneigung 5° - <15°)

Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 3% (< 0,1 ha)

Versiegelungsgrad < 10 %

Archivböden und seltene Böden

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 4%

Paläoböden und reliktsche Böden (Parabraunerde-Tschernosem aus Löss)

Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 10%

Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Kolluvisol, vergleitet, aus Kolluvialschluff aus Löss), Böden

mit hoher bis sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Parabraunerde-Tschernosem aus Löss)

Fließ- und Stillgewässer

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 5%

Sonst. Stillgewässer

Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,6 ha)

Quantitative Schutzzone D (HQS Bad Nauheim), Entfällt - Oberhess. Heilquellenschutzbezirk (seit 31.07.2023 aufgehoben)

Qualitativer und quantitativer Grundwasserzustand (WRRL)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,6 ha)

schlechter chemischer Zustand (diffuse Einträge aus der Landwirtschaft)

Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

Planfläche: Betroffener Flächenanteil < 1% (< 0,1 ha)

hoch (mächtiger Porenleiter)

Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 75% (0,4 ha)

erhöhte Starkregengefährdung

Bedeutende unzerschnittene Räume

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 28% (0,2 ha)

1257 ha unzerschnittener Freiraum



Umweltprüfung zur Information

Kulturhistorische Landschaftselemente
Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 5%
Wölfersheimer See



3. Voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Bestehende Vorbelastungen durch Altlasten und altlastenverdächtige Flächen, Altflächen, Potenzielle Bergschadensgebiete, Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index), Potenzielle Hangrutschungsgefährdung
(Wirkfaktoren: Bergsenkungsrisiko, Überschwemmungsrisiko)

3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen mit Barrierewirkung

für Qualitativer und quantitativer Grundwasserzustand (WRRL), Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E)
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen)

Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung

für Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %), Bedeutende unzerschnittene Räume, Maßnahmenräume für windkraftsensible Vogelarten, Vogelzugrastplätze (Staatl. Vogelschutzwarte HE, RP, SL), Biotopverbundsystem (Habitatfläche), Biotopverbundsystem (Verbindungsfläche), Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand), (Potenziell) gesetzlich geschützte Biotop, Sonstige bedeutsame Biotop
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen

für Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen)

3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)

Funktionsbeeinträchtigung

für Fließ- und StillgewässerBebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Überschwemmungsrisiko, Gewässerausbau und -verlegung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen, Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Arten, Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse), Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit, Soziales (Bestand), Archivböden und seltene Böden, Vogelschutzgebiete (Natura 2000), Ertragsassichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion, Maßnahmenräume für windkraftsensible Vogelarten, Vogelzugrastplätze (Staatl. Vogelschutzwarte HE, RP, SL), Biotopverbundsystem (Habitatfläche), Biotopverbundsystem (Verbindungsfläche), Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand), (Potenziell) gesetzlich geschützte Biotop, Sonstige bedeutsame Biotop, Kulturhistorische Landschaftselemente, Rechtsverbindliche Kompensationsflächen

Umweltprüfung zur Information

17. Juni 2024

17

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim
Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung
Abwägung - Verfahren §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

17) Landesamt für Denkmalpflege hessenARCHÄOLOGIE
Abt. Archäologische Denkmalpflege

Beschlussempfehlung:

Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Schloss Biebrich | 65203 Wiesbaden

Regiokonzept GmbH & Co KG
Biedrichstr. 8c

61200 Wölfersheim

Aktenzeichen

Bearbeiter/in

Durchwahl

Fax

E-Mail

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht 16.04.2024

Datum 17.06.2024

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wohnbach
Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1)
BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Bezirksarchäologie

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2

zu 2) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3

zu 3) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege wurde ebenfalls um Stellungnahme gebeten.

Von: FU-WES-AS-WI-Strassenverwaltung <FU-WES-AS-WI-Strassenverwaltung@autobahn.de>

Gesendet: Dienstag, 21. Mai 2024 11:21

An: Bauleitplanung Wölfersheim <bauleitplanung@woelfersheim.de>

Betreff: AW: BLP_ Wölfersheim_ Bebauungsplan Nr. 10 "Am großen Teich" 4. Teiländerung und Erweiterung hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

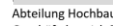
Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der Autobahn bestehen gegen den o.g. Bebauungsplan keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen



Die Autobahn GmbH des Bundes
Niederlassung West | Außenstelle Wiesbaden
Hagenauer Str. 44 · 65203 Wiesbaden


Abteilung Hochbau und Straßenverwaltung
Geschäftsbereich Betrieb und Verkehr
T +49 611 157566440
M +49 1627955074
elif.mesken@autobahn.de
www.autobahn.de

19

19) Die Autobahn GmbH des Bundes

Beschlussempfehlung:

1

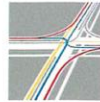
zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement
Gelnhausen

EINGEGANGEN

20. Juni 2024

HESSEN



20

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim
Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung
Abwägung - Verfahren §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

20) Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement

Beschlussempfehlung:

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Gutenbergstraße 2-4, 63556 Gelnhausen

Gemeindevorstand der
Gemeinde Wölfersheim
Postfach 11 43
61198 Wölfersheim

ausschließlich per Mail:
bauleitplanung@woelfersheim.de

Aktenzeichen 34c2-2024-038806 -BV13.3Ho

Bearbeiter/in
Telefon
Fax
E-Mail

Datum 20. Juni 2024

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, in der Gemarkung Wölfersheim
Bebauungsplan Nr.10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung
frühzeitige Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(1)BauGB
Schreiben der Regiokonzept GmbH & Co. KG vom 21.05.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement bestehen straßen-
rechtlich, die Bundesstraße 455 betreffend, keine planrelevanten Einwende zum Bebau-
ungsplan.

Gegen die Straßenbaulastträger der übergeordneten Straßen bestehen keine Ansprü-
che gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Wir bitten um entsprechende Übernahme in die Festsetzungen des Bauleitplans sowie die
Inkraftsetzung des genehmigten und veröffentlichten Bauleitplanes digital zukommen zu las-
sen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2

zu 2) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3

zu 3) Der Bitte wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird nachrichtlich in den Bebau-
ungsplan aufgenommen. Nach Inkrafttreten wird der Bebauungsplan Hessen Mobil
per Mail als PDF zur Verfügung gestellt.

Hessen Mobil
Gutenbergstraße 2-4
63571 Gelnhausen
mobil.hessen.de

Telefon: (06051) 832 0
Fax: (06051) 832 171
USt-IdNr.: DE811700237
BIC: HELADEF33XXX

Landesbank Hessen-Thüringen
Zahlungen: HCC-Hessen Mobil
St.-Nr.: 043/226/03501
IBAN-Nr.: DE67 5005 0000 0001 0005 12

Kto. Nr.: 1000 512
BLZ: 500 500 00
EORI-Nr.: DE1653547



EINGEGANGEN

10. Juni 2024

DB AG - DB Immobilien
Karlstraße 6 | 60327 Frankfurt am Main

REGIOKONZEPT GmbH & Co. KG
Biedrichstraße 8c
61200 Wölfersheim (Hessen)

Per Mail:
bauleitplanung@woelfersheim.de,
mail@regiokonzept.de

DB AG - DB Immobilien
Baurecht I
CR.R 041
Karlstraße 6
60327 Frankfurt am Main
www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement

Allgemeine Mail-Adresse:
Baurecht-mitte@deutschebahn.com

Aktenzeichen: CR.R 041 Fk
Fk (TOEB-HE-24-181231) - Wölfersheim

10.06.2024

Ihr Schreiben vom 21.05.2024

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

Durch die **4. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 10 „Am großen Teich“** werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

Vorsorglich weisen wir auf das Projekt „Reaktivierung der Horloffalbahn“ zwischen dem Bahnhof Wölfersheim-Södel und dem Bahnhof Hungen und den damit verbundenen Planungen am Bahnübergang „Geisenheimer Straße“ hin.

Mit freundlichen Grüßen

DB AG - DB Immobilien

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzert
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markkotten,
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler

Unser Anliegen:



Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/datenschutz

Seite 1 / 2

21

21) Deutsche Bahn AG-DB-Immobilien

Beschlussempfehlung:

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2

zu 2) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3

zu 3) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



+++ Datenschutzhinweis: Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Anzeigeneinheiten gerne zur Verfügung.
Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code:



Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 12. Juni 2024 15:03
An: Bauleitplanung Wölfersheim <bauleitplanung@woelfersheim.de>
Betreff: Stellungnahme: BLP_ Wölfersheim_ Bebauungsplan Nr. 10 "Am großen Teich" 4. Teiländerung und Erweiterung hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Gemeinde Wölfersheim
Bebauungsplan Nr. 10 "Am großen Teich" 4. Teiländerung und Erweiterung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

In dem ausgewiesenen Gebiet sind Versorgungskabel von uns verlegt. Ebenso ist eine 20-kV-Freileitung mit dem zugehörigen Mast an der Geisenheimer Straße vorhanden. Zusätzlich befinden sich in diesem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung.

24

1

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim
Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung
Abwägung - Verfahren §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

24) OVAG Netz GmbH

Beschlussempfehlung:

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim
Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung
Abwägung - Verfahren §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine – beschränkt persönliche Dienstbarkeit – erforderlich.

Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel – auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden – durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir um Rücksprache mit unserem Netzbezirk.

Wir bitten Sie bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich unserer Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich – um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit unserem Netzbezirk Friedberg, **Dorheimer Straße, 61231 Bad Nauheim; Tel. (0 60 31) 82 16 50** bezirk-friedberg@ovag-netz.de in Verbindung setzt.

Wir gehen davon aus, dass keine Änderungen an unseren Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Ihrer Sicht dennoch der Fall sein, bitten wir Sie, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir Ihnen vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.

Sollen im Zuge der Baumaßnahme Lichtpunkte versetzt, Stahlrohrmaste der Lichtpunkte erneuert oder zusätzliche Lichtpunkte errichtet werden, wenden Sie sich bitte frühzeitig an die Fachabteilung in Friedberg – strassenbeleuchtung@ovag.de.

Für die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie gehen wir von einem üblichen Energiebedarf bzw. einer üblichen Bezugsleistung je Wohneinheit aus. Hierbei sind größere Verbraucher (Wärmepumpen oder Ladesäulen für E-Mobilität) sowie auch größere Einspeiseleistungen (PV-Anlagen oder Blockheizkraftwerke) nicht berücksichtigt. Auf Grund dieser Annahmen gehen wir davon aus, dass die Versorgung des geplanten Baugebietes mit elektrischer Energie durch eine entsprechende Erweiterung des 0,4-kV-Netzes erfolgen kann.

Wir bitten Sie den Vorhabenträger zu informieren, dass bei einem abweichenden Energiebedarf bzw. Bezugsleistungsbedarf oder abweichender Einspeiseleistung (wie oben angeführt) die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich wird.

Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an unser Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1099 (1055 bei Einspeisung) – in Verbindung.

Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen dieses Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen

ovag Netz GmbH
Hanauer Straße 9 – 13
61169 Friedberg

Besucherschrift
Außenlegend „OVAG“
Dorheimer Straße
61231 Bad Nauheim

2

3

4

5

6

7

8

9

10

zu 2) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 3) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei Pflanzmaßnahmen wird auf vorhandene und geplante Kabel sowie auf Straßenbeleuchtungseinrichtungen geachtet werden. Bei Erfordernis wird mit dem Netzbezirk Rücksprache gehalten.

zu 4) Der Stellungnahme wird gefolgt. Sollten Erdarbeiten im Bereich der Kabel notwendig werden, wird die ausführende Firma benachrichtigt, sich zur Abstimmung mit der ovag Netz GmbH in Verbindung zu setzen.

zu 5) Der Stellungnahme wird gefolgt. Sollten Änderungen an den Bestandsanlagen der ovag Netz GmbH notwendig werden, erfolgt zur Abstimmung eine Kontaktaufnahme seitens der Gemeinde.

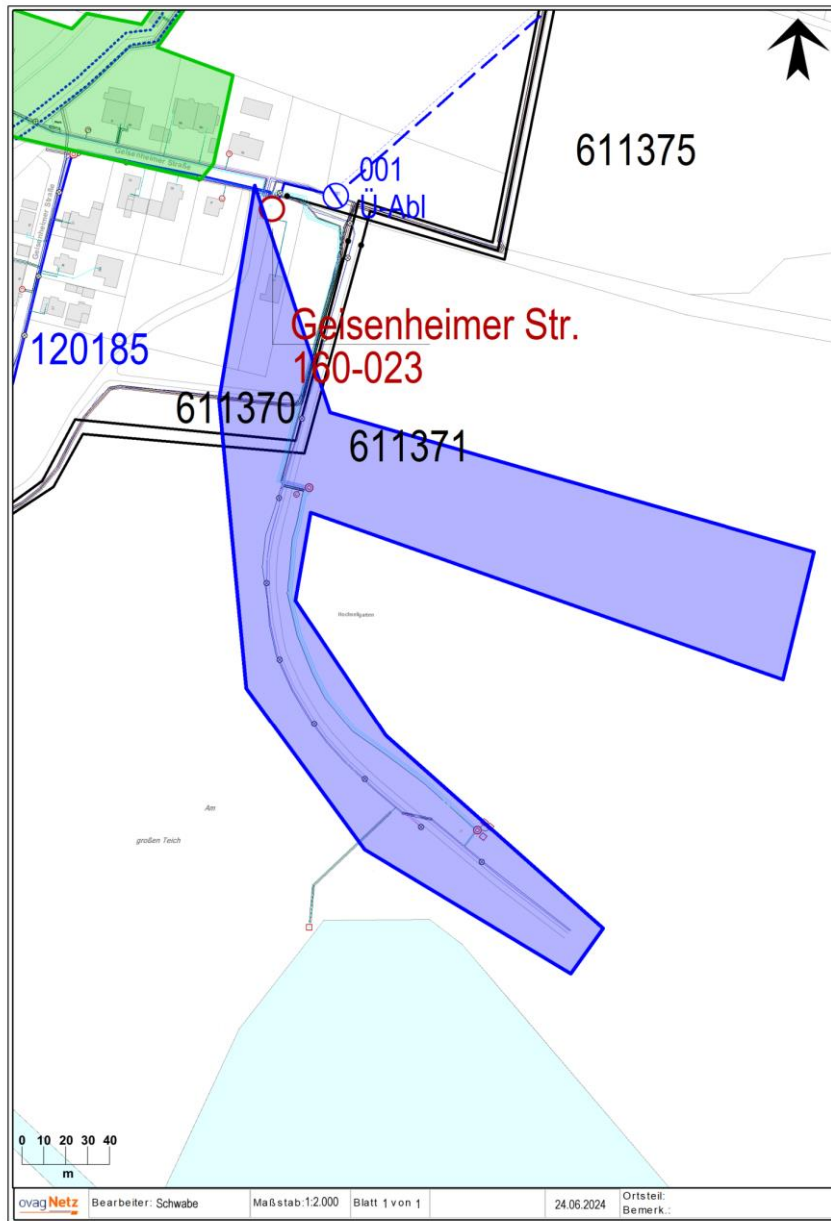
zu 6) Der Stellungnahme wird gefolgt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Lichtpunkte versetzt, Stahlrohrmaste oder Lichtpunkte erneuert oder zusätzlich Lichtpunkte errichtet werden, wird sich seitens der Gemeinde frühzeitig an die Fachabteilung in Friedberg- strassenbeleuchtung@ovag.de gewendet.

zu 7) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu 8) Der Bitte wird dahingehen gefolgt, dass der Vorhabenträger darüber informiert wird, dass bei einem abweichenden Energiebedarf bzw. Bezugsleistungsbedarf oder abweichenden Einspeiseleistungen die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich wird.

zu 9) Der Bitte wird gefolgt. Der Vorhabenträger wird sich frühzeitig mit der Fachabteilung in Friedberg in Verbindung setzen.

zu 10) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Plankarte zur Information



EINGEGANGEN

24. Mai 2024

26

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim
Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung
Abwägung - Verfahren §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Deutsche Telekom Technik GmbH,

REGIOKONZEPT GmbH & Co. KG
Biedrichstr. 8c
61200 Wölfersheim
Deutschland

23.5.2024 | BLP_Wölfersheim_Bebauungsplan Nr. 10 "Am großen Teich" 4. Teiländerung und
Erweiterung hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß |
Südwest34_2024_102539

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und
Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und
bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren
Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der
o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Ihr Schreiben haben wir am 16.05.2024 erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte
Stellungnahme:

Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich
Telekommunikationsanlagen (Hausanschluss) der Telekom. (s. Anlage Lageplan)

Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme
berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.

Für den Abbruch der bestehenden Hauseinführungen und eventuelle Neuanschlüsse melden sie sich
bitte rechtzeitig bei unserem Bauherrenberatungsbüro unter der Hotline 0800 330 1903.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen
Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von
Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Gegen den Bebauungsplan gibt es keine Einwände. Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Deutsche Telekom Technik GmbH | Landgrabenweg 151, 53227 Bonn | +49 228/181-0 | www.telekom.com
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Abdurazak Mudesir (Vorsitzender), Peter Beutgen, Christian Kramm
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

26) Deutsche Telekom Technik GmbH

Beschlussempfehlung:

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2

zu 2) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die sich im Plangebiet befindlichen
Telekommunikationsanlagen werden nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

3

zu 3) Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Telekommunikationslinien der Telekom werden
bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt.

4

zu 4) Der Bitte wird dahingehend gefolgt, dass sich bei evtl. Neuanschlüssen rechtzeitig mit
dem Bauherrenberatungsbüro in Verbindung gesetzt wird.

5

zu 5) Der Stellungnahme wird gefolgt. Bei der Bauausführung wird darauf geachtet, dass
Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden.

6

zu 6) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

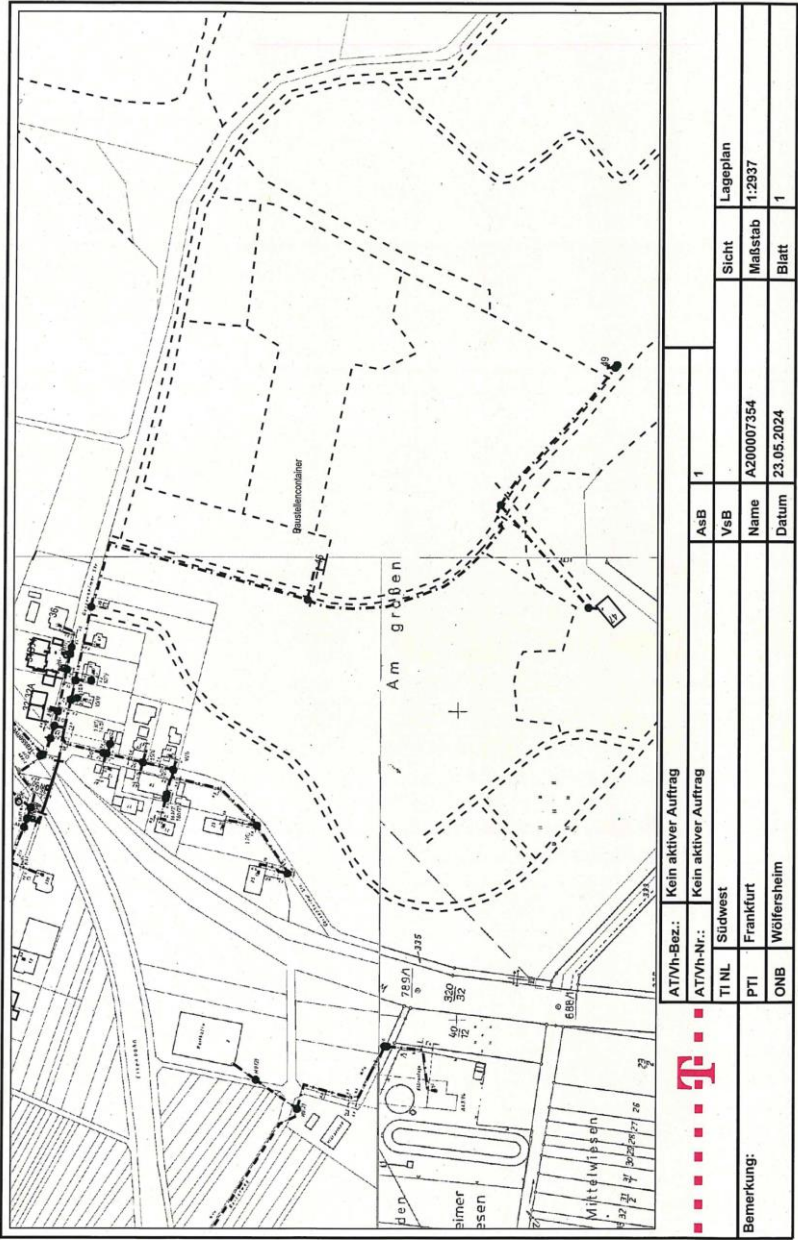
4. ISMA 2017

| 23.5.2024 | Seite 2

Freundliche Grüße

i. A.

i. A.



- Leitungsauskunft zur Information

EINGEGANGEN

17. Juni 2024

Oberhessengas Netz GmbH | Postfach 10 07 28 | 61147 Friedberg

RegioKonzept GmbH & Co. KG

Biedrichstraße 8c
61200 Wölfersheim

Oberhessen
gas NETZ

Oberhessengas Netz GmbH
Schulze-Delitzsch-Str. 1
61169 Friedberg



Ihr Ansprechpartner

Datum 12.06.2024

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim
Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 16.04.2024 und teilen Ihnen mit, dass sich im Planungsbereich keine Erdgasleitungen befinden und dass wir zu oben genannter Baumaßnahme keinen Einwand haben.

Mit freundlichen Grüßen

OBERHESSENGAS NETZ GMBH

27

27) Oberhessengas Netz GmbH

Beschlussempfehlung:

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Geschäftsführer: Markus Summ
Amtsgericht Friedberg HRB 6411
Sitz der Gesellschaft: Friedberg (Hessen)

Telefon: 06031 72 77-70
Telefax: 06031 72 77-79
www.oberhessengas-netz.de
info@oberhessengas-netz.de

Sparkasse Oberhessen, Friedberg
SWIFT-BIC: HELADEF1 FRI
IBAN: DE74 5185 0079 0027 0167 31
Gläubiger-ID: DE25ZZ00001145671
Ust-ID-Nr.: DE 253674294

Von: AVA Fremdplanung <fremdplanung@avacon.de>

Gesendet: Donnerstag, 23. Mai 2024 08:50

An: Bauleitplanung Wölfersheim <bauleitplanung@woelfersheim.de>

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Am großen Teich", 4. Teiländerung und Erweiterung, Ortsteil Wölfersheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/
Avacon Wasser GmbH/ WEVG GmbH & Co KG.

Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser
einzuhalten ist.

Achtung:

Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der
Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Dieses Schriftstück wurde maschinell erstellt und trägt keine Unterschrift.

Mit freundlichen Grüßen Avacon Netz GmbH

28

28) Avacon Netz GmbH

Beschlussempfehlung:

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Bitte gefolgt.

2

zu 2) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



IHK Gießen-Friedberg / Postfach 11 12 20 / 35357 Gießen

Regiokonzept GmbH & Co. KG

Biedrichstraße 8c
61200 Wölfersheim

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim
Bebauungsplan „Am großen Teich“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte

vielen Dank für das Zusenden der Planungsunterlagen in oben genannter Angelegenheit. Hinsichtlich der durch uns zu vertretenden Belange der Wirtschaft haben wir keine Bedenken oder Anmerkungen.

Freundliche Grüße

Referent
Geschäftsbereich Standortpolitik

EINGEGANGEN

17. Juni 2024

Ihr Zeichen / Nachricht vom:
16.05.2024

Bearbeitet von:

E-Mail: bauleitplanung@
giessen-friedberg.ihk.de

17.06.2024
SP - CT

30

30) Industrie- und Handelskammer

Beschlussempfehlung:

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Seite 1/1



BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ
in HESSEN e.V.
BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.

DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE
Landesverband Hessen e.V.

HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE
und NATURSCHUTZ e.V.

Regiokonzept GmbH & Co. Kg
Biedrichstraße 8c
61200 Wölfersheim

LANDESIAGDVERBAND HESSEN e.V.

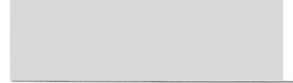
NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD
Landesverband Hessen e.V.

VERBAND HESSISCHER FISCHER e.V.

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

Absender dieses Schreibens:



Nidda, den 20.06.24

EINGEGANGEN

20. Juni 2024

31

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim
Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung
Abwägung - Verfahren §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

31) Naturschutzverbände (Gemeinsame Stellungnahme)

Beschlussempfehlung:

Per E-Mail : mail@regiokonzept.de

Ihr Zeichen :

Ihre Nachricht vom 16.05.24

Betr.: Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim
Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung
Hier: Beteiligung der TÖB

Sehr geehrte Damen und Herren

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.

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

Gegen den Bebauungsplan, insbesondere die geplante Lage des Sondergebietes SO1 mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ ergeben sich erhebliche Bedenken:

Durch die Gastronomie werden Besucher zum See „gelockt“, (wer will es ihnen verdenken, wenn sie dann zum Ufer gehen und beobachten) Hierdurch entstehen Störungen der Ufervegetation und der Tierwelt des angrenzenden Sees und des Uferbereichs. Das widerspricht der Vorgabe „Erhalt vorhandener Schilfbestände“ am Seeufer (Planzeichen (3) des vorliegenden Planes) und wirkt sich negativ auf die Biotope der angrenzenden Flächen (Planzeichen(2)) „Erhalt vorhandener Kompensationsflächen“ aus.
In „Begründung und Umweltbericht“ unter Punkt 5.1 (Seite 9) wird erläutert, „das vorgesehene Baufeld hält einen Abstand von mindestens 10 m zu Uferrand ein.“ Das sind 500 Quadratmeter Gastronomiegebäude mit Terrasse mit Störungen der Tierwelt durch Besucherfrequentierung (Geräuschkulisse, Bewegungen, Musik, Geräte.... zu verschiedenen Zeiten). Da sind 10m erheblich als zu gering bemessen. Der Bereich der vorgesehenen „Eventgastronomie“ (SO1B) dürfte zu manchen Zeiten (insbesondere abends?) diese Störfaktoren noch übertreffen.

Die öffentliche Grünfläche zwischen Seeufer und geplantem Gastronomiegebäude (SO1A) ist laut Plan „in ihrem derzeitigen Zustand zu erhalten und zu pflegen“. Dies sollte in jedem Falle im Sinne des Biotops „Seeufer“ erfolgen und nicht „freie Sicht“ für die Besucher einer Gastronomie.

1

2

- zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bereits jetzt findet im Bereich des Wölfersheimer Sees recht intensive Freizeitnutzung statt. Dennoch haben die durchgeführten Untersuchungen ergeben, dass sich eine wertvolle Fauna am Wölfersheimer See eingestellt hat. Unzweifelhaft wird durch die geplante Gastronomie die Nutzung ufernaher Bereiche punktuell intensiviert. Durch die festgesetzten Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen werden im Gegenzug weite Bereiche des Ostufers für die Tierwelt aufgewertet. In Summe kommt die artenschutzrechtliche Prüfung zum Ergebnis, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf geschützte Tierarten zu erwarten sind. Alle mit den geplanten Nutzungen verbundenen Eingriffe werden vollständig kompensiert. Die Vorgaben von BNatSchG und BauGB hinsichtlich des Naturschutzes werden vollumfänglich eingehalten.
- zu 2) Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ südlich des SO 1 ist von Bebauung freizuhalten und in ihrem derzeitigen Zustand zu erhalten und zu pflegen. Der Erhalt des derzeitigen Zustandes erfolgt im Sinne der derzeitigen Nutzung als „Grünanlage“. Ein Blick auf den See ist auch aktuell schon möglich. Die im B-Plan festgesetzten Röhrichtbereiche werden erhalten bzw. ausgedehnt.

Aus den vorliegenden Unterlagen geht leider nicht hervor, wie die Gastronomie betrieben werden soll: von „hochwertiger Systemgastronomie“ über Restaurant, Schank- und Speisewirtschaft, Natur erleben mit speisen auf der Außenterrasse mit Blick auf den See, ganzjähriger Betrieb bis hin zum Kiosk für Getränke und Imbiss reichen die Vorschläge. Diese unterschiedlichen Betriebsformen haben allerdings auch Auswirkungen auf die Natur in der Umgebung, die es zu bewerten gilt.

Bei der vorgesehenen Festlegung des Standortes der beiden Gebäude für Gastronomie fehlt eine Prüfung von Alternativstandorten, der Hinweis auf die „Attraktivität“ des Standortes am Seeufer ist für eine Alternativprüfung etwas wenig. (Seite 79 ff)
Angedacht war zunächst ein Standort am Parkplatz nahe des ehem. Hochseilgartens.
Dieser Standort wäre ggf. eher geeignet und würde weniger negative Folgen mit sich bringen: Mögliche direkte Auswirkungen auf den See und das Seeufer mit den Biotopen, weniger störende Beleuchtung für diesen Bereich, kein fraglicher Ausbau des Stichweges auf 4,75 m Breite.

„Der Abschnitt des Rundweges, der im Geltungsbereich des Teilgeltungsbereiches A zur Erschließung der Gastronomie benötigt wird soll 4,75 m breit ausgebaut werden, um eine Nutzung durch Kraftfahrzeuge ... zu ermöglichen“ (Seite 10 der „Begründung“). Der derzeitige Weg ist etwa 3 m breit und gewährleistet die Nutzung für Lieferverkehr und Pflegemaßnahmen in der Anlage. Es wird wohl kaum mit einer Zunahme der Fahrzeugverkehrs zu rechnen sein, daher sind weitere Versiegelungen zu vermeiden. Sollten für die Baumaßnahme der Gebäude breitere Wege notwendig werden so sind diese nach Beendigung der Baumaßnahmen umgehend zurückzubauen.

Werbeanlagen in Form von 15 m hohen Werbefahnen sind in diesem Bereich überflüssig, da keine weiteren Mitbewerber vorhanden sind, Der Hinweis durch eine Werbefahne auf die Gastronomie ist auch durch eine Fahne in einer Höhe wenig mehr als die Gebäudehöhe möglich.

Die Aussage im „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“ auf Seite 39 hinsichtlich der Beleuchtungsregulierung ist zu konkretisieren, Es genügt nicht die Aussage „Helligkeit und Beleuchtungszeiten auf das notwendige Maß zu beschränken“..
Es ist außerdem zurückzusehen, dass bei der Beleuchtung keine reflektierenden Wände usw. beleuchtet werden, die dann das Licht in die Umgebung reflektieren.
Die Kommune als Satzungsgeber muss eine klare Regelung der Betriebs- und Beleuchtungszeiten festlegen, dies ist u.a. auch abhängig von der Art der Gastronomie (siehe 1. Absatz)

Mit freundl. Grüßen
i.A.

Untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises, Friedberg
Naturschutzbeirat bei der UNB des Wetteraukreises, Herr A. Leiß
Vertreter der o.a. Naturschutzverbände im Wetteraukreis

3

zu 3) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vorhabensbeschreibung in der Begründung wird entsprechend ergänzt.

4

zu 4) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Standortwahl erfolgt nach den Empfehlungen des „Gesamtkonzeptes für den Wölfersheimer See“. Dort sind die Schaffung eines Gastronomiegebäudes mit Blick auf den See sowie möglichst nahe am Ufer als Zielaussagen enthalten. Da das Gastronomiegebäude ebenfalls als Ballausgabeort für die Fußballgolf-Anlage dienen soll, ist der gewählte Ort (SO1A) am besten geeignet. Andere Standorte können einzelne Ziele nicht oder nur unzureichend erfüllen. Eine Aufzählung möglicher Alternativstandorte mit standortspezifischer Bewertung wird in der Begründung ergänzt.

5

zu 5) Die Stellungnahme wird wie folgt erwidert. Die Verkehrsfläche dient der Erschließung des Seegebiets. Sie wird derzeit insbesondere durch Fußgänger und Radfahrer genutzt und ist Teil des Seerundweges. Ebenfalls zulässig ist die Nutzung durch Kraftfahrzeuge im Rahmen des Lieferverkehrs z. B. für die Belieferung der geplanten Gastronomie sowie zur Pflege der Grünanlagen und der Freizeitinfrastruktur bei Veranstaltungen am Wölfersheimer See. Die Erschließungsstraße soll 4,75 m breit ausgebaut werden, um die Nutzung durch Kraftfahrzeuge zu ermöglichen und dabei einen gefahrenfreien Begegnungsverkehr mit Radfahrern, Kinderwagen und Senioren zu gewährleisten. Weiterhin soll eine auch für Rettungseinsätze ausreichende Dimensionierung erreicht werden.

6

zu 6) Der Stellungnahme wird grundsätzlich gefolgt. Die zulässige Maximalhöhe der Fahnenmasten wird auf 8 m reduziert.

7

zu 7) Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass die Festsetzung zur Beleuchtungsregulierung im Teilgeltungsbereich A um folgenden Satz ergänzt wird: Es ist zu vermeiden, dass durch die Beleuchtung reflektierende oder glänzende Wände beleuchtet werden.

8

zu 8) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplans ist keine Festsetzung einer Betriebs- und Beleuchtungszeitenregelung vorgesehen. Es ist festgesetzt, dass Beleuchtung ausschließlich für die Flächen zulässig ist, für die eine Beleuchtung zwingend benötigt wird. Weiterhin wird festgesetzt, dass die Leuchtmittel insektenfreundlich zu wählen sind. Eine Betriebs- und Beleuchtungszeitenregelung wird im Rahmen des Pachtvertrages vereinbart werden. Diese wird der Gemeindevertretung erneut zum Beschluss vorgelegt.

33

33) Bündnis 90/ Die Grünen Wölfersheim

Beschlussempfehlung:

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Wölfersheim

EINGEGANGEN

21. Juni 2024

Fraktion in der Gemeindevertretung

An den Gemeindevorstand
Rathaus Wölfersheim
Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim

Wölfersheim, 18.06.2024

Stellungnahme der Fraktion der GRÜNEN in der Gemeindevertretung im Rahmen der Offenlage der 4. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 10 „Am großen Teich“, Gemarkung Wölfersheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Fraktion der GRÜNEN nimmt wie folgt zu einzelnen Punkten der offengelegten Planungsunterlagen Stellung.

1. Begründung und Umweltbericht

S. 9

Im westlichen Plangebiet des Teilgeltungsbereichs A befindet sich die vorhandene Fußballgolfanlage. Diese wird als **private Grünfläche** mit der Zweckbestimmung „Fußball-Golfanlage“ ausgewiesen und somit planungsrechtlich gesichert.

Zunächst stellt sich die Frage, warum das Gebiet als "private Grünfläche" ausgewiesen wird. Von den Eigentumsverhältnissen her gehört es der Gemeinde und damit der öffentlichen Hand.

Wenn das Gebiet im Rahmen des vorliegenden Verfahrens planungsrechtlich gesichert werden soll, dann sollten in dem Zusammenhang auch die Auflagen für die Nutzung als Fußballgolfanlage festgeschrieben werden. Das Areal war zuvor extensives Grünland und botanisch vielfältig. Von daher ist es artenmäßig zu erfassen und es sind Maßnahmen zur Aufrechterhaltung dieser Vielfalt trotz der nunmehr etablierten Fußballgolf-Rasenflächen zu ergreifen und festzuschreiben. Die verbliebenen Grünlandflächen zwischen den Rasenflächen sollten zur Steigerung der Artenvielfalt nicht weiterhin mulchgemäht werden.

Ebenfalls S. 9 in Verbindung mit dem Seekonzept der Gemeinde Wölfersheim

Im südlichen Teil des Teilgeltungsbereichs A ist ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ (S01A) in der Nähe des Ufers des Wölfersheimer Sees vorgesehen. Das vorgesehene Baufeld hält einen Abstand von mindestens 10 m zum Uferstrand ein. **Der Uferbereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.** Durch das geplante

1

zu 1) Die Frage wird wie folgt erläutert. Bei der Festsetzung von Grünflächen gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB ist stets zwischen den privaten und den öffentlichen Grünflächen zu unterscheiden. Relevant sind dabei nicht die Eigentumsverhältnisse, sondern die jeweilige Nutzung der Fläche. Bei der Fußballgolfanlage handelt es sich um eine Fläche, die nur von einem beschränkten Personenkreis genutzt wird. Folglich ist die Fläche, auch wenn sie sich im gemeindlichen Eigentum befindet, als private Grünfläche im Bebauungsplan festzusetzen.

2

zu 2) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, wurde jedoch bereits umgesetzt. In den Festsetzungen zur Fußball-Golfanlage befindet sich als Vorgabe die Nutzung als „Extensivwiese“ mit zweimaliger Mahd. Der Begriff „Extensivwiese“ beinhaltet die Abfuhr des Mahdguts und schließt die Mulchnutzung aus.

Bau von Steganlagen

Auch die Ergebnisse der Onlinebefragung haben gezeigt, dass Menschen den Wölfersheimer See intensiver erleben möchten und sich ein Großteil für die Nutzung mit Booten ausspricht. Der Segelclub Wölfersheim e.V. wird seinen Steg im Bereich der Sprühanlage errichten. Die Steganlage soll aus versicherungstechnischen Gründen nicht für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Eine geplante zweite Steganlage soll im nördlichen Uferbereich entstehen. Dieser Steg soll für die Öffentlichkeit zugänglich sein und an einem gesonderten Ausleger die notwendige Infrastruktur für einen Bootsverleih bieten. Dieser Bereich muss dann jedoch absperrbar sein. Der Bootsverleih soll nicht über die Gemeinde erfolgen, sondern über eine Firma wie zum Beispiel red lama.



Exakt in dem Bereich, wo das Gastronomiegebäude mit Terrasse entstehen soll, und "der Uferbereich von jeglicher Bebauung freizuhalten ist", sieht das Seekonzept den Bau von Steganlagen vor.

- Die 10 m Abstand von Gastronomiegebäude/Terrasse sind viel zu gering für einen wirksamen Schutz des Ufers.
- Das Gastronomiegebäude war an dieser Stelle nie vorgesehen und hat dort auch nichts zu suchen.
- Der Uferbereich ist an dieser Stelle in seinem ursprünglichen Zustand als Ausgleichsfläche wiederherzustellen.
- Im Bebauungsplan ist ausdrücklich festzuhalten, dass nicht nur der Uferbereich von Bebauung freizuhalten ist, sondern auch das Gewässer! Die zitierte Formulierung reicht hierfür nicht aus, weil hinterher spitzfindig argumentiert werden kann, dass der Bebauungsausschluss sich nur auf den Uferbereich bezieht, die geplante Steganlage das Ufer aber nicht tangiert.

S. 10

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebiet ist über die „Geisenheimer Straße“ und die Bundesstraße B 455 bereits vorhanden. Die innere Erschließung ist über einen Teil des Rundweges des Wölfersheimer Sees vorgesehen. Der Abschnitt des Rundwegs, der im Geltungsbereich des Teilgeltungsbereichs A zur Erschließung der Gastronomie benötigt wird, soll 4,75 m breit ausgebaut werden, um eine Nutzung durch Kraftfahrzeuge im Rahmen des Lieferverkehrs sowie zur Pflege der Grünanlagen und der Freizeitinfrastruktur zu ermöglichen. Des Weiteren werden die für die Planung erforderlichen Erschließungseinrichtungen im Plangebiet festgesetzt.

Der Weg in diesem Bereich ist aktuell ca. 2,75 m breit. Die Pflege von Grünanlagen und der Freizeitinfrastruktur wird bereits heute über den Weg gewährleistet. Das gilt auch für die Versorgung des am Mehrgenerationsspielplatzes befindlichen Kiosks.

Eine Verbreiterung des Wegs um zwei Meter ist daher nicht notwendig. Auch nicht für die Erschließung der Gastronomie. Hier lassen sich andere Lösungen denken und umsetzen. Die Verbreiterung des Wegs in diesem Bereich sollte unterbleiben. Im Übrigen war das Gastronomiegebäude an dieser Stelle nie

- zu 3) Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. Der gesetzliche Schutz von Gewässerrandstreifen nach § 23 Hessisches Wassergesetz umfasst ebenfalls eine Breite von 10 m. Analog hierzu wird die Ausweisung einer Grünfläche in einer Breite von 10 m als ausreichender Uferschutz angesehen.
- zu 4) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Standortwahl erfolgt nach den Empfehlungen des „Gesamtkonzeptes für den Wölfersheimer See“. Dort sind die Schaffung eines Gastronomiegebäude mit Blick auf den See sowie möglichst nahe am Ufer als Zielaussagen enthalten. Da das Gastronomiegebäude ebenfalls als Ballausgabeort für die Fußballgolf-Anlage dienen soll, ist der gewählte Ort (SO1A) am besten geeignet. Andere Standorte können einzelne Ziele nicht oder nur unzureichend erfüllen. Eine Aufzählung möglicher Alternativstandorte mit standortspezifischer Bewertung wird in der Begründung ergänzt.
- zu 5) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die durch die bestehende Ausgleichsfläche erreichte Kompensation, welche für das Gastronomievorhaben in Anspruch genommen werden soll, wird im Teilgeltungsbereich B zweifach ausgeglichen. Damit sind die naturschutzrechtlichen Anforderungen der Eingriffsregelung erfüllt.
- Zu 6) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der betreffende Bereich der See-fläche ist Teil des Geltungsbereiches, eine Steganlage ist im derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan nicht festgesetzt. Somit wird in diesem Bebauungsplan keine bauplanungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, eine Steganlage zu errichten.
- zu 7) Die Stellungnahme wird wie folgt erwidert. Die Verkehrsfläche dient der Erschließung des Seegebiets. Sie wird derzeit insbesondere durch Fußgänger und Radfahrer genutzt und ist Teil des Seerundweges. Ebenfalls zulässig ist die Nutzung durch Kraftfahrzeuge im Rahmen des Lieferverkehrs z. B. für die Belieferung der geplanten Gastronomie sowie zur Pflege der Grünanlagen und der Freizeitinfrastruktur bei Veranstaltungen am Wölfersheimer See. Die Erschließungsstraße soll 4,75 m breit ausgebaut werden, um die Nutzung durch Kraftfahrzeuge zu ermöglichen und dabei einen gefahrenfreien Begegnungsverkehr mit Radfahrern zu gewährleisten. Weiterhin soll eine auch für Rettungseinsätze ausreichende Dimensionierung erreicht werden.

3

4

5

6

7

vorgesehen. Deshalb zieht hier ein unnötiger Eingriff den anderen unnötigen Eingriff quasi nach sich. Vom Bau eines Gastronomiegebäudes an dieser sensiblen Stelle ist daher abzusehen.

S. 15/16

6.1.1 SO Sonstiges Sondergebiet: Zweckbestimmungen „Gastronomie“ (SO1A/SO1B) sowie „Adventure-Golfanlage“ (SO2)

Als Art der baulichen Nutzung wird im südlichen Teil des Teilgeltungsbereiches A ein sonstiges Sondergebiet (SO1) mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ festgesetzt. Im östlichen Teil des Teilgeltungsbereiches A wird ein sonstiges Sondergebiet (SO2) mit der Zweckbestimmung „Adventure-Golfanlage“ festgesetzt.

Sonstiges Sondergebiet (SO1) mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet (SO1) mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ festgesetzt.

In dem sonstigen Sondergebiet 1 (SO1) mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaft
- alle für den Betrieb der Gastronomie erforderlichen Gebäude und Nebenanlagen
- Stellplatz zur Anlieferung und für Rettungsfahrzeuge
- Garage und Lagerplatz
- Außengastronomie
- Eventhütte
- Schläger- und Ballausgabe
- Kiosk (Getränke, Imbiss)

Das derzeit bestehende Gastronomiekonzept (Imbisswagen mit Sitzgelegenheiten) von „Red Lama Fußballgolf Resort“ soll durch den Bau der Gastronomie fortentwickelt werden, um den gestiegenen Bedarf an Gastronomieleistungen gewährleisten zu können. Geplant ist eine hochwertige Systemgastronomie mit regionalen Produkten in Selbstbedienung. Das Restaurant ermöglicht einen ganzjährigen, wetterunabhängigen Betrieb sowie die Möglichkeit, Events durchzuführen. Im Regelbetrieb können Besucher des Sees sowie Radfahrer zu Mittagessen, Kaffee und Kuchen und Abendbrot einkehren, Fußball- und Adventuregolfer und Gäste, die die Natur erleben wollen, sich mit Getränken und Speisen auf der Außenterrasse mit Blick auf den See versorgen. Damit soll die Gesamtattraktivität des See-Areals deutlich erhöht werden.

Hier ist von der Nutzung als Schank- und Speisewirtschaft die Rede. Auf S.22 und darüber hinaus mehrfach in den Unterlagen ist von „Restaurant“ die Rede. Hier sogar von einem „ganzjährigen, Betrieb sowie der Möglichkeit, Events durchzuführen“. Und weiter von „hochwertiger Systemgastronomie mit regionalen Produkten in Selbstbedienung“.

In der Sitzung der Gemeindevertretung wurde auf entsprechende Nachfragen geantwortet, dass kein Restaurantbetrieb geplant sei, der dem naheliegenden „Haus am See“ Konkurrenz macht.

In den hier, und der Gemeindevertretung nicht vorliegenden, Unterlagen dagegen stehen die Begriffe „Systemgastronomie“, „Restaurant“ sowie „ganzjähriger Betrieb“. Zwar ist auch von „Selbstbedienung“ die Rede, aber die verwendeten Begriffe „Systemgastronomie“, „Restaurant“ sowie „ganzjähriger Betrieb“ lassen klar und eindeutig einen ganzjährigen Restaurantbetrieb zu. Der steht sowohl eindeutig in Konkurrenz zum „Haus am See“ und kennt sowohl tages- als auch jahreszeitlich, zumal mit der Option für „Events“, keine Einschränkung. Mit der hier gewählten Festlegung sind alle Möglichkeiten offen und keine Einschränkungen gegeben.

zu 8) Die Stellungnahme wird wie folgt erwidert. Es ist insgesamt nur eine Gastronomie vorgesehen. Der zweite Geltungsbereich soll lediglich der Unterbringung von untergeordneten Teilnutzungen des Gastronomiebetriebes dienen. Er soll beispielsweise der Unterbringung des bestehenden Zeltes dienen, welches zu Lagerzwecken errichtet wurde.

Es ist planerisch dafür Sorge zu tragen, dass kein Restaurantbetrieb entsteht. Es ist weiter dafür Sorge zu tragen, dass der Betrieb bzgl. der Tageszeiten, insbesondere in die Abend- und Nachtstunden hinein eingeschränkt wird. "Events" sind ebenfalls auf diese eingeschränkten Nutzungszeiten zu begrenzen.

S. 30

Beleuchtungsregulierung

Im Teilgelungsbereich A sind zum Schutz nachtaktiver Tiere sowie größerer Rast- und Schlafplatzansammlungen außerhalb von Gebäuden ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel ohne UV- und mit geringem Blaulichtanteil wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin) zugelassen. Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche hinaus strahlen und die im installierten Zustand nur Licht unterhalb der Horizontalen abgeben. Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Es sind geschlossene Leuchten zu verwenden, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind. Im Teilgelungsbereich B ist keine Beleuchtung zulässig.

Durch die mit dieser Änderung geplanten Maßnahmen wird auch die Beleuchtung am See ausgeweitet. Der geplante ganzjährige Gastronomiebetrieb mit Terrasse und der Möglichkeit, Events zu veranstalten, kennt keinerlei Einschränkung. Dementsprechend gibt es auch hinsichtlich der Zeiten der Beleuchtung keine Einschränkung.

Es ist deshalb aus unserer Sicht planerisch dafür Sorge zu tragen, die Nutzung der geplanten Anlagen vor allem auf die Tageszeiten zu beschränken. Für die Abend- und Nachtstunden sind Nutzungszeiten bzw. Nutzungsgrenzen festzulegen. Für die Nächte ist weitgehend eine Abschaltung der Beleuchtung vorzusehen.

S. 42

8.5 Werbeanlagen

Mit den zulässigen Nutzungen geht die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich, als ein dem häufigen Wandel unterliegendes Element der Gestaltung, auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild negativ auswirken. Die angestrebte Integration des Plangebiets in das Landschaftsbild begründet die Notwendigkeit, dass Werbeanlagen nur auf der als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche als selbständige bauliche Anlage zulässig sind.

Besondere Verkehrsfläche Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“

Auf dem bestehenden „Parkplatz“ ist eine Werbetafel in einer Höhe von max. 2 m zulässig.

Sonstiges Sondergebiet SO1A mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“

Auf der überbaubaren Grundstücksfläche im SO1A ist eine Werbefahne in einer Höhe von max. 15 m zulässig.

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fußballgolfanlage“

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fußballgolfanlage“ ist eine Sprossenwand zur Anbringung von Werbetafeln zulässig.

Unzulässig:

Weitere Werbeanlagen (einschließlich Fahnen und Pylonen), freistehende Werbeanlagen auf dem Dach sowie Leuchtreklame sind unzulässig.

Die zulässige Höhe einer Werbefahne im SO1A ist mit max. 15 m viel zu hoch angesetzt. Eine Maximalhöhe von 7,5 m reicht vollkommen (vgl. Fahnenmasten am Kreisel auf der B455 in Wölfersheim). Die zulässige Höhe ist auf max. 7,5 m zu begrenzen.

9

zu 9) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplans ist keine Festsetzung einer Betriebs- und Beleuchtungszeitenregelung vorgesehen. Es ist festgesetzt, dass Beleuchtung ausschließlich für die Flächen zulässig ist, für die eine Beleuchtung zwingend benötigt wird. Weiterhin wird festgesetzt, dass die Leuchtmittel insektenfreundlich zu wählen sind. Eine Betriebs- und Beleuchtungszeitenregelung wird im Rahmen des Pachtvertrages vereinbart werden. Diese wird der Gemeindevertretung erneut zum Beschluss vorgelegt.

10

zu 10) Der Stellungnahme wird grundsätzlich gefolgt. Die zulässige Maximalhöhe des Fahnenmastes wird auf 8 m reduziert.

Des Weiteren ist klar festzulegen, für welche Werbung die Werbeanlagen genutzt werden dürfen. Erlaubt sein soll ausschließlich Werbung für Veranstaltungen oder Angebote am Wölfersheimer See. Kooperationswerbung bzw. Crosspromotion ("Viel Spaß bei... wünscht ...") soll als unzulässig erklärt werden, um gebietsfremde Werbung auszuschließen.

S. 79, 80

Der Bau des Gastronomiegebäudes soll den vorhandenen Imbisswagen der Fußballgolfanlage ersetzen und das Gastronomieangebot verbessern. Angedacht war zunächst ein Standort am Parkplatz nahe des Hochseilgartens. Aus Gründen der Attraktivität wird jedoch ein Standort nahe am See bevorzugt. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen stehen in diesem

Bereich auch bereits zur Verfügung. Im Zuge der Planaufstellung wurde die Lage des geplanten Gebäudes noch etwas nach Westen in Richtung der vorhandenen Schneise zum See verschoben, um den Eingriff zu minimieren.

Zu Beginn der Begründung wird unter "1. Anlass der Planung" auf das von der Gemeindevertretung beschlossene Entwicklungskonzept hingewiesen. Hier wird nun erwähnt, dass die Gastronomie ursprünglich woanders vorgesehen war. "Aus Gründen der Attraktivität" wird nun ein anderer Standort ins Spiel gebracht, der zugleich in bestehende Ausgleichsflächen eingreift. Eingriff und Ausgleich können vermieden werden, wenn die Gastronomie am ursprünglich vorgesehenen Standort errichtet wird. Deshalb sollte am ursprünglichen Konzept festgehalten werden.

2. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

S. 42

Durch den Bau des Gastronomiegebäudes sind zudem Gehölze betroffen, die als Einzelbäume heimischer Arten kartiert wurden. Die Gehölzbestände am Nordufer des Wölfersheimer Sees wurden im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen angelegt. Im Vergleich zu den westlich und östlich angrenzenden Feldgehölzen ist der vom Eingriff betroffene Bestand sehr licht und unterliegt zum Teil einer Erholungsnutzung (Barfußpfad, Ruhebänk, Fußpfad zum See). Die angrenzenden Biotoptypen mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit (Feldgehölze) sind von möglichen Eingriffen nicht betroffen. Sie werden im Bebauungsplan weiterhin als Ausgleichsflächen nachrichtlich dargestellt. Bei den weiteren Flächen mit Eingriffsrelevanz handelt es sich um bereits befestigte Flächen mit sehr geringem naturschutzfachlichen Wert. Im Bereich des Fußballgolfanlage und des Parkplatzes soll nur der Bestand abgesichert werden und es sind keine Eingriffe geplant. Bei einer Umgestaltung des Mehrgenerationenspielplatzes werden wieder die gleichen oder ähnliche Biotoptypen entstehen, die derzeit bereits dort vorhanden sind. Zusätzlich ist noch zu erwähnen, dass aufgrund der bestehenden Festsetzungen im

Hier ist erwähnt, dass bereits im Zuge der Errichtung des Mehrgenerationenspielplatzes ein Teil der Ausgleichsflächen ausgeglichen wurde. Unseres Wissens ist für diesen Eingriff nie ein Ausgleich erfolgt. Wir gehen davon aus, dass die Berechnung des Ausgleichs für den hier geplanten Eingriff auf der Grundlage einer vollständig intakten Ausgleichsfläche erfolgt.

S. 53

11

zu 11) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird in dem zu schließenden Pachtvertrag mit dem Betreiber des Gastronomiegebäudes Regelungen zum Werbeumfang treffen.

12

zu 12) Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. Die Standortwahl erfolgt nach den Empfehlungen des „Gesamtkonzeptes für den Wölfersheimer See“. Dort sind die Schaffung eines Gastronomiegebäudes mit Blick auf den See sowie möglichst nahe am Ufer als Zielaussagen enthalten. Einen konkreten anderen Standort enthält das „Seekonzept“ hingegen nicht. Da das Gastronomiegebäude ebenfalls als Ballausgabeort für die Fußballgolf-Anlage dienen soll, ist der gewählte Ort (SO1A) am besten geeignet. Andere Standorte können einzelne Ziele nicht oder nur unzureichend erfüllen.

13

zu 13) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die durch die bestehende Ausgleichsfläche erreichte Kompensation, welche für das Gastronomievorhaben in Anspruch genommen werden soll, wird im Teilgeltungsbereich B zweifach ausgeglichen. Dadurch sind ebenfalls etwaige Veränderungen aus vorhergehenden Nutzungen eingeschlossen. Damit sind die naturschutzrechtlichen Anforderungen der Eingriffsregelung erfüllt.

Maßgebend für die Bestimmung des Umfangs der Kompensationsmaßnahmen ist die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bestehende planungsrechtliche Situation. Nach § 1a (3) Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Deshalb ist bei einer Bebauungsplanänderung bei der Beurteilung, ob und mit welchem Gewicht ein Eingriff zu erwarten ist, nicht der Ist-Zustand des schon zuvor überplanten Gebietes zu betrachten, vielmehr sind die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung gegenüberzustellen, um ausgleichspflichtige zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu ermitteln.

An dieser Stelle werden für die Bestimmung des Umfangs der Kompensationsmaßnahmen die Festsetzungen des geltenden, ursprünglichen Bebauungsplans als Grundlage genannt. Zu dem heißt es zu Beginn der Begründung:

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 Entwicklungskonzepts realisiert werden sollen, sind im rechtskräftigen Bebauungsplan überwiegend als öffentliche Grünfläche (Liegewiese) und als Campingplatz festgesetzt. Erste Vorgespräche mit den zuständigen

Dieser ursprüngliche Plan wurde am 25.04.1978 von der Gemeindevertretung beschlossen und am 05.09.1978 vom RP Darmstadt genehmigt.

Soweit uns bekannt, müssen seit dem Jahr 1976 im Rahmen von Bauleitplänen bei Eingriffen auch die kompensierenden Ausgleichsmaßnahmen mit geplant werden. Insofern müsste zu den Eingriffen des ursprünglichen Bebauungsplans auch eine Ausgleichsflächenplanung vorliegen.

Die ursprüngliche Planung, auf der nun hier die Ausgleichsberechnung aufsetzt, wurde nie realisiert. Es ist uns auch nicht bekannt, dass Ausgleichsplanungen zum ursprünglichen Plan von 1978 realisiert wurden. Wenn die vorliegende Kompensationsberechnung aber auf dem planerischen Stand von 1978 aufsetzt, dann müssen beide Seiten berücksichtigt werden: der planerische Eingriff und der planerische Ausgleich. Daher fordern wir: Wenn Kompensationsberechnungen auf der Grundlage eines (nicht realisierten) Plans von 1978 gemacht werden, dann ist der (vermutlich ebenfalls nicht realisierte) naturschutzrechtliche Ausgleich zu diesem Plan gegenzurechnen - oder umzusetzen. Die rechnerische Inanspruchnahme eines Planzustands ohne Berücksichtigung von dessen Ausgleich erscheint uns jedenfalls nicht zulässig.

3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

S. 14

Von Lichtemissionen besonders betroffen sind Insekten, auf die nächtliche Beleuchtungseinrichtungen eine Anlockwirkung ausüben können, die zu hohem Energieverbrauch, Verhinderung von Aktivitäten wie Paarung und Eiablage, aber auch umfangreichen Individuenverlusten führen.

und S. 18

14

zu 14) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht weiterverfolgt. Der Bebauungsplan aus 1978 trifft umfangreiche grünordnerische Festsetzungen, welche nach damaliger Auffassung aller am Verfahren beteiligten Behörden als naturschutzrechtliche Kompensation ausreichend waren. Über den Geltungsbereich hinausgehende Kompensationsmaßnahmen sind nicht bekannt.

5.2 Fledermäuse und sonstige Säuger

Innerhalb der von Gehölzentfernung betroffenen Bereichen sind keine Strukturen enthalten, die für Baum bzw. Gehölz bewohnende Fledermausarten bzw. sonstige Säugetierarten, wie z.B. die Haselmaus eine Habitateignung bieten. Auch ist mit Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Säugetierarten, wie z.B. Wolf, Luchs, Wildkatze aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen im Gebiet bzw. aufgrund der Vorbelastungen durch Störungen nicht zu rechnen. Ein Vorkommen des Bibers ist im Bereich südöstlich des Wölfersheimer Sees bekannt. Das Vorkommen befindet sich jedoch nicht innerhalb artspezifischer Wirkräume.

Somit können Beeinträchtigungen durch Individuenverlust, Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Störungen von vorneherein ausgeschlossen werden. Weitere relevante Wirkfaktoren für die Artgruppe konnten durch die Wirkfaktorenanalyse bereits ausgeschlossen werden. Eine vertiefte Betrachtung der Fledermäuse und sonstige Säuger entfällt daher.

5.2.1 Fazit

Das geplante Vorhaben ist für alle Säugetierarten inkl. der Fledermäuse unter den Gesichtspunkten der artenschutzrechtlichen Prüfung als verträglich einzustufen.

sowie S. 27

Der Wirkfaktor „Licht“ hat gem. der Empfindlichkeitsabschätzung potenzielle Auswirkungen auf die dämmerungs- und nachtaktive Brutvogelarten Rebhuhn und Zwergdommel. Das Rebhuhn befindet sich in ca. 120 m östlich des Vorhabenbereichs der Adventure-Golfanlage. Dieser Bereich ist bereits durch bestehende Beleuchtung vorbelastet. Zudem wird eine zusätzliche Beleuchtung durch den Gastronomiebetrieb durch das verbleibende Gehölz abgeschirmt. Es ist somit keine Beeinträchtigung für das Rebhuhn zu den Wirkfaktor „Licht“ zu erwarten. Für die Zwergdommel sind abschirmende Effekte in Richtung des Wölfersheimer See nicht gegeben. Eine erhebliche Beeinträchtigung für die Zwergdommel durch den Wirkfaktor „Licht“ ist daher anzunehmen.

Eine Entwertung durch den Wirkfaktor „Licht“ durch den Gastronomiebetrieb auf den Wölfersheimer See in seiner Funktion als Rasthabitat ist aufgrund einer fehlenden Abschirmung ebenfalls gegeben.

Der Wölfersheimer See und seine Umgebung ist Lebensraum für eine beträchtliche Anzahl von Fledermäusen verschiedener Arten. Nach dem Anhang IV der FFH-Richtlinie gelten alle auf dem Gebiet der Europäischen Union heimischen Fledermaus-Arten als streng geschützte Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse. Siebzehn der deutschen Arten werden in den Gefährdungskategorien der Roten Liste Deutschlands geführt.

Die am Wölfersheimer See heimischen Arten werden im vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nicht ermittelt und auch nicht ausreichend berücksichtigt. 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. Hier sind insbesondere indirekte Effekte der Lichtemissionen auf Insekten als Beutetiere der Fledermäuse zu berücksichtigen, weil Lichtemissionen zu umfangreichen Individuenverlusten bei Insekten und damit dem Nahrungsangebot führen können. Nach aktuellen Untersuchungen werden auch lichtreflektierende Oberflächen den Insekten zum Verhängnis. Deshalb ist auf die Vermeidung von Lichtemissionen des Gastronomiebetriebs Richtung See besonderer Wert zu legen. Aber auch die Intensität von Beleuchtungen bei Event-Veranstaltungen und das zeitliche und räumliche Lichtregime ist im Hinblick auf die weitgehende Vermeidung von Lichtverschmutzung am See zu optimieren.

Im Hinblick auf die Lichtauswirkungen des Gastronomiebetriebs auf die Zwergdommel sollte eine CEF-Maßnahme für die Zwergdommel mit Monitoring erfolgen.

15

16

zu 15) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag hat die Artengruppe der Fledermäuse bereits betrachtet. Im Ergebnis sind keine Strukturen mit Quartierpotenzial betroffen, so dass der Bebauungsplan, als verträglich gegenüber der Artgruppe Fledermäuse bewertet wird. Da durch den Bebauungsplan die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung festgesetzt ist, wird nicht von erheblichen Insektenverlusten ausgegangen. Die Umsetzung der umfangreichen Kompensationsmaßnahmen sollte hingegen zu stark verbesserten Lebensbedingungen für Insekten führen. Eine entsprechende Aussage wird im Artenschutzbeitrag ergänzt.

zu 16) Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Untersuchung wird auch nach der Zwergdommel geschaut.

S. 39

V3 Beleuchtungsregulierung

Im Teilgeltungsbereich A sind zum Schutz nachtaktiver Tiere sowie größeren Rast- und Schlafplatzansammlungen, außerhalb von Gebäuden ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel ohne UV- und mit geringem Blaulichtanteil wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin) zugelassen. Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche hinaus strahlen und die im installierten Zustand nur Licht unterhalb der Horizontalen abgeben. **Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken.** Es sind geschlossene Leuchten, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind, zu verwenden. Im Teilgeltungsbereich B ist keine Beleuchtung zulässig.

Die Aussage hier, sowohl im Fachbeitrag als auch in den planrechtlichen Festsetzungen, legt nichts fest. Was ist das "notwendige Maß" und wer bestimmt es, wenn es nicht in den Festsetzungen zum Bebauungsplan klar geregelt ist?

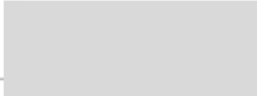
Der Satzungsgeber hat daher eine klare Regelung der Betriebs- und Beleuchtungszeiten, die das "notwendige Maß" bestimmt, festzulegen. Wir wiederholen die Forderung, Betriebs- und Beleuchtungszeiten in den Abend- und Nachtstunden einzuschränken sowie eine definitive Nachtabstimmung vorzusehen.

4. Schlussbemerkung

Sowohl "Begründung und Umweltbericht" als auch "Landschaftspflegerischer Fachbeitrag" und "Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag" berücksichtigen nicht die Auswirkungen der Veranstaltungen im Rahmen von "Sommer am See". Sie unterbleiben gänzlich, sowohl in den beschreibenden als auch den analysierenden Teilen der Beiträge. Als Begründung sollte u.E. nicht gelten, dass die See-Arena nicht in den Teilen A oder B des vorliegenden Bebauungsplans liegt.

Die Veranstaltungen dort haben auf jeden Fall Auswirkungen auf Flora und Fauna. Die aber fehlen in den vorliegenden Dokumenten.

Im Namen der Fraktion



17

zu 17) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplans ist keine Festsetzung einer Betriebs- und Beleuchtungszeitenregelung vorgesehen. Es ist festgesetzt, dass Beleuchtung ausschließlich für die Flächen zulässig ist, für die eine Beleuchtung zwingend benötigt wird. Weiterhin wird festgesetzt, dass die Leuchtmittel insektenfreundlich zu wählen sind. Eine Betriebs- und Beleuchtungszeitenregelung wird im Rahmen des Pachtvertrages vereinbart werden. Diese wird der Gemeindevertretung erneut zum Beschluss vorgelegt.

18

zu 18) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Veranstaltungen zum „Sommer am See“ sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Daher entfällt die naturschutzfachliche Betrachtung in diesem Verfahren.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Zeitraum: 21.05.2024 bis einschließlich 21.06.2024

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.