

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

Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim

Abwägung

Verfahren §§ 3(2) und 4(2) BauGB

Erarbeitet im Auftrag von:



Gemeinde Wölfersheim

Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim

Wölfersheim, September 2024

Stadt Reichelsheim/Wetterau



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

REGIOKONZEPT GmbH & Co. KG
Biedrichstraße 8c

61200 Wölfersheim

EINGEGANGEN

06. Aug. 2024

– 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	Unsere Nachricht	Datum
		BV-wei		31.07.2024

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 GleiZeit. 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 (GekWe), Hauptstr. 58, 61200 Wölfersheim zu leisten:

Landbank Horkofall
(BLZ 518 616 16) Konto-Nr. 106 100
IBAN: DE5951861616000106100
BIC: GENODE31REW

Sparkasse Oberhessen
(BLZ 518 600 79) Konto-Nr. 270 309 39
IBAN: DE93518500790027030939
BIC: HELADEF1FRI

Volksbank Mittelhessen
(BLZ 513 900 00) Konto-Nr. 480 772 00
IBAN: DE4651390000048077200
BIC: VBMDHDE3F

Steuernummer: 02022610294

EINGEGANGEN

5. Aug. 2024



2

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

Rockenberg, 12.08.24

**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 (2) BauGB
Bezug: Ihr Schreiben vom 24.07.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Gemeinde Rockenberg bestehen keine Anregungen und Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

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: VBMHDE5F

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim
Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung
Abwägung - Verfahren §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

2) **Gemeindevorstand der Gemeinde Rockenberg**

Beschlussempfehlung:

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gesendet: Freitag, 16. August 2024 11:16
An: Bauleitplanung Wölfersheim <bauleitplanung@woelfersheim.de>
Cc: [REDACTED]

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Am Großen Teich", 4. Teiländerung und Erweiterung, hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Stadt Nidda ist bei der vorgelegten Planung nicht erkennbar, dass durch die Planung schädliche Auswirkungen auf die Planungshoheit der Stadt Nidda entstehen. Somit besteht kein Bedarf an einer interkommunalen Abstimmung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

1

Der Magistrat der Stadt Nidda
Fachgebiet 04.5 (Bauverwaltung)
Wilhelm-Eckhardt-Platz
62667 Nidda

NIDDA
Stadt am Fluss
in Oberhessen

Bleib informiert!



2

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim
Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung
Abwägung - Verfahren §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

3) **Magistrat der Stadt Nidda**

Beschlussempfehlung:

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3

1

Von: Bauleitplanung <Bauleitplanung@bad-nauheim.de>
Gesendet: Mittwoch, 7. August 2024 14:51
An: Verfahren
Betreff: AW: Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim
Bebauungsplan Nr.10 "Am großen Teich", 4. Teiländerung und Erweiterung
hier: Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

6

6) **Magistrat der Stadt Bad Nauheim**

Beschlussempfehlung:

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

Mit freundlichen Grüßen

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

E-Mail: Bauleitplanung@bad-nauheim.de
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.

Bitte überlegen Sie, ob diese E-Mail unbedingt ausgedruckt werden muss – der Umwelt zuliebe.



Folgt und nutzt [#wirsindBadNauheim](https://www.instagram.com/wirsindBadNauheim):



Werde Teil des Teams! Alles zu uns als Arbeitgeber und aktuelle Jobs auf [bad-nauheim.de/karriere](https://www.bad-nauheim.de/karriere)

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

EINGEGANGEN

02. Sep. 2024

Der Kreisausschuss
Fachdienst Kreisentwicklung

Besucheranschrift:
Homburger Straße 17
61169 Friedberg

06031 83-0

Auskunft erteilt
Tel.-Durchwahl
E-Mail

Fax / PC-Fax
Zimmer-Nr.
Aktenzeichen
Sprechzeiten

60206-24-TÖB

Datum 23.08.2024

Az.:	60206-24-TÖB- (Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) Nr. 10 "Am großen Teich" 4. Teiländerung und Erweiterung in Wölfersheim -
Gemarkung:	Wölfersheim
Flur:	2
Flurstück:	332/17

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen
Hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange werden keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit vorgebracht.

Rechtsgrundlage:
Entfällt.

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)
Hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange ist keine Stellungnahme zu abwägungsfähigen Sachverhalten erforderlich.

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

Adresse
Europaplatz
61169 Friedberg

Bankverbindungen
Sparkasse Oberhessen
IBAN DE44 5185 0079 0051 0000 64
SWIFT-BIC HELADEF1FRI
UST-IdNr.: DE112591443

Postbank Frankfurt
IBAN DE37 8501 0060 0011 3198 09
SWIFT-BIC FBANK333

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

9

9) **Wetteraukreis- Der Kreisausschuss Fachdienst Kreisentwicklung**

Beschlussempfehlung:

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2

zu 2) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Die Stellungnahme reichen wir schnellstmöglich nach.

FSt 2.3.6 Brandschutz

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 Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

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

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

Hydranten:

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

Folgende Abstände sind einzuhalten:

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

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

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

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

Sonstige Maßnahmen:

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

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung Abwägung - Verfahren §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

3

zu 3) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde am 02.09.2024 nachgereicht. Die Abwägung erfolgt auf Seite 10 des Abwägungsdokuments.

4

zu 4) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5

zu 5) Der Stellungnahme wurde bereits dahingehend gefolgt, dass ein Hinweis zum Löschwasserbedarf im Bebauungsplan ergänzt wurde.

6

zu 6) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung beachtet.

7

zu 7) 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.

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

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Ziel des Bebauungsplans ist es, den bereits als Freizeitgelände genutzten Teilbereich zu überplanen und weitere Nutzungen zu ermöglichen. Gleichzeitig wird die Möglichkeit zur Errichtung eines Campingplatzes in einem größeren Teilbereich aufgehoben. Durch die gezielte Gestaltung dieses Geländes kommt es neben dem Verzicht auf die bisher mögliche aber nicht durchgeführte Nutzung zu einer erheblichen naturschutzfachlichen Aufwertung.

Laut Abwägung wird unseren Hinweisen aus der frühzeitigen Beteiligung gefolgt.

Das jetzt ergänzend vorgelegte Natura-2000-Screening kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Wirkräume eventuell relevanter Einflüsse nicht mit der Abgrenzung des EU-Vogelschutzgebiets „Wetterau“ überschneiden. Von einer erheblichen Beeinträchtigung des VSG ist somit nicht auszugehen.

Die Festsetzungen aus natur- und artenschutzrechtlicher Hinsicht berücksichtigen die örtlichen Vorkommen und den aktuellen wissenschaftlichen Kenntnisstand. Insoweit erheben sich aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange keine Einwände. Jedoch müssen aufgrund einiger Besonderheiten eine Umsetzungskontrolle und ein Monitoring/Erfolgskontrolle durchgeführt werden: Vorgesehen ist, eine Besucherlenkung durch verschiedene Maßnahmen zu erreichen. Weiterhin soll Schilfgebiete auf Angeln verzichtet werden. Ziel des Ganzen ist eine Beruhigung und Aufwertung der Schilfbereiche als Brutgebiet für schilfbewohnende Arten, insbesondere der Zwergdommel. Diese Art ist äußerst selten und das Vorkommen von 2 Brutrevieren am Wölfersheimer See ist herausragend. Deshalb ist es besonders wichtig, dass die geplanten Maßnahmen eingehalten und überprüft werden, so dass bei Bedarf auch nachgesteuert werden kann. Das Erfordernis der Umsetzungskontrolle und Erfolgskontrolle der Maßnahmen besteht gleichermaßen für alle anderen artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen. Die Überwachung der Einhaltung der Festsetzung ist ohnehin in § 4c BauGB vorgeschrieben. Während der Bauphase kann dies durch die Ökologische Baubegleitung gewährleistet werden. Einzelheiten zum Monitoring sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Rechtsgrundlage:

§§ 34, 44 BNatSchG, § 4c BauGB

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

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 zu vertretenden Belange zu. Auflagen die aus der Sicht des Wasser- und Bodenschutzes erfolgen könnten sind bereits von Seiten der Planung berücksichtigt.

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung Abwägung - Verfahren §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

8

zu 8) 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.

9

zu 9) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

10

zu 10) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

11

zu 11) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

12

zu 12) Der Stellungnahme wird gefolgt. Es wird ein Monitoring durchgeführt. Angaben zum geplanten Monitoring werden im Umweltbericht ergänzt und nach Rechtskraft des Bebauungsplanes mit der UNB abgestimmt.

13

zu 13) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus der Sicht des von mir zu vertretenden Belangs Landwirtschaft rege ich an, dass die Maßnahmenfläche 4 im Teilgeltungsbereich B aufgrund ihrer Größe und Bonität weiterhin als Ackerfläche genutzt werden sollte. Aufgrund der in den letzten Jahrzehnten stark zurückgegangenen Viehhaltungsdichte, ist die Nutzung und landwirtschaftliche Verwertung von Extensivgrünland schwierig. Die Fläche sollte daher in Ackerlandnutzung verbleiben.

FD 4.5 Bauordnung

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

Wir verweisen auf die in der koordinierten Stellungnahme des Wetteraukreises vom 18.06.24 aufgeführten Punkte unter "FD 4.5 Bauordnung" auf den Seiten 4,5 der Stellungnahme.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Keine Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



14

zu 14) Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht weiterverfolgt. Die Anlage von Extensivgrünland auf der Maßnahmenfläche 4 ist Teil der geplanten Entwicklungsmaßnahmen am Ostufer des Wölfersheimer Sees, die zum Schutz und Erhalt des regional bedeutsamen Vorkommens der Zwergdommel sowie weiterer Röhricht besiedelnder Brutvogelarten artenschutzrechtlich erforderlich sind.

15

zu 15) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

16

zu 16) Die in der koordinierten Stellungnahme des Wetteraukreises vom 18.06.2024 aufgeführten Punkte unter „FD 4.5 Bauordnung“ wurden bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung abgewogen.

17

zu 17) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

9

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 2. September 2024 14:29
An: [REDACTED]
Cc: Kreisentwicklung
Betreff: Stellungnahme Kreisarchäologie Wetteraukreis

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die noch fehlende Stellungnahme [REDACTED] zum

Bpl. Nr. 10 „Am Großen Teich“, - Wölfersheim

FB 4 – Regionalentwicklung und Umwelt – Archäologische Denkmalpflege, Ansprechpartner: [REDACTED]

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

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

Hinweis:

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Wetteraukreis
Europaplatz
61169 Friedberg

Besucheranschrift:
Homburger Strasse 17
61169 Friedberg

Web: www.wetteraukreis.de

Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über unsere [Datenschutzseite](#).
Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.

- 9) **Wetteraukreis- Der Kreisausschuss Fachdienst Kreisentwicklung**
Nachtrag FB 4- Regionalentwicklung und Umwelt – Archäologische Denkmalpflege

Beschlussempfehlung:

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. Der Baudenkmalschutz und die Baudenkmalpflege wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt.

30. Aug. 2024



11

Regierungspräsidium Darmstadt 64278 Darmstadt

Gemeindevorstand
der Gemeinde Wölfersheim
Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/19-2024/2
Dokument-Nr.: 2024/1052332
Ihre Ansprechpartnerin:
Zimmernummer:
Telefon/ Fax:
E-Mail:
Datum: 30. August 2024

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim
Bebauungsplanentwurf „Am großen Teich“ 4. Teiländerung und Erweiterung
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros Regiokonzept vom 25. Juli 2024
Meine Stellungnahme vom 21. Juni 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

A. Beabsichtigte Planung

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

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 14 ha.

B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

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

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

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof
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) Regierungspräsidium Darmstadt

Beschlussempfehlung:

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 G 6.1.7 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.

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

Es bestehen keine Bedenken.

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.

2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer

Die vorgelegten Unterlagen sind die gleichen Unterlagen, die bei der frühzeitigen Beteiligung vorgelegt wurden, mit der Ausnahme des Dokuments „RP_Darmstadt_Abwaeg_Frueh.pdf“, in der zu unserer Stellungnahme unter Punkt 6, 7 und 8 Kommentare eingefügt wurden:

„Zu 6) Klarstellung der Stellungnahme. Der Tiefenbach verläuft nicht in der Nähe des Plangebietes.“

Das Gewässer wurde fälschlicherweise als „Tiefenbach“ bezeichnet, richtig ist „Tiefengraben“. In den unten angefügten Karten ist der Verlauf des Tiefengrabens eingezeichnet. Er ist der Vorfluter der Kläranlage und der Mischwassereinleitestellen RÜB 3, RÜB 4 und RÜB 5. Unter dem See und danach ist er vermutlich verrohrt.



Auszug aus dem WRRL-Viewer

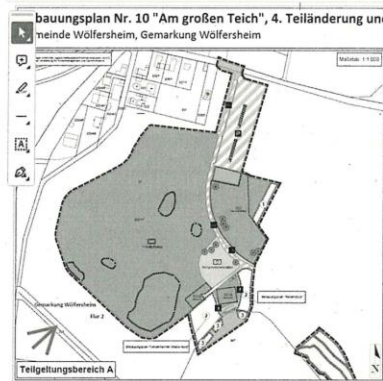


Auszug aus dem WRRL-Viewer (Luftbild)

4

- zu 4) Die Stellungnahme wird wie folgt erwidert. Es handelt sich bei den Unterlagen, die zur förmlichen Beteiligung ausgelegt wurden, nicht um die gleichen Unterlagen, sondern um die Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan. In den Entwurfsunterlagen wurden die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung eingearbeitet.

Das Plangebiet ist in der folgenden Karte dargestellt und der Tiefengraben befindet sich südwestlich des Plangebietes: Flurstück 333.



„zu 7) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.“

„Zu 8) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen zu den Oberflächengewässern werden im Umweltbericht entsprechend ergänzt.“

In den neu vorgelegten Unterlagen wurden noch keine Änderungen am Umweltbericht vorgenommen. Ich gehe davon aus, dass dies noch geschieht.

Meine Stellungnahme vom 21. Juni 2024 ist weiterhin gültig. Zur einfacheren Handhabung wiederhole ich sie hier nochmals:

Der Wölfersheimer See liegt südlich des Plangebietes A, wobei der Geltungsbereich einen kleinen Teil der Wasserfläche 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 Tiefengraben.

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“.

5

zu 5) Der Stellungnahme wird bereits entsprochen. Unter dem Kapitel 2.1.4 Schutzgut Wasser (Seite 68/69) wurden die in der Stellungnahme vom 21.06.2024 gewünschten Ergänzungen zu den Vorflutern im Umweltbericht vorgenommen.

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 41.5 – Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz und Vorsorgender Bodenschutz

Durch die vorgelegten Unterlagen ergibt sich kein neuer Sachverhalt. Meine Stellungnahme vom 21. Juni 2024 ist weiterhin gültig.

4. Dezernat IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft West

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

5. 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: kombwasser-ffm@rpd.hessen.de gebeten.

III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

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

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.

6

zu 6) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung der Stellungnahme vom 21.06.2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung verwiesen.

7

zu 7) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8

zu 8) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

9

zu 9) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

10

zu 10) 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 kombwasser-ffm@rpd.hessen.de gesendet.

11

zu 11) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

12

zu 12) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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 erneut keine Sachverhalte entgegen.

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

Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 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 E-Mail richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpd.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

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung Abwägung - Verfahren §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

13

zu 13) 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.

14

zu 14) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

15

zu 15) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

16

zu 16) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Dezernat des Kampfmittelräumdienstes des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt.

**Amt für Bodenmanagement
Büdingen**

EINGEGANGEN

26. Aug. 2024



14

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#071
Bearbeiter
Telefon
Fax
E-Mail
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom 29.07.2024
Datum **16.08.2024**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim,
Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf unsere Stellungnahme vom 24.05.2024 teile ich Ihnen mit, dass zu dem nunmehr vorliegenden Planungsstand keine weiteren Einwendungen bestehen bzw. fachliche Stellungnahmen abgegeben werden.

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



Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim
Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung
Abwägung - Verfahren §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

14) Amt für Bodenmanagement Büdingen

Beschlussempfehlung:

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Gemeinde Wölfersheim

EINGEGANGEN

31. Juli 2024

Gemeinde - Hauptstraße 60 - 61200 Wölfersheim

REGIOKONZEPT GmbH & Co. KG
Biedrichstraße 8c
61200 Wölfersheim

Der Bürgermeister
als Straßenverkehrsbehörde

Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim
www.woelfersheim.de



Datum: 31. Juli 2024
Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: 121-08/dw

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegten Entwurfs-
unterlagen 25.07.2024

Der Verkehrsdienst der Polizei wurde beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

15

15) Straßenverkehrsbehörde der Gemeinde Wölfersheim

Beschlussempfehlung:

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2

zu 2) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Öffnungszeiten: Mo, Di, Mi, Fr 8.00 - 12.30 Uhr, Di 14.00 - 16.00 Uhr, Do 14.00 - 18.00 Uhr,
nach vorheriger Terminvereinbarung: Mo 14.00 - 16.00 Uhr u. Do 08.00 - 12.30 Uhr

Konten der Gemeinschaftskasse Wetterau

IBAN

BIC

Sparkasse Oberhessen
Volksbank Mittelhessen

DE93 5185 0079 0027 0309 39
DE46 5139 0000 0048 0772 00

HELADEF1FRI
VBMHDE5F

EINGEGANGEN

26. Aug. 2024

Regionalverband
FrankfurtRheinMain



Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

RegioKonzept GmbH & Co KG
Biedrichstraße 8c
61200 Wölfersheim

Per E-Mail:

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht: 24.7.2024
Unser Zeichen: SK

23. August 2024

Wölfersheim 4/24/Bp
Bebauungsplan Nr. 10 "Am großen Teich", 4. Teiländerung und Erweiterung in
Wölfersheim, Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
wie wir bereits in unserer Stellungnahme vom 24.5.2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geschrieben haben, bestehen zu der vorgelegten Planung hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken. Verschiedene Freizeitnutzungen am Wölfersheimer See sollen umgestaltet bzw. planungsrechtlich gesichert werden. Der Geltungsbereich umfasst ca. 14,4 ha und besteht aus zwei Teilen.

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.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gebietsreferentin
Bereich RegFNP-Änderungen und Stellungnahmen
Abteilung Planung

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Poststraße 16
60329 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 2577-0
info@region-frankfurt.de
www.region-frankfurt.de

Deutsche Bank
IBAN: DE55 5007 0010 0006 7356 00
BIC: DEUTDE33HAN

Frankfurter Sparkasse
IBAN: DE15 5005 0201 0000 3028 02
BIC: HELADEF1333

16

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim
Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung
Abwägung - Verfahren §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

16) Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschlussempfehlung:

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2

zu 2) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

30. Aug. 2024

17

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim
Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung
Abwägung - Verfahren §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

17) Landesamt für Denkmalpflege – hessenARCHÄOLOGIE

Beschlussempfehlung:

Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Regiokonzept GmbH & Co KG
Biedrichstr. 8c

61200 Wölfersheim

Aktenzeichen

BearbeiterIn

Durchwahl

Fax

E-Mail

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht 24.07.2024

Datum 30.08.2024

**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 (2)
BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 17.06.2024, zu der sich keine Änderung ergeben hat.

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

Landesamt für Denkmalpflege
Hessen

Schloss Biebrich/Ostflügel
65203 Wiesbaden

poststelle.archaeologie.wi@lfd-hessen.de
<https://lfd.hessen.de>

T +49 611 6906-0 / -131
F +49 611 6906-137

hessen
ARCHÄOLOGIE

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2

zu 2) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

EINGEGANGEN

27. Aug. 2024

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement
Gelnhausen

HESSEN



20

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
mail@regiokonzept.de

Aktenzeichen 34c2-24-038806-BV13.3Kr

Bearbeiter/in
Telefon
Fax
E-Mail

Datum 27. August 2024

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, in der Gemarkung Wölfersheim
Bebauungsplan Nr.10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(2)
BauGB**

Schreiben der Regiokonzept GmbH & Co. KG vom 21.05.2024 und 24.07.2024
unsere Stellungnahme vom 20.06.2024, Az.: 34c2-2024-038806 -BV13.3Ho

Sehr geehrte Damen und Herren,

über unsere Stellungnahme vom 20.06.2024, Az.: 34c2-2024-038806-BV13.3Ho, die weiterhin
ihre volle Gültigkeit behält, hinausgehend, bestehen seitens dem Hessen Mobil Straßen- und
Verkehrsmanagement keine planrelevanten Einwände zur vorliegenden Bebauungsplanän-
derung.

Wir bitten Sie, uns über die Inkraftsetzung des genehmigten und veröffentlichten Bauleitpla-
nes zu informieren und uns diesen digital (als pdf) zukommen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



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.: 043228/03591
IBAN-Nr.: DE87 5005 0000 0001 0005 12

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

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim
Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung
Abwägung - Verfahren §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

20) **Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen**

Beschlussempfehlung:

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2

zu 2) Der Bitte wird gefolgt. Hessen Mobil wird über das Inkrafttreten des Bauleitplanes informiert und der Bebauungsplan per Mail als PDF zur Verfügung gestellt.



EINGEGANGEN

01. Aug. 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 O41
Karlstraße 6
60327 Frankfurt am Main
www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement

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

Aktenzeichen: CR.R O41 Fk
Fk (TOEB-HE-24-186840) - Wölfersheim

31.07.2024

Ihr Schreiben vom 24.07.2024

**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 Horloftalbahn“ 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

i.V.

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 Markotten,
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler



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. +++

Chatbot Petra steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung. Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>



EINGEGANGEN
07. Aug. 2024

Oberhessengas Netz GmbH | Postfach 10 07 28 | 61147 Friedberg
RegioKonzept GmbH & Co. KG



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

Ihr Ansprechpartner

Datum 05.08.2024

**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 (2) BauGB
Ihr Schreiben vom 24.07.2024

Sehr geehrte Frau Müller,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 24.07.2024 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: DE25ZZZ00001145671



EINGEGANGEN

27. Aug. 2024

30

30) Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg

Beschlussempfehlung:

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

Regiokonzept GmbH & Co. KG

Biedrichstraße 8c
61200 Wölfersheim

Ihr Zeichen / Nachricht vom:
24.07.2024

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

Friedberg, 27. August 2024

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim
Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, Teiländerung und Erweiterung
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Frau [REDACTED]

vielen Dank für das Zusenden der Planungsunterlagen in oben genannter
Angelegenheit. Bezugnehmend auf unsere vorangegangene Stellungnahme vom 17.
Juni 2024 haben wir hinsichtlich der durch uns zu vertretenden Belange der Wirtschaft
keine Bedenken oder Anmerkungen.

Freundliche Grüße



Referent
Geschäftsbereich Standortpolitik

Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg
Postanschrift: Postfach 11 12 20 / 35357 Gießen / Büroanschrift: Lonystraße 7 / 35390 Gießen
Tel.: 0641 7954-0 / Fax: 0641 7954-55000 / E-Mail: zentrale@giessen-friedberg.ihk.de / Internet:
www.giessen-friedberg.ihk.de
Sparkasse Oberhessen / IBAN: DE80 5185 0079 0050 0028 10 / BIC: HELADEF1FRI
VB-Mittelhessen / IBAN: DE92 5139 0000 0000 3029 02 / BIC: VBMHDE5F

Seite 1/1



1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ
in HESSEN e.V.
BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.
DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDEREREINE
Landesverband Hessen e.V.
HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE
und NATURSCHUTZ e.V.

EINGEGANGEN

17. Sep. 2024

Regiokonzept GmbH & CoKG
Biedrichstraße 8c
61200 Wölfersheim

Per E-Mail :

Ihr Zeichen :

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.
NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.
SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD
Landesverband Hessen e.V.
VERBAND HESSISCHER FISCHER e.V.
nach §63 Kap. 3 des Umwelt- und Rechtsbehelfs-
gesetzes des Bundes anerkannte Naturschutzverbände

Absender dieses Schreibens:

Am Klingelfeld 27
63667 Nidda
HGON - Wetteraukreis

Nidda, den 17.09.24

Ihre Nachricht vom 10.09.24

Betr.: Wölfersheim, BPlan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung
Hier: Förmliche Beteiligung der TÖB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Abwägung der Bedenken unserer Stellungnahme.
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. Vorlage.:

In unserer Stellungnahme vom 20.06.24 haben wir unsere Bedenken hinsichtlich Lage, Größe
und Auswirkungen der angestrebten Restauration am Teichufer zum Ausdruck gebracht.
In der vorliegenden Abwägung unserer Bedenken sehen wir keine neue Sachlage, daher
verzichteten wir auf eine weitere Stellungnahme.
Wir sehen aber die vorgesehenen Maßnahmen (Restauration in direkter Nähe zum Teichufer,
daraus folgende Frequentierung des Uferbereiches, Beleuchtung und Beschallung) weiterhin als
nachteilig für den Lebensraum Teich/Teichufer und die dort vorkommenden Lebewesen.

Mit freundl. Grüßen
i.A.

Zur Kenntnisnahme:

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

31

31) Naturschutzverbände (Gemeinsame Stellungnahme)

Beschlussempfehlung:

1

zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2

zu 2) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

33

33) Bündnis 90/Die Grünen Wölfersheim

Beschlussempfehlung:

- zu 1) Die Stellungnahme wird wie folgt erwidert: Eine Adventure-Minigolfanlage ist park-ähnlich gestaltet, wobei die Spielbahnen und auch die seitliche Einfassung („Rough/ Fringe“) aus Kunstrasen bestehen und u. a. unter Verwendung von Gestaltungsschotter in die Umgebung eingebunden werden. Hinzu kommt eine Versiegelung durch den notwendigen Wegebau. Durch eine Adventure-Minigolfanlage kommt es somit zu einem relativ hohen Grad an teilversiegelten Flächen. Die Ausweisung einer zulässigen GRZ von max. 0,8 wird deshalb für gerechtfertigt gehalten, da sie der geplanten Nutzung entspricht.

1

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

EINGEGANGEN
30. Aug. 2024

Fraktion in der Gemeindevertretung

An den Gemeindevorstand
Rathaus Wölfersheim
Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim

Wölfersheim, 30.08.2024

Stellungnahme der Fraktion der GRÜNEN in der Gemeindevertretung im Rahmen der Offenlage vom 19.07.2024 zur 4. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 10 „Am großen Teich“, Gemarkung Wölfersheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Fraktion der GRÜNEN nimmt im Rahmen der erneuten Offenlegung vom 19.07.2024 nochmals wie folgt Stellung.

7. Abwägung der Stellungnahmen

S. 12
Adventure-Golfanlage, Grundflächenzahl

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.

Es ist nicht erkennbar und nachvollziehbar, weshalb bei einer Minigolfanlage neben den Bahnen „erheblich“ Teilflächen umgestaltet und durch Kunstrasen und ähnliche Befestigungen zumindest teilversiegelt werden“ sollen.

Die zulässige GRZ ist deutlich zu reduzieren und eine naturverträglichere Gestaltung der Anlage einzufordern bzw. zu planen.

S. 59 und S.62
Gastronomiebetrieb

Sowohl die Naturschutzverbände als auch wir monierten die Aussagen und Regelungen zum Gastronomiebetrieb. Die Abwägungen dazu lauten:

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

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.

In den Aussagen oben wird behauptet, es sei nur eine Gastronomie vorgesehen.

Dazu in Gegensatz stehen die in den Unterlagen verwendeten Begriffe, aus denen nur der Begriff "Restaurant" entfernt wurde. Begriffe wie "Nutzung als Schank- und Speisewirtschaft", "ganzjährigen Betrieb sowie der Möglichkeit, Events durchzuführen" sowie "hochwertiger Systemgastronomie mit regionalen Produkten in Selbstbedienung" bleiben. Zudem wird jetzt erläutert, dass es sich bei Systemgastronomie um keinen "Restaurantbetrieb" handle, weil sie "standardisierten Organisationsstrukturen" folge.

Es erschließt sich uns bei dieser Definition nicht, warum nicht auch ein Restaurant "standardisierte Organisationsstrukturen" aufweisen sollte. Aus unserer Sicht lassen die gewählten Begriffe und die damit gemachte Festlegung nach wie vor alle Möglichkeiten offen - Einschränkungen sind nicht erkennbar. Unsere Forderung ist deshalb klar: Es ist planerisch dafür Sorge zu tragen, dass es nur um Gastronomie geht. Und es muss glasklar sein, dass es nur um Selbstbedienung geht. Der Begriff "Schank- und Speisewirtschaft" (wenn er denn sein muss) ist deshalb um das Attribut "in Selbstbedienung" zu ergänzen. Und es ist weiter dafür Sorge zu tragen, dass bereits hier im Bebauungsplan der Betrieb bzgl. der Tageszeiten, insbesondere in die Abend- und Nachtstunden hinein, eingeschränkt wird. "Events" sind ebenfalls auf diese eingeschränkten Nutzungszeiten zu begrenzen.

S. 59

Gastronomiegebäude - Alternativstandorte

-> Hier die Abwägung:

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. 

-> Hier die erwähnte Alternativprüfung in der Begründung:

2

3

zu 2) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Bauplanungsrecht kennt den Begriff der Gaststätte nicht, vielmehr wird hier der Begriff der Schank- und Speisewirtschaft verwendet. Die Gastronomie bietet Mahlzeiten und Getränke zum sofortigen Verzehr an. Fünf-Sterne-Restaurants gehören ebenso dazu wie Caterer und Eckkneipen. In Gaststätten werden überwiegend Mahlzeiten, Lebensmittel, Getränke und Genussmittel in der Regel zum sofortigen Verzehr verkauft. Die Definition des § 1 Gaststättengesetz (GastG) ist zu berücksichtigen. Die in der Begründung aufgeführten Aussagen stellen lediglich den aktuellen Planungsstand des vorgesehenen Betreibers dar. Hierdurch sollen lediglich die Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert werden. Die bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzungen sind in den textlichen Festsetzungen dargestellt und ausschließlich diese sind verbindlich. Eine Einnengung der textlich festgesetzten Nutzungen auf nur bestimmte Formen der Gastronomie erscheint in Anbetracht von sich stetig weiter entwickelnden Bedürfnissen der Kundschaft nicht zweckmäßig.

zu 3) Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. In § 9 BauGB „Inhalt des Bebauungsplanes“ ist in Absatz 1 geregelt, welche Darstellungen ein Bebauungsplan enthalten kann. Hierbei besteht keine Möglichkeit, pauschale Betriebszeiten der zulässigen Nutzungen festzulegen. Dazu ist auf die einschlägigen Fachgesetze und Verordnungen, beispielsweise zum Gaststättenrecht oder zum Immissionsschutz zu verweisen, an denen sich jegliche Betreiber halten müssen.

4 Alternativenprüfung der geplanten Gastronomie

Der geplante Bau des Gastronomiegebäudes (SO1 A mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“) soll den vorhanden Imbisswagen der bereits bestehender Fußballgolfanlage ersetzen und das bestehende Gastronomieangebot des Imbisswagens erweitern. Es soll der gestiegene Bedarf an Gastronomieleistung abgedeckt werden.

Die Planung wurde aus dem überarbeiteten Entwicklungskonzept für den Wölfersheimer See (Gesamtkonzept, Fassung 2.5, Stand: 27.08.2019) der Gemeinde Wölfersheim entwickelt. Dort werden für das Gastronomiegebäude folgende Rahmenaussagen getroffen:

- Die Fläche zwischen dem Hochseilgarten, dem Toilettenwagen und dem jetzigen Kioskwagen für die geplante Lage der Gastronomiegebäude bietet sich für die Errichtung an.
- Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen stehen in diesem Bereich auch bereits zur Verfügung.
- Die Gastronomie sollte Biergarten sowie Blick auf den See besitzen.

- Zudem würden sich die Schläger -und Ballausgabe für die Fußballgolfanlage und für die geplante Adventure-Minigolfanlage in unmittelbarer Nähe befinden.

Ein alternativer Standort in der Nähe des Parkplatzes erfüllt diese Kriterien nur eingeschränkt. Sicher wäre die Erreichbarkeit mit dem Auto dort noch erleichtert. Hinsichtlich Ver- und Entsorgungsleitungen ist diese Fläche ebenfalls bereits angebunden.

Ein alternativer Standort in der Nähe der Seearena würde die Anforderungen im Hinblick auf die Attraktivität für Besucher sowie den Blick auf den See ebenfalls erfüllen. Hier wäre nachteilig, dass die Erreichbarkeit aufgrund des längeren Fußweges etwas schlechter wäre. Auch würde die Fläche weit entfernt von der Fußballgolfanlage liegen, so dass eine Schläger- und Ballausgabe dort nicht möglich wäre.

Fazit: Die Standortwahl zwischen Fußballgolf und Seeufer erfolgte nach den Empfehlungen des Gesamtkonzeptes für den Wölfersheimer See. In dem Konzept ist der Bau eines Gastronomiegebäudes mit Blick auf den See sowie möglichst nahe am Ufer als Zielaussage enthalten. Die Lage in der Nähe des Wölfersheimer Sees führt hierbei zu einer Steigerung der Attraktivität. Das vorgesehene Baufeld hält einen Abstand von mindestens 10 m zum Uferstrand ein. Der Uferbereich ist somit von jeglicher Bebauung freizuhalten. Somit wird der gewählte Standort als optimal eingeschätzt.

-> Hier die Aussagen im Seekonzept:

Bau eines Gastronomiegebäudes

Der vorhandene Imbisswagen der Fußballgolfanlage hat gezeigt, dass ein gastronomisches Angebot mit entsprechender Kontinuität am See von den Besuchern begrüßt wird. Daher haben die Betreiber der Fußballgolfanlage den Wunsch nach der Errichtung eines Gastronomiegebäudes geäußert. Ursprünglich war geplant dieses direkt am Parkplatz nahe des Hochseilgarten zu errichten. Ein Bau möglichst nahe am See würde die Attraktivität jedoch enorm steigern. Als Standort bietet sich daher die Fläche zwischen dem Hochseilgarten, dem Toilettenwagen und dem jetzigen Kioskwagen an. Hier stehen auch die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen zur Verfügung. Details hierzu müssen jedoch mit den zuständigen Bau- und Naturschutzbehörden abgestimmt werden.

Es lässt sich unschwer erkennen, dass bei den Aussagen im Seekonzept zum Bau eines Gastronomiegebäudes weder ein Biergarten noch der Blick auf den See erwähnt ist. Lediglich im Rahmen der Befragung taucht als offene Antwort der folgende Vorschlag auf:

3. Kleine Gastronomie mit größeren Biergarten und Blick auf dem See. Pächter sollte auch gleich Aufgaben der Anlagenpflege mit übernehmen.
Der Vorschlag ist im Konzept enthalten und ist als Unterstützung für den Entwurf zu sehen, was auch im Rahmen der entsprechenden Fragen und im Rahmen des Bürgerforums deutlich wurde.

Das Konzept allerdings nimmt diesen Vorschlag nicht ausdrücklich auf (s.o.).

Es verwundert daher, dass der Eingang in die oben gemachte Rahmenaussage in der Alternativprüfung findet ("Die Gastronomie sollte Biergarten sowie Blick auf den See besitzen").

Weil auch im Fazit diese nicht bestehende Zielaussage in die Bewertung einfließt; ist das Ergebnis der alternativen Standortprüfung anzuzweifeln.

Wir bleiben deshalb bei unserer Einschätzung und Forderung:

Der Bau des Gastronomiegebäudes in den bestehenden Ausgleichsflächenbereich hinein ist auf der Grundlage des Seekonzepts nicht zu begründen.

Es handelt sich um einen unnötigen und naturschädlichen Eingriff, der offenbar nur wirtschaftlichen Interessen folgt. Eine entsprechende Aussage scheint offenbar zu heikel zu sein und wird daher vermieden.

Die Begründung, warum das Gebäude nicht z.B. zwischen Hochseilgarten/Adventuregolf und Seearena stehen kann, ist wenig schlüssig. Der etwas längere Fußweg beträgt zehn, zwanzig Meter und Fußballgolfenden sind vielleicht fünfzig Meter mehr zu einer Ballausgabe (warum die jetzt neuerdings mit Schlägern bearbeitet werden, erschließt sich auch nicht ganz) durchaus zuzumuten...

Unser Fazit: Das Gastronomiegebäude war an der im B-Plan genannten Stelle nie vorgesehen (sonst gäbe es auch am Ufer an dieser Stelle im Seekonzept den Steg nicht) - und hat dort auch nichts zu suchen. Es ist deshalb an einer anderen Stelle zu errichten!

S. 59

Beleuchtungsregulierung

- 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.

Wir wiederholen die Kritik, dass durch die geplanten Maßnahmen dieser B-Plan-Teiländerung auch die Beleuchtung am See ausgeweitet wird - und daher reguliert gehört. Nach wie vor ist von einem ganzjährigen Gastronomiebetrieb mit Terrasse und der Möglichkeit, Events zu veranstalten, die Rede.

Es gibt demnach sowohl bezogen auf das Jahr als auch auf den Tag keinerlei Einschränkung.

Es bleibt daher bei der Forderung, im Bauleitverfahren 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.

Im Übrigen werden im Umweltbericht des Bebauungsplans des Rewe-Logistikzentrums Aussagen zu einer reduzierten Beleuchtung getroffen ("Leuchten im Außenbereich werden mit einem Präsenzmelder ausgestattet sein, der die Nutzung der Außenflächen detektiert. Somit werden die Außenflächen nur beleuchtet, wenn es tatsächlich notwendig ist"). Warum der vorliegende Umweltbericht derartige, die Beleuchtung steuernde und beschränkende Aussagen unterlässt, erschließt sich uns nicht.

4

zu 4) Es wurden verschiedene Entwicklungspfade mit unterschiedlichen Vermeidungs- und Verminderungspotenzial untersucht. Für die in Rede stehende Einzelfläche wurden die umweltfachlichen Belange ausreichend untersucht und als naturschutzfachlich beste Variante benannt

5

zu 5) Die Ausgleichsflächen haben sich gemäß den damaligen Vorgaben entwickelt. Der geplante Eingriff wird durch die aktuell geplanten Ausgleichsmaßnahmen mehr als ausgeglichen. Gerade die Maßnahmen am Ostufer werden eine wesentliche Verbesserung in den nächsten Jahren aufzeigen

6

zu 6) Der Anregung wurde bereits insofern entsprochen, dass in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits umfängliche Regulierungen zur Beleuchtung enthalten sind.

7

zu 7) Im Bebauungsplan ist bereits die Beleuchtungsregulierung im Plangebiet Teilgeltungsbereich A und B festgesetzt. Im Teilgeltungsbereich A sind zum Schutz nachaktiver Tiere sowie größerer Rast- und Schlafplatzansammlungen außerhalb von geschlossenen 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. Es ist zu vermeiden, dass durch die Beleuchtung reflektierende oder glänzende Wände beleuchtet werden. Im Teilgeltungsbereich B ist keine Beleuchtung zulässig.

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim
Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung
Abwägung - Verfahren §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Der Verweis auf die Regelung der Beleuchtungsdetails im Pachtvertrag mag richtig sein. Falsch dagegen ist die Aussage, er würde der Gemeindevertretung zum Beschluss vorgelegt. Das ist bei Pachtverträgen i.d.R. nicht der Fall. Ein diesbezüglicher Einfluss auf eine Regulierung der Beleuchtungszeiten besteht demnach für die Gemeindevertretung nicht.

S. 65

Kompensationsberechnung

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.

Die Kompensationsrechnung ist und bleibt bizarr – und sie ist nicht nachvollziehbar.

Vermeintliche Eingriffe (sehr stark versiegelte Flächen, Dachflächen) und mögliche Ausgleiche (Hecken) gehen genauso wie intensive und extensive Rasen- sowie gärtnerisch gestaltete Flächen in die Ausgangsposition (B-Plan von 1978) dieser Berechnung ein. Es wird nicht von der Realität ausgegangen, sondern von einem nie verwirklichten Planzustand. Demgegenüber gehen in den angestrebten Zustand der 4. Teiländerung reale Flächenverhältnisse ein, die sich seit 1978 dort entwickelt haben (z.B. „bestehende Gehölze, die zu erhalten sind“).

Die Aussage, dass die „umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen nach der damaligen Auffassung aller am Verfahren beteiligten Behörden als naturschutzrechtliche Kompensation ausreichend waren“ kann nicht nachvollzogen werden. Seit dem Jahr 1976 müssen im Rahmen von Bauleitplänen bei Eingriffen auch kompensierende Ausgleichsmaßnahmen mit geplant werden. Der uns vorliegende Bebauungsplan von 1978 enthält Festsetzungen zu „Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“, „Grünflächen“ sowie „Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“. Es ist nicht erkennbar, inwieweit diese Festsetzungen die Eingriffe bei „Art und Maß der Nutzung“ ausgleichen.

Weiter ist festzustellen, dass der damalige Bepflanzungsplan die Anpflanzung von „Einzelbäumen und Baumgruppen“ vorsieht. In der vorliegenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanz fehlen die in der Ausgangsposition.

Für den Parkplatz sind „zur Beschattung in den Heckenreihen im Abstand von 10m Platanen zu pflanzen“. In der vorliegenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanz fehlen diese Platanen in der Ausgangsposition.

Zudem soll die Böschung am Ostrand auf eine Länge von 700m „bepflanzt“ werden. Wo ist das in der Ausgangsposition der Kompensationsberechnung erkennbar?

Weiter ist „der Pappelbestand zwischen Bootsanlegestelle und Liegewiese“ sowie „der Pappelbestand am Süzipfel des Uferbereichs zu erhalten“. In der vorliegenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanz werden in der Ausgangsposition keine Pappeln bilanziert.

S. 67

Berücksichtigung der Auswirkungen von "Sommer am See"

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.

Es stimmt, dass die Seearena und ihre Auswirkungen, insbesondere durch "Sommer am See", nicht Gegenstand oder Teil der vorliegenden Bauleitplanung sind. Es erschließt sich aber nicht, weshalb Umweltbericht und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag deren Auswirkungen auf Fauna und Flora des

8

zu 8) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Inhalt des Pachtvertrages ist jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanes.

9

zu 9) Die Einschätzung wird zurückgewiesen. Entsprechend der gesetzlichen Regelung erfolgt die Bilanzierung des Voreingriffszustandes auf Grundlage der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes. Der Nacheingriffszustand ergibt sich aus den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung. Werden dort Gehölze zum Erhalt festgesetzt, sind sie entsprechend ihres derzeitigen Zustands zu bilanzieren.

10

zu 10) Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch für das hier zu bewertende Verfahren nicht relevant. Der Bebauungsplan hat bei Aufstellung 1978 ein öffentliches Verfahren unter Beteiligung der zuständigen Behörden durchlaufen. Aus der damaligen Sicht wurde offenbar von den am Verfahren beteiligten Trägern öffentlicher Belange die Kompensation als ausreichend eingestuft.

11

zu 11) Dem Einwand wird teilweise gefolgt. Die geplanten Einzelbäume im Bereich der Liegewiese werden in der Bilanz ergänzt. Der Ausgleichsbedarf erhöht sich dadurch marginal um 816 Wertpunkte und die zugeordnete Ausgleichsfläche vergrößert sich um 40 m². Die Baum- und Strauchpflanzungen zur Abgrenzung von Camping-Stellplätzen hingegen sind bereits unter dem BTT 02.600 Neuanpflanzung von Hecken subsumiert.

12

zu 12) Die Frage wird wie folgt beantwortet: Wie im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag erläutert, beschränkt sich die Bilanzierung im Teilgeltungsbereich A auf eingriffsrelevante Flächen (Gastronomie, Adventure-Minigolfanlage), da für bestehende Anlagen, die auf Grundlage des gültigen Bebauungsplans oder mittels Befreiung errichtet wurden und für die keine Änderungen vorgesehen sind, kein Ausgleich erforderlich ist. Die Parkplatzflächen sind deshalb nicht Bestandteil der Bilanzierung. Der Ostrand des Bebauungsplans Nr. 10 „Am großen Teich“ liegt außerhalb des Geltungsbereiches der 4. Teiländerung und wird deshalb im Zuge des Änderungsverfahrens nicht bilanziert.

13

zu 13) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Pappelbestand zwischen Bootsanlegestelle und Liegewiese wurde mit vorangehenden Teiländerungen des Bebauungsplans als Ausgleichsfläche festgesetzt und die Pappeln durch heimische, standortgerechte Gehölze ersetzt. Entsprechend dem damaligen Entwicklungsziel ist der Bestand in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz als standortgerechter Ufergehölzsaum berücksichtigt (BTT 02.320). Der Pappelbestand am Süzipfel liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim
Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung
Abwägung - Verfahren §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Plangebiets nicht betrachten. Schließlich ist die Seearena existent und niemals bauplanungsrechtlich betrachtet worden. Deren Schall- und Lichtemissionen machen aber an Bebauungsplangrenzen nicht Halt. Das ist ganz klar ein Versäumnis der vorliegenden Planung – oder Absicht.
Im Übrigen befindet sich die Seearena innerhalb des Gebiets des (nie realisierten) Bebauungsplans von 1978. Und während sich bei der Wertpunkteberechnung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag auf diesen (nie realisierten) Bebauungsplan von 1978 bezogen wird, betrachtet der artenschutzrechtliche Fachbeitrag die heutigen Verhältnisse im Plangebiet – ein weiterer Widerspruch. Warum bezieht er sich eigentlich nicht auch auf die fiktive Fauna und Flora des ursprünglichen B-Plans?
Daraus folgt, dass die Seearena in die 4. Teiländerung des Bebauungsplans gehört.
Daraus folgt auch, dass die scheinbar Beplanung des Seeareals eine umfassende Betrachtung der jeweiligen Auswirkungen umgeht. Und jeweilige Grundlage bleibt der (nie realisierte) Bebauungsplan von 1978. Deshalb ist zugleich dieser Bebauungsplan in Gänze aufzuheben bzw. an die heutigen Nutzungsverhältnisse anzupassen.

Anmerkung zum ursprünglichen Bebauungsplan von 1978

Der B-Plan von 1978 wurde der Gemeindevertretung erst mit der Vorlage der 4. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 10 „Am großen Teich“ auf Nachfrage zur Kenntnis gebracht. Ihr ist er als Grundlage des jetzigen Verfahrens erst seit dem Frühjahr 2024 bekannt. Er spielt aber eine wesentliche Rolle, weil z.B. die Kompensationsberechnung auf ihm beruht.
In der uns vorliegenden Kopie des B-Plans von 1978 fehlt die Unterschrift des Bürgermeisters unter der Feststellung der Bekanntmachung sowie des Zeitraums der Auslegung.
Laut Text an dieser Stelle fand diese Auslegung vom 2.1.1980 bis zum 3.2.1980 statt. Erstaunlicherweise wurde die Auslegung laut Text am 14.12.1980 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Auslegung des B-Plans ist nötig, damit der B-Plan rechtskräftig wird.
Auf Grund der fehlenden Unterschrift des Bürgermeisters und der unklaren Zeitangaben zur Offenlage stellt sich uns die Frage, ob der B-Plan jemals ausgelegt und damit rechtskräftig wurde.

Im Namen der Fraktion

14

15

16

- zu 14) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht von Relevanz. Die Umweltbericht hat sich auf Auswirkungen zu fokussieren, welche konkret durch die vorliegende Planung verursacht werden. Die Seearena sowie deren Betrieb ist nicht Gegenstand der Planung.
- zu 15) Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. Das Areal der Seearena ist nicht in dem Geltungsbereich der hier gegenständlichen Teiländerung enthalten.
- zu 16) Aus der Stellungnahme ergeben sich grundsätzliche Fragen zu den Verfahrensvermerken des Bebauungsplans Nr. 10 Am großen Teich die im Folgenden erläutert werden:
Der Bebauungsplan Nr. 10 Am großen Teich wurde am 25.04.1978 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim als Satzung beschlossen und dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 05.09.1978 durch das Regierungspräsidium Darmstadt erteilt. Der Bebauungsplan wurde am 14.12. 1979 ordnungsgemäß im Gemeindespiegel der Gemeinde Wölfersheim veröffentlicht und trat mit Bekanntmachung in Kraft. Unter dem in den Verfahrensvermerk eingetragenen Datum der ortsüblichen Bekanntmachung vom 14.12.1980 handelt sich um einen „Schreibfehler“, der im weiteren Verlauf unberücksichtigt bleiben kann.

Bei der unter den Verfahrensvermerken benannten öffentlichen Auslegung vom 02.01.1980 bis 03.02.1980 handelt es sich um keine Auslegung im Sinne einer Beteiligung, sondern um einen zusätzlichen Passus, der eine Einsicht in die genehmigten Unterlagen des Bebauungsplans in dem seitens der Gemeindeverwaltung gewählten Zeitraum zusätzlich ermöglicht. Damals war es eine übliche Form der Veröffentlichung eine öffentliche Auslegung auch bei der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses anzukündigen. Wie üblich kann der genehmigte Bebauungsplan nebst Begründung ab dem 14.12.1979 während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung- Bauamt, jederzeit eingesehen werden.

Die in der Stellungnahme angemerkte fehlende Unterschrift des Bürgermeisters auf der Planausfertigung des genehmigten Bebauungsplans ist für die Dokumentation der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nicht zwingend erforderlich. Die Bekanntmachung ist am 14.12.1979 ordnungsgemäß im Gemeindespiegel der Gemeinde Wölfersheim veröffentlicht worden und der vom Regierungspräsidium Darmstadt genehmigte Bebauungsplan in Kraft getreten.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Zeitraum: 29.07.2024 bis einschließlich 30.08.2024

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.