



Stelle:	Der Gemeindevorstand
Datum:	03.12.2024
Az.:	610-01-4
Vorlagennr:	BV 0823/2024

Beschlussvorlage

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

Sachverhalt:

Ziel und Zweck der Planung:

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

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

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

Der Teilgeltungsbereich A der Bebauungsplanteiländerung und -erweiterung umfasst ca. 6,44 ha. Innerhalb dieses Geltungsbereiches beabsichtigt die Gemeinde Wölfersheim Bau-, Grün- und Verkehrsflächen mit entsprechenden Zweckbestimmungen auszuweisen.

Der Geltungsbereich des Teilgeltungsbereich A hat sich vom Vorentwurf zum Entwurf marginal vergrößert. Die Wegeparzelle des Rundweges entlang der Fußballgolfanlage wurde nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen, um den tatsächlichen Verlauf der Wegeparzelle aufzuzeigen.

Im Teilgeltungsbereich B, der eine Fläche von ca. 8,18 ha umfasst, ist die Entwicklung von Maßnahmenflächen für den Artenschutz und den naturschutzrechtlichen Ausgleich vorgesehen. Insgesamt umfassen die Geltungsbereiche eine Größe von ca. 14,62 ha.

Lage und Abgrenzung:

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

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

Der Teilgeltungsbereich B befindet sich am Ostufer des Wölfersheimer Sees. Der räumliche Geltungsbereich des Teilgeltungsbereichs B beinhaltet in der Gemarkung Wölfersheim, Flur 2, ebenfalls Teilflächen der Flurstücke Nr. 332/17 und 347.

Verfahrensablauf:

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung einschließlich der Begründung wurde in der Zeit vom 21.05.2024 bis 21.06.2024 gem. § 3 (1) BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB beteiligt und ebenfalls bis zum 21.06.2024 um Stellungnahme gebeten.

Die im Verfahren gem. §§ 3 (1) und 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeindevorstandes am 10.07.2024 geprüft und abgewogen. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde entsprechend den Vorgaben der Abwägung angepasst. Ebenfalls in der Sitzung am 10.07.2024 wurde vom Gemeindevorstand der Beschluss zur Durchführung der förmlichen Beteiligung gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung einschließlich der Begründung wurde in der Zeit vom 29.07.2024 bis 30.08.2024 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB beteiligt und ebenfalls bis zum 30.08.2024 um Stellungnahme gebeten.

Die Beschlussempfehlungen zu den eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen sind als Anlage beigefügt. Die endgültige Abwägung der eingegangenen Einwände wird im Rahmen des Satzungsbeschlusses durchgeführt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung fasst folgende Beschlüsse:

1. Die in den Anlagen befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) sowie zu den im Rahmen der förmlichen Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen werden zur Kenntnis genommen und die vorgeschlagene Abwägung beschlossen.
2. Der Bebauungsplan wird gem. § 10 (1) BauGB sowie § 9 (4) BauGB i. V. m. § 5 HGO und § 91 HBO in der vorliegenden Form als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

3. Der Bebauungsplan wird gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

Eike See
Bürgermeister

Hinweis:

Die Vorlage wird aufgrund des Umfangs bereits jetzt den Fraktionen zur Verfügung gestellt und soll in der Ausschusssitzung im Januar und der Gemeindevertretersitzung im Februar behandelt werden.

Anlage/n:

- 01_BLP_Abwaeg_WH_Am_grossen_Teich_3(1)_4(1)_BauGB
- 02_TOEB_Liste_WH_Am_grossen_Teich_3(1)_4(1)_BauGB
- 03_BLP_Abwaeg_WH_Am_grossen_Teich_3(2)_4(2)_BauGB
- 04_TOEB_Liste_WH_Am_grossen_Teich_3(2)_4(2)_BauGB
- 05_Am_Grossen_Teich_4_Teilaend_Erw_Plankarte_Gesamt
- 06_Am_Grossen_Teich_4_Teilaend_Erw_Plankarte_Teil_A
- 07_Am_Grossen_Teich_4_Teilaend_Erw_Plankarte_Teil_B
- 08_BP_Text_Fest_Am_grossen_Teich_4_Teil_Tischvor
- 09_BP_B_Plan_Nr.10_Am_grossen_Teich_Begr_Umwelt
- 10_B_Plan_Nr.10_Am_grossen_Teich_LFB_Anhang
- 11_B_Plan_Nr.10_Am_grossen_Teich_Artenschutz_Fachbeitrag
- 12_Natura_2000_Screening_Vogelschutzgebiet_Wetterau
- 13_B_Plan_Nr.10_Am_grossen_Teich_Verkehrsgutachten