BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Wölfersheim

Fraktion in der Gemeindevertretung
Michael Rückl
Tel. +49 (6036) 1514
mobil 0172 7369692
michael.rueckl@gruene-wetterau.de

An den Vorsitzenden der Gemeindevertretung
Herrn Gerhard Weber
Rathaus Wölfersheim
Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim

Wölfersheim, 23.01.2025

Änderungsanträge nach § 13 Abs. 2 der Geschäftsordnung zu TOP 2 der Sitzung des Bauausschusses am 27.01.2025 zur "4. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 10 „Am großen Teich“, Gemarkung Wölfersheim

Beschlussvorschlag:
Der vorliegende Beschlussvorschlag wird wie folgt geändert:

1. Das Sondergebiet SO1 zur Errichtung eines Gastronomiegebäudes wird aus dem vorliegenden Plan gestrichen. Das bisher dafür vorgesehene Gelände bleibt in seinem jetzigen Zustand als Grünfläche erhalten.
   Der Gemeindevorstand wird aufgefordert, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass das Gastronomiegebäude an der ursprünglich angedachten Stelle direkt angrenzend an das Minigolf-Areal (zwischen diesem und der Seearena) errichtet werden kann.
2. In der vorliegenden Definition der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gastronomie sind folgende Ergänzungen bzw. Änderungen vorzunehmen:
   - Schank- und Speisewirtschaft in Selbstbedienung
   - die Nutzung "Eventhütte" ist zu streichen.
3. Das Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet 2 (Adventure-Minigolfanlage) ist von der zulässigen Grundflächenzahl 0,8 auf die zulässige Grundflächenzahl 0,6 herabzusetzen. Die Umgestaltung von Teilflächen mit "Kunstrasen und ähnlichen Befestigungen" soll vermieden und natürliche Materialien verwendet werden.
4. Die Gemeindevertretung spricht sich dafür aus, den naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarf auf der Grundlage der aktuellen ökologischen Situation des Seegeländes zu ermitteln. Auf die Inanspruchnahme von Wertpunkten auf der Basis eines planungsrechtlich 1978 vorgesehenen, aber nie errichteten Campingplatzes, wird verzichtet.
5. Die Gemeindevertretung fordert den Gemeindevorstand auf, hinsichtlich des Betriebs der Gastronomie und der durch sie notwendigen Beleuchtung Nutzungszeiten festzulegen. Sie sind der Gemeindevertretung vor Abschluss etwaiger Pacht- oder Nutzungsverträge zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen. Ziel ist, vor dem Hintergrund der unmittelbaren Seenähe, die klare Definition von Betriebs- und Ruhezeiten bzw. Beleuchtungszeiten und Zeiten ohne Beleuchtung.

6. Die Gemeindevertretung fordert den Gemeindevorstand zudem auf, den nach der 4. Änderung verbleibenden Teil des ursprünglichen Bebauungsplans von 1978 im Rahmen einer 5. Änderung neu zu beplanen. In ihm soll der heutige Zustand inklusive der Seearena planerisch erfasst und so eine realistische Grundlage der baurechtlichen Verhältnisse am See geschaffen werden.

Begründung:
Zu 1. Der Bau eines Gastronomiegebäudes leitet sich aus dem Seekonzept ab. Von einem Bau direkt am See allerdings war darin nie die Rede. Ein solches Gebäude mit Terrasse zum See/Schilfgürtel stört auch nach Einschätzung der Naturschutzverbände die Lebewesen am und im See durch erhöhte Frequentierung des Uferbereiches, Beschallung und Licht, das zudem von der Wasseroberfläche reflektiert wird. Im Schilfgürtel gibt es zwei Brutplätze der sehr seltenen Zwergrohrdommel. Dem soll Rechnung getragen werden.

Zu 2. Wenn in der Begründung von einer "Gastronomie in Selbstbedienung" die Rede ist, dann sollte das auch in den planrechtlichen Festsetzungen so stehen, um auch hier klar zu machen, dass ein anderes Konzept vorliegt als im "Haus am See".
Events sollen in dem zu errichtenden Gebäude aus Rücksicht auf die Natur am See nicht stattfinden.

Zu 3. Das Maß der baulichen Nutzung, vor allem der Befestigung, sollte eher eingeschränkt als ausgedehnt werden. Materialien wie Kunstrasen sollen vermieden und z.B. auf natürliche Wegebefestigungen zurückgegriffen werden.

Zu 4: Mit der ersten Vorlage zu dieser Bebauungsplanänderung wurde der Gemeindevertretung bekannt, dass in einem aus dem Jahre 1978 stammenden Bebauungsplan für die Planflächen das Entwicklungsziel „Grünfläche – Campingplatz“ vorgesehen war. In der Bauausschusssitzung dazu wiederum hieß es, es seien dort mehr als 1.000 Campingplätze möglich. Ebenfalls in der Bauausschusssitzung wurde bekannt, dass im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanz für den vorliegenden Bebauungsplan die Gemeinde Wertpunkte (Ökopunkte) dadurch erwirbt, dass sie einen vor mehr als 40 Jahren geplanten Campingplatz nicht mehr realisiert. Wir sprechen uns dafür aus, die Ökobilanz für den vorliegenden Bebauungsplan auf der Grundlage der aktuellen ökologischen Situation zu machen. Wir möchten keine Ökopunkte dafür erwerben, dass wir auf die Umsetzung längst verworfener Pläne verzichten - um diese Ökopunkte dann wieder für weitere Eingriffe in die Natur einzusetzen.

Zu 5. Wenn in Antwort auf entsprechende Einwendungen der Hinweis erfolgt, dass Nutzungs- und Beleuchtungszeiten nicht in den Festsetzungen von Bebauungsplänen zu regeln seien, dann muss deren Regelung auf andere Weise erfolgen. Wir machen mit dem Antrag deutlich, dass es aus Rücksicht auf die Natur am See klarer Regelungen und Einschränkungen von Nutzung und Beleuchtung bedarf.

Zu 6. Wir wollen den See nicht scheibchenweise beplanen. Hier gilt großteils ein Bebauungsplan von 1978, der nie realisiert wurde und den überdies bis vor Kurzem niemand in der Gemeindevertretung kannte. Andererseits steht dort aber real eine Seearena, für die es keine baurechtlichen Grundlagen gibt. Wir möchten diesen Unzustand aufheben. Mit einer 5. Änderung kann der alte Plan aufgehoben und die reale Situation erfasst werden. Damit

entspräche dann auch die baurechtliche Grundlage am See dem, was ist, und nicht dem, was nicht ist.

Für die GRÜNEN-Fraktion

Michael Rückl