

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim
Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich, 4. Änderung“**



Satzungsbeschluss

Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Landwirtschaft und Umwelt

27.01.2025



Dr. Heiko Sawitzky, Sabrina Müller
Regiokonzept GmbH & Co. KG, Wölfersheim
Peter Hüttl, Gemeinde Wölfersheim



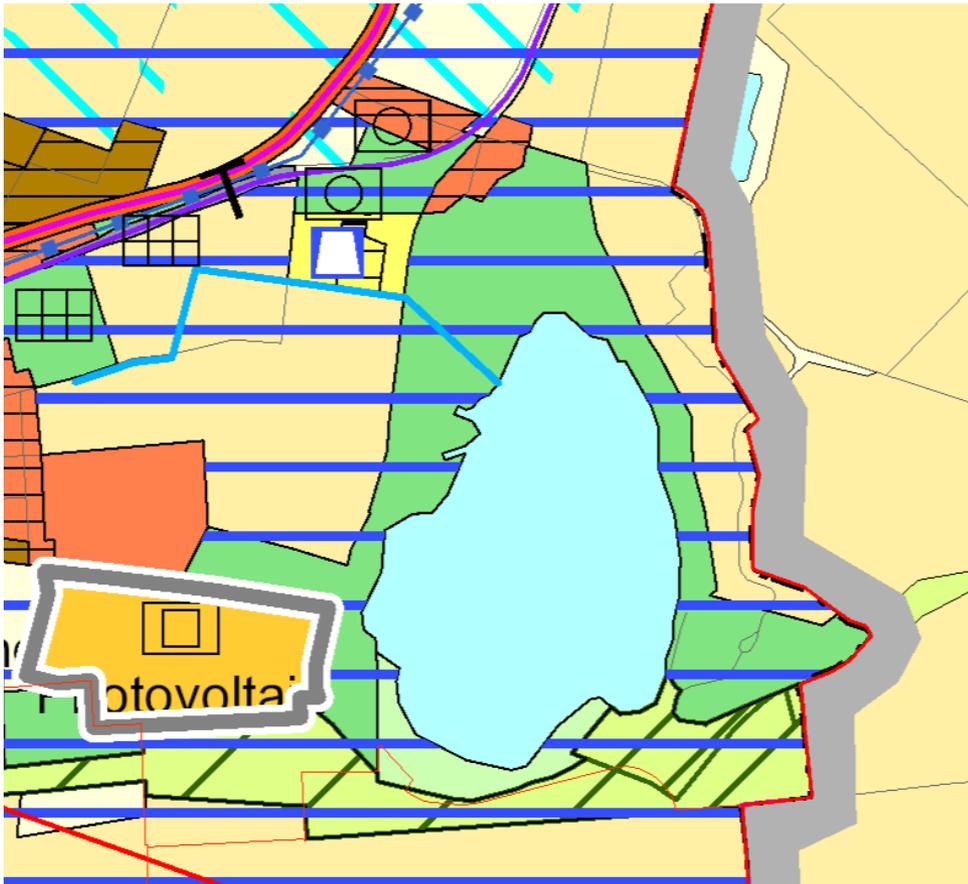
Veranlassung

- Die Gemeinde Wölfersheim plant den Ausbau bzw. die Erweiterung weiterer Freizeitnutzungen am Wölfersheim See. Inhaltlich wurden diese bereits im „Entwicklungskonzept für den Wölfersheimer See“ im August 2019 beschlossen.
- Für die beabsichtigten Nutzungen sind baurechtliche und naturschutzrechtliche Grundlagen zu schaffen, um die für Umsetzung erforderlichen Genehmigungen zu erhalten.
- Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am großen Teich“ aus dem September 1978 reichen dafür nicht aus. Somit ist für die Umsetzung der Vorhaben die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Ziele

- Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans „Am großen Teich“ sollen folgende Erholungs- und Freizeitnutzungen bauplanungsrechtlich ermöglicht werden:
 - Errichtung und Betreiben einer Gastronomie-Einrichtung
 - Errichtung und Betreiben einer Adventure-Minigolfanlage
 - Schaffung von Erschließungs- und Begleitinfrastruktur für diese Vorhaben
- Weiterhin sollen mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans „Am großen Teich“ naturschutz- und artenschutzrechtliche Voraussetzungen für weitere geplante Nutzungen vorbereitet werden:
 - Ausbau der „See-Arena“
 - Schaffung von Wohnmobil-Stellplätzen
- Aus der Umsetzung ergeben sich Naturschutzmaßnahmen, die als „vorlaufende Ersatzmaßnahme“ für andere Eingriffe der Bauleitplanung zur Verfügung gestellt werden können.

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) der Planungsregion Rhein-Main (Rechtskraft 2010)



Planzeichen des Flächennutzungsplans



Grünfläche
(ohne Symbol: Parkanlage)



Vorranggebiet für Landwirtschaft



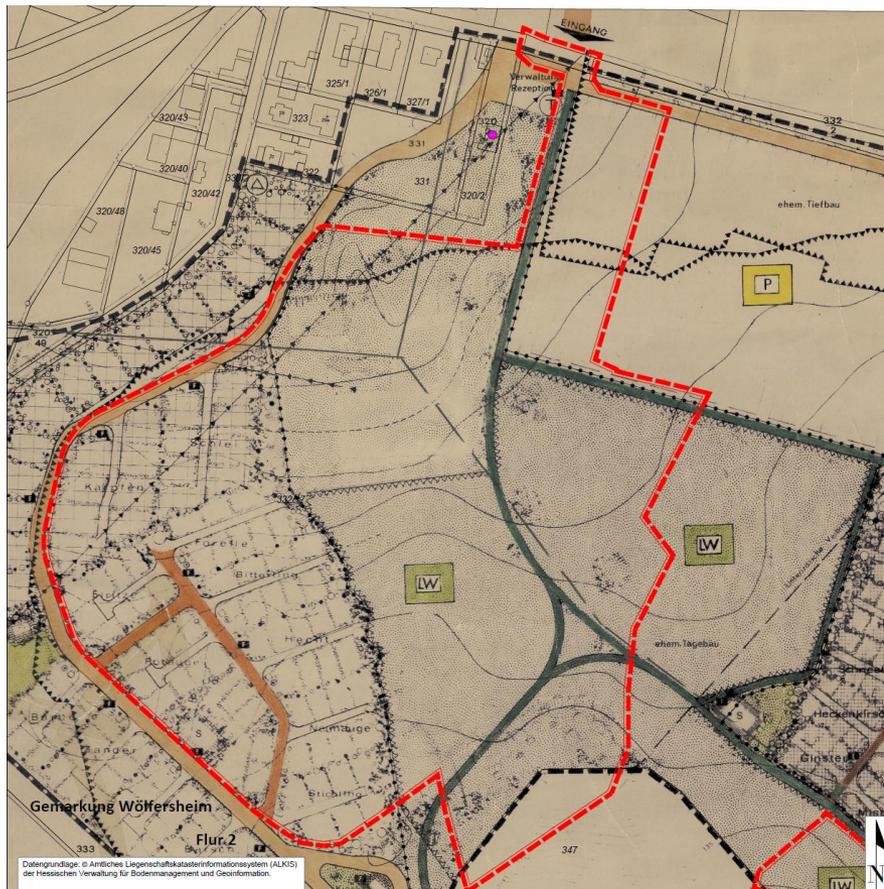
Still- und Fließgewässer

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“

- **Rechtskraft:**
05.09.1978
- **Größe Plangebiet:**
ca. 40 ha (*Größe ungefähr*)
- **Inhalte:**
 - Anlage eines Freizeit- und Campingzentrums mit Bereichen für Dauercamping, Spielplätzen, Gebäuden für Sanitär und Nahversorgung, Gaststätte, Parkplätzen, Grünflächen und Verkehrsinfrastruktur

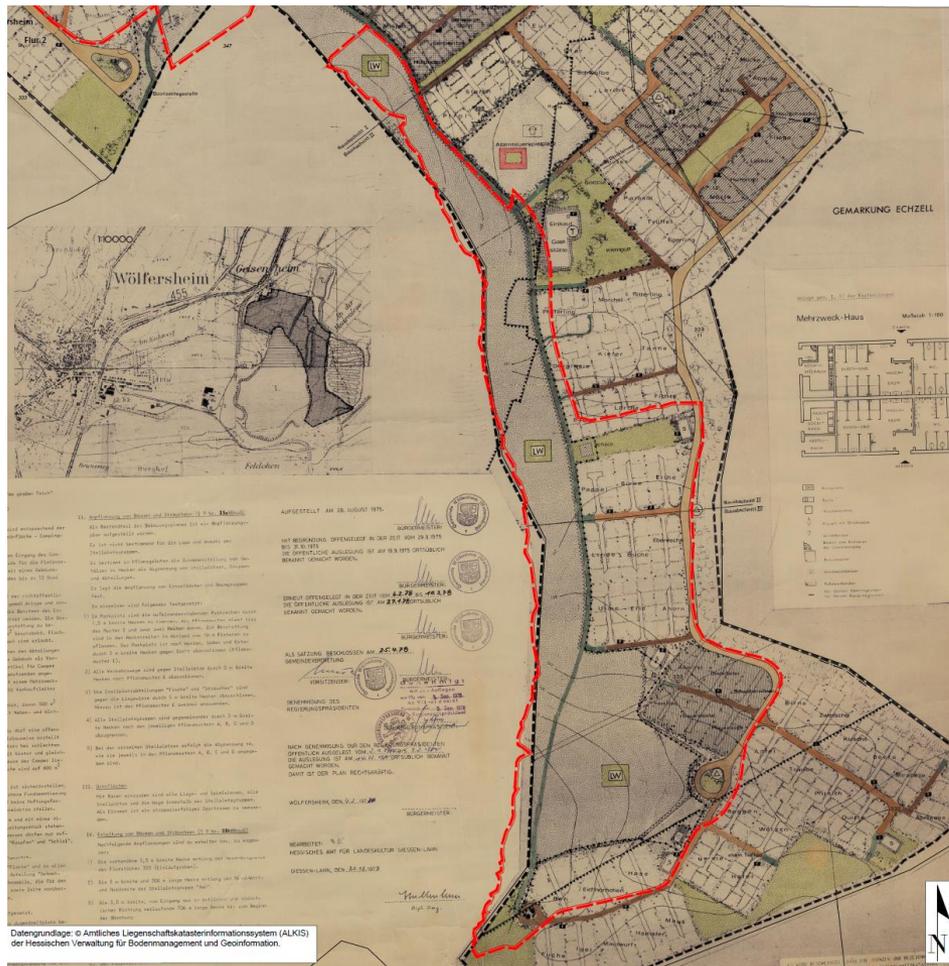


Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich, 4. Änderung“, Teilbereich A



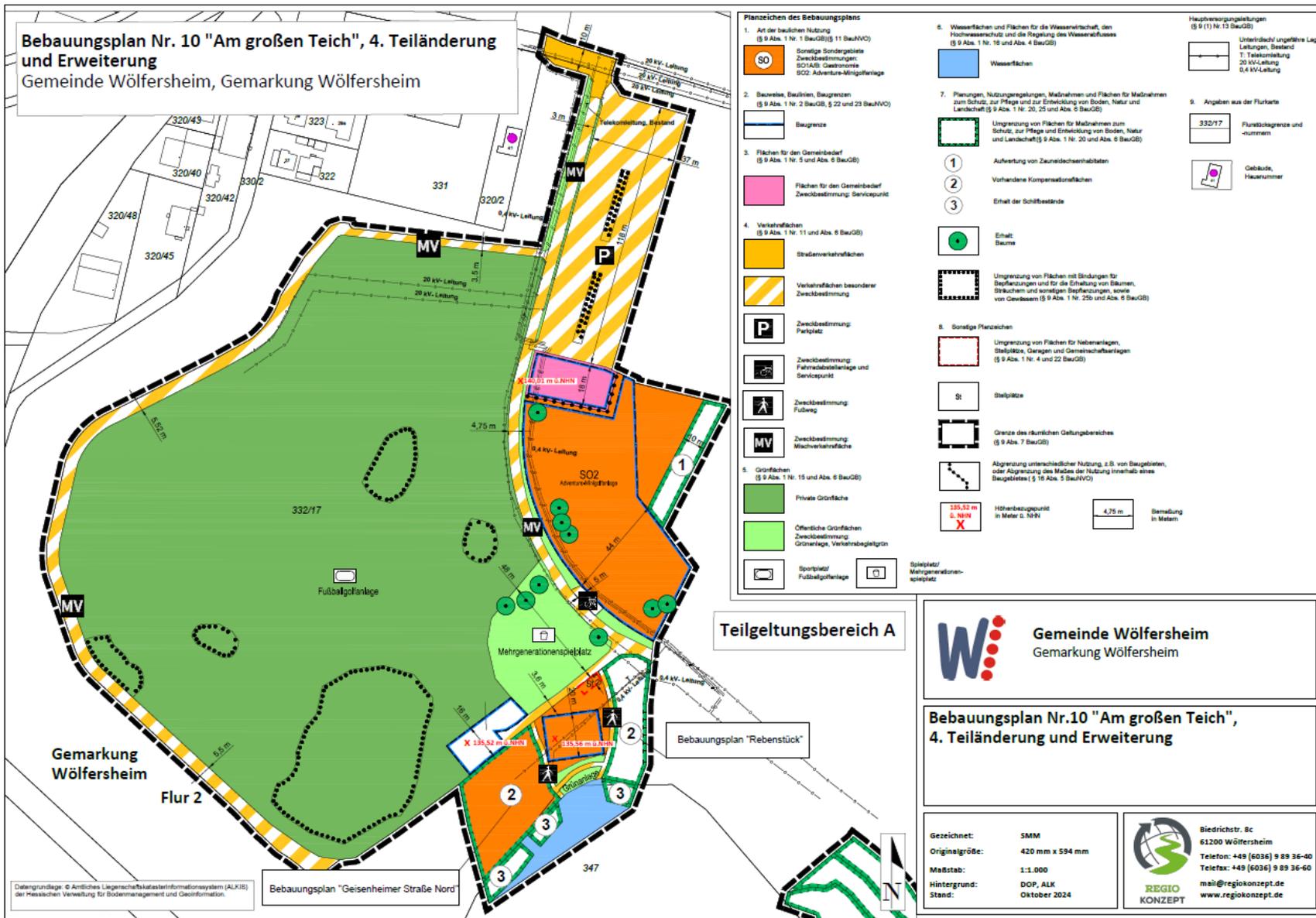
- **Größe Teilbereich A:**
ca. 6,2 ha
- **Inhalte:**
 - Sondergebiet für Adventure-Minigolf
 - Sondergebiet Gastronomie
 - Grünfläche
Zweckbestimmung
Fußballgolf
 - Erschließungseinrichtungen
 - Gemeinbedarfsfläche

Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich, 4. Änderung“, Teilbereich B



- **Größe Teilbereich B:**
ca. 8,2 ha
- **Inhalte:**
 - Maßnahmen für den Artenschutz
 - Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen Kompensation
 - Maßnahmen zum Naturerlebnis
 - Weeginfrastruktur

**Erläuterung der wesentlichen
Festsetzungen des
Bebauungsplanes
Nr. 10 „Am großen Teich,
4. Änderung“**



Sondergebiet (SO1) Gastronomie:

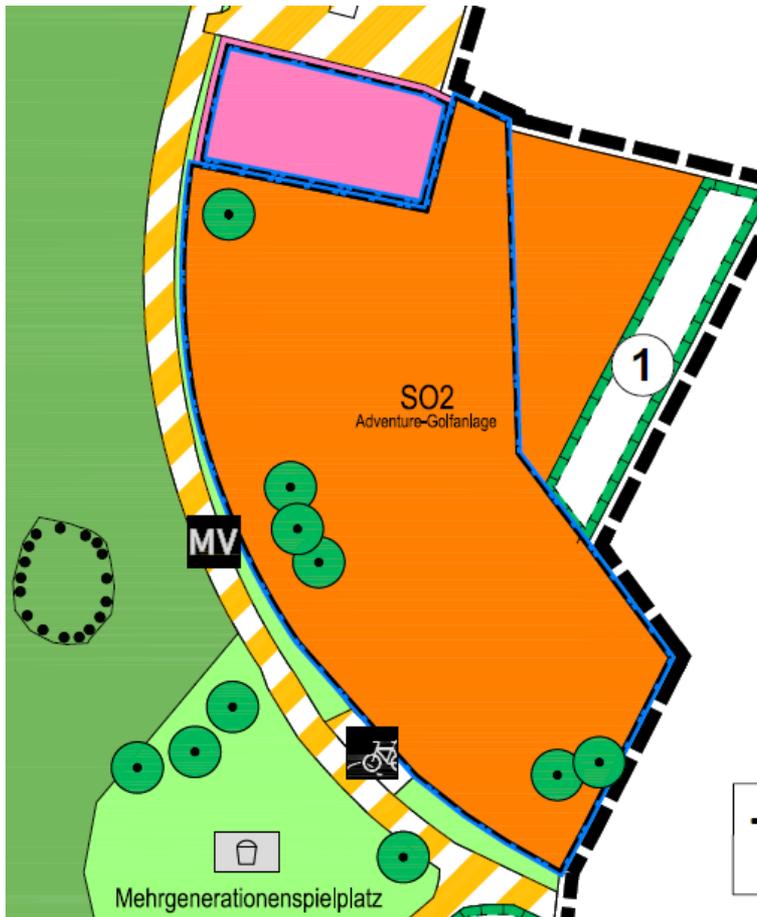


- Zweckbestimmung:
 - Schank- und Speisewirtschaft
 - alle für den Betrieb der Gastronomie erforderlichen Gebäude und Nebenanlagen
 - Stellplatz zur Anlieferung und für Rettungsfahrzeuge
 - Garage und Lagerplatz
 - Außengastronomie
 - Eventhütte
 - Schläger- und Ballausgabe
 - Kiosk (Getränke, Imbiss)
- Maß der baulichen Nutzung
 - SO1A: 500 qm
 - SO1B: 250 qm
- Gebäudehöhe (Firsthöhe): 5,5 m
- Offene Bauweise
- Dachformen: Satteldach, Flachdach, Pultdach

Sondergebiet (SO1) Gastronomie:



Sondergebiet (SO2) Adventure-Golfanlage:

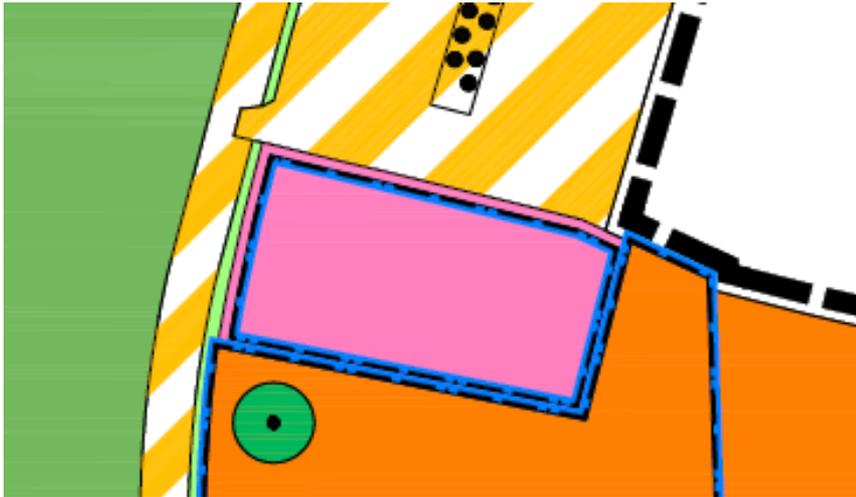


- Zweckbestimmung:
 - Anlage einer Adventure-Golfanlage mit Hindernissen
 - Sonstige dem Nutzungszweck dienende Infrastrukturen und Nebenanlagen
 - Wegeflächen
- Maß der baulichen Nutzung
 - SO2: Grundflächenzahl 0,8 (Golfanlage, Nebenanlagen)

Sondergebiet (SO2) Adventure-Golfanlage:



Gemeinbedarfsfläche Servicepunkt:



- Zweckbestimmung:
 - Öffentliche Sanitäreanlagen
 - Lagerung und Wartung von Infrastrukturen der Freizeitnutzung
- Maß der baulichen Nutzung
 - Servicepunkt: 200 qm
- Gebäudehöhe (Firsthöhe): 5,5 m

Gemeinbedarfsfläche Servicepunkt:





Datengrundlage: © Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Planzeichen des Bebauungsplans

1. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkfläche
 - Rad- und Gehweg
2. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen
3. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für die Landwirtschaft
4. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
5. Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Aussichtspunkt
6. Angaben aus der Flurkarte
 - Flurstücksgrenze und -nummer

- Erhalt der Schilfbestände
- Brachestreifen/ Sukzession/ Erhalt Gehölze
- Ruhezone/ extensive Pflege
- Anlage von extensiv Grünland
- Sukzession und Biotoppförmung/ Anlage Biotopflächen
- Sukzession und Biotoppförmung/ Anlage Biotopflächen
- Anlage Blühstreifen

Teilungsbereich B

Gemeinde Wolfersheim
Gemarkung Wolfersheim

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

Teilungsbereich B
Vorentwurf

Gezeichnet: SMM
Originalgröße: 420 mm x 594 mm
Maßstab: 1:2.000
Hintergrund: DOP, ALK.
Stand: Februar 2024

Biedrichstr. 8c
61200 Wolfersheim
Telefon: +49 (6036) 9 89 36-40
Telefax: +49 (6036) 9 89 36-60
mail@regiokonzept.de
www.regiokonzept.de



Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB:

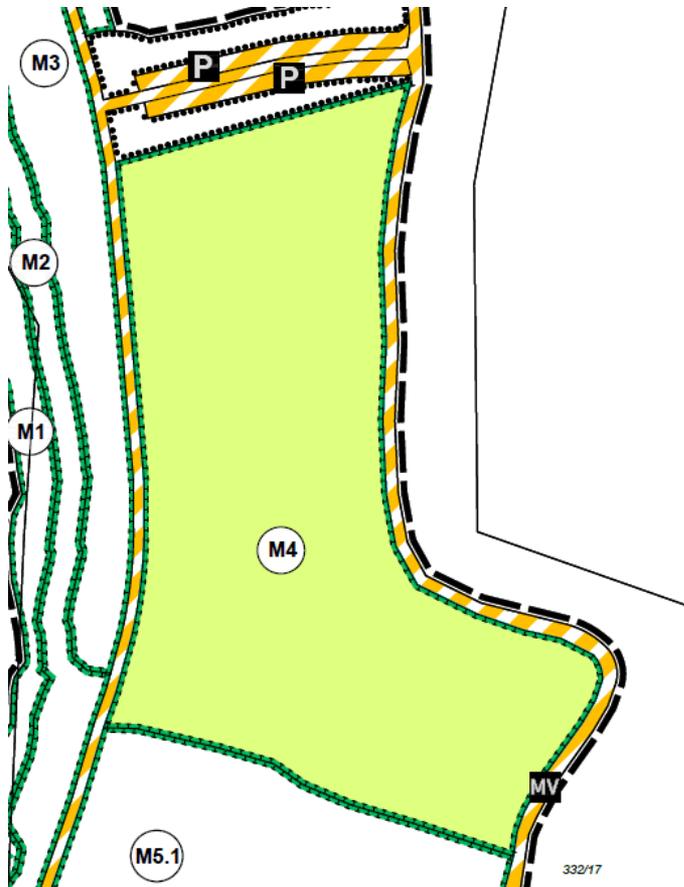


- Maßnahme M1:
- Erhalt der Schilfbestände
- Maßnahme M2:
- Erhalt Gehölze/Sukzession
- Maßnahme M3:
- Ruhezone/extensive Pflege

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Maßnahme M1-M3



Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB:

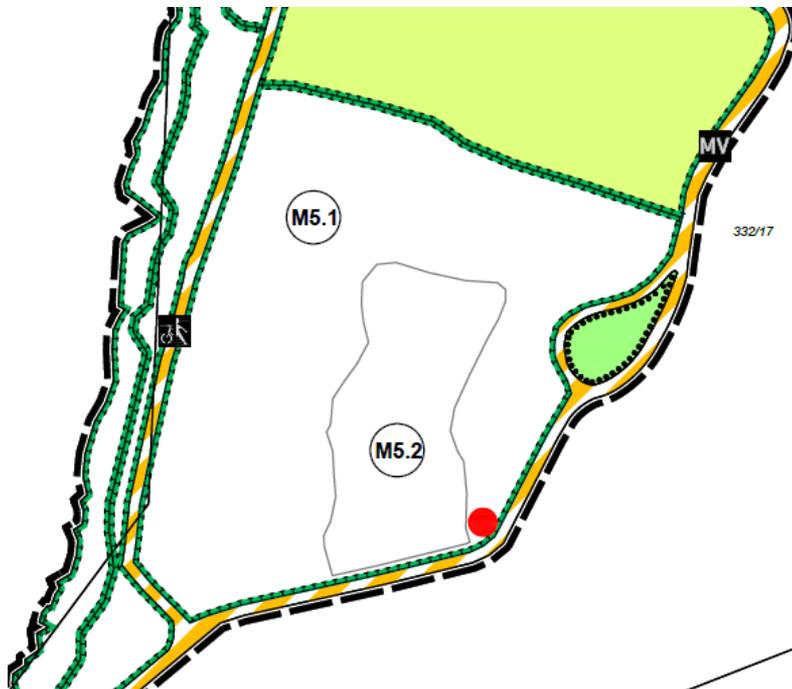


- Maßnahme M4:
- Anlage von extensiv genutztem Grünland

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Maßnahme M4



Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB:

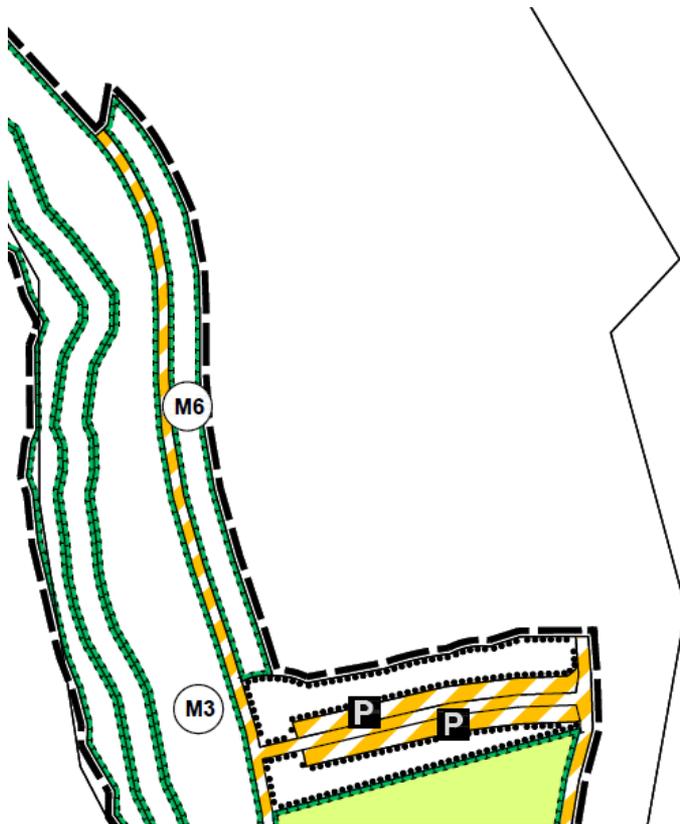


- Maßnahme M5:
 - Sukzession und Biotopoptimierung/
Anlage Biotopflächen

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Maßnahme M5



Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB:



- Maßnahme M6:
- Anlage Blühstreifen entlang Weg

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Maßnahme M6



Verfahrensverlauf:

- Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung am 07.05.2024
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB, **vom 21.05.2024 bis zum 21.06.2024**
- Auswertung der Stellungnahmen und Abwägungen im Juni - Juli 2024
- Beschluss des Gemeindevorstandes
- Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB, **vom 29.07.2024 bis zum 30.08.2024**
- Auswertung der Stellungnahmen und Abwägungen im September- Oktober 2024
- Vorbereitung Satzungsbeschluss November 2024 mit GVO-Beschluss am 10.12.2024
- Mitteilung und Übermittlung der Unterlagen zur GVE am 12.12.2024

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



REGIOKONZEPT

Biedrichstraße 8c Telefon: +49 (6036) 9 89 36-40 mail@regiokonzept.de
61200 Wölfersheim Telefax: +49 (6036) 9 89 36-60 www.regiokonzept.de