

# **Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“,**

## **4. Teiländerung und Erweiterung**

### **Gemarkung Wölfersheim**

#### **Begründung und Umweltbericht**

#### **Vorentwurf**

Erarbeitet im Auftrag von:



**Gemeinde Wölfersheim**

Hauptstraße 60  
61200 Wölfersheim

**Wölfersheim, April 2024**



**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

**Auftraggeber:**



**Gemeindevorstand der  
Gemeinde Wölfersheim**

Hauptstraße 60  
61200 Wölfersheim  
Tel.: (06036) 9737 - 0  
Fax: (056 51) 9737 - 37  
E-Mail: [rathaus@woelfersheim.de](mailto:rathaus@woelfersheim.de)  
Homepage: <http://www.woelfersheim.de>

**Auftragnehmer:**



**REGIOKONZEPT GmbH & Co. KG**

Biedrichstraße 8c  
61200 Wölfersheim  
Tel.: (06036) 98936 - 40  
Fax: (06036) 98936 - 60  
E-Mail: [mail@regiokonzept.de](mailto:mail@regiokonzept.de)  
Homepage: [www.regiokonzept.de](http://www.regiokonzept.de)

**Projektleitung:**

Dr. Heiko Sawitzky

**Bearbeitung:**

B. Sc. Sabrina Müller  
Dipl.-Ing. (FH) Sibylle Kaunath

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A (Begründung)</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Anlass der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>2 Bestand</b> .....	<b>2</b>
2.1 Lage und Größe des Plangebiets .....	2
2.2 Nutzung .....	3
<b>3 Übergeordnete Planungen und Ausweisungen</b> .....	<b>4</b>
3.1 Landschaftsprogramm.....	4
3.2 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP).....	4
3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht .....	5
3.4 Schutzgebiete nach Wasserrecht .....	5
3.5 Flächen mit rechtlicher Bindung nach der Eingriffsregelung.....	5
3.6 Rechtsgültiger Bebauungsplan im Plangebiet.....	6
<b>4 Verfahrensübersicht und Ausblick</b> .....	<b>8</b>
<b>5 Planung</b> .....	<b>9</b>
5.1 Erläuterung der Planung.....	9
5.2 Ziele der Planung .....	10
5.3 Flächengliederung.....	12
<b>6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>14</b>
<b>6.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 i.V.m § 11 BauNVO und § 5 BauGB</b> .....	<b>15</b>
6.1.1 SO Sonstiges Sondergebiet: Zweckbestimmungen „Gastronomie“ (SO1A/SO1B) sowie „Adventure-Golfanlage“ (SO2).....	15
Sonstiges Sondergebiet (SO1) mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ .....	15
Sonstiges Sondergebiet (SO2) mit der Zweckbestimmung „Adventure-Golfanlage“ .....	16
6.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Servicepunkt“ .....	18
<b>6.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 i. V. m. §§ 16, 18, 19 BauNVO</b> .....	<b>19</b>
<b>6.3 Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (4) S. 1 BauNVO i.V.m. § 6 HBO</b> .....	<b>21</b>
<b>6.4 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) S. 1 BauNVO und § 6 HBO</b> .....	<b>21</b>
<b>6.5 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB</b> .....	<b>21</b>
6.5.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ .....	21
6.5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ (Teilgeltungsbereich B)...	22
6.5.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ .....	22
6.5.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ .....	24
6.5.5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fahrradabstellanlage und Servicepunkt“ .....	26
<b>6.6 Grünflächen gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB</b> .....	<b>27</b>

6.6.1	Private Grünfläche Zweckbestimmung „Fußball-Golfanlage“ .....	27
6.6.2	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Mehrgenerationenspielplatz“ .....	28
6.6.3	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Grünanlage“ .....	29
6.6.4	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ .....	29
<b>6.7</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB .....</b>	<b>29</b>
<b>6.8</b>	<b>Pflanzgebote und –bindungen gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB .....</b>	<b>32</b>
<b>6.9</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 (1a) BauGB .....</b>	<b>32</b>
<b>7</b>	<b>Maßnahmen im Teilgeltungsbereich B - Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....</b>	<b>33</b>
<b>7.1</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB .....</b>	<b>33</b>
<b>8</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>35</b>
<b>8.1</b>	<b>Anlagen für Abfälle .....</b>	<b>35</b>
<b>8.2</b>	<b>Dachgestaltung .....</b>	<b>35</b>
<b>8.3</b>	<b>Einfriedungen .....</b>	<b>35</b>
<b>8.4</b>	<b>Fasadengestaltung .....</b>	<b>36</b>
<b>8.5</b>	<b>Werbeanlagen .....</b>	<b>36</b>
<b>9</b>	<b>Sonstige Belange .....</b>	<b>37</b>
<b>9.1</b>	<b>Verkehrsinfrastruktur .....</b>	<b>37</b>
9.1.1	Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) .....	37
9.1.2	Fuß- und radläufige Erschließung des Plangebiets .....	37
9.1.3	Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) .....	38
<b>10</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>38</b>
<b>10.1</b>	<b>Wasserversorgung (Öffentliche Trinkwasserleitungen) .....</b>	<b>38</b>
<b>10.2</b>	<b>Entwässerung .....</b>	<b>38</b>
<b>10.3</b>	<b>Schmutzwasserentsorgung: .....</b>	<b>38</b>
<b>10.4</b>	<b>Regenwasserbewirtschaftung .....</b>	<b>39</b>
<b>10.5</b>	<b>Energieversorgung .....</b>	<b>39</b>
<b>11</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme und sonstige Hinweise .....</b>	<b>39</b>
<b>11.1</b>	<b>Altlasten .....</b>	<b>39</b>
<b>11.2</b>	<b>Bodenschutz .....</b>	<b>39</b>
<b>11.3</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>40</b>
<b>11.4</b>	<b>Gebäudeenergiegesetz .....</b>	<b>40</b>
<b>11.5</b>	<b>Löschwasserversorgung .....</b>	<b>40</b>
<b>11.6</b>	<b>Heilquellenschutz .....</b>	<b>40</b>

11.7	Verwertung von Niederschlagswasser .....	40
<b>Teil B (Umweltbericht) .....</b>		<b>41</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>41</b>
1.1	Anlass und Aufgabenstellung.....	41
1.2	Inhalt und Ziele des Bauleitplans .....	41
1.3	Umweltschutzziele der für das Vorhaben relevanten Fachgesetze und Fachplanungen.....	42
1.3.1	Fachgesetze.....	42
1.3.2	Fachplanungen.....	44
1.3.3	Schutzgebiete und Restriktionen.....	44
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>46</b>
2.1	Derzeitiger Umweltzustand und Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	46
2.1.1	Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich biologischer Vielfalt.....	46
2.1.2	Schutzgut Boden .....	59
2.1.3	Umweltbelang Fläche, Bedarf an Grund und Boden .....	62
2.1.4	Schutzgut Wasser.....	63
2.1.5	Schutzgut Klima und Luft .....	65
2.1.6	Schutzgut Landschaftsbild .....	67
2.1.7	Schutzgut Mensch und Erholung .....	68
2.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	70
2.2	Entwicklungsprognose ohne das Vorhaben („Nullvariante“).....	71
2.3	Art und Menge an Emissionen sowie deren Vermeidung .....	71
2.4	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	72
2.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt .....	72
2.6	Wechselwirkungen und kumulierende Auswirkungen .....	72
2.7	Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	73
2.8	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	73
<b>3</b>	<b>Vermeidung, Minimierung und Ausgleich .....</b>	<b>74</b>
3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	74
3.2	Maßnahmen zum Artenschutz.....	75
3.3	Maßnahmen zum Ausgleich .....	78
<b>4</b>	<b>Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>79</b>
<b>5</b>	<b>Verfahren und Vorgehensweise, Hinweise auf Schwierigkeiten.....</b>	<b>80</b>
<b>6</b>	<b>Überwachung (Monitoring).....</b>	<b>81</b>
<b>7</b>	<b>Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichts.....</b>	<b>82</b>
<b>8</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>85</b>

<b>9</b>	<b>Gehölzauswahlliste .....</b>	<b>88</b>
----------	---------------------------------	-----------

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Kompensationsflächen im Plangebiet (Angaben gem. HLNUG 2023a).....	6
Tab. 2	Verfahrensübersicht (Regelverfahren) .....	8
Tab. 3	Flächengliederung Teilgeltungsbereich A.....	12
Tab. 4	Flächengliederung Teilgeltungsbereich B.....	13
Tab. 5	Flächengliederung Teilgeltungsbereiche A und B.....	13
Tab. 6	Kompensationsflächen im Plangebiet (Angaben gem. HLNUG 2023a).....	45
Tab. 7	Im UR während der Brutvogelkartierung 2022 nachgewiesene planungsrelevante Arten.....	48
Tab. 8	Während der Rastvogelkartierung 2021 & 2022 nachgewiesene besonders zu betrachtende Arten. ....	51

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich (Teilgeltungsbereich A).....	2
Abb. 2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich (Teilgeltungsbereich B).....	3
Abb. 3	Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplans (Ausschnitt). ....	4
Abb. 4	Ausschnitt des Bebauungsplans Nr.10 „Am großen Teich“ mit Teilgeltungsbereich A. ....	7
Abb. 5	Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung (Teilgeltungsbereich A) (Vorentwurf). ....	14
Abb. 6:	3 D Animation zum derzeitigen Stand geplantes Gastronomiegebäude.....	16
Abb. 7	Bahnenplan und Geländegestaltung der geplanten „Adventure-Golfanlage“ (info@golfprojekte.com). ....	17
Abb. 8	Bestandsgebäude „Hochseilgarten Wölfersheimer See“ (Begehung 20.11.2023).....	18
Abb. 9	Schema Unterer Bezugspunkt.....	21
Abb. 10	Öffentlicher Parkplatz am Eingangsbereich zum Wölfersheimer See (Foto 07.02.2024). ....	23
Abb. 11	Öffentlicher Parkplatz östlich des Wölfersheimer Sees (Foto 07.02.2024).....	24
Abb. 12	Fußweg am Uferrand des Wölfersheimer Sees (Foto 07.02.2024). ....	25
Abb. 13	Fahrradabstellanlage am Wölfersheimer See (Foto: 07.02.2024).....	26
Abb. 14	Blick auf die Fußballgolfanlage vom Rundweg aus. Im Hintergrund ist die Ortslage von Geisenheim zu sehen (Foto 20.11.2023). ....	27
Abb. 15	Mehrgenerationenspielplatz am Wölfersheimer See (Foto:20.11.2023).....	28
Abb. 16	Bebauungsplans Nr.10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung, Teilgeltungsbereich B (Vorentwurf).....	33
Abb. 17	Fuß- und radläufige Erschließung des Plangebiets, Blick Richtung Norden (Foto 20.11.2023)..	37

## Teil A (Begründung)

### 1 Anlass der Planung

Durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim wurde nach ausführlicher Diskussion und Abstimmung im August 2019 das Entwicklungskonzept für den Wölfersheimer See beschlossen (GEMEINDE WÖLFERSHEIM 2019). Inhalte des Entwicklungskonzeptes sind unter anderem der Ausbau bzw. die Etablierung diverser Freizeitnutzungen, etwa der Bau eines Gastronomiegebäudes bzw. einer Eventhütte sowie die Errichtung einer Adventure-Golfanlage einschließlich der dazu benötigten Erschließungseinrichtungen. Geplant ist die Nachnutzung des bestehenden Hochseilgartens.

Die Umsetzung der genannten Vorhaben im Bereich des Nordufers des Wölfersheimer Sees sowie die Schaffung der dazu benötigten Erschließungsmaßnahmen bedarf eines entsprechenden Baurechts. Zu dessen Erreichung 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 Entwicklungskonzepts 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 ohne Planänderung nicht genehmigungsfähig sind.

Der Teilgeltungsbereich A der Teiländerung und -erweiterung des Bebauungsplans umfasst ca. 6,18 ha. Innerhalb dieses Geltungsbereiches beabsichtigt die Gemeinde Wölfersheim Bau-, Grün- und Verkehrsflächen mit entsprechenden Zweckbestimmungen auszuweisen. 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. 14,36 ha.

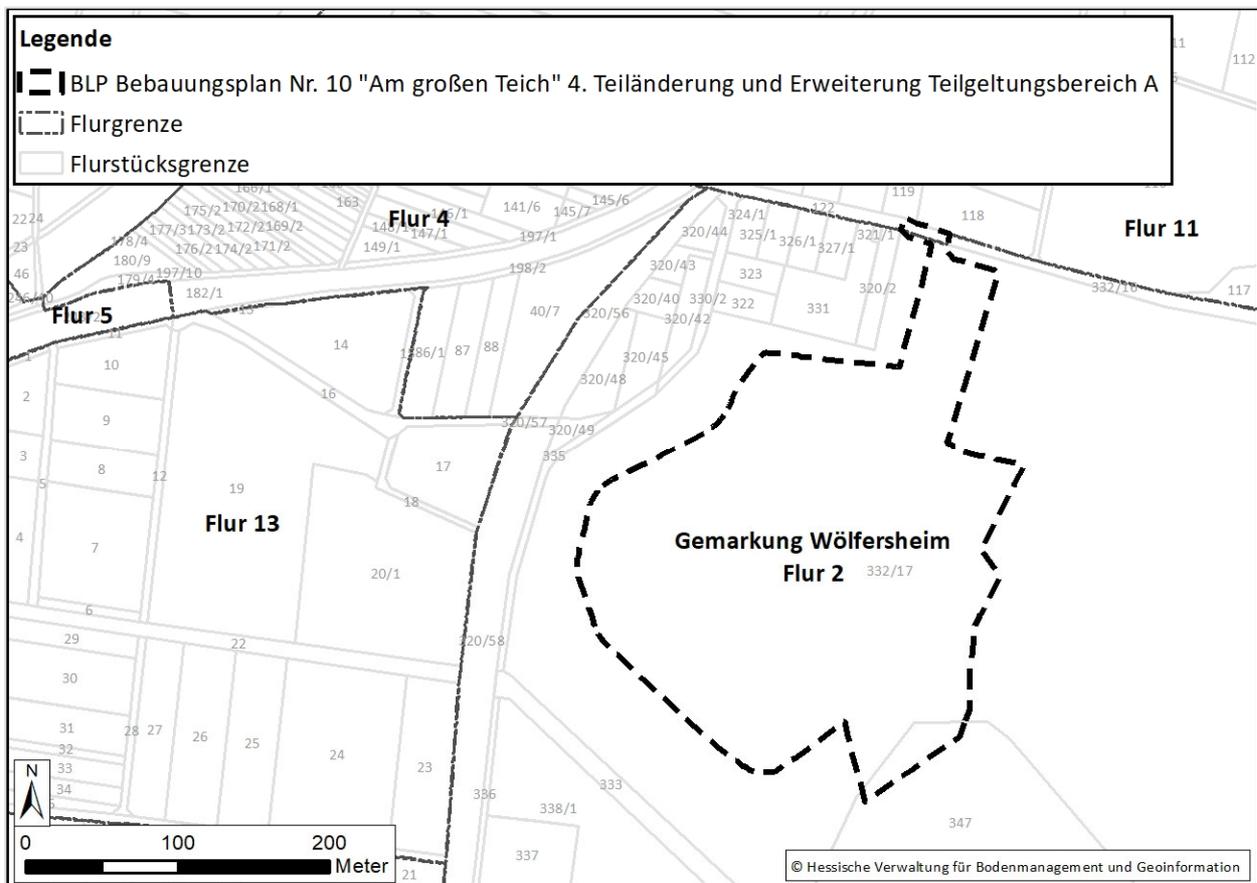
Gemäß § 1 (3) BauGB dient die Aufstellung des Bebauungsplanes der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim hat in Ihrer Sitzung am 07.05.2024 die Aufstellung der 4. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr.10 „Am großen Teich“ beschlossen.

## 2 Bestand

### 2.1 Lage und Größe des Plangebiets

#### Teilgeltungsbereich A

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

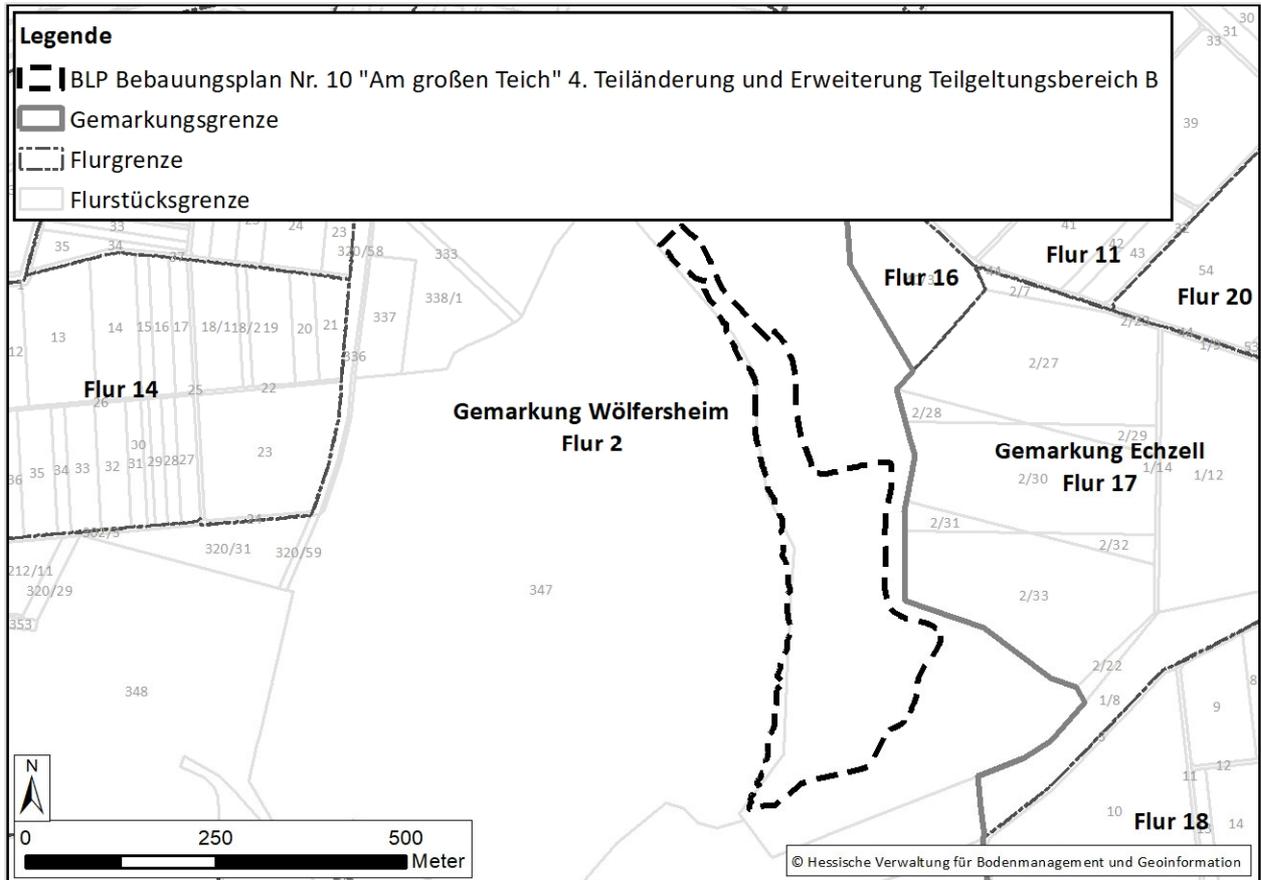


**Abb. 1** Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich (Teilgeltungsbereich A).

Der räumliche Geltungsbereich des Teilgeltungsbereichs A umfasst ca. 6,18 ha und beinhaltet in der Gemarkung Wölfersheim, Flur 2, die Flurstücke Nr. 332/17 (teilweise) und 347 (teilweise).

#### Teilgeltungsbereich B

Das Plangebiet (Teilgeltungsbereich B) befindet sich am Ostufer des Wölfersheimer Sees. Im Teilgeltungsbereich B sind Maßnahmenflächen für den Artenschutz und naturschutzrechtlichen Ausgleich vorgesehen.



**Abb. 2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich (Teilgeltungsbereich B).**

Der räumliche Geltungsbereich des Teilgeltungsbereichs B umfasst ca. 8,18 ha und beinhaltet in der Gemarkung Wölfersheim, Flur 2, die Flurstücke Nr. 332/17 (teilweise) und 347 (teilweise).

### **Gesamtgröße des Plangebiets (Teilgeltungsbereich A und Teilgeltungsbereich B)**

Insgesamt umfasst der Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung (Teilgeltungsbereich A und Teilgeltungsbereich B) eine Gesamtfläche von 14,36 ha.

## **2.2 Nutzung**

Im nördlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein bereits vorhandener asphaltierter Weg der Richtung See verläuft. Östlich des Wegs ist ein geschotteter Besucherparkplatz vorhanden. Angrenzend befindet sich der stillgelegte „Hochseilgarten Wölfersheimer See“ und die dazugehörigen Bestandsgebäude. Westlich des Wegs liegen das „Red Lama Fußballgolf Resort“ sowie der „Mehrgenerationenspielplatz Wölfersheimer See“ und die Funktionsflächen von „Red Lama Resort“, die als Platz für den Imbisswagen und für Sitzplätze genutzt werden.

Im Hinblick auf eine differenzierte Beschreibung des Plangebiets wird auf die Ausführungen im Umweltbericht (Teil B) verwiesen.

### 3 Übergeordnete Planungen und Ausweisungen

#### 3.1 Landschaftsprogramm

In einem Landschaftsprogramm werden die überörtlich konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege dargestellt. Das Landschaftsprogramm Hessen wurde mit der dritten Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen (LEP) 2000 (in Kraft seit dem 11.09.2018) in den LEP integriert.

In der Plankarte zur 3. Änderung des LEP Hessen 2000 (HMWEVW 2020) ist das Plangebiet als „Agrarischer Vorzugsraum“ (Kategorie: Überregional bedeutsame Freiräume) dargestellt. Im Textteil wird hierzu unter Ziel 4.4-7 erläutert, dass innerhalb der Agrarischen Vorzugsräume für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen im Regionalplan als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ festzulegen sind, wobei die genaue räumliche Abgrenzung der Regionalplanung vorbehalten bleibt.

#### 3.2 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) 2010 für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein/Main. Der RegFNP bildet zusammen mit dem Regionalplan Südhessen ein Planwerk (RP DARMSTADT & REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN 2011). Der rechtskräftige RegFNP stellt das Plangebiet als Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage) dar. Zudem ist das Plangebiet als Teil eines „Vorbehaltsgebiets für den Grundwasserschutz“ ausgewiesen.

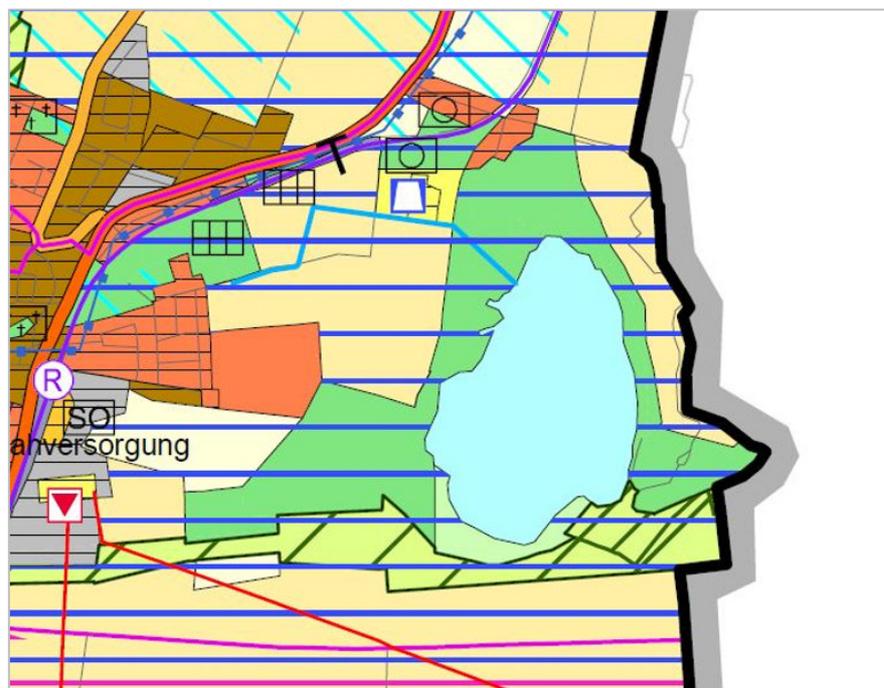


Abb. 3 Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplans (Ausschnitt).

Die hier beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes ist durch die Darstellungen des RegFNP abgedeckt. Daher wird zunächst nicht von der Erforderlichkeit eines Abweichungsverfahrens ausgegangen.

### **3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**

Innerhalb des Plangebiets und in seiner direkten Umgebung sind keine Schutzgebiete nach den §§ 23-29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorhanden. Es befinden sich ebenfalls keine Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete) innerhalb des Plangebietes (HLNUG 2023A).

Ca. 900 m südöstlich des Plangebiets (Teilgeltungsbereich A) liegt das Naturschutzgebiet (NSG) „Schwelteich von Echzell“. Das rund 10,5 ha große NSG umfasst die Wasserflächen des Schwelteiches und die angrenzenden Auffüllflächen. Das Schutzziel ist gemäß Verordnung vom 26.07.1991 die Erhaltung und Sicherung des Schwelteiches als Limikolenrastplatz, Brutgebiet wassergebundener Vogelarten, Laichgewässer seltener Amphibienarten sowie aufgrund der vorhandenen schutzwürdigen Vegetation.

Das EU-Vogelschutzgebiet (VSG) „Wetterau“ (Gebiets-Nr. 5519-401) befindet sich östlich des Plangebiets, in einer Entfernung von ca. 650 m zum Teilgeltungsbereich A. Das VSG umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 10.690 ha und setzt sich aus 17 unterschiedlich großen Teilflächen zusammen. Das Schutzgebiet hat insbesondere wegen seiner großflächigen offenen Ackerlandschaft sowie Grün- und Feuchtgrünlandflächen im Zusammenspiel mit diversen Binnengewässern eine hohe Bedeutung für viele Vogelarten (TNL 2016).

Die durchgeführte Datenabfrage lieferte keine Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope innerhalb des Geltungsbereiches (HLNUG 2023A).

### **3.4 Schutzgebiete nach Wasserrecht**

Das Plangebiet liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“ (WSG-ID 440-084) (HLNUG 2023B). Quantitative Schutzzonen dienen im Allgemeinen neben dem Erhalt des individuellen Charakters einer Heilquelle auch ihrer Schüttung und Ergiebigkeit. Trinkwasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebiets nach § 45 HWG.

### **3.5 Flächen mit rechtlicher Bindung nach der Eingriffsregelung**

Für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in die Natur und Landschaft sind gem. § 15 (2) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu treffen und diese in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern (§ 15 (4) BNatSchG).

Nach den Angaben aus dem Natureg-Viewer (HLNUG 2023A) befinden sich im Süden des Plangebiets (Teilgeltungsbereich A) zwei Kompensationsflächen. Nähere Informationen zu diesen Flächen sind nachfolgend aufgelistet.

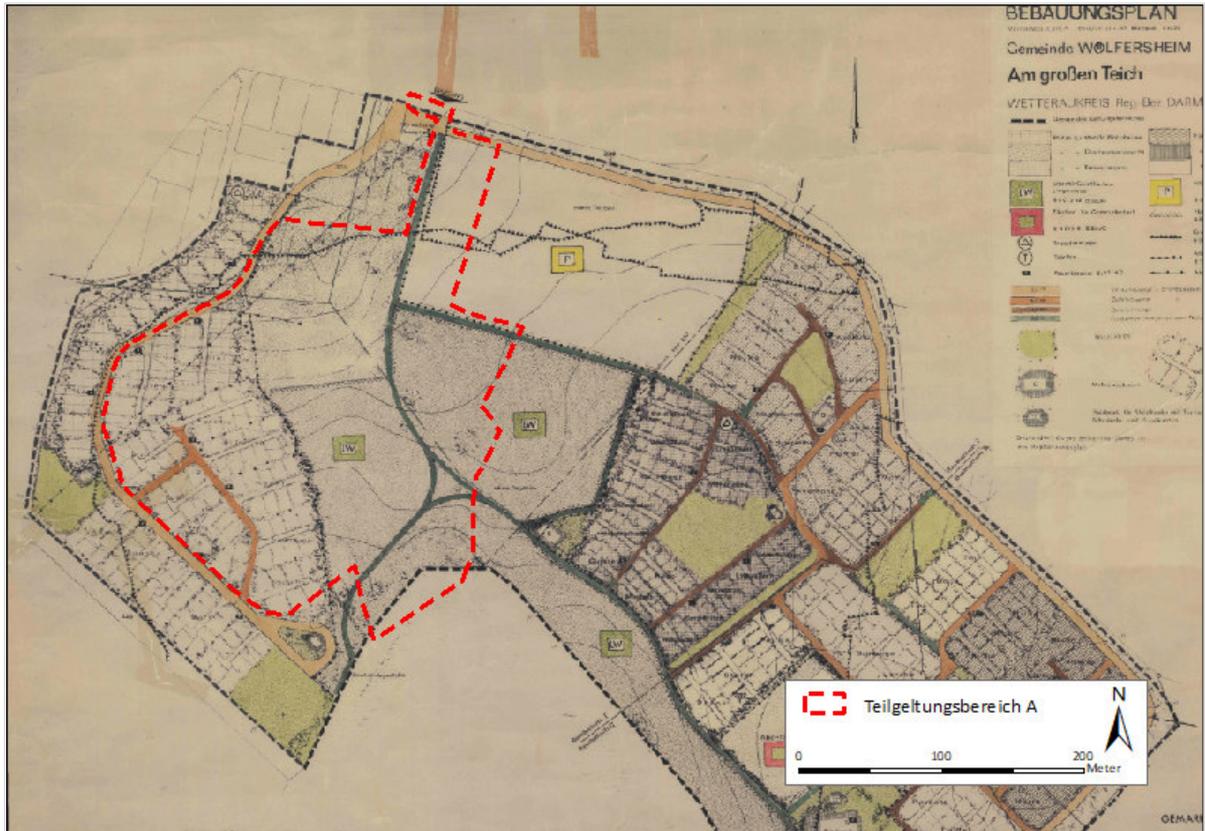
**Tab. 1 Kompensationsflächen im Plangebiet (Angaben gem. HLNUG 2023a).**

<b>Kompensationsflächen</b>	<b>22405, 22651 (Verfahrens-Nr.)</b>
<b>Maßnahmenart</b>	Ufergehölz Neuanlage
<b>Maßnahmennummer</b>	35516, 37037
<b>Stadt/ Gemeinde</b>	Wölfersheim
<b>Bescheid erteilende Behörde</b>	Gemeindevorstand/ Magistrat
<b>Aktenzeichen</b>	4.1.2
<b>Zuständige Behörde</b>	UNB Wetteraukreis
<b>Sachstand</b>	abgeschlossen

Die beiden Kompensationsflächen liegen benachbart zu einer dritten Ausgleichfläche direkt am Nordufer des Wölfersheimer Sees. Hier wurde in der Vergangenheit im Zuge von Ersatzmaßnahmen für die Baugebiete „Raiffeisenring West“ und „Geisenheimer Straße Nord“ sowie als Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan „Rebenstück“ abschnittsweise der vorhandene Hybridpappelbestand durch heimische und standortgerechte Gehölze ersetzt. Durch die Einbeziehung vorhandener Kompensationsflächen in die Bebauungsplanänderung ergibt sich eine zusätzliche Ausgleichsverpflichtung, die im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt wird.

### **3.6 Rechtsgültiger Bebauungsplan im Plangebiet**

Für das Plangebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“ wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim am 25.04.1978 als Satzung beschlossen und am 05.09.1978 vom Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt. Ziel des Bebauungsplanes war die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Campingplatzes einschließlich der dazu erforderlichen Infrastruktur. Die Flächen des Plangebiets sind in diesem Bebauungsplan überwiegend als öffentliche Grünfläche (Liegewiese) sowie als Campingplatz festgesetzt. Im Norden ist zudem eine öffentliche Parkplatzfläche ausgewiesen. Mit drei vorhergehenden Teiländerungen des Bebauungsplans wurden jeweils Ausgleichsflächen am nördlichen Uferstrand des Wölfersheimer Sees planungsrechtlich gesichert. Um die Genehmigungsfähigkeit für die jetzt geplanten Vorhaben zu erreichen, ist eine erneute Teiländerung des Bebauungsplanes erforderlich.



**Abb. 4** Ausschnitt des Bebauungsplans Nr.10 „Am großen Teich“ mit Teilgeltungsbereich A.

Im Zuge der vorliegenden vierten Bebauungsplanänderung und Erweiterung werden die Festsetzungen an die gegenwärtig geplanten Nutzungen und Anlagen angepasst.

## 4 Verfahrensübersicht und Ausblick

Die Aufstellung des vorliegenden qualifizierten Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB.

**Tab. 2 Verfahrensübersicht (Regelverfahren)**

<b>Verfahrensübersicht</b>		
Beschlussfassung der Gemeindevertretung zur Aufstellung des Bebauungsplans		07.05.2024
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		10.05.2024
Beschlussfassung der Gemeindevertretung zur frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit <b>gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB</b>		07.05.2024
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit <b>gem. § 3(1) BauGB</b>		10.05.2024
Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans <b>gem. § 3 (1) BauGB</b>	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange <b>gem. § 4 (1) BauGB</b>	vom	bis
Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen <b>gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB</b> . Beschluss, die überarbeitete Planfassung <b>gem. § 3 (2) BauGB</b> auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange <b>gem. § 4 (2) BauGB</b> durchzuführen		
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit <b>gem. § 3(2) BauGB</b>		
Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans <b>gem. § 3 (2) BauGB</b>	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange <b>gem. § 4 (2) BauGB</b>	vom	bis
Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen <b>gem. §§ 3 (2) BauGB und 4 (2) BauGB</b>		
Satzungsbeschluss <b>gem. 10 BauGB</b> der Gemeindevertretung		
Bekanntmachung <b>gem. § 10 (3) BauGB</b> und Rechtskraft		

## 5 Planung

### 5.1 Erläuterung der Planung

Gem. § 1 (3) BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

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, der bis heute weitgehend unverändert Gültigkeit besitzt. Die Bereiche, in welchen die oben genannten Projekte des Entwicklungskonzepts realisiert werden sollen, sind derzeit im rechtskräftigen Bebauungsplan als „öffentliche Grünfläche – Liegewiese“ oder „Campingplatz“ festgesetzt. Erste Vorgespräche mit den zuständigen Genehmigungsbehörden zeigten auf, dass die geplanten Anlagen und Nutzungen auf Basis des bestehenden Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig sind. Zur Schaffung eines entsprechenden Baurechts ist deshalb eine Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 10 „Am großen Teich“ erforderlich. Es wird von der Gemeinde Wölfersheim hierzu das zweistufige Regelverfahren verfolgt. Da für das Plangebiet überwiegend bereits ein rechtsgültiger Bebauungsplan vorliegt, ist das Gebiet dem beplanten Innenbereich zuzuordnen.

Mit der 4. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 10 „Am großen Teich“ plant die Gemeinde Wölfersheim auf einem ca. 61.794 m<sup>2</sup> großen Areal im Teilgeltungsbereich A den Ausbau bzw. die Etablierung unterschiedlicher Freizeitnutzungen.

Auf der Fläche unterhalb des öffentlichen Parkplatzes im Teilgeltungsbereich A ist eine Nachnutzung des ehemaligen Hochseilgartens von Wölfersheim vorgesehen. Auf den Flächen, auf der die Funktionsgebäude des Hochseilgarten errichtet wurden, soll über die Ausweisung einer kleinflächigen Gemeinbedarfsfläche die Nachnutzung als „Servicepunkt“ umgesetzt werden. Geplant ist eine öffentliche Sanitäreinrichtung für die Besucher des Wölfersheimer Sees sowie Gebäude und Einrichtungen für die Lagerung und Wartung von Infrastrukturen der Freizeitnutzung.

Auf der Freifläche des Hochseilgartens ist die Errichtung einer „Adventure-Golfanlage“ geplant. Die „Adventure- Golfanlage“ soll sich in das bestehende Gelände des ehemaligen Hochseilgarten integrieren und fügt sich durch ihre Gestaltung und den Erhalt der umliegenden Gehölze in die Umgebung ein.

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

Im südlichen Teil des Teilgeltungsbereichs A ist ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ (SO1A) in der Nähe des Ufers des Wölfersheimer Sees vorgesehen. Das vorgesehene Baufeld hält einen Abstand von mindestens 10 m zum Uferbereich ein. Der Uferbereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Durch das geplante Gastronomiegebäude (SO1A) wird das bislang bestehende Gastronomiekonzept, welches derzeit aus Imbisswagen mit Bierzeltgarnitur besteht, in ein Gastronomiegebäude mit Terrasse weiterentwickelt. Auf der gegenüberliegenden nördlichen Seite des Erschließungsweges Richtung „Fußball-Golfanlage“ ist ein weiteres sonstiges Sondergebiet mit der

Zweckbestimmung „Gastronomie“ (SO1B) geplant. Hier kann bei Bedarf eine Eventhütte für Veranstaltungen oder Service- und Wartungseinrichtungen für den Betrieb der Fußballgolfanlage errichtet werden.

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

Im Teilgeltungsbereich B plant die Gemeinde Wölfersheim mit der Änderung des Bebauungsplans auf einem ca. 81.781 m<sup>2</sup> großen Areal, zum einen den artenschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Ausgleich für den durch die Nutzung und baulichen Anlagen entstehenden Eingriff umzusetzen und zum anderen den nicht im Rahmen dieses Bebauungsplans benötigten Ausgleich planerisch vorlaufend festzusetzen und für zukünftige Eingriffe weiterer Bebauungspläne bereitzustellen.

Die genaue Beschreibung der Planung der Maßnahmenflächen kann dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und der naturschutzrechtliche Ausgleich dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag entnommen werden.

## 5.2 Ziele der Planung

Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Gemeinde Wölfersheim die folgenden Ziele:

- Geplant ist, gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ (SO1A) in der Nähe des Ufers des Wölfersheimer Sees auszuweisen. Durch das geplante Gastronomiegebäude (SO1A) wird das bislang bestehende Gastronomiekonzept fortentwickelt.
- Unterhalb der vorhandenen „Fußball-Golfanlage“ ist gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m § 11 BauNVO ein weiteres sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ (SO1B) geplant. Hier kann eine Eventhütte für Veranstaltungen oder Servicegebäude für den Betrieb des Fußballgolfs errichtet werden.
- Die vorhandene „Fußball-Golfanlage“ im Teilgeltungsbereich A wird gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fußball-Golfanlage“ ausgewiesen und somit planungsrechtlich gesichert.
- Das Gelände des ehemaligen Hochseilgartens soll einer Nachnutzung zugeführt werden. Hier ist die Errichtung einer „Adventure-Golfanlage“ geplant, die in das bestehende Gelände integriert wird.
- Im Bereich der Gebäude des ehemaligen Hochseilgartens soll durch die Ausweisung einer kleinflächigen Gemeinbedarfsfläche „Servicepunkt“ die Anlage von Sanitäreinrichtungen und Lagermöglichkeiten ermöglicht werden.

- Der im Teilgeltungsbereich A liegende Teil des Rundwegs Wölfersheimer See soll ausgebaut werden, um eine Nutzung durch Kraftfahrzeuge im Rahmen des Lieferverkehrs sowie zur Pflege der Grünanlagen und der Freizeitinfrastruktur zu ermöglichen.
- Die bestehenden Parkplätze in den Teilgeltungsbereichen A und B werden planungsrechtlich gesichert und in ihrem derzeitigen wasserdurchlässigen Zustand erhalten.
- Im Teilgeltungsbereich B werden Maßnahmenflächen für den Artenschutz und für den naturschutzrechtlichen Ausgleich umgesetzt.
- Es werden attraktive Naherholungs- und Freizeitangebote, insbesondere für die eigenen Bürger, aber auch für Touristen aus der Region ausgebaut und gefördert.
- Die Planaufstellung entspricht dem Grundsatz des § 1 (6) Nr. 3 BauGB, wonach die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung und die Belange von Sport, Freizeit und Erholung bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen sind.

### 5.3 Flächengliederung

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt **ca. 143.575 m<sup>2</sup>** (Teilgeltungsbereich A und Teilgeltungsbereich B). Nachfolgend wird die Flächengliederung näher erläutert.

**Tab. 3 Flächengliederung Teilgeltungsbereich A**

<b>Flächengliederung (Teilgeltungsbereich A)</b>	<b>Planung (m<sup>2</sup>)</b>
SO „Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung „Gastronomie“ (SO1A)	ca. 952 m <sup>2</sup>
SO „Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung „Gastronomie“ (SO1B)	ca. 505 m <sup>2</sup>
SO „Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung „Adventure-Golfanlage“ (SO2)	ca. 5.768 m <sup>2</sup>
Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Servicepunkt“	ca. 749 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Grünanlage“	ca. 168 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Verkehrsflächengrün“	ca. 706 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Mehrgenerationenspielplatz“	ca. 2.068 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche Zweckbestimmung „Grünfläche Fußballgolfanlage“	ca. 39.893 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	ca. 381 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“	ca. 1.583 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“	ca. 4.327 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Fußweg“	ca. 221 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Fahrradabstellanlage und Servicepunkt“	ca. 73 m <sup>2</sup>
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses „Wasserflächen“	ca. 765 m <sup>2</sup>
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (Fläche 1)	ca. 583 m <sup>2</sup>
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (Fläche 2)	ca. 914 m <sup>2</sup> ca. 1.637 m <sup>2</sup>
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (Fläche 3)	ca. 235 m <sup>2</sup> ca. 131 m <sup>2</sup> ca. 135 m <sup>2</sup>
<i>Umgrenzung für die Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern</i>	ca. 5.406 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche (Teilgeltungsbereich A)</b>	<b>61.794 m<sup>2</sup></b>

**Tab. 4 Flächengliederung Teilgeltungsbereich B**

<b>Flächengliederung</b>	<b>Planung (m<sup>2</sup>)</b>
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“	511 m <sup>2</sup> 491 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Fußweg“/ „Radweg“ und „Mischverkehrsfläche“	5.313 m <sup>2</sup>
Umgrenzung von Fläche mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	1.364 m <sup>2</sup> 1.001 m <sup>2</sup> 597 m <sup>2</sup>
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche 1)	8.845 m <sup>2</sup>
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche 2)	8.966 m <sup>2</sup>
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche 3)	9.712 m <sup>2</sup> 619 m <sup>2</sup>
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche 4) <i>Fläche für die Landwirtschaft</i>	23.359 m <sup>2</sup>
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche 5)	19.075 m <sup>2</sup>
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche 6)	1.928 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>81.781m<sup>2</sup></b>

**Tab. 5 Flächengliederung Teilgeltungsbereiche A und B**

<b>Flächengliederung (Teilgeltungsbereiche A und B)</b>	<b>Planung (m<sup>2</sup>)</b>
Teilgeltungsbereich A	61.794 m <sup>2</sup>
Teilgeltungsbereich B	81.781 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche (Teilgeltungsbereiche A und B)</b>	<b>143.575 m<sup>2</sup></b>

## 6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung werden in Ausführung des § 1 (3) BauGB zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die wesentlichen Festsetzungen werden im Folgenden erläutert.



Abb. 5 Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung (Teilgeltungsbereich A) (Vorentwurf).

## **6.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 i.V.m § 11 BauNVO und § 5 BauGB**

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

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

#### **Sonstiges Sondergebiet (SO1) mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“**

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

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

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



**Abb. 6: 3 D Animation zum derzeitigen Stand geplantes Gastronomiegebäude.**

**Begründung:**

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

**Sonstiges Sondergebiet (SO2) mit der Zweckbestimmung „Adventure-Golfanlage“**

In dem sonstigen Sondergebiet (SO2) mit der Zweckbestimmung „Adventure-Golfanlage“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Anlage einer Adventure-Golfanlage mit Hindernissen
- Sonstige dem Nutzungszweck dienende Infrastrukturen und Nebenanlagen
- Wegeflächen



**Abb. 7 Bahnenplan und Geländegestaltung der geplanten „Adventure-Golfanlage“ (info@golfprojekte.com).**

**Begründung:**

Adventure-Minigolf ist mittlerweile eine sehr beliebte Freizeitbeschäftigung. Es stellt einen Mix aus klassischem Golf mit langen Bahnen auf echtem Rasen und Minigolf mit kurzen glatten Bahnen dar. Gespielt wird auf einem speziellen Kunstrasen in einer an die Umgebung angepassten Gartenlandschaft unter Verwendung von Naturhölzern, Steinen und einer Bepflanzung. Die Spielbahnen werden in das bestehende Gelände des ehemaligen Hochseilgartens integriert und sollen in Kooperation mit der Tourismus Wetterau mit Hindernissen versehen werden, die auf regionale Besonderheiten hinweisen. Die geplante Anlage wird so weit wie möglich in den bestehenden Bewuchs inklusive der vorhandenen Bäume eingefügt werden. Derzeit befindet sich auf der vorgesehenen Fläche der „Hochseilgarten Wölfersheimer See“, der umgenutzt und planungsrechtlich zu einer sonstigen Sondergebietsfläche „Adventure-Golf“ umgewidmet werden soll.

### 6.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Servicepunkt“

Bei Flächen für den Gemeinbedarf handelt es sich nicht um ein Baugebiet im Sinne der Baunutzverordnung (BauNVO). Im Sinne des § 9 (1) Nr. 5 BauGB ist die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf erforderlich, wenn Anlagen oder Einrichtungen ausgewiesen werden sollen, die der Allgemeinheit dienen und in denen eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird. Ein privatwirtschaftliches Gewinnstreben tritt hierbei zurück. Bei der Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf ist grundsätzlich die Zweckbestimmung zu erläutern.



**Abb. 8 Bestandsgebäude „Hochseilgarten Wölfersheimer See“ (Begehung 20.11.2023).**

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung eine Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Servicepunkt“ festgesetzt. Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Servicepunkt“ soll der Unterbringung einer Serviceeinrichtung für das See-Areal dienen.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Servicepunkt“ sind folgende Anlagen und Einrichtungen sozialer Zwecke zulässig:

- Öffentliche Sanitäranlagen
- Anlagen zur Lagerung und Wartung von Infrastrukturen der Freizeitnutzung

Begründung:

Derzeit befinden sich auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Servicepunkt“ Gebäude, die zum „Hochseilgarten Wölfersheimer See“ gehören. Im Zuge der Neuordnung des Plangebiets zum Bebauungsplans Nr. 10 „Am großen Teich“ ist die Umnutzung der Gebäude sowie der Fläche des ehemaligen Hochseilgartens vorgesehen. Die Funktionalität der Gebäude wird als öffentliche Sanitäreanlage und als Raum zur Lagerung und Wartung von Infrastrukturen der Freizeitnutzung verändert.

**6.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 i. V. m. §§ 16, 18, 19 BauNVO**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sind im vorliegenden Bebauungsplan gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlage und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlage zu bestimmen. Ohne die Festsetzung können insbesondere das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden. Als Maß der baulichen Nutzung werden in dem vorliegenden Bebauungsplan die **Grundfläche (GR)** bzw. die **Grundflächenzahl (GRZ)** und die **maximale Gebäudehöhe in Metern** festgesetzt.

**Grundfläche der Baugrundstücke (GR)**

Die zulässige GR (Grundfläche) ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Sonstiges Sondergebiet (SO1A) Zweckbestimmung „Gastronomie“

In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ südlich des Stichwegs der Mischverkehrsfläche ist eine maximale Grundfläche von 500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Sonstiges Sondergebiet (SO1B) Zweckbestimmung „Gastronomie“

In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ westlich des Stichwegs der Mischverkehrsfläche ist eine maximale Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Servicepunkt“

Die zulässige maximale Grundfläche im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Servicepunkt“ beträgt 200 m<sup>2</sup>.

**Grundflächenzahl der Baugrundstücke (GRZ)**

Die GRZ gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im als Baufläche ausgewiesenen Bereich angrenzend an die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenbegrenzungslinie liegt.

Sonstiges Sondergebiet (SO2) Zweckbestimmung „Adventure-Golfanlage“

Für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Adventure-Golfanlage“ wird unter Abwägung der Belange des Naturschutzes sowie der geplanten Nutzung eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO2) mit der Zweckbestimmung „Adventure-Golfanlage“ sind alle Einrichtungen und Nebenanlagen zulässig, die für die Anlage und den

Betrieb einer Adventure-Minigolfanlage erforderlich sind, insbesondere Spielbahnen mit Hindernissen und Gestaltungselementen, Bodenmodellierungen, Kunstrasenflächen, Bildtafeln zur Bahnerläuterung, Unterstände sowie Verbindungswege zwischen den Bahnen in wassergebundener Bauweise. 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 zumindest teilversiegelt werden.

### **Höhe der baulichen Anlagen (in Metern)**

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO festgesetzt. Zur Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage sind gem. § 18 (1) BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Für die Gebäudehöhen wird die Firsthöhe (FH) als Höchstmaß festgesetzt.

#### Oberer Bezugspunkt:

Die Firsthöhe bezeichnet den höchsten Punkt der Dachhaut bzw. die höchste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung z. B. Attika). Dabei ist die Firsthöhe bzw. die oberste Außenwandbegrenzung der oberste Gebäudeabschluss über dem Niveau der anliegenden Mischverkehrsfläche, gemessen in der Mitte des Grundstücks.

Im **sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ (SO1A/SO2B)** und in der **Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Servicepunkt“** wird eine maximale Firsthöhe (FH) von 5,5 m festgesetzt.

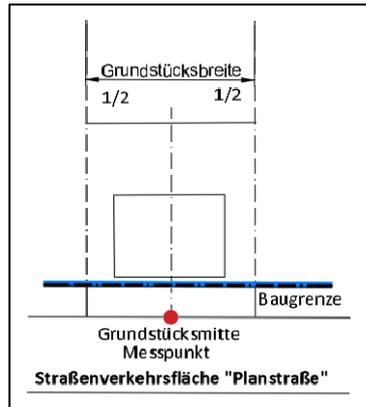
Für Flachdächer wird eine max. Höhe der obersten Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung z. B. Attika) von 4 m über dem Niveau der anliegenden Mischverkehrsfläche, gemessen in der Mitte des Grundstücks, festgesetzt.

Ausnahme: Von den Festsetzungen der Höhe sind technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Belüftungsanlagen, Klimaanlage) ausgenommen, um eine Flexibilität in der Ausgestaltung zu erlauben. Die technisch erforderlichen, untergeordneten Bauteile dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1 m überschreiten.

Die Werbeanlagen sind von den Festsetzungen der Gebäudehöhen ausgeschlossen; für sie gelten die als bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffenen Regelungen (s. Kap. 8).

#### Unterer Bezugspunkt:

Die Höhe der baulichen Anlagen wird von der festgelegten Oberkante gemessen. Die festgelegte Oberkante ist die Oberkante der Mischverkehrsfläche (Gradientenhöhe), gemessen in der Grundstücksmitte. Die Freiflächenoberkante ist auf der Straßenseite mindestens auf die Oberkante der Straße zu modellieren. Die Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild werden durch die Festsetzung einer maximalen Höhe minimiert.



**Abb. 9 Schema Unterer Bezugspunkt.**

### **6.3 Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (4) S. 1 BauNVO i.V.m. § 6 HBO**

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 (4) S.1 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung der offenen Bauweise im Plangebiet entspricht dem Gebietscharakter und stellt sicher, dass keine überdimensionierten Gebäudekomplexe im Plangebiet entstehen können.

### **6.4 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) S. 1 BauNVO und § 6 HBO**

Maßgebend für die überbaubare Grundstücksfläche sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Die Baugrenzen sind so gestaltet, dass eine Flexibilität in der Bebauung der Grundstücke möglich ist.

### **6.5 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

#### **6.5.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“**

Im Teilgeltungsbereich A ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ im Bebauungsplan festgesetzt. Die Verkehrsfläche dient der Erschließung des Seegebiets. Sie wird insbesondere durch Fußgänger und Radfahrer genutzt. Ebenfalls zulässig ist die Nutzung durch Kraftfahrzeuge im Rahmen des Lieferverkehrs z. B. für die Belieferung der geplanten Gastronomie sowie zur Pflege der Grünanlagen und der Freizeitinfrastruktur bei Veranstaltungen am Wölfersheimer See. Die Erschließungsstraße ist 4,75 m breit auszubauen, um die Nutzung durch Kraftfahrzeuge zu ermöglichen.

Die im östlichen Teil des Teilgeltungsbereiches B festgesetzte Mischverkehrsfläche dient der Erschließung der südlich gelegenen Ackerflächen und des Rundweges des Wölfersheimer Sees. Sie wird insbesondere durch Kraftfahrzeuge und den landwirtschaftlichen Verkehr genutzt. Die Verkehrsfläche ist in ihrem derzeitigen Zustand zu erhalten. Ein Ausbau der Straßenverkehrsfläche ist nicht vorgesehen.

### **6.5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ (Teilgeltungsbereich B)**

Im Teilgeltungsbereich B ist eine Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ im Bebauungsplan festgesetzt. Die Verkehrsfläche dient der fuß- und radläufigen Erschließung des Seegebiets. Sie ist in ihrem derzeitigen Zustand zu erhalten. Bei der Verkehrsfläche handelt es sich um einen Teilbereich des Rundweges um den Wölfersheimer See. Der Wölfersheimer See kann über diesen Rundweg von der Ortslage aus vollständig und barrierefrei umrundet werden. Der Einstieg auf den Rundweg ist über den Eingangsbereich am ebenfalls im Geltungsbereich befindlichen öffentlichen Parkplatz oder auch an anderen Stellen möglich. Über den Rundweg können die Freizeitangebote und der Naturraum rund um den Wölfersheimer See erreicht werden.

### **6.5.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“**

#### Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Parkplatz“ (Eingangsbereich Wölfersheimer See)

Im Eingangsbereich zum Wölfersheimer See im nördlichen Teil des Teilgeltungsbereiches A befindet sich der bereits bestehende öffentliche Parkplatz. Der öffentliche Parkplatz wird im Bebauungsplan als besondere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt.

Durch den öffentlichen Parkplatz ist für Besucher des Wölfersheimer Sees eine zentrale Möglichkeit geschaffen, um die Freizeiteinrichtungen mit dem motorisierten Individualverkehr zu erreichen und eine geordnete Stellplatzsituation zu schaffen. Die Parkplätze sind in ihrem derzeitigen geschotterten, wasserdurchlässigen Belag zu erhalten.



**Abb. 10 Öffentlicher Parkplatz am Eingangsbereich zum Wölfersheimer See (Foto 07.02.2024).**

Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Parkplatz“ (östlich des Wölfersheimer Sees)

Am östlichen Ufer des Wölfersheimer See befindet sich im Teilgeltungsbereich B ebenfalls ein bereits bestehender öffentlicher Parkplatz, der zwischen Bäumen eingebettet ist. Der öffentliche Parkplatz wird im Bebauungsplan als besondere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt.

Der öffentliche Parkplatz dient weiteren Besuchern des Wölfersheimer Sees als Stellplatz. Der Parkplatz ist mit seinem derzeitigen wasserdurchlässigen Belag zu erhalten. Die Stellplätze sollen insbesondere durch Personen genutzt werden, welche sich für die Naherholungsbereiche interessieren. Die Nutzung der Stellplätze im Detail bleibt einem Besucherlenkungskonzept vorbehalten, welches durch die Gemeinde Wölfersheim entwickelt werden wird.



**Abb. 11** Öffentlicher Parkplatz östlich des Wölfersheimer Sees (Foto 07.02.2024).

#### **6.5.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“**

Im südlichen Plangebiet des Teilgeltungsbereiches A ist entlang des Ufers des Wölfersheimer Sees eine besondere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ im Bebauungsplan festgesetzt. Bei dem Fußweg handelt es sich um einen bestehenden Grasweg, der den Spaziergängern des Wölfersheimer Sees als Zugang zum See dient. Der Fußweg ist in seinem derzeitigen Zustand zu erhalten. Eine Veränderung des Weges ist nicht vorgesehen.



**Abb. 12 Fußweg am Uferrand des Wölfersheimer Sees (Foto 07.02.2024).**

### 6.5.5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fahrradabstellanlage und Servicepunkt“

Im östlichen Plangebiet des Teilgeltungsbereiches A ist gegenüber des „Mehrgenerationenspielplatzes“ eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fahrradabstellanlage und Servicepunkt“ festgesetzt. Die vorhandene Fahrradabstellanlage ist überdacht und mit Abstellbügeln versehen. Die Fläche unter der Überdachung ist gepflastert.



**Abb. 13 Fahrradabstellanlage am Wölfersheimer See (Foto: 07.02.2024).**

Die Fahrradabstellanlage wurde Ende 2021 eingeweiht und dient den Besuchern des Wölfersheimer Sees als Stellplatz und Servicepunkt für die Fahrräder. Die Fahrradabstellanlage verfügt unter anderem über Serviceangebote wie z. B. Schließfächer. In den Schließfächern können E-Bike-Akkus bequem geladen werden. Zudem wird das Angebot abgerundet durch eine Reparaturstation, in der Werkzeuge verfügbar sind und auch der Reifendruck durch die integrierte Pumpe erhöht werden kann.

## 6.6 Grünflächen gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB

### 6.6.1 Private Grünfläche Zweckbestimmung „Fußball-Golfanlage“

Auf der nördlichen Fläche des Plangebiets (Teilgeltungsbereich A) ist die planungsrechtliche Sicherung der „Fußball-Golfanlage“ vorgesehen. Hierzu wird die Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fußball-Golfanlage“ festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünfläche sind alle Einrichtungen und Nebenanlagen zulässig, die für die Anlage und den Betrieb einer Fußballgolfanlage erforderlich sind, insbesondere Spielbahnen mit Hindernissen, Gestaltungselemente, Bodenmodellierungen, Ballfangzäune, Bildtafeln zur Bahnerläuterung, Unterstände und unbefestigte Verbindungswege zwischen den Bahnen.



**Abb. 14 Blick auf die Fußballgolfanlage vom Rundweg aus. Im Hintergrund ist die Ortslage von Geisenheim zu sehen (Foto 20.11.2023).**

Im Jahr 2017 wurde das „Red Lama Fußballgolf Resort“ eröffnet. Seitdem hat sich auf der Fläche am Wölfersheimer See eine attraktive Freizeiteinrichtung für die Besucher des Wölfersheimer See entwickelt.

Um die Pflege der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fußball-Golfanlage“ zu gewährleisten, sind die Flächen, die nicht als Spielbahnen oder Querwege genutzt werden, als Extensivwiese durch maximal 2- malige Mahd pro Jahr dauerhaft zu pflegen. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist unzulässig. Die auf dem Gelände vorhandenen Gehölzgruppen

sind zu erhalten. Die Gehölzgruppe bieten in den Sommermonaten Schatten und reihen sich harmonisch in das natürliche Landschaftsbild ein.

### 6.6.2 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Mehrgenerationenspielplatz“

Gegenüber der Fahrradabstellanlage befindet sich der „Mehrgenerationenspielplatz“. Der vorhandene Spielplatz ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mehrgenerationenspielplatz“ festgesetzt. Auf der Fläche sind alle Einrichtungen und Nebenanlagen zulässig, die für die Anlage eines Mehrgenerationenspielplatzes erforderlich sind.

Das Gelände des „Mehrgenerationenspielplatzes“ hat eine Größe von ca. 2.068 m<sup>2</sup> und unterteilt sich in drei Bereiche mit unterschiedlichen Bodenbeschaffenheiten. Es gibt einen Sand- und Wasserspielbereich insbesondere für Kinder unter drei Jahren, einen Bereich mit Klettergeräten für Kinder von 4 bis 12 Jahren, der mit feinem rundem Kies ausgestaltet worden ist, sowie einen Outdoor-Fitnessbereich für Erwachsene einschließlich Senioren, der 2020 erweitert wurde.



**Abb. 15 Mehrgenerationenspielplatz am Wölfersheimer See (Foto:20.11.2023).**

### **6.6.3 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Grünanlage“**

Der Bebauungsplan setzt im südlichen Plangebiet (Teilgeltungsbereich A) zwischen dem sonstigen Sondergebiet SO1A mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ und dem Fußweg eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ fest. Die „Grünanlage“ bindet sich grünordnerisch in den Uferbereich des Wölfersheimer Sees ein. Sie ist von jeder Bebauung freizuhalten und in ihrem derzeitigen Zustand zu erhalten und zu pflegen.

### **6.6.4 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“**

Entlang der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ sowie entlang des „öffentlichen Parkplatzes“ im Eingangsbereichs zum Wölfersheimer See setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ fest. Das „Verkehrsbegleitgrün“ dient der Begrünung des Plangebiets und ist in seinem derzeitigen Zustand zu erhalten und zu pflegen. Zum Zweck der Anlage von Zuwegungen, z. B. für Eingangsportale, dürfen soweit erforderlich die Grünstreifen unterbrochen werden.

## **6.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Die festgesetzten Maßnahmen dienen zur Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Pflanzen und Tiere sowie das Landschaftsbild.

### Flächenversiegelung

Um den Eingriff in Natur und Landschaft (Boden- und Wasserhaushalt) im Plangebiet zu minimieren, sind mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche und des Rundwegs Wölfersheimer See Erschließungsflächen und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotter) zu befestigen, sofern eine besondere Zweckbestimmung nicht eine vollständige Versiegelung erforderlich macht. Innerhalb der besonderen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ ist die Fläche in ihrem derzeitigen Zustand an wassergebundener Decke zu erhalten. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die negativen Auswirkungen von Versiegelung auf den Boden minimiert werden können. Mit der Festsetzung soll zudem der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten werden, sodass den Stellplatzflächen trotz Überbauung noch eine Teilfunktion zur Niederschlagswasserversickerung zukommt und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das unbedingt erforderliche Maß hinaus beeinträchtigt werden.

### Ökologische Baubegleitung

Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange und naturschutzbezogenen Festsetzungen sind die Baumaßnahmen durch eine Ökologische Baubegleitung zu betreuen. Aufgabe der Ökologischen Baubegleitung ist es, die Umsetzung, Einhaltung und den Erfolg der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungs-, Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen fachlich zu begleiten. Hierzu gehört insbesondere die Überprüfung der zeitlichen Koordination, die regelmäßige Teilnahme an den Bauberatungen und die Aufklärung der Bauleitung sowie der am Bau Beschäftigten über die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

### Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung und Beginn der Baumaßnahmen

Durch die Bauarbeiten kann es zu Individuenverlusten und erheblichen Störungen bei Brutvögeln kommen. Um diese zu vermeiden, darf die oberflächliche Gehölzentfernung nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden, d. h. außerhalb der Brutperiode von Vögeln. Mit der Durchführung dieser Maßnahme kann der individuelle Verbotstatbestand des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (für nistende Brutvögel einschl. deren Gelege und Jungvögel) ausgeschlossen werden.

### Beleuchtungsregulierung

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

### Schutz von Amphibien im Baufeld

Zum Schutz wandernder Amphibien und zur Vermeidung des Verbotstatbestandes der Tötung ist das Baufeld im SO1 in Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung durch fachgerecht ausgebrachte Amphibienzäune abzugrenzen. Diese Maßnahme ist vor Einwanderung der Jungfrösche in ihre Winterquartiere ab September durchzuführen, um eine Besiedlung des Baufeldes zu vermeiden. Alternativ ist die Maßnahme nach Abwanderung der Amphibien aus dem Baufeld als Überwinterungshabitat (Anfang Mai) bis hin zur Herbstmigration der Jungtiere (Ende September) durchzuführen. Die Baufeldfreimachung (Abschieben des Oberbodens) kann nach der Gehölzentfernung erfolgen. Sofern die Amphibienzäune erst ab Mai gestellt werden, darf die Baufeldfreimachung (Abschieben des Oberbodens) ebenfalls erst ab Anfang Mai erfolgen, wenn die Tiere aus ihrem Überwinterungshabitat in das Laichhabitat übergewechselt sind. Die Abgrenzung durch Zäune verhindert ein erneutes Einwandern in das Baufeld.

Die Zäune müssen lückenlos und mit nach außen abgeleitetem Rand gestellt sowie regelmäßig auf Funktionalität geprüft werden. Der Amphibienschutzzaun muss aus einer Kunststoffplane mit glatter, geschlossener Textur bestehen (beschichtetes Gewebe; Polyester bzw. Polyethylen) und an Pfosten mit glatter Oberfläche (bspw. aus Metall) befestigt werden. Zusätzlich muss der Amphibienschutzzaun einen Übersteigschutz besitzen. Somit erlaubt der Zaun zwar ein Verlassen der Baufläche, aber ein Eindringen wird unterbunden. Der Schutzzaun ist über die gesamte Bauzeit zu erhalten und nach Abschluss der Baumaßnahme rückstandslos zu entfernen. Um unterhalb des Zaunes keine Durchlässe zu erzeugen, ist der Zaun am Boden einzugraben bzw. mit einer Schüttung aus Lockersubstrat zu versehen. Insgesamt sollte der Zaun eine Höhe von mindestens 40 cm über Geländeniveau aufweisen.

Mit der Durchführung dieser Maßnahme kann der individuelle Verbotstatbestand des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die Standorte der Zäune können dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (REGIOKONZEPT 2024A). entnommen werden.

### Schutz von Reptilien im Baufeld

Zum Schutz der ansässigen Zauneidechsen muss das Baufeld im SO2 in Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung durch fachgerecht ausgebrachte Reptilienzäune abgegrenzt werden, so dass keine Individuen ins Baufeld oder auf die Zuwegung gelangen können. Vor dem Stellen des Zaunes und nach der Herstellung des Reptilienhabitats ist ein selbstständiges Abwandern der Tiere aus dem Baufeld in die vorgesehene Maßnahmenfläche (CEF 2-Maßnahme) abzuwarten bzw. durch gleichzeitige unattraktive Gestaltung der vorgesehenen Baufläche durch eine regelmäßige Vergrümmungsmahd zu fördern. Die Maßnahme ist im Laufe einer Fortpflanzungsperiode der Zauneidechse von Mitte April bis Anfang Oktober durchzuführen. Vor Beginn der Bautätigkeiten ist das Baufeld in Richtung der aufgewerteten Zauneidechsenhabitate durch einen Schutzzaun abzugrenzen. Durch die ökologische Baubegleitung kann die Abwesenheit der Zauneidechsen im Baufeld bestätigt werden bzw. können verbliebene Individuen aus dem abgegrenzten Baufeld entnommen und in das aufgewertete Reptilienhabitat überführt werden. Die Gestaltung des Schutzzaunes kann der vorstehenden Maßnahme zum Amphibienschutz entnommen werden.

Mit der Durchführung dieser Maßnahme kann der individuelle Verbotstatbestand des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

### Anlage von Zauneidechsenhabitaten (CEF 2-Maßnahme)

Die mit der Ziffer 1 gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft östlich des SO2 „Adventure- Golfanlage“ ist als Habitat für die Zauneidechse anzulegen. Hierfür ist ein Viertel der Fläche mit einheimischen Straucharten (Gehölzauswahlliste) zu bepflanzen. Die übrige Fläche ist durch maximal 2-malige Mahd pro Jahr als Extensivwiese zu pflegen und mit Strukturelementen wie Lesesteinhügel, Totholz und Sandlinsen auszustatten. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist unzulässig. Die Maßnahme ist vor dem Beginn der Bauarbeiten umzusetzen (CEF-Maßnahme).

### Erhalt vorhandener Kompensationsflächen

Bei den mit der Ziffer 2 gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Westen und Osten des SO1 A „Gastronomie“ handelt es sich um bereits bestehende Ausgleichsflächen, für die eine nachrichtliche Übernahme erfolgt. Die Ersatzmaßnahmen (Ersatz von Pappeln durch heimische, standortgerechte Gehölze) wurden für das Baugebiet „Geisenheimer Straße Nord“ und den Bebauungsplan „Rebenstück“ der Gemeinde Wölfersheim umgesetzt.

### Erhalt Vorhandener Schilfbestände

Innerhalb der mit der Ziffer 3 gekennzeichneten Flächen im Bebauungsplan ist zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der vorhandene Röhrichtstreifen zu erhalten und der Sukzession zu überlassen. Eine Mahd bzw. Mulchen ist nur bedarfsweise unter Erhalt eines hohen Anteils an Altschilf zulässig. Die Verlandungszone darf zur Freizeitnutzung (z. B. Angeln) nicht betreten werden. Maßnahmen zur Ufersicherung sind auf der Fläche unzulässig.

## **6.8 Pflanzgebote und –bindungen gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB**

### Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die im Teilgeltungsbereich A und Teilgeltungsbereich B zum Erhalt dargestellten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die dargestellten Bepflanzungen bilden Gestaltungs- und Gliederungselemente, die eine Auflockerung und Durchgrünung des Plangebiets zur offenen Landschaft und zum See gewährleisten. Bei Ausfall von Gehölzen sind diese an gleicher Stelle durch standortgerechte, einheimische Laubgehölze (siehe Gehölzauswahlliste) gleichartig zu ersetzen. Die festgesetzten Gehölze sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen z. B. durch Zäune zu schützen.

### Gestaltung der nicht baulich genutzten Flächen

Im Sinne des Naturschutzes sind die nicht mit Gebäuden oder baulichen Anlagen überbauten, versiegelten oder befestigten Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen bzw. zu bepflanzen. Die Bepflanzung trägt zur Gestaltung des Plangebiets wie auch zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Zudem unterstützt die Anpflanzungen den naturnahen Eindruck des Plangebiets. Für Gehölzpflanzungen (Empfehlungen siehe Gehölzauswahlliste) sind einheimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Besonders in den Sommermonaten wirkt sich Beschattung durch die Bäume positiv auf das Klima im Plangebiet aus.

## **6.9 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 (1a) BauGB**

Wenn aufgrund der Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist gem. § 1a (3) BauGB der Ausgleich unvermeidbarer erheblicher Beeinträchtigungen in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Methodisch wurde der Kompensationsbedarf in Anlehnung an die Hessische Kompensationsverordnung – KV (2018) ermittelt. Demnach kommt es durch Eingriffe, die durch diesen Bebauungsplan vorbereitet werden, zu einem Defizit an 132.590 Wertpunkten. Der Ausgleich erfolgt vollständig durch die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen, die innerhalb des Teilgeltungsbereichs B festgesetzt sind. Nach Abzug der hier zu kompensierenden 132.590 Wertpunkte verbleibt durch die Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen ein Überschuss von 1.896.635 Wertpunkten. Diese Kompensation wird vorlaufend umgesetzt und steht zum Ausgleich von Eingriffen, die durch zukünftige weitere Bebauungspläne vorbereitet werden, zur Verfügung. Die Zuordnung wird in den jeweiligen Bebauungsplänen dargestellt.

## 7 Maßnahmen im Teilgeltungsbereich B - Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen



Abb. 16 Bebauungsplans Nr.10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung, Teilgeltungsbereich B (Vorentwurf).

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

#### Schutzflächen und Zeitenregelungen für Röhricht besiedelnde Brutvogelarten (CEF 1-Maßnahme)

In den entsprechend gekennzeichneten Flächen im Teilgeltungsbereich B sind zum Schutz und Erhalt des regional bedeutsamen Vorkommens der Zwergdommel sowie weiterer Röhricht besiedelnder Brutvogelarten (insbesondere Teichhuhn, Teichrohrsänger und Sumpfrohrsänger) und zur Habitatoptimierung am Ostufer des Wölfersheimer Sees die folgenden Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen vor Baubeginn durchzuführen (CEF-Maßnahmen):

### Maßnahmenfläche 1 (Erhalt der Schilfbestände)

Auf der mit M1 gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Verlandungszone einschließlich des Röhrichtstreifens zu erhalten. Eine Betretung des Uferbereiches einschließlich durch Angler oder andere Freizeitnutzende, sowie eine Nutzung als Liegefläche sind unzulässig. Es dürfen keine Maßnahmen zur Ufersicherung durchgeführt werden. Die Schilfröhrichte sind durch Sukzession zu erhalten. Eine Mahd bzw. Mulchen ist nur bedarfsweise unter Erhalt eines hohen Anteils an Altschilf zulässig.

### Maßnahmenfläche 2 (Brachestreifen/ Sukzession/ Erhalt Gehölze)

Angrenzend an die vorhandene Verlandungszone (Fläche M1) ist auf der Maßnahmenfläche 2 (M2) zur Schaffung eines Pufferbereiches ein Brachestreifen in einer Breite von 10 m zu entwickeln. Die Fläche ist hierzu der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen. Die vorhandenen Auwaldbestände und Ufergehölze sind zu erhalten. Eine Betretung des Uferbereiches, insbesondere durch Angler oder andere Freizeitnutzende, sowie eine Nutzung als Liegefläche sind unzulässig.

### Maßnahmenfläche 3 (Ruhezone/ extensive Pflege)

Die mit M3 gekennzeichneten Flächen liegen zwischen dem Rundweg Wölfersheimer See und dem geplanten Sukzessionsstreifen (Fläche M2). In diesem Zwischenbereich ist zur Schaffung einer Ruhezone die Bewirtschaftung folgendermaßen zu modifizieren: die erste Mahd ist erst ab dem 15. Juni zulässig, anschließend kann die Fläche kurzgehalten werden. Die Anlage von einzelnen Ruhebänken ist zulässig. Die Zuwegung zu den Ruhebänken und die Ruhebänke umgebende Fläche in einer Breite bis zu 2 m kann dauerhaft als Rasen kurzgehalten werden. Bis zum 15. Juni ist eine Nutzung als Liegefläche ausgeschlossen. Hunde sind an der Leine zu führen. Die vorhandenen einheimischen Gehölzbestände sind zu erhalten.

### Maßnahmenfläche 4 (Anlage von Extensivgrünland)

Auf der mit M4 gekennzeichneten Fläche für die Landwirtschaft erfolgt eine Umwandlung von Acker zu extensivem Grünland. Hierzu ist die Fläche mit Saatgut regionaler Herkunft gebietsheimischer Gräser und Kräuter extensiver Frischwiesen (zertifiziertes Regiosaatgut) einzusäen. Die Fläche ist durch zweimalige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes zu pflegen. Der erste Schnitt (Heuwiesenschnitt) ist Mitte Juni vorzunehmen. Der zweite Schnitt kann ab Mitte August erfolgen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist unzulässig.

### Maßnahmenfläche 5 (Sukzession und Biotopoptimierung/ Anlage Biotopfläche)

Die Maßnahmenfläche 5 umfasst eine Brachfläche mit zwei verschiedenen Teilbereichen. Die mit M5.1 gekennzeichnete Teilfläche ist insgesamt als Feuchtbiotop mit Schilfröhricht, Ufer- und Sumpfgewächsen, Weiden-Weichholzaue, Pionierwäldern, Ruderalvegetation und Gebüsch frischer Standorte zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Die Fläche M5.2 ist durch Bodenabtrag auf das Niveau der benachbarten Schilffläche als Biotop zu optimieren. Auf Teilflächen soll der Bodenaushub auch bis auf das Niveau des Sees erfolgen, damit auch dauerhaft wasserführende Senken entstehen. Hierzu ist ein Detailkonzept zu erarbeiten. Auf der modellierten Fläche ist eine Initialpflanzung mit Schilf vorzunehmen.

### Maßnahmenfläche 6 (Anlage Blühstreifen)

Auf der Fläche M6 ist zur Schaffung von Nahrungsflächen für Insekten sowie zum Schutz des Gewässers vor Nähr- und Schadstoffeinträgen die uferrandnahe Ackerfläche durch die Anlage eines Blühstreifens zu extensivieren. Die Einsaat der Fläche hat mit einer geeigneten Mischung aus regionalem, zertifiziertem Saatgut für Blühstreifen zu erfolgen (artenreiche Mischungen mit einem hohen Wildblumenanteil). Der Streifen ist jährlich im Zeitraum von Anfang September bis Ende Oktober halbseitig zu mähen. Bei Bedarf (Vergrasung oder Verunkrautung) kann die Einsaat erneuert werden. Auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

### Besucherlenkung

Zur Minimierung von Störungen an potenziellen Brutplätzen sowie an Rast- und Nahrungsplätzen wird ein Konzept zur Besucherlenkung aufgestellt. Zur Naturbeobachtung wird im Südosten der Maßnahmenfläche 5 ein Vogel-Beobachtungsturm errichtet.

## **8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.1 Anlagen für Abfälle**

In den sonstigen Sondergebieten SO1A/ SO1B Zweckbestimmung „Gastronomie“ und SO2 Zweckbestimmung „Adventure-Golfanlage“ sowie der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Servicepunkt“ sind die Mülltonnen so anzuordnen, dass sie von der Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind. Ziel ist eine optisch ansprechende Gestaltung, die den Freizeit- und Erholungscharakter des Plangebiets nicht beeinträchtigt.

### **8.2 Dachgestaltung**

Im SO1A/ SO1B sowie in der Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung „Servicepunkt“ sind, um den bestehenden optischen Gebietscharakter nicht zu verändern, die verbindlichen Dachformen Satteldach, Flach- oder Pultdach zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Belüftungsanlagen, Klimaanlage). Diese dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1 m überschreiten. Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschung Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind aus Gründen des Umweltschutzes nicht zulässig.

### **8.3 Einfriedungen**

Um optische Störungen zu vermeiden und um einen offenen Gebietscharakter zu gewährleisten, sind die Einfriedungen nicht als geschlossene Wand auszuführen. Einfriedungen sind als transparente und leicht wirkende Zäune aus Metall oder Holz sowie als Heckenpflanzungen zulässig. Ziel der Festsetzung ist neben dem gestalterischen Aspekt auch die Erhöhung der Sicherheit. Zäune sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Für das Eingangsportal darf ausnahmsweise von der festgesetzten Höhe abgewichen werden. Einfriedungen sind ohne Sockel herzustellen. Der Bodenabstand hat mind. 15 cm zu betragen,

um die Durchgängigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten und eine Barrierewirkung zu vermeiden.

#### **8.4 Fassadengestaltung**

Zur Reduzierung negativer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung hat die Farbgebung der baulichen Anlagen sowie der Ausstattungselemente (z.B. Sonnenschutz etc.) des SO1A/ SO1B mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ und der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Servicepunkt“ in gedeckten Farbtönen zu erfolgen. Grelle Oberflächen sind nicht zulässig. Diese Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind. Ziel ist es, einen optisch einheitlichen Gebietscharakter zu gewährleisten.

#### **8.5 Werbeanlagen**

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

##### Besondere Verkehrsfläche Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“

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

##### Sonstiges Sondergebiet SO1A mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“

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

##### Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fußballgolfanlage“

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

##### Unzulässig:

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

## 9 Sonstige Belange

### 9.1 Verkehrsinfrastruktur

Die Erschließung des Plangebiets ist über die vorhandene Verkehrsinfrastruktur der Gemeinde Wölfersheim vorgesehen. Nachfolgend wird die Verkehrsinfrastruktur des Plangebiets im Einzelnen erläutert.

#### 9.1.1 Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV)

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die Anbindung an die „Geisenheimer Straße“, die auf die B 455 (Bundesstraße) mündet. Die innere Erschließung des Plangebiets wird über eine Mischverkehrsfläche gesichert.

Die äußere Erschließung des Plangebiets und der Anschluss an das klassifizierte Straßennetz der Gemeinde Wölfersheim ist bereits derzeitigen Zeitpunkt gesichert. Weitere Ausbauten sind nicht erforderlich.

#### 9.1.2 Fuß- und radläufige Erschließung des Plangebiets



**Abb. 17 Fuß- und radläufige Erschließung des Plangebiets, Blick Richtung Norden (Foto 20.11.2023).**

Die „fuß- und radläufige“ Erschließung des Plangebiets erfolgt über die „Geisenheimer Straße“ sowie über den bereits vorhandenen Rundweg um den Wölfersheimer See.

Die fuß- und radläufige Erschließung des Plangebiets ist bereits gesichert. Weitere Ausbauten sind nicht erforderlich.

### **9.1.3 Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Plangebiet liegt im 500 m Radius zur Haltestelle „Wölfersheim Geisenheim“. Fußläufig ist das Plangebiet von der Bushaltestelle „Wölfersheim Geisenheim“ über die „Geisenheimer Straße“ in ca. 8 Minuten zu erreichen.

Das Plangebiet ist somit an das örtliche Personennahverkehrsnetz angebunden.

## **10 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom und Trinkwasser sowie die Entsorgung des Abwassers im Trennsystem (Regen-, Schmutz und Fremdwasser) aus dem Plangebiet ist durch Anbindung an vorhandene Leitungen vorgesehen.

Nachfolgend wird die Ver- und Entsorgung des Plangebiets im Einzelnen erläutert.

### **10.1 Wasserversorgung (Öffentliche Trinkwasserleitungen)**

Die Wasserversorgung des Plangebiets wird an die vorhandene Trinkwasserleitung des Ortsteils Wölfersheim (Geisenheimer Straße / Reiterweg) angeschlossen. Vom Ortsnetz verläuft eine Trinkwasserleitung in Richtung des Plangebietes.

Die Versorgung des Plangebiets durch den Anschluss an die gemeindlichen Wasserversorgungsanlagen wird als sicher angesehen.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert (Ortsnetz Wölfersheim; zusätzlich kann auch eine Löschwasserentnahme aus dem Wölfersheimer See erfolgen).

### **10.2 Entwässerung**

Die Gemeinde Wölfersheim favorisiert den Bau von Trennsystemen.

- Die Gemeinde Wölfersheim betreibt eine eigene Kläranlage für die Ortsteile Wölfersheim und Södel.
- Der Ortsteil Melbach ist an der Verbandskläranlage des Abwasserverbandes Horlofftal angeschlossen.
- Die Ortsteile Wohnbach und Berstadt sind an der Verbandskläranlage des Abwasserverbandes Hungen angeschlossen.

### **10.3 Schmutzwasserentsorgung:**

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt im Plangebiet im Trennsystem, wobei der geplante Schmutzwasserkanal einen Anschluss an das vorhandene Ortsnetz von Wölfersheim erhält.

Zur Schmutzwasserentsorgung des sonstigen Sondergebiet SO1A mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ wird der Einbau eines Fettabscheiders erforderlich sein.

Das Abwasser wird zur Kläranlage Wölfersheim „Reiterweg“ geleitet und dort gereinigt.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt somit durch einen Anschluss an das vorhandene Ortsnetz und kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt als gesichert angesehen werden.

#### **10.4 Regenwasserbewirtschaftung**

Mögliche Systeme sind Mulden- und Flächenversickerung sowie Pflanzenfilter.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für das Gastronomiegebäude und möglicher Nebengebäude ist die bauliche Ausführung mit den zuständigen Fachbehörden und der Gemeinde abzustimmen.

#### **10.5 Energieversorgung**

Die Stromversorgung des Plangebiets ist durch den Anschluss an die bestehende Stromversorgungsleitung in der Straßenverkehrsfläche vorbereitet.

Im Zuge der Ausführungsplanung muss die Leitung der Stromversorgung in das Plangebiet verlegt werden.

Die Versorgung des Plangebiets ist als gesichert zu betrachten.

### **11 Nachrichtliche Übernahme und sonstige Hinweise**

#### **11.1 Altlasten**

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt. Werden im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

#### **11.2 Bodenschutz**

Gem. § 4 (1) BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 (3) BBodSchG sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Auf einen ordnungsgemäßen Umgang mit dem Mutterboden ist besonders zu achten. Bei allen Baumaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu berücksichtigen.

Während der Bauphase sind insbesondere die folgenden Maßnahmen zu beachten:

- sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme, Zwischenlagerung und Wiedereinbau (DIN 18915, DIN 19731),
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden, Vermeidung von Bodenverdichtungen,

- flächensparende Baustelleneinrichtung im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter (oder zukünftig versiegelter) Böden,
- sach- und fachgerechter Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen (z. B. Öl, Benzin etc.).

### **11.3 Denkmalschutz**

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, sind diese nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 (3) HDSchG).

### **11.4 Gebäudeenergiegesetz**

Auf das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz -GEG) und die darin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen.

### **11.5 Löschwasserversorgung**

Bei der Planung und Ausführung ist das (DVGW) Regelwerk Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu beachten. Zur Löschwasserentnahme sind an geeigneten Stellen Hydranten zur Löschwasserentnahme einzubauen. Die Hydranten sind mit dem Anschluss zur Feuerwehranfahrt oder zur Straße gerichtet einzubauen. Bauart, Anzahl und Standort der Hydranten sind mit dem zuständigen Fachdienst für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz abzustimmen.

### **11.6 Heilquellenschutz**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“ (WSG-ID 440-084). Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

### **11.7 Verwertung von Niederschlagswasser**

Auf die gesetzliche Regelung gem. § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) wird hingewiesen: „Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.“

## Teil B (Umweltbericht)

### 1 Einleitung

#### 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Grundsätzlich besteht gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) für alle Bauleitplanverfahren die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, die dann im Rahmen eines Umweltberichts zu beschreiben und zu bewerten sind. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB dient der Vorbereitung der Beschlussfassung über den Bauleitplan. Sie sieht die Arbeitsschritte „Ermittlung“, „Beschreibung“ und „Bewertung“ vor. Dadurch wird die systematische und rechtliche Aufbereitung des Abwägungsmaterials gewährleistet. Die methodischen Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes sind in der Anlage 1 zum BauGB geregelt.

#### 1.2 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Im August 2019 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim ein Entwicklungskonzept für den Wölfersheimer See beschlossen. Inhalte dieses Konzeptes ist unter anderem der Ausbau bzw. die Etablierung diverser Freizeitnutzungen, etwa der Bau eines Gastronomiegebäudes bzw. Clubhaus, der Ausbau der Arena Wölfersheim, die Anlage von Wohnmobil-Stellplätzen für Kurzzeit-Camping, der Aufbau von Infrastruktur für einen Bootsverleih sowie die Errichtung einer Adventure-Golfanlage einschließlich der dazu benötigten Erschließungseinrichtungen.

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, der bis heute weitgehend unverändert Gültigkeit besitzt. Die Bereiche, in welchen die oben genannten Projekte des Entwicklungskonzeptes realisiert werden sollen, sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als „öffentliche Grünfläche – Liegewiese“ oder „Campingplatz“ festgesetzt. Erste Vorgespräche mit den zuständigen Genehmigungsbehörden zeigten auf, dass die geplanten Anlagen und Nutzungen auf Basis des bestehenden Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig sind. Zur Schaffung eines entsprechenden Baurechts ist deshalb eine Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 10 „Am großen Teich“ erforderlich.

Mit der vorliegenden 4. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Wölfersheim, in einem ersten Entwicklungsschritt die Errichtung einer Adventure-Golfanlage auf dem Gelände des (ehemaligen) Hochseilgartens sowie den Bau eines Gastronomiegebäudes zu ermöglichen. Die planungsrechtlichen Grundlagen hierfür werden durch die Ausweisung von Sondergebieten mit der entsprechenden Zweckbestimmung geschaffen. Des Weiteren plant die Gemeinde Wölfersheim im Rahmen der Aufstellung der Bebauungsplanänderung über die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche die mit Nebenanlagen des Hochseilgartens bebauten Flächen einer Nachnutzung zuzuführen (öffentliche Sanitäreinrichtungen, Lagerung und Wartung von Infrastrukturen der Freizeitnutzung). Die vorhandene Fußballgolfanlage ist ebenfalls Teil des Geltungsbereiches. Die Flächen werden

als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fußballgolfanlage“ ausgewiesen und somit planungsrechtlich gesichert. Zudem werden die benötigten Erschließungseinrichtungen im Plangebiet festgesetzt.

Innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Sondergebiets- und Gemeinbedarfsflächen wird jeweils ein Höchstmaß der baulichen Nutzung bestimmt. Die Verkehrserschließung über die „Geisenheimer Straße“ und die Bundesstraße B 455 ist bereits vorhanden. Auch die Unterbringung des Besucherverkehrs ist über den vorhandenen Parkplatz bereits sichergestellt. Der im Geltungsbereich A liegende Teil des Rundwegs um den Wölfersheimer See soll auf eine Breite von 4,75 m ausgebaut werden, um eine Nutzung durch Kraftfahrzeuge im Rahmen des Lieferverkehrs sowie zur Pflege der Grünanlagen und der Freizeitinfrastruktur zu ermöglichen.

Mit den geplanten Vorhaben beabsichtigt die Gemeinde Wölfersheim, attraktive Naherholungs- und Freizeitangebote, insbesondere für die eigenen Bürger, aber auch für Tagestouristen aus der Region auszubauen und zu fördern. Adventure-Golf wird auf einer Oberfläche aus Kunstrasen gespielt, wobei die einzelnen Bahnen an das natürliche Gelände angepasst und modelliert werden. Die geplante Anlage wird in das bestehende Gelände des ehemaligen Hochseilgartens integriert und fügt sich durch seine Gestaltung in die Umgebung ein. Mit der geplanten Adventure-Golfanlage wird das bereits vorhandene Angebot an Freizeit- und Erholungseinrichtungen am Wölfersheimer See um eine touristische Attraktion ergänzt, die für Personen jeden Alters geeignet ist. Weiterhin wird durch das geplante Gastronomiegebäude das bislang bestehende Gastronomieangebot verbessert.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Wölfersheim, Flur 2 und umfasst Flächen der Flurstücke 332/17 (tlw.) und 347 (tlw.). Die für das Projekt vorgesehene Fläche liegt am östlichen Rand der Gemarkung Wölfersheim. Im Westen grenzt der Teilgeltungsbereich A an die Siedlungsflächen von Geisenheim sowie das Gelände der Kläranlage Wölfersheim an. Nördlich und östlich liegen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland). Im Süden schließt die Wasserfläche des Wölfersheimer Sees an. An dessen Ostufer sind Maßnahmenflächen für den Artenschutz und naturschutzrechtlichen Ausgleich vorgesehen (Teilgeltungsbereich B).

### **1.3 Umweltschutzziele der für das Vorhaben relevanten Fachgesetze und Fachplanungen**

#### **1.3.1 Fachgesetze**

##### **Bauplanungsrecht**

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz finden sich in § 1a BauGB. Gemäß § 2 (4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Dabei werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

## **Naturschutzrecht**

Gemäß § 14 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stellen „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“, Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Der Verursacher eines Eingriffs ist gem. § 15 (1) und (2) BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Eingriffsregelung). Die Eingriffsregelung ist in der Bauleitplanung auf Grundlage des § 1a (3) BauGB umzusetzen. Nach Absatz 3 sind die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen als Belang in die Abwägung über die Bauleitplanung einzustellen.

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten gem. § 7 (2) Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann.

## **Bodenrecht**

Als weiteres maßgebliches Fachgesetz ist das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zu beachten. Zweck des BBodSchG ist der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt. Hierzu ist der Boden vor schädlichen Bodenveränderungen zu schützen, schädliche Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachte Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren und es ist Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Das Baugesetzbuch fordert in § 1a (2) den sparsamen sowie schonenden Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel). Zur Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme im Außenbereich wird der Innenentwicklung durch Revitalisierung oder Nachverdichtung ehemals genutzter Fläche der Vorrang gegeben.

## **Immissionsschutzrecht**

Aus Sicht des Immissionsschutzes gibt das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) die maßgeblichen Umweltqualitätsziele vor. Zweck des Gesetzes ist der Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Dem Entstehen weiterer Verunreinigungen gilt es vorzubeugen.

Des Weiteren ist die Bevölkerung vor schädlichem Lärm zu schützen, wobei der Lärminderung direkt an der Quelle grundsätzlich Vorrang vor anderen Lärmschutzmaßnahmen eingeräumt wird.

## **Wasserrecht**

Ziel und Zweck des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern inklusive Grundwasser als Lebensgrundlage für den Menschen, Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie als prägender Bestandteil des Naturhaushalts. Gem. § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnah

versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im Hessischen Wassergesetz (HWG) werden die Regelungen des WHG präzisiert. § 37 (4) HWG fordert, dass Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden soll, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Gewässer sind vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen.

### **1.3.2 Fachplanungen**

#### **Landschaftsprogramm**

In einem Landschaftsprogramm werden die überörtlich konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege dargestellt. Das Landschaftsprogramm Hessen wurde mit der dritten Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen (LEP) 2000 (in Kraft seit dem 11.09.2018) in den LEP integriert. In der Plankarte zur 3. Änderung des LEP Hessen 2000 (HMWEVW 2020) ist das Plangebiet als „Agrarischer Vorzugsraum“ (Kategorie: Überregional bedeutsame Freiräume) dargestellt. Im Textteil wird hierzu unter Ziel 4.4-7 erläutert, dass innerhalb der Agrarischen Vorzugsräume für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen im Regionalplan als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ festzulegen sind, wobei die genaue räumliche Abgrenzung der Regionalplanung vorbehalten bleibt.

#### **Regionaler Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) 2010 für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein/Main. Der RegFNP bildet zusammen mit dem Regionalplan Südhessen ein Planwerk (RP DARMSTADT & REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN 2011). Der rechtskräftige RegFNP stellt das Plangebiet als Grünfläche (Parkanlage) dar. Zudem ist das Plangebiet als Teil eines „Vorbehaltsgebiets für den Grundwasserschutz“ ausgewiesen.

#### **Bebauungsplan**

Für das Plangebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1978. In diesem sind die Flächen des Plangebiets überwiegend als öffentliche Grünfläche (Liegewiese) und als Campingplatz festgesetzt. Im nördlichen Geltungsbereich ist zudem eine öffentliche Parkfläche ausgewiesen. Mit vorhergehenden Teiländerungen des Bebauungsplans wurden drei Ausgleichsflächen am nördlichen Uferrand des Wölfersheimer Sees planungsrechtlich gesichert. Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen an die gegenwärtig geplanten Anlagen und Nutzungen angepasst.

### **1.3.3 Schutzgebiete und Restriktionen**

#### **Naturschutz**

Innerhalb des Plangebietes und seiner direkten Umgebung sind keine Schutzgebiete nach den §§ 23-29 BNatSchG vorhanden. Es befinden sich ebenfalls keine Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete) innerhalb des Plangebietes (HLNUG 2023A).

Ca. 900 m südöstlich des Plangebiets (Teilgeltungsbereich A) liegt das Naturschutzgebiet (NSG) „Schwelteich von Echzell“. Das rund 10,5 ha große NSG umfasst die Wasserflächen des Schwelteiches und die angrenzenden Auffüllflächen. Das Schutzziel ist gemäß Verordnung vom 26.07.1991 die Erhaltung und Sicherung des Schwelteiches als Limikolenrastplatz, Brutgebiet wassergebundener Vogelarten, Laichgewässer seltener Amphibienarten sowie aufgrund der vorhandenen schutzwürdigen Vegetation.

Das EU-Vogelschutzgebiet (VSG) „Wetterau“ (Gebiets-Nr. 5519-401) befindet sich östlich des Plangebiets, in einer Entfernung von ca. 650 m zum Teilgeltungsbereich A. Das VSG umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 10.690 ha und setzt sich aus 17 unterschiedlich großen Teilflächen zusammen. Das Schutzgebiet hat insbesondere wegen seiner großflächigen offenen Agrarlandschaft sowie den Grün- und Feuchtgrünlandflächen im Zusammenspiel mit diversen Binnengewässern eine hohe Bedeutung für viele Vogelarten (TNL 2016).

### Wasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“ (WSG-ID 440-084) (HLNUG 2023B). Quantitative Schutzzonen dienen im Allgemeinen neben dem Erhalt des individuellen Charakters einer Heilquelle auch ihrer Schüttung und Ergiebigkeit. Trinkwasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebiets nach § 45 HWG.

### Flächen mit rechtlicher Bindung

Für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 15 (2) BNatSchG Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu treffen und diese in einem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern (§ 15 (4) BNatSchG).

Nach den Angaben aus dem Natureg-Viewer (HLNUG 2023A) befinden sich im Süden des Plangebiets (Teilgeltungsbereich A) zwei Kompensationsflächen. Nähere Informationen zu diesen Flächen sind in der folgenden Tabelle aufgelistet.

**Tab. 6 Kompensationsflächen im Plangebiet (Angaben gem. HLNUG 2023a).**

Kompensationsflächen	22405, 22651 (Verfahrens-Nr.)
Maßnahmenart	Ufergehölz Neuanlage
Maßnahmennummer	35516, 37037
Stadt/ Gemeinde	Wölfersheim
Bescheid erteilende Behörde	Gemeindevorstand/ Magistrat
Aktenzeichen	4.1.2
Zuständige Behörde	UNB Wetteraukreis
Sachstand	abgeschlossen

Die beiden Kompensationsflächen liegen benachbart zu einer dritten Ausgleichfläche direkt am Nordufer des Wölfersheimer Sees. Hier wurde in der Vergangenheit im Zuge von Ersatzmaßnahmen für die Baugebiete „Raiffeisenring West“ und „Geisenheimer Straße Nord“ sowie als Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan „Rebenstück“ abschnittsweise der vorhandene Hybridpappelbestand durch heimische und standortgerechte Gehölze ersetzt.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Derzeitiger Umweltzustand und Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

In diesem Kapitel wird der derzeitige Umweltzustand, der sich aus der heutigen Nutzung, der Nutzungsintensität und den natürlichen Faktoren zusammensetzt, schutzgutbezogen dargestellt. Auf dieser Basis werden die möglichen Umweltauswirkungen ebenfalls schutzgutbezogen prognostiziert.

#### **2.1.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich biologischer Vielfalt**

Im Vordergrund steht hier der Schutz der Lebensräume und -bedingungen für die Tier- und Pflanzenarten und ihrer Lebensgemeinschaften als zentraler Bestandteil des Naturhaushaltes. Hierbei sind vor allem Lebensräume zu betrachten, die besondere Funktionen für Tiere und Pflanzen sowie ihre Ausbreitung erfüllen. Daneben werden aber auch alle anderen, zum Teil anthropogen geprägten Lebensräume erfasst und bewertet.

Gemäß dem Übereinkommen über die biologische Vielfalt (CBD – Convention on Biological Diversity, Konferenz der Vereinten Nationen 1992 in Rio de Janeiro) umfasst der Begriff biologische Vielfalt oder Biodiversität die Vielfalt der Arten, die Vielfalt innerhalb der Arten (genetische Vielfalt) sowie die Vielfalt von Ökosystemen (Lebensräumen). Alle drei Bereiche sind dabei eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich gegenseitig.

#### **Bestandsbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands**

Zur Erfassung der Biotoptypen im Plangebiet sowie des Umfelds fanden im September 2023 und im Februar 2024 Geländebegehungen zur Bestandsaufnahme statt. Die Ergebnisse der Kartierung werden nachfolgend beschrieben. Die kartographische Darstellung kann dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (REGIOKONZEPT 2024B, Karte 1 und 2) entnommen werden.

Das Plangebiet (Teilgeltungsbereich A) unterliegt bereits einer Freizeitnutzung und weist entsprechende Infrastrukturen auf. Im Norden ist ein Parkplatz vorhanden, der im nördlichen Teilbereich asphaltiert und auf einer größeren Teilfläche im Süden geschottert ist. Die Stellplatzflächen sind mittig und am östlichen Rand durch Gebüsche frischer Standorte und Einzelgehölze gegliedert bzw. eingefasst. Die Zufahrt zum Parkplatz und auch der von dort in südliche Richtung verlaufende Fuß- und Radweg sind jeweils mit Asphalt befestigt. Der Weg wird auf seiner östlichen Seite von einem Saum begleitet, der teils artenarm ausgebildet ist und teils eine artenreiche Saumvegetation aufweist. Im Bereich des Parkplatzes ist der Saum zudem mit kleinkronigen Einzelbäumen bestanden.

Östlich des Weges liegt das Gelände des Hochseilgartens, das mit Extensivrasen bewachsen und mit Elementen des Klettergartens (insbesondere Holzpfähle) bebaut ist. Im Norden der Anlage befinden sich mit einer Holzverkleidung versehene Container, die ehemals für den Betrieb des Hochseilgartens genutzt wurden (Materiallager, Toilette, Kiosk etc.). Die Freifläche davor ist wasserdurchlässig befestigt. Das Gelände ist mit einer Zaunanlage eingefriedet, die zum Weg hin teilweise mit einer Heckenpflanzung kombiniert ist. Am Rand des Geländes stehen zudem einige größere Einzelbäume (u. a. Kirsche).

Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich die bestehende Fußballgolfanlage. Auch diese Flächen können dem Biotoptyp „Extensivrasen“ zugeordnet werden, wobei die Spielbahnen einem intensiveren Schnitt unterliegen und mit diversen Hindernissen ausgestattet sind. Auf der Anlage sind zudem einzelne kleine Überdachungen als Schattenspender vorhanden. Randlich existiert eine artenreiche Saumvegetation in einer wechselnden Breite von 5-10 m. Am südwestlichen Rand wurde eine Benjeshecke angelegt. Auf dem Fußballgolfplatz sind außerdem ein paar Einzelbäume sowie eine größere Gehölzgruppe heimischer Arten vorhanden. Eine weitere Gehölzfläche befindet sich im Süden. Dieser Bestand wurde als Auwald kartiert (Weiden-Weichholzaue) und unterliegt somit dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG. Getrennt durch eine Bahn des Fußballgolfs liegt am gegenüberliegenden Gehölzrand ein Seggenried, welches ebenfalls zu den gesetzlich geschützten Biotopen zählt.

Im Südosten der Fußballgolfanlage befindet sich ein Mehrgenerationenspielplatz, der derzeit in drei Bereiche eingeteilt ist: ein Sand- und Wasserspielbereich, ein Bereich mit Klettergeräten sowie ein Outdoor-Fitness-Bereich. Die Flächen unter und zwischen den Spielgeräten sind wasserdurchlässig mit Sand, Kies oder als wassergebundene Wegedecke gestaltet. Die Grünflächen können dem Biotoptyp „gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich“ zugeordnet werden. An Gehölzen sind vier Einzelbäume vorhanden.

Südlich des Spielplatzes verläuft ein Fußweg mit einer wasserdurchlässigen Befestigung, der in einer platzartigen Aufweitung endet. Hier waren zum Zeitpunkt der Kartierung ein Zelt und zwei Container vorhanden. An den Weg schließen zur Seeseite hin Gehölzflächen an, die als Kompensationsmaßnahmen angelegt wurden. Der westliche und östliche Bestand kann dem Biotoptyp „Feldgehölz“ zugeordnet werden. Mittig ist der in diesem Bereich von Birken (*Betula pendula*) dominierte Gehölzbestand sehr licht. Es wurden deshalb Einzelbäume kartiert, die die darunterliegende Ruderalvegetation (artenarm) übersichern. Außerdem wurde hier ein kleiner Barfußpfad angelegt. Westlich und östlich des lichten Gehölzbestandes sind schmale unbefestigte Fußwege vorhanden, die zu einem Pfad entlang des nördlichen Seeufers sowie zu einem Seezugang führen. Westlich des Zugangs schließen Ufer- und Sumpfgewächse und östlich ein Ufergehölzsaum an. Diesen vorgelagert ist die Verlandungszone des Sees teilweise mit Schilfröhricht bestanden. Die Feuchtbiootope am Seeufer sind jeweils nach § 30 BNatSchG geschützt.

### **Fauna**

Zur Sachverhaltsermittlung wurde durch Geländeaufnahmen das Spektrum der folgenden Artengruppen erfasst:

- Brutvögel
- Rastvögel
- Reptilien
- Amphibien
- Libellen

Die Kartierungen wurden im Zeitraum August 2021 bis September 2022 durchgeführt.

### Brutvögel

Die Erfassung der Brutvögel erfolgte im Jahr 2022 durch sieben Tag- und fünf Nachtkartierungen, die zwischen Anfang März und Anfang Juli durchgeführt wurden. Der artspezifische Untersuchungsraum erstreckte sich hierbei über Flächen der Gemeinden Wölfersheim und Eczell. Neben dem Plangebiet umfasste er die Flächen des Wölfersheimer Sees und des Heldteiches sowie angrenzende Offenlandareale. Die genaue Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes sowie Details zur Untersuchungsmethode können dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (REGIOKONZEPT 2024B) entnommen werden.

Im Rahmen der Brutvogelkartierung 2022 wurden insgesamt 55 Vogelarten als Brutvögel erfasst, von denen 27 als planungsrelevant einzustufen sind. Darüber hinaus konnten weitere 29 Arten ermittelt werden, die den Untersuchungsraum als Nahrungshabitat oder zur Rast während des Durchzuges auch über die eigentliche Rastvogelperiode hinaus nutzen. Von diesen sogenannten Durchzüglern und Nahrungsgästen gelten insgesamt 24 als planungsrelevant. Die folgende Tabelle enthält eine Auflistung der planungsrelevanten Arten mit ihrem jeweiligen Gefährdungs- und Schutzstatus. Die Verortung der Arten und eine Gesamtartenliste können dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (REGIOKONZEPT 2024B) entnommen werden.

**Tab. 7 Im UR während der Brutvogelkartierung 2022 nachgewiesene planungsrelevante Arten.**

Nr.	Artname deutsch	Artname wissenschaftlich	RL He	RL D	VS-RL	BNatSchG	EHZ	Reviere
1	Blässhuhn	<i>Fulica atra</i>	*	*	-	§	S	A
2	Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	3	3	-	§	S	4
3	Drosselrohrsänger	<i>Acrocephalus arundnaceus</i>	2	*	Z	§§	S	2
4	Elster	<i>Pica pica</i>	*	*	-	§	U	A
5	Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	3	3	-	§	S	14 (+3)*
6	Feldschwirl	<i>Locustella naevia</i>	2	2	-	§	S	2
7	Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	*	*	-	§	U	A
8	Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	V	*	-	§	U	19 (+5)*
9	Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	*	V	-	§	G	4
10	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	*	*	-	§	U	A
11	Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	*	*	-	§§	G	6
12	Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	*	*	-	§	U	B
13	Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	*	*	-	§	U	A
14	Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	2	3	-	§	S	3 +(1)*
15	Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	*	*	I	§§	G	1
16	Pirol	<i>Oriolus oriolus</i>	V	V	-	§	U	2
17	Rebhuhn	<i>Perdix perdix</i>	2	2	-	§	S	2
18	Rohrhammer	<i>Emberiza schoeniclus</i>	2	*	-	§	S	1
19	Saatkrähe	<i>Corvus frugilegus</i>	V	*	-	§	U	3
20	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	V	3	-	§	U	11 (+1)*

Nr.	Artname deutsch	Artname wissenschaftlich	RL He	RL D	VS-RL	BNatSchG	EHZ	Reviere
21	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	3	*	-	§	S	11 (+1)*
22	Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	3	*	-	§	S	4
23	Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>	*	*	-	§	S	A
24	Teichhuhn	<i>Gallinula chloropus</i>	3	V	-	§§	S	17
25	Teichrohrsänger	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	2	*	-	§	S	32
26	Waldohreule	<i>Asio otus</i>	2	*	-	§§	S	1
27	Zwergdommel	<i>Ixobrychus minutus</i>	1	3	I	§§	S	2
-	Braunkehlchen	<i>Saxicola rubetra</i>	1	2	Z	§	S	DZ
-	Eisvogel	<i>Alcedo atthis</i>	*	*	I	§§	G	NG
-	Flussuferläufer	<i>Actitis hypoleucos</i>	0	2	Z	§§	S	DZ
-	Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	3	*	Z	§	S	DZ
-	Knäkente	<i>Anas querquedula</i>	1	1	Z	§§	S	DZ
-	Kormoran	<i>Phalacrocorax carbo</i>	*	*	Z	§	U	NG
-	Lachmöwe	<i>Larus ridibundus</i>	R	*	Z	§	S	DZ
-	Mauersegler	<i>Apus apus</i>	*	*	-	§	U	NG
-	Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	*	*	-	§§	U	NG
-	Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	*	3	-	§	U	NG
-	Mittelmeermöwe	<i>Larus michahellis</i>	R	*	Z	§	S	NG
-	Nachtreiher	<i>Nycticorax nycticorax</i>	0	2	I	§§	S	DZ
-	Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	V	V	-	§	U	NG
-	Rohrweihe	<i>Circus aeruginosus</i>	3	*	I	§§	S	NG
-	Schilfrohrsänger	<i>Acrocephalus schoenobaenus</i>	1	*	Z	§§	S	DZ
-	Schleiereule	<i>Tyto alba</i>	1	*	-	§§	S	NG
-	Schwarzmilan	<i>Milvus migrans</i>	*	*	I	§§	G	NG
-	Silberreiher	<i>Ardea alba</i>	-	-	I	§§	-	NG
-	Sperber	<i>Accipiter nisus</i>	*	*	-	§§	G	NG
-	Trauerseeschwalbe	<i>Chlidonias niger</i>	0	3	I	§§	S	DZ
-	Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	*	*	-	§§	U	NG
-	Wasserralle	<i>Rallus aquaticus</i>	3	V	Z	§	S	NG
-	Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	*	V	I	§§	G	NG
-	Wiesenpieper	<i>Anthus pratensis</i>	1	2	Z	§	S	DZ

RL-He Rote Liste Hessen (KREUZIGER et al. 2023)

RL-D Rote Liste Deutschland (RYSLAVY et al. 2020)

RL-Kategorien 0 = ausgestoben, 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Art der Vorwarnliste, R = Arten mit geographischer Restriktion, \* = ungefährdet, - = keine Angabe

VS-RL	Status nach EU-Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG): I = Art nach Anh. I, Z = gefährdete wandernde Arten nach Art. 4 Abs. 2, - = kein besonderer Status
BNatSchG	Bundenaturschutzgesetz: § = besonders geschützte Art, §§ = streng geschützte Art
EHZ	Erhaltungszustand in Hessen (KREUZIGER et al. 2023): G = günstig, U = ungünstig-unzureichend, S = ungünstig-schlecht, - = nicht bewertet
Reviere	Anzahl der Reviere bzw. Häufigkeitsklassen: A = 1-9 Reviere; B = 10-20 Reviere; C = 21-50 Reviere; D = > 50 Reviere
*	In Klammern gesetzte Zahlen geben Revieranzahlen knapp außerhalb, aber mit Bezug zum UR an
Abkürzungen:	DZ = Durchzügler; NG = Nahrungsgast

Besonders hervorzuheben ist die hohe Dichte an Teichrohrsängern (*Acrocephalus scirpaceus*), die sich in den Schilfbereichen um den gesamten Wölfersheimer See aufhalten. Darüber hinaus kann das Vorkommen von zwei Zwergdommel-Reviere (*Ixobrychus minutus*) als besonders nennenswert deklariert werden. Auch die Sichtung von Wasserrallen (*Rallus aquaticus*) stellt eine Besonderheit dar. Die Art weist eine hohe Stetigkeit in ihrer Anwesenheit am See auf, konnte jedoch nur als Nahrungsgast nachgewiesen werden. Aufgrund des angetroffenen Arteninventars sowie der Habitatausstattung wird dem Untersuchungsraum eine hochwertige, lokale Bedeutung in Bezug auf die Brutvogelfauna zugesprochen.

### Rastvögel

Die Rastvogelerfassung erfolgte in den Jahren 2021 und 2022 in einem Radius bis zu 800 m um das Vorhabengebiet. Die Kartierungen wurden an jeweils acht Terminen im Herbst 2021 und im Frühjahr 2022 sowie an vier Terminen im Winter 2021/22 durchgeführt. Die Termine der Herbstrasterfassung erstreckten sich über den Zeitraum von Anfang August bis Ende November, die der Winterrast dauerten von Dezember bis Anfang Februar und die Frühjahrsrast umfasste den Zeitraum von Mitte Februar bis Ende April. Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes sowie Details zur Untersuchungsmethode können dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (REGIOKONZEPT 2024B) entnommen werden.

Während der Erfassungen des Rastgeschehens konnten insgesamt 34 Arten während der Herbstrastperiode, 20 während der Winterrast- und 26 während der Frühjahrsrastperiode erfasst werden.

Im Gegensatz zu den Brutvögeln sind bei den Rastvögeln nicht einzelne Fundpunkte oder Arten zu betrachten. Vielmehr gibt die Artzusammensetzung und die Anzahl Aufschluss darüber, ob ein Gebiet als wichtiges Rasthabitat für verschiedene Artengruppen fungiert. Wichtige Rastgebiete stellen in diesem Zusammenhang u. a. Kranichrastgebiete, große Wasservogelansammlungen, Limikolenrastgebiete oder regelmäßige Schlafplatzansammlungen (vgl. BERNOTAT & DIERSCHKE 2021) dar. Arten die diesen Artengruppen angehören werden daher als besonders zu betrachtende Arten deklariert. Weiterhin planerisch zu betrachten sind zudem Arten der Roten Liste wandernder Arten Deutschlands (HÜPPOP et al. 2013), Arten die gemäß BNatSchG als streng geschützt gelistet sind sowie gefährdete wandernde Vogelarten nach Art. 4 Abs. 2 der VS-RL. Demnach gelten für die Herbstrastperiode 19 der 34 nachgewiesenen Arten, während der Winterrast 18 und während der Frühjahrsrast ebenfalls 18 Arten als besonders zu betrachtende Arten.

In der folgenden Tabelle sind die besonders zu betrachtenden Arten mit ihrem jeweiligen Gefährdungs- und Schutzstatus aufgeführt sind. Die Verortung der Arten und eine Gesamtartenliste der Kartierung können dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (REGIOKONZEPT 2024B) entnommen werden.

**Tab. 8 Während der Rastvogelkartierung 2021 & 2022 nachgewiesene besonders zu betrachtende Arten.**

Nr.	Artname deutsch	Artname wissenschaftlich	RL D	VS-RL	BNatSchG	Gesamtzahl	Tagesmaximum
<b>Herbstrast</b>							
1	Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	V	-	§	3	3
2	Flussuferläufer	<i>Actitis hypoleucos</i>	V	Z	§	3	1
3	Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	-	-	§§	1	1
4	Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	*	Z	§	36	10
5	Haubentaucher	<i>Podiceps cristatus</i>	*	Z	§	5	5
6	Höckerschwan	<i>Cygnus olor</i>	*	-	§	6	3
7	Hohltaube	<i>Columba oenas</i>	*	Z	§	9	9
8	Kormoran	<i>Phalacrocorax carbo</i>	*	Z	§	95	17
9	Krickente	<i>Anas crecca</i>	3	Z	§	6	6
10	Lachmöwe	<i>Larus ridibundus</i>	*	Z	§	1	1
11	Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	*	-	§§	44	13
12	Nilgans	<i>Alopochen aegyptica</i>	*	-	§	26	10
13	Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	V	-	§	8	8
14	Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	*	-	§§	2	1
15	Silbermöwe	<i>Larus argentatus</i>	*	Z	§	3	2
16	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	3	-	§	107	46
17	Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	*	-	§	62	51
18	Teichhuhn	<i>Gallinula chloropus</i>	*	-	§	4	4
19	Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	*	-	§§	10	3
<b>Winterrast</b>							
1	Bergente	<i>Aythya marila</i>	R	Z	§	1	1
2	Blässgans	<i>Anser albifrons</i>	*	Z	§	10	10
3	Blässhuhn	<i>Fulica atra</i>	*	-	§	18	13
4	Graugans	<i>Anser anser</i>	*	Z	§	100	100
5	Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	*	Z	§	15	9
6	Haubentaucher	<i>Podiceps cristatus</i>	*	Z	§	5	5
7	Höckerschwan	<i>Cygnus olor</i>	*	-	§	7	4
8	Kanadagans	<i>Branta canadensis</i>	-	-	§	2	2
9	Kormoran	<i>Phalacrocorax carbo</i>	*	Z	§	10	5
10	Kranich	<i>Grus grus</i>	*	-	§§	7	4
11	Krickente	<i>Anas crecca</i>	3	Z	§	13	13

Nr.	Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	RL D	VS-RL	BNatSchG	Gesamtzahl	Tagesmaximum
12	Löffelente	<i>Anas clypeata</i>	*	Z	§	28	20
13	Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	*	-	§§	6	6
14	Nilgans	<i>Alopochen aegyptica</i>	*	-	§	4	4
15	Saatgans	<i>Anser fabalis</i>	*	Z	§	150	150
16	Schnatterente	<i>Anas strepera</i>	*	Z	§	2	2
17	Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	*	-	§	35	20
18	Wanderfalke	<i>Falco peregrinus</i>	V	-	§§	1	1
<b>Frühjahrsrast 2022</b>							
1	Blässhuhn	<i>Fulica atra</i>	*	-	§	17	7
2	Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	V	-	§	3	3
3	Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	*	Z	§	5	5
4	Graugans	<i>Anser anser</i>	*	Z	§	72	18
5	Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	*	Z	§	15	8
6	Haubentaucher	<i>Podiceps cristatus</i>	*	Z	§	8	2
7	Höckerschwan	<i>Cygnus olor</i>	*	-	§	19	4
8	Kormoran	<i>Phalacrocorax carbo</i>	*	Z	§	74	17
9	Löffelente	<i>Anas clypeata</i>	*	Z	§	1	1
10	Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	*	-	§§	14	5
11	Nilgans	<i>Alopochen aegyptica</i>	*	-	§	3	2
12	Reiherente	<i>Aythya fuligula</i>	*	Z	§	2	2
13	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	3	-	§	40	40
14	Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	*	-	§	128	33
15	Tafelente	<i>Aythya ferina</i>	*	Z	§	2	2
16	Teichhuhn	<i>Gallinula chloropus</i>	*	-	§	14	5
17	Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	*	-	§§	1	1
18	Wasserralle	<i>Rallus aquaticus</i>	V	Z	§	2	1

RL D Rote Liste wandernder Arten Deutschland (HÜPPOP et al. 2013): \* = ungefährdet, V = Vorwarnliste, 3 = gefährdet, R = geographische Restriktion (extrem selten)

VS-RL Status nach EU-Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG) bzgl. wandernde Vogelarten: Z = gefährdete wandernde Arten nach Art. 4 Abs. 2, - = kein besonderer Status

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz: § = besonders geschützt, §§ = streng geschützt

Die weiträumigen Offenlandflächen östlich des Plangebietes bieten ein gut geeignetes Rasthabitat für Arten, die Offenland ohne Kulissenwirkung bevorzugen, wie bspw. viele Gänsearten oder Kraniche. Die Wasserfläche des Wölfersheimer Sees bietet darüber hinaus vielen Wasservögeln wie Enten oder Kormoranen durch die vielfältigen Uferstrukturen geeignete Bedingungen als Rasthabitat. In Bezug auf die Rastvogelfauna wird dem Untersuchungsraum daher eine hochwertige, lokale Bedeutung zugesprochen.

### Reptilien

Im Zeitraum von Mitte Mai bis Ende September 2022 erfolgten insgesamt fünf Begehungen zum Nachweis planungsrelevanter Reptilien. Dazu wurden innerhalb des Untersuchungsraumes (Geltungsbereich A und direkt angrenzende Bereiche) alle geeigneten Habitatstrukturen, wie z. B. sonnenexponierte Böschungen, Saumstrukturen und Schutthaufen in Form einer Transektbegehung untersucht. Des Weiteren wurde nach Tieren unter potenziellen Versteckmöglichkeiten gesucht. Die Lage der Transekte sowie Details zu den Untersuchungen können dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (REGIOKONZEPT 2024B) entnommen werden.

Im Rahmen der durchgeführten Kartierungen zur Artengruppe der Reptilien konnte lediglich das Vorkommen einer Art, der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nachgewiesen werden. Die Art gilt gemäß BNatSchG als streng geschützt und ist zudem als Anhang IV-Art der FFH-RL gelistet. Ihr Erhaltungszustand in Hessen ist mit ungünstig-unzureichend angegeben (HLNUG 2019). Deutschlandweit steht die Zauneidechse auf der Vorwarnliste (ROTE-LISTE-GREMIUM AMPHIBIEN UND REPTILIEN 2020).

Für Zauneidechsen gut geeignete Habitats bietet vor allem der Schotterparkplatz im Norden des Geltungsbereiches, was ein dortiger Nachweis bestätigt. Darüber hinaus bieten die Wegsäume gute Versteckmöglichkeiten für die Art. Direkt südlich des Parkplatzes an einem Wegsaum gelang auch ein Nachweis. Weiterhin bietet die kleine Böschung südöstlich des Geltungsbereiches ein gut geeignetes Habitat, da durch die Böschung sonnenexponierte Bereiche entstehen und gute Versteckmöglichkeiten durch Mäuselöcher vorliegen. Auch hier konnte ein Nachweis erbracht werden. Die Flächen westlich und südwestlich weisen ebenfalls eine Eignung für die Zauneidechse auf, da sich hier Saumstrukturen sowie sonnenexponierte Bereiche befinden. Grundlegend bietet der Geltungsbereich somit geeignete Habitats für Reptilien, jedoch eher für weniger anspruchsvolle Arten. Aufgrund der Habitatausstattung sowie dem vorgefundenen Arteninventar kann dem Gebiet lediglich eine geringe Bedeutung zugesprochen werden.

### Amphibien

Die Untersuchung der Amphibien erfolgte durch Verhören rufaktiver Männchen entlang der Wasserflächen bzw. der Uferbereiche des Wölfersheimer Sees sowie des Heldteiches. Die beiden Bereiche (Probeflächen) wurden im Rahmen von fünf Begehungen zwischen März und Juli 2022 auf das Vorkommen von Amphibien untersucht.

Im Rahmen der Begehungen konnte die Erdkröte (*Bufo bufo*) am Wölfersheimer See sicher bestimmt werden. Zusätzlich wurden Vertreter des Wasserfroschkomplexes erfasst, welche nicht bis auf Artniveau bestimmt werden konnten. Innerhalb des Wasserfroschkomplexes gelten zwei Arten als planungsrelevant. Der Kleine Wasserfrosch (*Pelophylax lessonae*) wird im Anhang IV der FFH-RL gelistet, zudem ist die Art nach BNatSchG streng geschützt. Gemäß Rote Liste Hessen (AGAR & FENA 2010) gilt der Kleine Wasserfrosch als gefährdet (Kategorie 3). Der Seefrosch (*Pelophylax ridibundus*), der ebenfalls zum Wasserfrosch-Komplex gehört, steht in Hessen auf der Vorwarnliste und weist einen ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand auf (HLNUG 2019).

Die beiden untersuchten Stillgewässer bieten aufgrund ihrer Struktur und der Nähe zu Gehölzbeständen geeignete Lebensraumstrukturen für Amphibien. Vor allem der

Wölfersheimer See bietet durch eine heterogene Ufervegetation eine Vielzahl an biologischen Nischen. Am südöstlichen Uferbereich liegen sogar ausgewiesene Laichhabitate vor, die von der angelsportlichen Nutzung ausgenommen sind. Die heterogene Ufervegetation und die generelle Struktur des Sees und auch des Heldteiches, lässt auf gut geeignete Lebens- und Fortpflanzungsstätten für Amphibien schließen. Aufgrund des vorgefundenen Arteninventars kann dem Untersuchungsraum jedoch nur eine mäßige Bedeutung im Hinblick auf die Amphibienfauna zugesprochen werden.

### Libellen

Die Erfassung der Libellen erfolgte über eine Begehung des Geltungsbereichs an insgesamt sechs Terminen. Hierbei wurden Sichtbeobachtungen insbesondere im Bereich des Seeufers durchgeführt.

Im Rahmen der Kartierung konnten drei Libellenarten nachgewiesen werden, von denen keine als planungsrelevant einzustufen ist:

- Blaugrüne Mosaikjungfer (*Aeshna cyanea*)
- Blutrote Heidelibelle (*Sympetrum sanguineum*)
- Herbst-Mosaikjungfer (*Aeshna mixta*)

Aufgrund der Habitatstruktur stellen die Flächen im Süden des Geltungsbereiches A entlang der Wasserfläche sowohl geeignete Larvalhabitate als auch Jagdhabitate dar. Insgesamt wird den untersuchten Flächen aufgrund des geringen Vorkommens wertgebender Arten eine geringe Bedeutung als Habitat für Libellen zugeordnet.

### **Prognose über die Entwicklung des Zustands bei Durchführung der Planung**

Im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben kommt es im Bereich des Gastronomiegebäudes und der hierfür erforderlichen Nebenanlagen, im Bereich der Adventure-Golfanlage sowie durch den Ausbau des Erschließungsweges zu einem Verlust bzw. einer Veränderung der kartierten Biotopstrukturen. Hiervon ist zu einem großen Anteil der Nutzungstyp 11.225 betroffen und somit Extensivrasen bzw. Wiesenflächen, die derzeit bereits für den Hochseilgarten genutzt werden und einen vergleichsweise geringen naturschutzfachlichen Wert besitzen. Des Weiteren befinden sich im Bereich der geplanten Bauflächen insbesondere Ruderalfluren und krautige Säume, sowohl artenreicher als auch artenarmer Ausprägung. Je nach Charakteristik handelt es sich hierbei um Flächen mit geringer bis mittlerer Wertigkeit. Durch den Bau des Gastronomiegebäudes sind zudem Gehölze betroffen, die als Einzelbäume heimischer Arten kartiert wurden. Die Gehölzbestände am Nordufer des Wölfersheimer Sees wurden im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen angelegt. Im Vergleich zu den westlich und östlich angrenzenden Feldgehölzen ist der vom Eingriff betroffene Bestand sehr licht und unterliegt zum Teil einer Erholungsnutzung (Barfußpfad, Ruhebänk, Fußpfad zum See). Die angrenzenden Biotoptypen mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit (Feldgehölze) sind von möglichen Eingriffen nicht betroffen. Sie werden im Bebauungsplan weiterhin als Ausgleichsflächen nachrichtlich dargestellt. Bei den weiteren Flächen mit Eingriffsrelevanz handelt es sich um bereits befestigte Flächen mit sehr geringem naturschutzfachlichen Wert. Im Bereich des Fußballgolfanlage und des Parkplatzes soll nur der Bestand abgesichert werden und es sind keine Eingriffe geplant. Bei einer Umgestaltung des Mehrgenerationenspielplatzes werden wieder die gleichen oder ähnliche Biotoptypen entstehen, die derzeit bereits dort vorhanden

sind. Zusätzlich ist noch zu erwähnen, dass aufgrund der bestehenden Festsetzungen im Bereich der Fußballgolfanlage die Anlage von Plätzen für Dauercamping und für mobile Wohnheime zulässig wäre, was zu erheblichen Eingriffen führen würde. Die zukünftige Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Fußballgolfanlage lässt zwar weiterhin eine freizeitbezogene Nutzung zu, relevante Versiegelungen und Eingriffe in Gehölze (z. T. als Weiden-Weichholzaue kartiert) sind damit aber nicht mehr verbunden.

### **Fauna**

Für die Fauna führt die geplante Anlage von überbauten Flächen zu einem Habitatverlust. Betroffen ist hiervon insgesamt jedoch nur ein Areal von relativ geringer Größe, sodass der Lebensraumverlust weitgehend als gering zu beurteilen ist. Ferner befinden sich in der Umgebung in großem Umfang vergleichbare Flächen.

Im Zuge der Baufeldfreimachung kann es allgemein zu Individuenverlusten im Zusammenhang mit Vegetationsbeseitigung, dem Abtrag von Boden, Baustellenverkehr sowie Fallenwirkungen von Gruben kommen. Durch den Baustellenbetrieb sind außerdem zeitlich begrenzte Lärmentwicklungen und Bewegungsunruhe mit potenziellen Wirkungen auf die Fauna in benachbarten Lebensräumen zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen können sich durch akustische und optische Störungen durch den Spielbetrieb auf der neuen Adventure-Golfanlage oder durch den Gastronomiebetrieb ergeben. Die vorgesehene Nutzung der Adventure-Golfanlage wird hierbei aber nicht als besonders geräuschintensiv eingeschätzt. Zudem besteht durch die derzeitige Freizeitnutzung (Spielplatz mit Sportpark, Fußballgolfanlage, Hochseilgarten) bereits ein entsprechender Störungspegel, weshalb bereits Gewöhnungseffekte wirken dürften. Dementsprechend wurden bei den Kartierungen im Plangebiet auch keine besonders störungsempfindlichen Arten angetroffen.

Eine Zunahme visueller und akustischer Reize durch den zusätzlich generierten Verkehr wird sich allenfalls im Umfeld des bestehenden Parkplatzes auswirken. Mit einer gravierenden Erhöhung des Besucheraufkommens aufgrund der Attraktivitätssteigerung des Plangebiets ist dabei jedoch nicht zu rechnen.

Neben den Auswirkungen durch Lärm kommt es betriebsbedingt auch zu Einwirkungen durch Licht. Bei Nacht ist insbesondere durch den Restaurantbetrieb incl. Terrasse bzw. Biergarten mit einer Erhöhung der Menge künstlich erzeugten Lichts zu rechnen. Eine Beleuchtung entlang der Zuwegung ist bis zur Seearena bereits vorhanden und muss ggf. lediglich im Bereich des Stichweges ergänzt werden. Eine Nutzung der Anlagen für Fußball- und Adventure-Golf ist ausschließlich tagsüber vorgesehen.

Nachfolgend erfolgt eine Betrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Artengruppen:

#### Vögel

Die Gefahr einer Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme besteht bei Vogelarten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Geltungsbereich vorweisen und deren Reviere von Bauvorhaben betroffen sind. Für die im Geltungsbereich nachgewiesenen Brutreviere des Teichhuhns und des Teichrohrsängers sowie ggf. des Sumpfrohrsängers (ohne Verortung) wird nicht von einem vollständigen Verlust durch das Vorhaben ausgegangen, da der Eingriff im Gehölzstreifen hinter

dem Schilf bzw. Röhricht geplant ist und die Habitate der drei Arten unberührt bleiben. Die Brutreviere von Bluthänfling und Stieglitz liegen nicht in geplanten Eingriffsbereichen, in denen Gehölzentfernungen vorgesehen sind. Es erfolgt daher kein direkter Verlust ihres Brutreviers. Auch für weitere planungsrelevante Arten, für die keine Punktverortungen vorliegen (z. B. Elster, Fitis, Grünfink, Heckenbraunelle, Kernbeißer), ist kein Verlust von Brutrevieren zu erwarten, da sich die Habitatstruktur in den geplanten Bereichen mit Gehölzentfernungen für ein Vorkommen als eher ungeeignet darstellt, bzw. keine Hinweise auf Nester (z. B. Elster) im Rahmen der Kartierungen und Vor-Ort-Begehungen vorlagen.

Die Baufeldfreimachung kann bei Brutvögeln zu Individuenverlusten führen, wenn die Baufeldfreimachung während der Brutzeit erfolgt und dadurch Eier und flugunfähige Nestlinge zu Schaden kommen. Von diesem Wirkfaktor sind im Plangebiet lediglich häufige, ungefährdete Arten betroffen, da in den geplanten Eingriffsbereichen keine planungsrelevanten Brutvogelarten nachgewiesen wurden. Auch Vorkommen planungsrelevanter Arten, für die keine Punktverortung vorliegt (z. B. Elster, Fitis, Grünfink, Heckenbraunelle und Kernbeißer) sind im Eingriffsbereich nicht zu erwarten (s.o.). Um Individuenverluste bei Brutvögeln zu vermeiden, ist eine zeitliche Beschränkung für oberflächliche Gehölzentfernung notwendig. Diese darf nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden, d. h. außerhalb der Brutperiode von Vögeln.

Bau- und betriebsbedingte Störungen können für Brutvögel vor allem während der Brutzeit erheblich sein. Störungen sind artspezifisch und müssen daher individuell für jedes Revier betrachtet werden. Bestimmend ist hierbei vor allem die Nähe der Brutreviere zum Bauvorhaben und die Störungsempfindlichkeit der jeweiligen Vogelart. Die im Rahmen der durchgeführten Kartierung innerhalb des angenommenen Wirkraumes von max. 200 m nachgewiesenen relevanten Vogelarten gelten als nicht stark störungsempfindlich und verfügen über relativ geringe Fluchtdistanzen. Die Entfernung der kartierten Brutreviere von Bluthänfling, Stieglitz, Teichhuhn, Teichrohrsänger und Sumpfrohrsänger zu den geplanten Bauvorhaben unterschreitet jedoch jeweils deren artspezifische Fluchtdistanz, womit für diese Brutvogelarten Beeinträchtigungen durch Störungen nicht auszuschließen sind. Für die Brutvogelarten Elster, Fitis, Grünfink, Heckenbraunelle und Kernbeißer, für die keine Verortungen der Vorkommen vorliegen, befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches geeignete Habitate, sodass auch diese Arten potenziell beeinträchtigt werden können. Die (potenziellen) Vorkommen von Bluthänfling, Stieglitz, Elster, Fitis, Grünfink, Heckenbraunelle und Kernbeißer liegen jedoch bereits in einem Bereich mit einer hohen Vorbelastung durch Störungen, bedingt durch die bereits bestehende Freizeitnutzung mit Autoverkehr am Parkplatz und der Fußballgolfanlage. Weiterhin handelt es sich um typische Arten des Siedlungsbereichs, die eine entsprechende Toleranz gegenüber Störungen besitzen sowie aufgrund ihrer Eigenschaft als Freibrüter sich in ihren jeweiligen Toleranzbereichen ansiedeln können. Für diese Brutvogelarten kann deshalb eine erhebliche Störung ausgeschlossen werden. Die Vorkommen der ebenfalls betroffenen Brutvogelarten Teichhuhn, Teich- und Sumpfrohrsänger liegen dagegen in einem bisher nicht sehr stark vorbelasteten Bereich, sodass sich die Störungsintensität durch den Restaurantbetrieb voraussichtlich erhöht. Durch den Baubetrieb kann es daher zu einer temporären und durch den Restaurantbetrieb zu einer dauerhaften Entwertung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen. Für diese Röhricht besiedelnden Brutvogelarten sind deshalb Maßnahmen zur Habitatoptimierung und Störungsreduzierung am Ostufer des Wölfersheimer Sees vorgesehen, womit dort eine Erhöhung der Populationsgröße

ermöglicht wird bzw. neue Brutareale geschaffen werden. Potenzielle Brutpaarverluste können somit an anderer Stelle im räumlichen Zusammenhang ausgeschlossen werden, sodass es zu keiner Beeinträchtigung der lokalen Population kommt.

Bei Nahrungsgästen ist eine Erheblichkeit von Störungen nur anzunehmen, wenn essenzielle Nahrungshabitate betroffen sind, auf die einzelne Arten zwingend angewiesen wären. Dieser Fall stellt die südöstlich des Geltungsbereichs nachgewiesene Zwergdommel am Ostufer des Wölfersheimer Sees dar. Der Aktionsradius dieser streng geschützten und in Hessen extrem seltenen Art erstreckt sich aufgrund der Habitatausstattung auch in den Teilgeltungsbereich A. Die Art gilt nicht als stark lärmempfindlich, jedoch befinden sich essenzielle Nahrungshabitate in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsbereich, sodass eine Störung gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG der Art durch Beeinträchtigung von essenziellen Nahrungshabitaten und eine damit einhergehende Aufgabe des Areals (insbesondere auch unter Berücksichtigung der weiteren geplanten Ausbauvorhaben am Nordufer des Sees) nicht auszuschließen ist. Zum Schutz und Erhalt des regional bedeutsamen Vorkommens der Zwergdommel sind deshalb vor Baubeginn Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen am Ostufer des Wölfersheimer Sees durchzuführen (s. Kap. 3.2).

Beeinträchtigungen von Brutvögeln aufgrund einer Kulissenwirkung können ausgeschlossen werden. Durch die geplante Adventure-Golfanlage entstehen keine höheren baulichen Strukturen und die geplanten neuen Bauwerke der Gastronomie werden im Bereich eines Gehölzgürtels errichtet, durch den bereits eine Kulissenwirkung besteht.

Im Hinblick auf die Rastvögel können sich akustische Reize durch bau- und betriebsbedingte Störungen auf Arten bzw. Artenzusammensetzungen auswirken, die aufgrund von höheren Fluchtdistanzen im besonderen Maße als störungsempfindlich gelten. Hierzu zählen u. a. Kranichrastgebiete, große Wasservogelansammlungen, Limikolenrastgebiete oder regelmäßige Schlafplatzansammlungen. Unter den in Tab. 8 aufgelisteten Rastvogelarten befinden sich insgesamt 22 Arten, die gem. Bernotat & Dierschke (2021) als relevant im Kontext des artenschutzrechtlichen Störungsverbots zu betrachten sind. Hierbei wird ein maximaler Untersuchungsraum von 500 m zugrunde gelegt, da Arten mit einer höheren Fluchtdistanz insgesamt nicht nachgewiesen wurden. Als relevante Rastzahlen wurden Rastansammlungen von mind. 10 Individuen betrachtet. Geringere Zahlen bedeuten in der Regel Einzelvorkommen, die sich zumeist auch auf eine größere Fläche verteilen. Für Rastansammlungen sind im Falle einer Unterschreitung der artspezifischen Fluchtdistanz zum nächstgelegenen Vorkommen Beeinträchtigungen durch bau- und betriebsbedingte Störungen nicht von vorneherein auszuschließen. Dies betrifft im vorliegenden Fall die Rastvogelarten Krickente und Löffelente (Herleitung s. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, REGIOKONZEPT 2024A). Diese beiden Arten mit relevanten Rastansammlungen in den artspezifischen Wirkräumen kamen insbesondere in den Wintermonaten (November bis Februar) vor. Da davon auszugehen ist, dass sich die Störungsintensität aufgrund der Winterpause und eingeschränktem Restaurantbetrieb im Außenbereich in diesem Zeitraum nicht wesentlich gegenüber der aktuellen Situation erhöht, können erhebliche Störungen für die beiden betroffenen Rastvogelarten Krickente und Löffelente ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingt kommt es auch zu Einwirkungen durch Licht. Beeinträchtigungen durch diesen Wirkfaktor sind vor allem für dämmerungs- und nachtaktive Arten gegeben. Hierunter fallen unter den nachgewiesenen Arten Zwergdommel, Rebhuhn und Waldohreule. Für die Waldohreule

ist aufgrund der Distanz des festgestellten Vorkommens zum Geltungsbereich (ca. 780 m) von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Das Rebhuhn befindet sich in ca. 120 m östlich des Vorhabenbereichs der Adventure-Golfanlage. Dieser Bereich ist bereits durch bestehende Beleuchtung vorbelastet. Zudem wird eine zusätzliche Beleuchtung durch den Restaurantbetrieb durch das verbleibende Gehölz abgeschirmt. Es ist somit keine Beeinträchtigung für das Rebhuhn durch den Wirkfaktor „Licht“ zu erwarten. Für die Zwergdommel sind abschirmende Effekte in Richtung des Wölfersheimer See nicht gegeben. Zum Schutz des nachtaktiven Tieres sind deshalb Maßnahmen zur Beleuchtungsregulierung erforderlich. So ist u. a. darauf zu achten, dass die Leuchten nach oben abgeschirmt und gezielt ausgerichtet sind. Im Bereich des Teilgeltungsbereiches B ist eine Beleuchtung gänzlich unzulässig. Da Lichtemissionen auch zu einer Entwertung des Rasthabitats Wölfersheimer See in seiner Gesamtheit mit Ansammlungen unterschiedlichster Arten führen können, dienen die Festsetzungen zur Beleuchtungsregulierung auch dem Schutz größerer Rast- und Schlafplatzansammlungen.

### Reptilien

Ein Vorkommen der Zauneidechse wurde südlich des Parkplatzes an einem Wegsaum erfasst. Da dieser Weg im Zuge der Umsetzung der Planung ausgebaut werden soll, muss für die Zauneidechse von einem dauerhaften, jedoch kleinflächigen Verlust des Habitats durch das Vorhaben ausgegangen werden. Zum Ausgleich des Lebensraumverlustes ist vorgesehen, eine Fläche östlich der Adventure-Golfanlage als Habitat für die Zauneidechse zu optimieren. Hierzu wird diese in eine extensiv genutzte Wiesenfläche überführt, mit Strauchgruppen bepflanzt und mit Strukturelementen wie Lesesteinhügel, Totholz und Sandlinsen ausgestattet.

Da innerhalb des Geltungsbereiches Zauneidechsen nachgewiesen werden konnten, ist eine Gefahr entsprechender Individuenverluste durch den Baustellenverkehr oder das Ausheben von Baugruben nicht auszuschließen. Zum Schutz von Reptilien ist deshalb eine bauzeitliche Abgrenzung des Baufeldes erforderlich, damit keine Individuen in das Baufeld oder auf die Zuwegung gelangen können. Vor dem Stellen des Zaunes ist ein selbstständiges Abwandern der Tiere aus dem Baufeld in ein angrenzend aufgewertetes Reptilienhabitat abzuwarten bzw. durch eine Vergrämuungsmahd zu fördern.

### Amphibien

Für die nachgewiesenen Amphibienarten geht durch den geplanten kleinflächigen Eingriff im Uferbereich ein Teil des Nahrungs- und Überwinterungshabitats verloren. Mit einem essenziellen Verlust von Nahrungs- und Überwinterungshabitaten ist auf Grundlage der erfassten Amphibienvorkommen sowie der gegebenen Habitatstrukturen jedoch nicht zu rechnen, da die Tiere genügend Flächen von gleicher Eignung im Umfeld finden und auf diese ausweichen können. Zudem wurde nur eine sehr geringe Anzahl von Individuen erfasst.

Im Zusammenhang mit den Bauarbeiten sind Individuenverluste vor allem dann zu erwarten, wenn die Baufeldfreimachung während der Migrationsphase im Frühjahr oder Herbst erfolgt. Insbesondere der Kleine Wasserfrosch ist weniger an Gewässer gebunden als Teich- oder Seefrosch und daher besonders durch Barriere- oder Fallenwirkungen betroffen. Zum Schutz wandernder Amphibien und zur Vermeidung des Verbotstatbestandes der Tötung muss das Baufeld deshalb durch fachgerecht ausgebrachte Amphibienzäune abgegrenzt werden. Die Baufeldfreimachung (Abschieben des Oberbodens) nach der Gehölzentfernung darf erst ab

Anfang Mai erfolgen, wenn die Tiere aus ihrem Überwinterungshabitat in das Laichhabitat übergewechselt sind. Danach ist ein erneutes Einwandern in das Baufeld durch eine Abgrenzung zu verhindern.

### Insekten

Künstliche Lichtquellen erzeugen maßgeblich für Insekten nachteilige Wirkungen. Um eine Anlockwirkung auf Insekten durch Illumination zu verhindern, sieht der Bebauungsplan die Verwendung insektenschonender Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung vor. Es sollen warmweiße Lichtfarben verwendet werden. Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Zudem ist darauf zu achten, dass die Leuchten nach oben abgeschirmt und gezielt ausgerichtet sind, um eine unerwünschte Lichtverschmutzung zu vermeiden.

### Fledermäuse und sonstige Säuger

Innerhalb der von Gehölzentfernung betroffenen Bereiche sind keine Strukturen enthalten, die für baum- bzw. gehölbewohnende Fledermausarten bzw. sonstige Säugetierarten, wie z. B. die Haselmaus eine Habitateignung bieten. Auch ist mit Vorkommen weiterer planungsrelevanter Säugetierarten, wie z. B. Wolf, Luchs, Wildkatze aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen im Gebiet bzw. aufgrund der Vorbelastungen durch Störungen nicht zu rechnen. Somit können Beeinträchtigungen durch Individuenverluste, Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Störungen von vorneherein ausgeschlossen werden.

### **Schutzgebiete**

FFH- und Vogelschutzgebiete sind kein Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches und daher nicht direkt betroffen. Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiets (VSG) „Wetterau“ (Gebiets-Nr. 5519-401) befindet sich östlich des Teilgeltungsbereiches A in einer Entfernung von ca. 650 m. Im Rahmen der weiteren Planung wird für das VSG eine Natura 2000-Verträglichkeitsprognose erstellt.

#### **2.1.2 Schutzgut Boden**

Das Schutzgut Boden als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen erfüllt unterschiedlichste Funktionen im Naturhaushalt. So ist es z.B. für die Wasser- und Nährstoffkreisläufe, die Filterung und Pufferung, die Stoffumwandlung, die Grundwasserschutzfunktion sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte von besonderer Bedeutung.

### **Bestandsbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands**

Nach der Geologischen Karte 1:25.000 (HLNUG 2023c) gehört das Plangebiet Teil A, ungefähr mittig geteilt, zu zwei unterschiedlichen geologischen Einheiten. Während der südliche Teilbereich durch „jüngste Anschwemmungen der Täler und ihrer Seitenrinnen“ mit der Hauptgesteinseinheit Lehm geprägt ist, dominiert im Norden Löss mit der Hauptgesteinseinheit Schluff.

Der Wölfersheimer See ist aus der Förderung von Braunkohle im Tagebau entstanden. Dementsprechend unterliegen die Böden rund um den See bereits einer anthropogenen Überprägung und sind gemäß BodenViewer Hessen (HLNUG 2023c) der Gruppe „Böden aus

anthropogen umgelagerten natürlichen Substraten“ zuzuordnen. Das Substrat besteht aus Kippmaterial des Abraums von Tagebaufeldern (subrezent). Sowohl im Ober- und Unterboden als auch im Untergrund sind heterogene Substrate natürlichen und technischen Ursprungs vorhanden.

Nach den Angaben aus dem BodenViewer lassen sich die Böden rund um den Wölfersheimer See den folgenden Bodeneinheiten zuordnen: Haftenäse pseudogley-Pararendzinen, Pararendzinen und Euregosolen. Pararendzina ist ein Boden aus Mergel oder Löss, der sich in einem frühen Stadium der Bodenbildung befindet und daher auf rekultivierten Flächen verbreitet ist. Der Bodentyp gilt als nährstoffreich. Da im Untersuchungsgebiet schluffreiche Böden dominieren, kann es bedingt durch den hohen Anteil an Mittelporen bei gleichzeitig geringem Anteil an Grobporen zu Haftenäse und Pseudogleymerkmalen kommen. In diesen Bereichen kann aufgrund des geringen Grobporenanteils und der Haftenäse Luftmangel auftreten, wobei in Trockenphasen durch den hohen Anteil an Mittelporen meist genügend pflanzenverfügbares Wasser vorhanden ist. Auch die geringmächtigen Regosole, die sich auf kalkarmen Lockergesteinen bilden, deuten auf ein frühes Stadium der Bodenbildung hin. Seltene oder gefährdete Bodenarten sind nicht vorhanden.

Gemäß den Bodenflächendaten 1:50.000 (BFD50) zählt das Plangebiet zu den Standorten mit einem hohen Ertragspotenzial und einem hohen Nitratrückhaltevermögen. Gemäß Typisierung handelt es sich um Standorte mit hohem Wasserspeichervermögen und gutem natürlichen Basenhaushalt.

Daten der Bodenschätzung im Maßstab 1:5.000 liegen für das Plangebiet nur für die Flächen der Fußballgolfanlage und des Spielplatzes vor. Demnach weisen die Böden in diesen Bereichen eine mittlere Feldkapazität und ein mittleres Nitratrückhaltevermögen auf. Auch das Ertragspotenzial wird überwiegend als mittel eingestuft. Nur Teilflächen sind mit einem hohen bzw. (am nordöstlichen Rand der Fußballgolfanlage) mit einem sehr hohen Ertragspotenzial bewertet. Dementsprechend variieren die Angaben zur aggregierenden Bodenfunktionsbewertung im BodenViewer Hessen (HLNUG 2023c). Überwiegend ist ein geringer Funktionserfüllungsgrad vorhanden; nur auf Teilflächen führt das Ertragspotenzial zu einer mittleren oder hohen Gesamtbewertung.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor. Werden im Zuge der Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen.

Bodenversiegelungen sind im Plangebiet bereits durch die geschotterte Parkplatzfläche, den vorhandenen Seerundweg, die Zuwegung südlich des Spielplatzes, die befestigten Flächen des Spielplatzes sowie die Gebäude und Fundamente des Hochseilgartens vorhanden.

### **Prognose über die Entwicklung des Zustands bei Durchführung der Planung**

Der geplante Ausbau des vorhandenen (Rund-)Weges und die Errichtung des Gastronomiegebäudes einschließlich Nebenanlagen ist mit weiteren Versiegelungen im Plangebiet verbunden. Zudem kommt es durch die Anlage der Bahnen des Adventure-Golf sowie die

dortige Gestaltung der Wege (wassergebundene Wegedecke) und Freiflächen (teilweise mit Gestaltungsschotter) zu einer Flächeninanspruchnahme, wobei die Adventure-Golfbahnen in wasserdurchlässiger Art mit Kunstrasen gestaltet werden. Die geplanten Flächeninanspruchnahmen betreffen ausschließlich Böden, die durch den ehemaligen Braunkohletagebau und die anschließende Rekultivierung des Geländes sowie teilweise zusätzlich durch die Errichtung des Hochseilgartens bereits anthropogen überprägt sind.

Durch die Neuversiegelungen kommt es zu einem Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen, als Filter- und Puffermedium sowie als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt. Eine Versiegelung versperrt die Möglichkeit eines jeglichen ökologischen Austausches zwischen Boden und Atmosphäre und führt damit auch zu einer Unterbindung der Bodenbildungsprozesse. Zwar führt auch eine Teilversiegelung bisher unversiegelter Bereiche zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, jedoch bleibt im Untergrund der Anschluss an den natürlichen Bodenaufbau bestehen und es sind weiterhin Austausch- und Retentionsfunktionen des Bodens möglich. Eine wasserdurchlässige Gestaltung befestigter Flächen, wie sie im Bereich der Adventure-Golfanlage vorgesehen ist, trägt somit zu einer Eingriffsminimierung bei.

Während der Bauphase kann es durch Grabarbeiten und Bodenbewegungen ebenfalls zu einem Verlust oder einer Beeinträchtigung von Bodenfunktionen kommen. Die Spielbahnen des Adventuregolf werden an das natürliche Gelände angepasst und somit Bodenbewegungen zur Nivellierung des Geländes minimiert. Dennoch erfahren die Böden im Bereich der Spielbahnen durch eine Störung der natürlichen Schichtung eine Veränderung der Standortbedingungen. Die Bahnen der Fußballgolfanlage bestehen bereits, weshalb die Böden in diesem Bereich keiner weiteren Beeinträchtigung unterliegen. Allgemein wird auf die gesetzlichen Regelungen zum Bodenschutz bei Bauarbeiten hingewiesen.

Baubedingt kann es durch Fahrzeugbewegungen und Maschineneinsatz zu Bodenverdichtungen kommen. Diese stören die gewachsene Bodenstruktur und führen zu einer Verringerung der Versickerungskapazität, des Filtervermögens und der Durchlüftung des Bodens. Um diese Bodenbeeinträchtigungen zu vermeiden, sind vor allem die folgenden Maßnahmen zu beachten:

- Baustelleneinrichtungsflächen sowie Materiallager sollen bevorzugt auf bereits verdichteten oder versiegelten bzw. zur Bebauung vorgesehenen Bereichen eingerichtet werden.
- Beim Befahren von Böden ist die Witterung zu berücksichtigen (Beschränkung der Bautätigkeit auf Zeiten geringer Bodenfeuchte).
- Ausbau, Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens haben gemäß DIN 18915 und DIN 19731 zu erfolgen. Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen.

Während der Bauphase kann es zudem potenziell zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch den Austritt umweltgefährdender Stoffe in Folge von Leckagen oder Unfällen kommen. Außerdem fallen Abfallstoffe und Abwässer an, die zu Belastungen von Böden führen können. Zum Schutz des Bodens vor Schadstoffeinträgen ist beim Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Baumaßnahmen mit der gesetzlich gebotenen Sorgfalt vorzugehen. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind zu beachten:

- Die Lagerung und der Umgang mit umweltgefährdenden Bau- und Betriebsstoffen, wie Säuren, Laugen, Farben, Lösemittel, Schmier- und Treibstoffen, haben so zu erfolgen, dass Schädigungen des Bodens ausgeschlossen sind.
- Baumaschinen, die Kraftstoff- und/oder Ölverluste aufweisen, sind unverzüglich zu entfernen.
- Bei Unfällen mit boden- und wassergefährdenden Stoffen sind einzelfallbezogen unverzüglich alle Maßnahmen zur Begrenzung von Verunreinigungen und zur Beseitigung entstandener Schäden zu ergreifen.
- Anfallende Baustellenabfälle und -abwässer sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Betriebsbedingte Belastungen ergeben sich durch die geplante Nutzung für das Schutzgut Boden nicht.

### **2.1.3 Umweltbelang Fläche, Bedarf an Grund und Boden**

Der Umweltbelang Fläche beinhaltet die Thematik des Flächenverbrauchs bzw. der Flächeninanspruchnahme insbesondere durch bauliche Nutzung und Versiegelung. Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Zur Verringerung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen sind die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen. Diese Grundsätze sind in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Die verfahrensgegenständlichen Flächen sind bereits durch einen Bebauungsplan überplant und planungsrechtlich für Zwecke der Nah- und Ferienerholung gesichert. Der mittlere Teil des Geltungsbereiches ist östlich derzeit als Hochseilgarten genutzt und westlich befindet sich die vorhandene Fußballgolfanlage mit angegliedertem Spiel- und Fitnessplatz. Im nördlichen Teilbereich besteht bereits ein Parkplatz, der für die geplanten Vorhaben genutzt werden kann, ohne zusätzliche Flächen zu beanspruchen. Der vorhandene Rundweg um den See soll im Bereich des Plangebiets A ausgebaut werden, um die Andienung der Gastronomiegebäude zu gewährleisten und die zukünftige Nutzung der angrenzenden „Seearena“ zu stärken. Die vorhandenen Gebäude (Container) im Plangebiet sollen ggf. ersetzt und einer Folgenutzung (z. B. als öffentliche Sanitäranlage) zugeführt werden.

Der Geltungsbereich (Teil A) der vorliegenden Planung umfasst ca. 6,18 ha. Die Flächen des Sondergebietes SO2 „Adventure-Golfanlage“ nehmen davon ca. 5.768 m<sup>2</sup> ein. Innerhalb des Sondergebietes ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, womit auf max. 4.614 m<sup>2</sup> bauliche Anlagen zulässig sind. Das Sondergebiet SO1 „Gastronomie“ umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1.457 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf zwei Teilflächen. Hier wird die zulässige Grundfläche auf zusammen 750 m<sup>2</sup> begrenzt. Im Bereich der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf mit ca. 749 m<sup>2</sup> erlaubt der Bebauungsplan eine Überdeckung mit baulichen Anlagen auf ca. 300 m<sup>2</sup> einschließlich der Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (3) S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen. Abzüglich der vorhandenen Überbauung ergibt sich im Bereich der Gemeinbedarfsfläche somit eine zulässige Mehrversiegelung von rund 40 m<sup>2</sup>. Durch den Ausbau des Fußweges wird zusätzlich eine Fläche von ca. 490 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen. Auf

den restlichen Flächen des Geltungsbereiches A erfolgt die planungsrechtliche Sicherung des jetzigen Bestandes.

#### **2.1.4 Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Zu unterscheiden sind die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer. Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und Qualität des Grundwassers sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Oberflächengewässer.

##### **Bestandsbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands**

Der Wölfersheimer See mit einer Größe von rund 39 ha liegt südlich des Plangebiets A, wobei der Geltungsbereich auch einen kleinen Teil der Wasserfläche umfasst. Die Wasserqualität des Tagebausees ist durch eine sehr hohe Zufuhr von Nährstoffen gekennzeichnet und soll durch verschiedene Maßnahmen (u. a. Tiefenbelüftung) in den nächsten Jahren verbessert werden. Der Wölfersheimer See stellt einen Wasserkörper gem. § 3 WHG dar und unterliegt somit den Bestimmungen des Wasserrechts. Auch die Uferzone des Sees ist ein wasserrechtlich besonders zu beachtender Bereich.

Fließgewässer sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht vorhanden. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

##### **Grundwasser**

Gemäß den Angaben aus dem Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen – GruSchu (HLNUG 2023B) kann der nördliche Teil des Plangebietes A der hydrogeologischen Einheit „Pliozäne Tone, Schluffe, Sande, Kiese, Braunkohle“ zugeordnet werden. Es handelt sich dabei um einen Poren-Grundwasserleiter. Die Durchlässigkeit ist mäßig bis gering. Der südliche Teil des Plangebiets ist durch den verfüllten Tagebau geprägt, d. h. der Standort wurde durch künstliche Auffüllung verändert. Angaben zum Grundwasserleitercharakter liegen deshalb nicht vor.

Nach der hydrogeologischen Raumgliederung gehört das Plangebiet zum hydrogeologischen Teilraum „Wetterau“, der zum hydrogeologischen Raum „Untermainsenke“ zählt. Die Wetterau stellt einen flachwelligen tertiären Senkungsbereich zwischen Taunus und Vogelsberg dar (FRITSCHÉ et al. 2003). In der Regel bildet hier das Quartär das oberste Grundwasserstockwerk. In der darunter liegenden tertiären Schichtenfolge herrschen meist mehrere Grundwasserstockwerke vor, die in Mächtigkeit und Tiefenlage stark variieren können. Sowohl die quartären als auch die tertiären Grundwasserleiter weisen eine mittlere Ergiebigkeit auf. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist gem. FRITSCHÉ et al. (2003) mittel bis hoch.

Nach den Angaben aus dem WRRL-Viewer (HLNUG 2024A) ist der mengenmäßige Zustand des Grundwassers im betreffenden Grundwasserkörper (2480\_3202) mit gut bewertet. Dagegen herrscht in der Gesamtwertung ein schlechter chemischer Zustand vor, bedingt durch die Nitratbelastung aufgrund diffuser Einträge aus der Landwirtschaft. Das Plangebiet liegt im festgesetzten Heilquellenschutzgebiet „Bad Nauheim“, in der quantitativen Schutzzone D.

Im Plangebiet befindet sich im Norden bereits ein weitgehend geschotterter Parkplatz, an den sich südlich der bestehende Hochseilgarten mit seinen Betriebsgebäuden anschließt. Zudem liegt ein Teil des asphaltierten Rundwegs um den Wölfersheimer See sowie Flächen mit

wasserdurchlässiger Befestigung im Bereich des Spielplatzes innerhalb des Geltungsbereiches. Somit unterliegt das Grundwasserregime bereits Vorbelastungen. Die Qualität des Grundwassers wird vor allem durch die Schlamm- und Fäulnisbildung im Wölfersheimer See belastet.

### **Prognose über die Entwicklung des Zustands bei Durchführung der Planung**

Durch die geplanten Entwicklungsabsichten werden im Plangebiet weitere Flächen voll- oder teilversiegelt, womit es zu einem Verlust an Flächen für die ungehinderte Versickerung von Niederschlagswasser bzw. für die Grundwasserneubildung kommt. Durch Versiegelungen ergeben sich zudem ein geringeres Wasserrückhaltepotenzial und damit ein erhöhter Oberflächenabfluss innerhalb des Plangebiets.

Vollversiegelungen werden vor allem durch den geplanten Ausbau des Erschließungsweges und die Errichtung des Gastronomiegebäudes einschließlich Nebenanlagen verursacht. Durch die Begrenzung der zulässigen Grundfläche im Sondergebiet „Gastronomie“ werden zusätzliche Versiegelungen im Hinblick auf die Niederschlagswasserversickerung und den -abfluss minimiert. Für die Errichtung der wasserdurchlässigen Adventure-Golfanlage werden die Flächen des ehemaligen Hochseilgartens genutzt. Auch hier erfolgt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl eine Begrenzung der Spielfeldgröße zur Minimierung zusätzlicher Teilversiegelungen. Die vorhandenen Nebengebäude des Hochseilgarten werden durch die Einrichtung einer öffentlichen Sanitäreinrichtung und/oder durch Anlagen für Lager- und Wartungszwecke ersetzt, sodass hierfür zusätzliche Versiegelungen vermieden werden. Die wassergebundene Bauweise des vorhandenen Parkplatzes und des Stichweges zur Gastronomie bleibt erhalten. Zusätzliche Stellplätze sind ebenfalls wasserdurchlässig zu gestalten. Ggf. sind hier jedoch die Vorgaben der DIN 14090 hinsichtlich der Tragfähigkeit von Ausstellflächen für die Feuerwehr zu beachten. Der Erhalt und ggf. die Anpflanzung neuer Gehölze trägt zu einer Speicherung des Niederschlagswassers, einer zeitversetzten Abgabe und einer Minderung des Oberflächenabflusses innerhalb des Plangebietes bei.

Während der Bauphase kann es durch Bodenverdichtungen zu einer Erhöhung des Niederschlagswasserabflusses kommen. Weiterhin ist baubedingt im Falle von Leckagen an Baumaschinen ein Schadstoffeintrag möglich. Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sind der unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Es sind Sofortmaßnahmen zur Begrenzung von Verunreinigungen und zur Beseitigung entstandener Schäden zu ergreifen. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat so zu erfolgen, dass eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist (§ 48 (2) WHG). Zudem sind aufgrund der Lage innerhalb der quantitativen Schutzzone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets „Bad Nauheim“ die einschlägigen Vorgaben der Schutzgebietsverordnung zu beachten.

Während der Bauarbeiten kann es auch zur Bildung von Stäuben und deren Eintrag in den unmittelbar angrenzenden Wölfersheimer See kommen. Jedoch sind die Einträge nur punktuell und kurzzeitig. Die Beeinträchtigungen werden deshalb, auch unter Berücksichtigung eines bereits bestehenden hohen Eutrophierungsgrades des Gewässers, als nicht erheblich angesehen.

Betriebsbedingt ist mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Ortsnetz und

kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt als gesichert angesehen werden. Im Bereich der geplanten Gastronomie wird der Einbau eines Fettabscheiders erforderlich sein.

Die Uferzone des Wölfersheimer Sees wird in einem Abstand von mind. 10 m zur Uferlinie von baulichen Anlagen freigehalten.

### **2.1.5 Schutzgut Klima und Luft**

Das Schutzgut Klima und Luft umfasst im Wesentlichen die Leistungen des Naturhaushaltes hinsichtlich der Luftreinhaltung, der Frischluftregeneration und des Klimaausgleichs.

#### **Bestandsbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands**

Als Teilbereich der Wetterau weist das Plangebiet die typischen Eigenschaften der hessischen Senkenlandschaft auf, wie z. B. geringere Niederschlagsmengen, häufigere Wärmegewitter infolge hoher Wärmeeinstrahlung, geringere Anzahl der Schneetage sowie wärmere Sommer und mildere Winter als in den umliegenden Mittelgebirgen.

Die 30-jährigen Mittelwerte (Bezugszeitraum 1991-2020) für die nächstgelegene Wetterstation im benachbarten Bad Nauheim zeigen eine Jahresdurchschnittstemperatur von ca. 10,5 °C. In Bezug auf die Niederschlagsmengen schwankt die monatliche Niederschlagshöhe im Bezugszeitraum zwischen 35,2 mm im Februar und 69,5 mm im Juli. Insgesamt ergibt sich für das langjährige Mittel eine Jahresniederschlagssumme von 581 mm pro Jahr. Die mittlere Jahressonnenscheindauer beträgt 1.600 Stunden im Jahr (DWD 2024). Nach den Angaben des Hitzeviewer Hessen (HLNUG 2024b) ist die mittlere Hitzebelastung in den Sommermonaten der Jahre 2001 bis 2020 im Untersuchungsgebiet als „sehr warm“ zu bezeichnen.

Kleinräumig wird das Regionalklima durch die topographischen Gegebenheiten und die Flächennutzungen beeinflusst. Veränderungen des Regionalklimas werden hauptsächlich durch das Relief, die Hangneigung, die Vegetation und durch vorhandene Bebauung beeinflusst.

Nach der Klimafunktionskarte von Hessen (KATZSCHNER 2003) gehören die Flächen des Plangebietes zu einem potenziell hochaktiven Kaltluftentstehungsgebiet, das weite Teile der Wölfersheimer Gemarkung umfasst. Wie alle gehölzarmen Offenlandbereiche sind Teilflächen des Plangebiets (Hochseilgarten, Fußballgolfanlage) von starken Temperaturschwankungen geprägt, da sich an heißen Sommertagen die obersten Bodenschichten sehr stark erwärmen. Nachts strahlt der Boden die gespeicherte Wärme ab, wodurch sich die Bodenoberfläche und die darüber befindliche Luftschicht abkühlt. Vor allem in klaren Strahlungsnächten führt dies zur Produktion von Kaltluft. Eine wesentliche Funktion als Kaltluftbahn oder für die Kaltluftversorgung besiedelter Gebiete ist für das weitgehend ebene Plangebiet jedoch nicht anzunehmen. Sowohl der vorhandene Gehölzbestand als auch der angrenzende See tragen außerdem zu einem Klimaausgleich bei.

Ausgeprägte Wärmeinseleffekte sind im Umfeld des Plangebiets nicht erkennbar. Es handelt sich um eine ländlich geprägte Region. Hinsichtlich der Luftgüte bzw. deren Verunreinigung liegen keine besonderen Erhebungen vor. Allgemein ist eine bestehende Vorbelastung durch Emissionen aus dem Straßenverkehr anzunehmen. Die relativ stark befahrene B 45 verläuft in ca. 400 m Entfernung nordwestlich des Plangebiets. Zudem befindet sich die Autobahn A 45 im Norden, ca. 1,4 km entfernt.

Nach den abgefragten Daten der Strategischen Umweltprüfung (SUP) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain ist im Plangebiet mit einer erhöhten Starkregengefährdung zu rechnen.

### **Prognose über die Entwicklung des Zustands bei Durchführung der Planung**

Durch die geplante Bebauung werden zusätzliche Flächen versiegelt oder teilversiegelt, wodurch deren klimaausgleichende Funktionen verloren gehen oder herabgesetzt werden. Zudem bewirken versiegelte Flächen einen Temperaturanstieg und eine Abnahme der Luftfeuchtigkeit, da sich versiegelte Flächen tagsüber stärker aufheizen und weniger gewachsener Boden bzw. Bewuchs für die Verdunstung und Wasserspeicherung vorhanden ist. Im Hinblick auf die Wärmeabstrahlung der Oberflächen und die Verringerung der Verdunstungskühle wirken die Festsetzungen zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung eingriffsminimierend. Insgesamt führen die zulässigen Versiegelungen aufgrund ihres relativ geringen Grades nur zu einer minimalen Erhöhung der Umgebungstemperatur und somit zu keinen gravierenden Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen.

Die Oberflächenrauigkeit wird durch die geplanten baulichen Anlagen nicht wesentlich erhöht. Das Gastronomiegebäude wird in einen bestehenden Gehölzbestand integriert, wodurch lokale Windböen bereits abgebremst werden. Zudem führt die Begrenzung der Gebäudehöhe in diesem Zusammenhang zu einer Eingriffsminimierung. Für die Adventure-Golfanlage wird das bestehende Relief des Geländes genutzt, sodass keine Überhöhung vorgesehen ist. Durch die Hindernisse und die Ausgestaltung der Anlage werden lediglich Höhen von bis zu ca. 3 m erreicht.

Der geplante „Servicepunkt“ der Gemeinde Wölfersheim ist im Bereich bestehender baulicher Anlagen geplant, sodass es hierdurch zu keinen Veränderungen der klimatischen Verhältnisse kommt. Auch die bestehende Fußballgolfanlage wird zukünftig weiterhin ihre Funktion als Freiflächenklimatop erfüllen.

Während der Bauphase sind temporäre Staub- und Abgasemissionen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr zu erwarten, die allerdings auf das unmittelbare Umfeld beschränkt bleiben. Diese Beeinträchtigung der Lufthygiene klingt nach Beendigung der Bautätigkeit wieder ab.

Betriebsbedingt kann sich die Emissionsbelastung durch Heizungsanlagen (Gastronomie, Sanitäreanlagen) geringfügig erhöhen.

### **Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Zu diesen Belangen enthält der Bebauungsplan keine verbindlichen Regelungen. Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen auf Dachflächen errichtet werden und sind ausdrücklich erwünscht. Bei Neubauten gibt zudem das Gebäudeenergiegesetzes (GEG) den Anteil effizienzsteigernder Maßnahmen sowie die Nutzung von erneuerbaren Energien vor.

### **Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Folgen des Klimawandels können insbesondere Überflutungen oder Hitzeperioden sein. Da die Errichtung des Gastronomiegebäudes zur Attraktivitätssteigerung in Ufernähe des Sees geplant ist, ist nicht auszuschließen, dass es hier im Zuge von Starkregenereignissen zu Hochwasser kommen kann. Eine besondere Anfälligkeit für Überschwemmungen ist jedoch nicht gegeben. Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Hochwasserrisikogebiet (HLNUG 2024c).

Gravierende Belastungen durch Hitze sind eher nicht zu befürchten, da die umgebenden Grünflächen und die Wasserfläche des Sees durch Verdunstung das Mikroklima positiv beeinflussen und kühlend gegen Hitze wirken. Der Baumbestand trägt zudem durch Verschattung zu einer Abkühlung bei.

### **2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild ist die äußere, sinnlich wahrnehmbare Wesenserscheinung, die Gestalt von Natur und Landschaft. Bei deren Bewertung werden nicht nur objektive, messbare Sachverhalte wie das Vorhandensein von Vegetation und Wasser beschrieben, sondern auch subjektive Elemente haben dabei eine wichtige Bedeutung, da das Landschaftsbild vom jeweiligen Betrachter und seinen subjektiven Bedürfnissen wahrgenommen und bewertet wird. Die Bewertung von Außenwelthänomenen als schön oder hässlich stellt eine sehr sensible Beurteilung komplexer Sachverhalte dar, in der die Vielfalt, Eigenart und Schönheit einer Landschaft, wie sie in § 1 des BNatSchG in besonderem Maße unter Schutz gestellt sind, zusammenfassend bewertet werden.

#### **Bestandsbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands**

Das Plangebiet liegt nach KLAUSING (1988) innerhalb der naturräumlichen Einheit „Wetterau“. Diese gilt als ertragsreichste Ackerlandschaft Hessens und ist nahezu waldfrei. Die Wetterau ist von der Nidda und ihren Nebenflüssen in zahlreiche Rücken und Senken gegliedert. Eines der Senkungsgebiete der Wetterau ist die Horloffniederung, zu der das Plangebiet gehört. Die Horloffniederung weist tertiäre Braunkohlebildungen in mehreren kleinen Becken auf.

Gemäß BfN 2020 zählt die Wetterau zu den ackergeprägten offenen Kulturlandschaften. Die Ackerflächen mit großen, strukturarmen Schlägen dominieren die Landschaft. Wald und Grünland (teilweise als Streuobstwiesen) sind nur verstreut vorhanden.

Das Vorhabengebiet zählt zum Landschaftsraum „nördliche Wetterau“. Nach der Karte der bedeutsamen Landschaften im Gebiet des REGIONALVERBANDES FRANKFURTRHEINMAIN (2023A) handelt es sich im Bereich des Plangebiets nicht um eine bedeutsame bzw. ästhetisch besonders ansprechende Landschaft. Die Landschaftsbildqualität wird durch ackerbaulich dominiertes Offenland mit weiten Sichtbeziehungen geprägt. Eingeschränkt wird diese vor allem durch fehlende Strukturelemente in der Landschaft und in Form einer Zerschneidungswirkung durch die A 45.

Auch die Umgebung des Wölfersheimer Sees unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Die Flächen sind kaum gegliedert und vermitteln einen einheitlichen Raumeindruck. Lediglich entlang der Gemarkungsgrenze zu Echzell, rund um den Heldteich sowie entlang des Biedrichsgrabens sind relevante Gehölzbestände vorhanden, die zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes beitragen. Mit der historischen Wassersprühanlage im Wölfersheimer See, dem Solarpark Wölfersheim und dem Kernort Wölfersheim herrschen im Westen anthropogen gestaltete Landschaftsbildelemente vor.

Das Plangebiet selbst liegt südwestlich des Wölfersheimer Ortsteils Geisenheim, der überwiegend durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt ist. Der Wölfersheimer See schließt südlich an den Geltungsbereich A an. Mit einer Wasserfläche von 38,6 ha gilt er als der größte See der Wetterau. Der Braunkohlerestsee wurde vollständig renaturiert und vermittelt heute einen naturnahen Charakter. Das Gelände des Wölfersheimer Sees wird als Naherholungsgebiet

genutzt. Freizeit- und erholungsbezogene Infrastruktureinrichtungen sind sowohl im als auch in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets vorhanden. Dazu gehören insbesondere der Hochseilgarten, die Fußballgolfanlage, der Mehrgenerationenspielplatz sowie die Searena. Im Norden des Plangebiets besteht zudem eine Stellplatzanlage für den motorisierten Verkehr.

### **Prognose über die Entwicklung des Zustands bei Durchführung der Planung**

Durch die geplante Adventure-Golfanlage werden Flächen in Anspruch genommen, die derzeit bereits mit Elementen eines Hochseilgartens bebaut sind und einer Freizeitnutzung unterliegen. Auch die angrenzende Fußballgolfanlage und die Geräte des Spielplatzes mit angegliedertem Sportpark dienen der Erholung und prägen das Landschaftsbild in diesem Bereich. Da die Adventure-Golfanlage den Hochseilgarten ersetzen wird und durch die Ausgestaltung der Anlage nur Höhen bis ca. 3 m erreicht werden, ergibt sich hinsichtlich der Fernwirkung eher eine Verbesserung gegenüber dem derzeitigen Zustand. Die Spielbahnen werden in das bestehende Gelände integriert und unter Verwendung von Naturhölzern, Steinen sowie einer Bepflanzung gestaltet. Der vorhandene Baumbestand bleibt in diesem Bereich weitgehend erhalten. Auch werden die vorhandene Einzäunung und der Parkplatz unverändert weiterverwendet. Somit bleiben die Belange des Landschaftsbildes auf diesen Teilflächen weitgehend bewahrt.

Veränderungen des Landschaftsbildes werden darüber hinaus durch den geplanten Ausbau des Erschließungsweges und die Errichtung des Gastronomiegebäudes verursacht, wobei für den Bau des Restaurants auch Gehölzrodungen erforderlich sind. Die verbleibenden Ufergehölze am Wölfersheimer See tragen zu einer Einbindung des Bauwerks in das bestehende Landschaftsbild bei. Außerdem erfolgt zur Vermeidung wesentlicher Auswirkungen auf das Landschaftsbild eine Begrenzung der Größe und Höhe des Objekts. Für Werbung soll die bestehende Werbetafel am Parkplatz und die Sprossenwand auf dem Gelände der Fußballgolfanlage verwendet werden. Weiterhin ist eine Fahne im Bereich des Gastronomiegebäudes vorgesehen, die in landschaftsästhetischer Hinsicht keinen größeren Einfluss hat.

Für die Dauer der Bauzeit kommt es zu visuellen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Baufahrzeuge, Maschinen, Container etc. Die Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen sind lediglich temporärer Natur und werden als nicht erheblich eingestuft.

#### **2.1.7 Schutzgut Mensch und Erholung**

In unserer Gesellschaft wird dem Menschen als Bestandteil der Umwelt, seiner Gesundheit und seinem Wohlbefinden eine hohe Bedeutung beigemessen. Neben dem unmittelbaren Schutz des Menschen ist insbesondere auch der Erhalt der Lebensqualität an seinem Wohnort wesentlich. Dies beinhaltet z. B. den Schutz vor übermäßigen Schadstoff- oder Schallimmissionen und die Gestaltung und Sicherung eines adäquaten Wohnumfeldes, beispielsweise durch siedlungsnahe Flächen mit Erholungseignung.

#### **Bestandsbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands**

Das Plangebiet liegt südöstlich von Geisenheim. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches A, der durch eine großflächige Stellplatzanlage geprägt ist, liegt benachbart zu den Siedlungsflächen. Die Entfernung zwischen der geplanten Adventure-Golfanlage und Wohngebäuden beträgt rund 150 m.

In Bezug auf Freizeit und Erholung ist der Wölfersheimer See von besonderer Bedeutung. Gut in Anspruch genommen wird vor allem der Rundweg um den See, der von Spaziergängern, Läufern, Radfahrern und Inlineskatern genutzt wird. Unmittelbar am Ufer des Sees entlang verläuft die Radwegestrecke der Wetterauer Seenplatte sowie der Lutherweg als überregionale Pilgerroute. Im Sommer werden auch die Wiesenflächen im Osten des Wölfersheimer Sees für Erholungszwecke genutzt. Ein Badegewässer ist der See jedoch nicht. Die Kläranlage Wölfersheim nutzt ihn als Vorfluter und entwässert über den Tiefengraben direkt in den Tagebausee.

Im Norden des Seegeländes und somit innerhalb des Geltungsbereiches bzw. direkt angrenzend befinden sich mehrere für die Naherholung relevante Objekte: Spielplatz mit Sportpark (Calisthenics), Fußballgolfanlage mit Imbisswagen, Hochseilgarten, Barfußpfad und die Searena als Veranstaltungsort. Weiter nördlich sind Parkflächen vorhanden, die auch die Möglichkeit zum Abstellen von Wohnmobilen bieten. Somit befindet sich das Plangebiet innerhalb des intensiv für die Naherholung erschlossenen Areal am Wölfersheimer See.

### **Prognose über die Entwicklung des Zustands bei Durchführung der Planung**

Die Planung dient den Zwecken der Naherholung. Durch die Errichtung der Adventure-Golfanlage kann das Gelände des Hochseilgartens, dessen Betrieb derzeit nicht wirtschaftlich ist, weiterhin der Freizeitgestaltung dienen. Auch wird das bislang bestehende Gastronomiekonzept durch den Bau des Gastronomiegebäudes verbessert und ermöglicht zukünftig einen ganzjährigen, wetterunabhängigen Betrieb. Insofern steigern die Entwicklungsabsichten die Aufenthaltsqualität des Raumes. Die angrenzend vorhandenen erholungsbezogenen Nutzungen werden durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Der Gebrauch des Erschließungsweges durch Fahrradfahrer und Spaziergänger ist weiterhin gegeben.

Da die geplanten Vorhaben zu einer Attraktivitätssteigerung des Plangebiets führen, kann es zu einer Zunahme der An- und Abfahrverkehre am Parkplatz kommen. Negative Einflüsse auf die Belange Wohnen und Siedlung können nicht ausgeschlossen werden, da die Zufahrtsstraße zum See durch Geisenheim führt. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens führt zu zusätzlichen Lärm- und Abgasemissionen. Eine wesentliche Verschlechterung der Immissionssituation ist jedoch nicht zu erwarten, da mit keiner gravierenden Erhöhung des Besucheraufkommens zu rechnen ist. Der Betreiber rechnet mit 85 Besuchern am Tag (T+T VERKEHRSMANAGEMENT 2024).

Der Geltungsbereich wird bereits überwiegend mit der bestehenden Fußballgolfanlage, dem Spiel- und Fitnessplatz, dem Hochseilgarten und dem zugehörigen Parkplatz als Freizeit- und Erholungsanlage genutzt. Die Fußballgolfanlage wird nur in der Saison von Frühjahr bis Herbst bei Tageslicht betrieben. Auch die Nutzung der Adventure-Golfanlage wird ausschließlich tagsüber stattfinden. Nach der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt zum Bauantrag für die Errichtung der Fußballgolfanlage sind im Einwirkungsbereich der Anlage tags folgende Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie zulässig:

- a) im allgemeinen Wohngebiet nördlich der Geisenheimer Straße
  - tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeit 55 dB(A)
  - tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeit  
und an Sonn- und Feiertagen 50 dB(A)
- b) im Mischgebiet südlich der Geisenheimer Straße

- tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeit 60 dB(A)
- tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeit  
und an Sonn- und Feiertagen 45 dB(A)

Einzelne Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten. Bisher fand max. einmal im Jahr mit den „Wetterau Open“ ein größeres Turnier statt, welches immissionschutzrechtlich als seltenes Ereignis zu werten ist. Im Rahmen seltener Ereignisse sind nach TA Lärm auch höhere Immissionsrichtwerte als für die regelhafte Nutzung zulässig. Sowohl die vorhandene Nutzung der Fußballgolfanlage als auch die vorgesehene Nutzung der Adventure-Golfanlage werden als nicht besonders geräuschintensiv eingeschätzt. Bis auf gelegentliche Rufe von Besuchern oder von spielenden Kindern ist nicht mit Geräuschspitzen zu rechnen. Durch die bestehenden und geplanten Freizeitanlagen ist deshalb grundsätzlich keine wesentliche Beeinträchtigung der Wohnqualität von Geisenheim zu erwarten.

Die Gastronomie am See ist in einer Entfernung von ca. 270 m zum Mischgebiet südlich der Geisenheimer Straße und ca. 320 m zum allgemeinen Wohngebiet nördlich der Geisenheimer Straße geplant. Das beabsichtigte Restaurant liegt somit weitab von Wohngebäuden und bereitet ebenfalls keine Einschränkung bezüglich der Wohnqualität vor.

Während der Bauzeit sind temporäre Störungen durch Schall- und Staubemissionen der Baufahrzeuge und -maschinen zu erwarten. Diese Störungen sind temporär und nach Fertigstellung des Vorhabens nicht mehr existent. Sie sind deshalb zu vernachlässigen.

### **2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter im Sinne der Umweltgesetzgebung können definiert werden als Zeugnisse menschlichen Handelns ideeller, geistiger und materieller Art, die als solche für die Geschichte des Menschen bedeutsam sind und die sich als Sachen, als Raumdispositionen oder als Orte in der Kulturlandschaft beschreiben und lokalisieren lassen. Der Begriff Kulturgut umfasst damit sowohl Einzelobjekte oder Mehrheiten von Objekten, einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges, als auch flächenhafte Ausprägungen sowie räumliche Beziehungen bis hin zu kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen und Landschaften. Hinzuzurechnen sind auch noch Güter, die die prähistorische Entwicklung dokumentieren (archäologische Funde, Bodendenkmäler etc.).

#### **Bestandsbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Der Wölfersheimer See ist im Kulturlandschaftskataster (REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN 2023B) als kulturhistorisches Landschaftselement verzeichnet. Nach der Beschreibung im Kulturlandschaftskataster ist der See ein Relikt des 1804 in der Wetterau begonnenen Braunkohletagebaus. Nach Stilllegung des Tagebaus Wölfersheim 1943 diente er als Kühlteich des Braunkohle-Dampfkraftwerks.

### **Prognose über die Entwicklung des Zustands bei Durchführung der Planung**

Bau- und Bodendenkmäler werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt. Der Wölfersheimer See als kulturhistorisches Landschaftselement erfährt durch die Planung keine Veränderung.

Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

### **2.2 Entwicklungsprognose ohne das Vorhaben („Nullvariante“)**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist anzunehmen, dass die Flächen vorerst keine Veränderungen bzw. Bebauungen erfahren. Die Gemeinde Wölfersheim wäre bei ihren weiteren Entwicklungsabsichten am See an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gebunden, der für die Flächen des Plangebiets eine Nutzung als Liegewiese oder Campingplatz vorsieht. Da der Betrieb des Hochseilgartens derzeit nicht wirtschaftlich ist, ist damit zu rechnen, dass das Grundstück mit dem Ende der Pachtzeit an die Gemeinde zurückfällt.

### **2.3 Art und Menge an Emissionen sowie deren Vermeidung**

Emissionen von Treibhausgasen und Luftschadstoffen können im Plangebiet durch die Beheizung oder auch Kühlung des Gastronomiegebäudes sowie durch den zusätzlich generierten Verkehr entstehen. Bei Neubauten sind die im Gebäudeenergiegesetz (GEG) festgelegten energetischen Mindestanforderungen hinsichtlich der Heizungs- und Klimatechnik sowie der Wärmedämmung einzuhalten. Hierdurch können insgesamt Emissionen vermieden werden.

Lärmemissionen können bei vorliegender Planung vor allem durch den Spielbetrieb auf den Anlagen für Fußball- und Adventure-Golf sowie ggf. durch die geplante Außengastronomie hervorgerufen werden. Hieraus resultiert jedoch kein erhebliches immissionsschutzrechtliches Konfliktpotenzial, weshalb der Bebauungsplan auch keine gesonderten Regelungen im Hinblick auf den Immissionsschutz enthält.

Bei Nacht ist insbesondere durch den Restaurantbetrieb incl. Terrasse bzw. Biergarten mit einer Erhöhung der Menge künstlich erzeugten Lichts zu rechnen. Auch muss die Beleuchtung den Gästen den sicheren Besuch und Heimweg gewährleisten. Für die Außenbeleuchtung sieht der Bebauungsplan die Verwendung insektenschonender Leuchtmittel vor. Es sollen warmweiße Lichtfarben verwendet werden. Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Zudem ist darauf zu achten, dass die Leuchten nach oben abgeschirmt und gezielt ausgerichtet sind, um einer unerwünschten Lichtverschmutzung entgegenzuwirken.

## 2.4 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im Plangebiet ist der Anfall von Abfällen folgender Fraktionen zu erwarten:

- Speise- und sonstige Bio-Abfälle
- Altfette, Altöl (Gastronomie)
- Glas
- Kartonagen und Papier
- Kunststoffe und Folien, Dosen, Tetra-Packungen
- Sonstige Abfälle

Die Menge der erzeugten Abfälle kann an dieser Stelle nicht konkret beziffert werden. Alle im Bereich des Plangebiets anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Der sachgerechte Umgang ist durch die Abfallsatzung der Gemeinde Wölfersheim sichergestellt.

Für die Schmutzwasserentsorgung wird entsprechend dem Bedarf ein Anschluss an das Ortsnetz erfolgen. Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Wölfersheim ist hierbei zu beachten. Dadurch ist der sachgerechte Umgang mit Abwässern sichergestellt.

## 2.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich vorbereiteten Nutzung lassen sich wesentliche Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt ableiten. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht zu erwarten, dass durch die Planung besondere Unfall- oder Katastrophenszenarien ausgelöst werden.

## 2.6 Wechselwirkungen und kumulierende Auswirkungen

Wechselwirkungen definieren das umfassende, strukturelle und funktionale Beziehungsgeflecht zwischen den Schutzgütern und ihren Teilkomponenten. Sie können z.B. struktureller, energetischer oder stofflicher Art sein und sie bestehen letztlich innerhalb und zwischen den Schutzgütern in unterschiedlichen Kombinationen. Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichen Maßen.

Soweit bestimmbar, wurden bekannte Wechselwirkungen in diesem Umweltbericht bereits im Rahmen der schutzgutbezogenen Bestandsbeschreibungen und Prognosen berücksichtigt. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

Kumulierende Auswirkungen können aufgrund der Umsetzung eines Vorhabens in Verbindung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben entstehen. Die Auswirkungen benachbarter Vorhaben können dazu führen, dass die Schwelle zu Erheblichkeit überschritten wird, selbst wenn das einzelne Vorhaben für sich allein keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorruft.

Die mit der vorliegenden Planung vorbereiteten Vorhaben stehen im Zusammenhang mit einem Gesamtkonzept für den Wölfersheimer See. Ein Ziel des Seekonzeptes ist es, attraktive Naherholungs- und Freizeitangebote zu erschließen. Als weitere bauliche Maßnahmen sind hierzu mittelfristig insbesondere der Ausbau der Seearena (Toilettenanlage, Bühnenüberdachung etc.), der Bau einer Steganlage (ggf. mit Bootsverleih), die Einrichtung einer Slipanlage,

der Bau eines Wohnmobilstellplatzes sowie die Einrichtung von Zeltmöglichkeiten angedacht. Die Bauleitplanung hierzu wird gesondert aufgestellt und in diesem Rahmen werden dann auch die Auswirkungen der Planung betrachtet. Diese lassen sich derzeit noch nicht konkret abschätzen, da eine Detailplanung für die weiteren Maßnahmen bislang nicht vorhanden ist.

## **2.7 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Für die Umsetzung der Planung werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Stoffe eingesetzt. Die Spielbahnen der Adventure-Golfanlage werden mit einem speziellen Kunstrasen befestigt. Die Hindernisse werden aus anderen Materialien (Sand, Steine, Holz, Metall etc.) gestaltet. Auch die verwendeten Techniken werden nicht über den allgemein gebräuchlichen Rahmen hinausgehen. Aktuelle Richtlinien sind zu beachten.

## **2.8 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung der Bauleitpläne sowie als Abwägungsbelang zu berücksichtigen.

Die mit der Bebauungsplanänderung ermöglichte Bebauung wird nur durch den Betrieb von Heizanlagen (Gastronomie) sowie ggf. durch eine Verkehrszunahme zu einer geringfügigen Steigerung von Luftschadstoffen beitragen. Die Bebauung hat somit für die Luftqualität entsprechender Gebiete keine relevanten Emissionen zur Folge. Die Planung wird daher zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestmöglichen Luftqualität führen.

### 3 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i. V. m. § 18 (1) BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen innerhalb oder außerhalb des Gebietes mittels geeigneter Maßnahmen auszugleichen.

#### 3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Um die Schutzgüter bei der Durchführung der Planung nicht mehr als unbedingt notwendig zu beeinträchtigen, sind Vorkehrungen zu treffen, die mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dauerhaft ganz (Vermeidung) oder teilweise (Minimierung) verhindern können.

Folgende Maßnahmen mit dem Ziel einer Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt:

- Inanspruchnahme von Flächen, die bereits einer Freizeitnutzung unterliegen.
- Nachnutzung von bereits bebauten Flächen im Bereich des Hochseilgartens.
- Nutzung vorhandener verkehrlicher Infrastruktur im Nahbereich.
- Inanspruchnahme von bereits anthropogen veränderten Böden.
- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung einer zulässigen Grundfläche bzw. Grundflächenzahl.
- Wasserdurchlässige Gestaltung der Adventure-Golfbahnen sowie von Stellplätzen und Erschließungsflächen.
- Einhaltung eines 10 m-Mindestabstands von baulichen Anlagen zur Uferlinie des Sees.
- Begrenzung von Gebäudehöhen.
- Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung sowie für Werbeanlagen.
- Unzulässigkeit von Dachdeckungen aus Kupfer, Zink, Blei oder anderen Materialien, bei denen Schadstoffe ausgewaschen werden können.
- Errichtung von Zäunen aus visuell möglichst unauffälligen Materialien.
- Einhaltung eines Bodenabstandes von Zäunen zur Gewährleistung der Durchgängigkeit.
- Verwendung insektenschonender Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung.
- Erhalt vorhandener Gehölze, deren Schutz während der Bauzeit zu berücksichtigen ist.
- Verwendung einheimischer Laubgehölzarten bei Neuanpflanzungen.

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein gesonderter Fachbeitrag erstellt (REGIOKONZEPT 2024A). Darin wurden für das Schutzgut Tiere weitere Maßnahmen festgelegt,

durch deren Umsetzung nachteilige Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Arten vermindert bzw. vermieden werden können. Die Vermeidungsmaßnahmen zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Betroffenheiten können dem folgenden Kap. 3.2 entnommen werden.

Weitere Maßnahmen zur Minderung oder Vermeidung beziehen sich auf die Beachtung von Schutzmaßnahmen während des Baus. Im Wesentlichen sind dies:

- Beschränkung der Baustelleneinrichtung und Materiallagerung auf bereits befestigte, verdichtete oder zur Bebauung vorgesehene Flächen.
- Beschränkung von Bodenarbeiten auf Zeiten geringer Bodenfeuchte.
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser während der Lagerung und dem Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen.
- Begrenzung von Verunreinigungen und Beseitigung von Schäden bei Unfällen mit boden- und wassergefährdenden Stoffen.
- Einhaltung der einschlägigen DIN-Normen bei der Durchführung von Erdarbeiten und dem Umgang mit anfallendem Oberboden (insbesondere DIN 19731, DIN 18915, DIN 19639).
- Ordnungsgemäße Entsorgung anfallender Baustellenabfälle und -abwässer.

### **3.2 Maßnahmen zum Artenschutz**

Artenschutzrechtliche Vorgaben finden sich im Bundesnaturschutzgesetz in Kapitel 5, Abschnitt 3, dabei insbesondere die §§ 44 und 45 BNatSchG. Dort sind in § 44 (1) BNatSchG die Zugriffsverbote (= Verbotstatbestände) definiert, die bei Planungs- und Zulassungsverfahren im Hinblick auf alle europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-RL) zu berücksichtigen sind.

Die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt innerhalb eines gesonderten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (REGIOKONZEPT 2024A). In diesem sind Maßnahmen formuliert, die gewährleisten können, dass die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG vermieden werden. Dabei handelt es sich um die folgenden Maßnahmen:

#### **Ökologische Baubegleitung (V1)**

Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange ist das Vorhaben in Bereichen, in denen Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und -minimierung sowie Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt sind, durch eine Ökologische Baubegleitung zu betreuen. Aufgabe der Ökologischen Baubegleitung ist es, über die Umsetzung, Einhaltung und den Erfolg der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungs-, Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen zu wachen. Hierzu gehört insbesondere die Überprüfung der zeitlichen Koordination, die regelmäßige Teilnahme an den Bauberatungen und die Aufklärung der Bauleitung sowie der am Bau Beschäftigten über die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

#### **Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung und Beginn der Baumaßnahmen (V2)**

Oberflächliche Gehölzentfernungen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres, d. h. außerhalb der Brutperiode von Vögeln, zulässig.

### **Beleuchtungsregulierung (V3)**

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

### **Schutzflächen und Zeitenregelungen für Röhricht besiedelnde Brutvogelarten (CEF 1)**

In den entsprechend gekennzeichneten Flächen im Teilgeltungsbereich B sind zum Schutz und Erhalt des regional bedeutsamen Vorkommens der Zwergdommel sowie weiterer Röhricht besiedelnder Brutvogelarten (insbesondere Teichhuhn, Teichrohrsänger und Sumpfrohrsänger) und zur Habitatoptimierung am Ostufer des Wölfersheimer Sees die folgenden Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen vor Baubeginn durchzuführen:

#### Erhalt der Schilfbestände (Maßnahmenfläche 1)

Die vorhandene Verlandungszone einschließlich des Röhrichtstreifens ist zu erhalten. Eine Betretung des Uferbereiches, einschließlich durch Angler oder andere Freizeitnutzende, sowie eine Nutzung als Liegefläche sind unzulässig. Es dürfen keine Maßnahmen zur Ufersicherung durchgeführt werden. Die Schilfröhrichte sind durch Sukzession zu erhalten. Eine Mahd bzw. Mulchen ist nur bedarfsweise unter Erhalt eines hohen Anteils an Altschilf zulässig.

#### Brachestreifen/ Sukzession/ Erhalt Gehölze (Maßnahmenfläche 2)

Angrenzend an die vorhandene Verlandungszone ist zur Schaffung eines Pufferbereiches ein Brachestreifen in einer Breite von 10 m zu entwickeln. Die Fläche ist hierzu der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen. Die vorhandenen Auwaldbestände und Ufergehölze sind zu erhalten. Eine Betretung des Uferbereiches, insbesondere durch Angler oder andere Freizeitnutzende, sowie eine Nutzung als Liegefläche sind unzulässig.

#### Ruhezone/ extensive Pflege (Maßnahmenfläche 3)

In dem Zwischenbereich zwischen dem Rundweg Wölfersheimer See und dem geplanten Sukzessionsstreifen ist zur Schaffung einer Ruhezone die Bewirtschaftung folgendermaßen zu modifizieren: die erste Mahd ist erst ab dem 15. Juni zulässig, anschließend kann die Fläche als Rasen kurzgehalten werden. Bis zum 15. Juni ist eine flächige Nutzung als Liegewiese ausgeschlossen. Die Anlage von einzelnen Ruhebänken ist zulässig. Die Zuwegung zu den Ruhebänken und die Ruhebänke umgebende Fläche in einer Breite bis zu 2 m kann dauerhaft als Rasen kurzgehalten werden. Hunde sind an der Leine zu führen. Die vorhandenen einheimischen Gehölzbestände sind zu erhalten.

#### Anlage von Extensivgrünland (Maßnahmenfläche 4)

Auf der Fläche für die Landwirtschaft erfolgt eine Umwandlung von Acker zu extensivem Grünland. Hierzu ist die Fläche mit Saatgut regionaler Herkunft gebietsheimischer Gräser und Kräuter extensiver Frischwiesen (zertifiziertes Regiosaatgut) einzusäen. Die Fläche ist durch

zweimalige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes zu pflegen. Der erste Schnitt (Heuwiesenschnitt) ist Mitte Juni vorzunehmen. Der zweite Schnitt kann ab Mitte August erfolgen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist unzulässig.

#### Sukzession und Biotopoptimierung/ Anlage Biotopfläche (Maßnahmenfläche 5)

Die Maßnahmenfläche 5 umfasst eine Brachfläche mit zwei verschiedenen Teilbereichen. Die Randbereiche im Westen, Norden und Osten sind insgesamt als Feuchtbiotop mit Schilfröhricht, Ufer- und Sumpfgewässern, Weiden-Weichholzaue, Pionierwäldern, Ruderalvegetation und Gebüsch frischer Standorte zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Der von diesen Flächen eingerahmte, mittig liegende Teilbereich ist durch Bodenabtrag auf das Niveau der benachbarten Schilffläche als Biotop zu optimieren. Auf Teilflächen soll der Bodenaushub auch bis auf das Niveau des Sees erfolgen, damit auch dauerhaft wasserführende Senken entstehen. Hierzu ist ein Detailkonzept zu erarbeiten. Auf der modellierten Fläche ist eine Initialpflanzung mit Schilf vorzunehmen.

#### Anlage Blühstreifen (Maßnahmenfläche 6)

Auf der Maßnahmenfläche 6 ist zur Schaffung von Nahrungsflächen für Insekten sowie zum Schutz des Gewässers vor Nähr- und Schadstoffeinträgen die uferrandnahe Ackerfläche durch die Anlage eines Blühstreifens zu extensivieren. Die Einsaat der Fläche hat mit einer geeigneten Mischung aus regionalem, zertifiziertem Saatgut für Blühstreifen zu erfolgen (artenreiche Mischungen mit einem hohen Wildblumenanteil). Der Streifen ist jährlich im Zeitraum von Anfang September bis Ende Oktober halbseitig zu mähen. Bei Bedarf (Vergrasung oder Verunkrautung) kann die Einsaat erneuert werden. Auf den Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

#### Besucherlenkung

Zur Minimierung von Störungen an potenziellen Brutplätzen sowie an Rast- und Nahrungsplätzen wird ein Konzept zur Besucherlenkung aufgestellt. Zur Naturbeobachtung wird im Südosten der Maßnahmenfläche 5 ein Vogel-Beobachtungsturm errichtet.

#### **Schutz von Amphibien im Baufeld (V4)**

Zum Schutz wandernder Amphibien und zur Vermeidung des Verbotstatbestandes der Tötung ist das Baufeld im SO1A in Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung durch fachgerecht ausgebrachte Amphibienzäune abzugrenzen. Diese Maßnahme ist vor Einwanderung der Jungfrösche in ihre Winterquartiere ab September durchzuführen, um eine Besiedlung des Baufeldes zu vermeiden. Alternativ ist die Maßnahme nach Abwanderung der Amphibien aus dem Baufeld als Überwinterungshabitat (Anfang Mai) bis hin zur Herbstmigration der Jungtiere (Ende September) durchzuführen. Die Baufeldfreimachung (Abschieben des Oberbodens) kann nach der Gehölzentfernung erfolgen. Sofern die Amphibienzäune erst ab Mai gestellt werden, darf die Baufeldfreimachung (Abschieben des Oberbodens) ebenfalls erst ab Anfang Mai erfolgen, wenn die Tiere aus ihrem Überwinterungshabitat in das Laichhabitat übergewechselt sind (GLANDT 2014). Die Abgrenzung durch Zäune verhindert ein erneutes Einwandern in das Baufeld.

Die Zäune müssen lückenlos und mit nach außen abgeleitetem Rand gestellt werden sowie regelmäßig auf Funktionalität geprüft werden. Der Amphibienschutzzaun muss aus einer

Kunststoffplane mit glatter, geschlossener Textur bestehen (beschichtetes Gewebe; Polyester bzw. Polyethylen) und an Pfosten befestigt mit glatter Oberfläche (bspw. aus Metall) befestigt. Zusätzlich muss der Amphibienschutzzaun einen Übersteigschutz besitzen (siehe Abb. 3 in Kap. 5.4.4). Somit erlaubt der Zaun zwar ein Verlassen der Baufläche, aber ein Eindringen wird unterbunden. Der Schutzzaun ist über die gesamte Bauzeit zu erhalten und nach Abschluss der Baumaßnahme rückstandslos zu entfernen. Um unterhalb des Zaunes keine Durchlässe zu erzeugen, ist der Zaun am Boden einzugraben bzw. mit einer Schüttung aus Lockersubstrat zu versehen. Insgesamt sollte der Zaun eine Höhe von mindestens 40 cm über Geländeneiveau aufweisen.

### **Schutz von Reptilien im Baufeld (V5)**

Zum Schutz der ansässigen Reptilien muss das Baufeld im SO2 in Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung durch fachgerecht ausgebrachte Reptilienzäune abgegrenzt werden. Vor dem Stellen des Zaunes und nach der Herstellung des Reptilienhabitats (s. CEF 2) ist ein selbstständiges Abwandern der Tiere aus dem Baufeld in die vorgesehene Maßnahmenfläche abzuwarten bzw. durch gleichzeitige unattraktive Gestaltung der vorgesehenen Baufläche durch eine regelmäßige Vergrämunghand zu fördern. Die Maßnahme ist vor Baubeginn, jedoch im Laufe der Fortpflanzungsperiode der Zauneidechse (Mitte April bis Anfang Oktober) durchzuführen. Vor Beginn der Bautätigkeiten ist das Baufeld zum aufgewerteten Zauneidechsenhabitat durch einen Schutzzaun abzugrenzen. Durch die ökologische Baubegleitung kann die Abwesenheit der Zauneidechsen im Baufeld bestätigt werden bzw. können verbliebene Individuen aus dem abgegrenzten Baufeld entnommen und in das aufgewertete Reptilienhabitat überführt werden. Die Gestaltung des Schutzzaunes kann der vorstehenden Maßnahme zum Amphibienschutz entnommen werden.

### **Anlage von Zauneidechsenhabitaten (CEF 2)**

Die mit der Ziffer 1 gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft östlich des SO2 ist als Habitat für die Zauneidechse anzulegen. Hierfür ist ein Viertel der Fläche mit einheimischen Straucharten (Gehölzauswahlliste siehe Begründung) zu bepflanzen. Die übrige Fläche ist durch maximal 2-malige Mahd pro Jahr als Extensivwiese zu pflegen und mit Strukturelementen wie Lesesteinhügel, Totholz und Sandlinsen auszustatten. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist unzulässig. Die Maßnahme ist vor dem Beginn der Bauarbeiten umzusetzen.

Insgesamt kommt der parallel zum Bauleitplanverfahren erstellte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (REGIOKONZEPT 2024A) zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben unter Beachtung und Umsetzung der o.g. Maßnahmen unter den Gesichtspunkten der Artenschutzprüfung als verträglich mit dem BNatSchG einzustufen ist. Im Hinblick auf eine detaillierte Betrachtung wird an dieser Stelle auf die Ausführungen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen. Die aus dem Artenschutzrecht resultierenden Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

## **3.3 Maßnahmen zum Ausgleich**

§ 1a (3) Satz 1 BauGB verpflichtet die Gemeinde zu entscheiden, wie unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen als Folge der Umsetzung eines Bauleitplans kompensiert werden können. Da der Kompensation in der Bauleitplanung gemäß § 200a BauGB ein umfassender

Ausgleichsbegriff zu Grunde liegt, ist eine Unterscheidung zwischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht geboten.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt im vorliegenden Fall im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (REGIOKONZEPT 2024B), auf den an dieser Stelle verwiesen wird. Darin werden die Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens detailliert aufgezeigt. Zudem erfolgt eine Eingriffsbilanzierung in Anlehnung an die Biotopwertermittlung gem. Anlage 3 zur Hessische Kompensationsverordnung (KV, 2018).

Das Bewertungsverfahren beruht auf einer Gegenüberstellung der Bestandssituation mit der Planungssituation. Es wird zunächst der Bestandswert auf Grundlage der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans ermittelt. Im Anschluss daran erfolgt die Berechnung des Planwertes entsprechend den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung. Aus der Differenz der Biotopwertpunkte des Bestandes und der Planung ergibt sich der Kompensationsbedarf, um den entsprechende Kompensationsflächen aufzuwerten sind. Zusätzlich entsteht ein Kompensationsbedarf durch die Inanspruchnahme bestehender Ausgleichsflächen am Nordufer des Wölfersheimer Sees.

Insgesamt entsteht somit durch Eingriffe, die durch die Bebauungsplanänderung vorbereitet werden, ein Kompensationsbedarf in Höhe von 132.590 Wertpunkten. Im vorliegenden Fall erfolgt der Ausgleich vollständig durch die im vorherigen Kapitel beschriebenen, artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen im Teilgeltungsbereich B (Maßnahme CEF 1), für die ein Aufwertungsumfang in Höhe von 2.029.225 Wertpunkten bilanziert wurde. Nach Abzug der vorliegend zu kompensierenden 132.590 Wertpunkte verbleibt durch die Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen ein Überschuss von 1.896.635 Wertpunkten. Gemäß Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kann dieser Biotopwertgewinn zukünftig für andere Eingriffe im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung als Ausgleich angerechnet werden. Die Zuordnung erfolgt in den entsprechenden Bebauungsplänen.

#### **4 Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Planung wurde aus dem überarbeiteten Entwicklungskonzept für den Wölfersheimer See (Fassung 2.5, Stand: 27.08.2019) der Gemeinde Wölfersheim entwickelt und entspricht der Zieldefinition des Konzeptes, wonach Angebote für die intensive Freizeitnutzung im Norden des Sees konzentriert werden sollen. In diesem Bereich sind mit der Fußballgolfanlage, dem Mehrgenerationenspielplatz und dem Hochseilgarten auch schon entsprechende Infrastrukturen vorhanden, die nun ergänzt bzw. ersetzt werden sollen. Das Plangebiet ist also schon entsprechend vorgeprägt.

Da der Hochseilgarten aufgrund vieler Konkurrenzangebote im weiteren Umkreis unattraktiv geworden ist, stellt die Errichtung der Adventure-Golfanlage eine sinnvolle Nachnutzung der Fläche dar. Die Anlage kann an dieser Stelle mit dem Fußballgolf kombiniert und von demselben Unternehmen betrieben werden. Alternativstandorte, die sich in gleicher Weise der Sache nach anbieten, sind nicht vorhanden.

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

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

Im Norden des Geltungsbereiches bleibt der vorhandene Parkplatz bestehen. Die Parkflächen werden für die Nutzung des Seereals als begleitende Infrastruktur dringend benötigt. Eine Neuerschließung an anderer Stelle ist aus ökologischer Sicht nicht sinnvoll. Insofern bestehen für diesen Bereich keine Planungsalternativen.

## **5 Verfahren und Vorgehensweise, Hinweise auf Schwierigkeiten**

Die Gliederung des Umweltberichtes und die Vorgehensweise ergeben sich aus den gesetzlichen Grundlagen gemäß BauGB (insbesondere §§ 2 (4) und 2a BauGB mit der zugehörigen Anlage). Durch den Umweltbericht wird die Methodik der Umweltprüfung dokumentiert. Sie orientiert sich dabei an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Dafür wurde der jetzige Zustand eines jeden Schutzgutes betrachtet und mit der voraussichtlichen zukünftigen Betroffenheit des Schutzgutes verglichen. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Der Umweltbericht ist entsprechend dem derzeitigen Kenntnis- und Verfahrensstand erstellt.

Als Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange wurden zunächst vorhandene Daten ausgewertet. Hierbei handelt es sich primär um Informationen, die das Land Hessen auf verschiedenen Internetportalen zur Verfügung stellt, z.B. zu den Themen Schutzgebiete, Geologie, Boden, Hydrogeologie und Grundwasser. Für genauere Aussagen über den aktuellen (Nutzungs-) Zustand des betroffenen Gebietes wurden mehrere Begehungen durchgeführt. Zusätzlich erfolgte eine Brutvogelkartierung im Jahr 2022, eine Rastvogelkartierung (Herbst 2021, Winter 2021/2022 und Frühjahr 2022), eine Erfassung von Reptilien, Libellen und Amphibien im Jahr 2022 sowie eine Kartierung der Biotoptypen 2024.

Die für die Umweltprüfung herangezogenen Daten werden als ausreichend angesehen, um die Umweltauswirkungen hinreichend genau beurteilen bzw. abschätzen zu können. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Datenmaterials sind nicht aufgetreten.

## 6 Überwachung (Monitoring)

Die Kommunen sind gemäß § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen. Durch diese Überwachung sollen unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um damit in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Als „unvorhergesehen“ gelten dabei Auswirkungen, die nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Damit soll sich die Überwachung hauptsächlich auf Umweltauswirkungen konzentrieren, deren Prognose unsicher ist.

Nach § 4c BauGB ist die Gemeinde für das Monitoring zuständig. In der praktischen Ausgestaltung ist sie jedoch auch auf den Sachverstand der zuständigen Fachbehörden angewiesen. Zu diesem Zweck haben die Behörden gemäß der §§ 4(3) und 4c BauGB die Gemeinde Wölfersheim zu unterrichten, sofern und soweit ihnen Erkenntnisse vorliegen, die auf unvorhergesehene, nachteilige Umweltauswirkungen hinweisen. Im Bedarfsfall sind geeignete Maßnahmen zur Abhilfe einzuleiten.

Aufgrund der ausreichenden Datengrundlage ist das Ausmaß prognostischer Unsicherheiten im vorliegenden Fall als gering einzustufen. Das Erfordernis zur Überwachung der Umweltauswirkungen beschränkt sich deshalb im Wesentlichen auf die Umsetzungskontrolle der grünordnerischen Festsetzungen und der aus Gründen des Artenschutzes festgelegten Maßnahmen. Alle relevanten Flächen befinden sich im kommunalen Eigentum. Die Überprüfung wird im Rahmen routinemäßiger Kontrollen durch die Gemeinde durchgeführt. Die Kontrolle soll zeitnah nach Baubeginn und kontinuierlich mindestens alle zwei Jahre erfolgen.

Eine ökologisch sachgerechte Bauabwicklung wird bei Umsetzung der Planung durch eine ökologische Baubegleitung gewährleistet. Hierbei sind insbesondere die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen fachlich zu begleiten. Defizite in der Umsetzung können dadurch vermieden werden.

## 7 Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Gemeinde Wölfersheim beabsichtigt, mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung durch die Ausweisung von Sondergebieten mit der entsprechenden Zweckbestimmung die Errichtung einer Adventure-Golfanlage und eines Gastronomiegebäudes im Norden des Wölfersheimer Sees zu ermöglichen. Zusätzlich sollen Flächen mit vorhandenen baulichen Anlagen über die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche einer Nachnutzung zugeführt werden (öffentliche Sanitäranlagen, Lagerung und Wartung von Infrastrukturen der Freizeitnutzung). Die bestehende Fußballgolfanlage, der Mehrgenerationenspielfeldplatz und der vorhandene Parkplatz werden planungsrechtlich gesichert.

Die Bebauungsplanänderung ist erforderlich, da die geplanten Anlagen und Nutzungen auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 1978 nicht genehmigungsfähig sind. Um die Entwicklungsabsichten umsetzen zu können, bedarf es der Schaffung eines entsprechenden Baurechts.

Die Planung ist gem. § 2 (4) BauGB einer Umweltprüfung zu unterziehen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Dokumentation dieser Umweltprüfung erfolgt mit dem vorliegenden Umweltbericht. Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus Anlage 1 zum BauGB.

### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die geplanten Vorhaben kommt es zu einem Verlust bzw. einer Veränderung vorhandener Biotopstrukturen. Von einem Eingriff hauptsächlich betroffen sind Extensivrasen bzw. Wiesenflächen des Hochseilgartens, Ruderalfluren und krautige Säume sowie bereits befestigte Flächen. Durch den Bau des Gastronomiegebäudes kommt es außerdem zu einem Eingriff in Gehölzbestände. Um Individuenverluste bei Brutvögeln durch die Gehölzentfernung zu vermeiden, ist hierfür eine zeitliche Beschränkung vorgesehen. Die festgestellten Brutreviere der planungsrelevanten Arten liegen außerhalb der Eingriffsbereiche bzw. sind nicht vollständig von einem Verlust betroffen. Die Arten Teichhuhn, Teichrohrsänger, Sumpfrohrsänger und Zwergdommel sind jedoch durch Störwirkungen betroffen, weshalb für die Röhricht besiedelnden Brutvogelarten Maßnahmen zur Habitatoptimierung am Ostufer des Sees geplant sind. Um Beeinträchtigungen durch Licht, die vor allem für die Zwergdommel und für Rastvögel gegeben sind, zu vermeiden, ist eine Beleuchtungsregulierung notwendig. Im Plangebiet wurde außerdem die Zauneidechse nachgewiesen. Der geplante Wegeausbau führt für diese Art zu einem kleinflächigen Habitatverlust, der durch die Schaffung eines neuen Lebensraumes östlich der Adventure-Golfanlage ausgeglichen wird. Um Reptilien und Amphibien während der Bauzeit zu schützen und dem Tötungsverbot gerecht zu werden, ist eine Abgrenzung des Baufeldes durch entsprechende Schutzzäune erforderlich.

### Schutzgut Boden

Durch den Bebauungsplan wird eine zusätzliche Versiegelung und Teilversiegelung von Flächen ermöglicht. Dies führt zu einem Verlust von Bodenfunktionen. Die geplante Flächeninanspruchnahme betrifft jedoch ausschließlich Böden, die durch den ehemaligen Braunkohlebergbau und die anschließende Rekultivierung sowie teilweise auch bereits durch bauliche Anlagen anthropogen überprägt sind. Schutzwürdige Böden sind von der Planung nicht betroffen. Die Adventure-Golfbahnen werden in wasserdurchlässiger Art mit Kunstrasen gestaltet. Weiterhin

wird der Eingriff durch die Begrenzung der zulässigen Grundflächenzahl bzw. der Größe der Grundfläche minimiert. Während der Bauphase können Bodenfunktionen durch Grabarbeiten, Bodenbewegungen und -verdichtung beeinträchtigt werden. Zur Eingriffsminimierung sind die Regelungen zum Bodenschutz zu beachten.

#### Schutzgut Wasser

Die geplanten Entwicklungen im Plangebiet führen zu weiteren voll- oder teilversiegelten Flächen, was zu einem Verlust an Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser und Grundwasserneubildung führt. Auch wird der Oberflächenabfluss durch Versiegelungen erhöht. Vollversiegelungen ergeben sich aufgrund des geplanten Ausbaus des Erschließungsweges und der Errichtung des Gastronomiegebäudes, wobei hier der Eingriff durch die Begrenzung der Grundfläche minimiert wird. Die Errichtung der Adventure-Golfanlage ist in wasserdurchlässiger Bauweise geplant. Darüber hinaus ist das Plangebiet durch vorhandene Bebauung teilweise schon vorbelastet. Die Umsetzung der Planung führt somit insgesamt lediglich zu geringen Eingriffen in den Wasserhaushalt. Aufgrund der Lage in der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebiets "Bad Nauheim" sind die relevanten Vorschriften der Schutzgebietsverordnung zu beachten.

#### Schutzgut Klima und Luft

Die geplante Bebauung führt zu zusätzlichen Versiegelungen, wodurch klimaausgleichende Funktionen verloren gehen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Kaltluftentstehungsgebietes. Die Flächen des Plangebietes selbst tragen jedoch keinen bedeutsamen Teil zur Kaltluftproduktion oder zu einer Kaltluftversorgung bei. Versiegelungen und Teilversiegelungen können zudem zu einem Temperaturanstieg und einer Abnahme der Luftfeuchtigkeit führen. Diese Effekte werden sich aber nur kleinräumig auswirken. Außerdem führen die Festsetzungen zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung zu einer Eingriffsminimierung. Da zudem die umgebenden Grünflächen, die Wasserfläche des Sees und der Baumbestand zu einer Abkühlung beitragen, sind gravierende Belastungen durch Hitze nicht zu befürchten. Während der Bauphase sind temporäre Staub- und Abgasemissionen zu erwarten. Betriebsbedingt kann die Emissionsbelastung durch Heizungsanlagen und eine Verkehrszunahme geringfügig steigen.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die Lage zwischen Wölfersheimer See und Geisenheim und die dort vorhandenen freizeit- und erholungsbezogenen Infrastruktureinrichtungen geprägt. Es werden somit Flächen in Anspruch genommen, die bereits anthropogen vorbelastet sind. Die Errichtung der Adventure-Golfanlage ist auf der Fläche des ehemaligen Hochseilgartens geplant. Da die Spielbahnen in das bestehende Gelände integriert werden und durch die Ausgestaltung der Anlage nur Höhen bis ca. 3 m erreicht werden, ist hinsichtlich der Fernwirkung eine Verbesserung gegenüber dem aktuellen Zustand zu erwarten. Der Bau des Gastronomiegebäudes und die dafür erforderlichen Gehölzrodungen haben jedoch Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Zur Begrenzung dieser Auswirkungen wird die Größe und Höhe des Gebäudes limitiert. Außerdem wirken sich die verbleibenden Ufergehölze positiv auf die Einbindung des Bauwerks in das Landschaftsbild aus. Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

### Schutzgut Mensch und Erholung

Die bestehende Naherholungsfunktion des Plangebiets ist vor allem durch die Lage am Wölfersheimer See und die im Norden des Sees vorhandenen freizeit- und erholungsbezogenen Infrastruktureinrichtungen gegeben. Diese werden durch die Planung nicht beeinflusst, sondern ergänzt. Die geplanten Vorhaben führen zu einer Attraktivitätssteigerung und zu einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität des Raumes. Da die Zufahrtsstraße zum See durch benachbarte Siedlungsflächen führt, kann der zusätzlich generierte Besucherverkehr zu einer negativen Beeinflussung des Wohnumfeldes führen. Erhebliche Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten. Der Betrieb der Adventure-Golfanlage und die geplante Gastronomie führen zu keinen Einschränkungen der Wohnqualität, da sie weitab von Wohngebieten realisiert werden. Zudem werden die geplanten Nutzungen als nicht besonders geräuschintensiv eingeschätzt.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt. Der Wölfersheimer See als kulturhistorisches Landschaftselement erfährt durch die Planung keine Veränderung.

### Eingriffsregelung

Die Bearbeitung der Eingriffs-/ Ausgleichsplanung erfolgt im vorliegenden Fall im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (REGIOKONZEPT 2024B). Darin wird zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs eine Bilanzierung in Anlehnung an die Hessische Kompensationsverordnung (KV 2018) erstellt. Der Nachweis der Kompensation erfolgt über artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen, deren Umsetzung im Teilgeltungsbereich B vorgesehen ist.

### Artenschutz

Die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten und das Eintreten planbedingter artenschutzrechtlicher Konflikte wird im Rahmen eines separaten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (REGIOKONZEPT 2024A) vertiefend untersucht. Unter Berücksichtigung und Umsetzung der darin entwickelten Maßnahmen zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, sind Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

### Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei einer Berücksichtigung der dargelegten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Eingriffe in den Naturhaushalt sind in vollem Umfang kompensierbar.

## 8 Quellenverzeichnis

- AGAR & FENA – ARBEITSGEMEINSCHAFT AMPHIBIEN UND REPTILIENSCHUTZ IN HESSEN E.V. & HESSEN-FORST SERVICESTELLE FÜR FORSTEINRICHTUNG UND NATURSCHUTZ (2010): Rote Liste der Reptilien und Amphibien Hessens, 6. Fassung.
- BAUGB – BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- BBODSCHG – BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- BERNOTAT, D. & DIERSCHKE, V. (2021): Übergeordnete Kriterien zur Bewertung der Mortalität wildlebender Tiere im Rahmen von Projekten und Eingriffen – Teil II.6: Arbeitshilfe zur Bewertung störungsbedingter Brutausfälle bei Vögeln am Beispiel baubedingter Störwirkungen, 4. Fassung, Stand 31.08.2021, 31 S.
- BFN – BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2020): Landschaftssteckbriefe; 23400 Wetterau. Online verfügbar unter: <https://www.bfn.de/themen/biotop-und-landschaftsschutz/schutzwuerdige-landschaften/landschaftssteckbriefe.html>, abgerufen im Juli 2020.
- BIMSCHG – BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).
- BNATSCHG – BUNDESNATURSCHUTZGESETZ: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- DWD – DEUTSCHER WETTERDIENST (2024): Vieljährige Mittelwerte - Station Bad Nauheim. Online verfügbar unter: [https://www.dwd.de/DE/leistungen/klimadatendeutschland/vielj\\_mittelwerte.html](https://www.dwd.de/DE/leistungen/klimadatendeutschland/vielj_mittelwerte.html); abgerufen im Januar 2024.
- FRITSCH, H-G., HEMFLER, M., KÄMMERER, D., LEßMANN, B., MITTELBACH, G., PETERS, A., PÖSCHL, W., RUMOHR, S. & SCHLÖSSER-KLUGER, I. (2003): Beschreibung der hydrogeologischen Teilräume von Hessen.
- GEG – GEBÄUDEENERGIEGESETZ: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).
- GEMEINDE WÖLFERSHEIM (2019): Wölfersheimer See – Gesamtkonzept für den Wölfersheimer See, Fassung 2.5, Stand 27.08.2019. Online verfügbar unter: [http://woelfersheimer-see.de/img/Seekonzept\\_final.pdf](http://woelfersheimer-see.de/img/Seekonzept_final.pdf), abgerufen im Januar 2024.
- GLANDT, D. (2014): Heimische Amphibien – Bestimmen – Beobachten – Schützen, AULA-Verlag, Wiebelsheim. Sonderausgabe der 1. Auflage 2008).
- HDSCHG – HESSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ vom 28. November 2016 (GVBl. 2016, 211).
- HESSISCHES AMT FÜR LANDESKULTUR GIESSEN-LAHN (1977): Bebauungsplan Nr. 10, Gemeinde Wölfersheim, „Am großen Teich“.
- HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE – ABTEILUNG NATURSCHUTZ (2019): Bericht nach Art. 17 FFH-Richtlinie 2019 Erhaltungszustand der FFH-Arten, Vergleich Hessen - Deutschland. Stand: 23.10.2019.
- HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2023A): Hessisches Naturschutzinformationssystem (Natureg Viewer). Wiesbaden. Online verfügbar unter: <http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>, abgerufen im Dezember 2023.

- HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2023B): Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu). Wiesbaden. Online verfügbar unter: <http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>, abgerufen im Dezember 2023.
- HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2023C): BodenViewer Hessen – flächenhafte Bodeninformationen zum Bodenschutz, Visualisierung von Bodendaten. Wiesbaden. Online verfügbar unter: <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, abgerufen im Dezember 2023.
- HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2024A): WRRl-Viewer – Informationen zu Themen der Wasserrahmenrichtlinie in Hessen. Wiesbaden. Online verfügbar unter: <https://wrrl.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrrl/index.html?lang=de>, abgerufen im Januar 2024.
- HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2024B): Hitzeviewer Hessen – Informationen zu Flächen in Hessen, die besonders heiß oder von einer hohen Hitzebelastung betroffen sind. Wiesbaden. Online verfügbar unter: <https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/hitzeviewer/index.html?lang=de>, abgerufen im Januar 2024.
- HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2024C): HWRM-Viewer – Fachinformationssystem des Landes Hessen zu Überflutungsflächen aus den Hochwasserrisikomanagement-Plänen. Wiesbaden. Online verfügbar unter: <https://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>, abgerufen im Januar 2024.
- HMWEVW – HESSISCHES MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE, VERKEHR UND WOHNEN (2020): Nichtamtliche Lesefassung des Landesentwicklungsplans Hessen 2020. Online verfügbar unter: [https://landesplanung.hessen.de/sites/landesplanung.hessen.de/files/2022-11/plankarte\\_i\\_komp.pdf](https://landesplanung.hessen.de/sites/landesplanung.hessen.de/files/2022-11/plankarte_i_komp.pdf), abgerufen im Dezember 2023.
- HÜPPOP, O., BAUER, H.-G., HAUPT, H., RYSLAVY, T., SÜDBECK, P., & WAHL, J. (2013): Rote Liste wandernder Vogelarten. Vögel in Deutschland 2012, 24-29.
- HWG – HESSISCHES WASSERGESETZ vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475).
- KATZSCHNER (2003): Klimafunktionskarte Hessen. Universität Kassel, Fachgebiet Umweltmeteorologie. Kassel.
- KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens mit einer Karte der räumlichen Gliederung M 1:200.000. Hessische Landesanstalt für Umwelt.
- KREUZIGER, J., KORN, M., STÜBING, S. & EICHLER, L., GEORGIEV, K., WICHMANN, L., THORN, S. (2023): Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens, 11. Fassung, Stand Dezember 2021. – Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz & Staatliche Vogelschutzwarte Hessen, Echzell, Gießen.
- KV – HESSISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG (2018): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26. Oktober 2018 (GVBl. S. 652, 2019 S. 19).
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT & REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN [Hrsg.] (2011): Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010. Darmstadt.
- REGIOKONZEPT (2024A): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung, Gemarkung Wölfersheim.

- REGIOKONZEPT (2024B): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung, Gemarkung Wölfersheim.
- REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN (2023A): Schätze der Region – 44 bedeutsame Landschaften im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, 2. Auflage, aktualisierte und ergänzte Fassung.
- REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN (2023B): Kulturlandschaftskataster. Online verfügbar unter: <https://mapview.region-frankfurt.de/maps/resources/apps/Kulturlandschaftskataster/index.html?app=Kulturlandschaftskataster&lang=de&vm=2D&s=440000&r=0&c=477828.605%2C5558186.215>, abgerufen im Januar 2024.
- ROTE-LISTE-GREMIUM AMPHIBIEN UND REPTILIEN (2020A): Rote Liste und Gesamtartenliste der Reptilien (Reptilia) Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (3): 64 S.
- RYSLAVY, T., BAUER, H.-G., GERLACH, B., HÜPPOP, O., STAHLER, J., SÜDBECK, P. & SUDFELDT, C. (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 6. Fassung, 30. September 2020. Berichte zum Vogelschutz 57: 13-112.
- TNL UMWELTPLANUNG (2016): SPA-Monitoring-Bericht für das EU-Vogelschutzgebiet 5519-401 „Wetterau“ (Kreise Gießen/Wetterau/Main-Kinzig, Hessen). Gutachten der Staatlichen Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland. Hungen
- T+T VERKEHRSMANAGEMENT GMBH (2024): Verkehrsgutachten zur Entwicklung des Freizeitangebotes am Wölfersheimer See – „Adventure Golf“-Anlage. Gutachten im Auftrag der Gemeinde Wölfersheim. Dreieich.
- WHG – WASSERHAUSHALTSGESETZ: GESETZ ZUR ORDNUNG DES WASSERHAUSHALTS vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- GEMEINDE WÖLFERSHEIM (2019): Wölfersheimer See, Gesamtkonzept für den Wölfersheimer See. Gemeinde Wölfersheim und Bürger. Wölfersheim.

## 9 Gehölzauswahlliste

### Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	- Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	- Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Gemeine Esche
<i>Populus tremula</i>	- Espe
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	- Trauben-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Salix alba</i>	- Silber-Weide
<i>Salix caprea</i>	- Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde

### Sträucher

<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rosa canina agg.</i>	- Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball