

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 10 „Am großen Teich“, 4. Teiländerung und Erweiterung; Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim

1. Anlass und Ziel 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-Minigolfanlage 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 Entwicklungskonzeptes realisiert werden sollen, sind im rechtskräftigen Bebauungsplan überwiegend als öffentliche Grünfläche (Liegewiese) und als Campingplatz festgesetzt. Erste Vorgespräche mit den zuständigen Genehmigungsbehörden zeigten auf, dass die geplanten Anlagen und Nutzungen auf Basis des bestehenden Bebauungsplans ohne Planänderung nicht genehmigungsfähig sind.

Der Teilgeltungsbereich A der Teiländerung und -erweiterung des Bebauungsplans umfasst ca. 6,44 ha. Der Geltungsbereich des Teilgeltungsbereich A hat sich vom Vorentwurf zum Entwurf marginal vergrößert. Die Wegeparzelle des Rundweges entlang der Fußballgolfanlage wurde nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen, um den tatsächlichen Verlauf der Wegeparzelle aufzuzeigen. 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. 14,62 ha.

2. Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschluss: 07.05.2024
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB: 21.05.2024 bis 21.06.2024
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB: 29.07.2024 bis 30.08.2024
- Satzungsbeschluss: 05.02.2025
- Bekanntmachung/Rechtskraft: _____

3. Berücksichtigung der Umweltbelange während der Entwurfserstellung

Die Gemeinde Wölfersheim beabsichtigt, mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung durch die Ausweisung von Sondergebieten mit der entsprechenden Zweckbestimmung die Errichtung einer Adventure-Minigolfanlage 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 Sanitäreanlagen, Lagerung und Wartung von Infrastrukturen der Freizeitnutzung). Die bestehende Fußballgolfanlage, der Mehrgenerationenspielfeld 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-Minigolfanlage 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-Minigolfbahnen 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-Minigolfanlage 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. Eingriffe in Oberflächengewässer erfolgen im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben nicht. Die Wasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. 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-Minigolfanlage 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-Minigolfanlage 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.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

4.1 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand vom 21.05.2024 bis 21.06.2024 (jeweils einschließlich) statt. Das Fristende der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden gem. § 4 (1) BauGB belief sich ebenfalls auf den 21.06.2024.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung ist keine Stellungnahme eingegangen.

Im Verfahren nach § 4 (1) BauGB haben insgesamt **38** Behörden, Fachverbände Stellung genommen. In **17** der Stellungnahmen wurden Anregungen zum Vorentwurf gegeben.

4.2 Weiteres Vorgehen mit den Hinweisen und Anregungen aus dem Verfahren §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

In der weiteren Planung wurden die im Zuge der Behördenbeteiligung und der Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen wie folgt berücksichtigt:

Kreisausschuss des Wetteraukreises – Archäologische Denkmalpflege

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

Kreisausschuss des Wetteraukreises – Brandschutz

- Ein Hinweis zum Löschwasserbedarf im Bebauungsplan wurde ergänzt.
- Die betreffenden Anforderungen bezüglich der Löschwasserversorgung werden im Rahmen der Umsetzung beachtet
- Die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird im Zuge der Ausführungsplanung beachtet.

Kreisausschuss des Wetteraukreises – Landschaftspflege

- Die „Seearena“ ist nicht Gegenstand des Verfahrens. Jedoch finden aktuell Großveranstaltungen in der „Seearena“ erst nach der Kern-Brutzeit statt und es sind keine Änderungen beabsichtigt.
- Es erfolgt eine Berichterstattung der Umweltbaubegleitung an die UNB, zudem werden Nachweise der Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen vorgelegt.
- Die vorgenommenen fünf Begehungen sind nach Albrecht et al. (2014), „Leistungsbeschreibungen für faunistische Untersuchungen im Zusammenhang mit landschaftsplanerischen Fachbeiträgen und Artenschutzbeitrag“ für die

Untersuchung der Zauneidechse ausreichend. Eine vertiefte Untersuchung zum Nachweis der Schlingnatter, bei der sechs Untersuchungsgänge durchgeführt werden müssen und auch künstliche Verstecke eingesetzt werden müssen, fand nicht statt, da bei den Begehungen kein ausreichend gutes Habitatpotential für die Schlingnatter festgestellt wurde. Es wird zugestimmt, dass die für die Zauneidechse getroffenen Maßnahmen ebenfalls für die Schlingnatter wirksam sind. Der Sachverhalt wurde im Artenschutzfachbeitrag ergänzt.

- Die bereits vorhandene Beleuchtung im Außenbereich wird bei Erfordernis im Zuge der vorgesehenen Ausbaumaßnahmen entsprechend dem Stand der Technik umgerüstet.
- Zur besseren Übersichtlichkeit wurde der benötigte Kompensationsbedarf im Teilgeltungsbereichs B abgegrenzt. Hierdurch wird zudem verdeutlicht, welche Kompensationsflächen für zukünftigen Eingriffe andere Bauleitplanungen zugewiesen werden kann.
- Es wurde in den Planunterlagen ergänzt, dass Hunde an der „kurzen“ Leine zu führen sind.
- Der Stellungnahme wird gefolgt. Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde im Kapitel 2 auch die Lage des Teilgeltungsbereichs B dargestellt. In der Begründung wurde analog zur Abbildung 4 der Teilgeltungsbereich B derzeit rechtsgültigem Bebauungsplan dargestellt.

Kreisausschuss des Wetteraukreises – Bauordnung

- Gem. der fachlichen Beurteilung des RP Darmstadt, Dezernat III 31.2 stellt die Ausweisung der hier gegenständlichen Sondergebiete keine konkrete Neuausweisung dar, sondern nutzt bereits bestehende Anlagen und/oder ist aufgrund ihrer Größe regionalplanerisch nicht relevant. Die geplante Flächennutzung wird als an die Ziele der Raumordnung angepasst angesehen. Eine Anpassung des RegFNP ist somit nicht erforderlich.
- Die Flächen im Bebauungsplan werden vermasst dargestellt. Die Flächen unterschiedlicher Nutzung werden durch das Planzeichen 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung dargestellt.
- Um Verwechslungen mit einem „normalen“ Golfplatz zu vermeiden, wurde die Bezeichnung SO 2 auf Adventure - Minigolfanlage geändert.
- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die mit der Zweckbestimmung „Adventure-Golfanlage“ verbundenen Anlagen beträgt maximal 0,8. Hiermit wird eine größtmögliche Flexibilität zur Errichtung der Bahnen geschaffen. Außerdem wird dabei dem Umstand Rechnung getragen, dass doch erheblich Teilflächen umgestaltet und durch Kunstrasen und ähnliche Befestigungen zumindest teilversiegelt werden. Des Weiteren steht die genaue Ausgestaltung der Bahnen noch nicht fest.
Der Übergang zur freien Landschaft wird durch die Bebauung der „Adventure-Golf-anlage“ nicht stärker beeinflusst als bereits zum derzeitigen Zeitpunkt durch den Hochseilgarten. Die Fernwirkung vermindert sich sogar deutlich.

RP-Darmstadt- Kampfmittelräumdienst

- Im Zuge der Errichtung des Hochseilgartens wurden Betonfundamente gesetzt. Bei der Errichtung wurden keine Kampfmittel gefunden.
- Es wird eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Arbeiten stattfinden, wenn ein Eingriff bis in einer Tiefe von 5 m vorgesehen ist.
- Es wird auf einen Nachweis geachtet, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neusten Stand der Technik durchgeführt worden sind.
- Für die erforderlichen Pläne wird das geodätische Bezugssystem UTM 32 genutzt.
- Falls eine Sondierung des Plangebiets erforderlich werden sollte, wird bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma immer das v.g. Aktenzeichen angegeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beigelegt.
- Wenn eine Untersuchung vorgenommen wird, wird dem Regierungspräsidium Darmstadt- Kampfmittelräumdienst eine Kopie zugestellt.

RP-Darmstadt- Dezernat Oberflächenwasser

- Der Tiefenbach verläuft nicht in der Nähe des Plangebietes.
- Die Ausführungen zu den Oberflächengewässern wurden im Umweltbericht entsprechend ergänzt.

RP-Darmstadt- Dezernat Bodenschutz/ Nachsorgender Bodenschutz

- Der ehemalige Schwelteich befindet sich in der Gemarkung Echzell und umfasste in etwa die Fläche des heutigen Naturschutzgebietes „Schwelteich von Echzell“. Aufgrund der topographischen Situation ist eine Ausdehnung auf den Teilgeltungsbereich B nicht zu vermuten. Um eine höhere Aussagekraft zu erhalten, wurden zusätzliche Luftbildinterpretationen durchgeführt.
- Im Teilgeltungsbereich B werden lediglich Ausgleichsflächen ausgewiesen. Die Bebauung des Bereiches ist nicht vorgesehen.
- Die Gemeinde wird in eigener Zuständigkeit anhand von historischen Luftbildinterpretationen feststellen, inwiefern der ehemalige Schwelteich an das Plangebietes B heranreicht.
- Der Musterlass der ARGEBAU „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und Baugenehmigungsverfahren“ wurden und werden in der weiteren Planung berücksichtigt.
- Alle Informationen über die ggf. im Plangebiet vorkommenden schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen nach BBodSchG, die die Nachforschung ergeben könnten, werden dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV- Umwelt Frankfurt, Dezernat IVF 41.5 – Bodenschutz) mitgeteilt.

RP-Darmstadt- Dezernat Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF)

- Sobald der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, wird dieser in digitaler Ausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt an das Funktionspostfach komabwasser-ffm@rpda.hessen.de gesendet.

RP-Darmstadt- Dezernat Bergaufsicht

- Sollten aufgrund der Lage innerhalb eines ehemaligen Braunkohletagebau Setzungserscheinungen oder andere Anzeichen alten Bergbaus bemerkt werden, sind die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

Regionalverband FrankfurtRheinMain

- Im Umweltbericht wurde bereits eine umfängliche Umweltprüfung der Schutzgüter durchgeführt. Gegebenenfalls noch nicht berücksichtigte relevante Sachverhalte wurden im Umweltbericht ergänzt.

Landesamt für Denkmalpflege hessenARCHÄOLOGIE- Abteilung Archäologische Denkmalpflege

- Die Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege wurde ebenfalls um Stellungnahme gebeten.

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement

- Ein entsprechender Hinweis wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Nach Inkrafttreten wird der Bebauungsplan Hessen Mobil per Mail als PDF zur Verfügung gestellt.

Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien

- Hinweis auf das Projekt „Reaktivierung der Horloffthalbahn“ zwischen dem Bahnhof Wölfersheim-Södel und dem Bahnhof Hungen und den damit verbundenen Planungen am Bahnübergang „Geisenheimer Straße“.

OVAG Netz GmbH

- Bei Pflanzmaßnahmen wird auf vorhandene und geplante Kabel sowie auf Straßenbeleuchtungseinrichtungen geachtet werden. Bei Erfordernis wird mit dem Netzbezirk Rücksprache gehalten.
- Sollten Erdarbeiten im Bereich der Kabel notwendig werden, wird die ausführende Firma benachrichtigt, sich zur Abstimmung mit der ovag Netz GmbH in Verbindung zu setzen.
- Sollten Änderungen an den Bestandsanlagen der ovag Netz GmbH notwendig werden, erfolgt zur Abstimmung eine Kontaktaufnahme seitens der Gemeinde.
- Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Lichtpunkte versetzt, Stahlrohrmaste oder Lichtpunkte erneuert oder zusätzlich Lichtpunkte errichtet werden, wird sich seitens der Gemeinde frühzeitig an die Fachabteilung in Friedberg-strassenbeleuchtung@ovag.de gewendet.
- Der Vorhabenträger wird darüber informiert, dass bei einem abweichenden Energiebedarf bzw. Bezugsleitungsbedarf oder abweichenden

Einspeisungsleistungen, die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich wird.

- Der Vorhabenträger wird sich frühzeitig mit der Fachabteilung in Friedberg in Verbindung setzen.

Deutsche Telekom Technik GmbH

- Die sich im Plangebiet befindlichen Telekommunikationsanlagen wurden nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.
- Die Telekommunikationslinien der Telekom werden bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt.
- Bei evtl. Neuanschlüssen wird sich rechtzeitig mit dem Bauherrenberatungsbüro in Verbindung gesetzt.
- Bei der Bauausführung wird darauf geachtet, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden.

Naturschutzverbände (Gemeinsame Stellungnahme)

- Bereits jetzt findet im Bereich des Wölfersheimer Sees recht intensive Freizeitnutzung statt. Dennoch haben die durchgeführten Untersuchungen ergeben, dass sich eine wertvolle Fauna am Wölfersheimer See eingestellt hat. Unzweifelhaft wird durch die geplante Gastronomie die Nutzung ufernaher Bereiche punktuell intensiviert. Durch die festgesetzten Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen werden im Gegenzug weite Bereiche des Ostufers für die Tierwelt aufgewertet. In Summe kommt die artenschutzrechtliche Prüfung zum Ergebnis, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf geschützte Tierarten zu erwarten sind. Alle mit den geplanten Nutzungen verbundenen Eingriffe werden vollständig kompensiert. Die Vorgaben von BNatSchG und BauGB hinsichtlich des Naturschutzes werden vollumfänglich eingehalten.
- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ südlich des SO 1 ist von Bebauung freizuhalten und in ihrem derzeitigen Zustand zu erhalten und zu pflegen. Der Erhalt des derzeitigen Zustandes erfolgt im Sinne der derzeitigen Nutzung als „Grünanlage“. Ein Blick auf den See ist auch aktuell schon möglich. Die im B-Plan festgesetzten Röhrichtbereiche werden erhalten bzw. ausgedehnt.
- Die Vorhabensbeschreibung in der Begründung wurde ergänzt.
- Die Standortwahl erfolgt nach den Empfehlungen des „Gesamtkonzeptes für den Wölfersheimer See“. Dort sind die Schaffung eines Gastronomiegebäudes mit Blick auf den See enthalten. Da das Gastronomiegebäude ebenfalls als Ballausgabeort für die Fußballgolf-Anlage dienen soll, ist der gewählte Ort (SO1A) am besten geeignet. Andere Standorte können einzelne Ziele nicht oder nur unzureichend erfüllen. Eine Aufzählung möglicher Alternativstandorte mit standortspezifischer Bewertung wurden in der Begründung ergänzt.
- Die Verkehrsfläche dient der Erschließung des Seegebiets. Sie wird derzeit insbesondere durch Fußgänger und Radfahrer genutzt und ist Teil des Seerundweges. 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 soll 4,75 m breit ausgebaut werden, um die Nutzung durch Kraftfahrzeuge zu ermöglichen und dabei einen gefahrenfreien Begegnungsverkehr mit Radfahrern, Kinderwagen und Senioren zu gewährleisten. Weiterhin soll eine auch für Rettungseinsätze ausreichende Dimensionierung erreicht werden.

- Die zulässige Maximalhöhe der Fahnenmasten wurde auf 8 m reduziert.
- Die Festsetzung zur Beleuchtungsregulierung im Teilgeltungsbereich A wurde um folgenden Satz ergänzt: Es ist zu vermeiden, dass durch die Beleuchtung reflektierende oder glänzende Wände beleuchtet werden.
- Im Rahmen des Bebauungsplans ist keine Festsetzung einer Betriebs- und Beleuchtungszeitenregelung vorgesehen. Es ist festgesetzt, dass Beleuchtung ausschließlich für Flächen zulässig sind, für die eine Beleuchtung zwingend benötigt wird. Weiterhin wird festgesetzt, dass die Leuchtmittel insektenfreundlich zu wählen sind. Eine Betriebs- und Beleuchtungszeitenregelung wird im Rahmen des Pachtvertrages vereinbart werden. Diese wird der Gemeindevertretung erneut zum Beschluss vorgelegt.

Bündnis 90/ Die Grünen Wölfersheim

- Bei der Festsetzung von Grünflächen gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB ist stets zwischen den privaten und den öffentlichen Grünflächen zu unterscheiden. Relevant sind dabei nicht die Eigentumsverhältnisse, sondern die jeweilige Nutzung der Fläche. Bei der Fußballgolfanlage handelt es sich um eine Fläche, die nur von einem beschränkten Personenkreis genutzt wird. Folglich ist die Fläche, auch wenn sie sich im gemeindlichen Eigentum befindet, als private Grünfläche im Bebauungsplan festzusetzen.
- In den Festsetzungen zur Fußball-Golfanlage befindet sich als Vorgabe die Nutzung als „Extensivwiese“ mit zweimaliger Mahd. Der Begriff „Extensivwiese“ beinhaltet die Abfuhr des Mahdguts und schließt die Mulchnutzung aus.
- Der gesetzliche Schutz von Gewässerrandstreifen nach § 23 Hessisches Wassergesetz umfasst ebenfalls eine Breite von 10 m. Analog hierzu wird die Ausweisung einer Grünfläche in einer Breite von 10 m als ausreichender Uferschutz angesehen.
- Die Standortwahl erfolgt nach den Empfehlungen des „Gesamtkonzeptes für den Wölfersheimer See“. Dort sind die Schaffung eines Gastronomiegebäude mit Blick auf den See, sowie möglichst nahe am Ufer als Zielaussagen enthalten. Da das Gastronomiegebäude ebenfalls als Ballausgabeort für die Fußballgolf-Anlage dienen soll, ist der gewählte Ort (SO1A) am besten geeignet. Andere Standorte können einzelne Ziele nicht oder nur unzureichend erfüllen. Eine Aufzählung möglicher Alternativstandorte mit standortspezifischer Bewertung wird in der Begründung ergänzt.
- Die durch die bestehende Ausgleichsfläche erreichte Kompensation, welche für das Gastronomievorhaben in Anspruch genommen werden soll, wird im Teilgeltungsbereich B zweifach ausgeglichen. Damit sind die naturschutzrechtlichen Anforderungen der Eingriffsregelung erfüllt.
- Der betreffende Bereich der Seefläche ist Teil des Geltungsbereiches, eine Steganlage ist im derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan nicht

festgesetzt. Somit wird in diesem Bebauungsplan keine bauplanungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, eine Steganalage zu errichten.

- Die Verkehrsfläche dient der Erschließung des Seegebiets. Sie wird derzeit insbesondere durch Fußgänger und Radfahrer genutzt und ist Teil des Seerundweges. 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 soll 4,75 m breit ausgebaut werden, um die Nutzung durch Kraftfahrzeuge zu ermöglichen und dabei einen gefahrenfreien Begegnungsverkehr mit Radfahrern zu gewährleisten. Weiterhin soll eine auch für Rettungseinsätze ausreichende Dimensionierung erreicht werden.
- Es ist insgesamt nur eine Gastronomie vorgesehen. Der zweite Geltungsbereich soll lediglich der Unterbringung von untergeordneten Teilnutzungen des Gastronomiebetriebes dienen. Er soll beispielsweise der Unterbringung des bestehenden Zeltes dienen, welches zu Lagerzwecken errichtet wurde.
- Im Rahmen des Bebauungsplans ist keine Festsetzung einer Betriebs- und Beleuchtungszeitenregelung vorgesehen. Es ist festgesetzt, dass Beleuchtung ausschließlich für die Flächen zulässig ist, für die eine Beleuchtung zwingend benötigt wird. Weiterhin wird festgesetzt, dass die Leuchtmittel insektenfreundlich zu wählen sind. Eine Betriebs- und Beleuchtungszeitenregelung wird im Rahmen des Pachtvertrages vereinbart werden. Diese wird der Gemeindevertretung erneut zum Beschluss vorgelegt.
- Die Gemeinde wird in dem zu schließenden Pachtvertrag mit dem Betreiber des Gastronomiegebäudes Regelungen zum Werbeumfang treffen.
- Die Standortwahl erfolgt nach den Empfehlungen des „Gesamtkonzeptes für den Wölfersheimer See“. Dort sind die Schaffung eines Gastronomiegebäudes mit Blick auf den See sowie möglichst nahe am Ufer als Zielaussagen enthalten. Einen konkreten anderen Standort enthält das „Seekonzept“ hingegen nicht. Da das Gastronomiegebäude ebenfalls als Ballausgabeort für die Fußballgolf-Anlage dienen soll, ist der gewählte Ort (SO1A) am besten geeignet. Andere Standorte können einzelne Ziele nicht, oder nur unzureichend erfüllen.
- Die durch die bestehende Ausgleichsfläche erreichte Kompensation, welche für das Gastronomievorhaben in Anspruch genommen werden soll, wird im Teilgeltungsbereich B zweifach ausgeglichen. Dadurch sind ebenfalls etwaige Veränderungen aus vorhergehenden Nutzungen eingeschlossen. Damit sind die naturschutzrechtlichen Anforderungen der Eingriffsregelung erfüllt.
- Der Bebauungsplan aus 1978 trifft umfangreiche grünordnerische Festsetzungen, welche nach damaliger Auffassung aller am Verfahren beteiligten Behörden als naturschutzrechtliche Kompensation ausreichend waren. Über den Geltungsbereich hinausgehende Kompensationsmaßnahmen sind nicht bekannt.
- Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag hat die Artengruppe der Fledermäuse bereits betrachtet. Im Ergebnis sind keine Strukturen mit Quartierpotenzial betroffen, so dass der Bebauungsplan, als verträglich gegenüber der Artgruppe Fledermäuse bewertet wird. Da durch den Bebauungsplan die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung festgesetzt ist, wird nicht von erheblichen Insektenverlusten ausgegangen. Die Umsetzung der umfangreichen Kompensationsmaßnahmen sollte hingegen zu stark verbesserten

Lebensbedingungen für Insekten führen. Eine entsprechende Aussage wurde im Artenschutzbeitrag ergänzt.

- Im Zuge der Untersuchung wird auch nach der Zwergdommel geschaut.
- Im Rahmen des Bebauungsplans ist keine Festsetzung einer Betriebs- und Beleuchtungszeitenregelung vorgesehen. Es ist festgesetzt, dass Beleuchtung ausschließlich für die Flächen zulässig ist, für die eine Beleuchtung zwingend benötigt wird. Weiterhin wird festgesetzt, dass die Leuchtmittel insektenfreundlich zu wählen sind. Eine Betriebs- und Beleuchtungszeitenregelung wird im Rahmen des Pachtvertrages vereinbart werden. Diese wird der Gemeindevertretung erneut zum Beschluss vorgelegt.
- Die Veranstaltungen zum „Sommer am See“ sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Daher entfällt die naturschutzfachliche Betrachtung in diesem Verfahren
- Die zulässige Maximalhöhe des Fahnenmastes wurde auf 8 m reduziert.

Die konkreten Hinweise und Forderungen wurden im Rahmen der Abwägung ausführlich erörtert und bearbeitet. Es wird auf die Ausführungen in den Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan verwiesen.

4.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB fand vom 29.07.2024 bis 30.08.2024 (jeweils einschließlich) statt. Das Fristende der förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden gem. § 4 (2) BauGB belief sich ebenfalls auf den 30.08.2024.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung ist keine Stellungnahme eingegangen.

Im Verfahren nach § 4 (2) BauGB haben insgesamt **31** Behörden, Fachverbände Stellung genommen. In **11** der Stellungnahmen wurden Anregungen zum Vorentwurf gegeben.

4.4 Weiteres Vorgehen mit den Hinweisen und Anregungen aus dem Verfahren §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

In der weiteren Planung wurden die im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wie folgt berücksichtigt:

Kreisausschuss des Wetteraukreises – Brandschutz

- Ein Hinweis zum Löschwasserbedarf wurde im Bebauungsplan ergänzt.
- Die betreffenden Anforderungen bezüglich der Hydranten werden im Rahmen der Umsetzung beachtet.
- Die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird im Zuge der Ausführungsplanung beachtet.

Kreisausschuss des Wetteraukreises – Naturschutz und Landschaftspflege

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

Kreisausschuss des Wetteraukreises – Agrarfachaufgaben

- Die Anlage von Extensivgrünland auf der Maßnahmenfläche 4 ist Teil der geplanten Entwicklungsmaßnahmen am Ostufer des Wölfersheimer Sees, die zum Schutz und Erhalt des regional bedeutsamen Vorkommens der Zwergdommel sowie weiterer Röhricht besiedelnder Brutvogelarten artenschutzrechtlich erforderlich sind.

Kreisausschuss des Wetteraukreises – Bauordnung

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

Regierungspräsidium Darmstadt- Dezernat Oberflächengewässer

- Es handelt sich bei den Unterlagen, die zur förmlichen Beteiligung ausgelegt wurden, nicht um die gleichen Unterlagen, sondern um die Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan. In den Entwurfsunterlagen wurden die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung eingearbeitet.
- Unter dem Kapitel 2.1.4 Schutzgut Wasser (Seite 68/69) wurden die in der Stellungnahme vom 21.06.2024 gewünschten Ergänzungen zu den Vorflutern im Umweltbericht vorgenommen.

Regierungspräsidium Darmstadt- Dezernat Nachsorgender Bodenschutz

- Es wurde auf die Abwägung der Stellungnahme vom 21.06.2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung verwiesen.

Regierungspräsidium Darmstadt- Dezernat Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF)

- Sobald der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, wird dieser in digitaler Ausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt an das Funktionspostfach komabwasser-ffm@rpda.hessen.de gesendet.

Regierungspräsidium Darmstadt- Dezernat Bergaufsicht

- Sollten aufgrund der Lage innerhalb eines ehemaligen Braunkohletagebaus Setzungserscheinungen oder andere Anzeichen alten Bergbaus bemerkt werden, sind die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien

- Hinweis auf das Projekt „Reaktivierung der Horlofftalbahn“ zwischen dem Bahnhof Wölfersheim-Södel und dem Bahnhof Hungen und den damit verbundenen Planungen am Bahnübergang „Geisenheimer Straße“.

Naturschutzverbände (Gemeinsame Stellungnahme)

- In den Stellungnahmen vom 20.06.2024 wurden die Bedenken hinsichtlich Lage, Größe und Auswirkungen der angestrebten Restauration am Teichufer zum Ausdruck gebracht. Diese wurde im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Bündnis 90/ Die Grünen Wölfersheim

- Eine Adventure-Minigolfanlage ist parkähnlich gestaltet, wobei die Spielbahnen und auch die seitliche Einfassung („Rough/ Fringe“) aus Kunstrasen bestehen und u. a. unter Verwendung von Gestaltungsschotter in die Umgebung eingebunden werden. Hinzu kommt eine Versiegelung durch den notwendigen Wegebau. Durch eine Adventure-Minigolfanlage kommt es somit zu einem relativ hohen Grad an teilversiegelten Flächen. Die Ausweisung einer zulässigen GRZ von max. 0,8 wird deshalb für gerechtfertigt gehalten, da sie der geplanten Nutzung entspricht.
- Das Bauplanungsrecht kennt den Begriff der Gaststätte nicht, vielmehr wird hier der Begriff der Schank- und Speisewirtschaft verwendet. Die Gastronomie bietet Mahlzeiten und Getränke zum sofortigen Verzehr an. Fünf-Sterne-Restaurants gehören ebenso dazu wie Caterer und Eckkneipen. In Gaststätten werden überwiegend Mahlzeiten, Lebensmittel, Getränke und Genussmittel in der Regel zum sofortigen Verzehr verkauft. Die Definition des § 1 Gaststättengesetz (GastG) ist zu berücksichtigen. Die in der Begründung aufgeführten Aussagen stellen lediglich den aktuellen Planungsstand des vorgesehenen Betreibers dar. Hierdurch sollen lediglich die Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert werden. Die bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzungen sind in den textlichen Festsetzungen dargestellt und ausschließlich diese sind verbindlich. Eine Einengung der textlich festgesetzten Nutzungen auf nur bestimmte Formen der Gastronomie erscheint in Anbetracht von sich stetig weiter entwickelnden Bedürfnissen der Kundschaft nicht zweckmäßig.
- In § 9 BauGB „Inhalt des Bebauungsplanes“ ist in Absatz 1 geregelt, welche Darstellungen ein Bebauungsplan enthalten kann. Hierbei besteht keine Möglichkeit, pauschale Betriebszeiten der zulässigen Nutzungen festzulegen. Dazu ist auf die einschlägigen Fachgesetze und Verordnungen, beispielsweise zum Gaststättenrecht oder zum Immissionsschutz zu verweisen, an denen sich jegliche Betreiber halten müssen.
- Es wurden verschiedene Entwicklungspfade mit unterschiedlichen Vermeidungs- und Verminderungspotenzial untersucht. Für die in Rede stehende Einzelfläche wurden die umweltfachlichen Belange ausreichend untersucht und als naturschutzfachlich beste Variante benannt.
- Die Ausgleichsflächen haben sich gemäß den damaligen Vorgaben entwickelt.
- Der geplante Eingriff wird durch die aktuell geplanten Ausgleichsmaßnahmen mehr als ausgeglichen. Gerade die Maßnahmen am Ostufer werden eine wesentliche Verbesserung in den nächsten Jahren aufzeigen.

- In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind bereits umfängliche Regulierungen zur Beleuchtung enthalten.
- Im Bebauungsplan ist bereits die Beleuchtungsregulierung im Plangebiet Teilgeltungsbereich A und B festgesetzt. Im Teilgeltungsbereich A sind zum Schutz nachtaktiver Tiere sowie größerer Rast- und Schlafplatzansammlungen außerhalb von geschlossenen Gebäuden ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel ohne UV- und mit geringem Blaulichtanteil wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin) zugelassen. Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche hinaus strahlen und die im installierten Zustand nur Licht unterhalb der Horizontalen abgeben. Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Es sind geschlossene Leuchten zu verwenden, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind. Es ist zu vermeiden, dass durch die Beleuchtung reflektierende oder glänzende Wände beleuchtet werden. Im Teilgeltungsbereich B ist keine Beleuchtung zulässig.
- Der Inhalt des Pachtvertrages ist nicht Gegenstand des Bauleitplanes.
- Entsprechend der gesetzlichen Regelung erfolgt die Bilanzierung des Voreingriffszustandes auf Grundlage der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes. Der Nacheingriffszustand ergibt sich aus den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung. Werden dort Gehölze zum Erhalt fest-gesetzt, sind sie entsprechend ihres derzeitigen Zustands zu bilanzieren.
- Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch für das hier zu bewertende Verfahren nicht relevant. Der Bebauungsplan hat bei Aufstellung 1978 ein öffentliches Verfahren unter Beteiligung der zuständigen Behörden durchlaufen. Aus der damaligen Sicht wurde offenbar von den am Verfahren beteiligten Trägern öffentlicher Belange die Kompensation als ausreichend eingestuft.
- Die geplanten Einzelbäume im Bereich der Liegewiese wurden in der Bilanz ergänzt. Der Ausgleichsbedarf erhöht sich dadurch marginal um 816 Wertpunkte und die zugeordnete Ausgleichsfläche vergrößert sich um 40 m². Die Baum- und Strauchpflanzungen zur Abgrenzung von Camping-Stellplätzen hingegen sind bereits unter dem BTT 02.600 Neuanpflanzung von Hecken subsumiert.
- Wie im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag erläutert, beschränkt sich die Bilanzierung im Teilgeltungsbereich A auf eingriffs-relevante Flächen (Gastronomie, Adventure-Minigolfanlage), da für bestehende Anlagen, die auf Grundlage des gültigen Bebauungsplans oder mittels Befreiung errichtet wurden und für die keine Änderungen vorgesehen sind, kein Ausgleich erforderlich ist. Die Parkplatzflächen sind deshalb nicht Bestandteil der Bilanzierung. Der Ostrand des Bebauungsplans Nr. 10 „Am großen Teich“ liegt außerhalb des Geltungsbereiches der 4. Teiländerung und wird deshalb im Zuge des Änderungsverfahrens nicht bilanziert.
- Der Pappelbestand zwischen Bootsanlegestelle und Liegewiese wurde mit vorangehenden Teiländerungen des Bebauungsplans als Ausgleichsfläche festgesetzt und die Pappeln durch heimische, standortgerechte Gehölze ersetzt. Entsprechend dem damaligen Entwicklungsziel ist der Bestand in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz als standortgerechter Ufergehölzsaum berücksichtigt (BTT 02.320). Der Pappelbestand am Süzipfel liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

- Der Umweltbericht hat sich auf Auswirkungen zu fokussieren, welche konkret durch die vorliegende Planung verursacht werden. Die Seearena sowie deren Betrieb ist nicht Gegenstand der Planung.
- Das Areal der Seearena ist nicht in dem Geltungsbereich der hier gegenständlichen Teiländerung enthalten.
- Der Bebauungsplan Nr. 10 Am großen Teich wurde am 25.04.1978 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim als Satzung beschlossen und dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 05.09.1978 durch das Regierungspräsidium Darmstadt erteilt. Der Bebauungsplan wurde am 14.12.1979 ordnungsgemäß im Gemeindespiegel der Gemeinde Wölfersheim veröffentlicht und trat mit Bekanntmachung in Kraft. Unter dem in den Verfahrensvermerk eingetragenen Datum der ortsüblichen Bekanntmachung vom 14.12.1980 handelt sich um einen „Schreibfehler“, der im weiteren Verlauf unberücksichtigt bleiben kann. Bei der unter den Verfahrensvermerken benannten öffentlichen Auslegung vom 02.01.1980 bis 03.02.1980 handelt es sich um keine Auslegung im Sinne einer Beteiligung, sondern um einen zusätzlichen Passus, der eine Einsicht in die genehmigten Unterlagen des Bebauungsplans in dem seitens der Gemeindeverwaltung gewählten Zeitraum zusätzlich ermöglicht. Damals war es eine übliche Form der Veröffentlichung, eine öffentliche Auslegung auch bei der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, anzukündigen. Wie üblich kann der genehmigte Bebauungsplan nebst Begründung ab dem 14.12.1979 während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung- Bauamt, jederzeit eingesehen werden. Die in der Stellungnahme angemerkte fehlende Unterschrift des Bürgermeisters auf der Planausfertigung des genehmigten Bebauungsplans ist für die Dokumentation der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nicht zwingend erforderlich. Die Bekanntmachung ist am 14.12.1979 ordnungsgemäß im Gemeindespiegel der Gemeinde Wölfersheim veröffentlicht worden und der vom Regierungspräsidium Darmstadt genehmigte Bebauungsplan in Kraft getreten.

Die konkreten Hinweise und Forderungen wurden im Rahmen der Abwägung ausführlich erörtert und bearbeitet, es wird auf die Ausführungen in den Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan verwiesen.

5. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen 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 Mehrgenerationenspielfeld 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-Minigolfanlage eine sinnvolle Nachnutzung

der Fläche dar. Die Anlage kann an dieser Stelle mit dem Fußballgolf kombiniert und von demselben Unternehmen betrieben werden, sodass auch die Wirtschaftlichkeit des Betriebes gewährleistet ist. Alternativstandorte, die sich in gleicher Weise der Sache nach anbieten, sind nicht vorhanden. Die Anlage eines Minigolfplatzes entspricht den Zielvorstellungen des beschlossenen Entwicklungskonzeptes für den Wölfersheimer See, wobei die Bürgerbeteiligung zum Seekonzept gezeigt hat, dass hieran ein großes Interesse besteht.

Der Bau des Gastronomiegebäudes soll den vorhandenen Imbisswagen der Fußballgolfanlage ersetzen und das Gastronomieangebot verbessern. Da das bisherige Angebot sehr gut genutzt wird, wird es als sinnvoll angesehen, das Angebot auszuweiten. Die Standortwahl erfolgte nach den Empfehlungen des Gesamtkonzeptes für den Wölfersheimer See. Dort ist der Bau eines Gastronomiegebäudes mit Blick auf den See sowie möglichst nahe am Ufer als Zielaussage enthalten. Die Lage in der Nähe des Wölfersheimer Sees führt hierbei zu einer Steigerung der Attraktivität. Da das Gastronomiegebäude ebenfalls als Ballausgabeort für die Fußballgolfanlage dienen soll, ist der gewählte Ort (SO1A) am besten geeignet. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen stehen in diesem Bereich auch bereits zur Verfügung. Andere Standorte, wie z. B. die ursprünglich mal angedachte Lage am Parkplatz nahe des Hochseilgartens oder im Bereich der Seearena, können einzelne Ziele nicht oder nur unzureichend erfüllen (s. Alternativenprüfung, Kap. 4 der Begründung). Das vorgesehene Baufeld hält einen Abstand von mindestens 10 m zum Uferrand ein. Der Uferbereich ist somit von jeglicher Bebauung freizuhalten. 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. Somit wird der gewählte Standort als optimal eingeschätzt.

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