

| | |
|---------------------|------------------|
| Aktenzeichen: | 6/Ga |
| federführendes Amt: | 600 Bauabteilung |
| Bearbeiter: | Frau Galke |
| Datum: | 16.01.2020 |

| Beratungsfolge | Termin | Bemerkungen |
|----------------------------|------------|-------------|
| Gemeindevorstand | 11.03.2020 | |
| Ortsbeirat Pfaffenwiesbach | 17.06.2020 | |
| Bau- und Verkehrsausschuss | 17.06.2020 | |
| Gemeindevertretung | 19.06.2020 | |

Bauleitplanung der Gemeinde Wehrheim, OT Pfaffenwiesbach
Bebauungsplan "Natur- und Erholungsgebiet Winterstein" - Teilbereich Wehrheim,
Gemarkung Pfaffenwiesbach
Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3
(1) Baugesetzbuch (BauGB) und der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung
berührt werden, gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

I. Beschlussvorschlag:

Mit dem anliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Natur- und Erholungsgebiet Winterstein“ – Teilbereich Wehrheim, OT Pfaffenwiesbach, den zugehörigen textlichen Festsetzungen, dem Entwurf der Begründung und dem Entwurf des Umweltberichtes ist

- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und
- die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, gem. § 4 (1) BauGB

durchzuführen.

II. Sachdarstellung:

Der Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes „Natur- und Erholungsgebiet Winterstein“ erstreckt sich über die Gemarkungen von Rosbach, Friedberg-Ockstadt, Ober-Mörlen und Wehrheim. Jede Kommune hat für ihren Teilbereich einen Aufstellungsbeschluss gefasst und für ihren Geltungsbereich jeweils eine Veränderungssperre in Kraft gesetzt.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Natur- und Erholungsgebiet Winterstein“ – Teilbereich Wehrheim, Gemarkung Pfaffenwiesbach – wurde in Wehrheim durch die Gemeindevertretung am 09.12.2016 gefasst.

Durch den Bebauungsplan sollen, gem. Beschlusse, im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt werden:

- Nutzungen im Wald strukturieren
- Einrichtung weiterer Biotope (Schaffung von Ökopunkten für den Ausgleichsbedarf in Baugebieten, um wertvolle Ackerfläche zu schonen)
- Umsetzung weiterer Maßnahmen zur Regenrückhaltung
- Optimierung des Waldwegenetzes
- Überprüfung und ggf. Verbesserung des Wegeleitsystems (Wildschutz, Forstbetrieb, Wanderer, Jogger, Radfahrer und Reiter)
- Errichtung eines Naturlehrpfades
- Errichtung eines Flowtrails für Mountainbiker
- Einrichten von Freihaltezonen zum Schutz des Weltkulturerbes Limes und der Kapersburg
- Festlegung von geeigneten Standorten für Windenergieanlagen (WEA)

Veränderungssperre

Parallel zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Natur- und Erholungsgebiet Winterstein“ – Teilbereich Wehrheim, Gemarkung Pfaffenwiesbach am 09.12.2016 hat die Gemeindevertretung eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Satzung beschlossen, um Nutzungsänderungen innerhalb des Gebietes vorzubeugen, welche die Einhaltung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Geltungsbereich erschweren oder verhindern könnten.

Diese Satzung der Veränderungssperre trat nach Bekanntmachung am 14.12.2016 in Kraft. Gem. § 17 (1) BauGB endete die Geltungsdauer der Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren, d. h. nach Ablauf des 22.12.2018.

Es war absehbar, dass innerhalb des Zeitraumes der geltenden Satzung der Veränderungssperre das Bebauungsplanverfahren nicht zum Abschluss gebracht werden konnte, sodass eine 1. Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr (Gültigkeit bis zum 24.11.2019) beschlossen wurde.

Wegen nicht absehbarer, besonderer Umstände (Borkenkäferbefall infolge der trockenen Sommer 2018 / 2019), mussten großräumig Fichtenbestände gerodet werden. Diese Rodungsmaßnahmen haben zu gravierenden, strukturellen Veränderungen geführt, die sich unmittelbar auf die Festsetzungen der Bebauungspläne ausgewirkt haben. Dadurch wurden Nachkartierungen erforderlich. Es wurde eine nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre notwendig (2. Verlängerung; gibt bis 20.11.2020).

Diese Vorgehensweise wurde von den vier beteiligten Städten und Gemeinden Friedberg, Ober-Mörlen, Rosbach v.d.H und Wehrheim abgestimmt.

Planung und weiteres Vorgehen:

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes (Entwurf und Durchführung des Verfahrens) haben die Städte und Gemeinden Friedberg, Rosbach, Ober-Mörlen und Wehrheim das Büro Fischer-Plan beauftragt. Am 24.01.2020 wurden seitens des Büros der Bebauungsplanvorentwurf, die zugehörigen textlichen Festsetzungen, ein Vorentwurf der Begründung und der Entwurf des Umweltberichtes mit Anlagen vorgelegt.

Als nächster Verfahrensschritt erfolgt, zur Sammlung aller relevanten Belange und fachlichen Stellungnahmen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB; diese Beteiligung erfolgt auf einheitlicher Grundlage, aber nach Gemeinden getrennt, wobei die Fristen zeitlich aufeinander abgestimmt werden.

Weitere Informationen und Details der Planung können den anliegenden Unterlagen entnommen werden.

III. Finanzielle Auswirkungen:

-/-

gez.: Gregor Sommer

Sommer
Bürgermeister

Anlage:

1. Bebauungsplanvorentwurf
2. Entwurf Textliche Festsetzungen
3. Entwurf der Begründung
4. Entwurf des Umweltberichtes
5. Karten zum Umweltbericht 1 bis 4
6. Übersichtsplan