



Gemeinde Reiskirchen, Ortsteil Winnerod

Begründung
zur Änderung der Flächennutzungsplanänderung
im Bereich des Bebauungsplanes
Nr. 7.1 „Ortslage Winnerod“
2. Änderung und Erweiterung

Vorentwurf

Planstand 27.06.2019

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung D. Röttger

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30
email: m.wolf@fischer-plan.de, d.roettger@fischer-plan.de / Internet: www.fischer-plan.de

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Verfahrensstand.....	5
1.3	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes.....	6
1.4	Übergeordnete Planungen.....	6
1.4.1	Regionalplan Mittelhessen 2010.....	6
1.4.2	Flächennutzungsplan.....	9
1.4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	9
2	Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption.....	11
3	Inhalt und Darstellungen.....	12
3.1	Art der baulichen Nutzung (BauGB/BauNVO).....	13
3.1.1	Wohnbauflächen.....	13
3.1.2	Sonderbauflächen (SO Golf und SO Hotel).....	13
3.1.3	Sonderbaufläche (SO Reitanlage).....	14
3.1.4	Flächen für den Gemeinbedarf.....	14
3.1.5	Private Grünflächen.....	14
4	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	15
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	18
5.1	Überschwemmungsgebiet.....	18
5.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	19
5.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen.....	20
5.4	Abwasserbeseitigung.....	21
5.5	Abflussregelung.....	22
5.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	22
6	Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur.....	23
6.1	Straßen und Verkehrsflächen.....	23
6.2	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr.....	23
6.3	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr.....	23
6.4	Wasserversorgung.....	23
6.5	Abwasserentsorgung.....	24
6.6	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien.....	24
6.7	Brandschutz.....	24
7	Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten.....	25
8	Denkmalschutz.....	25
9	Immissionsschutz.....	26

Abb.1: Übersichtskarte des Geltungsbereiches, Plangebiet „Ortslage Winnerod“ 2. Änderung und Erweiterung, Gemarkung Winnerod



Abbildung genordet, ohne Maßstab

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reiskirchen hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes 7.1 „Ortslage Winnerod“- 2. Änderung und Erweiterung sowie eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

Das Planungserfordernis für den vorliegenden Bebauungsplan resultierte ursprünglich aus der Tatsache, dass das unter Denkmalschutz stehende Herrenhaus (Parzelle 1/8) einer neuen Nutzung zugeführt werden sollte (Hotel und Wellnessanlagen). Im Zuge dessen wurde auch die Stellplatzproblematik der Nutzer des Golfplatzes sowie die erhöhte Nachfrage nach Caravanstellplätzen und einem Reitbetrieb in der Nähe des Golfplatzes thematisiert. Der jetzige Parkplatz für den Golfplatzbetrieb sowie für das Restaurant ist zu knapp bemessen und erfordert Erweiterungsmöglichkeiten, die auch im Zusammenhang mit dem geplanten Hotelbetrieb und dem Wellnessbereich zusätzliche Parkplätze erfordern. Dies kann zum Beispiel im Bereich des Flurstücks 23 und 44/1 vorgesehen werden. Nach Vorstellung der Überlegungen im Ortsbeirat wurde dann auch die Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes angeregt, so dass der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nun die komplette Ortslage sowie angrenzenden Bereiche erfasst und überplant. Somit kann zum einen eine klare Abgrenzung zwischen dem Innen- und Außenbereich vorgenommen werden, gleichzeitig kann eine Nachverdichtung des Innenbereiches durch Optimierung und Mobilisierung von Baulücken und Schaffung von Bauplanungsrecht bei kleineren Abrundungsbereichen ermöglicht werden.



Abb. 2: Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich
Eigene Darstellung, auf Basis von: www.natureg.hessen.de (22.05.2019)

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Planziel des Bebauungsplanes ist daher zum einen die Schaffung von Bauplanungsrecht für den Golfplatz zur Errichtung zusätzlicher Stellplätze sowie die Erweiterung des Nutzungsangebotes im Bereich des Gebäudebestandes (z.B. Hotel, Wellnessbereich, Appartements, Physiotherapie, etc.). Zum anderen geht es um die Erfassung des Gebäudebestandes der gesamten Ortslage Winnerod, die gegenwärtig im Wesentlichen durch eine Gemengelage aus Wohngebäuden, Freizeitnutzungen sowie sonstigen Nutzungen gekennzeichnet ist. Des Weiteren sollen die bisher unbebauten Grundstücke einer bauplanungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage zugeführt und gleichzeitig eine Nachverdichtung des Ortskernbereichs ermöglicht werden, sodass künftige städtebauliche, naturschutzrechtliche und immissionsschutzrechtliche Konflikte verhindert werden können und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden kann. Es erfolgt eine klarere Abgrenzung des Innenbereiches vom Außenbereich. Andererseits soll der Golfplatz um weitere Flächen und Einrichtungen für Freizeit und Erholung (Reitsportanlage und Reithalle, Parkplätze für Reisemobile, Besucherparkplätze, etc.) ergänzt werden, da die Nachfrage zum Beispiel nach Caravan-Stellplätzen in den letzten Jahren stark angestiegen ist. Somit kann die Attraktivität des Golfplatzes sowie den weiteren Erholungseinrichtungen in der Ortslage Winnerod gestärkt werden.

Darüber hinaus werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die in den Örtlichkeiten vorgegeben sind. Hierzu gab's bereits entsprechende Abstimmungsgespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld der Planung. Bisher angedachte zu bebauende Bereiche mussten aufgrund naturschutzrechtlicher und forstlicher Bedenken von der Planung wieder zurückgenommen werden, da die erforderliche Zustimmung (Biotopschutzrechtliche Befreiung) nicht in Aussicht gestellt wurde.

Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes, der im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB geändert wird.

1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	31.05.2017 Bekanntmachung* 03.07.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB	08.07.2019 – 09.08.2019 Bekanntmachung 03.07.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB	Frist analog § 3(1) BauGB Anschreiben 04.07.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB	Bekanntmachung:
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB	Anschreiben Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss gemäß § 6 BauGB	

*Die Bekanntmachungen erfolgen im Mitteilungsblatt der Gemeinde Reiskirchen (amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Reiskirchen).

Die Bauleitplanverfahren (Qualifizierter Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplanes) werden im Regelverfahren mit Umweltprüfung und mindestens zwei Verfahrensschritten (§ 3 und § 4 BauGB) durchgeführt.

1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 9,7 ha und somit den gesamten Ortskernbereich des Ortsteils Winnerod, der bauplanungsrechtlich gegenwärtig teilweise als sogenannter unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Da für diese Bereiche, ausgenommen eines Teilbereiches des Golfplatzes und des Hofguts, die über den Bebauungsplan 7.1 aus dem Jahr 1994 abgesichert sind, keine Bebauungspläne existieren, legt der vorliegende Bebauungsplan die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich fest. Das Plangebiet ist durch eine Gemengelage aus Wohngebäuden, Freizeitnutzungen sowie sonstigen Nutzungen gekennzeichnet. Erfasst werden zudem die bestehenden Verkehrs-, Wasser- und Grünflächen sowie vorhandene Gemeinbedarfseinrichtungen im Ortskernbereich.

Größe: rd. 9,7 ha

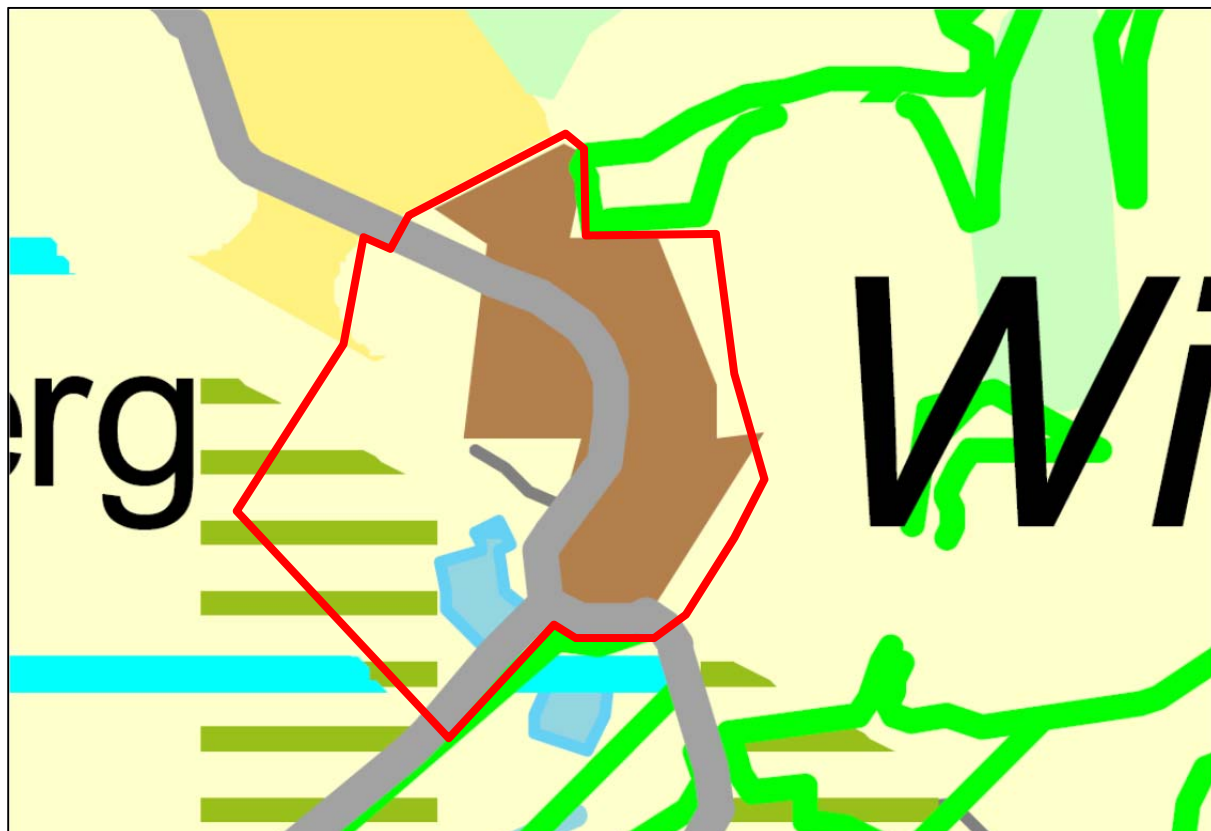
Lage: Ortslage Winnerod, in der Gemarkung Winnerod, in der Flur 1, die Flurstücke 1/5, 1/7, 1/8, 3, 6/5, 7/1, 8, 9/1, 10/1, 13/4, 15/1, 16/2, 19/1, 19/11, 19/12, 20/4 – 20/7, 21/1, 22/1, 23, 33/1, 34/1, 38, 39, 40/1, 41/2, 42/9 – 42/12, 43/1 – 43/4, 44/1, 45/1 tlw., 45/2, 45/10, 46/11 tlw., 50 tlw., 52, 53/2, 53/3, 54/1 tlw. und in der Flur 4, das Flurstück 1/1 tlw.

Geplante Darstellung: Wohnbauflächen gem. § 1(1)1 BauNVO, Sonderbauflächen gem. § 1(1)4 BauNVO, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB, Grünflächen gemäß § 5(2)5 BauGB

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 legt für das Plangebiet Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1), Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) und Vorranggebiet Regionaler Grünzug (6.1.2-1) fest. Gemäß der Zielvorgabe 5.2-4 gilt für die Ortsteile, dass die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt ist. Dieser Bedarf ist im tabellarisch ausgewiesenen maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf für die Gemeinde Reiskirchen enthalten und soll in den Vorranggebieten Siedlung Bestand gedeckt oder -falls hier keine Flächen zur Verfügung stehen- am Rande der Ortslagen zu Lasten der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft bedarfsorientiert, bis zu maximal 5 ha unter Berücksichtigung von § 6 Abs. 3 Nr. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz realisiert werden.

Abb.3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010

Die Neuausweisungen für Wohnbebauung, Erweiterungsflächen für den ortsansässigen Betrieb (Golfpark Winnerod) sowie Grünflächen und Ausgleichsflächen beanspruchen sowohl Vorranggebiet Siedlung Bestand wie auch Flächen die im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft oder Vorranggebiet Regionaler Grünzug dargestellt sind. Die Neubeanspruchung hat eine Größe von deutlich unter 5 ha (inkl. Erschließung und Eingrünungsmaßnahmen, exkl. Wasserflächen).

Der Regionale Grünzug wird durch die Darstellung von rd. 1,6 ha geplantes Sondergebietes Zweckbestimmung Reitanlage sowie privater Grünflächen Zweckbestimmung Reitplatz und Freizeigärten tangiert und das Ziel-6.1.2-1 Vorranggebiet Regionaler Grünzug ist aber nur eingeschränkt betroffen.

6.1.2-1 (Z) (K)

In den Vorranggebieten Regionaler Grünzug hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen. Die Funktionen des Vorranggebietes Regionaler Grünzug dürfen durch die Landschaftsnutzung nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Maßnahmen, die zu einer Zersiedlung, zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, der Freiraumerholung oder des Wasserhaushalts oder zu einer ungünstigen Veränderung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse führen können, sind nicht statthaft. Hierzu zählen neben wohnungsbaulicher und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Die Errichtung baulicher Anlagen, die einen nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen ermöglicht, ist im Vorranggebiet Regionaler Grünzug unzulässig.

6.1.2-2 (Z)

Eine Inanspruchnahme eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug ist ausnahmsweise möglich, wenn andere Gründe des Wohls der Allgemeinheit überwiegen und die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden. In diesen Fällen sind in Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde die betroffenen Funktionen auszugleichen.

Die Festlegung als Regionaler Grünzug erfolgt im Regionalplan großräumig und flächenhaft, um die hiermit verbundene Ordnungs- und Steuerungsfunktion planerisch zu erreichen. Die Ausweisung von Sport- und Freizeiteinrichtungen wie eine Reitanlage mit Reitplatz sowie Freizeitgärten dienen der Erholung und gestalten zudem den Übergang zur offenen Landschaft. Darüber hinaus sind lediglich bauliche Anlagen die der Nutzung zugeordnet und für dessen Betrieb unerlässlich sind zulässig, eine flächenhafte Versiegelung wird nicht vorbereitet, sodass die regionalplanerische Festlegung dem geplanten Vorhaben nicht entgegensteht. Hinzu kommt, dass in diesem Bereich der Brückenteich mit einem hohen Baumbestand nördlich angrenzt, weshalb mit keiner Beeinträchtigung des Lokalklimas zu rechnen ist.

Das Vorranggebiet Regionaler Grünzug steht den geplanten Ausweisungen insofern nicht entgegen, da durch die Neuinanspruchnahme die Grundzüge des Regionalplanes nicht berührt werden, zudem werden an anderer Stelle im Norden, Osten und Westen weitere Grünflächen und Ausgleichsflächen ausgewiesen. Somit sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Zielvorgaben zu erwarten. Mithin erfolgen vorliegend keine ausgleichsbedürftigen Funktionsbeeinträchtigungen des Regionalen Grünzuges.

6.3-2 (G) (K)

Die Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.

6.3.3 (Z)

Folgende Flächeninanspruchnahmen sind unter der in Grundsatz 6.3-2 genannten Voraussetzung in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft möglich:

- Errichtung baulicher Anlagen für privilegierte Vorhaben
- **Eigenentwicklung und Freizeitnutzungen im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 ha**
- Photovoltaikanlagen
- Aufforstungen und Sukzessionsflächen < 5 ha sowie
- Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung eines überörtlichen Biotopverbundsystems < 5 ha

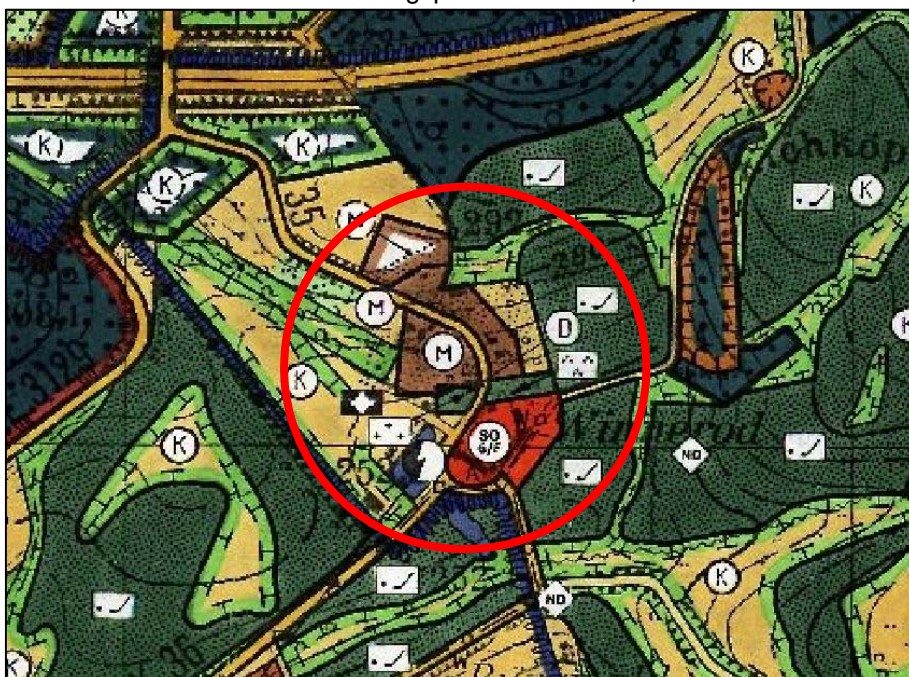
Da es sich bei der vorliegenden 2. Änderung und Erweiterung bzw. der FNP-Änderung um eine Überplanung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes und wirksamen FNP handelt und Erweiterungsflächen von Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, Sonstigen Sondergebiet gem. § 11 BauNVO, Flächen für den Gemeinbedarf sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zur Ausweisung kom-

men, die der Eigenentwicklung des Ortsteils dienen (Wohnbebauung, ortsansässigen Golfpark Winnerod sowie Flächen für den Gemeinbedarf), steht das Bauleitplanverfahren grundsätzlich nicht den Festlegung des Regionalplanes entgegen und die Planung kann gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung als angepasst gelten.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Reiskirchen aus dem Jahr 1999 stellt die Ortslage als gemischte Bauflächen und den Golfpark Winnerod als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Golfsport und Freizeitwohnen dar. Die Erweiterungsflächen sind als Fläche für die Landwirtschaft, Grünflächen (Golfplatz, Parkanlage) sowie Kompensationsflächen dargestellt.

Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Reiskirchen, 1999



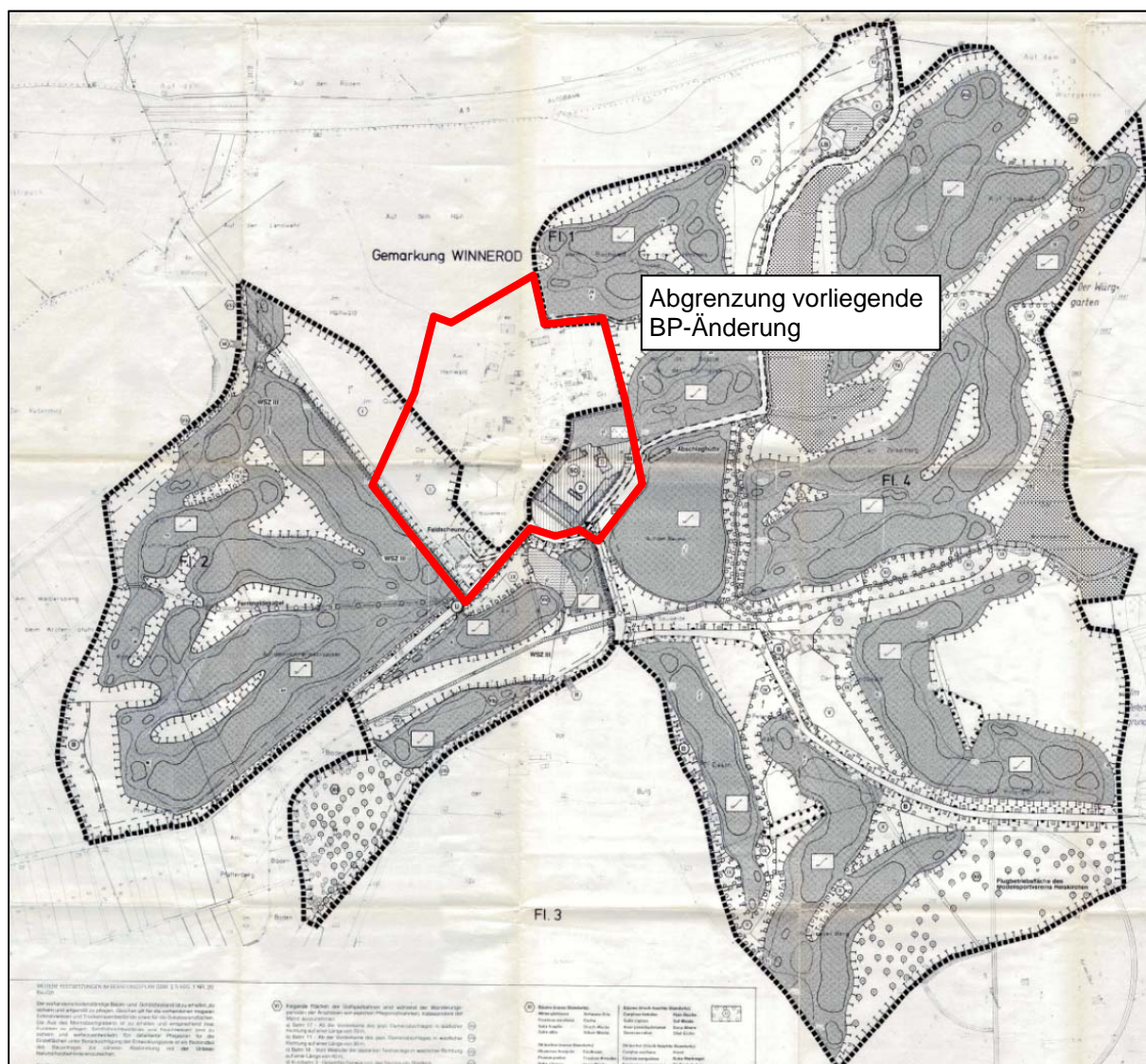
Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung somit zunächst entgegen. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs.3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes. Es ist die Darstellung von Wohnbauflächen gem. § 1(1)1 BauNVO, Sonstigen Sonderbauflächen (Zweckbestimmung: Golf, Hotel, Reitanlage) gem. § 1(1)4 BauNVO, Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 5(2)2a BauGB, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB vorgesehen.

1.4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst einen Teil des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 7.1 aus dem Jahr 1994, der für den Bereich des Golfparks Winnerod aufgestellt wurde. Darüber hinaus werden Flächen im Norden und Westen der Ortslage in den Geltungs-

bereich miteinbezogen, um eine klare Abgrenzung des Innenbereiches zum Außenbereich zu erhalten.

Abb. 5: Ausschnitt des Bebauungsplanes 7.1, 1994



Der Bebauungsplan 7.1 aus dem Jahr 1994 weist im Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung, im Bereich der denkmalgeschützten Gutshofanlage, Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeitwohnen, Gastronomie und Golfsport i.S.d. § 11 BauNVO, private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gutspark i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Zulässigkeit als extensive Pferdekoppel mit einer Besatzdichte von max. 2 Pferden/ha) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Darüber hinaus werden Stellplätze ausgewiesen.

2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

Aufgrund eines stetigen Anstieges an Besuchern und der Schaffung von weiteren Angeboten an Freizeitgestaltung des Golfparks Winnerod ist das Planziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Errichtung zusätzlicher Pkw-Stellplätze im Bereich des Golfplatzgeländes, die Erweiterung des Nutzungsangebotes im Bereich des Gebäudebestandes des Golfplatzes, im Hinblick auf u.a. Hotel, Wellnessbereich, Apartments, Physiotherapie, um den künftigen Betrieb weiterhin gewährleisten zu können und die Arbeitsplätze vor Ort weiter zu stärken und neue zu schaffen. Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan werden zur Konkretisierung für die jeweilig zulässigen Nutzungen innerhalb der Sondergebiete eine Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie eine maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt.

Im Bereich des denkmalgeschützten Gutshofes werden die zulässigen baulichen Nutzungen entsprechend angepasst, um neben dem Golfbetrieb auch Gästebeherbergung und die Errichtung eines Hotelbetriebes gewährleisten zu können. Innerhalb des Sondergebietes Zweckbestimmung Golf (Baugebietsnummer 4) befindet sich der südliche Teil des denkmalgeschützten Gebäudebestandes mit gastronomischen Einrichtungen und weiteren Nutzungen die für den Betrieb des Golfplatzes notwendig sind. Daher werden eine Grundflächenzahl von 0,7, eine Geschossflächenzahl von 1,4 und maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Baugebietsnummer 5 stellt den nördlichen Teil des Gutshofes dar, hier befindet sich das ehemalige Gutshaus (Herrenhaus), welches für Gästebeherbergung/Hotelnutzungen umgebaut werden soll. Es werden entsprechend des Bestandes eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 2,4 und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Östlich angrenzend an die Sondergebiete Nr. 4 und Nr. 5 befindet sich ein bestehender Pkw-Stellplatz. Ein weiterer Pkw-Stellplatz ist nordöstlich des ehemaligen Gutshauses/Herrenhauses geplant. Die Anzahl der vorhandenen Pkw-Stellplätze reicht schon jetzt an bestimmten Veranstaltungstagen nicht aus, sodass der dringende Bedarf an anderer Stelle gedeckt werden muss. Weitere Pkw-Stellplätze sowie Stellplätze für Reisemobile sind im südwestlichen Bereich, südlich des Brückenteichs, geplant.

Im südwestlichen Plangebiet, auf einer vorhandenen Pferdekoppel, wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reitanlage ausgewiesen. Pferdehaltung ist bereits im Zuge des ursprünglichen Bebauungsplanes 7.1 aus dem Jahr 1994, in geringem Umfang, zulässig. Die vorhandenen Nutzungen bekommen somit Erweiterungsmöglichkeiten in Form einer Reithalle und einem Reitplatz inklusive Nebenanlagen und Funktionsräume. Um das Angebot weiter ausbauen zu können, ist die Errichtung einer Reithalle vorgesehen, worüber die Möglichkeit einer ganz jährlichen Nutzung bestünde. Darüber hinaus werden weitere bauliche Anlagen, die den Reitsportnutzungen zugehörig sind, sowie für Nutzungen die für die Pflege und die Unterhaltung des Golfplatzes dringend benötigt werden (Maschinenpark Greenkeeper). Ein Großteil der Pflegemaschinen für den Golfplatz ist derzeit in den Ställen des Hofgutes untergebracht, der jedoch für den Bereich Hotel und Wellness umgebaut werden soll. Die Verlagerung des Maschinenparks ist deshalb auch in das Sondergebiet Nummer 6 vorgesehen, so dass in Verbindung mit der Reitanlage Synergie-Effekte bei der Errichtung der Gebäude erzielt werden können. Die Grund- und Geschossflächenzahl werden jeweils auf 0,6 festgesetzt und das Gebäude auf ein Vollgeschoss begrenzt. Die Räume für die technischen Anlagen Maschinen sollen im Bereich der Planstraße A gegenüber dem Caravanenstellplätzen platziert werden, während die Reithalle im Nordwesten des Sondergebietes 6 errichtet werden soll. Hieran schließen auch unmittelbar die Auslauflächen für die Pferde sowie die Reitplätze an, die dann den Übergang zum nördlichen und westlichen Außenbereich bilden.

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden neben den Sondergebieten, die dem Golfpark zugeordnet sind, die gesamte Ortslage des Ortsteils Winnerod erfasst und darüber hinaus eine bedarfsorientierte Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern in einer städtebaulichen Dichte vorgesehen, die der Ortslage gerecht wird. Entgegen der Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Reiskirchen aus dem Jahr 1999, wo die Ortslage als gemischte Bauflächen dargestellt ist, werden nun Wohnbauflächen beziehungsweise ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO dargestellt/ausgewiesen. Neben dem Golfpark gibt es keine weiteren gewerblichen sowie landwirtschaftlichen Betriebe in der Ortslage, sodass die Wohnnutzungen Winnerod prägen und daher die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes als gerechtfertigt angesehen wird. Der vorhandene Bestand wird abgesichert und die rd. 11 neu ausgewiesenen Baugrundstücke (Größe variiert je nach Grundstückszuschnitt) werden den mittel bis langfristigen Bedarf für die Eigenentwicklung des Ortsteiles decken können. Die Grundflächenzahl liegt dabei bedarfsorientiert und dem Bestand entsprechend bei 0,25 bzw. 0,3, die Geschossflächenzahl bei 0,5 bzw. 0,6. Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Zum Außenbereich hin sind Eingrünungsmaßnahmen und die Ausweisung von Kompensationsflächen vorgesehen, um zum einen eine klare Grenze zwischen Innen- und Außenbereich zu erzielen und zum anderen, um die Entwicklung und den Übergang zur freien Kulturlandschaft entsprechend Landschaft gerecht gestalten. Dies ist auch deshalb erforderlich, da Teilbereiche der Ortslage an die denkmalgeschützte Parkanlage des Hofgutes heranreichen. Ein Teil der geplanten Parkplatzflächen im Hotelbereich (Flurstück 23) reichen in den bestehenden Park hinein, so dass alternativ auf der nördlich angrenzenden Fläche (Flurstück 21/1) eine Erweiterung des Park als Ausgleich vorgesehen wird.

Die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf erfolgt bestandsorientiert für die Kirche und deren kirchliche Einrichtungen und ermöglicht über die Festlegung einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 zusätzlichen Erweiterungsspielraum.

Darauf aufbauend sind die Ausweisungen an die veränderten städtebaulichen und rechtlichen Rahmenbedingungen soweit angepasst, dass eine bedarfsorientierte und der Ortslage angemessene Bebauung ermöglicht wird.

3 Inhalt und Darstellungen

Gemäß § 1 Abs.5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in die vorliegende Bebauungsplanänderung aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB/BauNVO)

3.1.1 Wohnbauflächen

Im Plangebiet wird Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO bzw. Wohnbauflächen (§ 1(1)1 BauNVO) ausgewiesen und dargestellt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können darüber hinaus gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
- Anlagen für Verwaltungen,*
- Gartenbaubetriebe und*
- Tankstellen*.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

*Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind über die textliche Festsetzung 1.1.1 die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO: die Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da lediglich die dem Wohnen dienende Nutzungen zugelassen werden sollen.

3.1.2 Sonderbauflächen (SO Golf und SO Hotel)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO (bzw. § 1(1)4 BauNVO) dient das Sondergebiet 4 (SO Golf) und das Sondergebiet 5 (SO Hotel) vorwiegend der Unterbringung von Gästebeherbergung, Gastronomie, touristischer Einrichtungen und Nutzungen, die dem Golfpark zugeordnet sind. Folgende Nutzungen sind zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Pensionen, Ferienapartments/-Ferienwohnungen, etc.)
2. Anlagen für die Nutzung und den Betrieb des Golfparks,
3. Schank- und Speisewirtschaften
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche und soziale Zwecke
5. Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter
6. Stellplätze.

3.1.3 Sonderbaufläche (SO Reitanlage)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO (bzw. § 1(1)4 BauNVO) dient das Sondergebiet 6 (SO Reitanlage) vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen für sportliche Zwecke. Folgende Nutzungen sind zulässig:

1. Reithallen und Reitplätze
2. Pensionstierhaltung und Gestütsbetrieb, Reitverein
3. Pferdestall und -boxen, landwirtschaftliche Gebäude, Hallen und Nebenanlagen, Lager und Aufenthaltsräume, sanitäre Anlagen.
4. Dungstätte
5. Gebäude und Räume mit Seminar-, Wohn- und Schulungsräumen im Zusammenhang mit der Reitnutzung (Ausbildung, Therapeutisches Reiten, etc.)
6. Gebäude zur Lagerung von Futtermitteln (Grundfläche max. 150 m²)
7. Nebenanlagen zur Lagerung von Hindernismaterialien (Grundfläche max. 150 m²)
8. Unterstände (Grundfläche max. 50 m²)
9. Stellplätze.

3.1.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gilt (§ 5(2)2a BauGB): Die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dient der Unterbringung der Kirche sowie der sonstigen verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen. Wird in erster Linie der Bestand überplant, Erweiterungsmöglichkeiten oder die Neuerrichtung von Gebäuden sind jedoch grundsätzlich in der Fläche für den Gemeinbedarf zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem heutigen Bestand.

3.1.5 Private Grünflächen

Der Bebauungsplan (FNP-Änderung) setzt im südwestlichen Bereich des Plangebietes, westlich des Brückenteiches gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (§ 5(2)5 BauGB) private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ fest. Es handelt sich um eine privat genutzte Fläche auf der ein Ferienhaus im Bestand vorhanden ist, untergeordnete Nebenanlagen sind innerhalb der Grünflächen zulässig. Hierbei gilt es aber die Abstände zu Gewässern gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz (10 m) einzuhalten.

Außerdem erfolgt die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“ im Westen des Plangebietes. Zulässig sind bauliche Anlagen, die im Zusammenhang mit der Reitnutzung stehen. Die Fläche ist dem südlich angrenzenden Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reitanlage“ zugeordnet. Es ist vorgesehen eine Reitsportanlage/Freiluftreitplatz zu errichten. Die zulässigen baulichen Anlagen sind Gebäude zur Lagerung von Futtermitteln (Grundfläche max. 150 m²), Nebenanlagen zur Lagerung von Hindernismaterialien (Grundfläche max. 150 m²) sowie Unterstände (Grundfläche max. 50 m²) und sind für den Betrieb der Reitanlage zwingend erforderlich.

4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange werden im § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs.6 Nr.7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung - definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zur einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB abgeleitet wurden, ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfsoffenlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

1. Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
2. Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB
3. Erstellung eines Umweltberichtes
4. Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
5. Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
6. Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs.4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
7. Überwachung und Monitoring

Die o.g. Vorgaben hat der Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das Deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufs erfolgt ist. Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte Abwägung durchzuführen sind. Die zentrale Vorschrift der Umweltprüfung im Baugesetzbuch ist § 2 Abs.4. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung - zu bewerten sind. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der weiteren Planbegründung. Der Umweltbericht kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Die Umweltprüfung wird daher erst zum Verfahrensschritt der Entwurfsbeteiligung mit öffentlich ausgelegt und ist Bestandteil der Begründung.

Der Umweltbericht kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Die für die Umweltprüfung erforderlichen Untersuchungen werden derzeit durchgeführt und werden im Anschluss ausgewertet. Die Umweltprüfung wird erst zum Verfahrensschritt der Entwurfsbeteiligung mit öffentlich ausgelegt und ist Bestandteil der Begründung.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist- auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Hs. 1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden (siehe Kapitel 4.2). Aufgrund der Ausweisung der Bauflächen im Außenbereich sowie die Befestigung dreier Erschließungsstraßen ist eine differenzierte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Zum Entwurf werden darüber hinaus externe Ausgleichsmaßnahmen bzw./oder die Zuordnung von Ökokontomaßnahmen mit in die Planung aufgenommen, die den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff kompensieren.

4.1 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind gleichermaßen in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen entsprechend kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, wurden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Im Plangebiet werden umfangreiche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die in erster Linie die vorhandenen Gehölz- und Grünlandstrukturen erfassen. Im Zuge der weiteren Umweltprüfung geht es zum Entwurf hin eine abschließende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen, wobei die bisher schon genehmigten Eingriffe (rechtskräftige Bebauungspläne) in die Bilanzierung einzustellen sind. Gleichzeitig gilt es in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung die bisher festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen der rechtskräftigen Bebauungspläne zu berücksichtigen.

Für das Entwicklungsziel „Eingrünung“ sind die bestehenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang durch einheimische standortgerechte Sträucher, Laub- und Obstbäume zu ersetzen. Das Entwicklungsziel dient dem Erhalt vorhandenen Gehölzstrukturen und der Eingrünung des Ortsrandes nach Norden. Nach Westen wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ ausgewiesen. Es ist eine Streuobstwiese anzulegen bzw. die bestehenden Obstbäume sind durch Neuanpflanzungen zu ergänzen, wofür die Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Mittel- und Hochstammobstbäumen zu verwenden sind. Die Fläche ist als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften.

Darüber hinaus erfolgt im Osten der Ortslage die Sicherung vorhandener Gehölzstrukturen, nördlich angrenzende an die Parkanlage der denkmalgeschützten Gesamtanlage des Hofgutes Winnerod, als Erweiterung der vorhandenen Parkanlage und als Übergang von Ortslage in die offene Landschaft.

Im Bereich rund um den Brückenteich auf der Fläche mit dem Entwicklungsziel „Auenwald“ sind die bestehenden Gehölze der natürlichen Sukzession zu überlassen, zur Entwicklung der Biodiversität in diesem Bereich. Ursprünglich wurde für diesen Bereich (Flst. 43/4) auch ein Bauplatz und die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Auf einem Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises im September 2018 wurde die Flächen jedoch als Auwald und schützenswertes Biotop beurteilt, so dass nun eine Ausweisung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Auwald“ festgelegt wurde. Aufgrund des Baumstandes im Bereich des gesamten Brückenteiches wird auch davon ausgegangen, dass der gesamte Bereich als Wald im Sinne des Forstgesetzes zu beurteilen ist. Hierzu erfolgen zum Entwurf des Bebauungsplanes weitere Ausführungen.

Eine abschließende Bewertung zu Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplanes.

4.2 Artenschutz und Schutzgebiete

Der Gemeinde Reiskirchen und dem Planverfasser liegen derzeit (Vorentwurf) keine Erkenntnisse über geschützte Pflanzenarten oder direkt betroffene Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH etc.) im Plangebiet vor.

Der Artenschutz ist unabhängig vom bestehenden Bauplanungsrecht zu beachten. Dies kann auch Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG, erhebliche Störung, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie der Fang, Entnahme, Verletzung oder Tötung von Individuen, betreffen. Vom Planvorhaben betroffene Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand sind gemäß Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (HMULV 12/2015) dem gegenüber i.d.R. einer eingehenden Art-für-Art-Prüfung zu unterziehen. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen werden die Flächen, auf die der Bebauungsplan eine neue Nutzung bzw. Bebauung vorsieht, vertiefend im Sommer / Herbst 2019 bzw. Frühjahr 2020 faunistisch untersucht.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 63ff HBO). Dies bedeutet, dass auch bei Planung in der Ortslage (Bestand) die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu beachten sind. So sind zum Beispiel Flächen und Gebäude in der Ortslage entsprechend auf geschützte Fortpflanzungsstätten (wie z.B. in Scheunen, im Dachstuhl oder in Baumhöhlen) vor Beginn der Bau- oder Abrissarbeiten zu untersuchen.

4.3 Zuordnung der Sammelausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Vorgaben des Baugesetzbuches können gemäß § 5 Abs.2a BauGB Ausgleichsmaßnahmen den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Eine Zuordnung erfolgte bei dieser Planung zum Entwurf nur im Bebauungsplan.

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

5.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich in keinem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Innerhalb des Plangebietes entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf durch Ausweisung von neuen Baugrundstücken. Jedoch kann der abschließende Bedarf an Trinkwasser nicht quantifiziert werden. Darüber hinaus erfolgt eine entsprechende Bedarfsermittlung im Rahmen des Bauantrages. Im Bereich der Planstraßen A bis C sind die Leitungen und Kanäle neu herzustellen.

Deckungsnachweis

Die Wasserversorgung für das Baugebiet ist aufgrund des Bestandes sichergestellt. Auch die Löschwasserversorgung dürfte sichergestellt sein, da es sich hier um die Überplanung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes bzw. einer bestehenden Ortslage handelt. Im Bereich der Planstraßen A bis C sind die Leitungen und Kanäle neu herzustellen. Zum Entwurf erfolgt deshalb eine entsprechende Überprüfung der örtlichen Situation und Ergänzung der Begründung.

Technische Anlagen

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel Prüfen der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung. Da die Leitungen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Hofgut Winnerod sowie im Bereich der Ortslage bereits Bestand sind, geht die Gemeinde Reiskirchen von einer ausreichenden Wasserversorgung aus. Im Bereich der Planstraßen A bis C sind die Leitungen und Kanäle neu herzustellen.

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Pkw-Stellplätze und Stellplatzzufahrten in wasserundurchlässiger Weise (TF 1.4.1)¹, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Auch durch die Festsetzungen (TF 1.4ff.) von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in keinem amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Pkw-Stellplätze und Stellplatzzufahrten in wasserundurchlässiger Weise (TF 1.4.1), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern.

¹ TF = textliche Festsetzung im Bebauungsplan

Auch durch die Festsetzungen (TF 1.4ff.) von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt werden.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Pkw-Stellplätze und Stellplatzzufahrten in wasserundurchlässiger Weise (TF 1.4.1), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern.

Auch durch die Festsetzungen (TF 1.4ff) von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet sind zwei Gewässer (Teiche) vorhanden.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im Plangebiet sind zwei Gewässer (Teiche) vorhanden und in der Plankarte als Wasserfläche dargestellt. Der nördliche Teich im Bereich der Parzelle 6/5 soll zukünftig etwas verkleinert werden, so dass auch der Abstand zur Planstraße B, die eine Verbreiterung erfahren muss, mit 10 m eingehalten werden kann. Hierzu erfolgt ein separates wasserrechtliches Genehmigungsverfahren.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet sind zwei Gewässer (Teiche) vorhanden. Zum Entwurf werden die 10 m breiten Bauverbotszonen gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz eingetragen. Zum Vorentwurf sind keine baulichen Anlagen in diesen Gewässerrandstreifen vorgesehen.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind zwei Gewässer (Teiche) vorhanden. Die Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer können eingehalten werden.

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Abwasserversorgung für das Plangebiet ist sichergestellt, da es sich hier um die Überplanung eines rechtkräftigen Bebauungsplanes handelt, der bereits realisiert wurde und die Versorgung der Ortslage bereits im Bestand vorhanden ist. Im Bereich der Planstraßen A bis C sind die Leitungen und Kanäle neu herzustellen.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen ist gegeben.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch eine Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Verwiesen wird auf § 55 WHG und § 37 Abs. 4 HWG.

Versickerung des Niederschlagswassers

Durch eine Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Verwiesen wird auf § 55 WHG und § 37 Abs. 4 HWG.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerungsart erfolgt gemäß dem Bestand im Bereich der Ortslage Winnerod (Mischsystem). Inwieweit für die neu zu erschließenden Grundstücke ein Trennsystem vorgesehen werden kann, hängt letztendlich von der Hydraulik der bestehenden Kanäle in der Ortslage ab. Hierzu erfolgen entsprechende Aussagen zum Entwurf des Bebauungsplanes.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

5.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage im überwiegend bebauten Bereich.

Vorflutverhältnisse

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage im überwiegend bebauten Bereich.

Hochwasserschutz

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage im überwiegend bebauten Bereich.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage im überwiegend bebauten Bereich.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage im überwiegend bebauten Bereich.

5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

Die wasserwirtschaftlichen Belange werden durch die vorliegende 2. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht wesentlich berührt. Die Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser sind bereits Bestand. Im Bereich der Planstraßen A bis C sind die Leitungen und Kanäle neu herzustellen.

6 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

6.1 Straßen und Verkehrsflächen

Die Hauptschließung der Ortslage Winnerod erfolgt über die Parkstraße (K 36), die den Ort von Nord nach Süd durchläuft. Ausgehend von der Parkstraße gehen Erschließungsstraßen zu den Wohngebäuden sowie den weiteren Einrichtungen und den sonstigen Nutzungen ab. Für die Erschließung der neu ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete und Sondergebiete werden drei neue Planstraßen (A bis C) vorgesehen. Die Straßenquerschnitte liegen dabei zwischen 5 m und 9 m. Darüber hinaus gehende konkrete Festsetzungen über die Gestaltung und den Ausbau des Straßenraumes werden in der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht vorgenommen.

Die bisher im Plangebiet verlaufenden landwirtschaftlichen Wirtschaftswege werden auch in der Zukunft aufrechterhalten und ermöglichen die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. der Teiche im Süden und im Zentrum der Ortslage.

6.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Die abschließende Straßenraumaufteilung und -gestaltung wird in der Regel im Rahmen der Erschließungs- und Ausbauplanung festgelegt. Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, ausreichend Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Durch die textliche Festsetzung 1.3 wird zudem gewährleistet, dass innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Pkw-Stellplätze sowie Nebenanlagen zulässig sind. Gemäß § 23 Abs.5 BauNVO sind Stellplätze auch auf den Grundstücken explizit zugelassen (soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können), sodass im Ergebnis dem Flächenbedarf des ruhenden Verkehrs Rechnung getragen werden kann.

Die öffentlichen Parkflächen sind frei zugänglich, sind aber dem Golfpark Winnerod und dem Restaurant im Hof Gut zugeordnet, die für den Betrieb ausreichend Stellplätze für Mitarbeiter und Gäste zur Verfügung stellen müssen. Der Parkplatz östlich des Gutshofes erhält nördlich angrenzend Erweiterungsflächen, damit eine Ausnutzbarkeit dieser Bereiche erfolgen kann, um weitere Kapazitäten zu besitzen. Weitere Parkplatzflächen werden im Süden des Geltungsbereiches auf der Parzelle 44/1 geschaffen.

6.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. In fußläufiger Entfernung, zentral in der Ortslage, befindet sich die Bushaltestelle „Kirche“, wo ein Anschluss an den Busverkehr besteht.

6.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Plangebiet ist sichergestellt, da es sich hier um die Überplanung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, der bereits realisiert wurde und die Versorgung der Ortslage

bereits im Bestand vorhanden ist. Ob diese für die Optimierung der Flächen und Neuausweisung ausreichend ist, muss im weiteren Planungsprozess geprüft werden.

6.5 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im bestehenden Entwässerungssystem (Mischsystem). Die Dimensionierung der Kanäle ist im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan berücksichtigt worden, um das Abwasser des Plangebietes aufzunehmen. Ob die Kapazitäten der Kläranlage für die Optimierung der Flächen und für die Neuausweisungen ausreichend sind, muss im weiteren Planungsprozess geprüft werden.

6.6 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Die bestehenden Nutzungen auf den Betriebsgeländen sind bereits an das Stromnetz angeschlossen. Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand Kommunikationslinien oder andere Versorgungsleitungen. Die Lage der Leitungen der Ver- und Entsorgung (Strom, Telekom etc.) werden zum Entwurf nachrichtlich aufgenommen.

6.7 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist bereits überwiegend Bestand und wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Innerhalb der Ortslage sind die Erschließungsstraßen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

Gemäß § 3 des Hess. Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) und dem Arbeitsblatt W 405 Wasserversorgung und Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) ist entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzung folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

Sofern die Löschwassermenge für eine kleine Gefahr der Brandausbreitung zu Grunde gelegt werden sollen, sind entsprechende textliche Festsetzungen zur überwiegenden Bauart aufzunehmen.

Bei max. Löschwasserentnahme muss der Fließdruck mind. 1,5 bar betragen. Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mind. 2 Std. zur Verfügung stehen. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (z.B. Zisterne od. Löschwasserteich) sicherzustellen. Bei dem Einbau der Hydranten sind die Richtlinien Arbeitsblatt W 331 des DVGW zu beachten. Auf die ordnungsgemäße Beschilderung wird besonders verwiesen. Der angegebene Löschwasserbedarf ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Fassung Februar 2008 als Richtwert zu betrachten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Diese kann u.U. von der Höhe des Grundschutzes abweichen.

1. Die Zufahrtswege sind so zu befestigen, dass sie von Lösch- und Rettungsfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10t ohne Schwierigkeiten befahr-

ren werden können. Im Übrigen wird auf DIN 14090 „FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

2. Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mind. 3 m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile (z.B. durch Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mind. 3,50m betragen.
3. Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.
4. Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.
5. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späterem Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölze niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.
6. Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen des § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2010 zu beachten.

7 Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten

Der Gemeinde Reiskirchen liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor.

8 Denkmalschutz

Gemäß den Angaben im denkXweb auf dem Geoportal Hessen werden die Parkstraße Hausnummer 22 und 24 sowie das angrenzende Parkgelände als Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegen, angegeben. Es erfolgte eine entsprechende nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan.

Parkstraße 24

- Parkstraße Sachgesamtheit Herrenhaus, Gutshofe und Einzelkulturdenkmal Gießen Reiskirchen Winnerod
- Parkstraße 22 ehemaliger Park

Weitere Einzelkulturdenkmäler befinden sich im Bereich der Parkstraße 8 (Pumpe), der Parkstraße 11 (Pfarrhaus und Scheune) und der Parkstraße 13 (Evangelische Kirche). Die drei Denkmäler werden zum Entwurf noch entsprechend in der Plankarte gekennzeichnet.

Bei Neubaumaßnahmen oder Umbaumaßnahmen bestehender Gebäude im Umfeld dieser Kulturdenkmäler gilt es eine enge Abstimmung mit der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde vorzunehmen.

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21HDSchG).

9 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, Fläche für den Gemeinbedarf sowie Sondergebiete (Golf, Hotel, Reitanlage) im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar.

Reiskirchen und Linden, 27.06.2019

Bearbeiter: Dipl.-Geograph Mathias Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung D. Röttger