

**Bauleitplanung der Gemeinde Reiskirchen
Ortsteil Winnerod
Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7.1 „Ortslage Winnerod“
2. Änderung und Erweiterung**

1. Beschlussempfehlungen (Abwägung gemäß § 1 Abs.7 BauGB) zu den eingegangenen Anregungen und Hinweisen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB
2. Entwurfs- und Offenlagebeschluss gemäß § 3 Abs.2 BauGB

Reiskirchen und Wetttenberg, den 10.09.2021

Planungsbüro Fischer, 35435 Wetttenberg

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ab:

Abwasserverband Wiesecktal (23.07.2019)
Deutsche Telekom Technik GmbH (04.07.2019)
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (15.07.2019)
Kreisausschuss des LDK, Amt für den ländlichen Raum (15.07.2019)
Kreisausschuss LK Gießen, Wasser- und Bodenschutz (07.08.2019)
Kreisausschuss des LK Gießen, FD Bauaufsicht (12.07.2019)
Kreisausschuss des LK Gießen, Brandschutz (01.08.2019)
Kreisausschuss des LK Gießen, FD Naturschutz (05.08.2019)
Kreisausschuss LK Gießen, Wasser- und Bodenschutz (07.08.2019)
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Bau- und Kunstdenkmalpflege (07.08.2019)
Landesamt für Denkmalpflege Hessen HessenArchäologie (17.07.2019)
Mittelhessen Netz GmbH (06.08.2019)
RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (25.07.2019)
Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31 – Bauleitplanung (09.08.2019)

Folgende Bürger gaben Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ab:

Bürger 1 (Anne Margarete Dorn, Dillenburg) (08.08.2019)

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweisen ab:

Abwasserverband Lauter-Wetter (05.07.2019)
Amt für Bodenmanagement Marburg (09.08.2019)
Avacon AG (10.07.2019)
EnergieNetz Mitte GmbH (12.07.2019, 23.08.2019)
Gemeindevorstand der Gemeinde Buseck (08.07.2019)

IHK Gießen-Friedberg (05.08.2019)
LK Gießen, FB 17, FD 74.1 Verkehr (12.07.2019)
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (09.07.2019)
Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen (15.07.2019)
Magistrat der Stadt Grünberg (09.07.2019)
PLEdoc GmbH (05.07.2019)
Tennet TSO GmbH (08.07.2019)
Unitymedia Hessen (23.07.2019)
Zweckverband Mittelhess. Abwasserwerke (05.07.2019)
Zweckverband Mittelhess. Wasserwerke (09.07.2019)

Keine Stellungnahmen sind eingegangen von folgenden Trägern öffentlicher Belange:

Bot. Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.
BUND, Landesverband Hessen
Bundesamt für Infrastruktur, Wehrbereichsverwaltung
DB Bahn AG
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau
Gemeindevorstand der Gemeinde Fernwald
Gemeindevorstand der Gemeinde Rabenau
Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz
Hess. Landesamt für Umwelt und Geologie
Hess. Forst, Forstamt Wettenberg
Landesjagdverband Hessen e.V.
Magistrat der Stadt Laubach
Magistrat der Stadt Lich
Naturschutzbund Deutschland
OVAG Netz AG
Polizeipräsidium Mittelhessen
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald

Unternehmerverband, Hessischer Einzelhandel
Verband Hess. Fischer e.V.
Wanderverband Hessen e.V.

Beschlussempfehlung

Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs.2 BauGB

(1) Nach ausführlicher Erläuterung und Diskussion werden die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen, zu denen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zur Kenntnis genommen und beschlossen.

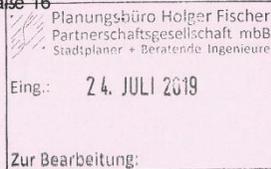
(2) Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reiskirchen billigt den gemäß (1) überarbeiteten Vorentwurf der FNP-Änderung einschl. Begründung sowie Umweltbericht und die sich durch die Beschlussempfehlungen ergebenden Änderungen als Entwurf und beschließt dessen Offenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB.

Abwasserverband Wiesecktal



Abwasserverband Wiesecktal, Postfach 11 14 20, 35359 Gießen

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden



Ihr Zeichen: Licher/Anders
Ihre Nachricht vom: 04.07.2019
Unser Zeichen: buß-wl
Auskunft erteilt: Frau Buß
Telefon: 0641/9506-167
Telefax: 0641/95066167
E-Mail: kbuss@zmw.de
Datum: 23.07.2019

Bauleitplanung der Gemeinde Reiskirchen, Ortsteil Winnerod Bebauungsplan Nr. 7.1 „Ortslage Winnerod“ – 2. Änderung und Erweiterung sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 1 BauGB

Abwassertechnische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

1 der o. g. Maßnahme kann aus abwassertechnischer Sicht nur dann zugestimmt werden, wenn die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem erfolgt. Die Fläche des Plangebietes ist in der aktuellen SMUSI-Berechnung (Stand 2013) nur teilweise als bestehende Entwässerungsfläche enthalten. **Die Entwässerung muss daher zwingend im Trennsystem erfolgen**, damit nur Schmutzwasser über das Ortsnetz in die Verbandsanlagen eingeleitet wird.

Hinweis zur Korrektur im Bebauungsplan:

Unter Pkt. 5.4 „Abwasserbeseitigung“ (Seite 26) und unter Pkt. 6.5 „Abwasserentsorgung“ (Seite 28) wurde der Begriff Mischsystem statt Trennsystem verwendet. Wir bitten Sie dies in beiden Fällen zu korrigieren.

2 Im Planungsraum sind folgende überörtliche Entwässerungsanlagen des Abwasserverbandes Wiesecktal betroffen:

- Sammelleitung für Abwasser, Anschlussammler vom Ortsnetz Winnerod zum Hauptammler (AVW 460): DN 250 Stz
- Schachtbauwerke

Die ungefähre Lage unserer Anlagen ist aus dem beigelegten Bestandsplan ersichtlich. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die genaue Lage durch einen Ortsvergleich festzustellen ist.

...

Hausanschrift: Teichweg 24 35396 Gießen Telefon: 0641 9506-0 Telefax: 0641 9506-197	Postanschrift: Postfach 11 14 20 35359 Gießen E-Mail: info@zmw.de Internet: www.zmw.de	Verbandsvorsteher: Bürgermeister Dirk Haas 1. Stellvertreter des Verbandsvorstehers: Bürgermeister Dietmar Kromm	Bankverbindung: Sparkasse Gießen IBAN: DE07 5135 0025 0257 0010 18
--	---	---	---

Körperschaft des öffentlichen Rechts (Sitz des Verbandes: Buseck, Landkreis Gießen)

06/2016

Auswertung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB

Abwasserverband Wiesecktal (23.07.2019)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Entwässerung wird im Trennsystem erfolgen, weshalb die Ausführungen zum Trennsystem in der Begründung zur FNP-Änderung redaktionell angepasst werden.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, etc.) zu berücksichtigen sind.

Die Informationen werden an den Vorhabenträger für die Beachtung im Bauantragsverfahren weitergegeben.

zu 2.: Die Hinweise auf die überörtlichen Entwässerungsanlagen wird gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen und in der Plankarte textlich aufgeführt.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, etc.) zu berücksichtigen sind.

Die Informationen werden an den Vorhabenträger für die Beachtung im Bauantragsverfahren weitergegeben.

3 Die Trasse der Sammelleitung ist im **Bereich von 3,00 m** beiderseits (im freien Gelände) der Rohrachse absolut freizuhalten. Auch Anpflanzungen sowie Überbauungen sind in diesem Bereich unzulässig. Weiterhin sind Abgrabungen, Geländevertiefungen, Aufschüttungen und sonstige Auflasten im Bereich unserer Abwasserleitung nicht zulässig.

Bei Kreuzungen ist zwischen Nahwärme-, Gas-, Strom- und Wasserleitungen/Kabel/Schutzrohren und Abwasserleitung ein **Mindestabstand von 0,40 m** einzuhalten.

Bei Parallelführung ist ein **Mindestabstand von 1,00 m** von Nahwärme-, Gas-, Strom- und Wasserleitungen/Kabel/Schutzrohren und Abwasserleitung zwischen den Rohraußenflächen sicher einzuhalten. Falls die örtlichen Gegebenheiten dies zulassen, sollte ein größerer Abstand eingehalten werden.

Geringere Abstände sind nur in Abstimmung mit dem Abwasserverband möglich. Diese werden in der Regel im Rahmen eines gemeinsamen Ortstermins festgelegt.

Wir bitten Sie, uns an der weiteren Entwässerungsplanung zu beteiligen.
Ihr Ansprechpartner in unserem Hause ist die Abteilung Abwasser,

Herr Bothe ☎ 0641 / 9506-117.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Kerstin Buß

Kerstin Buß

Anlage

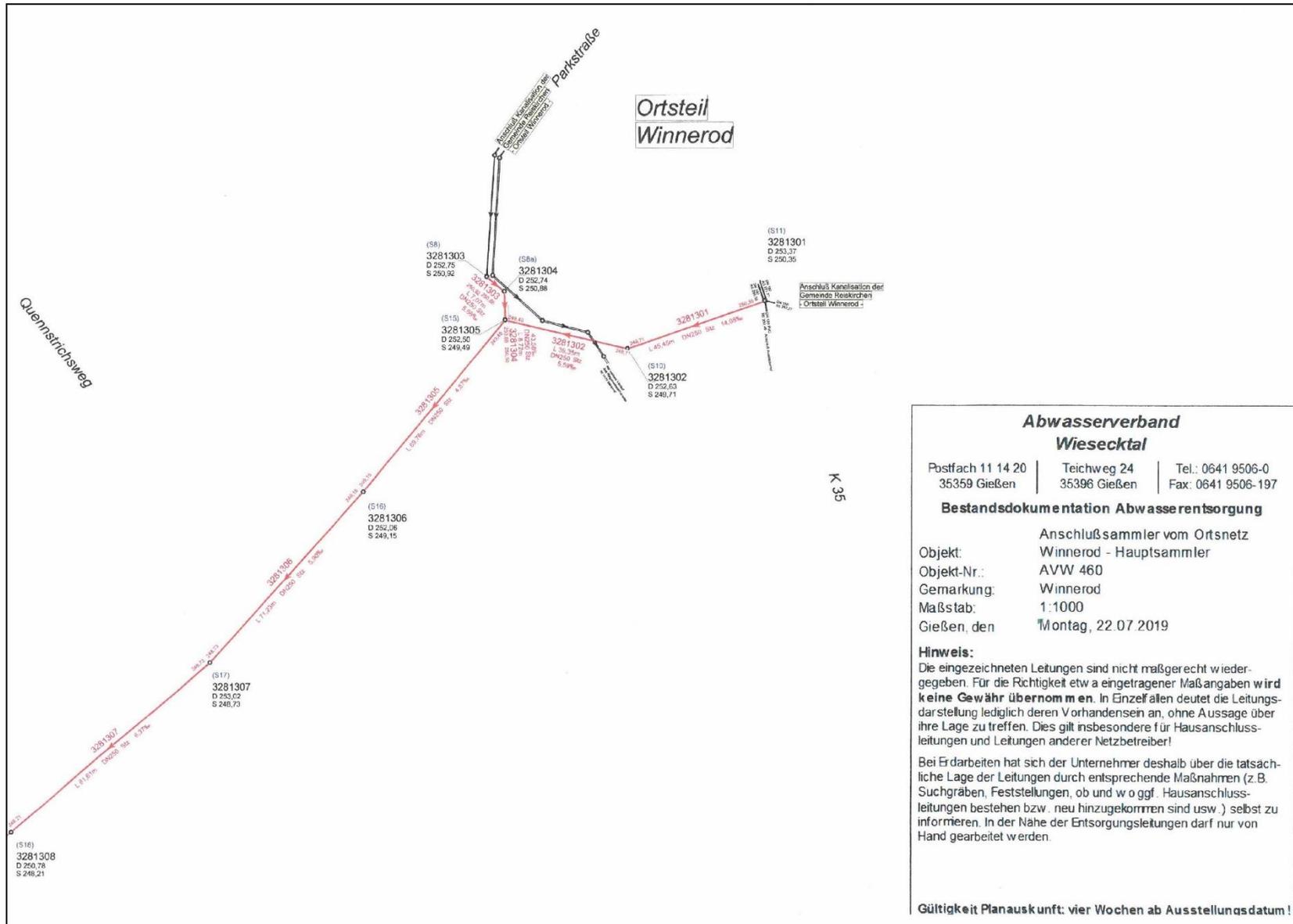
Lageplanausschnitt AVW 460

Maßstab 1 : 1000

zu 3.: Die Hinweise auf die Abstände werden in der Begründung aufgeführt.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, etc.) zu berücksichtigen sind.

Die Informationen werden an den Vorhabenträger für die Beachtung im Bauantragsverfahren weitergegeben.



Deutsche Telekom Technik GmbH
Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen

Planungsbüro Holger Fischer
Herr Wolf
Konrad-Adenauer-Str. 16

35440 Linden



Ihre Referenzen **Ihr Schreiben vom 04.07.2019**
Ansprechpartner **Bettina Klose**
Durchwahl **(0641) 963-7195**
Datum **05.08.2019**
Betrifft **Bauleitplanung der Gemeinde Reiskirchen, Ortsteil Winnerod
Bebauungsplan Nr. 7.1 „Ortslage Winnerod“ 2.Änderung und Erweiterung des
Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

Sehr geehrter Herr Wolf,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

- 1 Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage).
- 2 Zur Versorgung der neuen Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
- 3 Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, **mindestens 4 Monate vor Baubeginn** der Erschließungsarbeiten, schriftlich angezeigt werden sowie um Mitteilung, sobald der Bebauungsplan seine Rechtsgültigkeit erlangt hat. Wir bitten um die Beteiligung an der Erschließungsplanung.

Hausanschrift
Telekontakte
Konto
Aufsichtsrat
Geschäftsführung
Handelsregister

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest, Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen
Telefon +49 641 963 0, Internet www.telekom.de
Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender)
Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
UStIdNr. DE 814645262

Auswertung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB

Deutsche Telekom Technik GmbH (23.01.2019)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis auf die im Plangebiet befindlichen Telekommunikationslinien wird gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen und auf der Plankarte sowie in der Begründung mitaufgeführt.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, etc.) zu berücksichtigen sind.

Die Informationen werden an den Vorhabenträger für die Beachtung im Bauantragsverfahren weitergegeben.

zu 2. und zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, etc.) zu berücksichtigen sind.

Die Informationen werden an den Vorhabenträger für die Beachtung im Bauantragsverfahren weitergegeben.

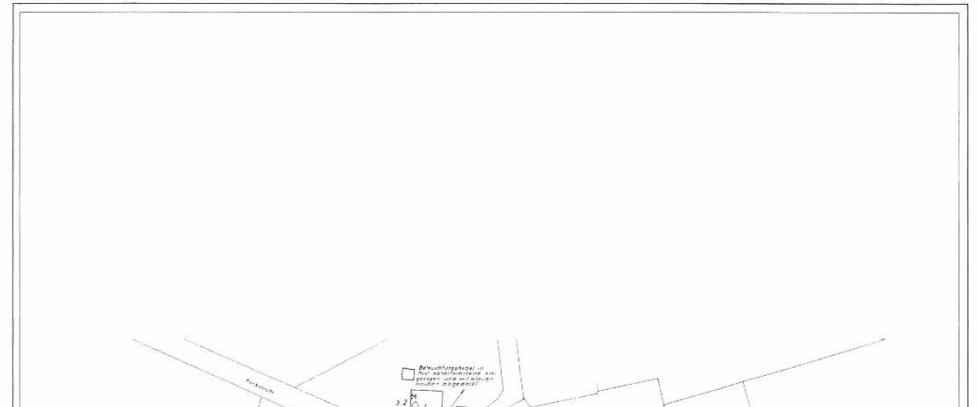


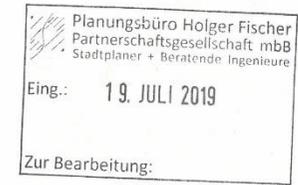
ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Datum
Empfänger
Blatt 2

Mit freundlichen Grüßen

Auswertung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB





Aktenzeichen BE 12.01.2 Wa - 34 c 1/2
Bearbeiter/in Kilian Wagner
Telefon (02771) 840 270
Fax (02771) 840 450
E-Mail kilian.wagner@mobil.hessen.de
Datum 15. Juli 2019

K 35, K 36, Gemeinde Reiskirchen, Ortsteil Winnerod
Bebauungsplan Nr. 7.1 "Ortslage Winnerod", 2. Änderung und Erweiterung
sowie Änderung des Flächennutzungsplans [Vorentwurf 06/2019]
Beteiligung der Behörden - Unterrichtung [§ 4 (1) BauGB]

Ihr Schreiben vom 04.07.2019, Az.: Wolf/Anders

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der vorgelegten Bebauungsplanänderung und Erweiterung soll die Ortslage von Winnerod im Bestand gesichert sowie Flächen für kommende Bauvorhaben vorbereitet werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit

Gesicherte äußere Erschließung im Kfz-Verkehr [§§ 1,123 BauGB]

Durch das Plangebiet verlaufen die freie Strecke der K 35 und die freie Strecke der K 36. Die verkehrliche Erschließung ist über örtliche Straßen und bestehende Zufahrten zu den Kreisstraßen gegeben. Darüber hinaus sind neue Straßen mit Anbindung an die K 36 vorgesehen. An der freien Strecke sind alle neuen Einmündungen und Zufahrten einvernehmlich mit mir abzustimmen und vertraglich zu regeln.

Leistungsfähigkeit des Straßennetzes [§ 47 HStrG]

Aus den vorgelegten Unterlagen geht das durch die Bebauungsplanänderung verursachte Verkehrsaufkommen nicht hervor. Sollten in Folge der Bauleitplanung Maßnahmen für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Kreisstraßen nötig werden, hat die Gemeinde diese in einvernehmlicher Abstimmung mit mir zu eigenen Lasten durchzuführen.

Anlage

FN



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement (15.07.2019)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis zur Abstimmung der neuen Einmündungen und Zufahrten wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in der Begründung zur FNP-Änderung mitaufgeführt.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, etc.) zu berücksichtigen sind.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, etc.) zu berücksichtigen sind.

1

2

- 3 **Fußgänger, Radfahrer und Belange des ÖPNV** [§ 1 BauGB, § 3,4 ÖPNV-Gesetz]
Die Ortslage Winnerod ist über zwei Bushaltestellen an der K 36 an den ÖPNV angebunden.
- 4 **Ortsdurchfahrt und Ortstafel** [ODR¹]
Aufgrund der Streckencharakteristik der K 36 im Plangebiet ist die Festsetzung einer straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt Erschließungsbereich möglich. Eine Festsetzung der Ortsdurchfahrt ist durch die Gemeinde Reiskirchen formlos bei mir zu beantragen. An der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt würden keine Zufahrts- und Bauverbote gelten.
- 5 **Zugangs- und Zufahrtsverbot** [§ 19 HStrG, §§ 1,2 PlanZV]
Es gilt ein Zugangs- und Zufahrtsverbot aus dem Plangebiet zur freien Strecke der K 35 sowie der K 36. Dies ist im Bebauungsplan entlang der Kreisstraßen mit der Signatur „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ darzustellen. Im Bereich von bestehenden Zufahrten ist das Planzeichen "Einfahrt" / "Einfahrtbereich" anzubringen.
- 6 **Bauverbot** [§ 23 HStrG, §§ 1,2 PlanZV]
Entlang der freien Strecke der Kreisstraßen gilt in einem 20,00 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand die straßenrechtliche Bauverbotszone, der sich die 20,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone anschließt. Beide Zonen sowie der Fahrbahnrand der Kreisstraßen sind im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.
- Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen (u.a. Umfahrt, Überdachung, Stellplatz, Garage, Lager) sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Rechtmäßig bestehende und genehmigte bauliche Anlagen und Nebenanlagen genießen Bestandsschutz. Die Baugrenze ist entsprechend zurückzunehmen.
- Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist meine Zustimmung einzuholen, in allen anderen Fällen meine Genehmigung zu beantragen.
- 7 **Verkehrssicherheit** [§ 47 HStrG]
Pflanzenaufwuchs, Böschungen und Ausstattungselemente des Plangebietes dürfen Sichtbeziehungen und Lichtraumprofile der Kreisstraßen nicht einschränken.
- Baumpflanzungen entlang der K 36 außerhalb des Straßengrundstückes müssen so erfolgen, dass Schutzmaßnahmen gemäß der RPS² entbehrlich sind.
- 8 Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzellen oder in Entwässerungsanlagen der Kreisstraßen gelangen.

¹ Richtlinien für die rechtliche Behandlung von Ortsdurchfahrten im Zuge der Bundesstraßen – Ortsdurchfahrtrichtlinien (ARS 14/2008 BMVBS) Eingeführt für Landesstraßen und empfohlen für Kreisstraßen (AV 28/2008 HLSV)

² Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme, Ausgabe 2009
Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V., Köln, FGSV Verlag, Köln – FGSV 343 (R 1)

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, etc.) zu berücksichtigen sind.

Die Informationen werden an den Vorhabenträger für die Beachtung im Bauantragsverfahren weitergegeben.

zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und nach Abstimmung zur Lage der Ortsdurchfahrtsgrenze auf der Plankarte des Bebauungsplanes mitaufgeführt.

zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Hinweisteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie in der Begründung mitaufgeführt.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 7. und 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.

**Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement**

Von Schadenersatzansprüchen durch einen nicht vorhersehbaren Abfluss ungesammelten Oberflächenwassers der Kreisstraßen in das Plangebiet, sind der Straßenbaulastträger sowie Hessen Mobil samt Bediensteten freizustellen.

9 Solar- und Photovoltaikanlagen, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer führen.

10 Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaulastträger aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

Fachliche Stellungnahme

11 Maßnahmen gegen Emissionen der klassifizierten Straßen sind Sache der Gemeinde.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Kilian Wagner

Auswertung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB

zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, etc.) zu berücksichtigen sind.

zu 10. und zu 11.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, etc.) zu berücksichtigen sind.

Die Informationen werden an den Vorhabenträger für die Beachtung im Bauantragsverfahren weitergegeben.

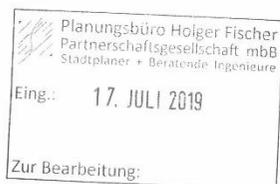


Lahn|Dill|Kreis

Der Kreisausschuss
Abteilung für den ländlichen Raum

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises • Postfach 19 40 • 35573 Wetzlar

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str.16
35440 Linden



**Bauleitplanung der Gemeinde Reiskirchen, Ortsteil Winnerod
Bebauungsplan Nr. 7.1 "Ortslage Winnerod" 2. Änderung sowie
Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs.1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

1 von der vorliegenden Planung sind landwirtschaftliche Interessen geringfügig betroffen. Lediglich zwei Flurstücke werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt, von denen das größere Flurstück auch zukünftig als Pferdekoppel nutzbar sein wird. Insofern kann der vorliegenden Planung aus landwirtschaftlicher Sicht zugestimmt werden.

2 Bei der Planung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollten landwirtschaftliche Flächen geschont werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bernd Kütke

Fachdienst
Landwirtschaft und
Forsten
Datum:
2019-07-15
Aktenzeichen:
24.1-30.06.2 Ortslage
Winnerod, Reiskirchen-
Winnerod

Ansprechpartner(in):
Herr Kütke
Telefon Durchwahl:
06441 407-1777
Telefax Durchwahl:
06441 407-1075
Gebäude Zimmer-Nr.:
D 4.142
Telefonzentrale:
06441 407-0
E-Mail:
Bernd.Kuethe@lahn-dill-kreis.de
E-Mail zentral:
info-arl@lahn-dill-kreis.de
Internet:
www.lahn-dill-kreis.de

Ihr Schreiben vom:
04.07.2019
Ihr Zeichen:
Wolf/Anders

Hausanschrift:
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

Servicezeiten:
Mo. – Fr.
07:30 – 12:30 Uhr
Do.
13:30 – 18:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
Sparkasse Wetzlar
IBAN:
DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN:
DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL

Postbank Frankfurt
IBAN:
DE65 5001 0060 0003 0516 01
BIC: PBNKDEFF

Auswertung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung für den Ländlichen Raum
(15.07.2019)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes (Entwurfsoffenlage) berücksichtigt.

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss	
FACHBEREICH BAUORDNUNG, UMWELT UND VERKEHR	Fachdienst: Bauaufsicht / Untere Denkmalschutzbehörde Sachbearbeiter: Frau Bairstow Telefon: 0641/9390-1554 Fax: 0641/9390-1585 e-mail: Bauaufsicht@lkgi.de

Fachdienst 71
Bauaufsicht/Bauleitplanung

im Hause

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
BLP19/43	11.07.2019	71-UDB	12.07.2019

Bauleitplanung der Gemeinde Reiskirchen, Ortsteil Winnerod
hier: Bebauungsplan Nr. 7.1 „Ortslage Winnerod“, 2. Änderung und Erweiterung

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bereich des genannten Flurstücks Nr. 23 steht als Teil der Sachgesamtheit mit Herrenhaus, Gutshof und ehemaligem Park (Flur: 1; Flurstück: 1/5, 1/7, 1/8, 22/1 und 23) aus geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen als Kulturdenkmal nach §2 Abs. 1 HDschG unter Denkmalschutz.

Das bedeutet, dass ohne Ortsbegehung und enger Abstimmung in Form von Detailplanung, eine Aussage zu Genehmigungsfähigkeit jeglicher Nutzungsänderung, baulicher Veränderung oder Umgestaltung im Sinne des Denkmalschutzes nicht möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Bairstow

Anlage

Auswertung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB

Kreisausschuss des Landkreis Gießen, Bauaufsicht (12.07.2019)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden bereits auf der Plankarte dargestellt sowie im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen (TF 3.1) des Bebauungsplanes sowie in der Begründung (S. 31) aufgeführt.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, etc.) zu berücksichtigen sind.

Die Informationen werden an den Vorhabenträger für die Beachtung im Bauantragsverfahren weitergegeben.



Kulturdenkmäler in Hessen

Landesamt für Denkmalpflege
Hessen

Navigation Innerhalb der Ergebnisliste:

Zurück zur Ergebnisliste (/Filter /findet/?k=23&o=26&s=Parkstraße)

Stand: 20.02.2018
Link kopieren








Kartenmaterial Datengrundlage (ALKIS): Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (<http://www.hvbg.hessen.de/>)

Planeelemente auswählen
Zeigen Sie mit der Hand auf Markierungen im Plan, erhalten Sie ein VorschauBild und per Mausclick die Objektbeschreibung.

Kartenansicht
Wählen Sie zwischen zwischen Abis- und Luftbildansicht. Ebenfalls können Sie die Kartenbeschriftung ein- und ausblenden.

Zoomen
Zoomen Sie stufenweise mit einem Mausclick auf die Lupen oder bewegen Sie den Mauszeiger auf den Planausschnitt und verwenden Sie das Scrollrad Ihrer Maus.

Zoom per Mausehrad
Über diesen Button können Sie einstellen, ob Sie das Zoomen in der Karte per Scrollrad Ihrer Maus erlauben möchten oder nicht.

Vollbildmodus
Betätigen Sie diesen Button um die Karte im Vollbildmodus zu betrachten. Über den selben Button oder durch klicken der "Esc"-Taste können Sie den Vollbildmodus wieder verlassen.

Ausgangsobjekt anzeigen
Über diesen Button erreichen Sie, dass in der Karte das Ausgangsobjekt angezeigt wird. Bei dem Ausgangsobjekt handelt es sich um die Objekte, die zu dem entsprechende Straßeneintrag gehören.

Abstand messen
Mit Hilfe dieses Tools können Sie die Distanz zwischen zwei oder mehreren Punkten berechnen. Hierbei wird eine Linie gezeichnet, bei der die entsprechende Gesamtlänge angezeigt wird. Weitere Anweisungen zur Benutzung werden nach betätigen des Button angezeigt.

Fläche berechnen
Dieses Tool ermöglicht es Ihnen eine Fläche zu zeichnen und den Flächeninhalt in m² zu berechnen. Um ein Fläche zu erzeugen, müssen mindestens 3 Punkte gesetzt werden. Die Fläche wird durch den Klick auf den Ausgangspunkt (1. Punkt) geschlossen und der Flächeninhalt anschließend berechnet.

Gießen
Reiskirchen
Winnerod
Parkstraße 24
Parkstraße
Parkstraße 22
Sachgesamtheit
Herrenhaus, Gutshofe
und ehemaliger Park
Flur: 1
Flurstück: 1/5, 1/7, 1/8,
22/1, 23

Parkstraße 24, Herrenhaus von 1801

Südlich des ehemaligen Parks, auf dessen Gelände 1873 Spuren des mittelalterlichen Herrensitzes nachgewiesen wurden, erbaute sich Friedrich Salentin von Zwiernlein 1801 ein neues großzügiges Herrenhaus. Es ersetzte ein etwas weiter westlich an der Stelle des heutigen Nebengebäudes (Parkstraße 22) gelegenes herrschaftliches Wohnhaus, das sich Friedrich Ludwig von Buseck, genannt Münch, vermutlich im frühen 18. Jahrhundert errichtet hatte.

Der von Nordwest nach Südost verlaufende klassizistische Rechteckbau, ein dreigeschossiges, verschindelttes Fachwerkgebäude mit hohem Kellersockel und leicht geschweiftem Walmdach, ist mit seiner völlig symmetrisch ausgeprägten, neunachsigen Fassade auf den Hof ausgerichtet. Einziger Schmuck des Gebäudes, das früher durch einen mittig aufgesetzten, schlanken Uhrenturm gekennzeichnet war, sind die gleichmäßig gereihten hochformatigen Fenster mit Klapppläden, die im Obergeschoss etwas kleiner ausfallen, und das in der Gebäudemitte angeordnete flach übergebelte Portal, zu dem eine steile Freitreppe emporführt.

Einschließlich der brückenartigen zweibogigen Verbindung zum hoch gelegenen Areal des ehemaligen Parkes und des wesentlich später entstandenen Nebengebäudes, dessen zum Hof ausgerichtete, symmetrisch gegliederte Fassade klassizistische Formen adaptiert, sowie einschließlich der erst nach der Jahrhundertwende entstandenen Wirtschaftsgebäude, die den großflächigen Wirtschaftshof rahmen und deren Südsicht das Ortsbild in starkem Maße prägen, ist die gesamte Hofanlage aus geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen Kulturdenkmal.

Auswertung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB

Anlage

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss		Gießen, den 01.08.2019	
Fachbereich - 1 - SERVICE, SICHERHEIT UND ORDNUNG		Fachdienst 16 Gefahrenabwehr	<ul style="list-style-type: none"> • Brandschutz, • Katastrophenschutz, • Rettungsdienst und • Zivilschutz
An den Fachdienst Bauaufsicht -71- Im Hause	Landkreis Gießen Bauaufsicht 0 1. AUG. 2019 Fachdienst 71	Sachbearbeiter: Telefon: Fax: E-Mail: Gebäude: E	Horst Marquardt 0641/9390-1634 0641/37712 horst.marquardt@lkgi.de Zimmer: E021

Ihr Schreiben vom
11.07.2019

Ihr Aktenzeichen
BLP19/43

Unser Aktenzeichen
1603/FWBLP-04319

Bauleitplanung der Stadt/Gemeinde Reiskirchen, Stadt-/Ortsteil Winnerod.
Bebauungsplan Nr. 7.1 "Ortslage Winnerod"; OT Winnerod; 2. Änderung und
Erweiterung;
brandschutztechnische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o. g. Schreiben bitten Sie die Brandschutzdienststelle um eine Stellungnahme für
die im Betreff näher bezeichnete Maßnahme.

gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan bestehen in
brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen
berücksichtigt werden:

1
2

1. Löschwasserversorgung

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die
Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom
14. Januar 2014 haben die Gemeinden für eine den örtlichen Verhältnissen
angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen.

Hierbei ist die von der vorgesehenen Bebauung ausgehende konkrete
Gefahrensituation ein wesentliches Kriterium. Die Gemeinde hat im Rahmen der
Bedarfs- und Entwicklungsplanung für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe das
Gefahrenpotential zu ermitteln und den hierfür erforderlichen Löschwasserbedarf
(Grundschatz) festzulegen.

Als Orientierungshilfe für einen angemessenen Löschwasserbedarf kann das
Arbeitsblatt W 405 (A) Wasserversorgung-Brandschutz des Deutschen Vereins des
Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) dienen.

In der nachstehenden Tabelle sind die Richtwerte für den erforderlichen
Löschwasserbedarf in Abhängigkeit der Bebauung des v. g. Plangebietes und der
s. g. Geschossflächenzahl angegeben. Aus den von Ihnen mitgeteilten
Planungsgrößen ergibt sich als Richtwert nachfolgender Löschwasserbedarf:

$$WA/GFZ = (0,3 - 0,6) = 48\text{m}^3/\text{h} = (800 \text{ l/Min})$$

$$SO/GFZ = (0,6 - 2,4) = 96\text{m}^3/\text{h} - 192\text{m}^3/\text{h} = (1.600 - 3.200 \text{ l/Min})$$

Auswertung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB

Kreisausschuss des LK Gießen, FD Brandschutz (01.08.20219)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zur FNP-Änderung mitaufgeführt.

Die Hinweise beziehen sich auf die nachfolgende Erschließungsplanung und Bauausführung und sind im Zuge dessen zu beachten.

Die Informationen werden an den Vorhabenträger für die Beachtung im Bauantragsverfahren weitergegeben.

Hinweis:

Der v. g. Richtwert dient als Beschlussempfehlung, die Gemeinde hat jedoch letztendlich den erforderlichen Löschwasserbedarf im Rahmen ihrer Planungshoheit selbst festzulegen. Sollte dieser von der v. g. Empfehlung abweichen, so wäre dies in der Beschlussvorlage deutlich zu machen. Eine Kopie des Beschlusses erbitten wir für unsere Akte.

Tabelle 1

Bauliche Nutzung nach §17 der Baunutzungsverordnung	Reine Wohngebiete (WR), allg. Wohngebiete (WA), besondere Wohngebiete (WB), Mischgebiete (MI), Dorfgebiete (MD)		Gewerbegebiete (GE)			Industriegebiete (GI)
			Kerngebiete (MK)			
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	-
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 07	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 ≤ GFZ ≤ 07	0,7 > GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	-
Baumassenzahl (BMZ)		-	-	-	-	BMZ ≤ 9
Löschwasserbedarf [m ³ /h] bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung						
a) klein	48	96	48	96	96	
b) mittel	96	96	96	96	192	
c) groß	96	192	96	192	192	

überwiegende Bauart

a) feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachung, ausreichende Abstandsflächen zwischen den Gebäuden;
b) Umfassungen nicht feuerbeständig oder feuerhemmend, harte Bedachung oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen
c) Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert). Stark behinderte Zugänglichkeit. Häufung von Feuerbrücken, usw.

Erfolgt die Sicherstellung der Löschwasserversorgung aus den Ortsnetzen so sind nachfolgende Anforderungen zu berücksichtigen:

- Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mindestens 2 Std. zur Verfügung stehen.
- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
- Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Auswertung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB**zu 3.: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zur FNP-Änderung mitaufgeführt.**

Die Hinweise beziehen sich auf die nachfolgende Erschließungsplanung und Bauausführung und sind im Zuge dessen zu beachten. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Die Informationen werden an den Vorhabenträger für die Beachtung im Bauantragsverfahren weitergegeben.

3

- Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
- Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
- Bei maximaler Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.
- Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, zum Beispiel durch unterirdische Löschwasserbehälter,-brunnen, -teiche bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten erwogen werden.
- Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde und dem Wasserversorgungsunternehmen.

Anmerkung

- 4 Nach § 45 HBKG können Eigentümerinnen und/oder Eigentümer, Besitzerinnen und/oder Besitzer sowie sonstige Nutzungsberechtigte abgelegener baulicher Anlagen, die nicht über eine ausreichende Löschwasserversorgung verfügen **von der Gemeinde** verpflichtet werden, ausreichende Löschmittel zur Verfügung zu stellen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Diese kann unter Umständen von der Höhe des Grundschutzes abweichen.

5 2. Sonstige Maßnahmen

- 2.1 Die Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Im Übrigen wird auf die „Muster- Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- 2.2 Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mindestens 3 m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile (z. B. Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,5 m betragen.
- 2.3 Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen von 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.

Auswertung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.

Die Hinweise beziehen sich auf die nachfolgende Erschließungsplanung und Bauausführung und sind im Zuge dessen zu beachten. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Die Informationen werden an den Vorhabenträger für die Beachtung im Bauantragsverfahren weitergegeben.

zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.

Die Hinweise beziehen sich auf die nachfolgende Erschließungsplanung und Bauausführung und sind im Zuge dessen zu beachten. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Die Informationen werden an den Vorhabenträger für die Beachtung im Bauantragsverfahren weitergegeben.

- 2.4 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.
- 2.5 Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 2.3 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.
- 2.6 Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölz niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.
- 2.7 Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen der § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO zu beachten.

**Zu Ziffer 2.3
zweiter baulicher Rettungsweg oder Rettung über Leitern der Feuerwehren
(Hubrettungsfahrzeuge/Drehleitern)**

6

Im Verfahren um das Feuerwehr-Kreis-Fahrzeugkonzept vom 24.01.2013, hatten wir die Kommunen im Landkreis Gießen darauf hingewiesen, dass sich jede Kommune, wenn sie es möchte, bei Neubauten auf ein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter) gemäß des Feuerwehrfahrzeugkonzeptes des Landkreises Gießen berufen kann. Somit wird der zweite Rettungsweg über ein Hubrettungsfahrzeug gesichert, sofern die Kommune dem Feuerwehrfahrzeugkonzept des Landkreises Gießen zugestimmt hat (Standortvorteil).

Sofern für das o. g. Plangebiet ein Hubrettungsfahrzeug zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges in Ansatz gebracht werden soll, ist dieses im Bebauungsplan festzusetzen und durch den Magistrat/Gemeindevorstand schriftlich gegenüber der Brandschutzdienststelle (Kreisbrandinspektor) zu bestätigen. Das bedeutet, dass auch zukünftig für dieses Baugebiet die Kommune eine Drehleiter (selber oder über das Fahrzeugkonzept) vorhalten muss. Wird dieses seitens der Kommune nicht bestätigt, werden im Rahmen von Bauanträgen Hubrettungsfahrzeuge nicht in Ansatz gebracht. Bei Gebäuden über 8m Brüstungshöhe über der Geländeoberkante muss dann der 2. Rettungsweg immer baulich erbracht werden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Horst Marquardt

zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zur FNP-Änderung aufgeführt.

Sofern die Gemeinde Reiskirchen dem Feuerwehr-Kreis-Fahrzeugkonzept des Landkreises Gießens zugestimmt hat, kann bei Neubauten auf ein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter) zurückgegriffen werden.

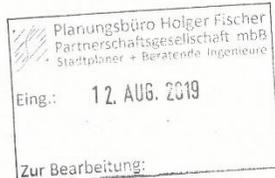
Sollte die Gemeinde dem Konzept nicht zugestimmt haben, wird auf der Plankarte und in der Begründung ein entsprechender Hinweis über den zweiten Rettungsweg mit aufgenommen.



Der Kreisausschuss

Landkreis Gießen · Der Kreisausschuss · Postfach 11 07 60 · 35352 Gießen

An das
Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer Str. 16
35440 Linden



HESSENS MITTE · WISSEN
WIRTSCHAFT & KULTUR

Fachdienst Naturschutz
Hans-Joachim Krieg
Gebäude B, Raum B 206
Riversplatz 1-9
35394 Gießen
Telefon 0641 9390-1502
Fax 0641 9390-1508
Hans-Joachim.Krieg@lkgi.de
www.lkgi.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
Wolf/Anders	04.07.19	VII-360-301/16.08/19-0384 VII-360-301/16.08/19-0385 Sö/Sr	05.08.2019

FNP-Änderung „Ortslage Winnerod“ und B-Plan Nr. 7.1 „Ortslage Winnerod“ 2. Änderung und Erweiterung Verfahren gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen zu dem oben genannten Bebauungsplan Stellung gemäß den Kapiteln 1, 3, 4 und 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie des ersten, vierten und fünften Teils des Hessischen Ausführungsgesetzes zum BNatSchG (HAGBNatSchG), jeweils entsprechend unserer Zuständigkeit.

- 1 Bei der Parzelle 42/10 handelt es sich um Wald im Sinne des § 2 HWaldG mit einer entsprechenden Wertigkeit in Nachbarschaft zum Brückenteich. Einer Umwandlung in Freizeitgärten kann aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht zugestimmt werden.
- 2 Teile der Parzellen 42/9 und 42/12 sind ebenfalls Wald i.S. des HWaldG und können aus Naturschutzsicht nicht in Anspruch genommen werden.
- 3 Ein Umweltbericht – wie auf Seite 21 der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt – liegt den Planunterlagen nicht bei.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Krieg
Krieg

Landkreis Gießen
Der Kreisausschuss
Postfach 11 07 60
35352 Gießen

Telefon 0641 93900
Fax 0641 33448
E-Mail info@lkgi.de
Internet www.lkgi.de

Bankverbindungen	(BLZ)	(Kontonummer)
Sparkasse Gießen	IBAN DE34 513 500 25	0200 5033 67 BIC SKGIDE5F
Volksbank Mittelhessen	IBAN DE74 513 900 00	0000 1068 01 BIC VRMHDE5F
Postbank Frankfurt	IBAN DE82 500 100 60	0032 8786 01 BIC PBNKDEFF



Auswertung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB

Kreisausschuss des Landkreises Gießen, Untere Naturschutzbehörde (05.08.2019)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Parzelle 42/10 wird zum Entwurf des Bebauungsplanes als Wald im Sinne des § 2 Hessisches Waldgesetz festgesetzt. Sofern für das Gebäude und die Nutzung der Fläche eine Genehmigung vorliegt, besitzen diese Bestandsschutz.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Parzellen 42/9 und 42/12 werden zum Entwurf des Bebauungsplanes ebenfalls als Wald im Sinne des § 2 Hessisches Waldgesetz festgesetzt, allerdings sind für diese Bereiche nochmal faunistische und floristische Kartierungen vorgesehen, so dass erst nach deren Durchführung die genaue Abgrenzung der Waldflächen und die eventuell in Anspruch zu nehmen Siedlungsflächen bestimmt werden können. Hierzu erfolgt dann noch ein Abstimmungsgespräch mit der Naturschutzbehörde.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Umweltbericht erfolgt zum nächsten Verfahrensschritt (Entwurfsoffenlage) und wird zusammen mit den Planungsunterlagen zum Bebauungsplan und der FNP-Änderung ausgelegt.

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss		Gießen, den 07.08.2019
Bauordnung und Umwelt	Fachdienst Wasser- und Bodenschutz Riversplatz 1 – 9, 35394 Gießen	
	Sachbearbeiter:	Herr Halblaub
	Zimmer:	317, Gebäude B
	Telefon:	0641 9390 1222
	Fax:	0641 9390 1239
	E-Mail:	Thomas.Halblaub@lkgi.de
Az.: 73-4-142-31		

Fachdienst Bauaufsicht
Bauleitplanung

im Hause



**Betreff: Bauleitplanung der Gemeinde Reiskirchen, Ortsteil Winnerod;
hier: Vorentwurf zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
Nr. 7.1 „Ortslage Winnerod“.**

Bezug: Ihr Stellungnahmeersuchen vom 11.07.2019, Az.: BLP 19/43

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Vorentwurf der o.a. Bebauungsplanänderung / Bebauungsplanerweiterung
nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht wie folgt Stellung:

Grundwasserschutz

- 1 Amtlich festgesetzte Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete sind durch den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung / Bebauungsplanerweiterung nicht betroffen.
- 2 Die Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trink-, Brauch- und Löschwasser liegt, sofern keine nach Wasserrecht / UVPG genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.

Die einschlägigen bodenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der weitergehenden Planung und Umsetzung zu beachten.

Abwasser

Die gesetzlichen Regelungen nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
i.V.m. § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Niederschlagswasserver-

Auswertung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB

Kreisausschuss des Landkreis Gießen, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz
(07.08.2019)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise sind im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung und Bauausführung zu berücksichtigen.

Die Informationen werden an den Vorhabenträger für die Beachtung im Bauantragsverfahren weitergegeben.

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ist im Zuge der weiteren Planung mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Für die Ausführungen der Oberen Wasserbehörde wird auf die Stellungnahme des RP Gießen vom 09.08.2019 (S. 33) verwiesen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, etc.) zu berücksichtigen sind.

Die Informationen werden an den Vorhabenträger für die Beachtung im Bauantragsverfahren weitergegeben.

wertung sind soweit möglich, bei der weitergehenden Planung / Umsetzung zu berücksichtigen.
Auf die gesetzliche Regelung wird im Text- und Planteil bereits hingewiesen.

Die abwassertechnische Erschließung liegt, sofern keine nach Wasserrecht / UVPG genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.

Im Hinblick auf die abwassertechnische Zuordnung des Planungsareals zur Kläranlage Gießen liegt die Zuständigkeit für die abschließende Beurteilung beim Regierungspräsidium Gießen als obere Wasserbehörde.

Oberflächengewässer

- 4 Oberirdische Gewässer, gesetzliche Gewässerrandstreifen, gesetzliche und amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete, ausgewiesene Hochwasserrisikogebiete und überschwemmungsgefährdete Gebiete sowie Restriktionsbereiche von Hochwasserschutzanlagen werden durch den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung / Bebauungsplanerweiterung nicht tangiert.
- 5 Aus Sicht der vom Fachdienst Wasser- und Bodenschutz zu wahrenen wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Belange bestehen gegen die vorgesehene Bebauungsplanänderung / Bebauungsplanerweiterung keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

(Halblaub)

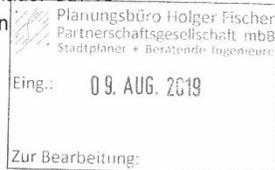
Auswertung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die zu beachtenden gesetzlichen Gewässerrandstreifen werden in der Plankarte des Bebauungsplanes entsprechend eingetragen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt

zu 5.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden



Aktenzeichen
Bearbeiter/in Dr. Katharina Benak
Durchwahl (0611) 6906-187
Fax (0611) 6906-140
E-Mail katharina.benak@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Datum 07.08.2019

Bauleitplanung der Gemeinde Reiskirchen, B-Plan Nr. 7.1 „Ortslage Winnerod“, 2. Änderung und Erweiterung sowie Änderung FNP – Behördenbeteiligung gemäß §4.1 BauGB: Denkmalfachliche Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 innerhalb des betreffenden Gebiets befinden sich mehrere Kulturdenkmäler nach §2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG):
- Parkstraße 11: Pfarrhaus und Scheune mit Umfassungsmauer
 - Parkstraße 13: Ev. Kirche mit Kirchhof und Umfassungsmauer
 - Parkstraße 22 u. 24: Sachgesamtheit Herrenhaus, Gutshof und ehemaliger Park
 - Parkstr. o. Nr.: Pumpe (Brunnenanlage mit Einfriedung)

Wir bitten, die Kulturdenkmäler vollständig nachrichtlich zu übernehmen. Die aktuelle Denkmalausweisung fügen wir als Anlage bei, sie ist zudem mit den Begründungstexten online veröffentlicht (<http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>).

- 2 Ergänzend weisen wir darauf hin, dass das ehemalige Hofgut Winnerod als Sachgesamtheit nach §2.1 HDSchG aus geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen unter Schutz steht (**nicht** als Gesamtanlage nach §2.3 HDSchG). Die Ausweisung umfasst das Herrenhaus mit allen Nebengebäuden, Freiflächen sowie den Park. Die Hofanlage ist geprägt durch das klassizistische Herrenhaus mit seiner regelmäßigen, symmetrischen Fassadengliederung und die regelmäßige Anordnung aller Gebäude um einen großflächigen, unbebauten Wirtschaftshof und

Auswertung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB

Landesamt für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege (07.08.2019)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise zu den vorliegenden Kulturdenkmälern werden gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich auf der Plankarte textlich übernommen sowie in der Begründung mitaufgeführt bzw. ergänzt.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Reiskirchen hält dennoch an der vorliegenden Planung fest.

Die vorliegende Planung wird insbesondere hervorgerufen, da der vorliegende und genannte Bereich rund um das Hofgut einer neuen Nutzung zugeführt werden soll (Hotel und Wellnessanlagen). Zudem soll der Golfplatz um weitere Flächen und Einrichtungen für Freizeit und Erholung (Reitsportanlage und Reithalle, Parkplätze für Reisemobile, Besucherparkplätze, etc.) außerhalb des Hofgutes ergänzt werden, da die Nachfrage zum Beispiel nach Caravan-Stellplätzen in den letzten Jahren stark angestiegen ist. Zur Realisierung der vorliegenden Ziele wird somit im Rahmen des vorliegenden Plans eine ausreichend große Baugrenze benötigt und festgesetzt.

Die weiteren Planungen werden mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

Wir regen daher an, die Freifläche des ehemaligen Gutshofs bei den Baugrenzen entsprechend zu berücksichtigen und als nicht überbaubare Grundstücksfläche zu kennzeichnen.

- 3** Hinsichtlich zukünftiger baulicher und gestalterischer Veränderungen verweisen wir auf die notwendige frühzeitige Abstimmung mit den Denkmalbehörden und die Genehmigungspflichten nach §18 HDSchG.

Der Abteilung Archäologie in unserem Haus (Hessenarchäologie) bleibt eine gesonderte Stellungnahme vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Dr. Katharina Benak
Bezirksdenkmalpflegerin

Anlagen:
Plankarte Denkmalausweisung

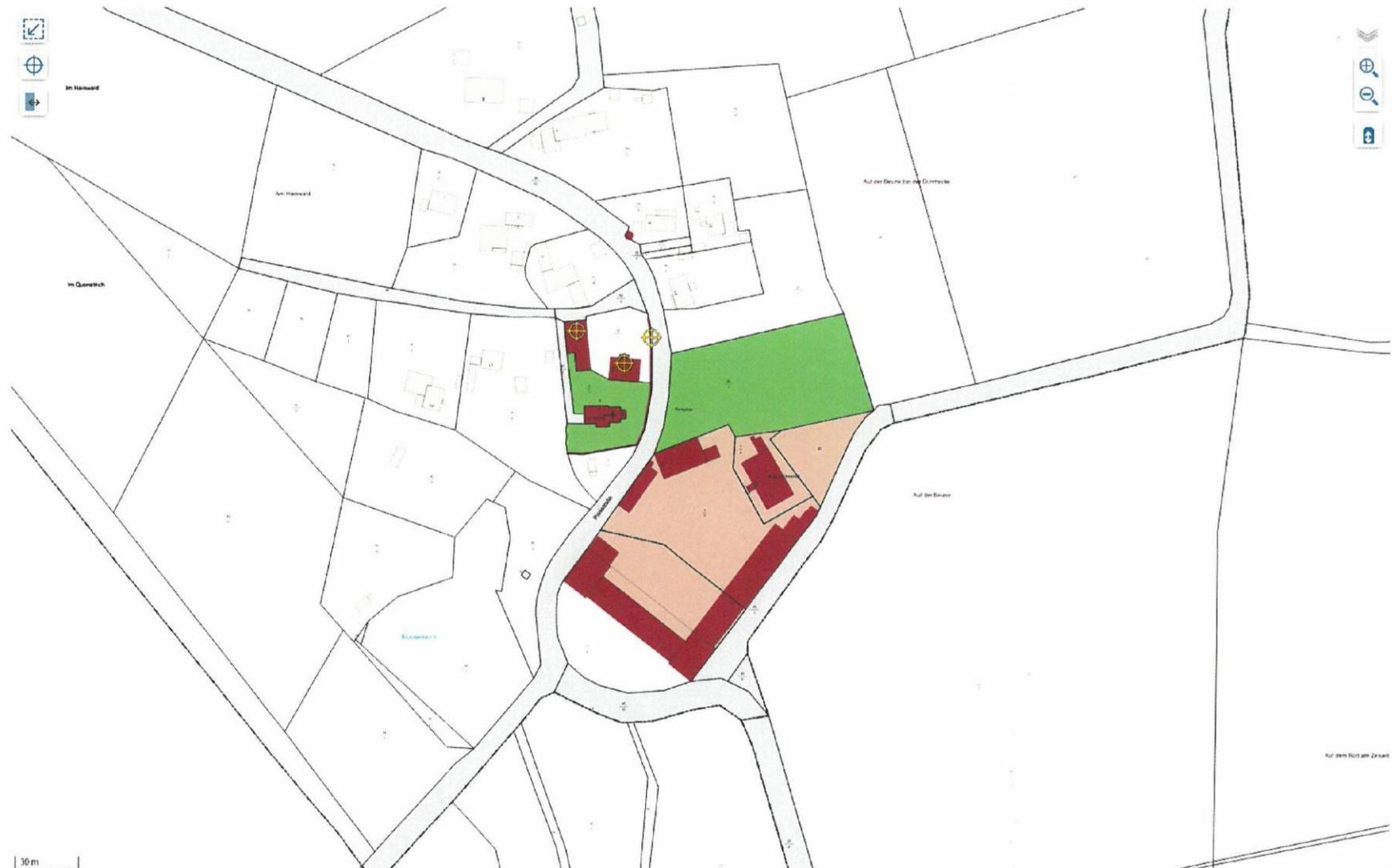
zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Baugrenzen im Bebauungsplan im Bereich des ehemaligen Gutshofs reduziert.

Hierzu erfolgt noch mal eine enge Abstimmung zwischen dem Bauherrn und der Denkmalschutzbehörde.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, etc.) zu berücksichtigen sind.

Die Informationen werden an den Vorhabenträger für die Beachtung im Bauantragsverfahren weitergegeben.

Reiskirchen Winnerod – Übersicht der Kulturdenkmäler nach §2.1 Hessisches Denkmalschutzgesetz; Stand 06.08.2019





Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16

35440 Linden

Aktienzeichen

Bearbeiter/in	Dr. Sandra Sosnowski
Durchwahl	(0611) 6906-141
Fax	(0611) 6906-137
E-Mail	Sandra.Sosnowski@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen	Wolff/Anders
Ihre Nachricht	04.07.2019
Datum	17.07.2019

**Bauleitplanung der Gemeinde Reiskirchen, Ortsteil Winnerod
Bebauungsplan Nr. 7.1 „Ortslage Winnerod“ – 2. Änderung und Erweiterung sowie
Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1
BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 gegen die geplante Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Flächennutzungsplanänderung werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.
- 2 Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung in der Baugenehmigung textlich aufzunehmen:

Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).“
- 3 Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

Auswertung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGBLandesamt für Denkmalpflege, Hessen Archäologie (17.07.2019)**Beschlussempfehlung**

zu 1.: Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Allerdings wurde die vorliegenden Ausführungen bereits in den textlichen Festsetzungen (TF 3.1.2) auf der Plankarte des Bebauungsplanes sowie in der Begründung berücksichtigt.

Es besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 3. und zu 4.: Der Hinweis wird jeweils zur Kenntnis genommen.

- 4 **Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.**

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dr. Sandra Sosnowski
Bezirksarchäologin

WIR SCHAFFEN VERBINDUNG!



Mittelhessen Netz GmbH, Postfach 100 953, 35339 Gießen

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16

35440 Linden

Martin Hajdu
T 0641 708-1303
F 0641 708-3350
mhajdu@mit-n.de

Ihr Zeichen: Wolf/ Anders
Ihr Schreiben vom: 04.07.2019

6. August 2019

**Bauleitplanung der Gemeinde Reiskirchen, Ortsteil Winnerod
Bebauungsplan Nr. 7.1 „Ortslage Winnerod“ – 2. Änderung und Erweiterung
sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 wir bedanken uns für die Übersendung der oben genannten Planunterlagen.
Gegen die Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes haben wir keine Einwände.
- 2 Wir weisen darauf hin, dass im Plangebiet Stromversorgungsleitungen von uns betrieben werden. Bestandsauskunft hierzu erhalten Sie im Internet unter www.swg-konzern.de. Sollten unsere vorhandenen Trassen eine Veränderung in ihrer Lage erfahren, ist die Folgekostenregelung vor Festschreibung mit uns einvernehmlich zu klären.
- 3 Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen ist nach DIN 1998 zu verfahren. Für eventuell vorgesehene Baumbepflanzungen bitten wir Sie, bei Ihren Planungen entsprechend dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" zu verfahren.

Für eventuelle Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Mittelhessen Netz GmbH


Rüdiger Schwarz


Martin Hajdu

Geschäftsführung: Rüdiger Schwarz
Hauptschrift: Mittelhessen Netz GmbH, Lahnstraße 31, 35398 Gießen
Bankverbindung: Sparkasse Gießen, IBAN: DE85 5135 0025 0200 6430 02

Sitz: Gießen, AG Gießen, HRB 6439
Telefon: 0641 708-1616; Telefax: 0641 708-3350
HR: SKGIDF5F

Auswertung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB

Mittelhessen Netz GmbH (06.08.2019)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Die Hinweise zu den im Plangebiet befindlichen Stromversorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen und gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich textlich auf der Plankarte übernommen sowie in der Begründung mitaufgeführt.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, etc.) zu berücksichtigen sind.

Die Informationen werden an den Vorhabenträger für die Beachtung im Bauantragsverfahren weitergegeben.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zur FNP-Änderung mit aufgenommen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, etc.) zu berücksichtigen sind.

Die Informationen werden an den Vorhabenträger für die Beachtung im Bauantragsverfahren weitergegeben.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
R 1864-2019
Ihr Zeichen: Frau Pia Anders
Ihre Nachricht vom: 05.07.2019
Ihr Ansprechpartner: Maria Elisabeth Schaefer
Zimmernummer: 0.23
Telefon/ Fax: 06151 12 65 01/ 12 51 33
E-Mail: kmrld@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:
Datum: 25.07.2019

**Reiskirchen-Winnerod, Parkstraße
Bauleitplanung; Bebauungsplan Nr. 7.1 "Ortslage Winnerod"
2. Änderung und Erweiterung sowie Änderung des Flächennutzungsplanes
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1 die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Bau- maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampf- mittelräummaßnahmen notwendig.

2 Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräum- maßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauachse abzusichern.

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (25.07.2019)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln im Plan- gebiet wird zur Kenntnis genommen und auf der Plankarte textlich als Hinweis und nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sowie in der Begrün- dung aufgeführt.

Aufgrund der Möglichkeit vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet ist die Hinweispflicht sowohl auf der Plankarte als auch in der Begründung des Bebauungs- planes für die nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauausfüh- rung, Baugenehmigungsverfahren) zwingend erforderlich.

Entsprechende Ausführungen und allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräu- mung im Land Hessen werden zusätzlich der Begründung des Bebauungsplanes bei- gefügt, so dass jeder Bauherr im betroffenen Geltungsbereich des Bebauungs- planes über den Bestimmungskatalog des RP Darmstadt (Kampfmittelräumdienst) informiert ist.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung auf- geführt.

Aufgrund der Möglichkeit vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet ist die Hinweispflicht sowohl auf der Plankarte als auch in der Begründung des Bebauungs- planes für die nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauausfüh- rung, Baugenehmigungsverfahren) zwingend erforderlich.

Die entsprechenden Ausführungen und allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmit- telräumung im Land Hessen werden zusätzlich der Begründung des Bebauungspla- nes beigefügt, so dass jeder Bauherr im betroffenen Geltungsbereich des

Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.

Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

<http://www.rp-darmstadt.hessen.de>

(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. René Bennert

Auswertung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB

Bebauungsplanes über den Bestimmungskatalog des RP Darmstadt (Kampfmittelräumdienst) informiert ist.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden



Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/16-2013/6
Dokument Nr.: 2019/438264

Bearbeiter/in: Anne Demandt i.V.
Telefon: +49 641 303-2351
Telefax: +49 611 327644362
E-Mail: anne.demandt@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: Wolff/Anders
Ihre Nachricht vom: 4. Juli 2019

Datum 9. August 2019

**Bauleitplanung der Gemeinde Reiskirchen, Ortsteil Winnerod
Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der 2. Änderung und
Erweiterung des Bebauungsplans Nummer 7.1 „Ortslage Winnerod“**

Verfahren nach § 4 Absatz 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 4. Juli 2019, hier eingegangen am 11. Juli 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde

Bearbeiterin: Frau Bernhardt, Dez. 31, Tel. 0641/303-2428

- 1 Mit dem Planvorhaben sollen auf insgesamt 9,7 ha bereits bestehende Nutzungen im Bereich der Ortslage bzw. des Golfplatzes gesichert und zum Teil erweitert sowie ergänzt werden. Neben der Errichtung zusätzlicher Stellplätze ist eine Erweiterung des Nutzungsangebots im Bereich der Bestandsgebäude des Golfplatzes geplant. Auch sollen Flächen und Einrichtungen für Freizeit und Erholung bereitgestellt werden (u.a. Reithalle, Caravan-Stellplätze, Verlagerung Maschinenpark Greenkeeper). Daneben soll die Ortslage Winnerod überplant werden, um den bauplanungsrechtlichen Innenbereich zu definieren und „abzurunden“.

Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens sind die Festlegungen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010). Dieser legt den geplanten Geltungsbereich als *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Be-*

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

Servicezeiten:
Mo - Do: 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag: 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7



Auswertung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31 (09.08.2019)

Beschlussempfehlungen

Obere Landesplanungsbehörde, Dez. 31

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

stand sowie als Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft fest, teilweise überlagert durch ein VRG Regionaler Grünzug.

- 2 Grundsätzlich ist gemäß Ziel 5.2-5 RPM 2010 der Bedarf an Siedlungsflächen vor Inanspruchnahme neuer Flächen vorrangig in den VRG Siedlung Bestand durch Nachverdichtung und durch Umnutzung bereits bebauter Flächen zu decken. Der vorliegende B-Plan umfasst jedoch nicht nur bereits bebaute Flächen und mögliche Baulücken innerhalb des VRG Siedlung Bestand, sondern zudem auch Bereiche des VBG für Landwirtschaft. Durch diese Überplanung werden laut Begründung „rd. 11 Bauplätze für Wohngebäude neu ausgewiesen“. Ein entsprechender Bedarf im Sinne von fehlenden Nachverdichtungsmöglichkeiten wird allerdings nicht dargelegt – im Gegenteil: mit der Bauleitplanung sollen laut Begründung (S. 5) „die un bebauten Grundstücke einer bauplanungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage zugeführt und gleichzeitig eine Nachverdichtung des Ortskernbereichs ermöglicht werden“.

Zwar ist gemäß Ziel 5.2-4 i.V.m. Ziel 6.3-3 RPM 2010 eine begrenzte Inanspruchnahme der VBG für Landwirtschaft u.a. im Rahmen der Eigenentwicklung sowie für Freizeitnutzungen im Anschluss an bebaute Ortslagen möglich. Die Ausweisung von etwa 11 neuen Bauplätzen würde allerdings nahezu eine Verdoppelung der bestehenden Bebauung bedeuten. Aus raumordnerischer Sicht entspricht dies nicht mehr dem Begriff der bedarfsorientierten Eigenentwicklung. Auch aus der Begründung ist nicht zu entnehmen, dass sich dieser Flächenbedarf aus der Eigenentwicklung des Ortsteils Winnerod ergibt.

- 3 In den VRG Regionaler Grünzug hat gemäß Ziel 6.1.2-1 RPM 2010 die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen. Die Funktionen des VRG dürfen durch die Landschaftsnutzung nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Maßnahmen, u.a. auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen sind nicht statthaft. Das Planvorhaben sieht neben dem Bau eines Reitplatzes insbesondere eine neu zu errichtende Reithalle sowie weitere Nebenanlagen und Funktionsräume vor. Der Bereich wird daher künftig nicht mehr für die Allgemeinheit zugänglich sein und seine Freiraumfunktionen nicht mehr erfüllen können. Aufgrund des geringen Flächenentzugs von ca. 1 ha sowie der bestehenden Vorbelastung, ist allerdings davon auszugehen, dass das VRG Regionaler Grünzug nicht erheblich beeinträchtigt wird.
- 4 In der vorliegenden Form ist das Planvorhaben nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, insbesondere fehlt ein Nachverdichtungsnachweis gem. Ziel 5.2-5 und ein Bedarfsnachweis i.S. der Eigenentwicklung gem. Ziel 5.2-4 des RPM 2010.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung vertiefend behandelt.

Die Ortslage und die Baulücken werden noch einmal analysiert und der Eigenbedarf mit der Gemeindeverwaltung und dem Ortsbeirat abgestimmt. Gleichzeitig wird jedoch auch der Bedarf der Besucher des Golfplatzes i.V.m. zusätzlichen Einrichtungen für die Erholung und dem Tourismus überprüft.

zu 3.: Der Hinweis sowie die nicht erhebliche Beeinträchtigung des VRG Regionaler Grünzug wird zur Kenntnis genommen.

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein Nachverdichtungsnachweis sowie ein Bedarfsnachweis i.S.d. Eigenentwicklung werden im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes (Entwurfsoffenlage) ergänzt und vor der Entwurfsoffenlage mit der Oberen Landesplanungsbehörde abgestimmt.

Grundwasser, Wasserversorgung

Bearbeiterin: Frau Zalzadeh, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4147

- 5 Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Bearbeiter: Herr Deuster, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4169

- 6 Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das o.g. Vorhaben nicht berührt.
- 7 Bei den beiden Stillgewässern (Teichen) handelt es sich aus meiner Sicht um Gewässer i. S. d. Wassergesetzes.

Das weitere Vorgehen ist mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Gießen abzustimmen (wasserrechtliches Genehmigungsverfahren).

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Bearbeiter: Herr Hering, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4271

- 8 Aus Sicht des Dezernates 41.3, Bereich „Kommunales Abwasser, Gewässergüte“ kann der FNPÄ **nicht** zugestimmt werden.
- Der Bebauungsplan ist hinsichtlich einer geordneten Abwassereinleitung zu unkonkret. Eine gesicherte Abwasserableitung ist nicht gegeben.
- Der Ortsteil wird im Trennsystem entwässert und **nicht** im Mischsystem. Das Schmutzwasser wird über den Abwasserverband Wiesecktal zur Kläranlage Gießen/Margaretenhütte abgeleitet und dort behandelt.
- Das anfallende Niederschlagswasser wird **illegal** irgendwo eingeleitet. Eine geregelte und gesicherte Abwasserbeseitigung besteht daher nicht.
- Ohne die Vorlage eines erlaubnisfähigen Entwässerungskonzeptes kann der FNPÄ nicht zugestimmt werden.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasser-schadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Bearbeiter: Herr Frensch, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4274 (Nachsorge)
Bearbeiterin: Frau Schneider, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4272 (Vorsorge)

- 9 **Nachsorgender Bodenschutz:**
Die Altflächendatei ist Teil des Bodeninformationssystems nach § 7 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG). Dort sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Grundwasser-schadensfällen und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB),

Auswertung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB

Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Dez. 41.1

zu 5.: Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, Dez. 41.2

zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Untere Wasserbehörde hat auf einem Termin vor Ort das Vorkommen und die Bewertung der Teiche als Stillgewässer festgelegt. Ein 10m breiter Gewässerrandstreifen, der nicht bebaut werden darf, ist festzusetzen. Die Bewertung als Gewässer wird im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes (Entwurfsoffenlage) in die Planunterlagen eingearbeitet.

Zusätzlich wurde abgestimmt, dass die Planstraße B nach Norden verlagert werden kann und die angrenzende Gewässerparzelle 6/5 (Teich) in Teilbereichen geringfügig zurückgebaut bzw. umgestaltet werden kann.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Dez. 41.3

zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und Aussagen zur Entwässerung im Trennsystem sowie zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers redaktionell in der Begründung zum nächsten Verfahrensschritt angepasst bzw. ergänzt.

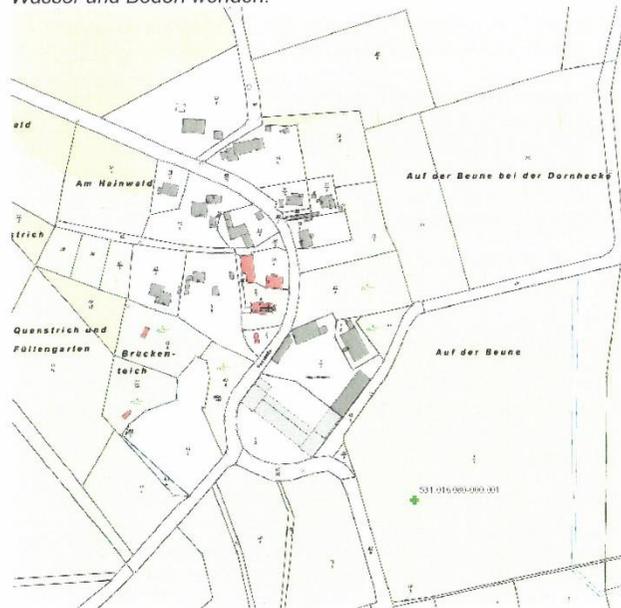
Dementsprechend erfolgt im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes die Konkretisierung der Entwässerungsplanung.

den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass es für den v. g. Planungsraum folgende Einträge in der AFD gibt:

AFD-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Straße u. Hausnr. / UTM Koordinaten	Art der Altfläche / Branche	Branchen- klasse (1-5)	Status/ Bemerkung
531.016.080-000.001	Winnerod / Reiskirchen	Parkstraße 22 UTM-Ost 490508; UTM-Nord 5606107	Sonstige schädliche Bodenveränderung <i>Freisetzen von Heizöl beim Betanken im Golfclub Winnerod am 21.05.10</i>		Nachsorge abgeschlossen <i>Es handelt sich um einen sanierten Schadensfall in der Zuständigkeit des Ldkr. GI / Fachaufsicht Wasser und Boden</i>

Für nähere Infos müssen sie sich an den Landkreis Gießen / Fachdienst Wasser und Boden wenden.



Auswertung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, Dez. 41.4

zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Plankarte und Begründung zur FNP-Änderung aufgeführt.

Der aufgelistete Eintrag in der Altflächendatei befindet sich angrenzend zum Plangebiet, so dass im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung kein unmittelbarer Handlungsbedarf besteht.

Vorsorgender Bodenschutz:

Boden ist wie Wasser und Luft eine unersetzbare Ressource und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

10

In den vorliegenden Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes noch nicht ausreichend dargestellt. Es wird zur Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt.

Entsprechend § 2 Abs. 4 der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018, ist eine **schutzgutbezogene Kompensation hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste in Abhängigkeit von der Flächengröße des Eingriffs** erforderlich. Für Eingriffsflächen > 10.000 m² ist dabei ein separates Bodengutachten mit gesonderter Bilanzierung und Bewertung der Eingriffe zu erstellen. Bei Eingriffsflächen ≤ 10.000 m² ist für Böden mit einer Ertragsmesszahl (EMZ) < 20 oder > 60 eine Zusatzbewertung „Boden“ vorzunehmen. **Dieser Punkt ist zum nächsten Planungsschritt zu ergänzen.**

Erosion:

Aufgrund der topographischen Lage der an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann eine unangepasste Bewirtschaftung dort zu signifikanter Bodenerosion und somit zu schädlichen Bodenveränderungen führen. Der durch Wassererosion abgeschwemmte Boden kann erheblichen Schaden auf angrenzenden Flurstücken verursachen. Zur Erosionsvermeidung bei unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen empfehle ich grundsätzlich eine landwirtschaftliche Beratung / Erosionsberatung für die betroffenen Landwirte, verbunden mit der Umsetzung von individuellen Schutzmaßnahmen.

Auszug aus dem BodenViewer:

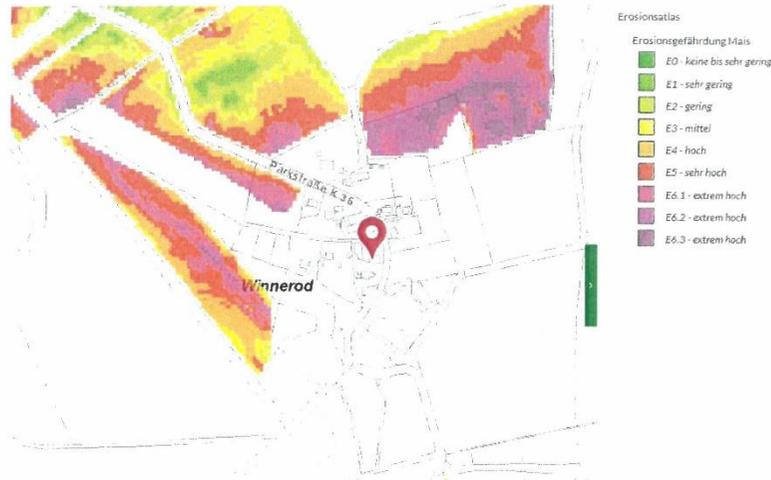


Auswertung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB

zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Umweltberichtes abgearbeitet und behandelt. Somit erfolgt eine Ergänzung der Begründung und Ausführungen im Umweltbericht.

Auch das Thema der Erosionen wird vertiefend im Umweltbericht aufgearbeitet

Adressat für die vorliegenden Hinweise sind auch die nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, Bauausführung).



Zum nächsten Beteiligungsschritt sind geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für den Bodenschutz aufzunehmen. Entsprechende auch in den vorliegenden Unterlagen dargestellte Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten. **Dieser Sachverhalt mit den daraus resultierenden Ausführungshinweisen zum vorsorgenden Bodenschutz ist in den textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen.**

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen
Bearbeiterin: Frau Parsch, Dez. 42.2, Tel. 0641/303 – 4351

11 Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine Abfallentsorgungsanlagen/ Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen.

Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

12 Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

Auswertung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen, Dez. 42.2

zu 11.: Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

zu 12.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zur FNP-Änderung aufgeführt.

Die Hinweise sind im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes bei der nachfolgenden Bauausführung zu beachten.

Downloadlink:

https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/content-downloads/Baumerkblatt_090515_Stand_131014_0.pdf

Immissionsschutz II

Bearbeiter: Herr Rupp, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4374

- 13 Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans in dem o. g. Bereich.

Es wird jedoch auf die Verkehrsgeräuschimmissionen der A 5 hingewiesen.

Immissionsschutz II

Bearbeiterin: Frau Dr. Wesp, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4436

- 14 Aus Sicht der Lärmaktionsplanung werden keine Bedenken vorgetragen.

Bergaufsicht

Bearbeiter: Herr Bork, Dez. 44, Tel. 0641/303-4511

- 15 Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet eines angezeigten Bergwerksfeldes, in dem lediglich das Vorkommen von Erz in einem Schurf nachgewiesen wurde. Informationen über die örtliche Lage dieses Nachweises liegen hier nicht vor.

Landwirtschaft

Bearbeiter: Herr Meisinger, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5125

- 16 Bezüglich der o. g. Bauleitplanung werden aus Sicht des von mir zu vertretenden Belanges Landwirtschaft keine Bedenken vorgetragen.

Obere Naturschutzbehörde

Bearbeiterin: Frau Ruppert, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5592

- 17 Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt.

Obere Forstbehörde

Bearbeiter: Herr Rinn, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5591

- 18 Von der geplanten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes, sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich werden forstliche Belange nicht berührt.

Auswertung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB

Immissionsschutz II , Dez. 43.2

zu 13.: Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

zu 14.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bergaufsicht, Dez. 44

zu 15.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Hinweisteil auf der Plankarte sowie in der Begründung zur FNP-Änderung aufgeführt.

Landwirtschaft, Dez. 51.1

zu 16.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Obere Naturschutzbehörde, Dez. 53.1

zu 16.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Obere Forstbehörde Dez. 53.1 F

zu 18.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Verfahren berücksichtigt.

Bauleitplanung

Bearbeiterin: Frau Demandt i.V., Dez. 31, Tel. 0641/303-2351

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf Folgendes hin:

- 19
- Nach **§ 1 Absatz 3 BauGB** haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Planungserfordernis ist nachzuweisen, d.h., die städtebaulichen Gründe, die für die Planung sprechen und somit ein öffentliches Interesse begründen, sind darzulegen. Hierbei sollte insbesondere der tatsächliche **Bedarf** an weiteren Wohnbauflächen im Ortsteil Winnerod im hier geplanten – und im Verhältnis zur bestehenden Ortslage sehr großen – Umfang schlüssig und nachvollziehbar dargelegt werden. Dies betrifft auch die „Abrundung“ des Innenbereichs.
- 20
- In diesem Zusammenhang weise ich außerdem darauf hin, dass nach **§ 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB** die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch **Maßnahmen der Innenentwicklung** erfolgen soll. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können (§ 1a Absatz 2 Satz 4 BauGB). Die Begründung ist auch in diesem Punkt entsprechend zu ergänzen.
- 21
- Im südwestlichen Bereich des Plangebiets grenzt das Sondergebiet „Reitanlage“ direkt an das Allgemeine Wohngebiet an. In der Begründung sollten nähere Ausführungen im Hinblick auf **mögliche Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen** ergänzt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Demandt i.V.

Demandt i.V.

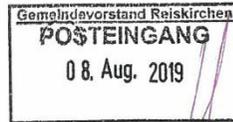
Bauleitplanung, Dezernat 31

zu 19. bis zu 21.: Die aufgeführten Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung entsprechend berücksichtigt.

Es erfolgt eine ausführliche Auseinandersetzung mit den Themen Innenentwicklung, Nachverdichtung, Baulücken und einem Nachweis zum vorhandenen Bedarf einer neuen Wohnbebauung im Ortsteil Winnerod in der Begründung zur FNP-Änderung zum nächsten Verfahrensschritt (Entwurfsoffenlage). Zu dem werden nähere Ausführungen zu möglichen Konflikten zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Sondergebiet „Reitanlage“ mitaufgenommen.

Gemeinde Reiskirchen
Schulstraße 17

35447 Reiskirchen



ich bin Eigentümerin der Grundstücke Gemeinde Winnerod, Flur 1, Flurstücke
42/10, 43/1, 43/2, 43/3, 43,4

Diese Grundstücke umfassen den Brückenteich und umgebende Grundstücke.

1

Ich erhebe Einwendung gegen den ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans Nr.
7.1. "Ortslage Winnerod", 2. Änderung und Erweiterung sowie die Änderung des
Flächennutzungsplans in diesem Bereich.

Begründung:

2

1. Auf der Nordostseite meines Grundstücks ist die Planstraße B geplant. Sie verläuft zu einem Teil auf meinem Grundstück (Flurstück 43/4). Dieser Weg soll der öffentlichen Anbindung zweier bestehender bebauter Grundstücke, vor allem aber neuer Bauplätze dienen. Für mein Grundstück entsteht keinerlei Nutzen. Zwar gibt es an dieser Stelle einen auf meinem Grundstück befindlichen Privatweg, der die 2 bebauten Grundstücke erschließt, der aber weder grundbuchlich noch durch Baulast gesichert und zwischen mir und den Eigentümern strittig ist (diese Grundstücke könnten auch von der Nordseite über den, seit langem ausparzellierten Weg (im geplanten B-Plan als landwirtschaftlicher Weg bezeichnet) erschlossen werden.

Auswertung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB

Bürger 1 (07.10.2021)

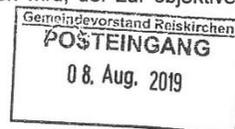
Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis zu den Einwendungen wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis auf die Wegeparzelle im nördlichen Bereich des Flurstückes 43/4 wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung wie folgt berücksichtigt:

Die Erschließungsachse/Straße wird nach Norden verlegt, angrenzend zum Flurstück 43/4. Für die Erschließung der westlichen Grundstücke wird die Parzelle 43/4 nicht mehr benötigt.

- 3 2. Der Nordostteil meines Grundstücks Flurstück 43/4 ist im geplanten B-Plan als Auenwald vorgesehen. Dies wird abgelehnt. Die Fläche entspricht im derzeitigen Zustand keinem Auenwald, besonders nicht in Richtung *Parkstraße* (zahlreiche Nadelbäume). Es ist außerdem unverständlich, wieso die westlich anschließende, nicht in meinem Eigentum stehenden Parzelle 42/9, die gleichermaßen strukturiert ist, als Wohnbaufläche ausgewiesen wird. Sinnvoller ist nach meiner Auffassung, dass die Wohnbaufläche von West nach Ost, also von den neuen Baugrundstücken bis zu den Gebäuden des alten Hofguts durchgezogen wird.
- 4 3. Bis auf Flurstück 42/10 werden alle anderen in meinem Besitz stehenden Grundstücke als Ausgleichsflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) ausgewiesen (siehe hierzu auch 4.1.). Damit bin ich nicht einverstanden.
- 5 4. An der Südseite meiner Grundstücke (Flurstücke 42/10 und 43/2) wird in direkter Nachbarschaft des Brückenteichs eine öffentliche Parkplatzfläche (mit Wohnmobilstellplätzen) vorgesehen. Damit bin ich nicht einverstanden. Zu meinem Grundstück ist keinerlei Abstand vorgesehen. Darüber hinaus liegt dieser Grundstücksteil im regionalen Grünzug. Dieser wird schon dadurch erheblich beeinträchtigt, da hier Reithalle und Ställe, sowie Lagerflächen zur Bewirtschaftung des Golfbetriebs vorgesehen sind (GFZ 0,6).
- 6 5. Die geplante Nutzung meiner Grundstücke als öffentliche Verkehrsfläche, private Grünfläche und Fläche zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ohne die **Ausweisung von in meinem Eigentum stehendem Bauland** entspricht nicht meinen Nutzungsvorstellungen und ist abwägungsfehlerhaft.
- a.) Nach § 1 Abs 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattgefunden hat. Außerdem ist es verletzt, wenn in die Abwägung nicht an Belangen eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss oder wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven



Auswertung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung wie folgt berücksichtigt:

Aufgrund eines Ortstermins mit der Unteren Naturschutzbehörde und Hessen Forst (Untere Forstbehörde) wurde seitens der Fachbehörden für die Parzellen 43/4, 42/9 (teilweise) und 42/12 (teilweise) festgelegt, dass diese Bereiche als Wald im Sinne Hess. Waldgesetzes im Bebauungsplan festzusetzen sind.

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung wie folgt berücksichtigt:

Die Flächen südlich der Planstraße B werden einer speziellen Form der faunistischen und floristischen Kartierung unterzogen. Die Ergebnisse haben dann Auswirkungen auf die künftige Ausweisung der Flächen im Bebauungsplan.

Die Ergebnisse werden auch mit der zuständigen Fachbehörde (Untere Naturschutzbehörde) erörtert und die gesetzlichen Restriktionen festgelegt.

zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die zuständige Obere Landesplanungsbehörde (RP Gießen) hat die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzuges in diesem Bereich grundsätzlich zugestimmt.

Der Bereich des Caravan-Stellplatzes und der Reithalle wird zum Entwurf noch einmal überarbeitet, gleichzeitig werden die gemäß Hessischer Bauordnung einzuhaltenden Abstände durch die vorliegende Bauleitplanung gewahrt.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Planung auch eine reguläre Zuwegung zur Parzelle 42/10 geschaffen wird.

zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, verwiesen wird auf die Ausführungen unter zu 1 bis zu 5.

7

Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gesetzten Rahmens wird das Abwägungsgebot jedoch nicht verletzt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet.

Vgl. grundlegend BVerwG, Urteil vom 12.12.1969 - IV C 105.66 = BVerwGE 34, 301 ff.

8

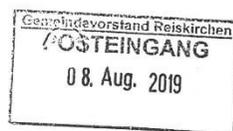
b.) Die Gemeinde darf durch Bauleitplanung die bauliche Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben. Im Rahmen der planerischen Abwägung muss aber das private Interesse am Erhalt (bestehender) baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets berücksichtigt werden. In die Abwägung ist einzustellen, dass sich der Entzug baulicher Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine (Teil-) Enteignung auswirken kann.

OVG NRW, Urteil vom 27.08.2015, ö- 2 D 41/14 NE -, juris Rdnr. 69 m.w.N.

Wird privates Grundstückseigentum - wie hier mit einer öffentlichen Straßenfläche und einer Ausgleichsfläche - fremdnützig überplant, muss die Gemeinde, um eine Verletzung des Eigentumsrechts aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG zu vermeiden, dem Grundsatz des geringstmöglichen Eingriffs als Element des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes Geltung verschaffen. Bei der (primär) fremdnützigen Überplanung von Grundstücken muss stets geprüft werden, ob es ein milderes Mittel gibt, das zur Zweckerreichung annähernd gleich geeignet ist, den Eigentümer aber weniger belastet.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 27.05.2013, - 2 D 37/12 NE-, Juris Rdnr. 168 ff. m.w.N.; VGH Mannheim, Urteil vom 13.11.2013, - 1 N 11.2263, nachfolgend BVerwG, Beschluss vom 31.07.2014, - 4 BN 12/14.

3



Auswertung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB

zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der Örtlichkeiten und den Planungswünschen von der Grundstückseigentümer haben das Planungsbüro und die Verwaltung städtebauliche Konflikte gesehen, die im Rahmen eines Ortstermins mit den zuständigen Fachbehörden erörtert worden sind.

Allerdings müssen aufgrund der gesetzlichen Vorgaben, dem Abstand zum Gewässer, die Ausweisung ein Großteiles der Flächen als Wald sowie die nicht in Aussicht Stellung einer für Teilbereiche erforderlichen biotopschutzrechtlichen Befreiung für besonders geschützte Biotope (Streuobst im Außenbereichen und Auwald) als Restriktion für die Ausweisung beachtet werden. Verwiesen wird auf die Ausführungen unter zu 1 bis zu 5.

Diese öffentlichen Belange müssen im Abwägungsprozess mit den privaten Belangen gegeneinander und untereinander in die Abwägung eingestellt werden. Jedoch sind gesetzliche Vorgaben nicht der Abwägung zugänglich.

Hierzu erfolgen weitere Ausführungen in der Begründung zum Entwurf der FNP-Änderung.

zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bei einer Überplanung des Bestandes von Gebäuden und Nutzungen sind zunächst die vorhandenen Genehmigungen zwingend zu beachten. Dies kann zunächst auf das Grundstück 42/10 zutreffen, auf dem sich eine bauliche Anlage befindet. Sollte keine Genehmigung vorliegen, muss das Planungserfordernis der Absicherung solcher Gebäude und Nutzungen geprüft werden, wobei zum Vorteil eines Einzelnen die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht zulässig ist.

Das Flurstück 43/4 musste bisher als bauplanungsrechtlicher Außenbereich (§ 35 BauGB) bewertet werden, so dass hier eine Bebauung grundsätzlich nicht zulässig ist und gleichzeitig auch kein Anrecht auf eine künftige Bebauung besteht. Aufgrund der Beurteilung dieses Bereiches als Wald sowie die naturschutzrechtliche Einordnung als geschütztes Biotop (Auenwald) ist eine künftige Bebauung dieser Fläche nicht zulässig.

10

c.) Vorliegend soll mir nach dem Entwurf des Bebauungsplans zwar das Eigentum an der Fläche nicht zwingend entzogen werden, da die Flächen theoretisch im Privateigentum verbleiben können. Dementsprechend liegt nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts durch den Bebauungsplan zwar keine Enteignung i.S.d. Art. 14 Abs. 3 GG vor. Gleichwohl sind durch die Festsetzungen - insbesondere der Ausgleichsfläche - sämtliche Eigentümerbefugnisse ausgeschlossen. Der Entzug der Nutzungsmöglichkeiten wirkt sich indes für mich wie eine (Teil-) Enteignung aus, für die die gleichen Grundsätze wie bei einer (Voll-) Enteignung gelten.

Vgl. BverfG, Kammerbeschluss vom 19.12.2002, - 1 BvR 1402/01.

11

Die Eigentümerinteressen können bei einer solchen schweren und unerträglichen Eigentumsbeeinträchtigung ebenso wie bei einer (Voll-) Enteignung nur überwunden werden, wenn die konkrete Festsetzung dem Wohl der Allgemeinheit dient und durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt ist.

Vgl. Gierke, Brügelmann, § 9 Rdnr. 299 m.w.N.

12

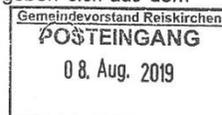
Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu entschieden, dass die Festsetzung eines privaten Grundstücks als Fläche für den Gemeinbedarf in einem Bebauungsplan abwägungsfehlerhaft ist, wenn dafür im Rahmen der planerischen Konzeption der Gemeinde gleich geeignete Grundstücke der öffentlichen Hand zur Verfügung stehen.

Vgl. BverfG, Urteil vom 06.06.2002, - 4 CN 6.01 -, juris; Beschluss vom 14.06.2007, - 4 BN 21/07 -, juris Rn. 10; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, § 9 Rn. 93

13

d.) Nach diesem sehr strengen Maßstab ist vorliegend nicht ersichtlich, dass besondere städtebauliche Gründe die Festsetzung von fremdnützigen Flächen (Verkehrsfläche, Ausgleichsfläche) auf meinem Eigentum rechtfertigen. Städtebauliche Gründe, die einen derart tiefen Eingriff in das Eigentumsgrundrecht aus Art. 14 GG rechtfertigen, ergeben sich aus dem

4



uswertung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB

Die Parzelle 43/4 wird anstelle einer bisherigen Ausgleichsfläche künftig als Wald dargestellt (Vorgabe Hessen-Forst). Die vorgesehene Erschließungsstraße wird nach Norden verschoben und aus dem Grundstück herausgenommen.

zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, verwiesen wird auf die Ausführungen unter zu 9.

zu 11.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der rechtlichen Vorgaben (Wald - eine Rodungsgenehmigung wird von Hessen-Forst nicht in Aussicht gestellt) sowie den Inanspruchnahme von Auenwald (eine erforderliche biotopschutzrechtliche Befreiung wird von der Unteren Naturschutzbehörde nicht in Aussicht gestellt) kann dieser Bereich nicht über den Bebauungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und bauplanungsrechtlich gesichert werden. Unabhängig von den Eigentumsverhältnissen stehen in der Ortslage Winnerod zahlreiche Alternativenflächen zur Verfügung, die einen derartigen Eingriff in Natur und Landschaft nicht vorbereiten.

zu 12. und 13.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen unter zu 7 bis zu 11.

Entwurf der Begründung des Bebauungsplan nicht. Insbesondere gibt es andere gleich geeignete Flächen, auf denen Maßnahmenfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffen werden können.

14

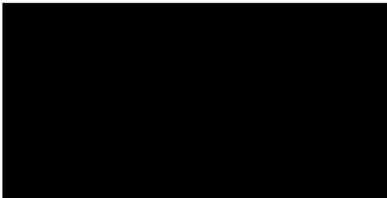
e.) Der Bebauungsplan wird ferner im Falle seiner Beschlussfassung gegen das **Gebot der Lastengleichheit** verstoßen. Art. 3 Abs. 1 GG verlangt danach im Grundsatz eine gleichmäßige Verteilung der durch die Festsetzung des Bebauungsplans verursachten "Lasten" auf alle Grundstückseigentümer in dem betroffenen Plangebiet. Abweichungen bedürfen der Rechtfertigung durch sachliche Gründe.

Vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 07.03.2013 - 1 C 10544/12 -, juris Rn 55.

Ausgehend von diesen Maßstäben ist nicht ersichtlich, weshalb ausschließlich mein Grundstück als öffentliche Straßenverkehrsfläche, private Grünfläche und Ausgleichsfläche überplant wird, ohne dass für meine Grundstücke Bauland ausgewiesen wird. Eigentümern anderer Grundstücke mit einer ähnlichen Ausgangslage werden Bauungsmöglichkeiten eröffnet.

Im Ergebnis muss ich die Lasten der Ausweisung von Bauland auf Grundstücken Dritter tragen. Dies verstößt gegen den Grundsatz der Lastengleichheit. Zwingend wird sein, dass auch für in meinem Eigentum stehenden Flächen Bauland ausgewiesen wird.

Dillenburg, 08. August 2019



zu 14.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen unter zu 1 bis zu 13.