

[Gemeinde Reiskirchen, Ortsteil Winnerod]

Begründung

[Bebauungsplan Nr. 7.1]

[„Ortslage Winnerod“ – 2. Änderung und Erweiterung]

[Satzung]

Planstand: 02.07.2025

Projektnummer: 162117

Projektleitung: [Dipl. Geograph M. Wolf /Stadtplaner AKH / SRL)]

Inhalt

1. Vorbemerkungen	4
1.1 Planerfordernis und -ziel	4
1.2 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes	5
1.3 Übergeordnete Planung	6
1.3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010	6
1.3.2 Flächennutzungsplan	10
1.3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne	11
1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz	12
1.5 Verfahrensart und -stand	13
2. Städtebauliche Konzeption	13
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	15
3.1 Straßen und Verkehrsflächen	15
3.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	17
3.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	17
4. Inhalt und Festsetzungen	18
4.1 Art der baulichen Nutzung	18
4.2 Maß der baulichen Nutzung (BauGB/BauNVO)	20
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	23
4.4 Verkehrsflächen	23
4.5 Öffentliche Grünflächen	24
4.6 Private Grünflächen	24
4.7 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen	24
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	26
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	27
6.1 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich	28
6.2 Artenschutz und Schutzgebiete	30
6.3 Zuordnung der Sammelausgleichsmaßnahmen	30
6.4 Flächen für den Wald	31
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	31
7.1 Hochwasserschutz	31
7.1.1 Überschwemmungsgebiet	31
7.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	32
7.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs.1 WHG)	32
7.2 Wasserversorgung	32

7.2.1	Bedarfsermittlung	32
7.2.2	Wassersparnachweis	32
7.2.3	Deckungsnachweis.....	32
7.2.4	Technische Anlagen	32
7.3	Grundwasserschutz	32
7.3.1	Schutz des Grundwassers	32
7.3.2	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellschutzgebiet.....	33
7.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung	33
7.3.4	Versickerung von Niederschlagswasser	33
7.3.5	Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden	34
7.3.6	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes	34
7.3.7	Bemessungsgrundwasserstände	34
7.3.8	Bauwerke im Grundwasser	34
7.3.9	Landesgrundwassermessstellen/-dienst	34
7.4	Schutz oberirdischer Gewässer.....	34
7.4.1	Gewässerrandstreifen	34
7.4.2	Gewässerentwicklungsflächen	34
7.4.3	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	34
7.4.4	Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern	35
7.5	Abwasserbeseitigung.....	35
7.5.1	Gesicherte Erschließung	35
7.5.2	Anforderungen an die Abwasserbeseitigung	35
7.6	Abflussregelung	38
7.6.1	Abflussverhältnisse im Gewässer	39
7.6.2	Hochwasserschutz	39
7.6.3	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen	39
7.6.4	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen.....	39
7.6.5	Starkregen	39
7.7	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft.....	41
8.	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien	41
9.	Brandschutz	41
10.	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	46
11.	Immissionsschutz	50
12.	Denkmalschutz	51
13.	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	52
14.	Bodenordnung.....	53
15.	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise.....	53

16. Flächenbilanz.....	55
17. Kosten	56
18. Anlagen	57
]	

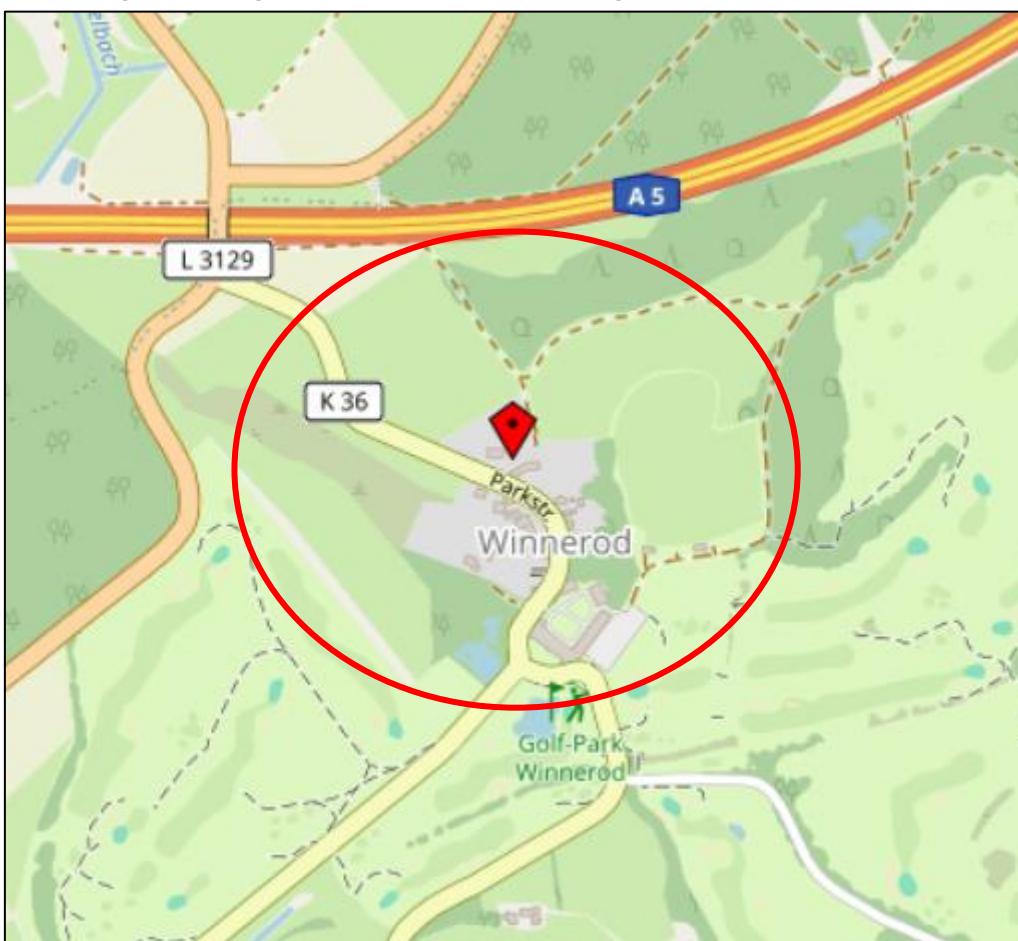
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

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

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

Abb. 1: Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 03/2024), bearbeitet

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

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

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

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7.1 „Ortslage Winnerod“ – 2. Änderung und Erweiterung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7.1 von 1994 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

1.2 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 8,16 ha (ohne Ausgleichsflächen, 15,06 ha mit Ausgleichsflächen) und somit den gesamten Ortskernbereich des Ortsteils Winnerod, der bauplanungsrechtlich gegenwärtig teilweise als sogenannter unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist (siehe Abb. 2). Da für diese Bereiche, ausgenommen eines Teilbereiches des Golfplatzes und des Hofguts, die über den Bebauungsplan 7.1 aus dem Jahr 1994 abgesichert sind, keine Bebauungspläne existieren, legt der vorliegende Bebauungsplan die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich fest. Das Plangebiet ist durch eine Gemengelage aus Wohngebäuden, Freizeitnutzungen sowie sonstigen Nutzungen gekennzeichnet. Erfasst werden zudem die bestehenden Verkehrs-, Wasser-, Wald- und Grünflächen sowie vorhandene Gemeinbedarfseinrichtungen im Ortskernbereich. Darüber hinaus wurden zum Entwurf weitere umfangreiche Ausgleichs- und Kompensationsflächen nördlich von Winnerod ausgewiesen, die den durch die Planung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft ausgleichen.

Größe: 15,06 ha

Lage: Ortslage Winnerod, in der Gemarkung Winnerod, in der Flur 1, die Flurstücke 1/5, 1/7, 1/8, 3, 6/5, 7/1, 8, 9/1, 10/1, 13/4, 15/1, 16/2, 19/1, 19/11, 19/12, 20/4 – 20/7, 21/1, 22/1, 23, 26/3tlw., 26/4tlw., 27/5tlw., 32/2, 33/1, 34/1, 38, 39, 40/1, 41/2, 42/9 – 42/12, 43/1 – 43/4, 44/1, 45/1tlw., 45/2, 45/10, 46/11tlw., 50tlw., 52, 53/2, 53/3, 54/1 tlw. und in der Flur 4, das Flurstück 1/1 tlw.¹

Geplante Ausweisung: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, Sonstige Sondergebiete: Golf, Hotel gem. § 11 BauNVO, Sonstige Sondergebiet: Ferienhäuser gem. § 10 BauNVO, Flächen für den Gemeinbedarf, öffentliche und private Grünflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Anzahl der Bauplätze / Bebauung: Es werden rd. 2 Bauplätze für Wohngebäude in der Ortslage sowie 16 Baufelder für Ferienhäuser neu ausgewiesen sowie die vorhandenen Wohngebäude in der Ortslage erfasst und Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.

1.3 Übergeordnete Planung

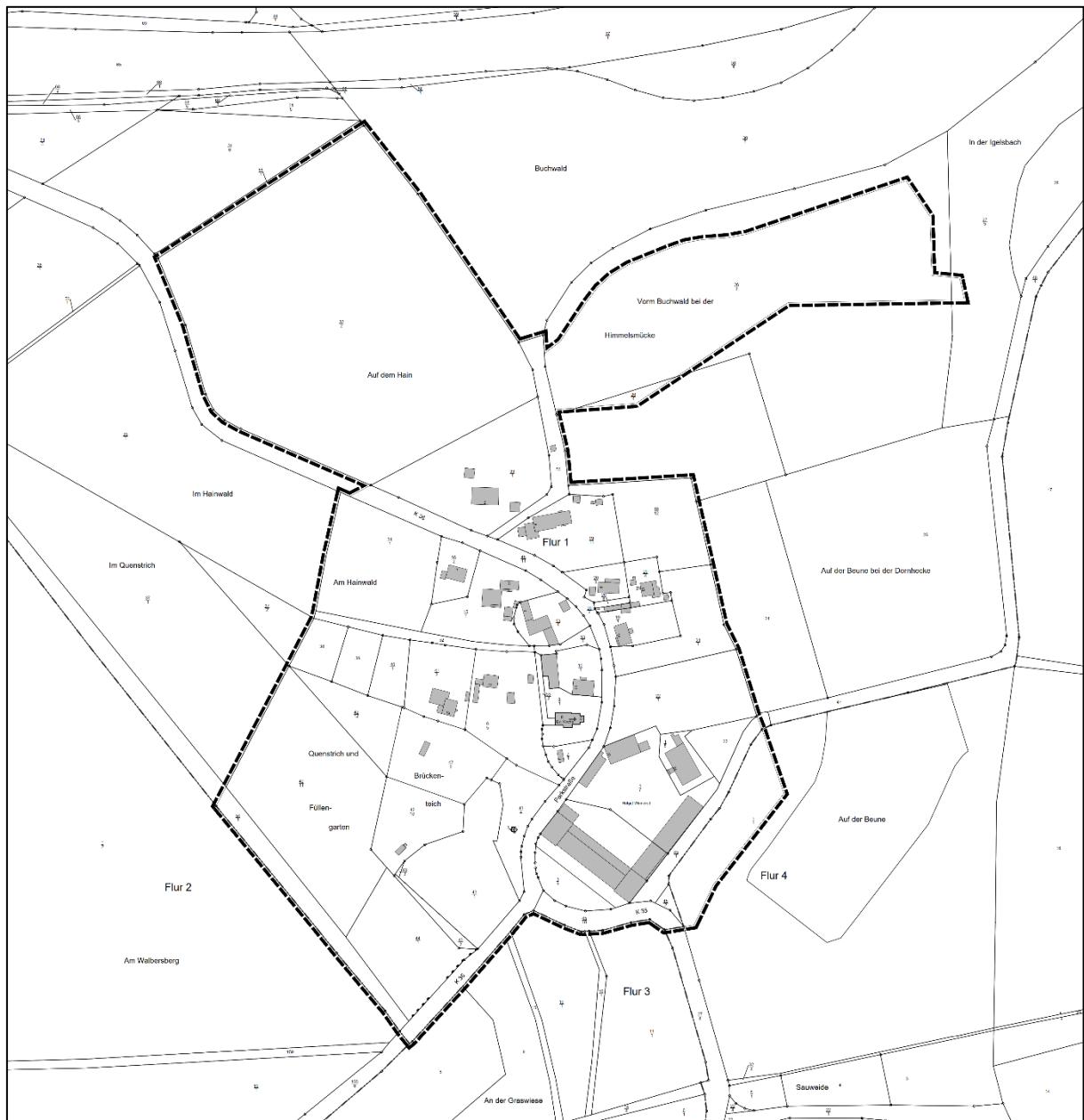
1.3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

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

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

¹ Die Flurstücke 19/11tlw. und 19/12 sind vom Satzungsbeschluss ausgenommen worden.

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



Quelle: ALKIS der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (Eigene Darstellung, generiert, ohne Maßstab)

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Genordnet, ohne Maßstab

6.1.2-1 (Z) (K)

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

Der Regionale Grüngzug wird durch die Darstellung von rd. 1,66 ha geplantes Sondergebietes Zweckbestimmung Ferienhäuser, Caravanstellplätze und Freizeitgärten tangiert. Das Ziel 6.1.2-1 Vorranggebiet Regionaler Grüngzug ist dadurch aber nur eingeschränkt betroffen, zumal in der Fläche die Errichtung baulicher Anlagen untergeordnet sind. Die Ferienhäuser sind auf 85m² beschränkt, die übrige Fläche (der überwiegende Anteil des Sondergebietes) ist als Extensivgrünland zu gestalten. Gleches gilt für die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Caravanstellplatz, die ebenfalls überwiegend als Grünfläche gestaltet wird. Bauliche Anlagen sind hier absolut untergeordnet. Der dauerhafte Aufenthalt von Personen ist hier nicht geplant und zulässig.

6.1.2-2 (Z)

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

Die Festlegung als Regionaler Grüngzug erfolgt im Regionalplan großräumig und flächenhaft, um die hiermit verbundene Ordnungs- und Steuerungsfunktion planerisch zu erreichen. Betroffen hiervon ist in der Planung nur der südwestliche Bereich der Ferienhäuser und des Caravanstellplatzes. Die Ausweisungen eines Caravanstellplatzes und Ferienhäusern dienen der Erholung und gestalten zudem den Übergang zur offenen Landschaft. Sie sind in der Regel im Regionalen Grüngzug zulässig, sofern der Anteil an baulichen Anlagen moderat bleibt. Hiervon ist bei beiden Nutzungen und aufgrund der vorgenommenen Festsetzungen auszugehen. Darüber hinaus sind lediglich bauliche Anlagen, die der Nutzung zugeordnet und für dessen Betrieb unerlässlich sind, zulässig. Eine flächenhafte Versiegelung wird nicht vorbereitet, sodass die regionalplanerische Festlegung VRG Regionaler Grüngzug dem geplanten Vorhaben nicht entgegensteht. Hinzu kommt, dass in diesem Bereich der Brückenteich mit einem hohen Baumbestand nördlich angrenzt, weshalb mit keiner Beeinträchtigung des Lokalklimas zu rechnen ist. Auch im Bereich der Ferienhäuser ist der Versiegelungsgrad auf ein Minimum festgesetzt, der Schwerpunkt der Flächen liegt in der Gestaltung der Grünflächen und Grundstücksfreiflächen.

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

6.3-2 (G) (K)

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

6.3.3 (Z)

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

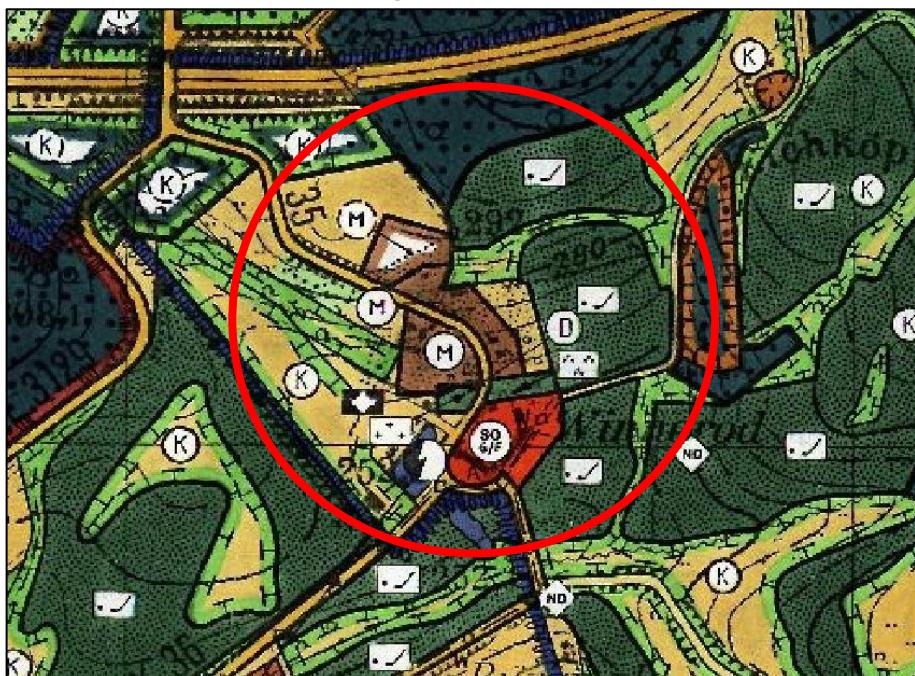
- Errichtung baulicher Anlagen für privilegierte Vorhaben
- **Eigenentwicklung und Freizeitnutzungen im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 ha**
- Photovoltaikanlagen
- Aufforstungen und Sukzessionsflächen < 5 ha sowie
- Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung eines überörtlichen Biotopverbundsystems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

Da es sich bei der vorliegenden 2. Änderung und Erweiterung um eine Überplanung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt und Erweiterungsflächen vom Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO zum Entwurf deutlich zurückgenommen wurden, Sonstige Sondergebiete gem. §§ 10 und 11 BauNVO den Vorgaben des Regionalplanes entsprechen, Flächen für den Gemeinbedarf im Bestand gesichert werden sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zur Ausweisung kommen, die Planung der Eigenentwicklung des Ortsteils dienen (Wohnbebauung, Sondergebiete für den ortsansässigen Golfpark Winnerod sowie Flächen für den Gemeinbedarf), steht das Bauleitplanverfahren grundsätzlich nicht den Festlegung des Regionalplanes entgegen und die Planung kann gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung als angepasst gelten.

1.3.2 Flächennutzungsplan

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

Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Reiskirchen, 1999



Genordnet, ohne Maßstab

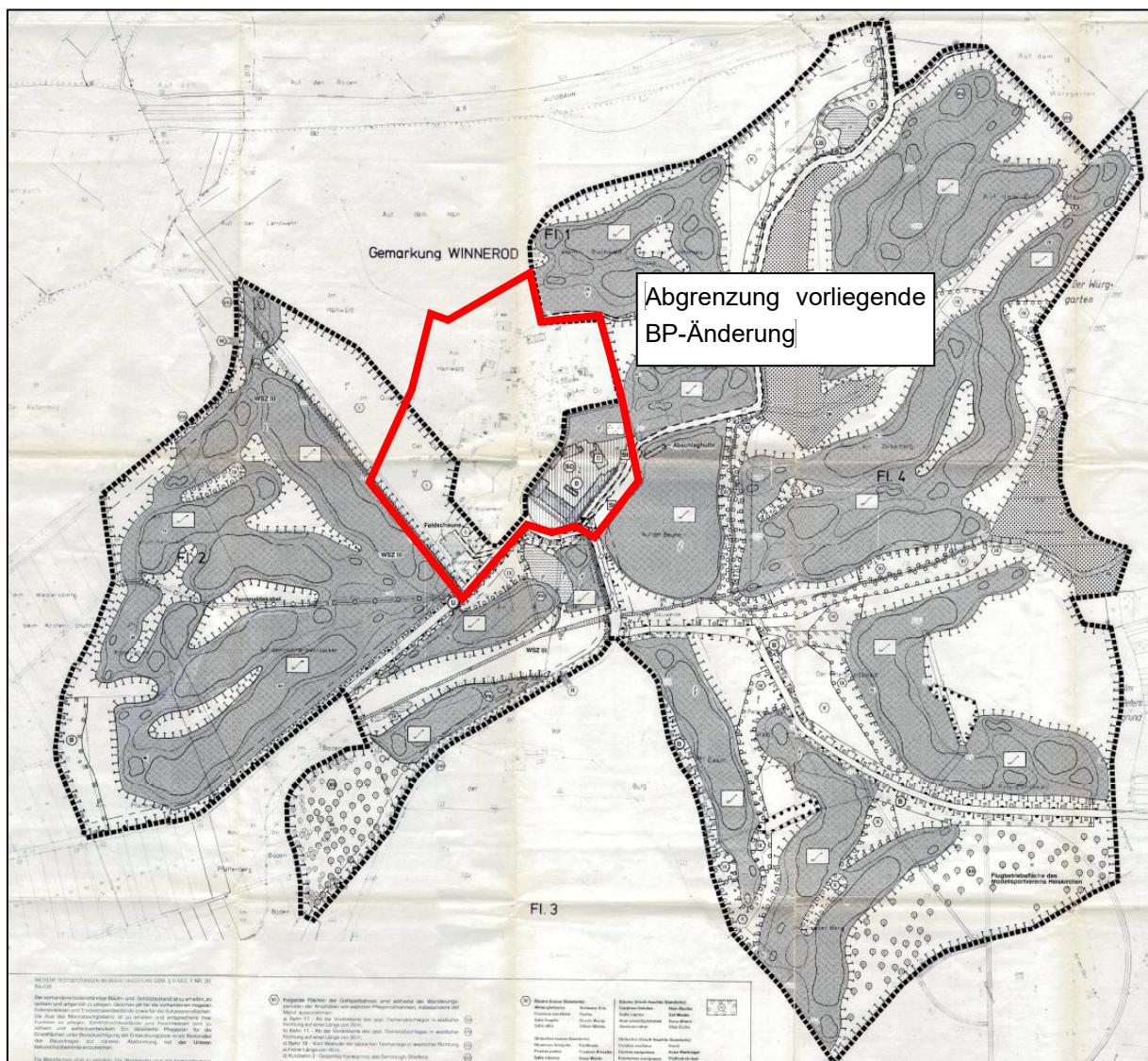
Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung somit zunächst entgegen. Die

erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs.3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes. Es ist die Darstellung von Wohnbauflächen gem. § 1(1)1 BauNVO, Sonstigen Sonderbauflächen (Zweckbestimmung: Golf, Hotel, Ferienhäuser) gem. § 1(1)4 BauNVO, Grünflächen Zweckbestimmung Caravanstellplatz, Freizeitgarten und Parkanlage gem. § 5(2)5 BauGB, Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 5(2)2a BauGB, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB vorgesehen.

1.3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst einen Teil des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 7.1 aus dem Jahr 1994, der für den Bereich des Golfparks Winnerod aufgestellt wurde. Darüber hinaus werden Flächen im Norden und Westen der Ortslage in den Geltungsbereich miteinbezogen, um eine klare Abgrenzung des Innenbereiches zum Außenbereich zu erhalten.

Abb. 5: Ausschnitt des Bebauungsplanes 7.1, 1994



Der Bebauungsplan 7.1 aus dem Jahr 1994 weist im Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung, im Bereich der denkmalgeschützten Gutshofanlage, Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeitwohnen, Gastronomie und Golfsport i.S.d. § 11 BauNVO, private Grünflächen mit der

Zweckbestimmung Gutspark i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Zulässigkeit als extensive Pferdekoppel mit einer Besatzdichte von max. 2 Pferden/ha) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Darüber hinaus werden Stellplätze ausgewiesen.

1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Anzahl der neu auszuweisenden Bauplätze deutlich von 11 auf 5 reduziert. Der Bauplatz auf dem Flurstück 19/11 ist schon als Innenbereich zu bewerten, die Darstellung als Bauplatz dient der Nachverdichtung. Es erfolgt somit insgesamt eine Abrundung der Baugrundstücke im Nordosten und Westen der Ortslage. Konkret liegen derzeit zwei Anfragen für Bauplätze aus dem Ort vor. Da der Bebauungsplan eine Angebotsplanung darstellt und die nächsten 10-15 Jahre den Bedarf der Eigenentwicklung für die Ortslage Winnerod decken soll, ist die Anzahl von 2 neuen Bauplätzen als städtebaulich vertretbar und angemessen zu bewerten. Konkrete Baulücken oder Leerstand konnten bei der Kartierung in der Ortslage Winnerod nicht ermittelt werden. Zur Satzung wurde die Anzahl der Baugrundstücke auf 2 reduziert.

Die festgesetzten Baugrenzen lassen aber in Teilbereichen eine Nachverdichtung im Bestand (z.B. einen Anbau) zu, wobei die Ausweisung der Baugrenzen in Teilbereichen etwas großzügiger ausfällt, was aber letztendlich auf die teils schwierige Topographie der Grundstücke (steile Hangbereiche) zurückzuführen ist (so z.B. Flurstück 41/2, 33/1, 19/11). In anderen Teilbereichen im Bestand wurden die Baugrenzen zum Entwurf teilweise deutlich zurückgenommen, was wiederum die Bebaubarkeit einschränkt (so z.B. Flst. 33/11, 34/1, 41/215/1, etc.). Die Zurücknahme hängt u.a. mit der Bauverbotszone zur Kreisstraße K 36 oder der Rücknahme der Baugrundstücke und der Planstraße B aufgrund naturschutzrechtlicher Vorgaben und raumordnerischen Kriterien zusammen.

1.5 Verfahrensart und -stand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	31.05.2017 Bekanntmachung* 04.07.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB	08.07.2019 – 09.08.2019 Bekanntmachung 04.07.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB	Frist analog § 3(1) BauGB Anschreiben 04.07.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB	08.04.2024 – 17.05.2024 Bekanntmachung: 05.04.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB	Anschreiben 05.04.2024 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	02.07.2025

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

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

Für eine Verlängerung der Einstellung der Planunterlagen ins Internet und der Auslegungsfrist gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Verwaltung liegen Gründe vor. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung sind maßgebliche Anregungen und Hinweise seitens der Bürger und TÖBs vorgetragen worden. Zum Entwurf ist das Planungskonzept in Teilbereichen geändert und durch externe Ausgleichsflächen ergänzt worden. Hinzu kommt die Einarbeitung des faunistischen Gutachtens. In der Summe dieser Änderungen wird eine verlängerte Beteiligung und Auslegung durchgeführt.

Hinweis: Die Offenlage wird nach den aktuellen Vorgaben des Baugesetzbuches durchgeführt (20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

2. Städtebauliche Konzeption

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

Im Bereich des denkmalgeschützten Gutshofes werden die zulässigen baulichen Nutzungen entsprechend angepasst, um neben dem Golfbetrieb auch Gästebeherbergung und die Errichtung eines Hotelbetriebes gewährleisten zu können. Innerhalb des Sondergebietes Zweckbestimmung Golf

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

Darüber hinaus werden weitere bauliche Anlagen, die für die Pflege und die Unterhaltung des Golfplatzes dringend benötigt werden (Maschinenpark Greenkeeper), geplant. Ein Großteil der Pflegemaschinen für den Golfplatz ist derzeit in den Stallungen des Hofguts untergebracht, der jedoch für den Bereich Hotel und Wellness umgebaut werden soll. Die Verlagerung des Maschinenparks ist zum Entwurf geändert und nun in das Sondergebiet Nummer 4 Flurstück 21/1 verlegt worden. Der bisher als Parkanlage ausgewiesene Bereich steht dem Golfplatz nun zur Verfügung und besitzt gegenüber dem bisher angedachten Standort im Süden des Geltungsbereiches (Flurstück 44/1) den Vorteil, dass die Greenkeeper den Golfplatz direkt erreichen und eine Befahrung der Kreisstraße unterbleiben kann.

Im südwestlichen Plangebiet wird anstelle der bisher angedachten Reithalle/Reitplatz neu ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhäuser ausgewiesen. Hier wird Planungsrecht für 16 kleine (85m²) vollwertige Ferienhäuser mit Ferienwohnungen geschaffen. Die Ferienhaussiedlung ist autofrei, die Chalets sind per Fuß zugänglich. Die Autos der Gäste werden auf den südöstlich angrenzenden Parkplatz abgestellt (hier befinden sich 32 Stellplätze). Lediglich vier Chalets im Süden verfügen über einen eigenen Stellplatz direkt am Haus (behindertengerechte Stellplätze). Die Chalets verfügen über eine maximale Grundfläche von 85 m². Ferner sind max. zwei Stockwerke festgesetzt, wodurch eine Geschossfläche von 170 m² entstehen kann. Die Platzierung der Ferienhäuser sowie die Wegführung und geplante Bepflanzung sorgt dafür, dass zwischen den Häusern nicht der Eindruck einer Siedlung entsteht.

Abb. 6: Entwurf Chalets Ferienhaussiedlung (Konzeptskizze, unverbindlich)



Quelle: Budchen 2.0

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden neben den Sondergebieten, die dem Golfpark zugeordnet sind, die gesamte Ortslage des Ortsteils Winnerod erfasst und darüber hinaus eine bedarfsoorientierte Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern in einer städtebaulichen Dichte vorgesehen, die der Ortslage gerecht wird. Entgegen der Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Reiskirchen aus dem Jahr 1999, wo die Ortslage als gemischte Bauflächen dargestellt ist, werden nun Wohnbauflächen beziehungsweise wird ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO dargestellt/ausgewiesen. Neben dem Golfpark gibt es keine weiteren gewerblichen sowie landwirtschaftlichen Betriebe in der Ortslage, sodass die Wohnnutzungen Winnerod prägen und daher die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes als städtebaulich begründet und gerechtfertigt angesehen wird. Der vorhandene Bestand wird abgesichert und die rd. 2 neu ausgewiesenen Baugrundstücke (Größe variiert je nach Grundstückszuschnitt) werden den mittel bis langfristigen Bedarf für die Eigenentwicklung des Ortsteiles decken können. Die Grundstücke runden jeweils die Ortslage bzw. die bestehenden baulichen Anlagen im Norden und Nordwesten ab. Die Grundflächenzahl liegt dabei bedarfsoorientiert und dem Bestand entsprechend bei 0,25 bzw. 0,3, die Geschossflächenzahl bei 0,5 bzw. 0,6. Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Zum Außenbereich hin sind Eingrünungsmaßnahmen und die Ausweisung von Kompensationsflächen vorgesehen, um zum einen eine klare Grenze zwischen Innen- und Außenbereich zu erzielen und zum anderen, um die Entwicklung und den Übergang zur freien Kulturlandschaft entsprechend landschaftsgerecht zu gestalten. Dies ist auch deshalb erforderlich, da Teilebereiche der Ortslage an die denkmalgeschützte Parkanlage des Hofgutes heranreichen. Ein Teil der geplanten Parkplatzflächen im Hotelbereich (Flurstück 23) reichen in den bestehenden Park (Flurstück 22/1) hinein, so dass alternativ auf der nördlich angrenzenden Fläche (Flurstück 21/1 nördlicher Teil) eine Erweiterung des Parks als Ausgleich vorgesehen wird.

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

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

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

3.1 Straßen und Verkehrsflächen

Die Haupterschließung der Ortslage Winnerod erfolgt über die Parkstraße (K 36), die den Ort von Nord nach Süd durchläuft. Ergänzend verläuft die Kreisstraße K 35 südöstlich des Plangebietes in Richtung Lindenstruth. Ausgehend von der Parkstraße gehen Erschließungsstraßen zu den Wohngebäuden sowie den weiteren Einrichtungen und den sonstigen Nutzungen ab. Für die Erschließung der neu ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete und Sondergebiete werden zwei neue Planstraßen (A und B) vorgesehen. Die Straßenraumquerschnitte sind mit 5m und 5,5m vorgeben. Im Bereich der Grünfläche Zweckbestimmung Caravanstellplatz wird eine private Straßenverkehrsfläche mit 6m Breite ausgewiesen, die auch die westlich angrenzenden Ferienhäuser und den Parkplatz erschließt. Von dieser Straße aus wird auch die nördlich angrenzende Grünfläche Zweckbestimmung Freizeitgarten erschlossen².

² Gesichert über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (mit der Bezeichnung e) zu Gunsten der Flurstückes 42/10

Darüber hinaus gehende konkrete Festsetzungen über die Gestaltung und den Ausbau des Straßenraumes werden in der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht vorgenommen.

Die bisher im Plangebiet verlaufenden landwirtschaftlichen Wirtschaftswege werden auch in der Zukunft aufrechterhalten und ermöglichen die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Im Sondergebiet Ferienhäuser wird der Iw. Weg durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (mit der Bezeichnung b) zu Gunsten der westlich angrenzenden Iw. Nutzflächen gesichert.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement (15.07.2019)

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 Be standsschutz. 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.

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 Hessen Mobil zu eigenen Lasten durchzuführen.

Verkehrssicherheit [§ 47 HStrG]

Pflanzenaufwuchs, Böschungen und Ausstattungselemente des Plangebietes dürfen Sichtbeziehungen und Lichtraumprofile der Kreisstraßen nicht einschränken.

Baumplantungen entlang der K 36 außerhalb des Straßengrundstückes müssen so erfolgen, dass Schutzmaßnahmen gemäß der RPS² entbehrlich sind. Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzellen oder in Entwässerungsanlagen der Kreisstraßen gelangen.

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

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

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

Fachliche Stellungnahme

Maßnahmen gegen Emissionen der klassifizierten Straßen sind Sache der Gemeinde.

Hessen Mobil (14.05.2024)

Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über Zufahrten zur K 35 sowie zur K 38 gewährleistet. Durch die Änderung und den Ausbau dieser Zufahrten darf die Sicherheit des Verkehrs auf den Kreisstraßen nicht beeinträchtigt werden.

3.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Die abschließende Straßenraumaufteilung und -gestaltung wird in der Regel im Rahmen der Erschließungs- und Ausbauplanung festgelegt. Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, ausreichend Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Durch die textliche Festsetzung 1.3 wird zudem gewährleistet, dass innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Pkw-Stellplätze sowie Nebenanlagen zugelässig sind. Gemäß § 23 Abs.5 BauNVO sind Stellplätze auch auf den Grundstücken explizit zugelassen (soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsfächern zugelässig sind oder zugelassen werden können), sodass im Ergebnis dem Flächenbedarf des ruhenden Verkehrs Rechnung getragen werden kann. Es gilt allerdings im Falle von Neuplanungen (ab Rechtskraft des Bebauungsplanes) die Vorgaben der Bauverbots- und Baubeschränkungszone einzuhalten, die jedoch nicht für bestehende genehmigte baulichen Anlagen in diesen Zonen gelten.

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

Darüber hinaus gilt die Beachtung der kommunalen Stellplatzsatzung.

3.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

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

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement (15.07.2019)

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 Hessen Mobil abzustimmen und vertraglich zu regeln.

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.

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.

4. Inhalt und Festsetzungen

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

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

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7.1 „Ortslage Winnerod“ – 2. Änderung und Erweiterung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7.1 (von 1994) sowie der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, um den Bestand zu sichern und in Teilbereichen die Ortslage abzurunden. Die Gebietsausweisung entspricht der vorhandenen und geplanten Nutzung in der Ortslage. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

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

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

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

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

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind über die textliche Festsetzung 1.1.1 die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO: die Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da lediglich die dem Wohnen dienende Nutzungen zugelassen werden sollen.

Sonstiges Sondergebiet (SO Golf und SO Hotel)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO dient das Sondergebiet 4 (SO Golf) und das Sondergebiet 5 (SO Hotel) vorwiegend der Unterbringung von Gästebeherbergung, Gastronomie, touristischer Einrichtungen und Nutzungen, die dem Golfpark zugeordnet sind. Die Gebietsausweisung entspricht der vorhandenen und geplanten Nutzung im Bereich des Golfclubs. Folgende Nutzungen sind zulässig:

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

Sonstiges Sondergebiet (SO Ferienhäuser)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 4 BauNVO sind im Sondergebiet 6 (SO Ferienhäuser) Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Folgende bauliche Anlagen sind zulässig:

1. Ferienhäuser mit einer GF von max. 85m²
 2. Terrassen und Freisitze von bis zu 20m² je Ferienhaus
 3. Nebenanlagen und technische Einrichtungen
- (Eine Dauerwohnnutzung ist nicht zulässig).

Die Ausweisung dient dazu das Angebot für den Golfclub zu erweitern und dadurch den Standort attraktiver zu machen bzw. zu sichern. Die Ferienhäuser sollen primär durch Golfspieler genutzt werden und ein ergänzendes Angebot zum Caravanstellplatz darstellen. Das Übernachtungsangebot kann z.B. im Rahmen von Golfturnieren und Trainingslagern von den Spielern genutzt werden.

Flächen für den Gemeinbedarf

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

Private Grünfläche Zweckbestimmung Caravanstellplatz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO gilt: Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Caravanstellplatz (Flurstück 44/1tlw.) sind Wohnmobilstellplätze, Funktionsgebäude

und untergeordnete Nebenanlagen bzw. technische Einrichtungen zulässig. Die Ausweisung dient dazu das Angebot für den Golfclub zu erweitern und dadurch den Standort attraktiver zu machen bzw. zu sichern. Der Caravanstellplatz sollen primär durch Golfspieler genutzt werden. Das Reisen von Golfplatz zu Golfplatz mittels Wohnmobile ist ein aufkommender Trend, dem so begegnet werden soll. Gleichzeitig kann die Attraktivität des Golfplatzes erhöht werden. Auch dieses Übernachtungsangebot kann z.B. im Rahmen von Golfturnieren und Trainingslagern von den Spielern genutzt werden.

Öffentlichen Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 15 BauGB gilt für die öffentlichen Grünflächen Zweckbestimmung Parkanlage: Bauliche Anlagen sind auf der Fläche nicht zulässig. Ausnahme: Wasserdurchlässig befestigte Wege und Freisitze, Parkmobiliar (z.B. Bänke).

Hier wird der aktuelle Bestand übernommen und dargestellt.

Private Grünflächen

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB gilt für die privaten Grünflächen Zweckbestimmung Freizeitgärten: Funktionsgebäude und untergeordnete Nebenanlagen sind innerhalb der Grünflächen zulässig. Eine Unterkellerung der Lauben und Hütten sowie die Anlage von Feuerstellen und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht. Durch die Planung wird der genehmigte Bestand gesichert.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB gilt für die privaten Grünflächen Zweckbestimmung Ferienhaus-Freifläche: Die Grünlandflächen sind naturnah extensiv zu bewirtschaften bzw. zu pflegen. Düngung ist unzulässig. Diese Festsetzung erfolgt zusammen mit der Sondergebietsausweisung Zweckbestimmung Ferienhäuser. Durch diese Festsetzung kann der Freiraumcharakter und die Erholungsfunktion im Übergang zur freien Landschaft und zum angrenzenden Golfplatz gesichert werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (BauGB/BauNVO)

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs.3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung hält die vorliegende Bebauungsplanänderung daher an der Grundflächenzahl (GRZ), Grundfläche (GR), der Geschossflächenzahl (GFZ), Geschossfläche (GF), Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z) sowie die Bauweise und den Haustypen fest. In Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen wird somit eine der Ortslage und der geplanten Nutzung angemessene moderate bauliche Verdichtung ermöglicht.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m^2 Grundfläche je m^2 Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an der Bestandssituation innerhalb der Ortslage, vor allem nach der vorhandenen und geplanten Grundstücksgröße. Entsprechend des Bestandes und der Grundstücksgrößen wird für das **WA 1 die GRZ auf 0,3** festgesetzt. Im Hinblick auf die neu ausgewiesenen Baugrundstücke stellt die Festlegung der GRZ somit gegenüber den bisherigen baulichen Anlagen in Sachen Bebaubarkeit und Versiegelungsgrad eine vergleichbare Größe dar.

Für **WA 2** wird eine **GRZ von 0,25** festgesetzt. Beide Vorgaben liegen somit unter den (Orientierungswerten (früher Obergrenzen) des § 17 BauNVO.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,45 / 0,375$ überschritten werden.

Sonstiges Sondergebiet (SO Golf)

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Golf wird eine **GRZ von 0,7** festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an den Bestandsgebäuden und der vorhandenen Versiegelung des südlichen Teils der denkmalgeschützten Gesamtanlage des Hofguts.

Sonstiges Sondergebiet (SO Hotel)

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel wird eine **GRZ von 0,8** festgesetzt. Die Festsetzung richtet sich nach den Gegebenheiten der vorhandenen Grundstücksausnutzung und des Gebäudebestandes (denkmalgeschütztes Gebäude -ehemaliges Gutshaus/Herrenhaus).

Flächen für den Gemeinbedarf

Die GRZ wird auf eine **GRZ von 0,5** festgesetzt und stellt somit gegenüber den bisherigen baulichen kirchlichen Anlagen in Sachen Bebaubarkeit und Versiegelungsgrad eine vergleichbare Größe dar.

Grundfläche (GR)

Die Grundfläche gibt an, wie viel m^2 Grundfläche innerhalb des Baufensters zulässig sind.

Sonstiges Sondergebiet (SO Ferienhäuser)

Mit der baufeldweisen Festlegung einer maximalen GR werden die möglichen Gebäudegrößen für die Ferienhäuser implizit begrenzt. Nach § 10(4) BauNVO ist die zulässige Grundfläche der Ferienhäuser im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Gegebenheiten ausdrücklich festzusetzen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen i.S. § 16 (2) BauNVO von der (Gebäude-)Grundfläche i.S. § 10(4) BauNVO als Qualifizierung der Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der zu berücksichtigenden Anlagen unterscheiden.

Mit der Festlegung einer Gebäudegröße soll die besondere Eigenart des Gebietes im Sinne der Konzeption gefestigt werden. Um die Einheitlichkeit der Bebauung i.S. der besonderen Eigenart des Gebiets als Feriensiedlung zu schaffen, wird die Gebäudegrundfläche i.S. § 10 (4) BauNVO festgelegt.

Für Ferienhäuser wird die Grundfläche einheitlich für das Gebiet auf **GR = 85 m²** festgesetzt. Damit wird berücksichtigt, dass bei Ferienhäusern schon aufgrund der Nutzung durch einen wechselnden Personenkreis kein Dauerwohnen entstehen kann und insofern die Beschränkung weniger eng ausfallen muss. Hierdurch soll das Maß der Ferienhäuser begrenzt und überdimensionierte Baukörper vermieden werden (Schwerpunkt liegt hier auch auf der Freiflächengestaltung im Übergang zum Golfplatz bzw. Außenbereich).

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossflächenzahl ergibt sich zudem aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und soll im Zusammenhang mit der Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine optimale Ausnutzung der Bebauung schaffen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO die Geschossflächenzahlen (GFZ) auf ein Maß von **GFZ 0,5 bis 2,4** fest.

WA 1 = GFZ von 0,6, WA 2 = GFZ von 0,5, SO Golf = GFZ von 1,4, SO Hotel = GFZ von 2,4 und für die Flächen für den Gemeinbedarf = GFZ von 1,0.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO gilt für das Allg. Wohngebiet 1 und 2: Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (Textliche Festsetzung 1.1.7.2).

Geschossfläche (GF)

Für das Ferienhausgebiet gilt eine Geschossfläche von GF = 170 m².

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Das Plangebiet umfasst die gesamte Ortslage des Ortsteils Winnerod. Der Ortsrand ist bereits durch zahlreiche Gehölzstrukturen eingegrünt. Dennoch muss sichergestellt werden, dass Erweiterungsflächen und die Ausweisung von neuen Baugrundstücken eine mit der Umgebung angemessene Höhenentwicklung erreichen. Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Daher wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) wie folgt festgelegt: WA 1 und WA 2 = II Vollgeschosse, SO Golf = II Vollgeschossen, SO Hotel = III Vollgeschosse, SO Ferienhäuser = II Vollgeschoss und für die Flächen für den Gemeinbedarf = II Vollgeschosse. Die Werte sind jeweils maximale Werte und als Angebotsplanung zu verstehen. Die Zulässigkeit von Keller- und Staffelgeschossen richtet sich nach den Vorgaben der Hess. Bauordnung und muss im Zuge eines Bauantrages im jeweiligen Einzelfall abschließend geklärt werden. Die gilt v.a. im Bereich denkmalgeschützter baulicher Anlagen.

Festsetzung zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist das Vollgeschoss „nach oben hin“ theoretisch unbegrenzt. Im Rahmen der vorliegenden Planung und zum jetzigen Planungszeitpunkt sind zusätzliche Höhenfestsetzungen (z.B. Firsthöhe) nicht mit in die Planung aufgenommen worden (planerische Zurückhaltung). Die Notwendigkeit einer zusätzlichen Höhenfestsetzung ergibt sich nicht zwingend, aufgrund von Topographie und der vorhandenen Bebauung. Auch bauliche Veränderungen wie Balkonüberdachung fallen unter die Maßgabe der Vollgeschossigkeit und sind damit im Einzelfall zu prüfen.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die vorliegende Bebauungsplanänderung setzt für das Allgemeine Wohngebiet und die Flächen für den Gemeinbedarf eine **offene Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und der Gebietscharakter weiterverfolgt wird (keine Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Plan).

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden **Baugrenzen** festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung definiert auch für den Bereich des Golfparks, aus dem Ursprungsbauungsplan 7.1 aus dem Jahr 1994, die überbaubaren Grundstücksflächen. Diese werden um die Gesamtanlage gelegt, da aufgrund der Anordnung der denkmalgeschützten Gebäude ohnehin bauliche Anlagen bzw. Erweiterungen einer Abstimmung mit der zuständigen Behörde bedürfen. Die Darstellung der Baugrenze wird im Bereich der Parzelle 1/7 teilweise von der Katasterdarstellung der Außenlinien der Gebäude und der denkmalpflegerischen Signatur überlagert. Die Baugrenze verläuft in diesen Bereich auf der Grundstücksgrenze zur Parkstraße und zum östlich angrenzend ausgewiesenen Parkplatzfläche. Im Süden auf der Grundstücksgrenze zur Parzelle 1/5.

Innerhalb des Baufensters dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO die Gebäude und Gebäudeteile errichtet werden, dazu zählen auch Garagen und Nebenanlagen. Allerdings lässt die textliche Festsetzung 1.3 auch die Errichtung von Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze und sonstige untergeordnete Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu, jedoch sind die Vorgaben der hessischen Bauordnung und des Landesrechtes zu beachten. Als ergänzende Festsetzung wird aufgeführt, dass der Mindestabstand von Garagen und Carport sowie Nebenanlagen zu den erschließenden Verkehrsflächen mindestens jedoch 5 m betragen muss. Diese Festsetzung wird aus den Gegebenheiten der Ortslage (Bestand) abgeleitet.

4.4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB öffentliche Verkehrsflächen fest. Die Planstraßen A und B dienen der inneren Erschließung neuausgewiesener Baugebiete im Plangebiet. Die verkehrliche Erschließung der Ortslage erfolgt über die Parkstraße und im Süden über die K 36. Der Straßenraum der Planstraße A weist eine Breite von 5 m auf und die Planstraße B eine Breite von 5,5 m auf, wobei eine genaue Vorgabe über die Straßenraumaufteilung im Bebauungsplan nicht vorgegeben wird, sondern die Gestaltung und Aufteilung im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung erfolgt. Die Dimensionierung der Straßenbreite wurde gemäß den geplanten angrenzenden Nutzungen festgesetzt.

Darüber hinaus werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkflächen“, „Fußweg“ sowie Landwirtschaftliche Wege festgesetzt. Die „öffentliche und privaten Parkflächen“ werden östlich des Hofgutes Winnerod sowie südlich des Brückenteiches oberirdisch angeordnet. Die Anzahl und Aufteilung der Parkflächen richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Reiskirchen. Die landwirtschaftlichen Wege sind bereits Bestand und werden in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Somit kann gewährleistet werden, dass die landwirtschaftlichen Betriebsfahrzeuge die westlich, nördlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auch weiterhin erreichen.

4.5 Öffentliche Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt im östlichen Bereich des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest. Bauliche Anlagen sind auf der Fläche nicht zulässig. Mit Ausnahme von wasserdurchlässig befestigten Wegen und Freisitzen sowie Parkmobiliar (z.B. Bänke), siehe textliche Festsetzung 1.1.6. Die Grünfläche ist Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage des Hofgutes Winnerod und frei zugänglich. Zur Satzung wurden drei Laubbäume explizit zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus werden südlich der ausgewiesenen „öffentlichen Parkplatzflächen“ öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ ausgewiesen (Bestandsicherung).

4.6 Private Grünflächen

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

Außerdem erfolgt die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ferienhaus-Freifläche“ im Westen des Plangebietes. Die Grünlandflächen sind naturnah extensiv zu bewirtschaften bzw. zu pflegen. Düngung ist unzulässig.

Zudem kommt es zur Ausweisung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Caravanstellplatz. Hier gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO: Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Caravanstellplatz (Flurstück 44/1tlw.) sind Wohnmobilstellplätze, Funktionsgebäude und untergeordnete Nebenanlagen bzw. technische Einrichtungen zulässig.

4.7 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen

Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. Da der Eingriff nicht vermeidbar ist, gilt zunächst die Regelung der Eingriffsminimierung, bevor das Resteingriffsdefizit kompensiert und ausgeglichen werden muss.

TF 1.4.1: Gehwege, Pkw-Stellplätze und Stellplatzzufahrten i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern. Eingriffsminimierende Festsetzung zum Schutz des Bodens, des Grundwassers und des Lokalklimas.

TF 1.4.2: Entwicklungsziel: „Erhalt von Gehölzen und Streuobstbestand“

Der bestehende Streuobstbestand ist freizustellen und Pflegeschnitte an den Obstbäumen durchzuführen. Außerhalb der Streuobstwiese sind die Gehölze zu erhalten und abschnittsweise >Auf den Stock< zu setzen. Das Grünland im Bereich der Streuobstwiese ist als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur Mähnung ist eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen pro Jahr zulässig; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden. Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen, Ausfälle sind zu ersetzen. Kompensationsfestsetzung zum Schutz und zur Entwicklung von schützenswerten Biotopstrukturen.

TF 1.4.3: Entwicklungsziel: „Eingrünung“

Die bestehenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang durch einheimische standortgerechte Sträucher, Laub- und Obstbäume zu ersetzen. Siehe Artenliste. Eingriffsminimierende Festsetzung zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie bestehender Biotopstrukturen.

TF 1.4.4 Entwicklungsziel: „Naturnahe Parkanlage“

Die bestehenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang durch einheimische standortgerechte Sträucher, und Laubbäume zu ersetzen. Bauliche Anlagen sind auf der Fläche nicht zulässig. Ausnahme: Wasserdurchlässig befestigte Wege und Freisitze, Parkmobiliar (z.B. Bänke). Eingriffsminimierende Festsetzung zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie bestehender Biotopstrukturen.

TF 1.4.5 Entwicklungsziel: „Naturnaher Ufergehölzstreifen“

Die bestehenden Gehölze sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Eingriffsminimierende Festsetzung zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie bestehender Biotopstrukturen.

TF 1.4.6 Entwicklungsziel: „Extensivgrünland“

Das Grünland ist als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur Mähnung ist eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen pro Jahr zulässig; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden. Ausgleichs- und Kompensationsfestsetzung zum Schutz und zur Entwicklung von Grünland.

TF 1.4.7 Entwicklungsziel: „Reptilienhabitat“

Anlage eines Steinriegelkomplexes auf einer Gesamtfläche von ca. 100 m². Eine Teilung in mehrere Abschnitte ist möglich. Zusätzliche Anlage von 1 Sandlinse auf einer Fläche von 15 m². Hierzu ist vorhandener Boden bis zu einer Tiefe von 0,8 m zu entnehmen und durch einen grabbaren Sand zu ersetzen. Die Fläche ist anschließend in einer Höhe von ca. 0,8 m mit Sand zu überdecken. Zusätzliche Anlage von 1 Totholzhaufen auf einer Fläche von 15 m². Zusätzliche Anlage von 1 Steinhaufen auf einer Fläche von 15 m². Restfläche außerhalb des Steinriegelkomplexes: zweimalige Mahd (Pflegehinweis: mit Balkenmäher (Schnitthöhe > 10 cm)) mit Abfahren des Mahdguts oder Schaf- oder Ziegenbeweidung. Eine Verschattung des Steinriegelkomplexes ist zu vermeiden. Der Steinriegelkomplex ist regelmäßig so zu pflegen, dass ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird. Ausgleichsfestsetzung (CEF-Maßnahme) zum Schutz und zur Entwicklung der Zauneidechse bzw. des Reptilienhabitats.

TF 1.4.8 Entwicklungsziel: „Ersatzhabitat für Ofenlandbrüter (Feldlerchenhabitat“

Entwicklungsziel: Ersatzhabitat für Offenlandbrüter (Feldlerche) (Flurstück 32tlw., Flur 1, Gemarkung Winnerod):

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ersatzhabitat für Offenlandbrüter“ ist ein mehrjähriger Blühstreifen anzulegen. Die Anlage des Blühstreifens erfolgt im Herbst (s.u.) durch die Aussaat einer für die Feldlerche geeigneten Blühmischung. Ausgleichsfestsetzung (CEF-Maßnahme) zum Schutz und zur Entwicklung der Feldlerche. Diese Ausgleichsfläche wird gemäß § 9 Abs.1a BauGB als natur- und artenschutzrechtlicher Ausgleich dem Bebauungsplan Nr.5.6 „Die Beune / Sandweg“ im Ortsteil Burkardsfelden zugeordnet.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

In den Bebauungsplan Nr. 7.1 „Ortslage Winnrod“ – 2. Änderung und Erweiterung werden gestalterische Festsetzungen bezüglich der geplanten Bebauung zur Gestaltung der Einfriedungen und der Grundstücksfreiflächen aufgenommen, damit sich die künftigen Neuplanungen an die im näheren Umfeld bestehenden baulichen Anlagen anpassen. Den Bauherren verbleibt dennoch ein hinreichender Gestaltungsspielraum.

Gestaltungen der Einfriedungen

Offene Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,80 m über der Geländeoberfläche aus Hecken oder Drahtgeflecht/Stabgitter und Holzlatten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher zulässig. Neue Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig. Diese Festsetzung erfolgt mit dem Hintergrund, die bisher offenen Einfriedungen im Plangebiet weiter gestalterisch aufrechtzuerhalten und die Entwicklung kontinuierlich fortzusetzen, um die Thematik des Klimaschutzes, des Bodenschutzes und auch des Naturschutzes bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen. Der jetzige Ortsrand grenzt unmittelbar an den Außenbereich und die freie Landschaft an, so dass der Übergang zwischen Ortslage und Außenbereich landschaftsgerecht gestaltet werden kann. Auch denkmalpflegerische Gesichtspunkte können zur Begründung herangezogen werden, da durch diese Festsetzung das bisherige Ortsbild in Bezug auf Einfriedungen gesichert werden kann.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die Festsetzung zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ist begründet, um eine gewisse gestalterische Qualität bereits auf Ebene der Bauleitplanung vorzubereiten. So wird festgesetzt, dass 100% der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ³) sind als Gartenflächen (Rasen, Grünanlage, Beete, Hausgarten, etc.) zu nutzen, davon sind 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen

³ bei einem Grundstück mit einer Größe von 600 m² ist zum Beispiel im Allgemeinen Wohngebiet 1 eine Versiegelung/Befestigung oder Bebauung lt. GRZ 0,3 und § 19 Abs.4 BauNVO auf 270 m² Grundstücksfläche zulässig. Es verbleiben 330 m² Grundstücksfreiflächen, von denen laut Festsetzung 2.2 mindestens 216 m² als Gartenfläche zu nutzen sind (Rasen, Nutzbeete, Pflanzstreifen und Beete), und hiervon sind mind. 30% der Fläche (65 m²) zu bepflanzen (mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen, -bäumen und Obstbäumen).

Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Die Festsetzung dient der Mindestdurchgrünung innerhalb der Ortslage und soll die Freiflächenqualität des Wohnumfeldes deutlich erhöhen. Außerdem dient die Festsetzung zur Eingriffsminimierung möglicher Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild, in den Boden- und Wasserhaushalt bzw. dient der Verbesserung der Lokalklimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Die Gestaltung des Grundstücks mit umfangreichen Schotterflächen („Steinwüsten“) ist somit grundsätzlich nicht zulässig.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

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

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

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

1. Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
2. Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB

3. Erstellung eines Umweltberichtes
4. Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
5. Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
6. Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs.4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
7. Überwachung und Monitoring

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

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

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

6.1 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind gleichermaßen in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind

bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen entsprechend kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, wurden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Im Plangebiet werden umfangreiche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die in erster Linie die vorhandenen Gehölz- und Grünlandstrukturen erfassen. Im Zuge der weiteren Umweltprüfung wurde zum Entwurf eine abschließende Eingriffs-/Ausgleichsbewertung vorgenommen, wobei die bisher schon genehmigten Eingriffe (rechtskräftige Bebauungspläne und § 34 BauGB Innenbereich) in die Bewertung einzustellen sind. Gleichzeitig gilt es in der Eingriffs-Ausgleichsbewertung vorzunehmen und die bisher festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen der rechtskräftigen Bebauungspläne zu berücksichtigen.

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

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

Im Bereich rund um den Brückenteich auf der Fläche mit dem Entwicklungsziel „Naturnaher Ufergehölzstreifen“ und der Waldfläche sind die bestehenden Bäume und Gehölze zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen, zur Entwicklung der Biodiversität in diesem Bereich. Ursprünglich wurde für diesen Bereich (Flst. 43/4) auch ein Bauplatz und die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Auf einem Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises im September 2018 wurde die Flächen jedoch als Wald und schützenswertes Biotop beurteilt, so dass nun eine Ausweisung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Naturnaher Ufergehölzstreifen“ und als Wald festgelegt wurde. Aufgrund des Baumbestandes im Bereich des gesamten Brückenteiches wird auch davon ausgegangen, dass der gesamte Bereich als Wald im Sinne des Forstgesetzes zu beurteilen ist. Bestätigt wird die Ausweisung durch die Fachbehörden HessenForst Forstamt Wettenberg und der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Gießen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des LK Gießen, FD Naturschutz (17.05.2024)

Es wird angemerkt, dass die Ausgleichsfläche im Südwesten nicht wie vorgesehen entwickelt ist. Sie zeigt sich artenärmer als geplant. Hier muss gegengesteuert werden. Wir empfehlen, dass sich die Verantwortlichen

diesbezüglich mit der LPV in Verbindung setzen. Ebenso ist mit anderen Ausgleichsmaßnahmen in diesem Bereich zu verfahren, die bisher nicht oder nicht in ausreichendem Maße umgesetzt sind.

6.2 Artenschutz und Schutzgebiete

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

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

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

6.3 Zuordnung der Sammelausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Vorgaben des Baugesetzbuches können gemäß § 9 Abs.1a Satz 2 Hs.1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Eine Zuordnung erfolgte bei dieser Planung zum Entwurf.

Die Ausgleichsfläche Flurstück 32tlw. in der Flur 1 Gemarkung Winnerod wird gemäß § 9 Abs.1a BauGB als natur- und artenschutzrechtlicher Ausgleich dem Bebauungsplan Nr.5.6 „Die Beune / Sandweg“ im Ortsteil Burkardsfelden zugeordnet. Die übrigen Ausgleichsflächen werden in der Summe den durch die Planung verursachten neuen Eingriffen zugeordnet. Die sind:

1. Sondergebiet Ferienhäuser
2. Grünfläche Zweckbestimmung Caravanstellplatz
3. Sondergebiet 4 Flurstück 21/1
4. Erschließungsstraßen A und B sowie Privatstraße im Bereich der Grünfläche Zweckbestimmung Caravanstellplatz
5. Parkplatz im Bereich Flurstück 23
6. Bauplätze Flst. 34/1 und 19/12

6.4 Flächen für den Wald

Aufgrund der Örtlichkeiten, der Aufnahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes sowie den Bewertungen und Stellungnahmen der Fachbehörden (UNB und Forst) befinden sich im Plangebiet Waldflächen im Sinne Hess. Waldgesetzes. Der Bereich rund um den Brückenteich (auf den Parzellen 3, 42/9, 42/10 und 43/4) ist daher im Bebauungsplan als Waldfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 18b BauGB ausgewiesen. Die Fläche wird als „Wald“ ausgewiesen und die bestehenden Bäume und Gehölze werden der natürlichen Sukzession überlassen. Auf einem Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gießen im September 2018 sowie einer telefonischen Auskunft des Fortsamtes (März 2024) wurde die Flächen als Wald und schützenswertes Biotop beurteilt. Aufgrund des Baumbestandes im Bereich des gesamten Brückenteiches wird auch davon ausgegangen, dass der gesamte Bereich als Wald im Sinne des Forstgesetzes zu beurteilen ist. Eine mögliche Rodung, die genehmigungspflichtig ist, wurde nicht in Aussicht gestellt (fehlende überwiegende Gründe des Allgemeinwohls).

Eine ergänzende Nutzung konnte im Bereich des Flurstückes 42/10 mit aufgenommen werden. Hier besteht ein Freizeitgarten mit genehmigter Hütte, der über die textliche Festsetzung 1.1.7.1 gesichert wird. Die Fläche kann weiter als Freizeitgarten genutzt werden, muss aber aufgrund des Baumbestandes auch als Wald ausgewiesen werden.

Im Bereich der Parzelle 42/12 befindet sich ein verbuschter Streuobstbestand, der ursprünglich einer Bebauung zugeführt werden sollte. Planziel ist nun die Freilegung der einzelnen Streuobstbäume, um die ökologische Funktion dieses wertvollen Biotops wieder zu entwickeln. Insofern wird dieser Bereich nicht als Wald dargestellt.

Zur Satzung wurden die Anregungen und Hinweise der Oberen Forstbehörde beachtet: Der Gefahrenbereich für angrenzende Gebäude und Anlagen zum Waldrandbereich wird auf der Plankarte gemäß Planzeichen 15.11 der Planzeichenverordnung gekennzeichnet. Hiermit werden die Vorhabenträger auf die Gefahren, die vom Wald ausgehen können (herabfallende Äste, Beschattung, Windwurf, etc.) bzw. die Gefahren, die von der künftigen Nutzung auf den Wald übergehen können (Funkenflug, Eintrag von Gartenpflanzen, etc.), aufmerksam gemacht.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die wasserwirtschaftlichen Belange werden durch die vorliegende 2. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht wesentlich berührt. Die Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser sind bereits in der Ortslage Bestand. Im Bereich der öffentlichen Planstraßen A und B sowie der privaten Straßenverkehrsfläche im Bereich des Caravanstellplatzes sind die Leitungen und Kanäle neu herzustellen.

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bau- leitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Oktober 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung des Grundwasserhaushaltes, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

7.1 Hochwasserschutz

7.1.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich in keinem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

7.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

7.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs.1 WHG)

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Plangebiet ist sichergestellt, da es sich hier um die Überplanung eines rechtkräftigen Bebauungsplanes handelt, der bereits realisiert wurde und die Versorgung der Ortslage bereits im Bestand vorhanden ist. Ob diese für die Optimierung der Flächen und Neuausweisung ausreichend ist, muss im Rahmen der Erschließungsplanung und im Bauantragsverfahrens geprüft werden.

7.2.1 Bedarfsermittlung

Innerhalb des Plangebietes entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf durch Ausweisung von 2 neuen Baugrundstücken sowie den Ferienhäusern. Jedoch kann der abschließende Bedarf an Trinkwasser nicht quantifiziert werden. Darüber hinaus erfolgt eine entsprechende Bedarfsermittlung im Rahmen des Bauantrages. Im Bereich der Planstraßen A und B sind die Leitungen und Kanäle neu herzustellen.

7.2.2 Wassersparnachweis

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird über die Hinweise unter den textlichen Festsetzung 3.10.1 und 3.10.2 auf die Vorgabe der Brauchwassernutzung hingewiesen.

7.2.3 Deckungsnachweis

Die Wasserversorgung für das Baugebiet ist aufgrund des Bestandes sichergestellt. Auch die Löschwasserversorgung dürfte sichergestellt sein, da es sich hier um die Überplanung eines rechtkräftigen Bebauungsplanes bzw. einer bestehenden Ortslage handelt. Im Bereich der Planstraßen A und B sind die Leitungen und Kanäle neu herzustellen.

7.2.4 Technische Anlagen

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

7.3 Grundwasserschutz

7.3.1 Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Pkw-Stellplätze und Stellplatzzufahrten in wasserundurchlässiger Weise (1.4.1) sowie der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (1.1.7.2 und 2.2), kann

das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Auch durch die Festsetzungen (1.4.2ff.) von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt werden.

7.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

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

7.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Pkw-Stellplätze und Stellplatzzufahrten in wasserdurchlässiger Weise (1.4.1) sowie der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (1.1.7.2 und 2.2), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern.

Auch durch die Festsetzungen (1.4.2ff.) von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt werden.

7.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Pkw-Stellplätze und Stellplatzzufahrten in wasserdurchlässiger Weise (1.4.1) sowie der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (1.1.7.2 und 2.2), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern.

Auch durch die Festsetzungen (1.4.2ff) von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt werden.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich⁴:

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

⁴ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten.

Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

7.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7.3.7 Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7.3.8 Bauwerke im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7.3.9 Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7.4 Schutz oberirdischer Gewässer

7.4.1 Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet sind zwei Gewässer (Teiche) vorhanden. Zum einen der *Brückenteich*, zum anderen ein kleinerer Teich nördlich des *Brückenteiches*. Die nach § 23 HWG erforderlichen Gewässerrandstreifen sind in der Plankarte eingetragen.

7.4.2 Gewässerentwicklungsflächen

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Entwurfs liegen keine Erkenntnisse über Gewässerentwicklungsflächen im Plangebiet vor.

7.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im Plangebiet sind zwei Gewässer (Teiche) vorhanden und in der Plankarte als Wasserfläche dargestellt. Der nördliche Teich im Bereich der Parzelle 6/5 soll zukünftig etwas verkleinert werden, so dass

auch der Abstand zur Planstraße B, die eine Verlegung und Verbreiterung erfahren muss, mit 5 m (Innenbereich) eingehalten werden kann. Die Gewässerverkleinerung erfolgt dann im Zuge der Neuplanung der Planstraße B. Die Erforderlichkeit eines wasserrechtliches Genehmigungsverfahrens wird dann geprüft. Gespräche mit dem FD Wasser- und Bodenschutz wurden bereits geführt.

Im Plangebiet sind zwei Gewässer (Teiche) vorhanden. Zum Entwurf wurden die 5m (nördlicher Teich im bauplanungsrechtlich zu bewertenden Innenbereich) und 10m (Brückenteich, bauplanungsrechtlich als Außenbereich im Innenbereich zu bewerten) breiten Bauverbotszonen gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz eingetragen. Zum Entwurf sind keine neuen baulichen Anlagen in diesen Gewässerrandstreifen vorgesehen. Die Freizeithütte im Bereich der Parzelle 42/10 hat aufgrund einer Genehmigung wasserrechtlichen Bestandschutz.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des LK Gießen, Wasser- und Bodenschutz (14.05.2024)

Auf die gesetzlichen Verbotsregelungen im Hinblick auf den Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz wird hingewiesen.

7.4.4 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Im Plangebiet sind zwei Gewässer (Teiche) vorhanden und in der Plankarte als Wasserfläche dargestellt. Bis auf die geplante Panstraße B liegen keine neu zugelassenen baulichen Anlagen an den Gewässern.

7.5 Abwasserbeseitigung

7.5.1 Gesicherte Erschließung

Die Abwasserentsorgung für das Plangebiet ist geprüft worden, da es sich hier um die Überplanung eines rechtkräftigen Bebauungsplanes handelt. Die Entsorgung der Ortslage ist bereits im Bestand vorhanden. Im Bereich der Planstraßen A und B sind die Leitungen und Kanäle neu herzustellen. Die Ableitung des im übrigen Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers im Trennsystem wird aktuell durch die Verwaltung Reiskirchen geprüft. Ob die Kapazitäten der Kläranlage für die Optimierung der Flächen und der Neuausweisungen ausreichend sind, wurde im weiteren Planungsprozess geprüft (siehe Anlage). Ebenfalls ist die hydraulische Überrechnung der bestehenden örtlichen Schmutzwasserkanäle im Zuge der Erschließungsplanung nachzuweisen.

7.5.2 Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im bestehenden Trennsystem. Die Dimensionierung der Kanäle ist im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan berücksichtigt worden, um das Abwasser des Plangebietes aufzunehmen. Das Schmutzwasser wird über den Abwasserverband Wiesecktal zur Kläranlage Gießen / Margaretenhütte abgeleitet und dort behandelt. Ob die Kapazitäten der Kläranlage für die Optimierung der Flächen und für die Neuausweisungen ausreichend sind, muss im weiteren Planungsprozess geprüft werden. Jedoch ist aufgrund der geringen Anzahl der Bauplätze (2) im Wohnbaugrundstück davon auszugehen. Im Bereich der geplanten Ferienhäuser wurde im Zuge des Bauantragsverfahren eine Erschließungsplanung in Auftrag gegeben, die die Ableitung des Abwassers im Trennsystem vorsieht. Zur Abwägung zum Satzungsbeschluss wurde das Entwässerungskonzept für die

Ferienhäuser als Anlage mit vorgelegt. Auch in der Verfahrensdokumentation ist das Konzept als Nachweis beigefügt.

Die Ableitung des im übrigen Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers im Trennsystem wird aktuell durch die Verwaltung Reiskirchen geprüft.

7.5.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen wurde geprüft und durch die Gemeinde und Vorhabenträger nachgewiesen.

7.5.2.2 Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Verwiesen wird auf § 55 WHG und § 37 Abs. 4 HWG, die in den textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen aufgeführt sind. Hinzu kommen eingriffsminimierende Maßnahmen. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Die Anforderungen an das Einleiten von Abwasser wurde speziell für den Bereich der Ferienhäuser geprüft und die Ausführungen dazu als Anlage zur Begründung beigefügt. Zudem sind die Vorgaben des Abwasserverbandes berücksichtigt worden. Teilbereiche (4 Baugrundstücke) im Allg. Wohngebiet sind vom Satzungsbeschluss ausgenommen worden, da hier die Entwässerung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten noch nicht abschließend geklärt werden konnte. Die übrige Ortslage ist an das bestehende Kanalnetz angeschlossen.

7.5.2.3 Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

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

Die Details zu den Anforderungen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahren zu erfüllen. Der Bebauungsplan verweist bereits unter den Hinweisen auf die rechtlichen Vorgaben des § 37 Abs.4 HWG und § 55 WHG).

7.5.2.4 Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei. Allerdings ist aufgrund der bestehenden Art der Nutzung und des teilweisen hohen Versiegelungsgrades eine Versickerung nur sehr eingeschränkt möglich. Für den Bereich der Ferienhäuser ist die komplette Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen. Für die nicht versiegelten Flächen ist aber ein hydrogeologisches Gutachten zu erstellen. Weitere Details sind dann im Zuge der Entwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzuklären (z.B. Rückhaltung durch Rigolen, Brauchwassernutzung, Beachtung der Vorgaben DWA-A 138 und DWA-M 153).

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Freiflächenbewässerung oder der Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Hinzu kommen eingriffsminimierende Maßnahmen sowie die Möglichkeit der Dachbegrünung. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

7.5.2.5 Entwässerung im Trennsystem

Die aktuelle Entwässerungsart erfolgt gemäß dem Bestand im Bereich der Ortslage Winnerod, im Trennsystem⁵. Die Anzahl der neuen Baugrundstücke im Allg. Wohngebiet wurde zum Entwurf deutlich reduziert, beläuft sich jetzt nur noch auf 5 Baugrundstücke im Anschluss an bestehende Bebauungen. Der Anschluss der neuen Baugrundstücke muss daher ebenfalls im Trennsystems erfolgen. Für die neu zu erschließenden Grundstücke muss im Vorfeld der Bauvoranfrage geprüft werden, ob die Hydraulik des bestehenden Kanalsystems in der Ortslage ausreichend dimensioniert ist.

Im Bereich der Ferienhäuser muss die Ableitung des Abwassers ebenfalls im Trennsystem erfolgen, wobei die örtliche Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken erste Priorität hat. Im Zuge der Ausarbeitung des Entwässerungskonzeptes gilt es daher die Ableitung im Trennsystem bei der weiteren Planung zu verfolgen. Die Hinweise werden daher an den Vorhabenträger weitergeben.

7.5.2.6 Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Abwasserverband Wiesecktal (23.07.2019)

Die Entwässerung muss zwingend im Trennsystem erfolgen, damit nur Schmutzwasser über das Ortsnetz in die Verbandsanlage eingeleitet wird.

Im Planungsraum sind folgende überörtliche Entwässerungsanlagen⁶ des Abwasserverbandes Wiesecktal betroffen:

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

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

⁵ Aussage gemäß Stellungnahme Dez. 41.3 (RP Gießen) vom 09.08.2019

⁶ Die Entwässerungsanlagen befinden sich überwiegend im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraße (Parkstraße) und sind daher in der Plankarte nicht dargestellt. Die genaue Lage ist durch einen Ortsvergleich festzustellen.

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

Es wird gebeten den Abwasserverband Wiesecktal an der weiteren Entwässerungsplanung zu beteiligen.

Ihr Ansprechpartner der Abteilung Abwasser ist Herr Bothe: 0641 / 9506-117.

Abwasserverband Wiesecktal (16.05.2024)

Es kann noch keine abschließende Zustimmung erteilt werden, da zuvor eine Überrechnung der Schmutzfrachtberechnung sowie eine hydraulische Überrechnung für die Verbandsanlage durchgeführt werden muss. Es wird daher darum gebeten die geplanten Einleitwerte des zu erwartenden Schmutzwassers anzugeben, welches im Schacht 3281305 in die Sammelleitung eingeleitet wird. Erst nach abschließender Prüfung kann aus abwassertechnischer Sicht Stellung genommen werden.

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement (15.07.2019)

Verkehrssicherheit [§ 47 HStrG]

Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzellen oder in Entwässerungsanlagen der Kreisstraßen gelangen. Von Schadenersatzansprüchen durch einen nicht vorhersehbaren Abfluss ungesammelten Oberflächenwassers der Kreisstraßen in das Plangebiet, sind der Straßenbaulastträger sowie Hessen Mobil samt Bediensteten freizustellen.

Regierungspräsidium Gießen, Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Dez. 41.3 (23.05.2024)

Im Bestand wird das Plangebiet im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser wird zurzeit ungedrosselt und unbehandelt in den Mannbachgraben eingeleitet.

Durch die geplante Erweiterung und Nachverdichtung fällt mehr Niederschlagswasser an. Da sich die Einleitung des Niederschlagswassers in den Mannbachgraben dadurch ändert, muss die bestehende wasserrechtliche Einleitungserlaubnis nach § 8 Abs. 1. 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geändert werden. Zuständige Behörde für die Erteilung der Erlaubnis bzw. der Erlaubnisänderung bei einer Einleitung über kommunale Abwasseranlagen ist das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.3. Zwingende Voraussetzung für die Erteilung einer Erlaubnis, auch für die Änderung einer Erlaubnis, ist die Einhaltung der Anforderungen nach § 57 Abs. 1 WHG. Demnach hat die Einleitung nach dem Stand der Technik zu erfolgen, sie muss mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen rechtlichen Anforderungen vereinbar sein und die dafür erforderlichen Abwasseranlagen sowie sonstigen Einrichtungen müssen errichtet und betrieben werden. Um die Einhaltung dieser Anforderungen zu gewährleisten, ist eine frühzeitige Abstimmung erforderlich.

7.6 Abflussregelung

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

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Pkw-Stellplätze und Stellplatzzufahrten in wasserundurchlässiger Weise (1.4.1) sowie der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (1.1.7.2 und 2.2), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern und so die Ablussregelung deutlich gemindert werden.

Auch durch die Festsetzungen (1.4.2ff) von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt werden.

7.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gräben und Bäche, lediglich zwei Stillgewässer.

7.6.2 Hochwasserschutz

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

7.6.3 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

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

7.6.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Durch eine Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Verwiesen wird auf § 55 WHG und § 37 Abs. 4 HWG, die in den textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen aufgeführt sind.

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Pkw-Stellplätze und Stellplatzzufahrten in wasserundurchlässiger Weise (1.4.1) sowie der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (1.1.7.2 und 2.2), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern und so die Ablussregelung deutlich gemindert werden.

Auch durch die Festsetzungen (1.4.2ff) von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt werden.

7.6.5 Starkregen

In der Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) wird für das Plangebiet der Starkregen hinweis-Index mit *mittel* angegeben. Der Vulnerabilitäts⁷-Index wird mit *nicht erhöht* angegeben. Weitere Angaben hierzu siehe Umweltbericht.

Das Plangebiet wird durch Fließpfade vor Allem im Bereich der Straßen tangiert. Die Fließrichtung im Bereich landwirtschaftlicher Fläche verläuft überwiegend in südliche Richtung. Bei einer kompletten Bebauung des Plangebietes ist aufgrund dieser Vorgaben auf die mögliche Fließrichtung bei Starkregenereignissen zu achten und die Freiflächengestaltung entsprechend auszurichten.

Auch im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Infrastrukturplanung sind auf die oben genannten Parameter beziehungsweise Kartendarstellungen zu achten. Hier kommt besonders dem Entwässerungskonzept im Rahmen der einzelnen Bauanträge eine besondere Bedeutung zu.

⁷ Der Begriff Vulnerabilität bedeutet „Verwundbarkeit / Verletzbarkeit“

Abb.7: Starkregen-Hinweiskarte für Hessen, HLNUG (Abruf: 06/2025)

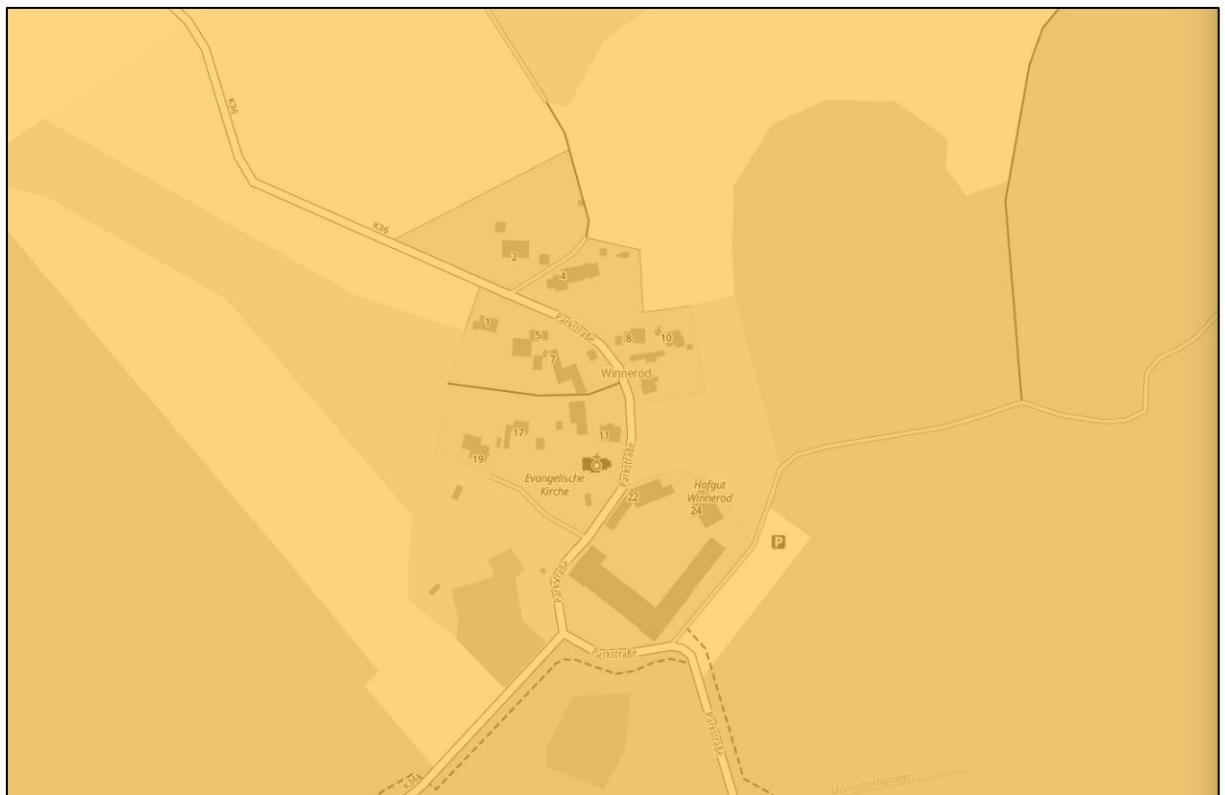
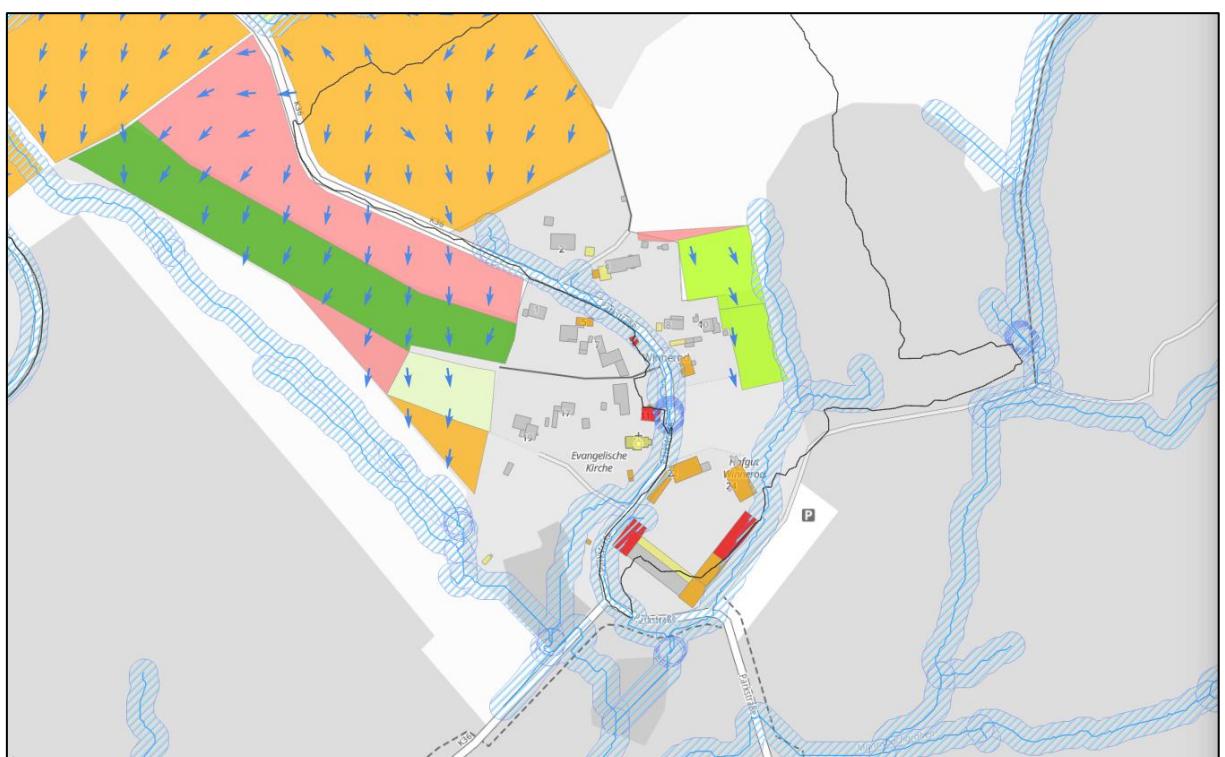


Abb. 8: Starkregenviewer Hessen, HLNUG (Abruf: 06/2025)



7.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

8. Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Die bestehenden Nutzungen auf den Betriebsgeländen sind bereits an das Stromnetz angeschlossen. Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand Kommunikationslinien oder andere Versorgungsleitungen. Die Lage der Leitungen der Ver- und Entsorgung (Strom, Telekom etc.) werden, sofern bekannt, nachrichtlich aufgenommen. Ansonsten wird auf das Bauantragsverfahren und die Erschließungsplanung verwiesen. Auf beiden Planungsebenen sind Leitungsauskünfte bei den Versorgern durch den Bauherr*innen bzw. Vorhabenträger und Kommune, je nach Zuständigkeit, einzuholen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Mittelhessen Netz GmbH (06.08.2019)

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Stromversorgungsleitungen von Mittelhessen Netz GmbH betrieben werden. Bestandsauskunft hierzu erhalten Sie im Internet unter <https://www.swg-konzern.de/>. Sollten die vorhandenen Trassen eine Veränderung in ihrer Lage erfahren, ist die Folgekostenregelung vor Festschreibung mit Mittelhessen Netz einvernehmlich zu klären.

Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen ist nach DIN 1998 zu verfahren. Für eventuell vorgesehene Baumbepflanzungen wird gebeten, bei Ihren Planungen entsprechend dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" zu verfahren.

9. Brandschutz

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

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

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

Bei max. Löschwasserentnahme muss der Fließdruck mind. 1,5 bar betragen. Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mind. 2 Std. zur Verfügung stehen. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (z.B. Zisterne od. Löschwasserteich) sicherzustellen. Bei dem Einbau der Hydranten sind die Richtlinien Arbeitsblatt W 331 des DVGW zu beachten. Auf die ordnungsgemäße Beschilderung wird besonders verwiesen. Der angegebene

Löschwasserbedarf ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Fassung Februar 2008 als Richtwert zu betrachten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Diese kann u.U. von der Höhe des Grundschutzes abweichen.

1. Die Zufahrtswege sind so zu befestigen, dass sie von Lösch- und Rettungsfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10t ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Im Übrigen wird auf DIN 14090 „FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
2. Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mind. 3 m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile (z.B. durch Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mind. 3,50m betragen.
3. Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.
4. Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.
5. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölze niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.
6. Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen des § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2010 zu beachten.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des LK Gießen, FD Brandschutz (01.08.2019 / 02.08.2024)

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 (Grundschutz) 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:

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

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

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.

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 ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	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.
- 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

Nach § 45 HBKG können Eigentümerinnen und/oder Eigentümer, Besitzerinnen und/oder Besitzer sowie sonstige Nutzungsberchtigte 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 Grundschatzes abweichen. Eine Verpflichtung von Eigentümerinnen und / oder Eigentümern nach § 45 HBKG zur Deckung von Fehlmengen im Rahmen des Grundschatzes für beplante Gebiete indes ist unzulässig. (Siehe auch Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs vom 07.08.2019, Az.: 4 A 410/19).

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 § 36 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.

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.

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.
- 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.

Nr.	Baugebiet	GFZ	Z	Erforderlicher Löschwasserbedarf
1	WA	0,6	II	48 m ³ /h ¹⁾
2	WA	0,5	II	48 m ³ /h ¹⁾
3	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	1,0	II	96 m ³ /h
4	SO _{Golf}	1,4	II	96 m ³ /h
5	OK _{Hotel}	2,4	III	96 m ³ /h
6	SO _{Ferienhäuser}	-	II	48 m ³ /h ²⁾

1) Gemäß Stellungnahme zur Bauleitplanung der Gemeinde Reiskirchen, Ortsteil Winnerod, Bebauungsplan Nr. 7.1 "Ortslage Winnerod" vom 01.08.2019

2) Gemäß Ziffer 5 des DVGW-Arbeitsblattes W405 ist bei kleinen ländlichen Ansiedlungen von 2 bis 10 Anwesen und Wochenendhausgebieten der Löschwasserbedarf – ungeachtet der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung – mit 48 m³/h anzusetzen.

Hinweis: Der v. g. Richtwert dient als Beschlussempfehlung zur Sicherstellung des Grundschutzes im Rahmen der kommunalen Planungshoheit, sollte dieser von der v. g. Empfehlung abweichen, so wäre dies in der Beschlussvorlage deutlich zu machen.

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 ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 > GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	-
Baumassenzahl (BMZ)		-	-	-	-	BMZ ≤ 9
Löschwasserbedarf [m³/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	

Zu Ziffer 2.3

zweiter baulicher Rettungsweg oder Rettung über Leitern der Feuerwehren (Hubrettungsfahrzeuge/Drehleitern)

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 (selbst oder über das Fahrzeugkonzept) verhalten 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.

10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Der Gemeinde Reiskirchen liegen Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor, siehe nachfolgende Ausführungen.

Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

Die Planung erfasst in erster Linie eine bebaute Ortslage, in der Eingriffe in den Boden bereits stattgefunden haben. Für die neuen durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe, die in Kapitel 6.3 aufgeführt sind, werden nachfolgend verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherr*innen / Vorhabenträger / Gemeinde zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögen. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu

- erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
 4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
 5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
 6. Vermeidung von Fremdufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
 7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
 8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
 9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
 10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
 11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
 12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
 13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
 14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

RP Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, Dez. 41.4 (09.08.2019)

Nachsorgender Bodenschutz:

Die Altflächendatei ist Teil des Bodeninformationssystems nach § 7 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAItBodSChG). Dort sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Grundwasserschadensfällen und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBS), 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 Koordi- naten	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 schädli- che Bodenverän- derung <i>Freisetzen von Heizöl beim Be- tanken im Golfclub Winnerod am 21.05.10</i>		Nachsorge ab- geschlossen <i>Es handelt sich um einen sa- nierten Scha- densfall 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.



Vorsorgender Bodenschutz:

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 wird grundsätzlich eine landwirtschaftliche Beratung / Erosionsberatung für die betroffenen Landwirte, verbunden mit der Umsetzung von individuellen Schutzmaßnahmen, empfohlen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (25.07.2019)

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 Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

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 Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

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

Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensorierung 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. Es wird darum gebeten, 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.

Es wird gebeten nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans: und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragten 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.

Es wird gebeten dem Kampfmittelräumdienst eine Kopie des Auftrages zuzusenden.

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

Es wird darum gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Kreisausschuss des LK Gießen, Wasser- und Bodenschutz (14.05.2024)

Wir bitten nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten um Übersendung mittels E-Mail der Freigabedokumentation und entsprechenden Lageplänen in digitaler Form, gern im ESRI Shape (*.shp) bzw. im Cad Format (*.dxf, *.dwg). Wir bitten um Verwendung der geodätischen Bezugsysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467). Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Befreigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen.

Abwasserverband Wiesecktal (16.05.2024)

Für Baugrunduntersuchungen ist ein Mindestabstand von 1,00 m beiderseits der Rohraußenwand (des Abwasserkanals und der Abwasserhausanschlussleitungen) einzuhalten.

11. Immissionsschutz

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

Die Autobahn A5 befindet sich in einer Entfernung von rd. 280m zur nördlichen Ortsrandlage. Aufgrund der Topographie⁸ und der Entfernung dürften keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte auftreten.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement (15.07.2019)

Verkehrssicherheit [§ 47 HStrG]

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

Fachliche Stellungnahme

Maßnahmen gegen Emissionen der klassifizierten Straßen sind Sache der Gemeinde.

⁸ die Ortslage liegt deutlich tiefer, ein Kuppenbereich schirmt die Ortslage ab

Hessen Mobil (14.05.2024)

Maßnahmen gegen Emissionen der K 35 und K 36 gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers.

RP Gießen Dez. 43.2 Immissionsschutz (09.08.2019)

Es wird auf die Verkehrsgeräuschimmissionen der A5 hingewiesen.

Die Autobahn GmbH des Bundes (07.06.2024)

Für die BAB 5 ist gemäß Bundesverkehrswegeplan, eine Erweiterung auf 6 Fahrstreifen („vordringlicher Bedarf“) vorgesehen. Eine konkrete Planung für das Ausbauprojekt liegt hier noch nicht vor.

<https://www.bvwp-projekte.de/strasse/A5-G20-HE-T2-HE/A5-G20-HE-T2-HE.html>

Die Ausweisung des Gebietes erfolgt in Kenntnis der von der BAB 5 ausgehenden Emissionen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass gegen den Straßenbaulastträger der BAB 5 keine Ansprüche auf Durchführung aktiver oder passiver Lärmschutzmaßnahmen zugunsten der geplanten neuen Baufläche bestehen.

12. Denkmalschutz

Gemäß den Angaben im denkXweb auf dem Geoportal Hessen sowie den Stellungnahmen der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalschutz, werden die Parkstraße Hausnummer 22 und 24 sowie das angrenzende Parkgelände als Sachgesamtheit (§ 2 Abs.1 HDSchG), die dem Denkmalschutz unterliegen, angegeben. Es erfolgte eine entsprechende nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB in der Plankarte des Bebauungsplanes.

Parkstraße 22 und 24: Sachgesamtheit Herrenhaus, Gutshofe und ehemaliger Park (Einzelkulturdenkmal).

Weitere Einzelkulturdenkmäler befinden sich im Bereich der Parkstraße 8 (Pumpe (Brunnenanlage mit Einfriedung)), der Parkstraße 11 (Pfarrhaus und Scheune mit Umfassungsmauer) und der Parkstraße 13 (Evangelische Kirche mit Kirchhof und Umfassungsmauer). Die drei Denkmäler sind zum Entwurf ebenfalls entsprechend in der Plankarte gekennzeichnet worden.

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

Die baulichen Anlagen im Bereich des ehemaligen Hofgutes Winnerod (Flurstücke: 1/5, 1/7, 1/8, 22/1 und 23) befinden sich innerhalb einer Sachgesamtheit, die dem Denkmalschutz unterliegt. Eines der Gebäude stellt darüber hinaus eine Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal, das Herrenhaus) dar, die dem Denkmalschutz unterliegt. Zur Sicherstellung der Vermeidung von Beschädigungen oder der Zerstörung sowie der Durchführung von Veränderungen am Gebäude ist vorab die Untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

Die vorliegende Planung wird u.a. initiiert, 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 (Ferienhäuser, 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 auf den o.g. Grundstücken müssen und werden mit der

Denkmalschutzbehörde abgestimmt (§ 18 HDSchG). Hierzu erfolgte ein entsprechender Hinweis auf der Plankarte.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzugeben. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Landesamt für Denkmalpflege (07.08.2019), LK Gießen Untere Denkmalschutzbehörde (12.07.2019)

Innerhalb des betreffenden Gebiets befinden sich mehrere Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschulgesetz (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)

Es wird darum gebeten, die Kulturdenkmäler vollständig nachrichtlich zu übernehmen. Die aktuelle Denkmalausweisung ist als Anlage beigefügt, und zudem mit den Begründungstexten online veröffentlicht (<http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>).

13. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBI. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie durch nachfolgende Novellierungen bis heute inhaltlich gestärkt. Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder

Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.]

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der Baugrundstücke nach Süden ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Ansonsten wird aufgrund der überwiegenden Überplanung des Bestands planerische Zurückhaltung ausgeübt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Die aktuellen Vorgaben des GEG sind zu beachten.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

14. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB ist voraussichtlich nur in Teilbereichen erforderlich.

15. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Deutsche Telekom Technik GmbH (23.01.2019)

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

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.

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. Es wird um die Beteiligung an der Erschließungsplanung gebeten.

Kreisausschuss des LK Gießen, FD Naturschutz (17.05.2024)

Es wird darum gebeten erst in der Rodungsphase vor dem Bau ein Baufeld zu räumen und dieses dann nur so groß herzustellen wie es nötig ist, um möglichst lang und möglichst großflächig die Bestandsgehölze zu schonen.

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31 (09.08.2019 / 23.05.2024)

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen, Dez. 42.2

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).

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I s. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält die u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten).

Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: <https://rp-giessen.hessen.de/umweltabfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung> (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.

Hinweis: Am 01.08.2023 ist die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung in Kraft getreten. Als eine der wesentlichen Neuerungen sind die Regelungen zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial (z. B. Erdaushub) neu gefasst und der bisherige Anwendungsbereich zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht um den Anwendungsbereich unterhalb oder außenhalb dieser sowie um die Verfüllung von Abgrabungen und Tagebauen erweitert werden. Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den §§ 6 - 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Auffüllung nur dann um eine Verwertungsmaßnahme von Abfällen (hier: Erdaushub) im Sinne von § 7 Abs. 3 KrWG handelt, wenn nur so viel Erd- bzw. Bodenmaterial eingebracht wird, wie für die Profilierung zur Erstellung der benötigten Geländekubatur unbedingt benötigt wird. Sofern darüber hinaus weiteres Bodenmaterial eingebracht werden sollte, würde es sich um eine unzulässige Abfallablagerung (Beseitigungsmaßnahme) handeln. Bauschutt oder andere Abfälle dürfen grundsätzlich nicht zur Auffüllung verwendet werden.

Bergaufsicht, Dez. 44

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.

Obere Forstbehörde Dez. 53.1 F

Sollte im Bereich des Flst. 42/10 zur Gestaltung des Freizeitgartens oder bei zukünftiger Veränderung der Baugrenzen eine Rodung des innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Waldes notwendig werden, ist diese nach § 12 Abs. 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) genehmigungspflichtig. Zuständige Behörde für die Waldrodungsgenehmigung ist nach § 24 Abs. 2 HWaldG der Kreisausschuss des Landkreises Gießen. Die Entscheidung nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 HWaldG ergeht im Benehmen mit dem zuständigen Forstamt Wettenberg als Unterer Forstbehörde. Nach § 12 Abs. 3 soll die Genehmigung versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt. Dies ist insbesondere der Fall, wenn

1. Die Umwandlung Festsetzungen in Raumordnungsplänen widerspricht.
2. Belange des Naturschutzes, der Wasserwirtschaft, der Landeskultur oder der Landschaftspflege erheblich beeinträchtigt würden oder
3. der Wald für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die forstwirtschaftliche Erzeugung oder die Erholung der Bevölkerung von wesentlicher Bedeutung ist.

Die Genehmigung nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 kann nach § 12 Abs. 4 HWaldG davon abhängig gemacht werden, dass die Antragstellerin flächengleiche Ersatzaufforstungen in dem betroffenen Naturraum oder in waldarmen Gebieten unter Berücksichtigung agrarstruktureller Belange nachweist. Sollte eine Waldumwandlung in Form einer Rodung nicht durch Ersatzaufforstungen ausgeglichen werden können, ist nach § 12 Abs. 5 HWaldG eine Walderhaltungsabgabe zu entrichten. Die Walderhaltungsabgabe wird von der für die Genehmigung der Maßnahme der Waldumwandlung zuständigen Behörde (Kreisausschuss des Landkreises Gießen) festgesetzt.

16. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	15,06 ha (150.601 m²)
(Plangebiet Ortslage Winnerod)	
Fläche Allgemeines Wohngebiet gesamt	2,44 ha (24.462 m²)
Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	2,0 ha (20.381 m ²)
Mögliche Versiegelung im WA 1 (GRZ 0,3*)	0,6 ha (6.114 m ²)
Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	0,4 ha (4.081 m ²)
Mögliche Versiegelung im WA 2 (GRZ 0,25*)	0,1 ha (1.020 m ²)
Flächen des Sonstigen Sondergebietes gesamt	2,03 ha (20.300 m²)
Sonstiges Sondergebiet (SO Hotel)	1,0 ha (1.004 m ²)
Sonstiges Sondergebiet (SO Golf)	1,02 ha (10.232 m ²)
Sonstiges Sondergebiet (SO Ferienhäuser)	0,9 ha (9.064 m ²)
Flächen für den Gemeinbedarf (Kirche)	0,18 ha (1.830 m²)
Straßenverkehrsflächen (öffentliche)	0,81 ha (8.112 m²)
Straßenverkehrsflächen (privat)	0,054 ha (545 m²)
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung gesamt	0,85 ha (8.517 m²)
Öffentliche Parkflächen	0,53 ha (5.364 m ²)
private Parkflächen	0,95 ha (958 m ²)
Fußweg	0,01 ha (110 m ²)
Landwirtschaftliche Wege	0,19 ha (1.901 m ²)
Öffentliche Grünflächen	0,42 ha (4.202 m²)
Private Grünflächen	
davon Caravanstellplatz (0,23 ha)	0,76 ha (7.641 m²)
Ausgleichsfläche gesamt	6,9 ha (69.622 m²)
Entwicklungsziel Streuobst	0,71 ha (7.131 m ²)
Entwicklungsziel Eingrünung	0,3 ha (3.395 m ²)
Entwicklungsziel: Parkanlage	0,06 ha (657 m ²)
Entwicklungsziel: Ufergehölzstreifen	0,14 ha (1.494 m ²)
Entwicklungsziel: Extensivgrünland	4,99 ha (49.968 m ²)

Entwicklungsziel: Reptilienshabitat	0,20 ha (2.056 m ²)
Entwicklungsziel: Feldgehölz	0,07 ha (748 m ²)
Entwicklungsziel: Ersatzhabitat Offenlandbrüter	0,41 ha (4.173 m ²)
Wald	0,68 ha (6.832 m ²)

* zzgl. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO

Die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in Kapitel 4 bzw. dem Umweltbericht (Berücksichtigung umweltschützender Belange) zu entnehmen

Die Bauflächen im WA 1 können bei einer GRZ von 0,3 maximal durch 6.114 m² versiegelt werden (zzgl. Garagen, Nebenanlagen und Stellflächen (3.057 m²)). Die Bauflächen im WA 2 können bei einer GRZ von 0,25 maximal durch 1.020 m² versiegelt werden (zzgl. Garagen, Nebenanlagen und Stellflächen (510 m²)). Die zu erwartende Neuversiegelung dürfte aber niedriger liegen, da die angegebene Grundflächenzahl lediglich die maximal anzunehmende Versiegelung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes vorgibt und es sich um eine Bestandsüberplanung handelt.

Die Versiegelung innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung: Hotel liegt bei einer GRZ von 0,7 bei maximal 702 m² (zzgl. Garagen, Nebenanlagen und Stellflächen (90 m²)). Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung: Golf liegt die maximale Versiegelung bei einer GRZ von 0,8 bei 8.185 m² (GRZ 0,8 stellt bereits die Obergrenze dar). Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung: Ferienhäuser liegt die maximale Versiegelung bei einer GZ von 85 m² und somit insgesamt bei 1.360 m² (zzgl. Nebenanlagen und Stellflächen (750 m²)).

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die maximale Versiegelung beträgt 915 m² (zzgl. Garagen, Nebenanlagen und Stellflächen (457m²)).

Die Wasserflächen liegen rechnerisch innerhalb der Ausgleichsfläche sowie innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und wurden in der Bilanz diesen Flächen zugeordnet. Die Fläche der Wasserflächen beträgt 5.574 m².

17. Kosten

Die Kosten, die der Gemeinde Reiskirchen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehen, können zum derzeitigen Zeitpunkt nicht beziffert werden.

18. Anlagen

1. Umweltbericht (07/2025)
2. Ergänzende Ausführungen zum Standort der Ferienhäuser
3. Bestätigung Schreiben RP zur ausreichenden Berücksichtigung der städtebaulichen und raumordnerischen Belange.
4. Entwässerungskonzept Ferienhäuser, Caravan-Stellplätze, Parkplatz

20.05.2025 und 02.07.2025

Projektnummer: 162117

Projektleitung: Dipl.-Geogr. M. Wolf / Stadtplaner (AHK/SRL)

[

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de