

## Zusammenfassende Erklärung

### über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB und § 6a Abs.1 BauGB

#### **Bauleitplanung der Gemeinde Reiskirchen, Ortsteil Winnerod**

#### **Bebauungsplan Nr. 7.1 - 2. Änderung und Erweiterung im Bereich „Ortslage Winnerod“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

Im Zuge der Aufstellung der Bauleitplanung wurde für die Verfahren des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 und 4 BauGB) durchgeführt. Es besteht gem. § 10a Abs. 1 BauGB und § 6a Abs.1 BauGB die Verpflichtung, der Satzung des Bebauungsplanes sowie dem Feststellungsexemplar der FNP-Änderung eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie geprüften Planungsalternativen beizufügen.

#### **1. Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Planerfordernis für die vorliegende Bauleitplanung 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.

Planziel des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung sind 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 un bebauten Grundstücke einer bauplanungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage zugeführt und gleichzeitig eine Nachverdichtung des Ortskernbereichs ermöglicht werden, sodass künftige städtebauliche, naturschutzrechtliche und immissionsschutzrechtliche Konflikte verhindert werden können und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden kann. Es erfolgt eine klarere Abgrenzung des Innenbereiches vom Außenbereich. Andererseits soll der Golfplatz um

weitere Flächen und Einrichtungen für Freizeit und Erholung (Ferienhäuser, Parkplätze für Reisemobile, Besucherparkplätze, etc.) ergänzt werden, da die Nachfrage von Golfern nach Caravan-Stellplätzen in den letzten Jahren stark angestiegen ist. Gleiches gilt für Nachfrage nach Unterkünften in kleinen Ferienhäuser am Golfplatz, die dann u.a. für Turniere und Golfschulungen oder für Festivitäten im Restaurant genutzt werden sollen. Somit kann die Attraktivität des Golfplatzes sowie den weiteren Erholungseinrichtung in der Ortslage Winnerod gestärkt werden. Im Bereich der neuen Wohnbauflächen wurden 3-4 geplante Wohnbaugrundstücke zurückgenommen, da zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses die Abwasserentsorgung nicht gesichert ist.

Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen und den Ausführungen in der Begründung zum Thema Regionalplanung (Kapitel 1.3.1 ), Innenentwicklung und Alternativendiskussion (Kapitel 1.4) sowie ergänzende Ausführungen in der Begründung zur Standortwahl der Ferienhäuser bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

## 2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der FNP-Änderung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet, der als Anlage Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag umfasst Kapitel zu den standörtlichen Rahmenbedingungen, Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Planes, der Einordnung des Plangebietes und den in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, zu Emissionen, Abfällen und Abwässern, Risiken durch Unfälle und Katastrophen, Kumulierungswirkungen, Auswirkungen auf das Klima auch im Verhältnis zum Klimawandel, zur Nutzung von Energie sowie zum Umgang mit Fläche, Grund und Boden. Darüber hinaus umfasst der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der **umweltrelevanten Schutzgüter und Informationen** umfasst in § 1 Abs.6 Nr.7a-j BauGB:

- Boden und Wasser: Charakterisierung von Bodentypen und Bodeneigenschaften, Bodenfunktionsbewertung, Bodenentwicklungsprognose, Betroffenheit eines oberirdischen Gewässers, keine Betroffenheit eines Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebietes. Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt.
- Klima und Luft: Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Plangebietes für die Kalt- und Frischluftbildung sowie für das Lokal- bzw. Kleinklima.
- Tiere und Pflanzen: Bestandsbeschreibung der Biotop- und Nutzungstypen, Darstellung der Ergebnisse aus den Geländekartierungen, Eingriffsbewertung, artenschutzfachliche Bewertung des Plangebietes i.V.m. mit den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, Verweise auf gesetzliche Regelungen zum Artenschutz.
- Biologische Vielfalt: Bewertung der Auswirkungen auf die biologische Vielfalt durch das Plangebiet.
- Landschaft: Bewertung der Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild.
- Natura-2000-Gebiete: Bewertung der Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten - ist nicht gegeben. Auswirkungen auf die Schutzziele der nächstgelegenen Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.
- Sonstige Schutzgebiete: Die direkte Betroffenheit von sonstigen Schutzgebieten ist nicht gegeben. Betroffenheit eines geschützten Biotops (Teich und Auwald), sowie Beschreibung von Maßnahmen.

- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Keine zusätzlichen negativen Auswirkungen des Plangebietes auf die angrenzenden Wohnhäuser und Nutzungen.
- Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe: Hinweis auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmälern und Einzelkulturdenkmälern.

Hinzu kommt eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung zu dem durch den Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft und dessen Ausgleich sowie zum Artenschutz. Der Eingriff wird über die Zuordnung von Ausgleichsflächen dokumentiert.

Ferner umfasst der Umweltbericht Angaben zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung, zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung, zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund des Bauleitplans auftreten können.

Als weitere **umweltbezogene Informationen** liegen vor:

**Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** (Plan Ö, Stand 09/2023):

in Bezug auf Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Bluthänfling, Feldlerche, Goldammer, Grünspecht, Haussperling, Rauchschwalbe, Stieglitz, Teichralle und Zwergtaucher, als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausarten Bartfledermaus, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler, „Langohr“, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Arten Zauneidechse und Kleiner Wasserfrosch hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich. Artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Tagfalter und Widderchen oder artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Heuschrecken wurden nicht festgestellt.

### **3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden in Form einer Abwägung behandelt. Die Art und Weise, wie die Anregungen und Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß § 3 und § 4 BauGB dokumentiert und diesen zu entnehmen. Diese Beschlussempfehlungen wurden in den Gremien entsprechend vorgestellt, diskutiert und letztlich von der Gemeindevertretung beschlossen. Die wesentlichen Hinweise und Stellungnahmen zu den Schutzgütern können u.a. wie folgt zusammengefasst werden:

Im Rahmen des bisherigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs.1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sind **umweltrelevante Stellungnahmen** von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit eingegangen. Wesentliche Sachverhalte und Verfasser der Stellungnahmen werden zusammenfassend aufgeführt:

- Boden und Wasser: Keine Betroffenheit von Überschwemmungsgebieten oder Hochwasserrisikogebieten, allerdings sind oberirdisches Gewässer (Teiche) betroffen. Hinweise zu den

Abständen zum Gewässer, zu Starkregenereignissen, zu überörtlichen Entwässerungssystemen (Abwasser) und zum Trennsystem. Allg. Hinweise zum Grundwasserschutz, zum Abwasser und zu Oberflächengewässern. Hinweise auf ein Bombenabwurfgebiet und dem möglichen Vorhandensein von Kampfmitteln. Hinweise auf die allgemeinen bodenschutzrechtlichen Bestimmungen. Hinweise zu Altlasten und dem Umgang damit. Allgemeine Hinweise zum sparsamen Umgang mit Boden sowie zum Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Hinweise zur Erforderlichkeit der Betrachtung des Innenbereiches. Allgemeine Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz bezüglich Verdichtung und Erosion. Hinweis auf schutzgutbezogene Kompensation hinsichtlich Bodenfunktionsverlust. Hinweise zur Gefahrenabwehr und bodenkundlichen Baubegleitung. Lage innerhalb eines Bergwerksfeldes. Hinweise zur erforderlichen Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, auch in Bezug auf Oberflächenwasser und Entwässerungsanlagen. Betroffenheit von Waldflächen sowie Hinweise zum Umgang mit dieser Thematik. (Abwasserverband Wieseketal, KA des LK GI FD Wasser- und Bodenschutz, Hessen Mobil, RP Darmstadt Kampfmittelräumdienst, RP Gießen Obere Landesplanungsbehörde, RP Gießen Grundwasserschutz, RP Gießen Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz, RP Gießen Kommunales Abwasser, RP Gießen Bodenschutz, RP Gießen Bergaufsicht, Öffentlichkeit/Bürger).

Die Anregungen und Hinweise wurden bei der Planung weitestgehend beachtet (Plankarte und Begründung) oder in die Abwägung eingestellt.

- Klima und Luft: Betroffenheit eines VRG (Vorranggebiet) Regionaler Grünzug. (RP Gießen Obere Landesplanungsbehörde, Öffentlichkeit/Bürger).

Die Anregungen und Hinweise wurden bei der Planung weitestgehend beachtet (Plankarte und Begründung).

- Tiere und Pflanzen: Hinweise auf Pflanzenaufwuchs im Bereich der Kreisstraße, Hinweise zum Wald und zum Biotop Brückenteich. Hinweise auf den Regionalen Grünzug. Hinweise auf den Auwald und zu den Heckenzügen, zum Regionalen Grünzug, zu den Ausgleichsflächen und Maßnahmen, Eingriff in unberührte Natur und Gebiet für Naherholung, Auswirkungen auf Flora und Fauna sowie Lenkungsmaßnahmen, Schonung von lw. Flächen für den Ausgleich und zum Erhalt von Bäumen im Bereich der Parkanlage, Verschiebung einer Gehölzfläche gemäß aktueller Örtlichkeiten. (Forstamt Wettberg, Hessen Mobil, KA des LDK FD Landwirtschaft, LK GI FD Naturschutz, RP Gießen Obere Landesplanungsbehörde, Obere Forstbehörde, Öffentlichkeit/Bürger).

Die Anregungen und Hinweise wurden bei der Planung weitestgehend beachtet (Plankarte und Begründung) oder in die Abwägung eingestellt.

- Biologische Vielfalt:

Hierzu sind keine Stellungnahmen eingegangen.

• Landschaft:

Hierzu sind keine Stellungnahmen eingegangen.

• Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete:

Hierzu sind keine Stellungnahmen eingegangen.

• Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Hinweise auf Altlasten und Kampfmittel, allgemeine Hinweise zum nachsorgenden Bodenschutz und auf die Entsorgung von Bauabfällen. Allgemeine Hinweise des LK GI FD Gefahrenabwehr zu Brandschutz und Löschwasserversorgung. Hinweise auf Sicherheitsgefährdung der Bevölkerung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen. Hinweise der Gefahr der Lärmbelästigung und Emissionen durch den Verkehr (Kreisstraße und Autobahn). Hinweise zur Baugrenze und zur Bauverbotszone. Hinweise zum Vorkommen einer Wasserleitung, Telefonleitung sowie Stromversorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches. Hinweise zum Standort der Ferienhäuser. (Die Autobahn GmbH, Hessen Mobil, KA des LK GI FD Gefahrenabwehr, LK GI FD Verkehr, RP Gießen Obere Landesplanungsbehörde, Bodenschutz, RP Gießen Kommunale Abfallwirtschaft, RP Gießen Immissionsschutz II, Öffentlichkeit/Bürger).

Die Anregungen und Hinweise wurden bei der Planung weitestgehend beachtet (Plankarte und Begründung).

• Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe: Hinweise auf Kulturdenkmäler (u.a. Herrenhaus, Gutshof und Park), Mögliche Zerstörung von Bodendenkmälern. (Untere Denkmalschutzbehörde, Landesamt für Denkmalpflege, hessen Archäologie).

Die Anregungen und Hinweise wurden bei der Planung weitestgehend beachtet (Plankarte und Begründung).

• Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität: Lärmbelästigung und Immissionen durch steigenden Verkehr. (Hessen Mobil).

Die Anregungen und Hinweise wurden bei der Planung in die Abwägung eingestellt.

• Sonstige Informationen: Hinweise zu Telekommunikationslinien im Plangebiet, Hinweise zu neuen Zufahrten zur Kreisstraße, zum Verkehrsaufkommen, zur Ortsdurchfahrtsgrenze, zum Bauverbot, Lärmbelästigung und Immissionen sowie zum Ausschluss von Blendungen durch Solar- und Photovoltaik. Allg. Hinweise zum Brandschutz. Hinweise auf Stromversorgungsleitungen. (Deutsche

Telekom Technik GmbH, Hessen Mobil, LK GI Brandschutz, Mittelhessen Netz GmbH, Öffentlichkeit/Bürger).

Die Anregungen und Hinweise wurden bei der Planung weitestgehend beachtet (Plankarte und Begründung) oder in die Abwägung eingestellt.

Die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Hinweisen und Anregungen wurden in der Planung berücksichtigt oder sind entsprechend ihres Gewichtes in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden. Als Ergebnis der Abwägungsentscheidung bestand, resultierend aus den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen kein Handlungsbedarf für eine Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes / FNP-Änderung bzw. der Plankarten, sodass die Gemeindevertretung am 02.07.2025 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan und den Feststellungsbeschluss für die FNP-Änderung beschlossen wurde. Es wird auf die Ausführungen in den Verfahrens- und Genehmigungsunterlagen zum Bebauungsplan bzw. zur FNP-Änderung verwiesen.

Wettenberg und Reiskirchen, Juli 2025