

## **Bebauungsplan „Golfplatz“ der Ortsgemeinde Winnen (Kreis Westerwald)**

### **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 ABS. 4 BAUGB**

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

#### **1. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)**

Wie aus den vorhandenen Untersuchungen zum Plangebiet (Umweltbericht, Fachbeitrag Artenschutz, Vorentwurf zur FFH-Verträglichkeitsprüfung) bereits deutlich geworden ist, bedeutet die Inanspruchnahme des Plangebietes zum Zwecke der Freizeitnutzung durch einen Golfplatz und durch den Hotelbetrieb grundsätzlich einen vertretbaren Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Auch die Untersuchungen im Rahmen der Umweltprüfung für den vorliegenden Bebauungsplan im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes mit integrierten Fachbeitrag Naturschutz, bestätigen diese Bewertung. Die Ergebnisse wurden mit der unteren Naturschutzbehörde besprochen.

Die im Bebauungsplan enthaltenen grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen werden im Umweltbericht erläutert und begründet. Die Textfestsetzungen enthalten Aussagen zu den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB. Dabei dienen die landwirtschaftlichen Flächen im nördlichen Geltungsbereich der Flurstücke 11 bis 13 in Flur 3 dem landespflegerischen Ausgleich für die Errichtung der Golfbahn 1, die durch den vorliegenden Bebauungsplan möglich wird. In Vorbereitung auf die Ausweisungen des Bebauungsplanes in der Gem. Pottum zur Umsetzung einer Golfplatzerweiterung, werden weitere Flächen für die Landwirtschaft mit Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Sämtliche landespflegerischen Maßnahmen werden im Umweltbericht begründet.

## **2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

### **2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarter Gemeinden gingen von 15 TÖB Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen ein, die in der Ortsgemeinderatsitzung besprochen, abgewogen und berücksichtigt wurden. Die erforderlichen Änderungen in den Festsetzungen, der Begründung und der Plandarstellung wurden vorgenommen und für die anstehende Offenlage gem. § 3 (2) BauGB in den Bebauungsplan „Golfplatz“ eingearbeitet.

### **2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen zwei Stellungnahmen von Bürger ein, die in der Ortsgemeinderatsitzung vom 22.10.2013 abgewogen wurde. Den Anregungen, die Teiche auf dem Golfplatz einzuebnen bzw. die derzeitigen Wegeparzellen unverändert zu erhalten sowie Ausführungen zur Sicherheit vor fehlgeschlagenen Golfbällen in den Bebauungsplan aufzunehmen, wurde nicht gefolgt.

Für die vorhandenen Teiche wurde ein Wasserrechtsantrag durch den Golfplatzbetreiber bei der zuständigen Wasserbehörde (SGD-Nord, Kreisverwaltung) gestellt. Die Wegeverbindungen sind aufgrund der geplanten Flächennutzung nicht in der derzeit parzellierten Form erforderlich. Es erfolgt ein Bodenordnungsverfahren im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren.

### **2.4 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarter Gemeinden gingen von vier Behörden bzw. Versorgungsträgern (Kreisverwaltung Westerwald, Landwirtschaftskammer, Deutsche Telekom, LBM Diez) Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen ein, die in der Ortsgemeinderatsitzung vom 22.10.2013 abgewogen und berücksichtigt wurden.

Die Anzahl der dargestellten Teiche wurde an die Anzahl der Teiche des Wasserrechtsantrages angepasst. Weitere Änderungen wurden nicht erforderlich, da es sich bei den sonstigen Anregungen um Hinweise handelte.

### **3 Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Eine Planungsalternative für die Anordnung der geplanten Golfbahn 1 im Bereich des Naturschutzgebietes „Seebachtal“ wurde im Vorfeld mit den zuständigen Fachbehörden und dem Investor geprüft. Aufgrund der Erforderlichkeiten des Spielbetriebes und einer geplanten Erweiterung des Golfplatzes nach Norden, waren keine Alternativen mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft realisierbar. Auf dieser Grundlage erging auch die Befreiung von den Auflagen der Rechtsverordnung des Naturschutzgebietes durch die SGD-Nord.

Die Ausweisungen der Baufenster stellen Erweiterungen der vorhandenen Bebauung im Anschluss an die bestehenden Gebäude dar. Alternativen hierzu sind gegeben, da die vorhandenen baulichen Anlagen eine Erweiterungsmöglichkeit erhalten sollen.

Die sonstigen Ausweisungen der Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Golfplatz/Erholung“ stellen eine Bestandsdarstellung des vorhandenen Golfplatzes und seiner Einrichtungen dar.