



Bebauungsplan mit paralleler Flächennutzungsplanänderung

**„Tourismus – links der Lahn
- Entwicklungsabschnitt I -“**

**in der Gemarkung Villmar
des Marktflecken Villmar**



Begründung - Sitzungsexemplar

Offenlage

gem. § 3 Abs. 2 BauGB Öffentlichkeit
gem. § 4 Abs. 2 BauGB Träger öffentlicher Belange
gem. § 2 Abs. 2 BauGB Abstimmung Nachbargemeinden

Bearbeitung Abwägung: April 2022 Vorlage Bauausschuss

Überarbeitung Anbau: Juni 2022

Vorlage Gemeindevertreter: Juli 2022

Hinweis: Die zu verschickenden Offenlageunterlagen erhalten immer! das dann aktuelle Verfahrens-Datum!

INHALTSANGABE

1.0	Anlass der Aufstellung und Verfahren	1
1.1	Entwicklungsabschnitt I	5
1.2	Entwicklungsabschnitt II	6
1.3	Wasserrechtliche Genehmigung und FFH-Vorprüfung	7
1.4	UVP-Richtlinie	7
2.0	Lage und Abgrenzung des Gebietes	8
2.1	Vermessung	8
3.0	Übergeordnete Planungen	8
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
3.2	Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes	10
4.0	Tabellarische Flächencharakteristik und Bewertung	12
5.0	Städtebauliches Konzept	14
5.1	Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der § 1 und § 1 (a) BauGB	14
5.1.1	Gegenwärtiger Bestand, städtebauliche Situation, Entwicklungserfordernisse des Entwicklungsabschnitt I	17
5.1.2	Entwicklungsziele	17
5.1.3	Standortwahl	18
6.0	Begründung der Festsetzungen	18
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	18
6.2	Grünordnung	20
6.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
6.4	Belange des Immissionsschutzes	22
6.5	Verkehrstechnische Erschließung/ÖPNV	22
6.6	Wasserwirtschaftliche Belange	23
6.6.1	Wasserversorgung	23
6.6.2	Grundwassersicherung/Wasserschutzgebiete	23
6.6.3	Gewässer/Überschwemmungsgebiete	24
6.6.4	Abwasserableitung	24
6.6.5	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten/Altstandorte/Grundwasserschadensfälle	24
6.7	Energieversorgung	25
6.8	Telekom	25
6.9	Belange der Abfallwirtschaft	26
7.0	Einrichtungen der sozialen Infrastruktur	26
8.0	Belange der Archäologie und der Paläontologischen Denkmalpflege	26
9.0	Belange des Bergbaus	26
10.0	Belange der Gleichstellung	26
11.0	Belange des Brandschutzes	27
12.0	Bodenordnung	28
13.0	Textliche Festsetzungen	29
14.0	Flächenbilanz	35
14.1	Planung:	35
14.2	Bestand:	36
15.0	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach dem Biotopwertverfahren (Aicher/Leyser)	37
16.0	Zuordnung von Eingriff und Ausgleich	38
	Giftige Gehölze und Pflanzen von deren Verwendung in sensiblen Bereichen wie Schule, Kindergarten, Spielplatz etc. abgesehen werden sollte:	39
	Literatur- und Quellenangaben:	40
	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	41
	Protokoll vom 25.08.2015	44
	Kurzgutachten: Bauen im Überschwemmungsgebiet	46

1.0 Anlass der Aufstellung und Verfahren

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne aufzustellen, soweit und sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Stadtentwicklung und Tourismus sind kommunale Arbeitsbereiche, die eng miteinander in Beziehung stehen und sich wechselseitig beeinflussen.

Nachfolgend ein Auszug aus einer Studie zur Entwicklung von Kommunen die am Wasser gelegen sind:

"Allein das deutsche Wasserstraßennetz nimmt mit mehr als 10.000 km Bundeswasserstraßen den ersten Rang in den europäischen Nationen ein. Die zahlreichen Kommunen am Wasser stellen mit ihren Flächen und Wasserfronten eine Grundvoraussetzung für die Entwicklung des Wassertourismus dar.

Eine Untersuchung der Forschungsgruppe Wassersport/Wassertourismus der Hochschule Anhalt hat bereits 1998 festgestellt, dass Wassertouristen u.a. durchschnittlich pro Tag 4-5 reine Fahrtzeit als Maximum ansetzten und danach eindeutig bevorzugt Ziele und Liegeplätze innerhalb attraktiver Kommunen aufsuchen, um nach der Ruhe auf dem Wasser dann wieder "Zivilisation" mit all deren Angeboten zu nutzen.

Quelle" Stadt am Wasser, neue Chancen für Kommunen und Tourismus":

Der Regionalplan Mittelhessen verankert entsprechend als Grundsatz "Die Bundeswasserstraße Lahn soll im Einklang mit gewässerökologischen Belangen für den freizeitbezogenen Bootsverkehr nutzbar gehalten werden".

Die Planung von, den örtlichen Verhältnissen angepassten sport- und freizeitrelevanten, Infrastruktureinrichtungen ist ein zentrales Instrument der Gemeinde, um die Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung im Bereich Freizeit, Sport und Erholung zu lenken und dadurch den Druck auf empfindliche Landschaftsbestandteile zu mindern. Gleichzeitig soll diese Entwicklungsplanung die kommunale Weiterentwicklung hinsichtlich Dienstleistungen wie Gastronomie, Beherbergungen und Einzelhandel fördern und stärken.

Nicht zuletzt soll durch die Planung der Wasserfront ein attraktiver Bereich geschaffen werden, der nicht nur Wassertouristen, sondern vor allem auch die Einwohner und sonstige Besucher möglichst ganzjährig ansprechen soll.

(Uferparallele Wohnnutzung, verträgliche Gewerbenutzung (Gastronomie), Grünflächen, Promenaden, Freizeiteinrichtungen wie Spielflächen, Interimsnutzung ohne spez. Ausrichtung)

Villmar verkörpert derzeit eine Kommune am Fluss mit einer geringen Affinität zum Wasser. D.h. die derzeitige Wirtschaftskraft resultiert aus anderen Bereichen als der Wasserfront. Dennoch wird das Wasser temporär und partiell v.a. touristisch / freizeithlich genutzt, ohne dass der Kommune dadurch momentan eine messbare Wertschöpfung entsteht.

Folgende Nutzungsarten können/sollen für Villmar angedacht und/oder durch vorliegende Planung (Entwicklungsabschnitt I und Entwicklungsabschnitt II) angestoßen werden:

Kultur:	Lahnmarmor
Gastronomie:	König-Konrad-Halle, hier evtl. Eiscafé und/oder Biergarten
Sport/Spiel:	Bootsanleger/Slipanlage, Spielplätze
Kommunikation:	Fuß-/Radweg, Promenade, Vereine (Treffe) Freizeiteinrichtungen, Sitzbereiche, Grünbereiche
Freizeit:	Wohnmobilstellplätze, Pensionen/Ferienwohnungen
Dienstleistungen:	Bootsvermietungen, Taxiunternehmen, Einzelhandel

Villmar ist bereits seit Jahren stark frequentiert durch den Kanutourismus der Lahn, den Lahntalradweg (eine 4 Sterne Qualitätsradroute) und dem Lahnwanderweg. Durch die Eröffnung des Lahn-Marmor-Museums im März 2016 kommt noch ein weiterer touristischer Anziehungspunkt hinzu. Villmar an der Lahn und seine Umgebung sind das Zentrum des Lahnmarmors, eines wegen seiner reichen Farbigkeit hochgeschätzten polierfähigen Kalksteins. Die Entstehung dieses Kalksteins führt weit in die Erdgeschichte zurück. Der Geopark Westerwald-Lahn-Taunus, 2012 als nationaler Geopark zertifiziert, hat das Ziel, die Geschichte der Erde aktiv erlebbar zu machen. Das Lahn Marmor Museum Villmar ist eines von 10 Informationszentren des Geoparks.

Die hier vorliegende Planung soll entsprechend der Grundsätze der Regionalplanung die vorhandene touristische Nutzung städtebaulich steuern und unter Berücksichtigung von naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten durch sinnvolle Besucherlenkung im Sinne eines angestrebten sanften Tourismus sinnvoll lenken.

Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich der traditionelle Standort auf dem sich die Klickermill befindet. Bereits im Mittelalter befand sich hier eine Klostermühle und ab 1865 waren die „Nassauischen Marmorwerke“ hier beheimatet. Im Jahr 1983 wurde dann die König-Konrad-Halle mit dem Restaurant "Klickermill" errichtet (Bereich Fläche für Gemeinbedarf). Im Bereich der angrenzenden öffentlichen Grünfläche befinden sich Freiluftexponate zum Thema Marmor. Fußläufig ist über die, unter Denkmalschutz stehende Marmorbrücke das Lahn-Marmor-Museum und der Unica Bruch auf der rechtsseitigen Lahnseite zu erreichen.

Auf der Internet-Seite des Lahn-Marmor-Museums ist dazu folgendes nachzulesen:
"Die König-Konrad-Halle steht auf dem traditionsreichen Gelände der Firma Dyckerhoff und Neumann, die bis in die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts einer der größten Marmor verarbeitenden Betriebe an der Lahn war. Sie wurde zwischen 1981 und 1983 errichtet, am 8. Oktober 1983 eingeweiht und nach König Konrad I. benannt, deutscher König von 911 bis 918. Sein Standbild aus belgischem Sandstein, geschaffen 1894 durch den Bildhauer Ludwig Cauer, steht auf einem Sockel aus Lahnmarmor nur wenige 100 Meter lahnabwärts auf der so genannten Bodensteiner Ley.

Die König-Konrad-Halle mit ihrem Restaurant „Klickermill“ ist heute die gute Stube des Marktfleckens Villmar. Neben den Sitzungen der Gemeindevertretung finden dort viele große Veranstaltungen statt. So sind auch wir dort häufig mit unseren Lahn-Marmor-Tagen zu Gast.

Im Foyer der Halle liegt ein schöner Marmorfußboden aus der Lahnmarmorvarietät Bongard. Im Treppenhaus befindet sich ein von unserem Vorstandsmitglied Klaus Gelbhaar entworfenes Tableau der in und um Villmar gewonnenen Marmorarten in Form eines Devonfisches. Die Arbeiten wurden ausgeführt durch den Villmarer Steinmetzbetrieb Hans-Peter Roßbach.

Vor der König-Konrad-Halle steht ein Marmorfindling, der 1984 durch die Villmarer Bildhauerin Marie-Therese Höhler gestaltet wurde. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Areal des ehemaligen Marmorbruchs Kissel sowie am Lahnufer das alte Turbinenhaus der Firma Dyckerhoff und Neumann.

Von der Terrasse hat der Besucher der König- Konrad-Halle einen herrlichen Blick auf die Villmarer Marmorbrücke.

Die Turbinen im alten Turbinenhaus dienen heute noch der Stromerzeugung, allerdings für das öffentliche Stromnetz.

Zahlreiche Exponate diverser Werkzeuge (Steinfräse, Schleifmaschine etc. demonstrieren

in einer dauerhaften Freiluftausstellung die Marmorverarbeitung um 1900.

Im Natur- und Kulturdenkmal Unica-Bruch in Villmar kann man in die Zeit vor 380 Mio. Jahren zurückblicken, als marine tropische Korallen und Schwammriffe das Material bildeten, das im letzten Jahrhundert als Lahn-Marmor Weltruhm erlangte und weltweit verbaut wurde.

Aus dem Devonmeer stiegen die ersten Wirbeltiere an Land; seine Temperatur konservieren wir bis heute in unserem Blutkreislauf.

Der hohe Kalkgehalt des Devonmeeres begünstigte das Wachstum von Muscheln, Krebstieren und Schnecken sowie der Riffbildner: Schwämme, Stromatoporen und Korallen. In flachen Lagunen verrottete ein reicher Pflanzenwuchs; der im Faulschlamm entstehende Kohlenstoff färbte den sich bildenden Kalkstein schwarz und grau. Eine lebhafte vulkanische Tätigkeit ließ eisenhaltiges Wasser über den sich bildenden Kalkstein fließen und in ihn eindringen - es färbte ihn hell- und dunkelrot, braun und gelb. So entstanden die vielen Varietäten des Lahnmarmors, vom schwarzen, weiß- oder goldgeäderten Schupbacher bis zum schwarz-rot-geflammt Unica und zum hellrot geschleierten Bongard in Villmar. Entdeckt und abgebaut wurde der Lahnmarmor nach bisheriger Meinung seit dem 16. Jahrhundert.

Die Entstehung eines Stromatoporen-Riffs im Devonmeer ist nirgends in der Welt so klar zu sehen wie im Unica-Bruch in Villmar. Der Aufschluss im Villmarer Unica-Bruch - eine in zwei Terrassen gegliederte, etwa 6 Meter hohe, 15 Meter breite, gesägte Wand - gilt als ein sehr seltenes, vielleicht in der ganzen Welt sogar einmaliges Zeugnis der Entwicklung eines Stromatoporen-Riffs. Der UNICA-Steinbruch gehört heute zu den bedeutendsten Geotopen Deutschlands.

Die Brücke, die den Ort Villmar mit dem Villmarer Bahnhof auf der rechten Lahnseite und dem dahinter liegenden Naturdenkmal Steinbruch Unica verbindet, wurde in den Jahren 1894/95 errichtet. Drei Brückenbögen mit einer Länge von jeweils 21,5 Metern ruhen auf zwei Pfeilern, die im Flussbett der Lahn stehen. Die Pfeiler und die Verkleidung der Brücke bestehen aus diversen Lahnmarmorsorten.

Die Brücke wurde 1985 unter Denkmalschutz gestellt.

1994/95 erfolgte eine grundlegende Sanierung. Als Erinnerung an die vielen Vertriebenen, insbesondere aus Böhmen, die nach dem Ende des zweiten Weltkrieges in Villmar und Umgebung eine neue Heimat fanden, wurde vom Villmarer Bildhauer Walter Schmitt eine Skulptur des böhmischen Schutzpatrons – Johannes von Nepomuk – aus Wirbelauer Marmor geschaffen. Diese wurde unter großer Anteilnahme der Bevölkerung im Sommer 1996 als Brückenfigur der Öffentlichkeit übergeben."

An Kommunen und Anbieter, die im Bereich Naturerleben/sanfter Tourismus (Wandern Radfahren, Wasserwandern) zu gleichen Teilen Naturverträglichkeit und Professionalität realisieren wollen, werden besondere Anforderungen gestellt. Angemessene Information, Logistik und Ausstattung sowie Besucherlenkung werden erforderlich.

Im Moment bestehen erhebliche städtebauliche Defizite beim Handling des Wassertourismus in Bezug auf die Kanuablage und vor allem deren Abholung durch die Anbieter.

Die Erreichbarkeit der bestehenden Slip-Anlage (Anlandemöglichkeit für Kanus) ist für Wasserpolizei und Notarzt /Feuerwehr aufgrund einer mangelhaften verkehrlichen Situation nicht gewährleistet.

Die Parksituation im Bereich des bestehenden Kinderspielplatzes weist erhebliche Defizite auf, die durch vorliegende Planung entschärft werden sollen.

Durch die bauleitplanerische Absicherung für die Errichtung eines Bootssteiges an einer vorhandenen Lahntreppe, nördlich der bestehenden Kanu-Slipanlage, soll die Option geschaffen werden ggf. hier eine Möglichkeit zu schaffen ein Ausflugschiff oder Floss zu sta-

tionieren. (s. Ziff. 1.2 Entwicklungsabschnitt II)

Nach ROSEMEYER 2006 ist der Kanutourismus aufgrund der geringen Reisegeschwindigkeit stark in einer Region verankert. Damit einher geht die touristische Aufwertung der Region. Wertschöpfungsprozesse finden i.d.R. direkt in Ortschaften an der Kanustrecke statt, wovon der lokale Einzelhandel und die Gastronomie profitieren.

Darüber hinaus liegen die Zielgebiete des Kanutourismus meist in strukturschwachen Gebieten. Daher tragen Kanuvermieter einen nicht unerheblichen Teil zur Gewerbesteuer bei, die direkt den Gemeinden vor Ort zugutekommt (BKT 2005).

ROSEMEYER, C. (2006): Nachhaltige Steuerung des Kanutourismus – Diskussion über den Sinn und die Effektivität von Lenkungsmaßnahmen. Eberswalde.

Nach derselben Studie des BKT betragen die durchschnittlichen Tagesausgaben von Kanuten, bei angenommenen 12,5 Millionen Wassertagen und 1,3 Millionen Kanufahrern, ohne Kanumiete ca. 31,54 €. Damit ergibt sich eine Gesamtwertschöpfung von ca. 400 Millionen Euro. Die Hauptausgaben (88%) werden dabei für Gastronomie, Unterkunft und sonstige Lebensmittel getätigt.

Die Wertschöpfung durch Kanumiete wird in dieser Studie bei 85 Millionen / Jahr angesiedelt.

In der Gießener Zeitung vom 09.07.2012 wurden folgende Daten zum Tourismus im gesamten Lahntal veröffentlicht:

150 000 Kanu-Touristen jährlich auf der Lahn

40 Ein- und Ausstiegsstellen sowie zahlreiche Toilettenanlagen und Rastplätze

10 000 Arbeitsplätze im Tourismusgewerbe – Hotels, Campingplätze, Gastronomie

20 Kanureiseveranstalter an der Lahn

Diese Zahlen, die sich zwischenzeitlich deutlich erhöht haben dürften, verdeutlichen auch das dringende und sehr bedeutende öffentliche Interesse, den Tourismus an die Gemeinde Villmar anzubinden und vor allem städtebaulich sinnvoll und verträglich zu regeln.

Die Hess. Gemeindestatistik (Hessisches Statistisches Landesamt) verdeutlicht dies einmal mehr mit den Angaben zum Tourismus für

Villmar: Bevölkerung insgesamt: 6.857 Erfassungsjahr 2016

Durchschnittl. Bettenangebot	43
Ankünfte	1.128
Übernachtungen	1.939
durchschn. Aufenthalt in Tagen	1,7

Villmar: Bevölkerung insgesamt: 6.474 Erfassungsjahr 2017

Durchschnittl. Bettenangebot	61
Ankünfte	1.562
Übernachtungen	2.507
durchschn. Aufenthalt in Tagen	1,9

Villmar: Bevölkerung insgesamt: 6.756 Erfassungsjahr 2019

Durchschnittl. Bettenangebot	59
Ankünfte	1.685
Übernachtungen	2.509
durchschn. Aufenthalt in Tagen	1,5

Villmar: Bevölkerung insgesamt: 6.720 Erfassungsjahr 2020

Durchschnittl. Bettenangebot	71
Ankünfte	2.180

Übernachtungen	4.362
durchschn. Aufenthalt in Tagen	2

Hier wird deutlich ersichtlich, dass Villmar gerade aktuell durch den Tourismus „entdeckt“ wird und ein Bedarf besteht.

Demgegenüber stehen die Zahlen für das benachbarte Runkel, welches schon lange durch das Angebot eines Campingplatz, einer Badeinsel und weiteren (Wasser-) touristische Angebote am Tourismus entlang der Lahn partizipiert:

Runkel: Bevölkerung insgesamt: 9.561 Erfassungsjahr 2016

Durchschnittl. Bettenangebot	318
Ankünfte	18.215
Übernachtungen	26.486
durchschn. Aufenthalt in Tagen	1,5

Runkel: Bevölkerung insgesamt: 8.839 Erfassungsjahr 2017

Durchschnittl. Bettenangebot	298
Ankünfte	16.310
Übernachtungen	22.638
durchschn. Aufenthalt in Tagen	1,4

Runkel: Bevölkerung insgesamt: 9.303 Erfassungsjahr 2019

Durchschnittl. Bettenangebot	315
Ankünfte	16.838
Übernachtungen	25.103
durchschn. Aufenthalt in Tagen	1,5

Die Planung der Entwicklungsabschnitte I und II soll in Zukunft die verkehrliche Situation im Planbereich lenken und den Standort Villmar an den sanften Tourismus landschaftsverträglich anbinden.

1.1 **Entwicklungsabschnitt I** **Wohnmobilstellplatz und Ferienwohnung**

Es ist geplant, den bereits vorhandenen Wohnmobilstellplatz für temporäre Besucher attraktiv und funktionell, dem heutigen Standard entsprechend zu gestalten, um so dessen Besuchern einen attraktiven und optimalen Ausgangspunkt für Ausflüge ins Lahntal zu bieten.

Das Konzept soll dabei einerseits die Vorhaltung von Platz für Wohnmobile / Campingwagen mit Zugfahrzeug beinhalten, aber auch eine Ferienwohnung anbieten, um so verschiedenen spontan anreisenden Aktivurlaubern eine Übernachtungs-/Campingmöglichkeit zu bieten.

Hierbei können Synergieeffekte genutzt werden und die vorhandene Gastronomie in der König-Konrad-Halle kann profitieren.

Für den Bereich des ausgewiesenen SO 2 „Ferienwohnung“ besteht seit langem von Seiten der Gemeinde Handlungsbedarf um den Bereich abschließend städtebaulich zu ordnen.

In der weiteren Vergangenheit hat die Gemeinde das bereits bestehende Ferienhäuschen mit Sanitäranlage an die örtliche Ver- und Entsorgung angeschlossen und erhebt, bzw. erhob bereits vom Vorbesitzer, Erschließungsgebühren. Nach Verkauf des Grundstückes hat sich herausgestellt, dass für die seit vielen Jahren bereits bestehenden baulichen Anlagen jedoch keine Baugenehmigung vorliegt. Im Zusammenhang mit der nun hier durchgeführten Planung will die Gemeinde den Bereich abschließend ordnen und städtebaulich ver-

träglich entsprechend der Intention der touristischen Nutzung regeln.

König-Konrad-Halle

Ein Brand mit unklarer Ursache in der König-Konrad-Halle Ende März 2020 ist Grund für die nunmehr erfolgende Teilung des ursprünglich geplanten Gesamt-Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Tourismus - links der Lahn“.



Abb. 1: Löscharbeiten



Abb. 2: Nach dem Brand

Die König-Konrad Halle soll in Ihrem Bestand mit den zugehörigen Parkflächen abgesichert werden.

Die Räumlichkeiten innerhalb der bestehenden KKH werden neben der bestehenden Gastronomie u.a. für örtliche Vereine genutzt.

Außerdem besteht ein Bedarf für Räume für private Familienfeierlichkeiten von Bürgern.

Da es vordringlich ist, die Halle wieder funktionstüchtig herzustellen, soll nun zunächst der Entwicklungsabschnitt I zur Planreife gebracht werden. Die nachfolgend beschriebenen Grünflächen entlang der Lahn werden in einem späteren separaten Verfahren (Entwicklungsabschnitt II) bauleitplanerisch ebenfalls abgedeckt.

1.2 Entwicklungsabschnitt II

Grünflächen mit bestehender Slipanlage und sonstigen Freizeiteinrichtungen

In diesem Abschnitt soll eine gezielte und effektive Besucherlenkung erfolgen, indem Aufstellplätze für Bootstrailer ausgewiesen werden und der dargestellte Bereich der Leonhardstraße durch eine Schranke oder versenkbare Poller verkehrsberuhigt wird.

Es sollen zusätzliche Parkplätze im östlichen Bereich des vorhandenen Kinderspielplatzes ausgewiesen werden, um die Situation von parkenden KFZ im öffentlichen Straßenverkehr wirksam zu entschärfen.

Hinweis: Die Überplanung der Grünflächen (Entwicklungsabschnitt II) ist nicht Bestandteil des Entwicklungsabschnitt I des Bebauungsplanes „Tourismus – links der Lahn“ und wird hier nur der Vollständigkeit und Transparenz halber erwähnt.

Stellungnahmen zu diesem Thema werden im laufenden Verfahren des Entwicklungsabschnitt I nicht berücksichtigt.

Zur vorliegenden Gesamtplanung haben bereits mehrere Vorabstimmungen, darunter auch Ortsbesichtigungen mit den nachfolgend genannten Fachbehörden, stattgefunden:

- Untere und Obere Wasserbehörde
- Untere und Obere Naturschutzbehörde
- Regionalplanung des RP Gießen
- Verkehrspolizei des Landkreises Limburg Weilburg
- Wasser- und Schifffahrtsamt
- Kläranlagenvertriebsverband Ems-Wörsbachtal
- Wirtschaftsförderung

In der anschließenden Diskussion des ersten Abstimmungstermins zu der Gesamtplanung am 25.08.2015 in Gießen wurde folgendes herausgearbeitet:

- Aus wasserwirtschaftlicher Sicht liegt die in Rede stehende Fläche im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Lahn und zum Teil im Abflussgebiet der Lahn. Anzuhalten ist ein Hochwasserereignis HQ 100.
- Es ist eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 78 WHG zu beantragen. Jede bauliche Maßnahme bedarf zusätzlich einer wasserrechtlichen Einzelgenehmigung.
- Die Entwicklung des Standortes in Villmar ist nachvollziehbar. In der Begründung zum vorgesehenen Bebauungsplan ist die Standortwahl mit Alternativendiskussion nachvollziehbar darzulegen.
- Die Planung ist anhand eines Bauleitplanverfahrens als 2-stufiges Regelverfahren realisierbar.
- Das Plangebiet liegt direkt angrenzend bzw. sehr kleinräumig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Auenverbund Lahn-Dill". Laut vorläufiger Stellungnahme der Oberen Naturschutzbehörde besteht hier kein unlösbares Konfliktpotential.
- Das Plangebiet grenzt, bzw. liegt kleinräumig (Bootssteg) im FFH-Gebiet "Lahntal und seine Hänge". Eine FFH-Vorprüfung bzgl. der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes ist durchzuführen.

Entsprechend soll hier über die Bauleitplanung eine städtebaulich verträgliche Entwicklung festgelegt werden, die auch anderen Belangen wie Naturschutz, Ver- und Entsorgung Rechnung trägt.

Um für eine geordnete Entwicklung zu sorgen, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Villmar am 24.09.2015 beschlossen, einen Bebauungsplan mit Flächennutzungsplanänderung gem. §§ 3 und 4 BauGB aufzustellen. Durch die Bauleitplanung mit Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgen.

1.3 Wasserrechtliche Genehmigung und FFH-Vorprüfung

Der Antrag zur erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung und die FFH-Vorprüfung erfolgen zu den beiden vorgesehenen Entwicklungsabschnitten I und II separat.

1.4 UVP-Richtlinie

Gemäß dem aufgeführten Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie wird eine Vorprüfung oder UVP nicht erforderlich.

Es wird kein Vorhaben in die Wege geleitet das in Anlage 1 und 2 und 3 als Prüfpflichtig gelistet wird.

Es werden weit weniger als 50 Stellplätze für Wohnmobile angestrebt, der ausgewiesene Parkplatz hat eine Fläche von unter 0,5 ha.

2.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das zu beplanende Gebiet umfasst ca. 1,7 ha und liegt am westlichen Rand von Villmar, benachbart der Lahn an der linken Lahnseite.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Villmar

- Flur 3, Flurstücke 1 tlw., 5/4 tlw. (König-Konrad-Straße),
- Flur 4, Flurstück 34/6,
- Flur 17, Flurstücke 31 tlw., 36 tlw. (König-Konrad-Straße), 35

2.1 Vermessung

Zur Konkretisierung der Örtlichkeit wurde für den gesamten Bereich eine Vermessung durchgeführt, die im Bestandsplan ihren Niederschlag findet.

Die bestehenden Gehölze wurden dabei miterfasst.

Insbesondere dient die Vermessung der Abgrenzung des Geltungsbereiches hin zur Lahn, da hier keine flurstückgenaue Abgrenzung möglich ist. Die Geltungsbereichsgrenze in Richtung Lahn liegt nach erfolgter Vermessung vor dem Ufergehölzbestand des Lahnufers. Das Lahnufer mit seinen Gehölzen und weiterem Bewuchs bleibt daher von der Planung unberührt.

3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom März 2003 dargestellt als:

- Fläche für Gemeinbedarf, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gemischte Baufläche
- Fläche für die Landwirtschaft, hier Ackernutzung
- Versorgungsanlage Strom
- öffentlicher Parkplatz
- Flächen für den Hochwasserschutz

Eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes findet im Parallel-Verfahren statt.

Im Rahmen der parallelen Flächennutzungsplanänderung wird hier dargestellt:

- Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „soziale, kulturelle und touristischen Zwecke“
- Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Erholung“
- Wasserfläche gem. § 5 Abs.2 Nr. 7 BauGB
- öffentlicher Parkplatz
- Flächen für den Hochwasserschutz
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 Abs.2 Nr. 10 BauGB

- öffentlicher Parkplatz

Hinweise:

- der zurzeit im Gebiet rechtskräftige Flächennutzungsplan weist den Kanal zwischen der Müllerinsel und dem Festland fälschlicherweise als Fläche für die Landwirtschaft aus. Im Bestand ist der Bereich des Kanals jedoch unstrittig als Wasserfläche zu sehen, so dass hier im Rahmen der vorliegenden Planung eine Korrektur erfolgt.
- Die Grenzen des Überschwemmungsgebiets der Lahn wurden seit Rechtskraft des gültigen FNP der Gemeinde Villmar überarbeitet und mit Verordnung vom 14. Dezember 2011 durch das Regierungspräsidium Gießen neu festgesetzt. Die bis zu diesem Zeitpunkt geltende Feststellung vom 5. August 1912 und nachfolgende Arbeitskartenausweisungen wurden mit Inkrafttreten dieser Verordnung aufgehoben

Laut Darstellung im Natureg Register des Landes Hessen liegt das Plangebiet direkt angrenzend an das, bzw. sehr kleinräumig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund-Lahn-Dill“ (Verordnung vom 6.12.1996).

Des Weiteren grenzt, laut Natureg Register des Landes Hessen, das Plangebiet an, bzw. liegt kleinräumig im FFH-Gebiet „Lahntal und seine Hänge“. Eine FFH-Vorprüfung bzgl. der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes wird parallel erstellt.

Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

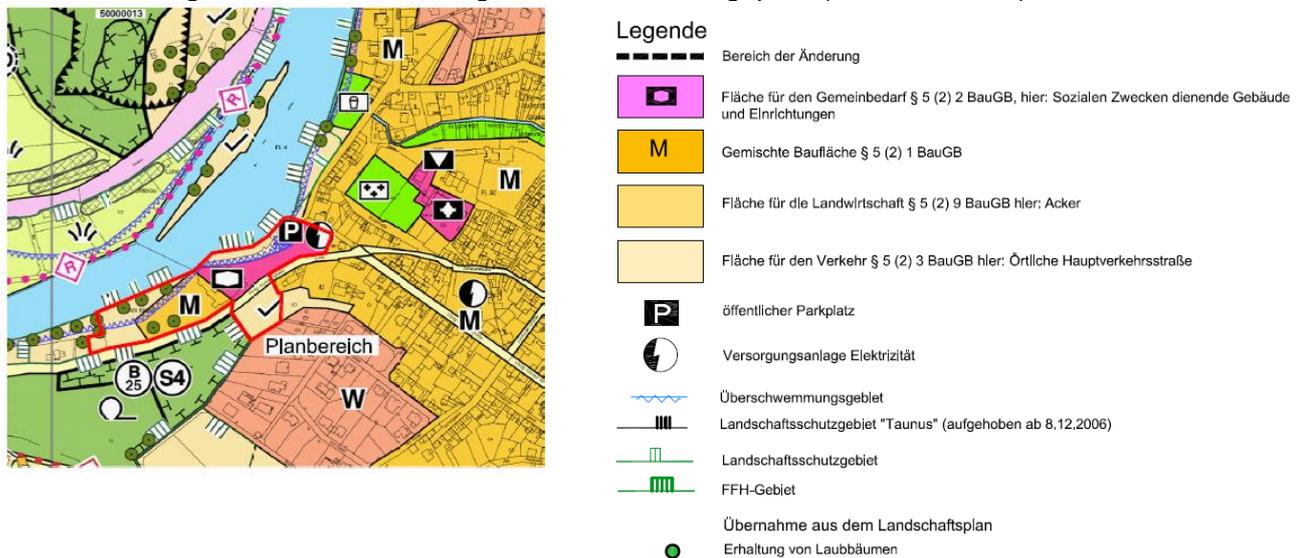
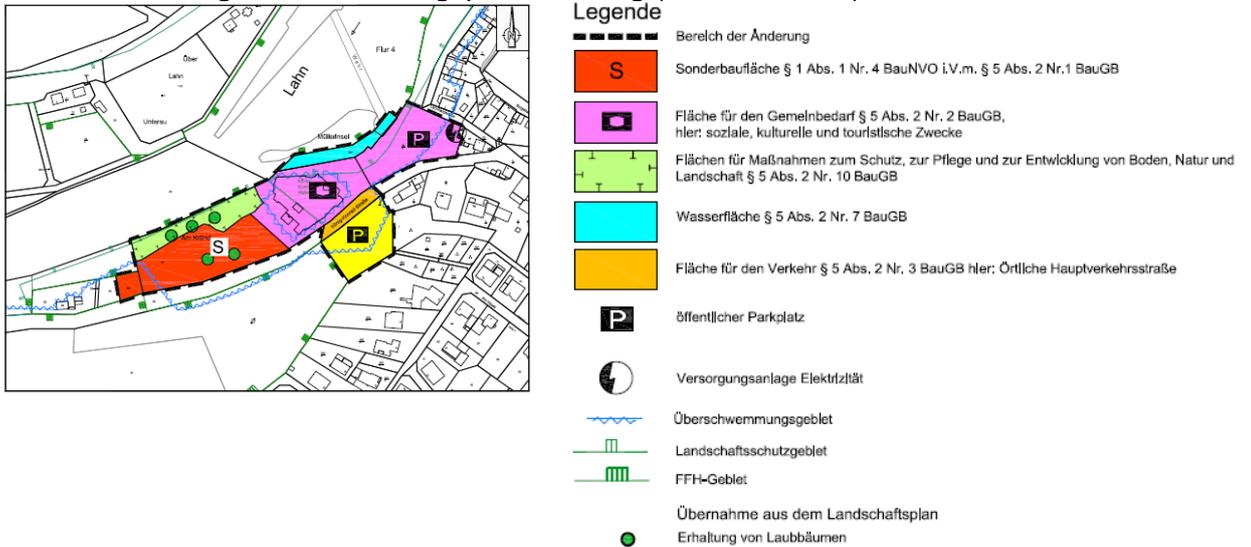


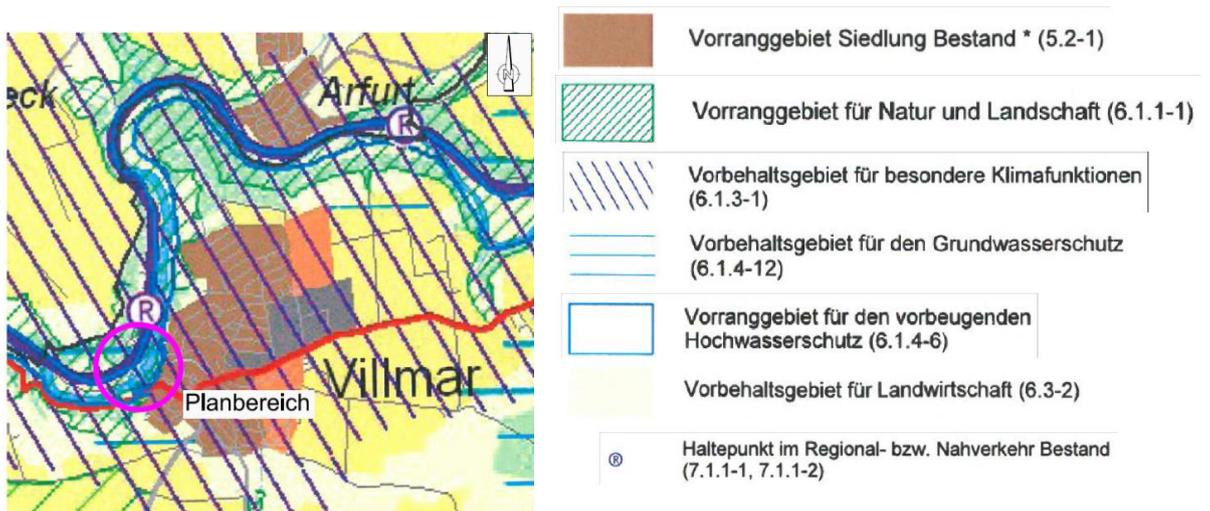
Abb. 4: Darstellung Flächennutzungsplanänderung (ohne Maßstab)



3.2 Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes

In dem gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Gebiet wie folgt dargestellt.

Abb. 5: Auszug aus dem Regionalplan, ohne Maßstab



Eine exakte Abgrenzung lässt sich aufgrund des Maßstabes des Regionalplan nicht formulieren.

Im Plangebiet dürften folgende Darstellungen liegen:

- Vorranggebiet Siedlung Bestand
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz
- Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (kleinflächig)
- Vorranggebiet für die Forstwirtschaft (kleinflächig südlich der K-K-Straße)

Dabei trifft der Regionalplan folgende Aussagen zu Zielsetzung (Z) und Grundsätzen (G):

6.1.1-1 (Z) (K) Die **Vorranggebiete für Natur und Landschaft** sind als wesentliche Bestandteile eines überörtlichen Biotopverbundsystems zu sichern und zu entwickeln. Die gebietsspezifischen Schutzziele von Naturschutz und Landschaftspflege haben Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, Planungen und Maßnahmen. Eine biotopangepasste Nutzung, Bewirtschaftung und Pflege sind zulässig und zu fördern. Die Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind vor Beeinträchtigungen dauerhaft zu sichern.

➤ **Stellungnahme:**

Das Vorranggebiet flankiert das Plangebiet nördlich entlang der Wasserparzelle der Lahn.

- Das Plangebiet liegt direkt angrenzend bzw. sehr kleinräumig innerhalb des dargestellten Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“. Der Sachverhalt wurde bei einer Vorabstimmung beim Regierungspräsidium in Gießen am 25. 08. 2015 bereits besprochen und wurde seitens der Oberen Naturschutzbehörde nicht als unlösbarer Konflikt angesehen, da die Gebietsausweisung den bereits bebauten Bereich der König-Konrad-Halle mit ihren Parkflächen betrifft und dort bereits Bestandsnutzungen und -versiegelungen vorhanden sind.
- Das Plangebiet grenzt an das FFH-Gebiet „Lahntal und seine Hänge“ Eine FFH- Vorprüfung hinsichtlich der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes ist durchzuführen.

Vgl. Protokoll vom 25.08.2015 (Anhang 3)

6.1.3-1 (G) (K) In den **Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen** sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.

➤ **Stellungnahme:**

Das bestehende Gebäude der König-Konrad-Halle wird die klimatischen Verhältnisse im Bereich nicht weiter oder zusätzlich verändern.

6.1.4-6 (Z) (K) In den **Vorranggebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz** sind Überschwemmungsbereiche der Gewässer für die Hochwasserrückhaltung und den Hochwasserabfluss zu sichern und zu entwickeln. Diese Gebiete sind von Bebauung, Versiegelung des Bodens und Aufschüttungen freizuhalten. Zulässig sind Nutzungen und Maßnahmen, die den vorbeugenden Hochwasserschutz nicht einschränken. Dazu gehört auch die Neuanlage von Auwald. Unzulässig sind Planungen und Maßnahmen, die die Funktion als Hochwasserabfluss- oder -retentionsraum beeinträchtigen oder den Oberflächenabfluss erhöhen bzw. beschleunigen würden. 6.1.4-7 (G) Innerhalb der Vorranggebiete für vorbeugenden Hochwasserschutz soll Ackernutzung in den Hochwasserabflussgebieten vermieden werden.

➤ **Stellungnahme:**

Vorbereitete Nutzungen und avisierte zulässige bauliche Anlagen bedürfen einer Genehmigung nach Baurecht und/oder nach § 78 WHG. Die Voraussetzungen hierfür gem. den Vorgaben des § 78 Abs. 2 sind zu dokumentieren

6.3-2 (G) (K) In den **Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft** soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.

6.3-3 (Z) Folgende Flächeninanspruchnahmen sind unter der in Grundsatz 6.3-2 genannten Voraussetzung in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft möglich:

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

Dabei sind auch städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische sowie Umwelt und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen.

Erläuternd ist hier festzuhalten, dass sich das dargestellte Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft höchstwahrscheinlich auf die Müllerinsel bezieht, die jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung liegt.

Der Maßstab des ROP lässt hier keine exakte Abgrenzung zu.

Laut Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde zum Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 kann das Vorhaben mit den Festlegungen des RPM 2010 vereinbart werden, da nur geringfügige weitere Versiegelungen zugelassen werden, die als für den raumordnerischen Planungsmaßstab als nicht relevant bezeichnet werden können.

Ein ggf. erforderlicher Retentionsraumausgleich ist im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens festzulegen, das, laut Stellungnahme der zuständigen Unteren Wasserbehörde im Rahmen der Baugenehmigung von einem Fachbüro erstellt werden kann.

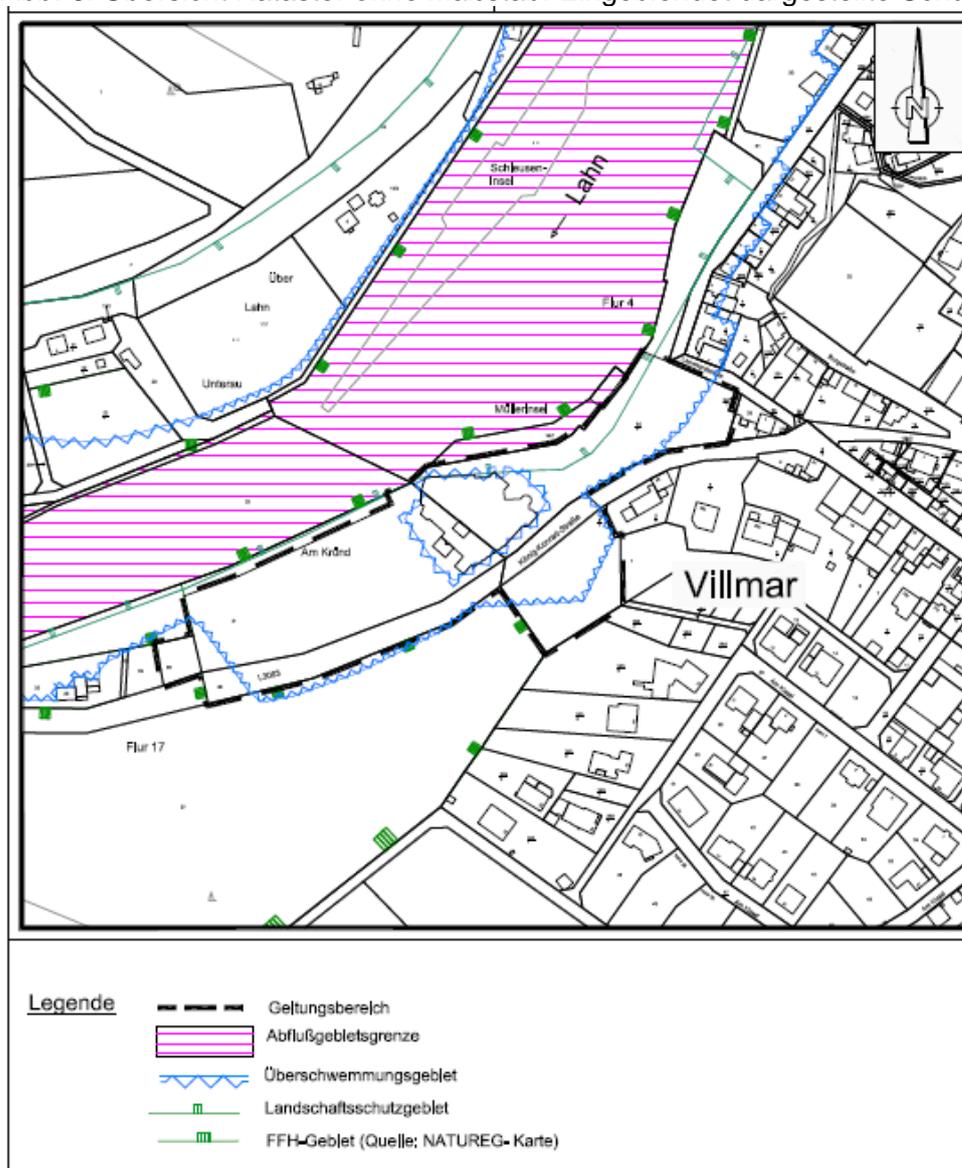
Der kleinflächige, als VRG für Forstwirtschaft dargestellte Bereich ist im Bebauungsplan als Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, daher ist hier von keiner Beeinträchtigung der forstlichen Belange auszugehen.

4.0 Tabellarische Flächencharakteristik und Bewertung

Bezeichnung	"Tourismus - links der Lahn - Entwicklungsabschnitt I"
Gemeinde	Villmar
Gemarkung	Villmar
Ausweisungsziel Bebauungsplan	Fläche für Gemeinbedarf (FfG) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB Sondergebiet, das der Erholung dient SO 1 und SO 2 gem. § 10 BauNVO
Ausweisungsziel Flächennutzungsplan	Fläche für Gemeinbedarf (FfG) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Sondergebiet, das der Erholung dient SO gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
Lage	Westlicher Ortsrand, südlich der Lahn
Fläche	Ca. 1,7 ha
Topografie	Relativ eben, Lahnuferhänge abfallend
Aktuelle Nutzung	Wohnmobilstellplatz, König-Konrad-Halle, Parkflächen, Freizeitnutzung
Umgebungsnutzung	Ortslage, Wasserlauf der Lahn, freie Landschaft
Regionalplan 2010	Vorranggebiet Siedlung Bestand Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

	Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz Vorranggebiet für Natur und Landschaft
F-Plan	Fläche für Gemeinbedarf: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Gemischte Baufläche Versorgungsanlage Strom öffentlicher Parkplatz Flächen für den Hochwasserschutz.
Schutzgebiete gem. § 23 und 26 BNatSchG	Südwestlich außerhalb des Geltungsbereiches liegt linksseitig der Lahn das Naturschutzgebiet Nr. 153303, "Bodensteinerlai", 4,8 ha. Rechtsseitig der Lahn, etwa auf Höhe von "Bodensteinerlai", liegt das NSG Wehrley von Runkel, Nr. 1533005, 20,5 ha. Beide NSG bleiben durch die Planung unberührt. Randlich der Fläche liegt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2531018 „Auenverbund Lahn-Dill“. Sehr kleinräumig und deutlich untergeordnet überschneidet der Geltungsbereich das LSG.
sonstige Schutzgebiete	Überschwemmungsgebiet / Abflussgebiet Lahn
FFH-Gebiet	Angrenzend + kleinräumig überlagernd: FFH-Gebiet: „Lahntal und seine Hänge“ Nr. 5515-303.
Biotope gem. § 30 BNatSchG	Biotop Nr. 433 wird erhalten Gesetzlich geschützte Biotopkomplexe: keine
Wald	Nicht betroffen
Gewässer	Lahn, außerhalb des Geltungsbereiches
Aussiedlerhöfe (VDI Richtlinie 3471)	Nicht betroffen
Gewerbegebiete, Wohngebiete	Keine Konflikte
Freihaltezone für Leitungstrassen	Keine
Bergbau	Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden
Altlasten	Nicht bekannt
Erschließung	Vorhanden
Anpassungs- und Sicherungserfordernisse bzgl. angrenzender Nutzungen	Die Vorgaben bzgl. des Abflussgebietes / Überschwemmungsgebietes müssen beachtet werden.
Besonderheiten	Naturschutzfachliche und wasserrechtliche Vorgaben sind zu beachten. Die angrenzende <u>Lahn wird als Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 3 HDSchG (Wasserfläche)</u> geführt, ist jedoch von der Planung nicht direkt betroffen.

Abb. 6: Übersicht Kataster ohne Maßstab. Eingebildet dargestellte Schutzgebiete



5.0 Städtebauliches Konzept

5.1 Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der § 1 und § 1 (a) BauGB

Die Bauleitplanung der Gemeinde Villmar soll die bereits vorhandene touristische Nutzung im Bereich städtebaulich steuern und durch sinnvolle Besucherlenkung sowie Steuerung des Verkehrsaufkommens, im Sinne eines sanften Tourismus vorhandene Potentiale nutzen (Unica-Bruch, Lahn-Marmor-Museum, König-Konrad-Brücke, Vorhandene Kanu-Slip-Anlage, geplante Schiffsanlegestelle durch Lage an der Lahn, König-Konrad-Halle mit Restaurant Klickermill und bestehender Wohnmobilstellplatz). Dies auch im Hinblick des Naturschutzes unter Berücksichtigung der Ziele und Bestimmungen des angrenzenden FFH-Gebietes und des Landschaftsschutzgebietes sowie der ausgewiesenen Biotope. Darüber hinaus ist die Steuerung des Verkehrsaufkommens von zentraler Bedeutung.

Das vorgelegte Tourismuskonzept unterstützt die Ziele der Gemeinde und stellt somit ein maßgebliches öffentliches Interesse dar.

Die nachfolgende Betrachtung, bzw. Beschreibung stellt das, der vorliegenden Planung des Entwicklungsabschnittes I und der nachfolgenden separaten Planung des Entwicklungsabschnittes II, zugrunde liegende Gesamtkonzept zur besseren Transparenz und Information dar.

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die hier vorgelegte Planung nur den Entwicklungsabschnitt I (König-Konrad-Halle mit Parkflächen und Wohnmobilstellplatz und Ferienwohnung) betrifft.

Gesamtkonzept Tourismus:

Die Sicherung der bestehenden Kanustation, deren sichergestellte Erreichbarkeit für Wasserrettung und Feuerwehr, mit zusätzlicher bzw. vorhandener touristischer Nutzung soll in Einklang gebracht werden mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und unter Berücksichtigung landschaftsplanerischer Erfordernisse.

Des Weiteren sollen seitens der Gemeinde durch vorliegende Planung im Zuge der touristischen Entwicklung und der Steigerung der allgemeinen Attraktivität des Marktflecken Villmar weitere Freizeitangebote im Gemeindegebiet auch im Zusammenhang mit dem Geopark, mit Unica-Bruch und dem Lahn-Marmor-Museum etabliert werden.

Durch Nutzung lokaler Möglichkeiten und vorhandener Potentiale [Wasserwanderer (Lahn), Radfahrer und Wanderer (Fernradweg und Lahnwanderweg) in der Nachbarschaft an das beplante Gelände] kann so ein Ausbau einer regionalen Wertschöpfung erreicht werden. Vor allem in ländlich geprägten Räumen stellt die touristische Wertschöpfung einen wesentlichen Entwicklungsfaktor dar. Eine konsequente Sicherstellung und Weiterentwicklung der Qualität im Tourismusangebot ist eine grundlegende Voraussetzung, um im Wettbewerb mit anderen Destinationen bestehen zu können. Das Lahntal ist mittlerweile das beliebteste Kanuwanderziel unter den deutschen Flusstälern. Beim Ausbau dieses Sektors soll der Fokus auf der Verbesserung der Qualität der Anbieter und der Infrastruktur liegen.

Daneben soll durch eine geordnete Verkehrsführung die Zugänglichkeit vor allem auch der bestehenden Kanuanlegestelle für Wasserpolizei und Rettungsorganisationen gewährleistet werden und die Belastung von Anliegern durch parkende Bootstrailer und sonstigem touristischem Verkehr gemindert werden.

Die Attraktivität der bestehenden bzw. geplanten Anlagen ergibt sich u.a. auch durch die fußläufige Erreichbarkeit der Lahn und von dem die Lahn begleitenden Rad- und Wanderweg, sowie der gut erreichbaren Bahnstation Villmar mit den benachbarten Einrichtungen Gastronomie, Museum und Unica-Bruch.

Die Sicherung und Förderung des Tourismus ist auch regionalplanerisch verankert, wonach der Regionalplan folgende Kernaussagen trifft:

"Tourismus 6.6

6.6-1 (G) Der Tourismus soll als regionaler Wirtschafts- und Einkommensfaktor – insbesondere im ländlichen Raum – gesichert und nachhaltig entwickelt werden. Dies geschieht im Wesentlichen durch:

- Weiterentwicklung des begonnenen Destinationsprozesses,
- Identifizierung und Aktivierung der Entwicklungspotenziale der Destinationen,
- Aufbau von Kooperationen und Netzwerken,
- Initiativen zur Qualitätssicherung und -entwicklung touristischer Angebote und Infrastruktur,
- Erarbeitung von Tourismuskonzepten und Marketingplanungen.

6.6-2 (G) Der in Mittelhessen traditionell sehr stark nachgefragte naturnahe Aktivurlaub mit

den Bereichen Radwandern, Wandern und Wasserwandern soll umweltverträglich und in qualitativ ansprechender Weise weiterentwickelt werden und eine direkte Partizipation für die Landtourismusbetriebe ermöglichen.....

6.6-3 (G) Aus regionaler Sicht für Erholung (Wandern, Radfahren, Reiten, Wasserwandern u. a.) und Landschaftserleben besonders geeignete Räume (Wert gebende Aspekte: Naturnähe, Ruhe, kulturhistorischer Wert, charakteristische Eigenart, Vielfalt) und Wegeverbindungen sollen erhalten und entwickelt werden.

6.6-4 (G) Bereiche mit besonderer Bedeutung für weitere Freiraumfunktionen (z.B. Naturschutz), für die eine intensive Erholungsnutzung beeinträchtigend wirkt, sollen durch Maßnahmen der Besucherlenkung entsprechend gesichert werden. Die Belange des Naturschutzes, der Land- und Forstwirtschaft sowie der Wasserwirtschaft sind von Beginn an in Überlegungen und Planungen einzubeziehen und entsprechend zu berücksichtigen.

6.6-6 (G) Zur Schonung des Freiraums sollen bei der Standortwahl von Einrichtungen für Tourismus, Freizeit oder Sport folgende Punkte beachtet werden:

- Derartige Einrichtungen sollen nicht in für die Erholung und nicht in für den Arten und Biotopschutz besonders geeigneten Bereichen errichtet werden.*
- Großflächige bzw. publikumsintensive Einrichtungen sollen mit dem ÖPNV erreichbar sein.*
- Mit baulichen Anlagen verknüpfte Einrichtungen sollen in bzw. an die Ortslagen angebunden werden.*

Die vorliegende Planung direkt am Ortsrand von Villmar mit Haltestellen Anschluss an den Regional- bzw. Fernverkehr Bestand (7.1.1-1, 7.1.1-2) und mit den vielfältigen Angeboten für den Tourismus, wie Einkehrmöglichkeiten für Radwanderer, Wasserwanderer und Wanderer in Kombination mit direkt in der Nachbarschaft angebotenen Einrichtungen des Geopark Westerwald-Lahn-Taunus unterstützt somit die Ziele der Regionalplanung.

Villmar bietet die Voraussetzungen folgende Nutzungsbereiche zu entwickeln:

Nutzungen	Eigenschaften	Städtebauliche Voraussetzungen, zu schaffen bzw. zu fördern
Kanufahren	Fließgewässer mit Strömung One-Way Nutzung Wassertiefe mind. 50 cm	Keine ausgebaute Steilufer Vorhandensein geeigneter Anlegemöglichkeiten Lagermöglichkeit für Boote Abstellmöglichkeit für Bootstrailer Ggf. Sanitärversorgung Anschluss an den ÖPNV
Fahrgastschiffahrt	Tagespersonenschiffe mit Gastronomie	Vorhandensein geeigneter Anlegestellen Notwendige Wassertiefe Anlegestelle als visuelles Element im Sichtbereich der Bebauung vorsehen. Promenadenraum Fußläufige Anbindung an Infrastruktur / ÖPNV
Gastronomie	Entsprechende Angebote	Stellplätze, fußläufig erreichbare Spaziermöglichkeiten, Möglichkeiten zur

		Kinderbeschäftigung
Freizeit	Tages- / Mehrtagestouristen / Einwohner Wohnmobile	Multifunktional zu nutzende Freiflächen Verkehrliche Anbindung Stellplätze
Wandern	Attraktive Landschaft, Se- henswürdigkeiten	Wanderwegenetz, ÖPNV
Radwandern	Attraktive Landschaft, Se- henswürdigkeiten	Radwege- / Fernradwege- netz ÖPNV mit Radtransport

Die Kommune erhält durch die Förderung der Freizeit- und Tourismusangebote einen höheren Freizeit-/Lebenswert, der durchaus als Standortfaktor i.S. der Wirtschaftsförderung betrachtet werden kann.

5.1.1 Gegenwärtiger Bestand, städtebauliche Situation, Entwicklungserfordernisse des Entwicklungsabschnitt I

Der derzeitige Bestand wird durch den Bestandsplan mit entsprechendem Informationsgehalt visualisiert.

Die König-Konrad Halle (KKH) mit dem integrierten Lokal „Klickermill“ wurde im Jahr 1983 in Betrieb genommen und erfüllt als echtes Mehrzweckgebäude vielfältige Aufgaben im zentralen Ortsteil der Gemeinde Villmar. Sie bietet neben dem gut frequentierten Gastronomiebetrieb, eine Destination für verschiedenste Sitzungen der kommunalen Gremien, aber auch für Veranstaltungen zur Bürgerinformation (so hat u.a. die bereits stattgefundene Bürgerinformationsveranstaltung zu der hier vorgelegten Planung in den Sitzungsräumen der KKH stattgefunden). Auch sonstige größere und kleinere, öffentliche oder private Veranstaltungen finden in den Räumen der KKH statt. Daneben werden hier auch, derzeit begrenzt, Räumlichkeiten zur regelmäßigen Nutzung durch ortsansässige Vereine angeboten. Vgl. hierzu auch die Ausführungen unter Ziff 1.0 dieser Begründung.

Der bestehende Wohnmobilstellplatz in direkter Nachbarschaft, der bereits heute ebenfalls regelmäßig und gut frequentiert wird, entspricht nicht mehr den aktuellen technischen Erfordernissen und muss saniert und modernisiert werden. Dies im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft hinsichtlich der direkt angrenzenden Lahn mit den begleitenden Grünstrukturen. In einem benachbarten Bereich soll eine städtebauliche Ordnung zugunsten einer bestehenden Ferienwohnung erfolgen.

5.1.2 Entwicklungsziele

Laut Planzeichnung sollen Flächen für den ruhenden Verkehr ausgewiesen werden.

Der dargestellte Bereich der ausgewiesenen Fläche für Gemeinbedarf soll weiterhin dem Betrieb der König-Konrad-Halle mit den verschiedenen Nutzungen durch Vereine und als Dorfgemeinschaftshaus sowie der angegliederten Gastronomie und dem entsprechenden Stellplatzangebot vorbehalten bleiben. Darüber hinaus ist die Zulässigkeit zweier Wohneinheiten für Betreiber/Hausmeister und Bedienstete des Restaurants vorgesehen, um eine Präsenz von Aufsichtspersonal an der KKH zu ermöglichen. Dies auch vor dem Hintergrund des kürzlich vorgefallenen Brandereignisses.

Die sich in westlicher Richtung anschließenden Sonderbauflächen sind nach der Art der vorgesehenen Nutzung in 2 Bereiche aufgeteilt, die sich hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung unterscheiden. Im Bereich der ausgewiesenen SO 1 (Wohnmobilstellplatz) und SO 2 Ferienwohnung soll u.a. auch durch die erfolgten Festsetzungen zum Artenschutz eine ökologisch vertretbare Entwicklung ermöglicht werden.

Außerdem sollen der bereits vorhandene und bereits gut angenommene Wohnmobilstellplatz planungsrechtlich abgesichert und auf aktuellen Standard gebracht werden. Die bereits bestehende Ferienwohnung ganz westlich des Geltungsbereichs muss bauplanungsrechtlich erfasst und ebenfalls städtebaulich geordnet und gesichert werden.

Im Weiteren soll im Bereich durch die vorliegende Planung und einer damit einhergehenden Verbesserung der verkehrlichen Belange eine gezielte und effektive Besucherlenkung erfolgen. Hierzu wurden Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde getroffen.

Der Uferrandstreifen der Lahn mit seinem Gehölzbewuchs ist nicht in den Geltungsbereich aufgenommen und bleibt von der Planung unberührt.

5.1.3 Standortwahl

Eine Standortalternativendiskussion erübrigt sich aus städtebaulicher Sicht.

Der Standort ist durch die bestehenden und auch bereits genehmigten, wie auch durch sich direkt anschließende Nutzungen bereits entsprechend urban und touristisch vorgeprägt und soll durch vorliegende Planung geregelt und gesichert werden.

Es wird durch die Entwicklung der bestehenden und gut etablierten Einrichtungen keine weitere Außenbereichsfläche in Anspruch genommen. Vorhandene Ressourcen, wie z.B. die vorhandene Gastronomie mit sanitären Anlagen, können weiter genutzt werden und machen größere Eingriffe für bspw. Parkflächen etc. entbehrlich.

Der vorgesehene Standort entspricht somit den Vorgaben der Regionalplanung und berücksichtigt insbesondere die Grundsätze 6.6-1, 6.6-4 und 6.6-6 (siehe Abschnitt 5.1).

6.0 Begründung der Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Flächen für den Gemeinbedarf sind selbstständige Festsetzungen und können daher nicht in Überlagerung zu anderen selbstständigen Festsetzungen, wie z.B. Baugebieten erfolgen. Lediglich andere unselbstständige Festsetzungen, wie z.B. Anpflanzungsfestsetzungen sind möglich.

Die Vorschriften der Baunutzungsverordnung über das Maß der baulichen Nutzung finden bei diesen Festsetzungen keine Anwendung, da die Flächen für Gemeinbedarf begrifflich nicht zu den Baugebieten gehören. Trotzdem bieten sich häufig solche ergänzenden Festsetzungen an, um den Belangen des Einfügens, des Immissions- und Nachbarschutzes sowie des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden ausreichend Rechnung zu tragen.

Es kann eine Verortung der Baukörper durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen angemessen sein, ist aber nicht notwendig. Zu beachten ist dabei aber, dass dann nicht nur bauliche Anlagen der Hauptnutzung, sondern auch alle Nebenanlagen innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen zu erstellen sind, da die §§ 14 und 23 BauNVO nur für Baugebiete gelten.

Ohne weitere Festsetzungen sind erforderliche Stellplätze und Garagen „überall“ auf der Gemeinbedarfsfläche zulässig.

Um städtebauliche Belange und den Bestand zu berücksichtigen, wird es vorliegend nicht als erforderlich gesehen, die Verortung von Gebäuden mittels der Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen zu regeln.

Die Regelung der Höhe baulicher Anlagen für den Gemeinbedarf wird aufgrund der exponierten Lage an der Lahn als erforderlich angesehen. Hierbei bieten sich zwei Möglichkei-

ten an:

- a) die Festsetzung von Vollgeschossen oder die Höhe baulicher Anlagen, die gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO gleichzeitig zwingend die Festsetzung von Grundflächenzahl (GFZ) oder die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen (GR) voraussetzt.
- b) die Festsetzung von Trauf- und/oder Firsthöhen und Dachneigungen für bauliche Anlagen als örtliche Bauvorschrift, sofern dies begründbar ist.

Im vorliegenden Fall wird zugunsten der Gestaltungsmöglichkeit für die Gemeinde auf die Regelung von Traufhöhen und Dachneigungen verzichtet.

Die gesamte östliche Fläche des Geltungsbereich mit dem bestehenden Parkplatz und der vorhandenen König-Konrad-Halle wird als Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung sozialen und touristischen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 erster Halbsatz BauGB festgesetzt. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass es sich hier um soziale, kulturelle oder verwaltungsbezogene Gemeinbedarfseinrichtungen handelt, und nicht um überwiegend sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 zweiter Halbsatz BauGB), vor allem innerhalb von Gebäuden.

Gemäß Festsetzung wird die Zweckbestimmung, bzw. die Zulässigkeiten entsprechend der bestehenden und durch die Gemeinde gewollten Nutzungen eingegrenzt:

Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes ist in erster Linie über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) oder der zulässigen Grundfläche (GR) definiert, aber auch durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse, sowie über die maximal zulässigen Gebäudehöhen. Die GRZ darf für Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten gem. § 19 BauNVO um 50%, jedoch maximal bis $GRZ = 0,8$ überschritten werden.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zu Höhe und Stellung baulicher Anlagen werden auf der Fläche für Gemeinbedarf nur bedingt getroffen. Zum einen handelt es sich um eine bestehende Dorfgemeinschaftshalle, zum anderen soll für spätere eventuelle Umbaumaßnahmen der König-Konrad-Halle ein ausreichender planerischer und gestalterischer Spielraum gewährleistet werden. Durch die Begrenzung der gesamten Fläche und sonstigen Festsetzungen ist der Spielraum bereits so eingeeengt, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf jeden Fall sichergestellt ist. Ergänzt wird dies durch die Tatsache, dass die Gemeinde Eigentümerin des Grundstücks ist.

Die zulässige GRZ von 0,4 für Hochbauten im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf trägt den Zielen der Planung zur landschaftsverträglichen und angepassten Einbindung in die umgebende Landschaft Rechnung.

Eine hohe bauliche Ausnutzung wird nicht angestrebt, vielmehr soll die vorliegende Planung lediglich eine sanfte touristische Nutzung der örtlichen Potentiale ermöglichen.

Die Planung nimmt jedoch die Möglichkeit der abweichenden Bestimmung zur Überschreitung der Orientierungswerte der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO in Anspruch um den Bestand der bereits vorhandenen Parkflächen im Bereich der KKH angemessen in die Planung einzubinden.

Auf die Höhenentwicklung von Gebäuden wird durch die Angabe einer max. Firsthöhe ausreichend Einfluss genommen. Auf die Angabe der Geschossigkeit wird daher verzichtet.

Nach der Rechtssystematik ist ein Bebauungsplan ein ewig geltendes Ortsgesetz. Wenn er nicht von der Kommune als Träger der Planungshoheit aufgehoben oder durch einen Verwaltungsrechtsstreit zu Fall kommt, gilt er ohne zeitliche Begrenzung. Er kann seine Aufgabe auch Jahrzehnte nach seiner Aufstellung aber nur dann angemessen erfüllen, wenn ihm ein gewisses Maß an Flexibilität innewohnt. (vgl. Volker SCHWIER: Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen).

Zum Beispiel können sich Änderungen in der Landesbauordnung auf die Definition der Zahl

der Vollgeschosse auswirken. Durch eine relativ einfach normierte Regelung, hier Höhenfestsetzung, lässt sich zukunftsicher der gewünschte Einfluss auf die zulässige Bebauung nehmen.

Die vorgesehene Wohnmobilstellplatzfläche sowie die bereits bestehende Ferienwohnung sind als Sondergebiete die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) dezidiert mit den jeweils zulässigen Nutzungen festgesetzt, um hier eindeutig zu dokumentieren, dass nicht beliebige Nutzungsarten aus den Katalogen der Baugebiete nach den §§ 2 bis 9 BauNVO erwünscht sind.

Unzulässig im Sinne der Zweckbestimmung sind im Bereich des SO 1 „Wohnmobilstellplatz“ Hochbauten im Sinne von Gebäuden, die dem dauernden Wohnen dienen könnten. Vorgesehen sind hier alle Einrichtungen und Anlagen, die der Zweckbestimmung zugeordnet werden können

Vor allem die Festsetzungen des dargestellten SO 2 sind hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung eng gefasst und streng am Bestand orientiert und tragen dazu bei die Nutzung im Randbereich der Ortslage streng zu begrenzen.

6.2 Grünordnung

Die im Böschungsbereich zur Lahn hin vorhandenen Gehölze liegen nach erfolgter Vermessung nicht im Geltungsbereich der vorliegenden Planung. Sie bleiben somit von der Planung unberührt und dienen weiterhin sowohl dem Biotop- und Artenschutz als auch der naturraumtypischen und ästhetisch wirksamen Belebung des Landschaftsbildes. Das im Landschaftsplan dargestellte Biotop Nr. 433 wurde ebenfalls vermessen und ist als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Erhalt festgesetzt und zeichnerisch dargestellt. **Bezüglich der hier erforderlichen Schutzmaßnahmen erfolgte durch das Gemeinde-Bauamt im April 2022 eine Abstimmung mit den betroffenen Behörden (RP, Untere Wasserbehörde, Untere Naturschutzbehörde, wie nachstehend:**

Es sind im der Lahn zugewandten Bereich des vorgesehenen Wohnmobilstellplatz durch die Gemeinde Villmar Hinweisschilder anzubringen, die auf den Biotopschutz hinweisen und ein Betreten der Fläche untersagen. Außerdem soll auf die gefährliche Strömung in diesem Abschnitt der Lahn hingewiesen werden, um ein Aufsuchen des Ufers in diesem Bereich zusätzlich unattraktiv zu gestalten.

Die Wirksamkeit der Beschilderung ist durch die Gemeinde zu überwachen (Hausmeister der König-Konrad-Halle). Wenn durch die Gemeinde festgestellt wird, dass sich die Situation nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans weiter verschlechtert, werden in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen entwickelt und umgesetzt. Hierbei kann es sich beispielweise um Maßnahmen handeln, die ein Betreten der geschützten Flächen zusätzlich erschweren.

Darüber hinaus ist der Schutz der Fläche durch gezielte Besucherlenkung in das Konzept zur Besucherlenkung und Monitoring des geplanten 2. Entwicklungsabschnitts mitaufzunehmen.

Durch diese Maßnahmen wird dafür Sorge getragen, dass der Uferbereich und die bestehende zu erhaltende Ufergehölzstruktur im Bereich des vorgesehenen Wohnmobilstellplatzes geschützt wird.

Auf die Errichtung einer Zaunanlage soll zugunsten der Wasserwirtschaft verzichtet werden. Hier den Belangen des Hochwasserschutzes, da das Gebiet innerhalb eines amtlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes liegt. Die Gemeinde ist bestrebt den Wasserabfluss nicht zu beeinträchtigen.

Die Parkfläche östlich der König-Konrad-Halle ist bereits hergestellt und durch Grünstrukturen mit Zierschnittgehölzen gegliedert. Eine Änderung der Situation ist nicht vorgesehen. **Es wird, aufgrund des schon sichtbaren Triebsterbens der vorhandenen Eschen, festge-**

setzt, dass die Eschen bei Abgang durch andere Gehölze zu ersetzen sind.

Bei der Grüngestaltung von Parkplatzanlagen sollten jedoch verschiedene Parameter einbezogen werden:

Verschmutzung

Ggf. Bäume verwenden, welche im Sommer keinen Honigtau absondern (wie Ahorn, Eiche, Linde und Pappel).

Von Kiefern und andern baumartigen Koniferen kann bei sommerlicher Hitze Harz abgesondert werden.

Verkehrssicherheit

Die allgemeine Verkehrssicherheit auf öffentlichen Parkplätzen ist in Bezug auf herabfallenden Äste von den Bäumen (Bruchneigung verschiedener Arten) zu berücksichtigen. Drunter fällt auch die regelmäßige Kronenpflege junger Gehölze (Zwiesel mit einer vergabelten Spitze brechen bei Sturm leicht).

Beleuchtung

Wuchshöhen und Habitus sowie Beleuchtungsstandort müssen beachtet werden um Schattenwurf, der nicht nur ein lichttechnisches Problem ist, sondern auch auf Menschen in der Nacht verunsichernd wirken kann, zu beeinflussen. Stadträume, die hell, transparent, aber von oben her durch ein Blätterdach gedeckt sind, vermitteln Sicherheit.

Sträucher

Aus den eben genannten Gründen sollte innerhalb der Parkflächen auf Decksträucher oder sehr wüchsige Bodendecker verzichtet werden, da die Fläche wegen des Sicherheitsgefühls bei Dunkelheit transparent bleiben sollte. Eine Heckenpflanzung könnte alternativ begrenzend in den Randbereichen vorgesehen werden.

Eine Alternative für bodendeckende Gehölze stellt bzw. die Verwendung von winterharten, mehrjährigen Stauden wie Bergenien, Funkien oder Goldfellerich dar.

Pflege

Bei Verwendung nur einer Baumart je Parkplatz entsteht ein einheitliches Bild und der Laubbwurf findet zu einer Zeit statt, was den Pflegeaufwand minimiert.

Kriterien für die Artenwahl

Neben der prinzipiellen Eignung sollte ein Straßenbaum folgende zusätzliche Kriterien aufweisen:

- Unempfindlichkeit gegenüber: Luft und Bodenverschmutzung, der Hitzerrückstrahlung von Oberflächenversiegelung und Gebäudefassaden und Streusalz sowie gegenüber mechanischen Verletzungen und schnelles Ausheilen von Verletzungen
- geringer Nährstoff - und Wasserbedarf
- einigermaßen schnelles Wachstum
- schmaler Habitus (wegen des geringeren Platzbedarfs)
- gute Stammbildung und durchgehender Leit- (Terminal-)trieb
- keine überhängenden, sondern schräg nach oben gerichtete Äste
- „Schädlings“- und Krankheitsresistenz
- geringer Fruchtfall
- tief gehendes Wurzelsystem
- geringe Bruchgefahr

Folgende Arten könnten zum Einsatz kommen

Name	Bot. Name	Höhe in m	Blüte	Frucht	Verwendung
Edelkastanie	Castanea sativa	bis über 30	Weiß-grün IV - V	Nüsse	1 mit Einschränkung

Zerr-Eiche	Quercus cerris	20-25	Grün, V-VI	Eicheln	1,2, wärmeliebend hart und unempfindlich
Stieleiche	Quercus robur	30-35	Grün, V-VI	Eicheln	1
Traubeneiche	Quercus petraea	30-35	Grün, V-VI	Eicheln	1, für saure Standorte
Gewöhnliche Mehlbeere	Sorbus aria	5-15	Weiß, V-VI	Orangerote Apfelfrüchte	1, 2, schöne Blüte und Herbstfärbung
Elsbeere	Sorbus torminalis	8-20	Weiß, V-VI	Dunkelbraune Apfelfrüchte	1, 2, schöne Blüte und Herbstfärbung

Erläuterung der Ziffern Spalte Verwendung:

1 = Hauptstraßen, Parkplätze

2 = Nebenstraßen, innerstädtische Platzsituationen, Parkplätze, Begleitgrün

6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Gemeinde ist Träger der Planung und mit Ausnahme des Flurstücks Nr. 35, Eigner der zugelassenen Einrichtungen und Anlagen. Aus diesem Grund wird für die Fläche für Gemeinbedarf zugunsten späterer Entwicklungen und Erfordernissen auf die Festsetzung von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen verzichtet.

6.4 Belange des Immissionsschutzes

Die bestehenden und hier überplanten Anlagen und Einrichtungen liegen direkt in Ortsrandlage am westlichen Rand der Ortslage von Villmar und sind bereits seit vielen Jahren etabliert und intensiv genutzt. Immissionskonflikte durch die Steuerung der weiteren Entwicklung bzw. vor allem Nutzung sind hier nicht zu erwarten.

Vielmehr sollen die vorliegenden Regelungen zu einer Entschärfung und Lenkung der Situation beitragen.

Seitens der Ortslage grenzt direkt Mischgebietsbebauung an.

6.5 Verkehrstechnische Erschließung/ÖPNV

Das Plangebiet ist bereits verkehrstechnisch erschlossen. Weitere bauliche Maßnahmen sind diesbezüglich nicht notwendig.

Die geplanten zusätzliche Nutzungen: temporäre Übernachtungsmöglichkeit für Aktivurlauber innerhalb der Sonderbauflächen bedingen einen -erwünschten- teilweise leicht höheren Kundenverkehr, der sich jedoch nicht auf die weitere Ortslage erstrecken wird, sondern direkt am Ortseingang aufgefangen wird, wo ausreichend komfortable Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Die Uferpromenade ist für die Kurzcamper des vorgesehenen Wohnmobilstellplatzes gut über einen Fußweg zu erreichen, der zwischen König-Konrad-Halle und Lahn parallel zum Fluss verläuft.

Der sanierte Wohnmobilstellplatz soll 5-7 Wohnmobilen Platz anbieten. Bei einer Auslastung von durchschnittlich 70 % in der Hauptsaison April bis September wären rein rechnerisch durchschnittlich ca. 4 Wohnmobile zur gleichen Zeit am Platz.

Eine Wendemöglichkeit für den KFZ -Verkehr ist gewährleistet.

Für den ruhenden Verkehr werden neben dem Wohnmobilstellplatz außerdem Stellplätze

in ausreichender Zahl östlich und südlich der Klickermill/König-Konrad-Halle bereitgestellt. Die Parkfläche östlich der KKH beinhaltet neben den eigentlichen Stellplätzen auch umfangreiche Grünstrukturen.

Die hier traditionell gegebene Nutzung führt nicht zu Konflikten.

Sollten infolge der Bauleitplanung Maßnahmen für die Sicherheit und Leichtigkeit der L 3063 nötig werden, hat der Marktflecken diese in einvernehmlicher Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger zu eigenen Lasten durchzuführen.

Entlang der freien Strecke der L 3063 gilt ab dem befestigten Fahrbahnrand in einem 20,00 m breiten Streifen die straßenrechtliche Bauverbotszone sowie die 40,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone. Beide Zonen sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Zu Hochbauten in diesem Sinne zählen auch Nebenanlagen wie Umfahrungen, Überdachung, Stellplätze und Lagerflächen. Rechtmäßig bestehende und genehmigte bauliche Anlagen und Nebenanlagen genießen Bestandsschutz.

Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung des Baulastträgers einzuholen, in allen anderen Fällen eine Genehmigung zu beantragen.

Entlang der freien Strecke der L 3063 gilt, mit Ausnahme der bestehenden und in der Planzeichnung dargestellten Einfahrten, ein Ein- und Ausfahrverbot.

Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der L 3063 gelangen.

Werbung, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3063 führen.

Maßnahmen gegen Emissionen der L 3052 gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers.

Villmar ist über Bus und Bahn fußläufig erreichbar an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Folgende Haltestellen im Bereich Villmar werden angefahren:

Haltestellen: Rathaus, Schule, Friedhof, Siedlerhöfe

Linie: LM 282: Limburg - Niederbrechen bzw. Runkel - Villmar - Weilburg

Der Bahnhof Villmar ist an das regionale Schienennetz angebunden.

6.6 Wasserwirtschaftliche Belange

6.6.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird bereits über die gemeindlichen Trinkwasseranlagen sichergestellt. Versorgungsprobleme treten nicht auf.

Brauchwassernutzsysteme sind nicht vorgeschrieben. Die Errichtung ist aber möglich, wobei die einschlägigen DIN-Vorschriften zu beachten sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine weitergehende Anzeigepflicht für den Betreiber einer Regenwasser-Nutzungsanlage nach der Trinkwasser-Verordnung vom 21.05.2001 (1. Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung in Kraft seit 1.11.2011) gegenüber dem Gesundheitsamt besteht.

6.6.2 Grundwassersicherung/Wasserschutzgebiete

Das zu beplanende Gebiet befindet sich nicht innerhalb einer geplanten bzw. festgesetzten Trinkwasserschutzzone.

6.6.3 Gewässer/Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Die vorgesehene Nutzung in diesem Bereich (temporäre Übernachtungsmöglichkeiten durch Campingwagen/Wohnmobile) schränkt den vorbeugenden Hochwasserschutz nicht ein. Im Bereich des Hochwasserabflussgebietes ist keine Bebauung vorgesehen.

Weiterhin befindet sich der Geltungsbereich größtenteils innerhalb eines rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Die Planung stellt ein Tourismuskonzept dar, das sich nur an vorliegender Stelle verwirklichen lässt, da sie eng korreliert mit der bereits bestehenden etablierten Nutzung des Tourismus an der Lahn und der Synergieeffekte durch gleichzeitige Einbeziehung des bestehenden Gebäudes der König-Konrad Halle mit der Gaststätte und bestehenden Parkflächen sowie dem bestehenden Wohnmobilstellplatz.

Der Hochwasserabfluss wird durch die vorliegende Planung nicht nachteilig beeinflusst. Der Geltungsbereich grenzt direkt an die bestehende Ortslage, die ihrerseits teilweise im Überschwemmungsgebiet liegt. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch vorliegende Planung die Hochwasserrückhaltung nachteilig beeinflusst, noch der Hochwasserschutz beeinträchtigt wird. Das Gebäude der König-Konrad Halle liegt außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Ggf. ist hier entfallender Retentionsraum im Rahmen der Bauantragsstellung zu ermitteln und an geeigneter anderer Stelle neu her zu richten.

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten.

Im Rahmen der Baugenehmigung sind die Belange der Hochwasservorsorge zu beachten und die Bauvorhaben so zu errichten, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)

Die gesetzlichen Vorgaben der Paragraphen

- Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern (§ 76 WHG)
- Rückhalteflächen (§ 77 WHG)
- Besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§ 78 WHG)

Das Hessische Wassergesetz (HWG) in der aktuellen Fassung ist zu beachten.

6.6.4 Abwasserableitung

Dränleitungen dürfen nicht an die Mischwasserkanäle oder Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden.

Eine ordnungsgemäße Abwasserableitung ist bereits vorhanden. Im Gebiet erfolgt die Abwasserableitung über ein Mischsystem. Anfallendes Wasser von Freiflächen versickert an Ort und Stelle.

6.6.5 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten/Altstandorte/Grundwasserschadensfälle

Sonstige Altlasten oder Altablagerungen, Altstandorte, Grundwasserschadensfälle sind nach Recherchen des Gemeindebauamtes im direkten Umfeld nicht bekannt und aufgrund der derzeitigen und vergangenen Nutzung liegen auch keine Verdachtsmomente vor.

Auf Grund der Brandlöschung der König-Konrad-Halle ist davon auszugehen, dass mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Es stellt somit eine Altlastenverdächtige Fläche im Sinne des § 2 Abs. (6) BBodSchG dar. Die Maßnahme umfasst ausschließlich

den Abbruch oberirdischer Gebäudeteile. Es ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erkennbar, dass die Bodenplatte geöffnet oder entfernt werden muss.

Sollten Eingriffe in den Untergrund geplant werden, ist das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, vorher zu beteiligen.

Die altlastenverdächtige Fläche wurde im Rahmen des scoping durch die Fachbehörde erfasst und in die Altflächen-Datei aufgenommen. Sie wird dort unter der ALTIS-Nr. 533.015.050-001. 011 - König-Konrad-Halle Villmar, geführt.

6.7 Energieversorgung

Eine Planauskunft der Versorgungsstrassen der verschiedenen Versorger wurde im Vorfeld angefordert. Die Trassenverläufe sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Bezüglich ggf. notwendiger und bestehender Versorgungsstrassen müssen die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) beachtet werden und bei Neuplanungen von zu pflanzenden Bäumen muss der erforderliche Abstand zu den Trassen eingehalten werden. Die einzuhaltenden Bedingungen sind beim Versorgungsträger zu erfragen und Bepflanzungsvorhaben sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem bestehenden Ortsnetz.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der jeweils beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten den jeweils betroffenen Versorgungsträger in Kenntnis zu setzen und die entsprechenden aktuellen Bestandspläne bei dem Versorgungsträger abzuholen und zu beachten.

Laut Stellungnahme des Versorgungsträgers im Rahmen des scoping, ist die Versorgung des Gebietes mit Strom aus heutiger Sicht aus der Transformatorstation „Bürgerhaus“ möglich und die Gasversorgung ist aus heutiger Sicht nach Verlegung der Versorgungsleitungen in gesicherten Trassen aus dem vorhandenen Ortsnetz der „König-Konrad-Str.“ möglich.

6.8 Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die im Plan nachrichtlich übernommen wurden. Unterirdische Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt.

In Teilbereichen befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so ist die Telekom zu verständigen damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Eine Überbauung der Telekommunikationslinien ist nicht möglich, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Künftige Baumaßnahmen sind auf die vorhandenen Telekommunikationsanlagen abzustimmen, so dass Anlagen nicht verändert oder verlegt werden müssen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, zuständige Technikniederlassung, so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich an-

gezeigt werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist einzusehen und zu beachten. Eventuelle Veränderungen an den Trassen sind mit der Telekom abzustimmen, deren Vorgaben sind zu beachten.

6.9 Belange der Abfallwirtschaft

Eine geordnete Abfallentsorgung ist sichergestellt.

7.0 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Im Geltungsbereich brauchen keine weiteren Einrichtungen der sozialen Infrastruktur angelegt werden, da durch das spezielle Vorhaben kein zusätzlicher Bedarf entsteht. Ein Spielplatz liegt in unmittelbarer Nähe und bleibt erhalten.

8.0 Belange der Archäologie und der Paläontologischen Denkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden, so sind diese nach § 20 bis § 25 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege - Ostflügel - in 65203 Wiesbaden-Biebrich zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gem. §20 HDSchG zu sichern.

Die angrenzende Lahn wird als Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 3 HDSchG (Wasserfläche) geführt, ist jedoch von der Planung nicht direkt betroffen.

9.0 Belange des Bergbaus

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist hier nicht bekannt.

Bei Baumaßnahmen im Bereich der o. g. Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

10.0 Belange der Gleichstellung

In den Festsetzungen zum vorliegenden Bebauungsplan sind keine Angaben enthalten, die verschiedene Bevölkerungsgruppen bevorteilen oder benachteiligen. Die Zweckbestimmung kann allen Menschen der Bevölkerung gleichermaßen dienen.

11.0 Belange des Brandschutzes

Die allgemeinen Vorgaben sind einzuhalten

1. Verkehrsanbindung
 - 1.1 Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.
 - 1.2 Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle abzustimmen.
 - 1.3 Behinderungen im Bereich von Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für fahr- und tragbare Leitern der Feuerwehr dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.
2. Löschwasserversorgung:
 - 2.1 Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung – 2018 und gemäß den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:
 - 2.2 Zur Löschwasserversorgung für eine Wohnbebauung bis drei Geschosse (außer Fachwerkbauten u. landwirtschaftliche Anwesen), muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m³ betragen.
 - 2.3 Zur Löschwasserversorgung gemischter Bauflächen muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.
 - 2.4 Zur Löschwasserversorgung gewerblicher Bauflächen muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³/h) bis 2400 l/min. (144 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³/288 m³ betragen.
 - 2.5 Zur Löschwasserversorgung von Sonderbauflächen (Industrie usw.) muss eine Wassermenge von mind. 2400 l/min. (144 m³/h) bis 3200 l/min. (192 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 288 m³/384 m³ betragen.
3. Hydranten
 - 3.1 Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.
 - 3.2 Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.
 - 3.3 Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.
 - 3.4 Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.
 - 3.5 Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.
4. Planung Löschwasserversorgung:

Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzstelle abzustimmen. Weiterhin sind nachfolgende Punkte zu beachten:

 - 4.1 Die Löschwasserversorgung ist gemäß § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung 2018 nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 zu planen und sicherzustellen.
 - 4.2 Bei der Planung der Verkehrsfläche – auch im verkehrsberuhigtem Bereich und Anliegerweg – sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Als Planungsgrundlage ist die DIN 14090 „Feuerwehrezufahrten und –aufstellflächen“ heranzuziehen.
 - 4.3 Es ist festzulegen, dass bei der derzeitigen Ausrüstung der Feuerwehr keine Gebäude errichtet werden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen, mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen. Ansonsten ist ein zweiter baulicher Rettungsweg vorzusehen.

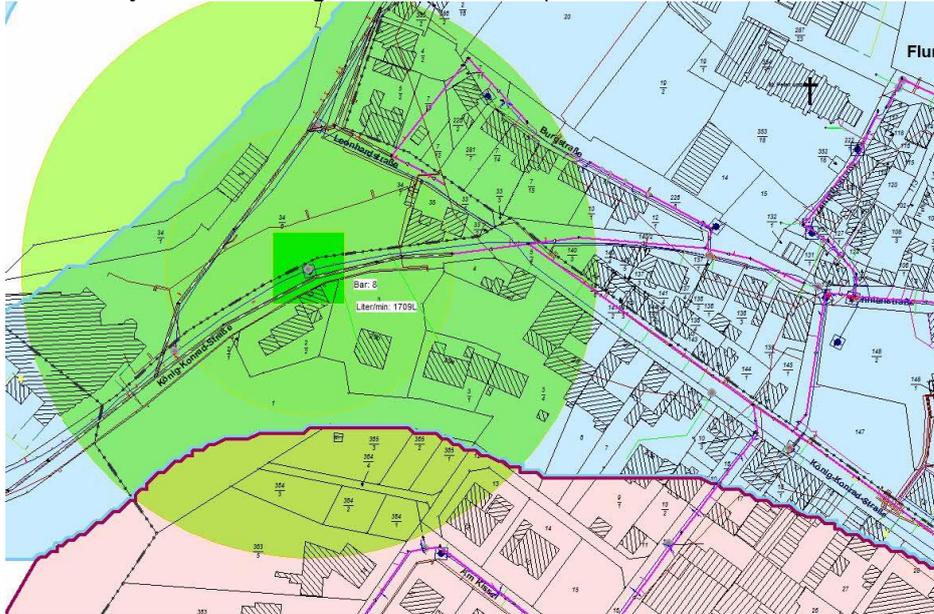
Nach telefonischer Rücksprache vom 11.10.2016 mit dem Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg - Kreisbrandinspektor - gelten für das geplante Gebiet keine besonderen brandschutztechnischen Anforderungen.

Es sind 1600 l/min (96 m³/h) vorzuhalten.

Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr werden bereitgestellt.

Die Löschwasserversorgung nach DVGW W 405 ist gesichert.

Abb. 7: Hydranten König-Konrad-Straße (1.709 l/min; 8 bar) Quelle: Gemeinde Villmar



12.0 Bodenordnung

Die Gemeinde Villmar ist größtenteils Eigentümer und Betreiber der Flächen und Anlagen im Geltungsbereich, so dass kein Bodenordnungsverfahren erforderlich wird.

13.0 Textliche Festsetzungen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Zulässige Nutzung bzw. Nutzungseinschränkungen
	§ 16 BauNVO			
	§ 19	§ 20	§ 20	
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO	Größe der Grundfläche bzw. Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl GFZ	Zahl der Vollgeschosse Z	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung: soziale, kulturelle und touristische Zwecke § 6 BauNVO	Grundflächenzahl GRZ 0,4	-	-	-
SO 1 Sondergebiet das der Erholung dient Zweckbestimmung Tourismus / Freizeit / Wohnmobilstellplatz § 10 BauNVO	Grundflächenzahl GRZ 0,8	-	-	-

Zulässige Nutzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB:
 Gemäß Festsetzung wird die Zweckbestimmung, bzw. die Zulässigkeiten wie folgt eingegrenzt:
 Sozialen, kulturellen und touristischen Zwecken dienende Mehrzweck-Gebäude und Einrichtungen mit insbesondere:
 1. Anlagen und Einrichtungen zur Aus- und Fortbildung
 2. Gastronomiebetrieb mit zulässigen Räumen für eine Schank-Gastwirtschaft und Biergarten sowie sanitären Anlagen
 3. max. 2 Wohnungen für Bedienstete und Betreiber
 4. Übungs-/Aufenthaltsräume für örtliche Vereine
 5. Nutzung als Dorfgemeinschaftshaus
 6. Stellplätze mit Zufahrten für KFZ

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

Zulässig sind:
 1. Ein Wohnmobilstellplatz mit allen erforderlichen und zweckdienlichen Anlagen wie bspw.: Anschlussäulen und mobile Anlagen, die der Versorgung der Standplätze mit Elektrizität, Wasser, sowie der Ableitung von Abwasser dienen, zur Nutzung für das vorübergehende Aufstellen von selbstfahrenden Wohnfahrzeugen (Wohnmobilen) oder Campingwagen mit Zugfahrzeug.

					2. Sonstige Anlagen und Einrichtungen die der Versorgung des Gebietes im Sinne der Zweckbestimmung dienen 3. Kleinanlagen für sportliche Zwecke 4. Flächenbefestigung ausschließlich in versickerungsfähiger Bauweise, wenn sonstige gesetzliche Vorgaben dem nicht entgegenstehen. Für die Fläche (50 m ²) für Anlagen zur Entsorgung der Abwässer der Wohnmobile ist ausdrücklich ein Verbundpflaster (Abflussbeiwert 0,7) zulässig.
SO 2 Sondergebiet das der Erholung dient Zweckbestimmung Tourismus / Freizeit / Ferienwohnung § 10 BauNVO	Grundfläche für Gebäude incl. Umfassungsbauerteile sowie Flächenbefestigungen und offene Überdachungen GR Es gilt folgender Maximalwert bezogen auf den Bereich des SO 2 GR 135 m ²	-	-	-	Zulässig sind: 1. Ferienhaus/Saniterraum ohne Keller- und Dachgeschoss als Haupt- oder Nebenanlage mit einer max. Grundfläche einschl. Umfassungswände von max. 25 m ² (§ 10 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). 2. Erforderliche Zuwegungen und sonstige Garteneinrichtungen incl. Wasserflächen, mit zulässiger Flächenbefestigung bis zu einer Obergrenze von 55 m ² . 3. Mit dem Gebäude verbundener überdachter Freisitz oder sonstige, für Wege hergestellte Überdachung innerhalb der Baugrenze bis zu einer überdachten Freifläche von in der Summe 55 m ² . Darüber hinaus gehende Nutzungen sind unzulässig.

Der Betreiber des Wohnmobilstellplatzes ist verpflichtet, die Fläche bei Hochwassergefahr zu räumen. Der Bemessungspegel liegt bei Überschreitung von 3,60 m Pegelstand, abzurufen bei Pegelmeßstelle Leun (Tel. 06473-19429) bzw. Pegelmeßstelle Kalkhofen (Tel. 06439-19429);

2. Höhe der baulichen Anlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO]:

innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf:
 Maximal zulässige Gebäudehöhe H max. = 10,00 m

innerhalb der Fläche SO 2:
 Maximal zulässige Gebäudehöhe H max. = 3,50 m

max. Höhen für bauliche Anlagen in der SO 1 werden nicht festgesetzt, da Hochbauten unzulässig sind.

Die Gesamthöhe kann für erforderliche technische Einrichtungen wie Entlüftungs- und Abgaseinrichtungen etc. überschritten werden.

Definition und Ermittlung von max. Höhen (Hmax):

Als maximale zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlage (Hmax) gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches. Schornsteine und Antennen bleiben hiervon unberücksichtigt.

Höhenbezugspunkt ist das mittlere am Gebäude anstehende vorhandene Geländeniveau.

3. Überbaubare Grundstücksfläche [§ 23 BauNVO]

Die überbaubaren Grundstücksflächen hinsichtlich SO 1 und SO 2 sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Stellplätze und Garagen [§ 12 BauNVO], Nebenanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 BauNVO]

Stellplätze, Garagen, Einfriedungen, Stützmauern, Zufahrten und Wege, sowie Nebenanlagen entsprechend § 14 Abs.1 und Abs. 2 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen insgesamt zugelassen.

Darüber hinaus gehender Parkplatzbedarf für Besucher, der durch die zugelassene Nutzung generiert wird, wird innerhalb der Parkfläche P gedeckt.

5. Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 23, 24 und 25 a und b BauGB]

5.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 i.V. m. Nr. 25 BauGB

Die gemäß Planzeichnung dargestellten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

Das gesetzlich geschützte Biotop Nr. 433 (nachrichtlich im Plan dargestellt) ist zu erhalten, die gesetzlichen Vorgaben sind zu beachten. Maßnahmen, die den Erhaltungszustand des Biotoptyps verschlechtern, sind unzulässig.

Es ist eine Parkplatzbegrünung zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen festgesetzt.

Bei Abgang der zum Erhalt festgesetzten Eschen im Parkplatzbereich König-Konrad-Halle sind diese aufgrund des Eschensterbens durch geeignete andere Arten zu ersetzen.

Folgende Arten stehen zur Parkraumbegrünung zur Auswahl:

Edelkastanie	Castanea sativa
Elsbeere	Sorbus torminalis
Gewöhnliche Mehlbeere	Sorbus aria
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Zerr-Eiche	Quercus cerris

Heckeneingrünung bei Abgang der vorhandenen Hecke:

Hainbuche Carpinus betulus

5.2 Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB

Die Grundstückszufahrten und –zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Soweit nicht andere gesetzliche Vorschriften und Maßgaben dem entgegenstehen, sollen teilversiegelnde Deck-

und Tragschichten verwendet werden.

5.3 Solarenergieanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) auf zulässigen Hochbauten sind zugelassen.

5.4 Artenschutz

Grundstückseinfriedungen sollen für Kleintiere passierbar bleiben. Durchgehende Beton- und Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollen transparente Einzäunungen oder Lebendeinfriedungen hergestellt werden. Der Flurabstand der Einfriedungen soll mind. 10 cm betragen.

Je Gebäude sind mind. je 3 Quartiermöglichkeiten in Form von Kästen oder schon vorgefertigten Spalten für Fledermäuse und Avifauna am Gebäude oder in der Freifläche anzubringen.

Bei der Pflege von Grünflächen ist auf die Verwendung von Pestiziden/Insektiziden zu verzichten. **Erforderlich werdende Baumpflegeschnitte sind zur Erhaltung der Vitalität der Gehölze in den Sommermonaten zwischen Mitte Juli und Mitte Oktober eines Jahres durchzuführen.** Die Vorgaben des § 39 BNatSchG i.V. mit § 44 BNatSchG sind zu beachten. Aufgrund der Brutzeiten der Wasservögel sind Gehölzarbeiten in den direkten Uferbereichen von Anfang **März** bis Ende **September** unzulässig.

Für Fenster- und sonstige Glasflächen wie Wintergärten und Verglasungen sind ausschließlich entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 Prozent einzusetzen.

Bestehende Fensterfronten und sonstige Verglasungen stehen unter Bestandsschutz. Im Falle von Sanierung/Renovierung sind die Fenster / Glasflächen ebenfalls aus reflexionsarmen Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 Prozent herzustellen.

Glänzende oder reflektierende Materialien für Dacheindeckung oder Fassadenverkleidung sind mit Ausnahme von Solaranlagen unzulässig.

Im Bereich des dargestellten Biotop Nr. 433 ist durch **eine wirkungsvolle Besucherlenkung** dafür Sorge zu tragen, dass die Gehölzstruktur nicht betreten wird und keine Trampelpfade zum Ufer entstehen.

Im der Lahn zugewandten Bereich des disponierten Wohnmobilstellplatz sind durch die Gemeinde Villmar Hinweisschilder anzubringen, die auf den Biotopschutz hinweisen und ein Betreten der Fläche untersagen. Hier ist u.a. auf die gefährliche Strömung in diesem Abschnitt der Lahn hinzuweisen.

Die Wirksamkeit der Beschilderung ist durch die Gemeinde zu überwachen. Wenn durch die Gemeinde festgestellt wird, dass sich die Situation nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans weiter verschlechtert, sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen zu entwickeln und umzusetzen, die ein Betreten der geschützten Flächen zusätzlich erschweren.

5.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Hinsichtlich Art und Typ der verwendeten Lichtquellen zur Außenbeleuchtung (Farbe und Wellenlänge), Helligkeit (Beleuchtungsstärke) und Bauart (nach unten gerichtet) sind insektenfreundliche Lichtquellen zu wählen. Hohe Blauanteile sind zu vermeiden, UV-adsorbierende Leuchten Abdeckungen sind einzusetzen, Abstrahlungen nach oben oder in die Horizontale sind unzulässig, Skybeamer o.ä. und dynamische Leuchtwerbung, bzw. sonstige Leuchtwerbung ist ausgeschlossen. Die Beleuchtungsstärke ist auf das notwendige Maß zu reduzieren. Wo möglich sind Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder und Dimmer zur bedarfsgerechten Steuerung einzusetzen.

Die Lichtpunkthöhe der Außenbeleuchtung soll eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten.

Leuchten im Bereich des SO 1 müssen einen Abstand von mind. 20 m zur dargestellten Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB einhalten.

Werbeanlagen und Beleuchtung dürfen die Sicherheit auf der L 3063 nicht beeinträchtigen.

B. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gem. § 37 HWG in Verbindung mit § 56 WHG und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll, gem. HWG, von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserrechtliche oder öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Nach § 76 WHG ist im Plangebiet ein rechtskräftiges Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Entsprechende Festsetzungen sind zu beachten.

Im Rahmen der Baugenehmigung sind die Belange der Hochwasservorsorge zu beachten und die Bauvorhaben so zu errichten, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind. **Vergleiche hierzu die Ausführungen des Kurzgutachtens (Anlage 4 der Begründung)**

Zulässige bauliche Anlagen bedürfen einer Genehmigung nach Baurecht und/oder nach § 78 Abs. 3 WHG.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist innerhalb des Überschwemmungsgebietes die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen mit Ausnahme der wie vor festgesetzten Nutzungen und Anlagen nach BauGB und BauNVO unzulässig.

Die Vorschriften und Bestimmungen von § 23 HWG in Verbindung mit § 38 WHG sind einzuhalten.

C. Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 1a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen:

Nutzungsverzicht in dem Eichen-Buchen-Altholzbestand.

Gemarkung Aumenau, Flur 20 Flurstück 3/1, Waldabteilung 107 A1 Buchenwald, Gutschrift vom 19. November 2020, AZ 30.73-20201041

Zugeordnet werden 48.015 Biotopwertpunkte

D. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz [§ 20 - 25 HDSchG]

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2. Verlegung von Leitungen

Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten.

Bestehende Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Bauunternehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungsträger einzuholen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind unzulässig.

Bei Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel mind. 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind zum Schutz von Versorgungsanlagen Wurzelschutzmaßnahmen zu treffen, wobei die Unterkante des Wurzelschutzes bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasrohr bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden. Dies gilt auch für andere, mindestens gleichwertig geeignete Schutzmaßnahmen ("Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989).

3. Abfallwirtschaft

Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen für die ordnungsgemäße Abfalleinstufung und Entsorgung von Erdaushub u.a. anfallenden Abfällen zu beachten.

4. Boden / Grundwasser

Der anfallende Erdaushub soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen.

Idealerweise soll das ausgebaute Bodenmaterial direkt wieder eingebaut werden. Ist dies nicht möglich, so müssen geeignete Flächen zur Zwischenlagerung bereit gestellt werden.

Ober- und Unterboden sind grundsätzlich getrennt voneinander zu lagern. Die Bodenmieten dürfen generell nicht befahren werden und müssen bei einer Lagerung von über 6 Wochen begrünt werden, um eine Durchlüftung und Entwässerung zu gewährleisten und das Bodenmaterial sicher zu stellen. Eine Ansaat schützt darüber hinaus vor Erosion und unterdrückt unkontrollierte Selbstbegrünung (Unkrautsamenpotential).

Der Wiedereinbau des zwischengelagerten Bodenmaterials wird bei trockener Witterung ebenfalls horizontweise entsprechend der ursprünglichen Reihenfolge vorgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben (Verwertung von Bodenmaterial) und (Bodenarbeiten) sind einzuhalten.

Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V. mit den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.

Nachfolgend genannte Infoblätter des Hess Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sind zu beachten:

Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende

Boden - damit ihr Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer

(jeweils unter: <https://umwelt.hessen.de>)

Zum Schutz des Bodengefüges sollen Baueinrichtungsflächen auf befestigten Bereichen angelegt werden (Lastenverteilung, Verwendung von Baggermatten). Weiterhin sollen, wo möglich Baustraßen und Baueinrichtungsflächen bzw. Lagerflächen gezielt auf Flächen gelenkt werden, die anschließend baulich genutzt werden sollen (zukünftige Wege- oder Gebäudeflächen).

Die Bauausführung sollte nach Möglichkeit in den trockenen Sommer- und Herbstmonaten erfolgen. Mögliche Bauunterbrechungen sollen nach ergiebigen Niederschlägen vorgesehen werden. Wo erforderlich, sind Vorsorgemaßnahmen zur Verhinderung von Bodenabschwemmung in der Bauphase zu treffen.

Vom Baustellenbetrieb darf keine Grundwassergefährdung ausgehen. Fahrzeuge und Baumaschinen sind gegen Kraftstoff- und Ölverlust zu sichern.

Von Baumaßnahmen anfallendes Abwasser ist schadlos zu beseitigen. Eine Versickerung desselben ist unzulässig.

Bei Baumaßnahmen innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist der anfallende Bodenaushub aus dem Überschwemmungsgebiet zu entfernen und einer geeigneten Verwendung zuzuführen.

5. Erdwärme

Mit der Veröffentlichung der „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ durch das Hessische Umweltministerium am 21. März 2014 (StAnz. 17/2014 S. 383) wurde die Errichtung und Inbetriebnahme neuer Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren, Erdwärmekörbe, Spiral- und Schneckensonden in Wasserschutzgebieten generell ausgeschlossen.

6. Altlasten

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium zu beteiligen bzw. ein Fachgutachter hinzuzuziehen.

7. Lebensmittelhygiene

Beim Innenausbau der Gastronomie sind die lebensmittelrechtlichen Vorschriften, insbesondere der Verordnung (EG) Nr. 852/2004 vom 29.April 2004 über Lebensmittelhygiene, zu beachten.

14.0 Flächenbilanz

14.1 Planung:

Flächendisposition (ca. Angaben)		
Gesamtfläche	= 16.660 m²	
<u>Fläche für Gemeinbedarf FfG</u>	= 5.910 m ²	
bebaubar gem. GRZ 0,4		= 2.364 m ²
Freifläche		= 3.546 m ²
davon max. Nebenanlagen 2.955 m ²		
davon mind. Freifläche 591 m ²		
<u>Baufläche SO 1</u>	= 3.030 m ²	
nutzbar gem. GRZ 0,8		= 2.424 m ²
Freifläche		= .606 m ²
<u>Baufläche SO 2</u>	= 350 m ²	
nutzbar gem. GR		= .135 m ²
Freifläche		= .215 m ²
<u>Verkehrsfläche</u>	= 3.900 m ²	
König-Konrad-Straße		= 2.375 m ²
Fußweg		= .670 m ²
Parkplatz		= .855 m ²
Parkplatzgrün Erhalt	= 1.100 m ²	
Gehölz Ufer	= 1.040 m ²	
Gehölz trockenwarmer Standorte	= 1.330 m ²	

14.2 Bestand:

Rechtmäßig zugrunde liegender Bestand		
Gesamtfläche	= 16.660 m ²	
Asphalt	= 4.435 m ²	
König-Konrad-Straße		= 2.380 m ²
Bushaltestelle		= 2.055 m ²
Pflaster	= .420 m ²	
Gebäude	= 1.645 m ²	
Schotterflächen	= 1.575 m ²	
Schotter		= .720 m ²
Schotterrasen		= .855 m ²
Parkplatzbegrünung (Rasen-Ziergehölz)	= 4.885 m ²	
Artenarme Ruderalvegetation	= .980 m ²	
Acker	= .350 m ²	
Gehölz Ufer	= 1.040 m ²	
Gehölz trockenwarmer Standorte	= 1.330 m ²	

15.0 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach dem Biotopwertverfahren (Aicher/Leyser)

Die Bilanzierung wird gem. der Kompensationsverordnung vom 26. Oktober 2018 erstellt (GVBI Hessen Nr. 24 vom 09.11.2018, S 652).

Bestand rechtlich anzuhalten					Planung				
Typ	Nutzung	m ²	Lebensraumt yp / Biotop	BP/ m ² Summe BW	Typ	Nutzung	m ²	Lebensraumt yp / Biotop	BP/ m ² Summe BW
10.510	Asphalt	4.435		3 13.305	10.510	FfG Baufläche	2.364		3 7.092
10.530	Schotter	720		6 4.320	10.520	Zufahrten Stellplätze max	2.955		3 8.865
10.540	Schotterrassen	855		7 5.985	11.221	Freifläche min	591	14	8.274
10.520	Pflaster	420		3 1.260		SO1			
10.710	Gebäude	1.645		3 4.935	10.630	Nutzbare Fläche	2.424		5 12.120
11.221	Parkplatzgrün	4.885		14 68.390	11.221	Freifläche	606	14	8.484
9.123	Ruderal artenarm	980		25 24.500		SO2			
11.191	Acker	350		16 5.600	10.510	Nutzbare Fläche	135		3 405
					11.222	Freifläche Bestand	215	25	5.375
					10.510	König Konrad Straße	2.375		3 7.125
					10.520	Fußweg	670		3 2.010
					10.530	Parkplatz Bestand	855		6 5.130
					11.221	Parkplatzgrün Erhalt	1.100	14	15.400
2.310	Gehölze Ufer	1.040		44 45.760	2.310	Gehölze Ufer	1.040	44	45.760
1.155	Gehölz trockenwarmer Standorte	1.330		49 65.170	1.155	Gehölz trockenwarmer Standorte	1.330	49	65.170
Summe		16.660		239.225			16.660		191.210
Differenz									-48.015

Es ist ein Biotopwertdefizit von 48.015 Biotopwertpunkten auszugleichen.

16.0 Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Gem. § 1 a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen:

Für mögliche Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung wird folgende Kompensationsmaßnahme zugeordnet:

Es werden Ökopunkte aus einer vorlaufenden Ersatzmaßnahme der Gemeinde Villmar zugeordnet:

Maßnahme: Nutzungsverzicht in dem Eichen-Buchen-Altholzbestand.
Die bewertete Maßnahme liegt etwa zur Hälfte innerhalb des FFH-Gebietes 5515-303 „Lahntal und seine Hänge“
Gemarkung Aumenau, Flur 20 Flurstück 3/1, Waldabteilung 107 A1 Buchenwald, Gutschrift vom 19. November 2020, AZ 30.73-20201041
Es ist für den Teilbereich FFH Gebiet gemäß Kompensationsverordnung eine Zusatzbewertung erfolgt, da der geplante Nutzungsverzicht über die reine Erhaltung des aktuell günstigsten Erhaltungszustandes hinaus geht.

Zuordnung: Zugeordnet werden **48.015 Biotopwertpunkte**

Die wie vor bezifferten Biotopwertpunkte sind bereits bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde angezeigt.

Die Gemeinde setzt die zuständige Untere Naturschutzbehörde von der Rechtskraft der Bauleitplanung in Kenntnis. Die entsprechende Ausbuchung aus dem Ökokonto ist durch den Marktflecken Villmar bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Dem Antrag ist eine zeichnerische Darstellung der in Anspruch genommenen Fläche beizufügen.

aufgestellt:

Weinbach, im April 2022

Ingenieurbüro
Marcellus Schönherr
Fichtenhof 1
35796 Weinbach

H. Kopf
(Dipl. -Ing. Umweltsicherung)

Anlagen: 1. giftige Gehölze und Pflanzen von deren Verwendung in sensiblen Bereichen wie Schule, Kindergarten, Spielplatz etc. abgesehen werden sollte
2. Literatur und Rechtsgrundlagen
3. Protokoll vom 25.08.2015
4. Kurzgutachten Wasserwirtschaft

Anlage 1:

Giftige Gehölze und Pflanzen von deren Verwendung in sensiblen Bereichen wie Schule, Kindergarten, Spielplatz etc. abgesehen werden sollte:

Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Bodendecker

Hedera helix	Efeu
Vinca minor	Kleines Immergrün
Clematis vitalba	Waldrebe

Schlingpflanzen

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt

Pflanzenarten für die Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Lonicera heckrottii	Feuer-Geißblatt
Lonicera tellmanniana	Gold-Geißblatt
Lonicera caprifolium	Jelänger-jelieber

Folgende Giftpflanzen sind auf Spielplätzen grundsätzlich verboten:

Quelle: Deutsches Grünes Kreuz

Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Laburnum anagyroides	Goldregen
Ilex aquifolium	Stechpalme

Anlage 2:

Literatur- und Quellenangaben:

- BASTIAN, O.; SCHREIBER, K.-F. (1994) Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft
BFN-SKRIPTE 124, 2004, Grünlandnutzung nicht vor dem 15. Juni..." Sinn und Unsinn von
behördlich verordneten Fixterminen in der Landwirtschaft
BKT BUNDESVERBAND FÜR KANU-TOURISTIK, Grundlagenuntersuchung zur Bedeutung und
Entwicklung des Kanutourismus in Deutschland, Roth 2005
BODENVIEWER HESSEN, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
BRIEMLE, EICKHOFF UND WOLF, (1991) Mindestpflege und Mindestnutzung unterschiedlicher
Grünlandtypen aus landschaftsökologischer und landeskultureller Sicht
DEUTSCHER TOURISMUSVERBAND E.V. Pressemitteilung vom 28.08.2015
EHLERS, M., (1985) Baum und Strauch in der Gestaltung und Pflege der Landschaft
ELLENBERG, H. (1996), Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen
ERNST/ZINKAHN/BIELENBERG/KRAUTZBERGER, BauGB Kommentar
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, Gemeinde Villmar
GIEßENER ZEITUNG vom 09.07.2012
GISELHER KAULE, Arten- und Biotopschutz 1991
HESSENFORST FENA: Bericht Bundesstichprobenmonitoring
Feldhamster in Hessen 2011, Oktober 2011
HESSENFORST: Artensteckbrief Feldhamster 2003
HMUELV, Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucher-
schutz (Hrsg.; 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zur Berücksichti-
gung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB
in Hessen, Wiesbaden.
HOLZWARTH/RADTKE/HILGER/BACHMANN, Bundes-Bodenschutzgesetz Handkommentar 2000
KLIMATLAS VON HESSEN
Matzarakis A., Röckle R., Richter C.-J., Höfl H.-C., Steinicke W., Streifeneder M., Mayer H.
Planungsrelevante Bewertung des Stadtklimas am Beispiel von Freiburg im Breisgau;
Gefahrstoffe – Reinhaltung der Luft; 68, 2008, Nr. 7-8, S. 334-340 Ministerium für Um-
welt, Klima und Energiewirtschaft
MATZARAKIS, ET. AL, 2008; KUTTLER, 2011
MEYNEN, E.; SCHMITHÜSEN, J. ET AL. (1962) Handbuch der naturräumlichen Gliederung
Deutschlands
MITSCHANG, S., (1993), Die Belange von Natur und Landschaft in der kommunalen Bauleit-
planung
MUSTER-EINFÜHRUNGSERLASS ZUM GESETZ ZUR UMSETZUNG DER RICHTLINIE 2014/52/EU
BAUGBÄNDG 2017
NATURA 2000 PRAKTISCH IN HESSEN (2007), Hess. Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum
und Verbraucherschutz
OHMS, M. J., (2011) Praxishandbuch Umweltrecht
RENNERS, M. (1991), Geoökologische Raumgliederung der Bundesrepublik Deutschland
ROSEMEYER CHRISTIAN, Dipl.-Ing. (FH)
Nachhaltige Steuerung des Kanutourismus, 24.02.2006
Belegarbeit im Rahmen des Faches Ökotourismus,
Masterstudiengang Nachhaltiger Tourismus, Fachhochschule Eberswalde
SCHMID ET. AL. (2012) Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht
SCHWIER, V., (2002) Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen
SEILER, TORSTEN, 24.09.2014 17. IBOS Infoveranstaltung "Konstruktive Gestaltung offene
Regenrückhaltebecken"
ROSEMEYER, C. (2006): Nachhaltige Steuerung des Kanutourismus – Diskussion über den

Sinn und die Effektivität von Lenkungsmaßnahmen. Eberswalde.
STAATLICHE VOGELSCHUTZWARTE FÜR HESSEN, RHEINLAND-PFALZ UND SAARLAND (2017),
Artenhilfskonzept Rebhuhn (*Perdix perdix*) in Hessen
STADT AM WASSER, NEUE CHANCEN FÜR KOMMUNEN UND TOURISMUS
S. WUNDER, M. HIRSCHNITZ-GARBERS UND T. KAPHENGST 2014: Politik Ressourcen AP5 Nexus
Papier 2: Ressourceneffizienz und Flächeninanspruchnahme
UMWELTATLAS HESSEN
WILMANN, O. (1993), Ökologische Pflanzensoziologie

Rechts- und Verwaltungsvorschriften

BAUGESETZBUCH

(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG

(BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 durch Artikel 126 der Verordnung (BGBl. I S. 1328)

BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ

(BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 durch Artikel 7 (BGBl. I S. 306)

BUNDESFERNSTRAßENGESETZ (FSTRG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I Nr. 29 vom 10.07.2007 S. 1206) zuletzt geändert am 3. Dezember 2020 durch Artikel 2a (BGBl. I S. 2694)

ERLASS ZUR BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) IN STÄDTEBAULICHEN VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB)

vom 11. 12. 2019, StAnz. 52/2019, S.1373 bis 1376, in Kraft am 24. 12. 2019

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 m. W. v. 1. März 2010), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 durch Artikel 5 (BGBl. I S. 306)

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Nr. 7 vom 26.02.2010 S. 94) zuletzt geändert am 25. Februar 2021 durch Artikel 6 (BGBl. I S. 306, 308)

GESETZ ZUR MOBILISIERUNG VON BAULAND (BAULANDMOBILISIERUNGSGESETZ)

vom 14. Juni 2021 Bundesgesetzblatt 2021 Teil I Nr. 33 vom 22. Juni 2021 IS 1802 – 1809, in Kraft getreten am 23.06.2021.

GESETZ ZUR ORDNUNG DES WASSERHAUSHALTS (WASSERHAUSHALTSGESETZ - WHG)

vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 durch Artikel 1 (BGBl. I S. 1408)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE

(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I Nr. 25 vom 27.05.2013 S. 1274), zuletzt geändert am 9. Dezember 2020 durch Artikel 2 Absatz 1 (BGBl. I S. 2873)

GESETZ ZUR SICHERSTELLUNG ORDNUNGSGEMÄßER PLANUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN WÄHREND DER COVID-19-PANDEMIE

(Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert am 18. März 2021 durch Artikel 1 des

Gesetzes zur Verlängerung der Geltungsdauer des Planungssicherstellungsgesetzes und der Geltungsdauer dienstrechtlicher Vorschriften (BGBl. I Nr. 11 vom 24.03.2021 S. 353)

GESETZ ZUR ERHALTUNG DES WALDES UND ZUR FÖRDERUNG DER FORSTWIRTSCHAFT (BUNDESWALDGESETZ)

VOM 2. MAI 1975 (BGBl. I NR. 50 VOM 07.05.1975 S. 1037), zuletzt geändert am 17. Januar 2017 durch Artikel 1 des Dritten Gesetzes zur Änderung des Bundeswaldgesetzes (BGBl. I Nr. 4 vom 26.01.2017 S. 75)

HESSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ - HDSCHG

HDSchG vom 28. November 2016 (GVBl. Hessen I Nr. 18 vom 06.12.2016, S. 211)

HESSISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ

(HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 28.12.2010, S. 629) zuletzt geändert am 7. Mai 2020 durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl, S. 318)

HESSISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM KREISLAUFWIRTSCHAFTSGESETZ - HAKRWG

Vom 6. März 2013, GVBl. S. 80, zuletzt geändert am 3. Mai 2018, GVBl. S. 82, 145

HESSISCHE BAUORDNUNG

(HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198),
zuletzt geändert am 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

HESSISCHE GEMEINDEORDNUNG

(HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. Hessen I Nr. 7 vom 17.03.2005, S. 142), zuletzt geändert am 7. Mai 2020 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Verbesserung der politischen Teilhabe von ausländischen Einwohnerinnen und Einwohnern an der Kommunalpolitik sowie zur Änderung kommunal- und wahlrechtlicher Vorschriften (GVBl. Hessen Nr. 26 vom 15.05.2020, S. 318)

HESSISCHES NACHBARRECHTSGESETZ

(NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 28. September 2014 durch Artikel 3 des Achten Gesetzes zur Verlängerung der Geltungsdauer und Änderung befristeter Rechtsvorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 16 vom 08.10.2014, S. 218)

HESSISCHES STRABENGESETZ (HSTRG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003 (GVBl. Hessen I Nr. 10 vom 27.06.2003, S. 166), zuletzt geändert am 28. Mai 2018 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S.198)

HESSISCHES WASSERGESETZ

(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 4. September 2020. durch Artikel11 (GVBl. S. 573)

KREISLAUFWIRTSCHAFTSGESETZ

vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl I S 2808

RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG)

vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I Nr. 65 vom 30.12.2008 S. 2986), zuletzt geändert am 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)

**RICHTLINIE 2011/92/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES ÜBER DIE UMWELT-
VERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG BEI BESTIMMTEN ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN PROJEKTEN**

vom 13. Dezember 2011 (ABl. EU vom 28.01.2012 Nr. L 26 S. 1), zuletzt geändert am 16. April 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglich-

keitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. EU vom 25.04.2014 Nr. L 124 S. 1)

RICHTLINIE 2000/60/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES ZUR SCHAFFUNG EINES ORDNUNGSRAHMENS FÜR MAßNAHMEN DER GEMEINSCHAFT IM BEREICH DER WASSERPOLITIK

vom 23. Oktober 2000 (ABl. EG vom 22.12.2000 Nr. L 327 S. 1), zuletzt geändert am 30. Oktober 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/101/EU der Kommission zur Änderung der Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (ABl. EU vom 31.10.2014 Nr. L 311 S. 32)

SECHZEHNTE VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I Nr. 27 vom 20.06.1990 S. 1036), zuletzt geändert am 4. November 2020 durch Artikel 1 (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1802)

VERORDNUNG ÜBER DEN BAU UND BETRIEB VON GARAGEN UND STELLPLÄTZEN

(Garagenverordnung - GaV in der Fassung der Ausfertigung vom 17. November 2014; GVBl. 2014, 286)

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

(Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2021; BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021, IS. 1802)

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1802)

VERORDNUNG ÜBER DIE DURCHFÜHRUNG VON KOMPENSATIONSMAßNAHMEN, DAS FÜHREN VON ÖKOKONTEN, DEREN HANDELBARKEIT UND DIE FESTSETZUNG VON ERSATZZAHLUNGEN (Kompensationsverordnung - KV) 1) 1) FFN 881-52 vom 26. Oktober 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 09.11.2018, S. 652) zuletzt geändert am 1. Februar 2019 durch Berichtigung der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (GVBl. Hessen Nr. 3 vom 01.02.2019, S. 19)

VERORDNUNG ÜBER DIE QUALITÄT VON WASSER FÜR DEN MENSCHLICHEN GEBRAUCH (Trinkwasserverordnung – TrinkwV) vom 21.05.2001 i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I 2016 Nr. 12 S. 459 ff), letzte Änderung am 22.09.2021 (BGBl. I 2021 Nr. 67 S. 4343)

Anlage 3:

Protokoll vom 25.08.2015

Ingenieurbüro Marcellus Schönherr



Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

Dipl. - Ing. Marcellus Schönherr

Fichtenhof 1
35796 Weinbach

Fon: (06474) 88 38 257
Fax: (06474) 88 37 259

Teilnehmer: Frau Wagner RP Gießen, Regionalplanung
Frau Rundnagel RP Gießen, Obere Wasserbehörde
Frau Klose RP Gießen, Obere Wasserbehörde
Herr Baier RP Gießen, Obere Naturschutzbehörde
Herr Zell Kreis Lm-Wel, Untere Wasserbehörde
Herr Lübke Kreis Lm-Wel, Untere Naturschutzbehörde
Herr Bgm. Lenz Gemeinde Villmar
Frau Schwarz Gemeinde Villmar
Frau Brandenburger, Fa. Lahntours
Herr Schwarz Fa. Lahntours
Frau Mendel Ing.-Büro Schönherr

Datum: Dienstag, 25. August 2015

Ortstermin: RP Gießen, 10:00 Uhr

Projekt: „Lahntours-Kanustation Kaisergarten" OT Aumenau

" Tourismuskonzept Lahn“ OT Villmar

der Gemeinde Villmar

1. Lahntours-Kanustation Kaisergarten

Der Protokollauszug zu oben genannten Projekt ist nicht relevant und daher nicht abgebildet.

Ingenieurbüro Marcellus Schönherr



Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

Dipl. - Ing. Marcellus Schönherr

Fichtenhof 1
35796 Weinbach

Fon: (06474) 88 38 257
Fax: (06474) 88 37 259

2. Tourismuskonzept Lahn

Frau Schwarz und Frau Mendel erläutern das angedachte Konzept zur Entwicklung des Tourismus im Ortsteil Villmar der Gemeinde Villmar.

Laut Handout soll eine in sich geschlossene und sich ergänzende Planung angestrebt werden, die folgende Teilkomponenten beinhaltet:

- Entwicklung und Verbesserung des bereits bestehenden Wohnmobilstellplatz südwestlich im Anschluß an die König Konrad Halle.
- Fußläufige Verbindung des Wohnmobilstellplatzes entlang der Lahn zum nördlich davon gelegenen Lahnufer.
- Entwicklung und städtebauliche Ordnung des in Rede stehenden Bereiches entlang der Lahn.
- Schaffung der Zulässigkeit eines Steges zum anlegen von Passagierbooten und/oder Tretbooten.
- Schaffung der Zulässigkeit zur Errichtung eines Kiosk mit sanitären Anlagen (Dixie Toiletten) im Bereich.
- Regelung der Zulässigkeiten auf der gemeindlichen Grünfläche (dunkelgrüne Darstellung im Handout) und dem Lahnufer (hellgrün im Handout)
- Regelung einer Personenlenkung dergestalt, dass Gewässer und Gewässerrandstreifen mit seiner Vegetation zielgerichtet geschützt werden können.
- Offizieller Badebetrieb ist nicht zulässig

In der anschließenden Diskussion wurde folgendes herausgearbeitet:

- Aus wasserwirtschaftlicher Sicht liegt die in Rede stehende Fläche im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Lahn und zum Teil im Abflussgebiet der Lahn. Anzuhalten ist ein Hochwasserereignis HQ 100.
- Es ist eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 78 WHG zu beantragen. Jede bauliche Maßnahme bedarf zusätzlich einer wasserrechtlichen Einzelgenehmigung.
- Die Entwicklung des Standortes in Villmar ist nachvollziehbar. In der Begründung zum vorgesehenen Bebauungsplan ist die Standortwahl mit Alternativendiskussion nachvollziehbar darzulegen.
- Die Planung ist anhand eines Bauleitplanverfahrens als 2-stufiges Regelverfahren realisierbar.
- Das Plangebiet liegt direkt angrenzend bzw. sehr kleinräumig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Auenverbund Lahn-Dill". Laut vorläufiger Stellungnahme der Oberen Naturschutzbehörde besteht hier kein unlösbares Konfliktpotential.
- Das Plangebiet grenzt, bzw. liegt kleinräumig (Bootssteg) im FFH-Gebiet "Lahntal und seine Hänge". Eine FFH-Vorprüfung bzgl. der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes ist durchzuführen.

Weinbach, den

Verteiler: siehe Teilnehmer

Begründung zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung:
“Tourismus – links der Lahn – Entwicklungsabschnitt I -”
Marktflecken Villmar, Gemarkung Villmar

ENTWURF

April, Juni, Juli 2022

Anlage 4:

Kurzgutachten: Bauen im Überschwemmungsgebiet

Bebauungsplan „Tourismus – links der Lahn - Entwicklungsabschnitt I -“

Marktflecken Villmar, Gemarkung Villmar

Bauen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 2
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit
§§ 45 und 76 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG)

Kurzgutachten für die wasserwirtschaftliche Bewertung nach dem WGH / HWG
zum Bauen im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet

im Auftrag der

Gemeinde Villmar
Bauamt des Marktfleckens Villmar
König-Konrad-Straße 12

65606 Villmar

aufgestellt von:

RUIZ RODRIGUEZ
ZEISLER BLANK

Ingenieurgesellschaft für
Wasserbau und Wasserwirtschaft

Mühlhohle 2
D-65205 Wiesbaden

Wiesbaden, im November 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Wasserhaushaltsrechtlichen Anforderungen nach § 78 WHG und § 45 ff. HWG	2
2.1	Wasserhaushaltsrechtlichen Anforderungen nach § 78 Absatz 2 Satz 1 WHG und § 45 Absatz 3 Satz 1 HWG – Ausweichende Siedlungsentwicklung	3
2.2	Wasserhaushaltsrechtlichen Anforderungen nach § 78 Absatz 2 Satz 2 WHG und § 45 Absatz 3 Satz 1 HWG – Bestehendes Baugebiet	3
2.3	Wasserhaushaltsrechtlichen Anforderungen nach § 78 Absatz 2 Satz 3 WHG und § 45 Absatz 3 Satz 1 HWG – Gefahr für Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden	3
2.4	Wasserhaushaltsrechtlichen Anforderungen nach § 78 Absatz 2 Satz 4 WHG und § 45 Absatz 3 Satz 1 HWG - Hochwasserabfluss und Wasserstand	4
2.4.1	Abfluss	4
2.4.2	Wasserstand	4
2.5	Wasserhaushaltsrechtlichen Anforderungen nach § 78 Absatz 2 Satz 5 WHG und § 45 Absatz 3 Satz 1 HWG - Hochwasserrückhaltung	4
2.6	Wasserhaushaltsrechtlichen Anforderungen nach § 78 Absatz 2 Satz 6 WHG und § 45 Absatz 3 Satz 1 HWG - Bestehender Hochwasserschutz	10
2.7	Wasserhaushaltsrechtlichen Anforderungen nach § 78 Absatz 2 Satz 7 WHG und § 45 Absatz 3 Satz 1 HWG - Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger	10
2.8	Wasserhaushaltsrechtlichen Anforderungen nach § 78 Absatz 2 Satz 8 WHG und § 45 Absatz 3 Satz 1 HWG - Belange der Hochwasservorsorge	10
2.9	Wasserhaushaltsrechtlichen Anforderungen nach § 78 Absatz 2 Satz 9 WHG und § 45 Absatz 3 Satz 1 HWG - Hochwasserangepasste Ausführung	10

RUIZ RODRIGUEZ
ZEISLER BLANK

Ingenieurgesellschaft für
Wasserbau und Wasserwirtschaft

Bebauungsplan „Tourismus – links der Lahn - Entwicklungsabschnitt I -“
Marktflecken Villmar, Gemarkung Villmar

Bauen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz
(WHG) in Verbindung mit §§ 45 und 76 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG)

Kurzgutachten

20. November 2020 / 1

1 Einleitung

Der Marktflecken Villmar, Gemarkung Villmar stellt aktuell neue Bebauungspläne mit paralleler Flächennutzungsplanänderung mit dem Titel „Tourismus – links der Lahn“ auf. Da Villmar seit Jahren durch den Kanutourismus der Lahn, den Lahnradweg (eine 4 Sterne Qualitätsradroute), den Lahnwanderweg und durch das Lahn-Marmor-Museum sehr stark frequentiert wird, sollen durch die neuen Bebauungspläne die verkehrliche Situation im Planbereich lenken und den Standort Villmar an den sanften Tourismus landschaftsverträglich anbinden.

Die Planung zum **Entwicklungsabschnitt I**, welche im hier vorliegenden Kurzgutachten hinsichtlich baulicher Veränderungen im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet bewertet wird sieht vor, den bereits vorhandenen Wohnmobilstellplatz attraktiv und funktionell zu sanieren und zu gestalten. Die angrenzende König-Konrad-Halle, welche im März 2020 bei einem Brand einen hohen Sachschaden erlitten hatte, soll wiederaufgebaut und durch einen zusätzlichen Anbau für zusätzliche Vereinsnutzung erweitert werden. Die Fläche rechts der König-Konrad-Halle soll, wie bisher, weiterhin für soziale, kulturelle und touristische Zwecke verwendet werden.

Teilbereiche des Bebauungsplans „Tourismus – links der Lahn - Entwicklungsabschnitt I -“ liegen nach § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit §§ 45 und 76 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG) im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Lahn. In gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten (ÜSG) ist Ausweisung neuer Baugebiete sowie die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen und anderen den Hochwasserabfluss behindernden Gegenständen erstmal grundsätzlich verboten. In Ausnahmefällen kann die untere Wasserbehörde, als zuständige Genehmigungsbehörde, Anlagen und sonstige Gegenstände im Überschwemmungsgebiet genehmigen, wenn die im Wasserhaushaltsgesetz aufgeführten Voraussetzungen erfüllt werden.

Die Ingenieurgesellschaft Ruiz Rodriguez + Zeisler + Blank, GbR wurde vom Bauamt des Marktfleckens Villmar beauftragt, ein Kurzgutachten für die wasserwirtschaftliche Bewertung nach dem WGH / HWG zum Bauen im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet aufzustellen. In den nachfolgenden Kapiteln werden zuerst die wasserhaushaltsrechtlichen Anforderungen nach dem Wasserhaushalts- bzw. dem Landeswassergesetz formuliert, um anschließend die wasserwirtschaftlichen Anforderungen / Fragestellungen zu erarbeiten bzw. zu beantworten.

2 Wasserhaushaltsrechtlichen Anforderungen nach § 78 WHG und § 45 ff. HWG

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen für Neubauten oder bauliche Veränderungen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist bundesweit im § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und landesweit in § 45 ff. des hessischen Wassergesetzes (HWG) geregelt.

Nach § 78 Absatz 1 Satz 1 WHG ist

„in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch“

untersagt.

Nach § 78 Absatz 2 WHG und § 45 HWG kann die zuständige Behörde, abweichend von Absatz 1 Satz 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Diese neun im Wassergesetz und Landeswassergesetz aufgeführten Bedingungen müssen für eine eventuelle Genehmigung des Bebauungsplans durch die untere Wasserbehörde erfüllt werden. In den nachfolgenden Kapiteln werden diese Bedin-

gungen näher beschrieben und die entsprechenden Auswirkungen durch den Bebauungsplans „Tourismus – links der Lahn - Entwicklungsabschnitt I -“ erläutert.

2.1 Wasserhaushaltsrechtlichen Anforderungen nach § 78 Absatz 2 Satz 1 WHG und § 45 Absatz 3 Satz 1 HWG – Ausweichende Siedlungsentwicklung

Wie in der Einleitung bereits erläutert, wird Villmar durch den Kanutourismus der Lahn, den Lahnradweg (eine 4 Sterne Qualitätsradroute), den Lahnwanderweg und durch das Lahn-Marmor-Museum sehr stark durch Tourismus frequentiert. Der neue Bebauungsplans „Tourismus – links der Lahn - Entwicklungsabschnitt I -“ dient dazu, die verkehrliche Situation im Planbereich zu lenken und den Standort Villmar an den sanften Tourismus landschaftsverträglich anbinden. Da die Flächen des vorliegenden Bebauungsplans zum größten Teil schon heute mit den angedachten Nutzungen betrieben werden und die Flächen des gesetzliche Überschwemmungsgebiet nicht durch zusätzliche Neubauten verändert werden sollen, spricht nach Auffassung des Aufstellers aus wasserwirtschaftlicher Sicht nichts gegen den gewählten Standort des Bebauungsplans „Tourismus – links der Lahn - Entwicklungsabschnitt I -“.

2.2 Wasserhaushaltsrechtlichen Anforderungen nach § 78 Absatz 2 Satz 2 WHG und § 45 Absatz 3 Satz 1 HWG – Bestehendes Baugebiet

Der Bebauungsplan „Tourismus – links der Lahn - Entwicklungsabschnitt I -“ soll in Zukunft die verkehrliche Situation im Planbereich lenken. Es ist keine Wohnbebauung oder ähnliches im Plangebiet vorgesehen.

2.3 Wasserhaushaltsrechtlichen Anforderungen nach § 78 Absatz 2 Satz 3 WHG und § 45 Absatz 3 Satz 1 HWG – Gefahr für Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden

Die vorhandene König-Konrad-Halle, welche im Bebauungsplan „Tourismus – links der Lahn - Entwicklungsabschnitt I -“ integriert ist, liegt auf aufgeschütteten Geländeplateau (siehe hierzu eine detaillierte Beschreibung in Kapitel 5). Bereits beim Bau dieser Halle wurde auf eine hochwasserangepasste Bauweise geachtet. In der König-Konrad-Halle befindet sich ein Gastronomiebetrieb und Räume für Vereinsnutzungen. Im Hochwasserfall ist davon auszugehen, dass der Gastronomiebetrieb ruht (eine Anfahrt / Zuwegung ist aufgrund der überfluteten Straßen nicht mehr möglich), aufgrund der Höhensituation aber nicht mit erheblichen Sachschäden zu rechnen ist.

Die Nutzung des Wohnmobilstellplatz ist im hochwasserfall nicht möglich. Durch die mobilen Gegenstände ist auch auf diesen Flächen nicht mit erheblichen Sachschäden zu rechnen. Da es sich um keine Baugebiet handelt, ist nicht mit einer Gefahr für Leben zu rechnen.

2.4 Wasserhaushaltsrechtlichen Anforderungen nach § 78 Absatz 2 Satz 4 WHG und § 45 Absatz 3 Satz 1 HWG - Hochwasserabfluss und Wasserstand

2.4.1 Abfluss

Der Abfluss beschreibt in der Hydrologie das Wasservolumen, welches im jeweiligen Einzugsgebiet aufgrund von äußeren Einflüssen zum Abfluss kommt. Während eines Hochwasserabflusses ist dieses Wasservolumen deutlich erhöht, weshalb das Gewässer aus seinem Flussbett tritt. Dieser Abfluss soll sich laut Gesetz nicht nachteilig verändern.

Dieser Punkt kann aus rein hydrologischer Sicht entkräftet werden. Der Abfluss der Lahn beträgt im Hochwasserfall beim HQ100 auf Basis derzeitiger statistischer Auswertungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tourismus – links der Lahn - Entwicklungsabschnitt I -“ ca. 850 m³/s (Quelle: HWRM-PL Lahn). Durch eventuelle bauliche Veränderungen an der König-Konrad-Halle innerhalb der Baugrenze wird sich das Abflussvolumen der Lahn nicht verändern.

2.4.2 Wasserstand

Der Wasserstand ergibt sich in der Hydraulik aus dem Abflussvolumen, dem Abflussquerschnitt und dem Fließverhalten. Bei einem enger werdenden Querschnitt muss zur Beibehaltung des gleichen Wasserstandes entweder der Abfluss reduziert werden oder die Fließgeschwindigkeit erhöht werden. Durch bauliche Veränderungen an der König-Konrad-Halle wird sich der Wasserstand im Hochwasserabfluss kaum verändern. Ein guter Indikator für die mögliche Veränderung des Wasserstandes bzw. der Wasserspiegellage ist die Retentionsraumbilanz. Ist diese ausgeglichen oder noch besser sogar positiv, sollten keine negativen Veränderungen im Wasserstand zu erwarten sein. Grundsätzlich werden die Veränderungen in dem Wasserstand, ob positiv oder negativ, in einem Bereich liegen, der hydraulisch kaum nachweisbar sein wird.

2.5 Wasserhaushaltsrechtlichen Anforderungen nach § 78 Absatz 2 Satz 5 WHG und § 45 Absatz 3 Satz 1 HWG - Hochwasserrückhaltung

Bei Normalabfluss fließt das gesamte anfallende Wasser (Abfluss) im Flussbett der Lahn ab. Erst wenn dieser Abfluss sich deutlich erhöht, tritt das Wasser aus dem Flussbett aus und es kommt zu Überflutungen auf den angrenzenden Flächen. Diese neben einem Fließgewässer liegenden Flächen, die im Falle eines Hochwasserabflusses als Überflutungsfläche genutzt werden, bezeichnet man als Retentionsfläche. Die Flächen bzw. die Volumina, welche bei den jeweiligen Hochwasserabflüssen überflutet sind, bezeichnet man als Retentionsraum. Für die Genehmigungsbehörde ist der Bemessungsstand (HQ100) maßgebend, welcher auch dem gesetzlichen Überschwemmungsgebiet entspricht.

Retentionsraum, welcher durch eine Baumaßnahme im Überschwemmungsgebiet verloren geht, muss **umfang-, funktions- und zeitgleich** ausgeglichen werden.

RUIZ RODRIGUEZ
ZEISLER BLANK
Ingenieurgesellschaft für
Wasserbau und Wasserwirtschaft

Bebauungsplan „Tourismus – links der Lahn - Entwicklungsabschnitt I -“
Marktflecken Villmar, Gemarkung Villmar

Bauen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit §§ 45 und 76 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG)

Kurzgutachten

20. November 2020 / 5



Abbildung 1: Darstellung des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets an der Lahn im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tourismus – links der Lahn - Entwicklungsabschnitt I -“

In Abbildung 1 ist neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tourismus – links der Lahn - Entwicklungsabschnitt I -“ und der festgelegten Baugrenze zusätzlich das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Lahn dargestellt.

Im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung (HWRM-PL) des Landes Hessen wurden die Überflutungsflächen entlang der Lahn im Jahr 2015 für das HQ100 (= Grundlage für das gesetzliche Überschwemmungsgebiet) neu berechnet. Bei diesen durchgeführten hydraulischen Berechnungen wurden die gleichen Querprofildaten und Abflusswerte wie beim damaligen Festsetzungsverfahren verwendet, allerdings konnte zu diesem Zeitpunkt bereits auf die aktuellen, hochauflösenden Laserscandaten des Landes Hessen zurückgegriffen werden. Hierdurch ergaben sich veränderte Überflutungsflächen / -tiefen bei der 100-jährlichen Hochwasserswahrscheinlichkeit.



Abbildung 2: Darstellung der Überflutungstiefen und -flächen bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis gemäß des aktuellen Hochwasserrisikomanagementplan Lahn (Quelle: Regierungspräsidium Gießen)

Anhand der in Abbildung 2 dargestellten Überflutungstiefen aus dem Hochwasserrisikomanagementplan (HWRM-PL) Lahn des Regierungspräsidiums Gießen ist zu erkennen, dass diese sich vom gesetzlichen Überschwemmungsgebiet unterscheiden. Nach Vorgabe des Landes werden für eine wasserwirtschaftliche Bewertung nach dem WHG / HWG zum Bauen im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet immer die neusten Erkenntnisse herangezogen. Das bedeutet, als maßgebende Überflutungsfläche für den Bemessungswasserstand des HQ100 wird die in Abbildung 2 dargestellte Überflutungsfläche aus dem HWRMPL Lahn herangezogen.

Laut dem Bebauungsplan „Tourismus – links der Lahn - Entwicklungsabschnitt I -“ sollen bauliche Veränderungen, welche laut Wasserhaushaltsgesetz bzw. hessischem Wassergesetz im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet erstmalig untersagt sind, nur im Bereich der vorhandenen König-Konrad-Halle erfolgen. Für diese eventuelle bauliche Veränderung liegt keine konkrete Planung vor, jedoch wurde im Bebauungsplan für eine solche Erweiterung eine Baugrenze festgelegt. Innerhalb dieser Baugrenze kann es zu genehmigungspflichtigen Anbauten / Erweiterungen an der König-Konrad-Halle kommen, weshalb nach Wasserhaushaltsgesetz bzw. hessischem Wassergesetz hier der Aspekt der Hochwasserrückhaltung untersucht werden muss. Die zwischen 1981 und 1983 errichtete König-Konrad-Halle liegt auf einem aufgeschütteten Geländeplateau, welche über dem 100-jährlichen Hochwasserni-

Begründung zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung:
"Tourismus – links der Lahn – Entwicklungsabschnitt I -"
Marktflecken Villmar, Gemarkung Villmar

ENTWURF

April, Juni, Juli 2022

RUIZ RODRIGUEZ
ZEISLER BLANK
Ingenieurgesellschaft für
Wasserbau und Wasserwirtschaft

Bebauungsplan „Tourismus – links der Lahn - Entwicklungsabschnitt I -“
Marktflecken Villmar, Gemarkung Villmar
Bauen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz
(WHG) in Verbindung mit §§ 45 und 76 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG)
Kurzgutachten **20. November 2020 / 7**

veau liegt. Die Zuwegung zum Gebäude von den angrenzenden, tieferliegenden Parkplätzen oder der König-Konrad Straße erfolgt über Treppen bzw. über behindertengerechte Rampen. Der linksseitig anschließende vorhandenen Wohnmobilstellplätzen liegt auch etwas tiefer als die Erdgeschosshöhe der König-Konrad-Halle, jedoch höher als die König-Konrad Straße. Auf den nachfolgend abgebildeten Fotos ist die bestehende Geländesituation im Bereich der König-Konrad-Halle dokumentiert.



Foto 1:
Blick von der König-Konrad Straße auf den Vordereingang der König-Konrad-Halle



Foto 2:
Blick von den angrenzenden Parkplätzen auf den Seiteneingang / Gastronomieterrasse der König-Konrad-Halle



Foto 3:
Blick entlang des Fußwegs am Lahn-Kanal auf die König-Konrad-Halle (rechts im Hintergrund ist die balkonartige Überbauung des Lahn-Kanal zu erkennen)



Foto 4:
Blick von den vorhandenen Wohnmobilstellplätzen auf die König-Konrad-Halle (aktuell Sanierungsarbeiten durch den Brand im März 2020)

Abbildung 3: Fotodokumentation der vorhandenen König-Konrad-Halle

Eine bauliche Besonderheit, welche bei der Auswertung der Retentionsvolumen im IST-Zustand von Bedeutung ist, ist auf Foto 3 zu erkennen. Im vorderen Bereich der König-Konrad-Halle hin zum Lahn-Kanal wird der vorhandene Fußweg über eine balkonartige Überbauung über den Abflussbereich der Lahn geführt. Diese Auskragung

RUIZ RODRIGUEZ
ZEISLER BLANK

Ingenieurgesellschaft für
Wasserbau und Wasserwirtschaft

Bebauungsplan „Tourismus – links der Lahn - Entwicklungsabschnitt I -“
Marktflecken Villmar, Gemarkung Villmar

Bauen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz
(WHG) in Verbindung mit §§ 45 und 76 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG)

Kurzgutachten

20. November 2020 / 8

liegt wie die gesamte König-Konrad-Halle oberhalb des 100-jährlichen Hochwasser-niveau. Das bei der HWRM-PL verwendete Laserscanmodell berücksichtigt die Geländeoberfläche, sprich die Höhe unterhalb des Fußweges, weshalb in diesem Bereich teilweise hohe Überflutungstiefen in der Hochwassergefahrenkarte dargestellt sind. Da diese Retentionsvolumen durch eine eventuelle bauliche Erweiterung der König-Konrad-Halle nicht verändert werden, diese aber innerhalb der dargestellten Baugrenze liegen, werden diese gesondert ausgewertet. Die eventuell angedachte Erweiterung der König-Konrad-Halle ist im westlichen Bereich vorgesehen, in Richtung der vorhandenen Wohnmobilstellplätze. Hier schneidet die Baugrenze minimal die Überflutungsfläche des HQ100, weshalb eventuell Retentionsvolumen auszugleichen wäre. Des Weiteren befinden sich innerhalb der festgelegten Baugrenze im südlichen Bereich (Vordereingang an der König-Konrad Straße) und im östlichen Bereich (an einer Rampenanlage) eventuell auszugleichende Retentionsvolumen. In diesen Bereichen ist eine bauliche Erweiterung nicht vorgesehen, weshalb diese Volumina nicht auszugleichen sind. Zur Aufschlüsselung der vorhandenen Retentionsvolumen im IST-Zustand wurde das Gebiet innerhalb der Baugrenze in die vier beschriebenen Bereiche aufgliedert. Diese vier Bereiche sind in der nachfolgenden Abbildung markiert.

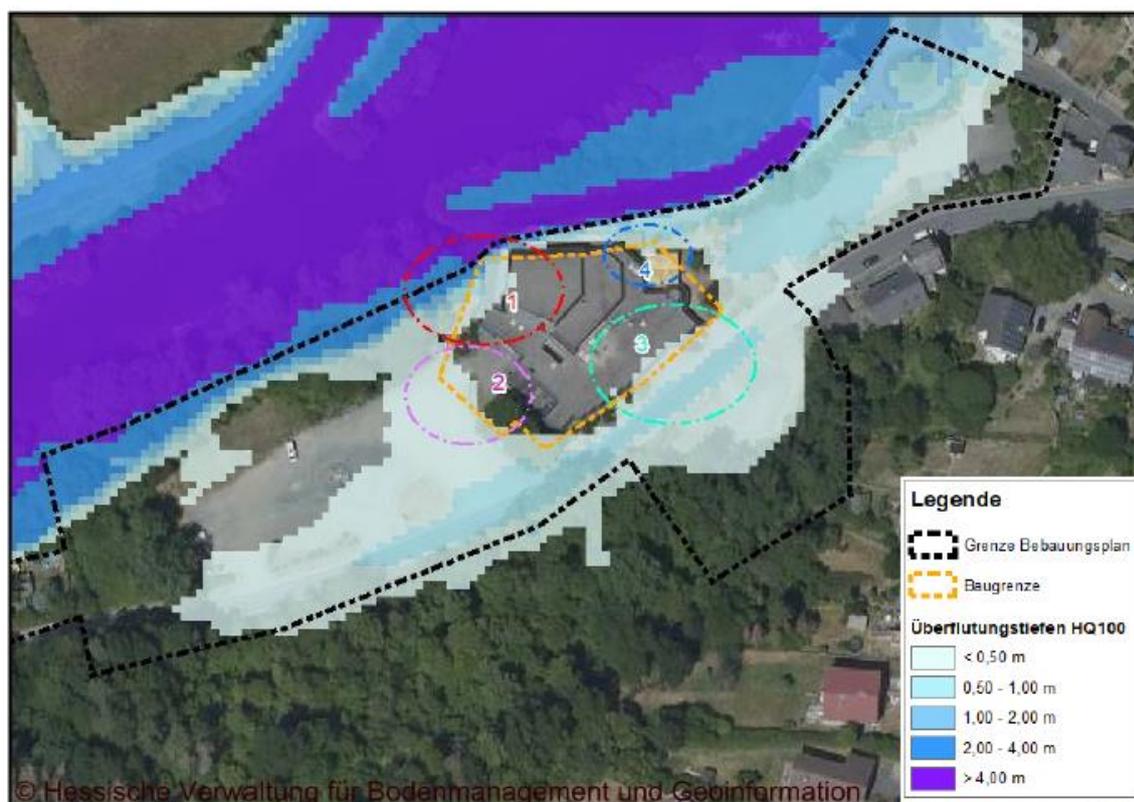


Abbildung 4: Darstellung der Überflutungstiefen und -flächen bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis gemäß HWRM-PL Lahn inkl. der Aufgliederung der festgelegten Baugrenze in vier Teilgebiete

Das Aufstellen einer Retentionsraumbilanz mit vorhandenen Überflutungsflächen im Rasterformat gestaltet sich relativ einfach. Dazu wird in einem ersten Arbeitsschritt

das Überflutungsraster des HQ100 auf den Bereich der in vier Teile aufgegliederten Baugrenze ausgestanzt. Durch das GiS - technische aufsummieren der einzelnen Volumina auf den benetzten Zellen innerhalb der Teilgebiete erhält man das entsprechende Retentionsvolumen. In der nachfolgenden dargestellten Tabelle sind die Retentionsvolumen des IST-Zustandes dokumentiert.

Retentionsvolumen innerhalb der Baugrenze im IST-Zustand

Teilbereich 1:	74,84 m ³
Teilbereich 2:	12,04 m ³
Teilbereich 3:	5,60 m ³
Teilbereich 4:	6,88 m ³
Summe:	99,36 m³

Das ermittelte Retentionsvolumen innerhalb der Baugrenze für den IST-Zustand berücksichtigt nur die vorhandene Topografie. Nicht berücksichtigt ist eventuell vorhandener Bewuchs oder sonstige stationäre oder mobile Einrichtungen auf dem Grundstück, welche das Retentionsvolumen im IST-Zustand eventuell weiter reduzieren. Bei den ermittelten Retentionsvolumen handelt es sich demnach um einen ungünstigen Fall für den IST-Zustand.

Wie zu Beginn des Kapitels bereits erläutert, sind eventuelle bauliche Erweiterungen an der König-Konrad-Halle im westlichen Bereich der Halle auf der Seite der vorhandenen Wohnmobilstellplätze geplant. In diesem Bereich liegt das vorhandene Gelände noch über dem 100-jährlichen Hochwasserniveau, lediglich im Randbereich der im Bebauungsplan dokumentierten Baugrenze ist mit einer geringen Überflutung bei HQ100 zu rechnen. Das maximal auszugleichende Retentionsvolumen beträgt 12,04 m³ (vergleiche oben aufgeführte Tabelle – Teilbereich 2) aber auch nur dann, wenn die geplante Erweiterung wirklich komplett bis zur Baugrenze ausgeführt werden sollte. Es empfiehlt sich daher, die Planung der baulichen Erweiterung so zu gestalten, dass das vorhandenen Retentionsvolumen nicht beeinträchtigt wird.

Selbst wenn ein möglicher Anbau an die König-Konrad-Halle vorhandenes Retentionsvolumen verdrängen würde, kann dieses im Zuge der Sanierung des vorhandenen Wohnmobilstellplatzes wieder ausgeglichen werden. Die Fläche dieses Stellplatzes beträgt laut Bebauungsplan ca. 3.910 m², wovon im IST-Zustand 1.615 m² (ca. 41 %) mit Hochwasser der Lahn bedeckt sind. Die mittlere Überflutungstiefe auf diesen 1.615 m² beträgt 6,5 cm, mit den tiefsten Überflutungen von 63 cm ist laut Hochwassergefahrenkarte entlang der König-Konrad Straße zu rechnen. Würde man im Zuge der Sanierung des Wohnmobilstellplatzes die jetzige, nichtüberflutete Fläche um 2 cm abgraben, könnte man ca. 46 m³ zusätzliches Retentionsvolumen herstellen, was deutlich mehr ist als man bei einer maximalen baulichen Erweiterung auf der westlichen Seite der König-Konrad-Halle verdrängen würde. Sofern während der Sanierung des Wohnmobilstellplatzes eine Begradigung der Fläche vorgesehen ist

empfiehlt es sich, die Fläche nicht aufzuschütten, sondern auf eine einheitliche Höhe unterhalb des HQ100 zu modellieren.

Eine detailliertere Bilanzierung der Retentionsvolumen ist ohne eine Planung der baulichen Erweiterung der König-Konrad-Halle zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Da aus Sicht des Aufstellers hierfür ausreichend Platz außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes innerhalb des Baufensters vorhanden ist, sollte die vorhandenen Hochwasseranschlaglinie in den Planungsprozess einbezogen werden.

2.6 Wasserhaushaltsrechtlichen Anforderungen nach § 78 Absatz 2 Satz 6 WHG und § 45 Absatz 3 Satz 1 HWG - Bestehender Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tourismus – links der Lahn - Entwicklungsabschnitt I -“ gibt es keinen bestehenden Hochwasserschutz.

2.7 Wasserhaushaltsrechtlichen Anforderungen nach § 78 Absatz 2 Satz 7 WHG und § 45 Absatz 3 Satz 1 HWG - Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger

Gravierende bauliche Veränderungen im Bebauungsplan „Tourismus – links der Lahn - Entwicklungsabschnitt I -“ sind nicht geplant. Eventueller Retentionsraumverlust durch eine mögliche Erweiterung der König-Konrad-Halle im westlichen Bereich kann problemlos auf dem Bereich der Wohnmobilstellplätze ausgeglichen werden. Auswirkungen hinsichtlich der Überflutungsausdehnung bei HQ100 auf die Oberlieger und Unterlieger sind deshalb keine zu erwarten.

2.8 Wasserhaushaltsrechtlichen Anforderungen nach § 78 Absatz 2 Satz 8 WHG und § 45 Absatz 3 Satz 1 HWG - Belange der Hochwasservorsorge

Den Belangen der Hochwasservorsorge wird Rechnung getragen. Gravierende bauliche Erweiterungen sind nicht geplant, die bestehende Überflutungsfläche des 100-jährlichen Hochwasserereignisses wird sich, wenn überhaupt, nur minimal verändern. Sollten Veränderungen in der ÜSG-Fläche entstehen, werden diese umfang-, funktions- und zeitgleich kompensiert. Somit ist dem Aspekt der Hochwasservorsorge Rechnung getragen.

2.9 Wasserhaushaltsrechtlichen Anforderungen nach § 78 Absatz 2 Satz 9 WHG und § 45 Absatz 3 Satz 1 HWG - Hochwasserangepasste Ausführung

Für die hochwasserangepasste Ausführung von Gebäuden oder Anlagen im Überschwemmungsgebiet gibt es in der Fachliteratur insgesamt 3 Strategien, die sich wie folgt gliedern:

- Strategie „Ausweichen“
- Strategie „Widerstehen“
- Strategie „Anpassen“

Die Strategie „Ausweichen“ beinhaltet das erhöhte Anordnen des Gebäudes oder von wichtigen Gebäudeteilen über dem erwartetem Wasserspiegel bzw. die Meidung hochwassergefährdeter Gebiete. Diese Strategie wird in der Fachliteratur auch als „intelligente“ Strategie beschreiben und ist die gesetzlich vorgeschriebene erste Wahl der Risikovermeidung.

Die Strategie „Widerstehen“ beinhaltet das Abdichten und / oder die Abschirmung der Gebäude vor Hochwasser durch Schutzeinrichtungen vor dem Objekt. Bei dieser aufwendigen Strategie werden bei der Baukonstruktion Vorkehrungen getroffen beziehungsweise Bestandsgebäude entsprechend nachgerüstet, um das Eindringen von Wasser in die Gebäude zu verhindern. Diese Strategie erfordert ein abgestimmtes Maßnahmenbündel, wobei das Gesamtkonzept stimmig sein muss.

Die Strategie „Anpassen“ beinhaltet eine angepasste Nutzung und / oder Ausstattung der hochwassergefährdeten Stockwerke im Gebäude, sodass auch im Falle einer Flutung der Gebäude nur geringe Schäden auftreten. Die Maßnahme kommt beispielsweise in Betracht, wenn eine Überflutung sehr unwahrscheinlich ist, etwa nur bei einem Extremhochwasser auftritt. Manchmal ist die Strategie „Anpassen“ auch sinnvoll, wenn ein Gebäude nicht neu gebaut, sondern nur geändert wird. Je nach Nutzungskonzept sind dafür im Vorfeld eines Hochwassers rechtzeitig entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Wichtige Bausteine dieser Strategie ist die Auswahl geeigneter Baustoffe, eine hochwasserangepasste Raumnutzung, eine hochwasserangepasste Elektroinstallation und die richtige Wahl bzw. der richtige Standort der Heizungsanlage.

Für die bestehende König-Konrad-Halle wurde damals die Strategie „Ausweichen“ gewählt. Die Erdgeschosshöhe der Halle liegt auf einem Geländeplateau, welches über dem 100-jährlichen Hochwasserniveau liegt. Eine eventuelle Erweiterung der Halle wird auf gleichen Höhenniveau ausgeführt, wodurch die gleiche Strategie der hochwasserangepassten Bauweise angewandt wird.

Aufgestellt:

Wiesbaden, den 20.11.2020

Ingenieurgesellschaft für Wasserbau und Wasserwirtschaft


Dipl.-Ing. Andreas Blank