Ingenieurbüro Marcellus Schönherr

Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung

„Lahntours - Kanustation Kaisergarten“

Marktflecken Villmar
Gemarkung Aumenau

Begründung

Exemplar der

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der

frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB

September 2019

Dipl. –Ing. Marcellus Schönherr
Fichtenhof 1
35796 Weinbach
Fon: (06474) 88 37 25 7
Fax: (06474) 88 37 25 9

INHALTSANGABE

1.0 Anlass der Aufstellung und Verfahren 1
1.1 UVP-Richtlinie 4
1.2 Verfahren 4
2.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes 4
3.0 Übergeordnete Planungen 5
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 5
3.2 Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes 6
3.3 Vorgaben zugrunde zu legender Rechtskräftiger Planungen 10
3.3.1 Genehmigung einer Treppe in Aumenau 10
3.3.2 Bebauungsplan 1. Änderung Gartengebiet N7. 7 "Kaisergarten" 11
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 Bestand, städtebauliche Situation und Entwicklungserfordernisse 16
5.1.2 Entwicklungsziele: 17
5.1.3 Standortwahl 18
5.2 Begründung der Festsetzungen 19
5.2.1 Art der baulichen Nutzung 19
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen 20
5.2.3 Grünordnung 22
5.2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 23
6.0 Immissionsschutz 24
7.0 Verkehrstechnische Erschließung/Stellplätze/ÖPNV 24
8.0 Wasserwirtschaft 25
8.1 Wasserversorgung 25
8.2 Grundwassersicherung/Wasserschutzgebiete 26
8.3 Gewässer/Überschwemmungsgebiete 26
8.4 Abwasserableitung 27
8.5 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten/Altstandorte/Grundwasserschadensfälle 27
9.0 Versorger 27
9.1 Energieversorgung 28
9.2 Telekom28
10.0 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur 29
11.0 Denkmalschutz 29
11.1 Archäologie und Paläontologische Denkmalpflege 29
11.2 Kulturdenkmäler 29
12.0 Abfallwirtschaft 29
13.0 Bergbau29
14.0 Gleichstellung 29
15.0 Brandschutz 30
16.0 Bodenordnung 31
17.0 Festsetzungen 32
18.0 Flächenbilanz 40
19.0 Eingriffsvermeidung und Zielsetzungen für eine ökologisch und gestalterisch verträgliche Planung 41
19.1 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung 41
20.0 Ermittlung und Bewertung der Eingriffsrestwirkung und deren Konfliktpotentiale nach Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung 43
20.1 Eingriff in Boden und Wasserhaushalt 43
20.2 Eingriff in das örtliche Klima 44
20.3 Wirkungen auf das Arten und Biotopschutzpotential 44
20.4 Wirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion 44

20.5 Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffswirkungen 45
21.0 Maßnahmen im Geltungsbereich zum Ausgleich und Ersatz von weder vermeidbaren noch minimierbaren Eingriffen 45
22.0 Restkompensation für vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft 47
23.0 Zuordnung von Eingriff und Ausgleich 50
ARTENVORSCHLAGSLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE 51
Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern 55

1.0 Anlass der Aufstellung und Verfahren

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert.

In der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Villmar vom 22.08.2019 wurde gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes "Lahntours - Kanustation Kaisergarten" gem. § 12 BauGB mit Flächennutzungsplanänderung beschlossen.
Durch die Bauleitplanung mit Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplanes soll eine Standortabsicherung, zur ökonomischen und rechtssicheren Nutzung, im Sinne des sanften Tourismus, der bestehenden Kanustation mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten, erfolgen.

Der konkrete Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Erforderlichkeit, die bestehende Kanustation in Aumenau, im Rahmen derer vorgesehener Sanierung, städtebaulich zu regeln.
Die LT-Aktivreisen GmbH mit Hauptsitz in Roth bei Marburg organisiert seit 1984 Reisen ins Lahntal.
Die Angebotspalette umfasst v.a. Kanufahren, Radfahren und Wandern. Besonderes Augenmerk legt die Firma LT-Aktivreisen dabei auf naturnahes Reisen, auch in Kleingruppen. Derzeit betreibt der Vorhabenträger bereits einen eigenen Zeltplatz in Solms und einen Campingplatz in Runkel an der Lahn.
Die Nähe zum Lahntalradweg, der mit 4 Sternen vom Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Club e.V. als Qualitätsradroute ausgezeichnet wurde und zum Lahnwanderweg, der als "Deutschlands schönster Wanderweg 2015" nominiert wurde, zeichnet die Destination in Aumenau aus.

Die LT-Aktivreisen GmbH wurde als einer der ersten Betriebe in Deutschland mit dem Qualitäts- und Umweltsiegel des Bundesverbandes Kanu e.V. ausgezeichnet.
Die Auszeichnung steht für besonders hohe Qualität und Sicherheit dem Kunden gegenüber und für das besonders hohe Engagement für die Umwelt und den Erhalt der Flusslandschaften. Das Siegel, das unter dem Dach für umweltorientierten und qualitätsbewussten Tourismus "Viabono" steht, wird gefördert durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) und das Bundesamt für Naturschutz (BfN).

An Anbieter und Personen, die im Natursport Paddeln zu gleichen Teilen Naturverträglichkeit und Professionalität realisieren wollen, werden besondere Anforderungen gestellt. Gute Vorbereitung, effiziente und flexible Arbeitsabläufe sowie eine ausgewiesene persönliche Qualifikation und immer auch eine gewisse Erfahrung im Umgang mit Mensch und Natur, sind hier die Schlüssel zum Erfolg: Angemessene Information, Logistik und Ausstattung an Land gehen einher mit souveräner Begleitung, Führung und Schulung von Gruppen auf dem Wasser.

Die bestehende Kanustation in Aumenau wird seit 1998 von der Fa. Lahntours betrieben. Vor ca. 10 Jahren konnte die Fa. Lahntours die alte Turnhalle (Gemarkung Aumenau, Flur 16 FlStck Nr. 41/1) käuflich erwerben und betreibt dort eine gastronomische Versorgung mit Biergarten für die hier an Land gehenden Kanuten.
Ebenso liegen die Flurstücke Nr. 66/1 und 65 im Besitz der Fa. Lahntours.
Das Flurstück Nr. 28/4 befindet sich in Gemeindebesitz und ist langfristig an die Fa. Lahntours verpachtet.

Im Moment konzentriert sich der tägliche Betrieb aufgrund fehlender Möglichkeiten auf den Ein- und Ausstieg mit Abgabe/In-Empfangnahme der Boote und ggf. ein Imbiss im bereits vorhandenen Biergarten. Aufgrund mangelnder Angebote zur Übernachtungsmöglichkeit und ungenügender sanitärer Anlagen verweilen die Gäste nicht länger.

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 zugute kommt (BKT 2005).

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 generieren auch das dringende und sehr bedeutende öffentliche Interesse, Aumenau und damit die Gemeinde Villmar an den Tourismus anzubinden.

Die Hess. Gemeindestatistik 2017 verdeutlicht dies einmal mehr mit den Angaben zum Tourismus

Villmar: Bevölkerung insgesamt:6.794	
Durchschnittliches Bettenangebot	61
Ankünfte	1.562
Übernachtungen	2.507
Durchschnittlicher Aufenthalt in Tagen	1,6

Demgegenüber stehen die Zahlen für das benachbarte

Runkel: Bevölkerung insgesamt: 9.477	
Durchschnittliches Bettenangebot	298
Ankünfte	16.310
Übernachtungen	151.635
Durchschnittlicher Aufenthalt in Tagen	1,7

Um auch in Zukunft den betriebswirtschaftlich notwendigen Umsatz zu erzielen und den Standort Aumenau langfristig zu sichern, ist geplant, den laufenden Betrieb der Kanuanlegestation um den Betriebszweig „Übernachtungsmöglichkeit" zu erweitern.

Es ist u. a. angedacht einen kleinen, aber hochwertigen Campingplatz zu entwickeln, dessen Übernachtungsmöglichkeiten den modernsten Standard entsprechen und der seinen Besuchern den optimalen Ausgangspunkt für Ausflüge ins Lahntal bietet.
Das Konzept beinhaltet dabei einerseits die Vorhaltung von Platz für Zelte, um spontan anreisenden Aktivurlaubern eine Campingmöglichkeit zu bieten. Andererseits soll ein Bereich entwickelt werden, der mit etwa acht bis zehn kleinen transportablen Bauten (Schlaffässern und/oder Schäferwagen) bestückt werden soll, die dem Aktivurlauber neben dem Campingerlebnis auch ein gewisses Maß am Bequemlichkeit und Sicherheit bieten.

Eine Pressemitteilung der Deutschen Zentrale für Tourismus e.V. (DZT) vom 09.11.2018 verdeutlicht die Bedeutung des sog. "Incomming-Tourismus" in Deutschland, nach der mit einem Volumen von mehr als 8 Millionen Übernachtungen eine Verdoppelung gegenüber dem Jahr 2003 zu verzeichnen ist.
Die Campingplatzbetreiber setzen dabei laut DZT zunehmend auf Komfort und erweitern das Angebot: das Übernachten in festen Mitunterkünften wie Mietwohnwagen oder Schlaffässern wird immer populärer.

Hierzu ist darüber hinaus geplant die vorhandene Gastronomie auszubauen und vor allem die Sanitäranlagen an den künftigen Bedarf des angegliederten Campingplatzes anzupassen und zu modernisieren.

Darüber hinaus soll im Bereich durch vorliegende Planung und einer damit einhergehenden Verbesserung der Ein- und Ausstiegssituation für Kanuten eine gezielte und effektive Besucherlenkung erfolgen.
Die Station Aumenau ist laut Aussagen der LT-Aktivreisen GmbH eine der am stärksten frequentierten Stationen. In Spitzenzeiten ergeben sich häufig Engpässe an der Ausstiegsstelle. LT-Aktivreisen GmbH hat darauf bereits reagiert, indem auf die Erforderlichkeit einer zweiten Treppe reagiert wurde. Hierdurch konnte der Anlegebetrieb vom Ablegebetrieb getrennt und entzerrt werden, um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten.
Dennoch haben sich im Bereich inzwischen noch mehrere "wilde" Ausstiegsstellen gebildet, denen durch vorliegende Planung sinnvoll entgegen gewirkt werden soll.

Vorgesehen werden soll ein sog. "Ponton-Schwimmsteg" mit Holzoberfläche in einer angestrebten Größe von ca. 10,5 m x 3 m im Bereich der vorhandenen, genehmigten Treppe in die Lahn, der durch 2 Brücken mit dem Ufer verbunden ist (vgl. auch Darstellung unter Ziff. 5.0).

Zur vorliegenden Planung haben bereits mehrere Vorabstimmungen, darunter auch eine Ortsbesichtigung mit den nachfolgend genannten Fachbehörden, stattgefunden:
Untere und Obere Wasserbehörde
Untere und Obere Naturschutzbehörde
Sowohl aus städtebaulicher als auch aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird der hier überplante Standort aufgrund der bereits genehmigten Vornutzung und der Lage innerhalb der bebauten Ortslage als geeignet betrachtet. Vor allem auch die Möglichkeit, die vorhandene Gastwirtschaft mit den bestehenden sanitären Anlagen zu nutzen, ist als positiv zu bewerten.

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

Gemäß § 1a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffsfolgen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. § 1a BauGB regelt hierbei die Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung.

Dieser Bebauungsplan gewährleistet gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und berücksichtigt die Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.

1.1 UVP-Richtlinie

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

1.2 Verfahren

Das Verfahren wird gem. § 12 BauGB durchgeführt. Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde die Durchführung des Vorhabens- und der Erschließungsmaßnahmen abzustimmen (Vorhaben- und Erschließungsplan). Der Durchführungsvertrag ist vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB zu schließen.

Aufstellungsbeschluss Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	22.08.2019 11.09.2019
Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB	23.09.2019 –.23.10.2019
Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluß Bebauungsplan Feststellung Flächennutzungsplanänderung	

Hinweis: Bezugnehmend auf § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB
"Die Entwürfe der Bauleitpläne sind.....für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen ....."

Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:
Die Auslegungsfrist beträgt 31 Tage.

Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB:
-folgt-

2.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das zu beplanende Gebiet umfasst knapp 0,8 ha und liegt am nordöstlichen Rand von Aumenau.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Aumenau
- Flur 16, Flurstücke 28/4, 41/1, 65, 66/1, 171 tw.
- Flur 15, Flurstück 1 tw. (Lahn)

Hinweis:
Die Flurstücke Nr. 65 und 66/1 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gartengebiet Nr. 7 - Kaisergarten" 1. Änderung, aus dem Jahr 2009. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden bei Rechtskraft der vorliegenden Planung obsolet.

3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt als:
- Fläche für die Landwirtschaft: Acker bzw. Grünland
- Private Grünfläche Zweckbestimmung Eigentümergärten Nr. 7
- Gemischte Baufläche
- Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes findet in einem parallelen Verfahren statt. Im Rahmen der parallelen Flächennutzungsplanänderung wird hier dargestellt:
- Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Freizeit, Tourismus, Wassersport" sowie
- Private Grünfläche (PG) mit der Zweckbestimmung "Freizeit, Tourismus, Zeltplatz"
- nachrichtlich übernommen wird das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet sowie das Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund-Lahn-Dill" laut den Darstellungen des Geoportal "Hessenviewer".

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 das Plangebiet an, bzw. liegt kleinräumig (Anlandestellen) im FFH-Gebiet „Lahntal und seine Hänge". Eine FFH-Vorprüfung bzgl. der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes wird erstellt.

Auf die nachrichtliche Darstellung der Übernahmen aus dem Landschaftsplan hinsichtlich einzelner Baumerhaltungen wird verzichtet, da die Erhaltungs-Festsetzungen umfangreicher und detaillierter im Bebauungsplan geregelt sind.

Abb. 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

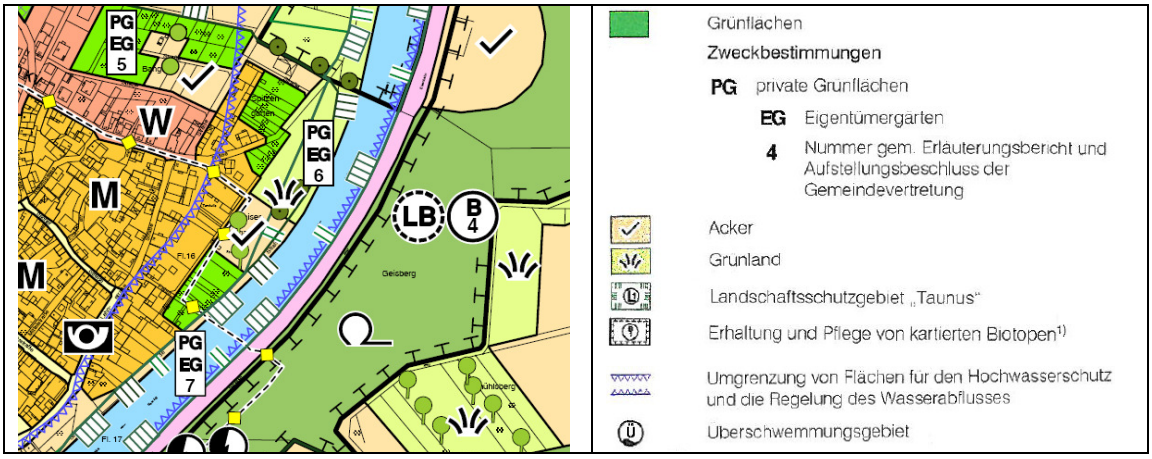
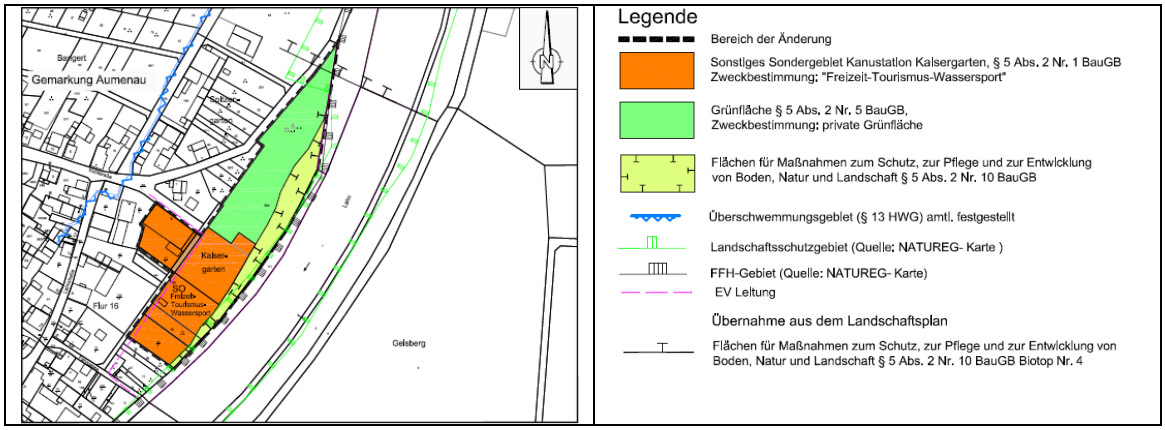
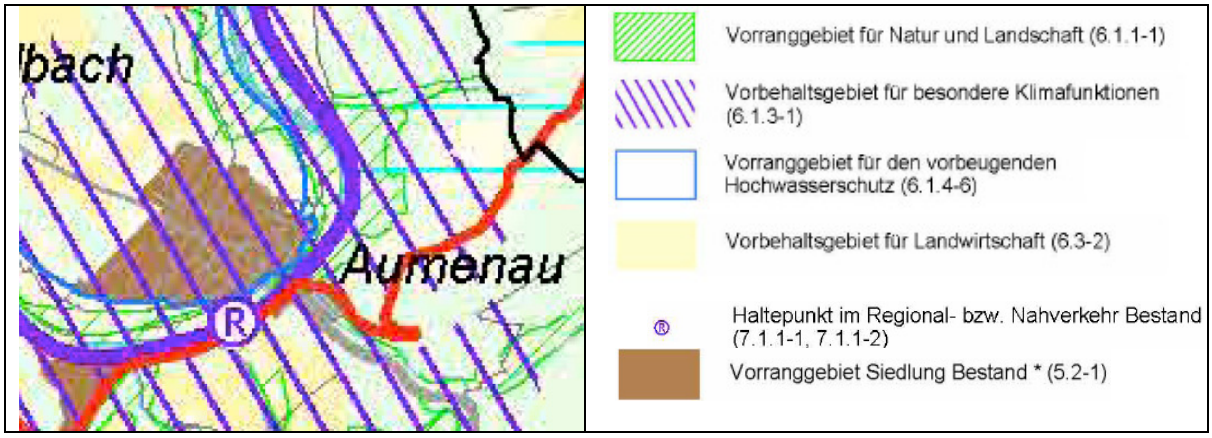


Abb. 2: Darstellung Flächennutzungsplanänderung (ohne Maßstab)



3.2 Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes

Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan, ohne Maßstab



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

- Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft
- ggf. Vorranggebiet für Natur und Landschaft (aufgrund des Maßstabes nicht genau erkennbar)
- Vorranggebiet Siedlung Bestand

Der Regionalplan trifft 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 ist zulässig und zu fördern. Die Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind vor Beeinträchtigungen dauerhaft zu sichern.*

➢ **Erläuterung zur Planung**

Die Grenzen des Vorranggebiets sind auf der Karte des Regionalplan aufgrund des Maßstabes nicht deutlich erkennbar. Da davon ausgegangen wird, dass diese Ausweisung aber mit den Schutzgebietsausweisungen des FFH-Gebietes und evtl. auch mit dem LSG Auenverbund Lahn-Dill korrespondiert, kann festgestellt werden, dass im worst-case nur eine marginale Fläche im nördlichsten Zipfel des Plangebietes betroffen sein könnte. In diesem Bereich ist eine Festsetzung als Private Grünfläche vorgesehen. Eine FFH-Vorprüfung bzgl. der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes wird erstellt.

*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.*

➢ **Erläuterung zur Planung**

Das komplette Gebiet der Ortslage von Aumenau sowie umgebende Bereiche liegen im Bereich dieses Vorbehaltsgebietes. Die Planung bereitet keine weiteren Hochbaumaßnahmen vor, die eine neue oder zusätzliche Barrierewirkung hinsichtlich der Kaltluftströme entlang der Lahn generieren könnten. Die bestehende und bereits genehmigte bauliche Anlage "Gastronomie mit Sanitärräumen" liegt innerhalb der Darstellung *Vorranggebiet Siedlung Bestand*. Ein Konflikt wird hier nicht abgeleitet.

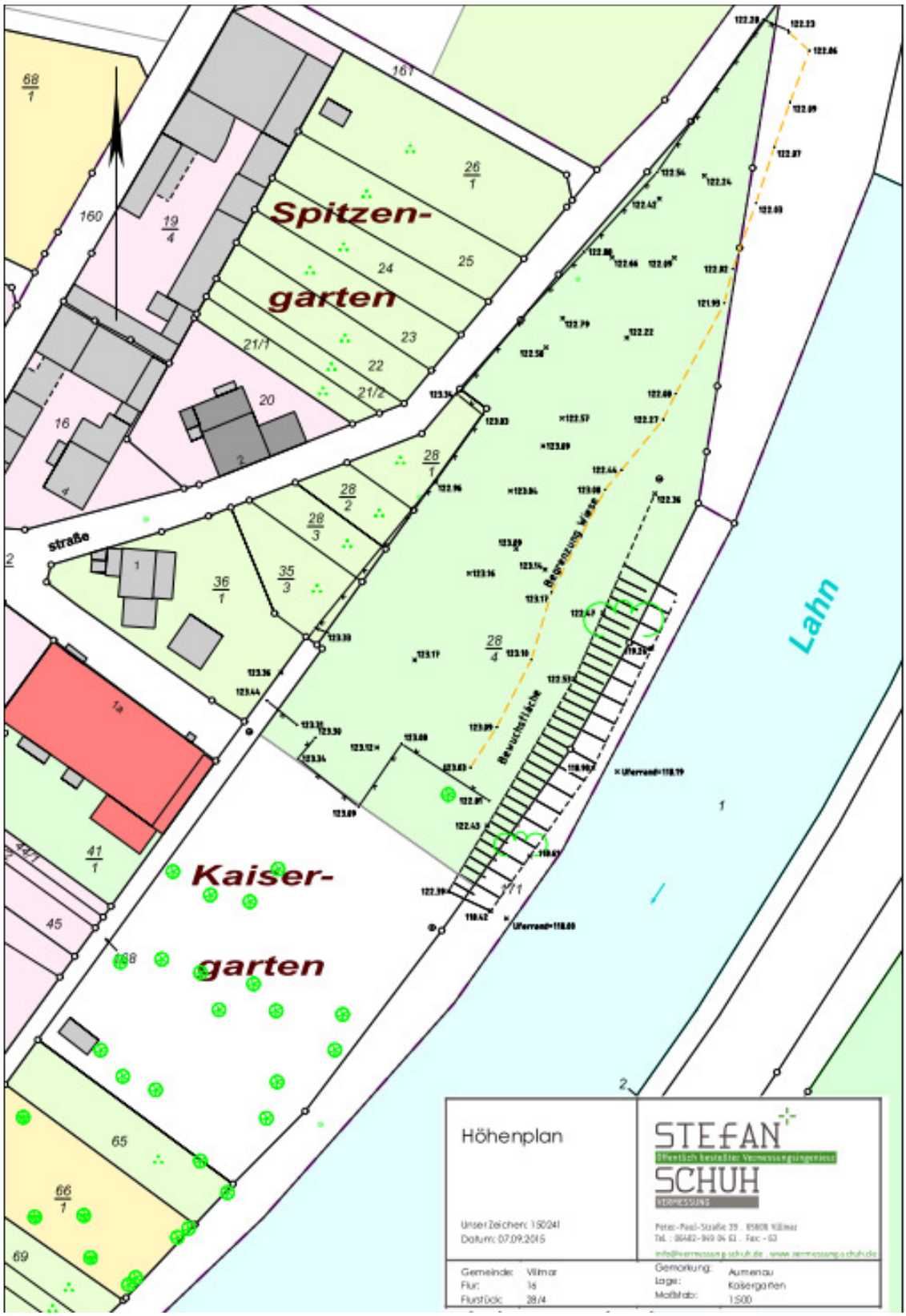
*6.1.4-6 (Z) (K) In den **Vorranggebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz** sind Überschwemmungsbereiche der Gewässer für die Hochwasserrückhaltung und den Hochwasserabfluss zu sichern und zu entwickeln. Diese Gebiete sind von Bebauung, Versiegelung des Bodens und Aufschüttungen freizuhalten. Zulässig 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.

- **Erläuterung zur Planung**

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an den östlichen Ortsrand von Aumenau an. Das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet ragt nach Westen hin deutlich und weit in die bebaute Ortslage hinein.
Das dargestellte Abflussgebiet der Lahn wird durch die Planung vollumfänglich berücksichtigt.
Die geplante Nutzung berücksichtigt die Lage und regionalplanerische Ausweisung, indem eine hochwasserangepasste und -berücksichtigende Planung erfolgt. Die mobilen, als fliegende Bauten zu bezeichnenden, Übernachtungsmöglichkeiten werden lediglich im Sommerhalbjahr erforderlich und sind im Winterhalbjahr und bei Hochwassergefahr vom Gelände zu entfernen. Die textlichen Festsetzungen bedingen eine sofortige Räumung der Flächen bei entsprechenden Pegelständen.
Der Standort wurde gewählt hinsichtlich der vorhandenen Infrastruktur (Anbindung an den ÖPNV Bus und Bahn sowie Weiternutzung einer bestehenden Gaststätte mit Sanitäranlagen) und der Tatsache, dass sich vor Ort, bei Lahnkilometer 54,2 (im Planbereich), eine offizielle Ein- und Ausstiegsstelle mit Rastplatz befindet.
Der Bereich wurde wie folgt vermessen. Das Ufer der Lahn liegt bei etwa 118 m über NN, während das überplante Gelände sich kontinuierlich auf Höhen zwischen ca. 122 m üNN und 123 m üNN bewegt.

Abb. 4: Vermessung vom 07.09.2015, durch Vermessungsbüro Schuh, Villmar



*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

➢ **Erläuterung zur Planung**

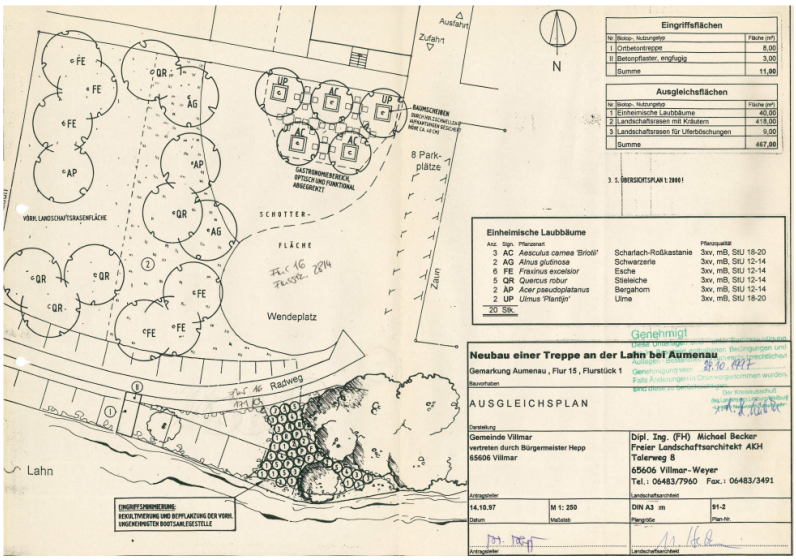
Die als Sonderbiet ausgewiesenen Flächen liegen teilweise in einem Bereich der schon bauleitplanerisch abgedeckt ist (Flurstücke 65 und 66/1) und teilweise innerhalb eines Siedlungsgebietes Bestand. Nur ein Teilbereich der insgesamt etwa 7.700 m² großen Fläche liegt im Vorbehaltsgebiet. Von dieser Fläche wiederum ist der größte Teil als Private Grünfläche überplant. Eine Ackerbauliche Nutzung im Plangebiet wäre aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht effizient. Ein Konflikt wird hier nicht abgeleitet.

3.3 Vorgaben zugrunde zu legender Rechtskräftiger Planungen

3.3.1 Genehmigung einer Treppe in Aumenau

Planunterlagen vom 14.10.1997, genehmigt durch den Kreisausschuss Limburg-Weilburg am 24.10.1997.

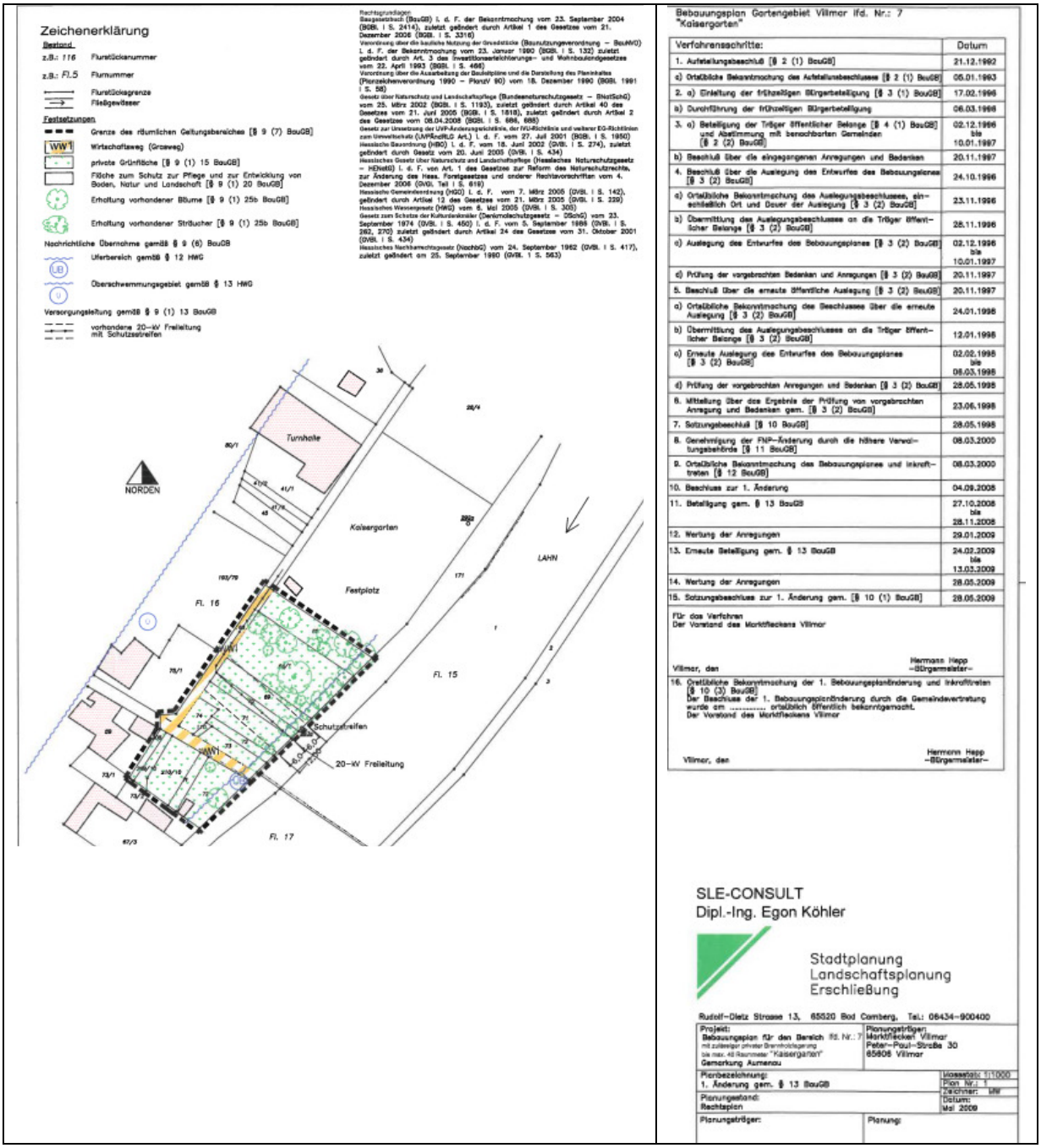
Abb. 5: Plandarstellung ohne Maßstab



3.3.2 Bebauungsplan 1. Änderung Gartengebiet N7. 7 "Kaisergarten"

Satzungsbeschluß am 28.05.2009, bekannt gemacht am:

Abb. 6: Planauszüge ohne Maßstab

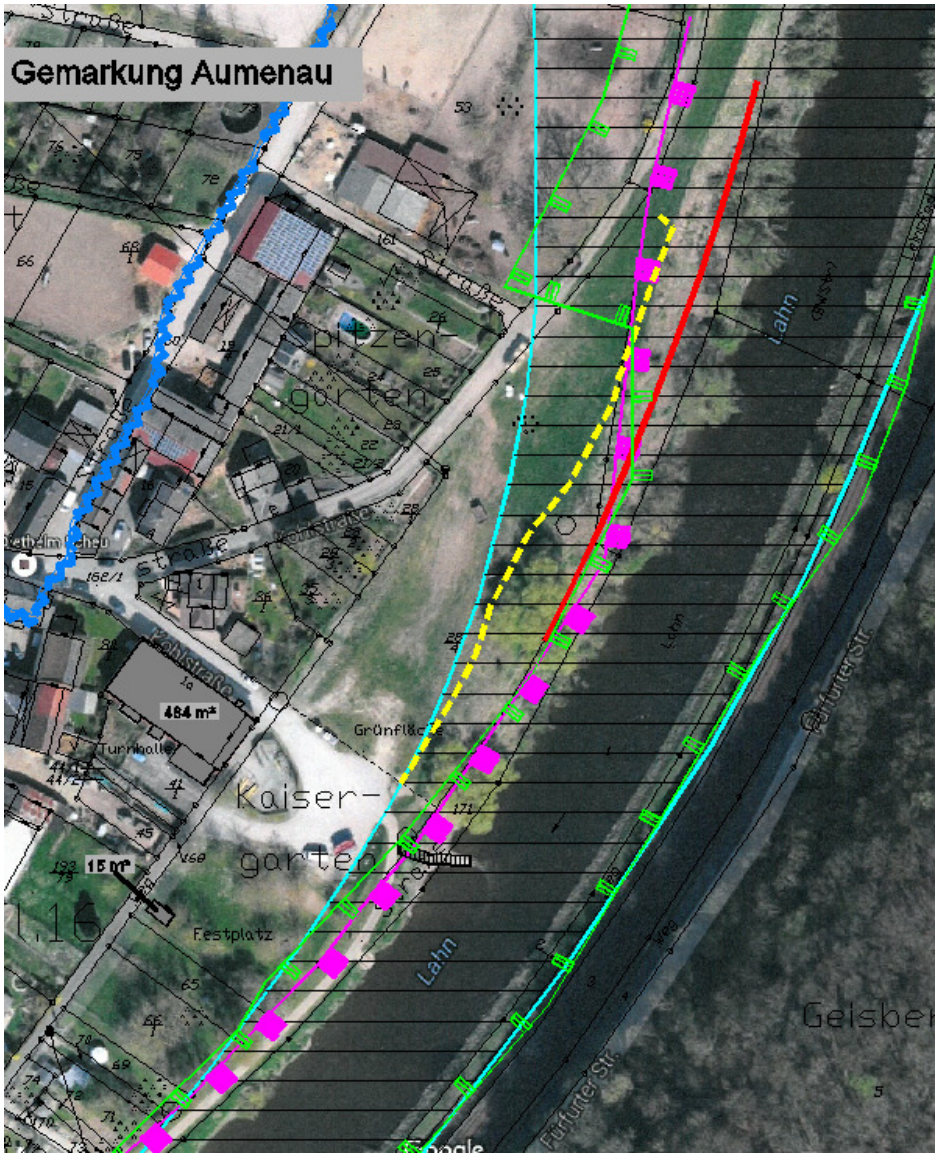


4.0 Tabellarische Flächencharakteristik und Bewertung

Bezeichnung	"Lahntours-Kanustation Kaisergarten"
Gemeinde Gemarkung	Villmar Aumenau
Ausweisungsziel	Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Freizeit, Tourismus, Wassersport" gem. § 11 BauNVO sowie Private Grünfläche (PG) mit der Zweckbestimmung "Freizeit, Tourismus, Zeltplatz" gemäß § 9 (1) 15 BauGB.
Lage	Nordöstlicher Ortsrand, westlich der Lahn
Fläche	Ca. 0,77 ha
Topographie	Relativ eben, Lahnuferhänge weitgehend außerhalb des Geltungsbereiches
Aktuelle Nutzung	Kleingarten, Kanustation, Grünland freizeitmäßig genutzt
Umgebungsnutzung	Ortslage, nördlich Landwirtschaft, westlich Lahn
Regionalplan 2010	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz Vorranggebiet für Natur und Landschaft Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft: Acker bzw. Grünland Private Grünfläche Zweckbestimmung Eigentümergärten Nr. 7 Gemischte Baufläche.
Schutzgebiete gem. § 23 und 26 BNatSchG	Nordöstlich, außerhalb des Geltungsbereiches und durch die Planung unberührt, liegt eine Fläche die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt ist. Dabei handelt es sich um Biotop Nr. 178: Weidenufergehölze an der Lahn bei Aumenau. Randlich der Fläche liegt das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill". Sehr kleinräumig und deutlich untergeordnet überschneidet der Geltungsbereich das LSG nördlich.
sonstige Schutzgebiete	Überschwemmungsgebiet / Abflussgebiet Lahn zu beachten
FFH-Gebiet	Angrenzend des Geltungsbereichs FFH-Gebiet: „Lahntal und seine Hänge". Steganlage innerhalb des FFH-Gebiets
Biotope gem. § 30 BNatSchG	Biotop Nr.178 außerhalb und unberührt
Wald	Nicht betroffen
Gewässer	Lahn, außerhalb des Geltungsbereiches
Aussiedlerhöfe (VDI Richtlinie 3471)	Nicht betroffen
Gewerbegebiete, Wohngebiete	Keine Konflikte
Freihaltezonen für Leitungstras-	Keine

sen	
Bergbau	Keine
Altlasten	Nicht bekannt
Erschließung	Vorhanden
Rechtskräftige Kompensations-maßnahmen	Südwestliche Teilfläche des Flurstücks 28/4: Grünfläche mit Baumbestand.
Denkmalschutz	Lahn, Wasserfläche

Abb. 7: Übersicht Luftbild ohne Maßstab. Quelle Gemeinde Villmar
Eingeblendet dargestellt: Schutzgebiete, nachrichtlich Geoportal Hessen



Nachrichtliche Übernahme

- Abflußgebietsgrenze
- Überschwemmungsgebiet (§ 13 HWG)
- Landschaftsschutzgebiet (Quelle: NATUREG- Karte)
- FFH-Gebiet (Quelle: NATUREG- Karte)
- Vollständig geschütztes Biotop, hier Gehölz (Quelle: NATUREG- Biotopkartierung)
- Begrenzung Wiese lt. Vermessung

5.0 Städtebauliches Konzept

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

Die Bauleitplanung der Gemeinde Villmar soll zum einen den Standort der Kanustation mittel- bis langfristig durch ausreichendes betriebsspezifisches Entwicklungspotential sicherstellen und zum anderen die erforderliche gewerbliche Nutzung ermöglichen und regeln. Das vorgelegte Tourismuskonzept unterstützt die Ziele der Gemeinde und stellt somit ein maßgebliches öffentliches Interesse dar. (vgl. auch Ziff 1 der Begründung)

Die Sicherung und Förderung des Tourismus ist auch regionalplanerisch verankert, wonach der Regionalplan entsprechende 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.*

➢ **Erläuterung zur Planung**
Die Planung unterstützt diesen Grundsatz durch Sanierung und Modernisierung einer bestehenden Destination.

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.....

➢ **Erläuterung zur Planung**
Die Planung unterstützt diesen Grundsatz durch Sanierung und Modernisierung einer bestehenden Destination.
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.

➢ **Erläuterung zur Planung**
Die Planung unterstützt diesen Grundsatz durch Beachtung der örtlichen Gegebenheiten und Schutzgebiete.

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.

➢ **Erläuterung zur Planung**
Die Planung unterstützt diesen Grundsatz durch Beachtung der örtlichen Gegebenheiten und Schutzgebiete.

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."*

➢ **Erläuterung zur Planung**
Die Planung unterstützt diesen Grundsatz durch Beachtung der örtlichen Gegebenheiten und Schutzgebiete und mit guter Anbindung an den ÖPNV, hier auch den Schienenverkehr.

Die Sicherung der bestehenden Kanustation mit zusätzlicher 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 Unika-Bruch und 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 die geordnete Planung dem "wilden" Aussteigen in Uferschutzstreifen entgegengewirkt werden.

Die Attraktivität der 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 Aumenau.

Die vorliegende Planung direkt am Ortsrand von Aumenau 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 die geplanten Übernachtungsmöglichkeiten für Radwanderer, Wasserwanderer und Wanderer in Kombination mit direkt in der Nachbarschaft angebotenem Ponyreiten und geführten Reitwanderungen unterstützt somit die Ziele der Regionalplanung.

5.1.1 Bestand, städtebauliche Situation und Entwicklungserfordernisse

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

Die bestehende Kanustation liegt direkt am nordöstlichen Rand der Ortslage von Aumenau.
Die Kanustation wurde an das bereits vorhandene Gebäude (alte Sporthalle) angegliedert, das von der LT-Aktivreisen GmbH käuflich erworben werden konnte und als Gaststätte mit Biergarten genutzt wird und bereits sanitäre Anlagen bietet.

Zusätzlich sind zur Kanuannahme und Einweisung der Kunden etc. versiegelte und teilversiegelte Betriebsflächen hergestellt worden. Die verbleibenden Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzusprechen.

Die Kanustation Aumenau ist nach Darstellung der LT-Aktivreisen GmbH die am meisten frequentierte Station im Umfeld. Die Anlandebedingungen sind, wie zuvor bereits ausgeführt, in Spitzenzeiten sehr beengt.
In Reaktion hierauf wurde zum Entzerren von Landung- und Weiterfahrtsbetrieb vom Betreiber bereits zusätzlich zu der bereits genehmigten Treppe, eine zweite Lahntreppe lahnaufwärts errichtet, die jedoch erstens noch einer baurechtlichen Genehmigung bedarf und zweitens in Ihrer Funktion noch verbessert werden müsste, um den im Bereich mehrfach vorhandenen "wilden Aussteigestellen" durch verbesserte Abläufe und Komfort entgegen zu wirken.

Aufgrund der hervorragenden Akzeptanz der Station Aumenau und der bereits aufgeführten guten örtlichen Vorbedingungen erscheint die Weiterentwicklung mit Angeboten zur Übernachtung, gerade in Bezug auf die weiteren Sehenswürdigkeiten Villmars (Unica Bruch, Marmor Museum, Marmor Brücke) angezeigt, da von hier aus diese Attraktivitäten durch Pauschalangebote der LT-Aktivreisen GmbH erschlossen und einem breiteren Publikum bekannt gemacht werden können.

Die Planung muss städtebauliche Erfordernisse mit den Zielen des Tourismus und des Naturschutzes in Einklang bringen, indem eine hochwasserangepasste Planung erstellt wird, die keine Konflikte hinsichtlich des benachbarten FFH Gebietes schafft. Außerdem muss eine rechtskräftige Kompensationsfläche in einer südwestlichen Teilfläche des Flurstücks 28/4: Grünfläche mit Baumbestand, beachtet werden. In einem Ortstermin am 18.03.2015 wurde hierzu die Möglichkeit angedacht, diese durch Ausweisung eines Gewässerrandstreifens entlang der Lahn zu unterstützen.

Quelle Abbildung Ingenieurbüro Schönherr, Sommer 2015

5.1.2 Entwicklungsziele:

Die Kanustation soll langfristig gesichert und weitergeführt werden. Die Station soll um den Betriebszweig „Übernachtungsmöglichkeiten" erweitert werden. Daneben soll die bereits bestehende Gastronomie mit Biergarten weitergeführt und saniert werden.

Die LT-Aktivreisen GmbH möchte einen kleinen, hochwertigen Campingplatz errichten, dessen Übernachtungsmöglichkeiten dem modernsten Standard entsprechen und der seinen Besuchern den optimalen Start- und Zielpunkt für Ausflüge im Lahntal bietet:
Ein lockeres Ensemble von bis zu zehn Tipis, Übernachtungsfässern oder Schäferwagen soll sich, verbunden durch helle Kieswege und eingebettet in den Baumbestand, harmonisch in die Kulisse des Tals einfügen.
Jede dieser exklusiven, auf jeweils eigene Art komfortablen Übernachtungsstätten bietet in verschiedenen Destinationen bereits seit Jahren Radfahrern, Bikern, Wanderern, Campern und vielen anderen Naturfreunden eine urige Übernachtungsmöglichkeit. Der für eine „Draußen-Übernachtung" ungewöhnlich hohe Komfort, kombiniert mit einer einzigartigen Lagerfeuerromantik soll auch ausgewiesene „Nicht-Camper" ansprechen.

In einem dafür ausgewiesenen Bereich der **Privaten Grünfläche** (PG) sollen in einem moderaten Umfang temporär private Klein-Zelte errichtet werden können, die der spontanen, kurzfristigen Übernachtungsmöglichkeit von Aktivurlaubern der LT-Aktivreisen GmbH dienen sollen.

Im dargestellten **Sonstigen Sondergebiet** (SO) soll der Bereich unmittelbar vor dem Gebäude weiterhin dem Betrieb des bestehenden Biergartens sowie der Lagerung von Kanus und/oder der Bereitstellung von Leihfahrrädern und der Einweisung von Kunden vorbehalten bleiben.
Durch eine Nutzungsgrenze abgetrennt ist ein Bereich des SO, der mit bis zu zehn kleinen transportablen fliegenden Bauten (Schlaffässer / Schäferwagen / Tipis) bestückt werden soll, die dem Aktivurlauber neben dem Campingerlebnis auch ein gewisses Maß an Bequemlichkeit und Sicherheit bieten.

Hierzu ist darüber hinaus geplant die vorhandene Gastronomie auszubauen und vor

allem die Sanitäranlagen an den künftigen Bedarf des angegliederten Campingplatzes anzupassen und zu modernisieren.

Im Weiteren soll im Bereich durch vorliegende Planung und einer damit einhergehenden Verbesserung der Ein- und Ausstiegssituation für Kanuten eine gezielte und effektive Besucherlenkung erfolgen.
Zu diesem Zweck soll eine Ponton-Steganlage mit Holzoberfläche in einer Dimension von etwa 10,5 x 3 m errichtet werden. (siehe Beispielbild). Dieser soll über zwei je zwei ca. 2 m breite Brücken mit dem Ufer verbunden werden. Dabei soll die untere Verbindung im oberen Bereich der bestehenden genehmigten Lahntreppe erfolgen, während für die obere "Brückenverbindung" noch ein Punktfundament an der Böschungskrone erforderlich wird.
Die Eingriffe in den Uferbereich der Lahn werden so minimiert, indem sie sich auf die obere Befestigung der Verbindungsbrücken beschränken.
Die jetzt illegale Lahntreppe wird zurückgebaut und durch die avisierte komfortable Anlandemöglichkeit in der Lahn kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden "wilden Anlandestellen", kenntlich durch Trampelpfade, nicht mehr genutzt werden.
Auf diese Weise kann auch in Spitzenzeiten Anlegefläche für mehrere Kanus bereitgestellt werden, die dann über die Verbindungsbrücken hoch transportiert werden können.
Aufgrund der so geschaffenen Attraktivität der Anlandestelle kann der Belastung der umliegenden Uferbereiche durch "wildes" Aussteigen nachhaltig entgegen gewirkt werden.

Für den bestehenden Biergarten soll eine Überdachung in Ständerbauweise auf Punktfundamenten zugelassen werden um adäquaten Schutz vor der Witterung (Regen und Sonne) zu bieten. Es sind keine umfassenden Mauern vorgesehen. Der Bereich soll bei Hochwasserereignissen frei durchflutbar bleiben.

Der Randbereich der Lahn soll lt. Planzeichnung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen werden.

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. Die Entwicklung dieses Standortes durch Sanierung und Verbesserung trägt dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung.
Es wird durch die Entwicklung der offiziell bestehenden und gut etablierten Kanustation bei Lahnkilometer 54,2 keine weitere Außenbereichsfläche in Anspruch genommen. Vorhandene Ressourcen wie der bereits von der Fa LT-Aktivreisen GmbH mit genutzte Parkplatz an der Eichelberghalle in Aumenau, wie auch die vorhandene

Gastronomie mit sanitären Anlagen in der alten Turnhalle und nicht zuletzt die bereits vorhandene und für die Fa. LT-Aktivreisen bereits genehmigte Lahntreppe, können weiter genutzt werden und machen größere Eingriffe für bspw. Parkflächen etc. und vor allem in das Lahnufer 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). (vgl. auch die vorangegangenen Ausführungen zum Standort).

5.2 Begründung der Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Um die Zulassungsvoraussetzungen für die geplanten fliegenden Bauten und der Lagerfläche für Kanus zu schaffen, wird nach § 11 Baunutzungsverordnung ein „Sonstiges Sondergebiet: Kanustation Kaisergarten, Zweckbestimmung Freizeit, Tourismus, Wassersport" ausgewiesen.
Hier sollen Versiegelungen im unbedingt erforderlichen Umfang, sowie das temporäre Aufstellen der geplanten Übernachtungsmöglichkeiten in Form von fliegenden Bauten in den Sommermonaten und bei Bedarf und entsprechenden Wetterlagen auch zum Begehen von kulturellen Traditionen und Brauchtum wie Nikolaus, Ostern, Sonnenwende etc. für Wanderer sowie Wasser- und Radwanderer zulässig sein, mit dem Ziel, die Touristen auch über eine längere Zeitspanne als einen Tag an Aumenau zu binden.

Der vorgesehene Bereich für die Aufstellung der Zelte (saisonal während der Sommermonate wird als Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung "Freizeit, Tourismus, Zeltplatz" festgesetzt.
Innerhalb dieser Fläche ist ein Abflussgebiet der Lahn dargestellt, welches jedoch nicht amtlich vermessen ist. Aus diesem Grund wurde bei einem Ortstermin durch die Obere Wasserbehörde angeregt (Protokoll vom 25.08.2015), eine Vermessung durchführen zu lassen, um die Situation besser einzuschätzen. Die Vermessung im Bereich ergab, dass das Lahnufer etwa auf einer Höhe von 118 m üNN liegt, während der Planbereich durchgängig in etwa Höhen zwischen 123 m üNN und 122 m üNN aufweist. Insofern wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass einer temporären und saisonalen Nutzung des Bereiches für das Aufstellen von Zelten in Verbindung mit den dazu getroffenen textlichen Festsetzungen nichts entgegensteht.

Daneben setzt der Bebauungsplan die zu schützenden Bereiche des Lahnufers mit den bestehenden Gehölzen als Uferschutzstreifen gem. § 38 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 23 Hessisches Wassergesetz fest.
Laut Planzeichnung ist entlang der Lahn eine Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, die mit Ausnahme der Anlandetreppe von jeglicher Bebauung und von Ablagerungen frei zu halten.
Soweit sich nicht standortgerechte Gehölze innerhalb des dargestellten Bereiches befinden, sind diese zu entfernen. Die Fläche die durch Arten der Weichholzaue bestockt ist, wurde durch Vermessung ermittelt und so in den Plan übernommen.
Einfriedungen, Holzlager und ähnliches im dargestellten Bereich sind unzulässig.
"Wildes An-Land-gehen" im Planbereich ist durch entsprechende Maßnahmen zu unterbinden. Vorgesehen werden kann hier ein Deponieren eines massiven Holzstammes am oberen Rand der Böschungskrone oder die Platzierung einer Sitzbank, um

den Durchgang mit Booten hier zu unterbinden.
Die Entwicklung standortgerechter Ufergehölze im Gewässerrandstreifen ist im Sinne des § 38 Wasserhaushaltsgesetz und des § 24 Hessisches Wassergesetz zuzulassen.
Zur Erhaltung des Abflussbereiches ist das bestehende Treppenbauwerk frei durchflutbar bzw. überflutbar ausgeführt. Die vorgesehene Pontonanlage ist als auf der Wasseroberfläche schwimmende Anlage ebenfalls nicht geeignet, die Abflussverhältnisse zu beeinträchtigen.
Die Vorschriften und Bestimmungen von § 23 HWG in Verbindung mit § 38 WHG sind einzuhalten.

Hinweis: Das Verbot des § 23 Abs. 2 HWG findet keine Anwendung, da es sich bei der Ausweisung im Geltungsbereich um eine Sicherung des Gewässerrandstreifens gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB handelt und nicht um eine Neuausweisung einer Baufläche.

Die Störanfälligkeit des neu ausgewiesenen Sondergebietes entspricht in vollem Umfang der Störanfälligkeit der Umgebungsnutzung, hier Mischgebiet, Eigentümergärten/Freizeitgärten und landwirtschaftliche Fläche mit privilegierter Außenbereichsbebauung, hier Reithalle mit Pferdestallungen. Aus diesem Grund ist nicht mit Konflikten zu rechnen und es ist daher kein Anspruch auf Nachbarschaftsschutz abzuleiten.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes ist in erster Linie über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) 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.

Nach der BauNVO beträgt die in „Sonstigen Sondergebieten (SO)" zulässige GRZ 0,8, d.h. 80 % der Fläche dürften max. überbaut werden.
Eine hohe bauliche Ausnutzung wird vorliegend jedoch nicht angestrebt, vielmehr soll die vorliegende Planung lediglich eine sanfte touristische Nutzung der örtlichen Potentiale ermöglichen, um eine landschaftsverträgliche und den Zielen der Planung angepasste Einbindung in die umgebende Landschaft zu erreichen.

Die zulässigen Nutzungen in einem Sondergebiet ihrer Art nach, sind durch die Planung zu definieren. Sie müssen mit dem Zweck des Sondergebietes übereinstimmen. Anhand des Bestandes und der geplanten Erweiterungen ergibt sich hier die Zulässigkeit von:

1. Baufenster 1
   Empfangs- und Wirtschaftsgebäude mit Einliegerwohnung bis zu einer Obergrenze dieser baulichen Anlage von 700 m² Flächeninanspruchnahme.
   Auf die Kubatur des Gebäudes wird durch die Angabe einer max. Firsthöhe von 14 m ausreichend Einfluss genommen. Auf die Angabe der Geschossigkeit wird daher verzichtet. Die gewählte Firsthöhe ist der, für das Gebäude der ehemaligen Turnhalle bereits vorliegenden, Baugenehmigung entnommen und bleibt unverändert.
2. Baufenster 2
   Biergarten mit zulässiger Überdachung und Wirtschaftsfläche incl. Stellplätze bis zu einer Obergrenze der Überdachung von 150 m² und einer Obergrenze der in der Summe befestigten Wirtschaftsfläche von 1.150 m².

3. Baufenster 3
   Fläche für fliegende Bauten bis zu einer maximalen Anzahl von 10 Stück.
4. Private Grünfläche PG
   Zulässigkeit für das Aufstellen von Zelten, außerhalb der lt. Planzeichnung dargestellten Landschaftsschutzgebietsgrenze.
5. Fläche für den ruhenden Verkehr laut Planzeichnung.

Eine Inanspruchnahme zulässiger Flächenkontingente nach den Ziffern 1-5 durch bauliche Anlagen jeweils anderer Nutzungen nach Ziff. 1-5 ist ausgeschlossen.

Für bauliche Anlagen, im Sinne von Hochbauten wurden für definierte standortbezogene Nutzungen Maximalwerte festgesetzt, so dass sich für die geplanten Anlagen und die sonstigen zulässigen Nutzungen eine abschätzbare Inanspruchnahme ergibt, was dem sensiblen Standort geschuldet ist.

So ist durch die festgesetzten Baufenster in Verbindung mit den nutzungsbezogenen Maximalwerten eine gesteuerte bauliche Entwicklung v.a. des Gebäudes und der baulichen Anlagen bzw. Nutzungen zur Freizeit- Tourismus- Wassersportnutzung möglich, um den Gesamtcharakter des Gebietes zu erhalten.

Der Bebauungsplan ordnet auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB verschiedene zulässigen Nutzungen des Sondergebietes besonderen Bauflächen mit den Baufenstern Nr. 1 - 3 zu. In den Baufenstern sind teilweise zusätzlich Festsetzungen zu Baugrenzen getroffen (§ 23 BauNVO).

Für die Ausweisung der Baufenster hat die Planung folgende Gesichtspunkte berücksichtigt:
<u>Baufenster 1</u>
Das Empfangs- und Wirtschaftsgebäude mit Einliegerwohnung fügt sich mit der Lage am westlichen Geltungsbereich in die bereits urban geprägte Nutzung der Ortslage ein und gibt damit den Standort städtebaulich sinnvoll vor.
Im Gebäude müssen verschiedene Raum- und Nutzungsansprüche berücksichtigt werden:
Aufgrund der vorgesehenen Nutzung des Plangebietes auch zu Übernachtungszwecken werden verschiedene jeweils getrennt zugeordnete Dusch- und Sanitäreinrichtungen nach heutigen Standards erforderlich.
Im Gebäude selbst befindet sich bereits im Bestand eine Einliegerwohnung, die derzeit im Hinblick auf eine Nießbrauchregelung genutzt wird und erhalten werden soll.
Um allen aufgeführten Raumnutzungsansprüchen gerecht zu werden sowie den erforderlichen Sanierungsbedarf abdecken zu können, wurde für das Bestandsgebäude eine Grundfläche von max. 700 m² gewählt.
Die festgesetzte Firsthöhe orientiert sich am Bestand und lässt keine Erweiterung zu.

<u>Baufenster 2</u>
Analog zur Zielsetzung und unter Berücksichtigung des Bestandes soll die bestehende Wirtschaftsfläche mit Biergarten, Parkmöglichkeiten und Lagerfläche für Kanus etc. hier gesichert werden. Zur Herstellung des angestrebten hohen Standards der Anlage soll hier zusätzlich eine Überdachung des bestehenden Biergartens mit einer max. Größe von 150 m² zulässig sein. Die maximale Grundfläche (1.150 m²) der in der Summe befestigten Fläche orientiert sich am Bestand.

<u>Baufenster 3</u>
Im Baufenster 3 sollen fliegende Bauten in einer definierten Gesamtanzahl von max. 10 Stück zulässig sein. Darunter fallen zum Beispiel die avisierten Schäferwagen, so

genannte Übernachtungstonnen oder auch Tipis. Ortsfeste Oberflächenbefestigungen in Form von Pflasterungen oder Schotter oder Beton etc. in diesem Bereich sind unzulässig. Die hier stockenden Laubgehölze, die Teil einer rechtskräftigen Kompensationsmaßnahme sind, werden zum Erhalt festgesetzt.

Private Grünfläche PG
Hier soll ein Bereich entstehen, der ein Platzangebot zum zelten für spontan anreisende Camper (Wasserwanderer, Wanderer oder Radwanderer) zur Verfügung stellt. Versiegelungen in diesem Bereich werden ausgeschlossen. Das dargestellte, marginal überlappende LSG Auenverbund Lahn-Dill im nördlichen Bereich ist von dieser Nutzung frei zu halten.

Sonstiges
Zulässig im Planbereich sind bis zu 4 Feuer-/Grillstellen, die vom Vorhabenträger errichtet und betreut werden. Zur optimalen Nutzung wird auf eine Zuordnung in Baufenster für diese Freizeitanlagen verzichtet.

5.2.3 Grünordnung

Die Fläche ist durch schon rechtskräftige Ausgleichsmaßnahmen, hier Baumpflanzungen bereits gut in die Landschaft eingebunden. Diese Anpflanzungen werden zum Erhalt festgesetzt. Zur Nachpflanzung bei Ausfällen der Bepflanzung soll auf die vorgesehenen heimischen Laubgehölze zurückgegriffen werden (Anhang Artenverwendungsliste). Koniferen sollen nicht gepflanzt werden.
Die im Böschungsbereich zur Lahn hin vorhandenen, im Geltungsbereich der vorliegenden Planung gelegenen Gehölze sind eingemessen und als zu erhalten festgesetzt und dienen sowohl Biotop- und Artenschutz, als auch der naturraumtypischen und ästhetisch wirksamen Belebung des Landschaftsbildes. `
Innerhalb der vorgesehenen Privaten Grünfläche 1 sollen wo möglich vereinzelt lockere Baum- und Strauchanpflanzungen vorgenommen werden, die insbesondere die Optik und die Gesamtgestaltung der Anlage aufwerten können.
Zur besseren Effektivität der Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Gehölze 1. Ordnung vorgeschrieben. Um entsprechend der zukünftigen Nutzung variabel und zielgerichtet reagieren zu können, dürfen alternativ zur Pflanzung eines Großbaumes auch 3 Sträucher eingebracht werden.

Aufgrund der avisierten Nutzung unter Berücksichtigung der Zielverwirklichung wird auf die Festsetzung von Mahdzeitpunkten verzichtet. Es ist davon auszugehen, dass sich ein Vielschnittrasen entwickeln wird.

Die geplanten Anpflanzungen müssen die Grenzabstände für Pflanzungen gem. §§ 39 und 40 NachbGHE zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wahren.

Unter Berücksichtigung der § 37 HWG und § 56 WHG i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB, wird festgesetzt, dass wo möglich eine randliche Versickerung vorgesehen ist, wenn wasserwirtschaftliche oder öffentlich-rechtliche Belange dem nicht entgegen stehen.

Die ggf. erforderlich werdenden Baumpflegeschnitte sind zur Unterstützung der Baumvitalität in den Sommermonaten zwischen Mai und September eines Jahres durchzuführen. Dabei sind die Vorgaben der §§ 39 i.V.m. 44 BNatSchG zu beachten.

Hierzu besteht seit dem 1. März 2010 der § 39 BNatSchG, der eine bundeseinheitliche Regelung zu Fäll- und Schnittverboten vorsieht. Als Schutzzeitraum gilt grund-

sätzlich die Zeit zwischen dem 1. März und 30. September für alle Bäume, die außerhalb des Waldes oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen. Ein ministerieller Erlass vom 3.3.2010, bestätigt vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU), enthält hierzu die Klarstellung, dass der Begriff „gärtnerisch genutzte Grundflächen" hier entsprechend dem Pflanzenschutzrecht auszulegen ist.
„Damit fallen nicht nur Bäume, die im Gartenbau erwerbswirtschaftlich genutzt werden, sondern z.B. auch Bäume in Haus- und Kleingärten, Rasensportanlagen, Grünanlagen und Friedhöfen **nicht** unter das zeitlich befristete Fällverbot".

Die Fällung ist jedoch verboten, wenn sich in den Bäumen Lebensstätten d.h. Nester wild lebender Tierarten befinden.
Vor jeder Pflegemaßnahme sind daher die betroffenen Bäume daraufhin zu untersuchen, ob sie als Brut- und Nistplätze geschützter Arten dienen.
(Vgl.: HELGE BRELOER, Ass.jur. und Baumsachverständige, Zeitangabe für Baumpflegemaßnahmen, AFZ-Der Wald 24/2009, 1318).

Nach interner Prüfung wird auf die Festsetzung einer extensiven Fassaden- oder Dachbegrünung verzichtet. Die Einbindung in die Landschaft erfolgt aus Sicht der Gemeinde bereits durch die genannten grünordnerischen Festsetzungen.
Darüber hinaus ist festzuhalten, dass im Rahmen der planerischen Abwägung zwar das Integritätsinteresse von Natur und Landschaft ebenso einzustellen ist, wie die übrigen, mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele, mit der Ausrichtung eine Vereinbarkeit durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, orientiert am Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, herzustellen.
Das Bundesverwaltungsgericht verbindet jedoch mit seiner Rechtsprechung die Forderung, dass keine unverhältnismäßigen Opfer planerisch durch vorgeschlagene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen oder Festsetzungen mit Beschränkungen für Eigentümer (z.B. verpflichtende Fassaden- und Dachbegrünung) abzuverlangen sind. BVerwG 31.1.1997 - 4 NB 27.96; BVerwGE 104, 68; BVerwG 7.11.2007 - BN 45.07, NVwZ 2008,216.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Festsetzungen für große Glasflächen getroffen. Erforderliche Glasfronten sind so zu gestalten und zu behandeln (Materialwahl, Strukturierung, Beschichtung), dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben.
Folgende Maßnahmen sollen nach SCHMID et al. 2012, im Einzelfall geprüft werden:
Verzicht auf großflächige Glasscheiben/-fassaden.
Nutzung von: - Glasbausteinen, - Gitterfenstern, - transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte, sandgestrahlte oder strukturierte Glasflächen, - Siebdrucke, - sichtbare Klebefolien, - vorgelagerte Unterbrechungen wie Brise soleil, Rankgitterbegrünungen etc. - Auf UV-Absorption basierende Methoden können nach aktuellem Stand nicht mehr empfohlen werden. Greifvogelsilhouetten haben nach aktuellen Studien keine abschreckende Wirkung.

5.2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft und an die bestehende Ortslage erfolgt über die Regelungsmöglichkeiten des § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 der Hessischen Bauordnung.

Hier wird durch Festsetzungen für einen <u>geregelten Dachaufbau</u> und für die Fassaden in Farben und Formen ein Gesamtbild erzeugt und versucht, dem angestrebten Charakter des Plangebietes gerecht zu werden. Die Festsetzungen bzgl. der Dachformen orientieren sich am Bild, das sich in der bereits bebauten Umgebung darstellt.

Aufgrund der Empfindlichkeit des Landschaftsbildes werden glänzende und reflektierende Dach und Wandmaterialien ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen bleiben allerdings Anlagen für regenerative Energiesysteme.

6.0 Immissionsschutz

Grundsätzlich sind die unterschiedlichen Nutzungen gemäß BauNVO einander so zuzuordnen, dass eine Beeinträchtigung der jeweiligen Nutzungen vermieden wird.
Die zuständige Immissionsschutzbehörde für Gewerbelärm ist das Regierungspräsidium Gießen, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt.
Die zuständige Immissionsschutzbehörde für die dazugehörigen Einrichtungen ist die Immissionsschutzbehörde des Landkreises Limburg-Weilburg.

Es ist davon auszugehen, dass die Störanfälligkeit des neu ausgewiesenen Sondergebietes der Umgebungsnutzung entspricht, so dass nicht mit Konflikten zu rechnen ist und sich daher kein Nachbarschaftsschutz ableitet.

Die Kanustation liegt direkt in Ortsrandlage am nordöstlichen Rand der Ortslage von Aumenau und wird bereits seit Jahren von der LT-Aktivreisen GmbH betrieben. Immissionskonflikte durch die weitere Entwicklung sind hier nicht zu erwarten.
Westlich grenzt direkt Mischgebietsbebauung an.

7.0 Verkehrstechnische Erschließung/Stellplätze/ÖPNV

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

Die geplanten zusätzliche Nutzungen: temporäre Übernachtungsmöglichkeit für Aktivurlauber bedingt einen teilweise leicht höheren Kundenverkehr.

Eine Wendemöglichkeit für den KFZ -Verkehr ist auf dem Betriebsgelände gewährleistet.

Für den ruhenden Verkehr werden neben den vorhandenen Parkplätzen im Bereich des dargestellten Baufensters 2 auch Stellplätze im Bereich der Eichelberghalle in Absprache mit der Gemeinde Villmar genutzt. Für gehbehinderte Personen werden einige Stellplätze direkt an der Kanustation direkt als Stellplatzfläche planerisch ausgewiesen.
Für diese neu herzustellenden Stellplätze ist festgesetzt, dass diese nur mit wasserdurchlässigen Materialien, mit einem Abflussbeiwert von mind. 0,5 oder kleiner befestigt werden dürfen.

Erläuternd dazu nachfolgende Auflistung:

Art der befestigten Fläche	Abflussbeiwert
Fugenlose Asphaltdecke oder Betondecke	1,0
Pflasterdecke oder Plattenbelag mit Fugenverguss oder vermörtelten Fugen	0,9
Pflasterdecke (auch als Verbundsteine) oder Plattenbelag mit ungebundener Fugenausführung und herkömmlicher Fugenbreite	0,7
Begrünter Belag aus Pflastersteinen mit aufgeweiteten Fugen (z.B. Rasenfugenpflaster wie Öko-Carre mit 2,8 cm)	0,4
Versickerungsfähiger Belag (Sickerpor), Pflasterdecke oder Plattenbelag mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen (z.B. Ecologico, Ortenauer, Apsero, etc.)	0,4

Anmerkung: *Die in der Tabelle vermerkten Angaben sind dem Internetauftritt der Fa. UHL KG entnommen.*

Die zusätzliche gewerbliche Nutzung führt nicht zu Konflikten.

Villmar/Aumenau ist über Buslinien und die Bahn fußläufig erreichbar an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Folgende Haltestellen im Bereich Aumenau werden von nachfolgenden Bus-Linien angefahren:
Haltestellen: Aumenau: Bhf. / Brücke / Lahnstr. / Mitte / Feldstr.
Linien: LM 282 LM 59 LM 44

Der Bahnhof Aumenau ist an das regionale Schienennetz angebunden.

8.0 Wasserwirtschaft

8.1 Wasserversorgung

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass eine weitergehende Anzeigepflicht für den Betreiber einer Regenwasser-Nutzungsanlage nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasser-Verordnung vom 21.05.2001 gegenüber dem Gesundheitsamt besteht.
Die farbliche Kennzeichnung der Brauchwasserleitung hat grundsätzlich in rot zu erfolgen (geeignete RAL Farbtöne 3000-3002 bzw. 3020).

Der Erlass „Mindestanforderungen an Regenwasser-Nutzungsanlagen" vom Hess. Ministerium für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit, Az: VIII A 1a 18d 04.01. vom 08.10.1996 ist dem Bauwilligen auszuhändigen.

8.2 Grundwassersicherung/Wasserschutzgebiete

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

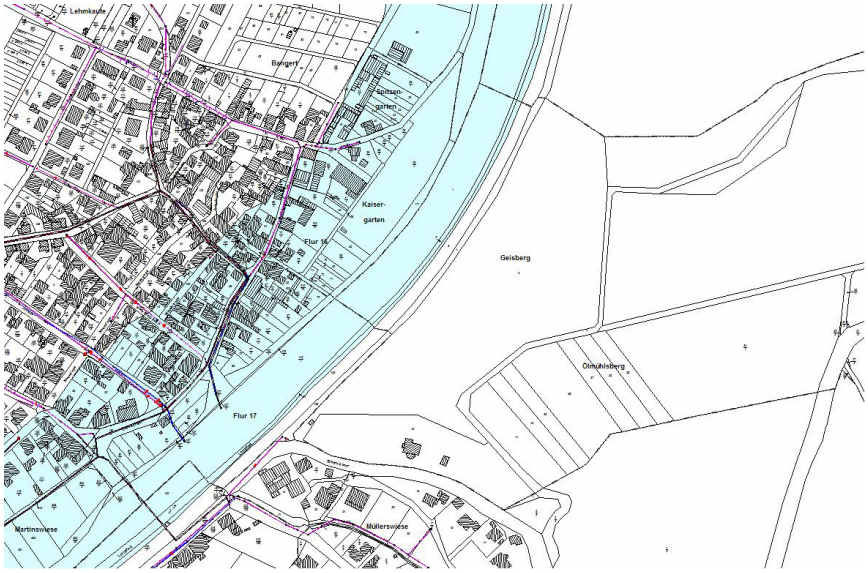
8.3 Gewässer/Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich, wie auch die dortige umgebende Ortslage bis zur Lahnstraße innerhalb eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die vorgesehene Nutzung in diesem Bereich (temporäre Übernachtungsmöglichkeiten durch Zelte und fliegende Bauten) schränkt den vorbeugenden Hochwasserschutz nicht ein. Im Bereich des Hochwasserabflussgebietes ist keine Bebauung vorgesehen.

Die Planung stellt ein Tourismuskonzept dar, das sich nur an vorliegender Stelle verwirklichen lässt, da sie in ihrer Nutzung eng korreliert mit der gleichzeitigen Nutzung des direkt angrenzenden bestehenden Gebäudes der ehemaligen Turnhalle, heutigen Gaststätte (Sanitäre Anlagen etc.).
Der Hochwasserabfluss wird durch die vorliegende Planung nicht nachteilig beeinflusst. Der Geltungsbereich grenzt direkt an die bestehende Ortslage, die ihrerseits im Überschwemmungsgebiet liegt. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch vorliegende Planung die Hochwasserrückhaltung nachteilig beeinflusst, noch der Hochwasserschutz beeinträchtigt wird. (vgl. auch Ziff 3.2 dieser Begründung).
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.
Vgl. hierzu die Auszüge aus den entsprechenden Gesetzen im Anhang Nr. 3

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
(WHG) vom 31. Juli 2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 4. Dezember 2018 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Beschränkung des marinen Geo-Engineerings (BGBl. I Nr. 43 vom 11.12.2018 S. 2254)

Abb. 8: Grenzlinie HQ 100



8.4 Abwasserableitung

Dränleitungen dürfen nicht an die Mischwasserkanäle oder Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden.

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

8.5 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten/Altstandorte/Grundwasserschadensfälle

Altlastenverdächtige Flächen befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Sonstige Altlasten oder Altablagerungen, Altstandorte, Grundwasserschadensfälle sind nach Recherchen des Gemeindebauamtes auch nicht bekannt und aufgrund der derzeitigen und vergangenen Nutzung liegen auch keine Verdachtsmomente vor.

9.0 Versorger

Alle Versorgungstrassen sind im Vorfeld beim jeweiligen Versorgungsträger angefordert und nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt worden.

Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Köln -Ausgabe 1989-, ist 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 siehe hier u. A. Abschnitt 3). Telekommunikationslinien sind innerhalb der Ortslage in der Regel in ca. 80 cm Tiefe verlegt. Auf das Vorhandensein von Blei ummantelten Rohren ist zu achten.
Eine Überbauung von Telekommunikationslinien ist nicht möglich, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

9.1 Energieversorgung

Stromversorgung
Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem bestehenden Ortsnetz der Energienetz Mitte GmbH.

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

Gasversorgung
Eine Gasversorgung ist aus dem vorhandenen Ortsnetz bereits vorhanden und sichergestellt.

9.2 Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die im Plan nachrichtlich übernommen wurden.

Künftige Baumaßnahmen sind auf die vorhandenen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, 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 so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

10.0 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Im Geltungsbereich brauchen keine sonstigen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur angelegt werden, da durch das spezielle Vorhaben kein zusätzlicher Bedarf entsteht.
Das Vorhaben selbst dient der sozialen Infrastruktur.

11.0 Denkmalschutz

11.1 Archäologie und Paläontologische Denkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden, so sind diese nach § 20 - 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. § 21 HDSchG zu sichern.
Laut einer Voranfrage bei HessenArchäologie, Schloss Biebrich, Ostflügel, im August 2015 sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler bekannt.

11.2 Kulturdenkmäler

Die Lahn ist gem. § 2 Abs. 3 HDSchG als Kulturdenkmal, hier Wasserfläche, geschützt.
Veränderungen im Umfeld eines Kulturdenkmales sind gem. § 18 Abs. 2 HDSchG denkmalschutzrechtlich zu genehmigen.

12.0 Abfallwirtschaft

Eine geordnete Abfallentsorgung ist sichergestellt.

13.0 Bergbau

derzeit nicht bekannt.

14.0 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.

15.0 Brandschutz

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 m² 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.

Nach Rücksprache per Email vom 02.10.2015 mit dem Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg - Kreisbrandinspektor - gelten für das geplante Gebiet keine besonderen brandschutztechnischen Anforderungen. Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr werden im Baufenster 2 bereitgestellt. Die Löschwasserversorgung nach DVGW W 405 ist gesichert.
Die nächsten Hydranten befinden sich in der " Lahn-Straße" und in der "Kohlstraße" und sind etwa 90 m entfernt.
Die Hydranten liefern in der Summe 800 l / Min.

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 3222 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 1066 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 „Feuerwehrzufahrten und –aufstellflächen" heranzuziehen.

4.3 Es ist festzulegen, dass bei der derzeitigen Ausrüstung der Feuerwehr, gem. § 13 Abs. 3 Hessische Bauordnung 2002 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.

16.0 Bodenordnung

Der Betreiber der Anlage ist, bzw. wird Eigentümer/Pächter der Flächen im Geltungsbereich, so dass kein Bodenordnungsverfahren erforderlich wird.

17.0 Festsetzungen

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

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

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	**Maß der baulichen Nutzung**				**Zulässige Nutzung und Nutzungseinschränkungen**
	§ 16 BauNVO				
	§ 19	§ 20	§ 20		
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	Größe der Grundfläche GR	Geschossflächenzahl GFZ	Zahl der Vollgeschosse Z	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	
SO Kanustation Kaisergarten Zweckbestimmung: Freizeit, Tourismus Wassersport § 11 BauNVO	Es gelten folgende Maximalwerte Baufenster 1: 700 m² Baufenster 2: 1.150 m²	-	-	o offen	Zulässig sind alle Vorhaben und bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung dienlich sind, insbesondere: 1. <u>Baufenster 1:</u> Ein Empfang- und Wirtschaftsgebäude mit einer Einliegerwohnung mit der Zweckbestimmung Verwalterwohnung / Ferienwohnung, einer Schank-Gastwirtschaft mit Biergartenbetrieb, Geschäftsräumen für anlagenbezogenes Gewerbe, Aufenthaltsräumen und sanitären Anlagen. Obergrenze der Grundfläche der baulichen Anlagen: 700 m² innerhalb der Baugrenzen. 2. <u>Baufenster 2:</u> Wirtschaftsfläche mit Biergarten mit der Zulässigkeit von insbesondere Sport-, Wassersport- und Freizeitanlagen für den Fahrrad- und/oder Kanuverleih und -betrieb außerhalb der Baugrenzen. Hierzu zählen insbesondere: a) Biergarten mit einer zulässigen Überdachung in Ständerbauweise von max. 150 m². b) Versickerungsfähig befestigte Wirtschaftsfläche bis zu einer Obergrenze der Grundfläche von 1.150 m². c) Lagerung von Kanus und/oder Bereitstellung von Fahrrädern innerhalb der zulässigen Wirtschaftsfläche (siehe Lit. 2.b) d) Stellplätze e) Sonstige Hochbauten sind unzulässig. 3. <u>Baufenster 3</u>: Sonstige Freizeit- und Tourismusanlagen in Form von fliegenden Bauten oder Mobilhomes zur Übernachtung von Ur-

					laubsgästen. Es werden max. 10 Einzelplätze für fliegende Bauten / Mobilhomes außerhalb der Baugrenzen festgesetzt. Oberflächenbefestigungen sind unzulässig. 4. PKW-Stellplätze für Behinderte innerhalb der dafür zeichnerisch gekennzeichneten Fläche. 5. Werbe- und Infotafeln gem. bestehender Genehmigungen. 6. Anlegestelle für Kanus an der Lahn bestehend aus einem Ponton-Schwimmsteg in Holzbauweise, verbunden mit zwei Brücken mit dem Plangebiet im Bereich der genehmigten Lahntreppe lt. Planzeichnung. 7. Bis zu max. 4 Feuer-/Grillstellen unter Verantwortung des Vorhabenträgers. Eine Inanspruchnahme der unter Ziff. 1 - 4 festgesetzten Flächenkontingente bzw. der zulässigen Nutzung innerhalb der dargestellten PG durch bauliche Anlagen jeweils anderer Nutzungen nach Ziff. 1 - 4 und PG ist ausgeschlossen. Das Betreiben von Anlagen zu Freizeiteinrichtungen ist ausschließlich nur in Verbindung mit dem Tourismus Betrieb zulässig. Zufahrten und Zuwege sind gem. § 23 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
PG Private Grünfläche Zweckbestimmung: Freizeit, Tourismus, Zeltplatz § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	-	-	-	-	1. <u>PG 1</u> Zulässig ist das temporäre Aufstellen von Zelten zur Übernachtung von Urlaubsgästen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO. Versiegelungen sind ausgeschlossen. Das Betreiben von Anlagen zur Freizeitgestaltung ist ausschließlich in Verbindung mit dem Tourismusbetrieb zulässig. 2. <u>PG 2</u> Eine touristische Nutzung und Versiegelungen sind unzulässig.

2. <u>Art und Maß zulässiger baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</u>

In dem **<u>Sondergebiet</u>** nach § 11 Abs. 1, Abs. 2 BauNVO zulässig sind die dem Ge-

bietszweck für Freizeit, Tourismus, Wassersport dienenden Anlagen mit:

2.1. Baufenster 1
Einem, auf die Gesamtanlage bezogenen Empfang- und Wirtschaftsgebäude in der Ausstattung mit zulässigen Räumen für eine Schank-Gastwirtschaft, gewerblichen Geschäftsräumen für anlagenbezogenes Gewerbe, Aufenthaltsräumen für die Anlagenbesucher, sanitären Anlagen und einer Einlieger-, Verwalter-, Ferienwohnung, innerhalb der Baugrenzen, bis zu einer Obergrenze der Grundfläche dieser baulichen Anlage von 700 m².

Hinweis zu Ziffer 2.1:
Die vorhandene Wohnung im Bestandsgebäude ist zurzeit vertraglich bis zum Tode der derzeitigen Mieterin privat vermietet.

2.2. Baufenster 2
Sport-, Wassersport- und Freizeitanlagen für den Fahrrad- und/oder Kanuverleih und -betrieb innerhalb; Zulässig ist eine befestigte Wirtschaftsfläche durch wassergebundene Decke / Schotter bis zu einer Obergrenze der Grundfläche von 1.150 m². Zum Betrieb eines Biergarten, für Stellplätze, zur Lagerung von Kanus und/oder Fahrradverleih und zur Einweisung von Anlagenbesuchern.
Zulässig für den Betrieb des Biergartens ist eine Überdachung in Ständerbauweise mit Punktfundamenten bis zu einer max. Dachfläche von 150 m². Sonstige Hochbaumaßnahmen sind ausgeschlossen.

2.3. Baufenster 3
Sonstige Anlagen zur touristischen Freizeitnutzung in Form von fliegenden Bauten oder Mobilhomes als Übernachtungsangebot für Urlaubsgäste sind transportabel und ohne feste Gründung für eine maximale Anzahl von 10 Einzelplätzen außerhalb der Baugrenzen zulässig. Versiegelungen, die über die temporäre Überstellung durch fliegende Bauten hinausgehen sind unzulässig.
Der Betreiber ist verpflichtet, die Fläche für die mobilen Übernachtungsstätten 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);

2.4. Anlegestelle für Kanus
Eine Anlegestelle für Kanus, bestehend aus einem Ponton-Schwimmsteg in Holzbauweise, verbunden mit zwei Brücken mit dem Plangebiet im Bereich der genehmigten Lahntreppe lt. Planzeichnung. Die Anlagenteile dürfen folgende Höchstmaße nicht überschreiten:
1 Pontonsteg: ca. 10,5 m x 3 m
2 Landverbindungsbrücken in 2 m Breite
Befestigung an der bestehenden genehmigten Lahntreppe sowie durch ein weiteres Punktfundament

2.5. Baugrenzen
Zulässige bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen in Baufenster 1 dürfen folgende max. Höhen nicht überschreiten:
Empfang- und Wirtschaftsgebäude Firsthöhe max. 14,00 m

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 der Erschließungsstraße. Die festgesetzte Firsthöhe entspricht der bereits vorliegenden Baugenehmigung des Gebäudes.

2.6 In der **privaten Grünfläche PG mit der Zweckbestimmung "Freizeit, Tourismus, Zeltplatz"** nach § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB zulässig sind:

2.6.1 PG 1: die dem Gebietszweck dienenden Anlagen:
Ausschließlich zulässig ist hier das temporäre Aufstellen von Zelten zur tageweisen Übernachtung von Urlaubsgästen (Wanderer, Radwanderer, Wasserwanderer) und nur im Zusammenhang mit dem Betrieb der Kanustation. Ausdrücklich unzulässig sind Versiegelungen. Sonstige Hochbaumaßnahmen sind ausgeschlossen. Der Betreiber ist verpflichtet, die Fläche für das Aufstellen von Zelten 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);

2.6.2 PG 2: Überschneidung mit dem Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund-Lahn-Dill"
Eine Nutzung zu Tourismuszwecken ist unzulässig. Versiegelungen sind unzulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO

3.1 Für zulässige Gebäude nach Ziffer 2.1 gilt die offene Bauweise.
3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
Einfriedungen, Zufahrten und Wege, sowie Nebenanlagen entsprechend § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO und zulässige Nutzungen nach Ziff. 2.2, 2.3 und 2.4 sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des SO zugelassen.
3.3 Im PG sind Zufahrten und Wege, sowie Nebenanlagen entsprechend § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
Zulässige Nutzungen nach Ziff 2.6 sowie durchflutbare Einfriedungen sind zulässig.

4. Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO

Stellplätze sind in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb des Baufensters 2 zulässig.
Darüber hinaus gehender Stellplatzbedarf, der durch die zugelassene Nutzung generiert wird, wird in Absprache mit der Gemeinde Villmar bei der nahe gelegenen Eichelberghalle gedeckt.
Für die neu herzustellenden Stellplätze ist festgesetzt, dass diese nur mit wasserdurchlässigen Materialien, mit einem Abflussbeiwert von mind. 0,5 oder kleiner befestigt werden dürfen.

5. Festsetzungen [§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20, 23 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 BauGB
Uferschutzstreifen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz WHG in Verbindung mit § 23

Hessisches Wassergesetz HWG
Laut Planzeichnung ist der dargestellte Gewässerrandstreifen von jeglicher Bebauung und von Ablagerungen frei zu halten.
Soweit sich nicht standortgerechte Gehölze innerhalb des Gewässerrandstreifens befinden, sind diese zu entfernen.
Einfriedungen im Gewässerrandstreifen sind transparent und frei durchflutbar auszuführen. Mauern sind unzulässig.
Die Entwicklung standortgerechter Ufergehölze im Gewässerrandstreifen ist im Sinne des § 38 Wasserhaushaltsgesetz und des § 24 Hessisches Wassergesetz zuzulassen.

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

Hinweis: Das Verbot des § 23 Abs. 2 HWG findet keine Anwendung, da es sich bei der Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit, Tourismus, Zeltplatz" nicht um eine Neuausweisung einer Baufläche handelt. Die darüber hinaus überplanten Flächen sind bereits Bestandteil von voran gegangenen Planungen.

5.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB
Gehölzerhaltung
Die gemäß Planzeichnung dargestellten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
Die geplanten Anpflanzungen müssen die Grenzabstände für Pflanzungen gem. §§ 39 und 40 NachbGHE zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wahren.

5.3 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. Der Abflußbeiwert der gewählten Versiegelungen muss kleiner/gleich 0,5 betragen.

Versiegelungen im Baufenster 3, die über die temporäre Überstellung von fliegenden Bauten hinausgehen, sind unzulässig. Die Fläche ist als Rasenfläche auszubilden und zu erhalten. Zur Erhaltung der Tragfähigkeit des Bodenkörpers ist die Pflege der Fläche in Form von Mulchen, ohne Abtransport des Mulchgutes durchzuführen.

5.4 Private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Private Grünfläche PG 1
Der Grünlandbewuchs der Fläche ist dauerhaft zu erhalten. Zur Erhaltung der Tragfähigkeit des Bodenkörpers ist die Pflege der Fläche in Form von Mulchen, ohne Abtransport des Mulchgutes durchzuführen. Die Fläche ist im 3-jährigen Turnus durch eine geeignete Regio-Grünlandsaatmischung (Kräuter-/Blumenmischung für frisch feuchte Standorte) nach zu säen. Es ist ein hoher Kräuteranteil (20%) vorzusehen. Nachsaatmenge: 0,5 g / m²
Alternierend soll in Teilbereichen der gesamten Fläche der erste Pflegeschnitt erst nach dem 15. Juni eines Jahres erfolgen, um Teilbereiche der Fläche zum Reifestadium und zur Aussamung zu bringen.
Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist untersagt.
Innerhalb der PG 1 sollen bis zu 5 großkronige standortgerechte Laubbäume gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Die in der Plankarte dargestellten Standorte sind exemplarisch und können innerhalb der PG 1 frei variiert werden. Alternativ darf anstelle eines hochstämmigen Laubbaumes die Pflanzung von 3 standortgerechten

Sträuchern vorgenommen werden.

Private Grünfläche PG 2
Eine Nutzung zu touristischen Zwecken ist unzulässig. Die Vorgaben des Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Lahn-Dill" sind einzuhalten.

5.5 Solarenergieanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

5.6 Artenschutz
Grundstückseinfriedungen sollen für Kleintiere passierbar bleiben. Durchgehende Beton- und Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollen transparente Einzäunungen oder Lebendeinfriedungen mit Flurabstand von 10 bis 15 cm hergestellt werden.
Es sind mind. 4 Quartiermöglichkeiten in Form von Kästen oder schon vorgefertigten Spalten für Fledermäuse und Avifauna anzubringen.
Zur Vermeidung von Vogelschlag sind große Glasflächen auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Erforderliche Glasfronten sind so zu gestalten und zu behandeln (Materialwahl, Strukturierung, Beschichtung), dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben.
Es sind nur entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 Prozent einzusetzen.

6. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (technische Vorkehrungen, Immissionsschutz)

6.1 Die Installation einer Flutlichtanlage ist unzulässig.
6.2 Dynamische Blink- /Wechsel-Leuchtwerbung ist unzulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 91 HBO

1. Bauform

1.1 Dächer
Es sind Flach-, Pult- und Satteldächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 0 - 45° zulässig.
Glänzende oder reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Solaranlagen für die Dacheindeckung unzulässig.
Dachdeckungsmaterialien sind nur in der Farbe schwarz, grau und braun oder grün zulässig.

1.2. Fassaden
Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzende / reflektierende Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasungen, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien.

1.3. Werbeanlagen
Werbe- und Infotafeln gem. bestehender Genehmigung sind zulässig.

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

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 und § 55 Abs. 2 WHG von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserwirtschaftliche oder öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

D. 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. 18 BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen:
Für mögliche Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung wird folgende Kompensationsmaßnahme zugeordnet:

1. Sicherung der Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 im Bereich der dargestellten Privaten Grünfläche PG 1 gegen Betreten durch Herstellung einer Holzabsperrung in einer Höhe von ca. 1,20 m in Form von Holzpfosten mit 2 Querstangen.

2. Initialbepflanzung der "wilden" Anlandestelle nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde und Errichtung einer "Sperre" in Form einer Bank oder eines dicken Baumstammes im Kronenbereich der Böschung.

3. Ankauf von 6.000 Ökopunkten aus einer noch zu nennenden vorlaufenden Ersatzmaßnahme.

E. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme

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, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Schloß Biebrich/Ostflügel, 65203 Wiesbaden , 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.

Die Lahn ist gem. § 2 Abs. 3 HDSchG als Kulturdenkmal, hier Wasserfläche, geschützt.
Veränderungen im Umfeld eines Kulturdenkmales sind durch den Vorhabeträger der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. § 18 Abs. 2 HDSchG denkmalschutzrechtlich anzuzeigen. Eine Genehmigung ist erforderlich.

2. Grünflächen/Pflegemaßnahmen

Bei der Pflege von Grünflächen ist auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten. Erforderlich werdende Baumpflegeschnitte sind in den Sommermonaten zwischen Mai und September eines Jahres durchzuführen. Die Vorgaben des § 39 BNatschG i.V. mit § 44 BNatSchG sind zu beachten.

3. Verlegung von Leitungen

Bei Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gem. DVGW-Regelwerk zu beachten.
Sollte sich in der Planungs- und/oder Bauphase die Notwendigkeit von Veränderungen von bestehenden Versorgungstrassen ergeben, so ist der entsprechende Versorgungsträger unverzüglich zu benachrichtigen.
Nach derzeitigem Planungsstand wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Trassen der Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, ist die Telekom GmbH unverzüglich zu verständigen. Eigenmächtige Veränderungen an den Anlagen der Telekom GmbH sind unzulässig.

4. Anfallender Erdaushub

Ggf. anfallender Erdaushub soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten vor Verschwendung und Vergeudung zu sichern und wenn möglich, nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen. Die Vorschriften zur Behandlung des Oberbodens sind dringend zu beachten.
Ist der direkte Einbau von Bodenmassen nicht möglich, so ist das Material auf geeigneten Flächen, nach Ober- und Unterboden getrennt, zwischen zu lagern. Bei einer Lagerung von mehr als 2 Wochen sind die Mieten zu begrünen, um eine Durchlüftung und Entwässerung zu gewährleisten und so das Bodenleben sicher zu stellen. Eine Ansaat schützt darüber hinaus vor unkontrollierter Selbstbegrünung. Der Wiedereinbau des gelagerten Materials erfolgt ebenfalls horizontweise entsprechend der ursprünglichen Reihenfolge bei trockenen Bodenverhältnissen.
Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V.m. den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.
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).

5. Überschwemmungsgebiet

(WHG) vom 31. Juli 2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 4. Dezember 2018 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Beschränkung des marinen Geo-Engineerings (BGBl. I Nr. 43 vom 11.12.2018 S. 2254.
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.
Zulässige bauliche Anlagen im SO bedürfen einer Genehmigung nach Baurecht und/oder nach § 78 Abs. 3 WHG. Diese Genehmigungen sind beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Bauaufsichtsbehörde und/oder zuständige Wasserbehörde einzuholen.

6. Kampfmittel

Der Gemeinde liegen keine Anhaltspunkte über das Vorkommen von Kampfmitteln vor. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

7. Inhalte rechtskräftiger Bebauungspläne

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Gartengebiet lfd. Nr. 7 „Kaisergarten" werden für die betroffenen Flurstücke 65 und 66/1, Flur 16, Gemarkung Aumenau mit Rechtskraft der vorliegenden Planung obsolet.

18.0 Flächenbilanz

Planung: (ca. Angaben)

Gesamtfläche	**=**	**7.740 m²**		
Sonstiges Sondergebiet SO	=	3.340 m²		
Baufenster 1	=		.755 m²	
davon bebaubar gem. GR	=			.700 m²
davon gepflastert	=			...55 m²
Baufenster 2	=		1.240 m²	
davon versiegelbar gem. GR		=		1.150 m²
Baufenster 3 max. 10 fliegende Bauten	=		1.345 m²	
Verkehrsfläche	=	.180 m²		
Leinpfad	=		55 m²	
genehmigte Treppe	=		10 m²	
Stellplätze	=		.115 m²	
Private Grünfläche	=	2.740 m²		
PG 1	=		2.535 m²	
PG 2	=		.205 m²	
Fläche gem. § 9 Abs.1 Nr. 20	=	1.400 m²		
Fläche für die Wasserwirtschaft	=	20 m²		
Schwimmsteganlage	=	60 m²		

Bestand: ca. Angaben

Gesamtfläche	**=**	**7.740 m²**		
Gebäude	=	.465 m²		
davon Gebäude nicht mehr vorhanden	=		15 m²	
Asphalt/Beton	=	95 m²		
davon genehmigte Treppe	=		10 m²	
davon Steganlage Rückbau	=		7 m²	
Pflaster	=	.365 m²		
davon Leinpfad	=		55 m²	
davon Fahrradstellplatz	=		12 m²	
Schotter	=	1.170 m²		

Rasen	=	4.615 m²
Lahnuferböschung	=	.970 m²
Wasserfläche	=	60 m²
Bäume zum Erhalt	=	30 Stück

19.0 Eingriffsvermeidung und Zielsetzungen für eine ökologisch und gestalterisch verträgliche Planung

Im Rahmen der Bebauungsplanung muss eine angemessene Grünfläche und Eingrünung erhalten bzw. vorgesehen werden.

Der Pflicht zur Minimierung der Versiegelung, im Sinne der Vegetationserhaltung und des Wasser- und Bodenschutzes muss Rechnung getragen werden.

Die Reduzierung und Rückhaltung des Oberflächenabflusses muss mit den zur Verfügung stehenden Möglichkeiten bzw. Festsetzungen betrieben werden.

Zur Sicherung eines angenehmen Bioklimas ist eine ausreichende Durchlüftung zu gewährleisten und der Aufheizung von Bausubstanz entgegen zu wirken. Diese Vorgabe ist durch die vorhandenen örtlichen Gegebenheiten vollumfänglich erfüllt.

Der rationelle, sparsame Umgang mit Energie muss sich im Sinne der Lufthygiene in der Planung ausdrücken. Diese Vorgabe ist durch die vorhandenen örtlichen Gegebenheiten vollumfänglich erfüllt.

19.1 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

Es werden Maßnahmen dargestellt, die im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 und anderen §§ BauGB in Verbindung mit der HBO festgesetzt werden können.

Minimierung ist allgemein der teilweise Verzicht auf einen Eingriff oder die teilweise Verminderung nachteiliger Wirkungen.

Der anfallende unbelastete Erdaushub soll gem. BBodSchG auf der Planfläche an geeigneter Stelle wieder verwendet werden, sofern andere Bestimmungen nicht entgegen stehen (Überschwemmungsgebiet/Abflussgebiet/Landschaftsschutzgebiet).

Die zu betrachtenden Eingriffe durch Neuerrichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind grundsätzlich durch folgende Maßnahmen zu minimieren:

W = Minimierung hinsichtlich des Wasser- und Bodenhaushaltes

B = Minimierung hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzpotentiales

L = Minimierung hinsichtlich des Orts-/Landschaftsbildes

K = Minimierung hinsichtlich des Lokalklimas und der Lufthygiene

W

- Der bei baulichen Maßnahmen anfallende Erdaushub ist im Sinne des Massenausgleiches zur Schonung von Deponieraum nach Möglichkeit auf dem betroffenen Grundstück wiedereinzubauen. Die Vorschriften zur Behandlung des Oberbodens sind dringend zu beachten. Ist der direkte Einbau von Bodenmassen nicht möglich, so ist das Material auf geeigneten Flächen, nach Ober- und Unterboden getrennt, zwischen zu lagern. Bei einer Lagerung von mehr als 2 Wochen sind die Mieten zu begrünen um eine Durchlüftung und Entwässerung zu gewährleisten und so das Bodenleben sicher zu stellen. Eine Ansaat schützt darüber hinaus vor unkontrollierter Selbstbegrünung. Der Wiedereinbau des gelagerten Materials erfolgt ebenfalls horizontweise entsprechend der ursprünglichen Reihenfolge bei trockenen Bodenverhältnissen.
- 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 nach ergiebigen Niederschlägen vorsehen.
- Die Planung soll sich auf das absolut erforderliche Maß zur Zielverwirklichung beschränken.
- Ein sachgerechter Umgang mit dem Schutzgut Boden bei unvermeidlichen Bodeneingriffen ist festgesetzt.
- Anfallende Bodenmassen sollen wo möglich auf der Baufläche weiterverwendet werden.
- 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.
- Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen, wo möglich.

B,L,K

- Nach Bebauung sind Grün- und Freiflächen von Ablagerungen, Verdichtungen und mechanischen Flächen- und Pflanzenschädigungen freizuhalten.
- Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen bzw. naturnah zu gestalten.
- Zu erhaltende Gehölzstrukturen sind durch das bauzeitige Errichten von Bauzäunen zu schützen.

L

- Reflektierende und glänzende Fassadenverblendungen sind mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie nicht zugelassen.
- Die Höhenentwicklung der Baukörper ist auf ein ortsbildverträgliches Maß zu beschränken.

K

- Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sowie i. S. d. rationellen Umgangs mit Energie sind emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme zu verwenden.
- Nach Möglichkeit ist eine Niedrigenergiebauweise anzustreben.
- Solarenergieanlagen (Solarkollektoren, Solarzellen) sind zugelassen.
- Durchgrünung entsprechend der Festsetzungen.
- Bedarfsbezogene Flächeninanspruchnahme.

W,B,L,K

- Festgesetzte Grundflächen Moderate Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Gebäude nur auf bereits versiegelten Flächen; Bestandsicherung
- Die für Zuwege versiegelte Fläche ist auf das absolut erforderliche Maß zu begrenzen, wobei wo möglich teilversiegelnde Materialien zur Erhöhung der Infiltrationsrate zu verwenden sind. Analoges gilt für Stellplätze und Zufahrten. Randliche Versickerung ist vorzusehen, sofern gesetzliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen.
  Durchgrünungs- und Erhaltungsfestsetzungen. Dabei sind ausschließlich autochthone Pflanzen zu verwenden.

W,L,K

- Auf geeigneten Dächern kann eine extensive Dachbegrünung vorgesehen werden.

20.0 Ermittlung und Bewertung der Eingriffsrestwirkung und deren Konfliktpotentiale nach Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung

(siehe auch entspr. Kapitel im Umweltbericht)

20.1 Eingriff in Boden und Wasserhaushalt

Vollständiger Verlust infiltrations- und bewuchsfähiger Fläche in der Größenordnung von maximal 2.085 m² laut Bebauungsplan versiegelbarer Fläche incl. Hochbauten und Nebenanlagen.
Diese Fläche setzt sich zusammen aus:

Baufenster 1	.755 m²	
Baufenster 2	1.150 m²	
Verkehrsfläche	.180 m²	->Summe Versiegelung Planung: 2.085 m²

Dabei sind bisher bereits ca. 2095 m² im Bestand versiegelt.
Davon ist ein Gebäude mit 15 m² Fläche nicht mehr vorhanden und die ungenehmigte Steganlage mit 7 m² wird rückgebaut.

Die Bilanz legt dar, dass die vorliegende bauleitplanerische Absicherung der Kanustation keine zusätzlichen Versiegelungen schafft. Es ist daher kein zusätzlicher nachhaltiger Eingriff in das Schutzgut Fläche/Boden und Wasserhaushalt zu verzeichnen.
Das Schutzgut Boden ist hinsichtlich seiner Funktion als Standort für Pflanzen und hinsichtlich seiner Filter- und Pufferkapazität sowie seiner Funktion im Bodenwasserhaushalt marginal im Bereich der Zulässigkeit von fliegenden Bauten betroffen. hier könnte bei starker Frequentierung nutzungsbedingt von einer Verdichtung von Flächenbereichen ausgegangen werden, die sich insgesamt jedoch nicht nachhaltig negativ auswirken dürften, da jährlich von ausreichend langen Regenerationsphasen ausgegangen werden kann.

20.2 Eingriff in das örtliche Klima

Die Festsetzungen der vorliegenden Planung bereiten keine Eingriffe vor, die zu zusätzlicher Vollversiegelung und zusätzlicher aufheizungsaktiver Bausubstanz führen, die möglicherweise Veränderungen im Wärmehaushalt des Plangebietes i. S. einer Temperaturerhöhung bedingen würden, die sich insbesondere in den Sommermonaten (Bioklimatischer Belastungsschwerpunkt) negativ bemerkbar machen könnte.

Eine bioklimatische Veränderung durch Zielverwirklichung der vorliegenden Planung ist daher nicht anzunehmen.
Die Durchlüftung des Baugebietes ist zu Zeiten von zyklonalen, übergeordneten Wetterlagen (Frontensystemen) vollständig gewährleistet.

In Verbindung mit den Aussagen zum zukünftigen thermischen Charakter und der geringen natürlichen bioklimatischen Hintergrundbelastung des Gebietes ist nicht von einer aus gesundheitlichen Gesichtspunkten heraus zu sehenden bioklimatischen Verschlechterung im Baugebiet auszugehen.

Die angrenzenden Siedlungsbereiche werden weder in ihrem thermischen Charakter noch hinsichtlich ihrer Durchlüftung beeinträchtigt.
Das Schutzgut Klima / Luft erfährt durch die Planung keine Beeinträchtigung.

20.3 Wirkungen auf das Arten und Biotopschutzpotential

Die vorbereitete Planung konzentriert sich auf Grünland, geschotterte Fläche sowie auf bestehende Gartenflächen, deren bisherige Nutzung durch die Planung nicht wesentlich verändert wird. Die Planung bereitet eine Standortabsicherung vor und schafft geringe Erweiterungsmöglichkeiten. Es ist nicht davon auszugehen, dass vorhandene Habitate im Geltungsbereich durch die Planung nennenswert beeinträchtigt werden.
Insgesamt ist das vorhandene Arten- und Biotoppotential durch Inanspruchnahme von Fläche geringfügig negativ betroffen.

20.4 Wirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion

Das Plangebiet schließt sich östlich direkt an vorhandene Bebauung an. Weiterhin wird das Plangebiet im Süden durch Grünflächen mit der Zweckbestimmung private Eigentümergärten, im Norden durch landwirtschaftliche Flächen und im Osten durch die Lahn begrenzt. Das Landschaftsbild weist in diesem Bereich bereits einen deutlich urban geprägten Charakter auf. Ebenso ist die hier vorbereitete Nutzung am Ort schon seit Jahren gegeben und etabliert. Der Betrachter erwartet diese Art der Nutzung an diesem Ort vorzufinden.
Minimierend und ausgleichend wirken sich die Erhaltungs- und Anpflanzungsfestsetzungen aus. Es ist eine keine negative landschaftsbildliche Auswirkung zu erwarten.

20.5 Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffswirkungen

Die dargelegten Eingriffswirkungen werden Landschaftshaushalt und Landschaftsbild nicht Maße belasten.

Die Wirkungen auf den Wasserhaushalt können durch die diesbezüglich genannten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung gering bzw. verträglich gehalten werden. Das örtliche Arten- und Biotoppotential sowie das Lokalklima werden nur gering beeinträchtigt.

Insgesamt sind die vorbereiteten Eingriffe ausgleichbar.

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffswirkungen kann in Bezug auf das Arten- und Biotoppotential und den grundsätzlichen Verlust naturschutzfachlich aufwertbaren Lebensraum (potentielles Arten- und Biotoppotential) im Geltungsbereich erbracht werden. Auch verbessert sich durch die Planung die ungünstige Situation im Bereich der Lahntreppen in Bezug auf "wildes" Aussteigen. Insgesamt erfährt das Plangebiet und seine Umgebung durch die vorliegende Planung in Bezug auf das Schutzgut Erholung eine deutliche Aufwertung.

21.0 Maßnahmen im Geltungsbereich zum Ausgleich und Ersatz von weder vermeidbaren noch minimierbaren Eingriffen

Im Rahmen des § 1 und 1a BauGB müssen im Zusammenhang mit den zu erstellenden Bebauungsplänen ausreichende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen bereitgestellt und zugeordnet werden.
Aufgrund der aufgezeigten Biotopwertigkeit des vorhandenen Bestandes sowie der geringen Auswirkungen auf Klima- und Landschaftsbild und der Minimierung von Eingriffen in Bezug auf Boden- und Wasserhaushalt kann der erforderliche Mindestausgleich im Sinne des § 1a BauGB innerhalb des Plangebietes erbracht werden.

Hierzu greifen nachfolgende Maßnahmen:

1. Es sind grünordnerische Anpflanzungs- und Erhaltungsfestsetzungen getroffen.
2. Anfallende Oberflächenwasser sind direkt auf dem Grundstück zu versickern.
3. Die Private Grünfläche sowie der dafür vorgesehene Bereich des SO sind bei Hochwassergefahr umgehend zu räumen.
4. Minimierung der Versiegelungen durch Nutzung teilversiegelter Befestigungen und Versiegelungsverbote.
5. Es sind keine Versiegelungen über den Bestand hinaus zulässig.

<u>Begründung der Maßnahmen</u>:
Durch die festgesetzten Maßnahmen, d.h. Anpflanzung/Erhalt von Gehölzen mit anzunehmender Entwicklung von Altgrasbeständen im Bereich der zu pflanzenden/erhaltenden Gehölze, sollen strukturreiche Bereiche entwickelt und erhalten werden.

Darüber hinaus setzt die Planung Bereiche fest, die durch die Festsetzungen aus der Nutzung genommen werden.

Aus faunistischer Sicht werden hier Arten gefördert, die auf Strukturreichtum der Vegetation (vertikale und horizontale Zonierung) sowie hohe Abundanz von Kräutern mit Blüten angewiesen sind.
Hohlräume in Blüten und Stängeln dienen verschiedenen Insekten als Überwinterungsquartier. Viele Tierarten sind auf ganzjährig vorhandene höher gelegene Pflanzenteile angewiesen.

Wesentliche Bedeutungen haben solche Flächen vor allem auch als Nahrungsbiotop, in Jahreszeiten in denen landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen nach Mahd keine bzw. kaum Blüten aufweisen. Darüber hinaus stellen solche Flächen Rückzugsbiotope mit anschließendem Ausbreitungspotential zur erneuten Besiedelung der Umgebung dar. Dies kommt innerhalb einer intensiv genutzten Agrarflur besonders zum Tragen.

Als Anpflanzungsmaßnahmen tragen Gehölze zum Artenreichtum der Kulturlandschaft bei, dienen als landschaftliche Gliederung, stellen zwischen den Wirtschaftsflächen naturartige Elemente dar und haben darüber hinaus eine große ökologische Bedeutung. Als Kleinstrukturen bilden sie beispielsweise Trittsteine zwischen verschiedenen Biotopen im Rahmen des Biotopverbunds, sind Lebens- und Wohnraum für einheimische, teils bedrohte Arten, bieten Nahrungsraum und Überwinterungsquartiere.

Die Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote haben folgende ökologische Bedeutung:

Nahrungsbiotop	Ausbreitungsweg für Flora und Fauna
Fortpflanzungshabitat Kleinsäuger und Insekten	Klimaregulierung und Wind- und Sichtschutz
Überwinterungshabitat	Filterung von Luftschadstoffen
Ansitz- und Singwarte für Vögel	Verringerung von Bodenerosion
Nistmöglichkeit	Regulierung des Wasserhaushaltes durch Minderung des Oberflächenabflusses

Eingriffen in Boden und Wasserhaushalt, vor allem durch eventuelle Verdichtungen im Bereich der Baufläche 3 werden also Maßnahmen gegenübergestellt, die durch die vorgesehenen Gehölzpflanzungen/-erhaltungen den Eingriff in das Schutzgut Boden und Wasserhaushalt kompensiert/minimiert, indem
- durch Gehölze die Windgeschwindigkeit vermindert wird.
- Aufheizungseffekte durch Beschattung vermindert werden und damit einhergehend Temperatur Extrema vermindert werden.
- Verdunstung durch die festgesetzten Maßnahmen vermindert wird, im Gegensatz dazu die Taubildung gefördert wird.
- im Gesamten die Oberbodenfeuchte durch die Maßnahmen gefördert wird.
- die Schneeschmelze verzögert wird.
- die Erosion durch Wind und Wasser vermindert wird.

Durch die Etablierung von Gehölzen wird demnach in den zu betrachtenden Bereichen ein verbessertes Bodenfeuchteregime durch Veränderung des Mikroklimas erreicht. Insofern ist durch die Maßnahmen von einer Förderung der Klimaregulatorischen Wirkung auszugehen.
Damit einhergehend ist von positiven Einflüssen auf die Stoffumsetzungsprozesse im

Boden auszugehen (z.B. ist eine Austrocknung des Bodens mit Einschränkungen der mikrobiellen Aktivität verbunden, was durch die festgesetzten Maßnahmen verbessert wird). Stoffabbau- und Stoffumbauprozesse sind zentrale Ökosystemprozesse, die Einfluss auf die Nährstofffreisetzung, Humusbildung und Emission von Treibhausgasen haben.
Das Schutzgut Boden und Wasserhaushalt wird durch die festgesetzten Maßnahmen unterstützt. Eingriffe durch zusätzlich mögliche Versiegelungen liegen nicht vor.

22.0 Restkompensation für vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft

Die sich aus dem Eingriff ergebenden Beeinträchtigungen sind funktional auszugleichen, oder es sind gleichwertige andere Aufwertungen vorzunehmen.
Die Kompensation lässt sich erreichen
durch Ausgleich (Kompensation im räumlich und funktionalen Zusammenhang).
durch Ersatz (Kompensation durch nicht funktionale aber „gleichwertige" Maßnahmen im räumlichen Zusammenhang).
Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sind als Kompensationsmaßnahmen zusammengefasst.

Zur Bewertung der Eingriffsfolgen schreibt der Gesetzgeber kein bestimmtes Verfahren vor. Die Abwägung der Eingriffsfolgen kann durch freie Beschreibung (verbal-argumentativ) oder durch Anwendung eines formalisierten Bewertungsverfahrens (Biotopwertverfahren) erfolgen.

Im vorliegenden Fall werden der Eingriff, die Eingriffsfolgen und die vorgesehene Kompensation verbal-argumentativ dargestellt.

Die vorangegangenen Ausführungen führen aus, dass die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung, sowie Klima und Luft, durch die Planung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung erfahren, das Landschaftsbild verändert sich durch die geplante Maßnahme subjektiv nicht, es ist weiterhin nicht davon auszugehen, dass die Flächen sich bezüglich ihrer bioklimatischen Ausgleichsfunktion sowie ihrer Immissionsschutzfunktion verschlechtern.
Der Eingriff bezieht sich im Wesentlichen in seinen Auswirkungen also auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden und Wasser.
Da die vorhandenen Laubgehölze im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt sind und sich der Eingriff auf Grünland bezieht, das in direkter Umgebung ausreichend repräsentiert ist, ist die Eingriffswirkung auf Säugetiere und Avifauna auch aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens zu vernachlässigen, Kleinsäuger und Insekten finden in der direkten Umgebung ausreichend gleichwertige Habitate. Die im Bestand anzuhaltende Grünlandvegetation weist keine Besonderheiten bezüglich Seltenheit oder Schutzstatus auf. Die Ufervegetation der Lahn bleibt durch die Planung unbeeinträchtigt bzw. wird vielmehr, durch verbesserte Besucherlenkung, geschützt, so dass sich hier eher eine Verbesserung einstellen wird.
Es bleibt jedoch auch nach Anrechnung der Minimierungsmaßnahmen durch die vorbereiteten Möglichkeiten innerhalb der PG Zelte aufzustellen und innerhalb des dafür vorgesehenen Bereiches des SO fliegende Bauten aufzustellen ein Eingriff in Boden und Wasserhaushalt bestehen. Beeinträchtigt werden temporär die Bodenfeuchte im in Anspruch genommenen Bereich und damit verbunden die Stoffabbau- und Stoff-

umbauprozesse im jeweils in Anspruch genommenen Bereich.

Hierbei sind die hier angesprochenen Eingriffswirkungen im Bereich der Privaten Grünfläche (PG) zu vernachlässigen, da die Zelte nur temporär und nur für kurze Zeitspannen im Tagebereich und auf ständig wechselnden Plätzen aufgestellt werden und die Anpflanzungsfestsetzungen im Bereich die erforderliche Kompensation darstellen.

Böden haben je nach Gefügeausbildung und Bodenfeuchte unterschiedliches Verdichtungsverhalten. Entscheidend sind die direkten Einflussgrößen: Bodenwasserhaushalt, Luft, Wärme und mechanischer Widerstand, welche im Bodenprofil räumlich und zeitlich variieren. Die Tragfähigkeit des Bodens hängt außerdem von der Stabilität der Bodenaggregate ab. Gut strukturierte Böden mit einer stabilen Lebendverbauung der Bodenteilchen weisen einen erhöhten Widerstand gegen Verformung auf.

Als Bodenschadverdichtung wird diejenige Verdichtung bezeichnet, deren Gefügeveränderung eine negative Auswirkung auf die Bodenfunktionen hat. Eine Zunahme der Bodendichte ist grundsätzlich noch keine Schadverdichtung, so führt zunehmende Bodendichte zunächst zu einem höheren Pflanzenertrag. Bei mäßiger Verdichtung steigt die Feldkapazität an. Erst nach Erreichen eines Dichtemaximumbereiches führt weitere Dichtezunahme zu einem Ertragsrückgang (Abnahme des Bodenporenvolumens).
Überverdichtung ist anzunehmen, wenn zusätzliche mechanische Belastung den Verformungswiderstand des Bodens übersteigt. Feuchte Böden sind deshalb wesentlich verdichtungsempfindlicher als trockene.

Die Auswirkungen von Schadverdichtungen sind:
- Rückgang der Wasserleitfähigkeit (Wasserstau bei Nässe, ungenügender kapillarer Wasseraufstieg bei Trockenheit);
- eingeschränktes Wasseraufnahmevermögen des Bodens, dadurch erhöhter oberflächiger Wasserabfluss mit zunehmender Erosionsgefahr;
- gestörte Boden- und Wurzelatmung durch Sauerstoffmangel, dadurch gestörtes Wurzelwachstum mit ungünstigen Nährstoffaufnahmebedingungen;
- Rückgang des nutzbaren Vorrats an Bodenwasser.

Für Regenwürmer gilt darüber hinaus, dass die flachgrabenden Arten Verdichtungen besser ertragen als die tiefgrabenden Arten, die durch vorliegende geplante Nutzung nicht betroffen sind, da keine Bodenbearbeitungsmaßnahmen vorbereitet werden.
In den sensiblen Monaten im Winter, Frühjahr und spätem Herbst (durch anhaltende Regenfälle höherer Bodenfeuchtezustand) ist zudem keine Nutzung der Privaten Grünfläche durch zeltende Camper vorgesehen, so dass durch die vorgesehene Nutzung der dargestellten Privaten Grünfläche (PG) nicht mit einer Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt zu rechnen ist.
Dies umso mehr, als in den nutzungsfreien Monaten natürliche Prozesse ungehindert auf den Boden einwirken können wie:
- Durch wiederholtes Quellen und Schrumpfen sowie Gefrieren und Auftauen bilden sich immer feiner gegliederte Risse und in der Folge neue Aggregate,
- Regenwürmer und Pflanzenwurzeln bohren Röhren in den Boden und schaffen Luft- und Wasserabzugsbahnen,
- Regenwürmer fressen verdichtete humose Bodenaggregate und scheiden lockere, durch Schleim stabilisierte Bodenaggregate aus,

so dass das Bodengefüge wieder regeneriert.

Weiterhin ist durch den Erhalt der Wiesenstruktur auch der Erhalt der Tragfähigkeit des Bodenkörpers gewährleistet.
Positiv auf den Erhalt der Tragfähigkeit des Bodenkörpers wirkt sich darüber hinaus auch regelmäßiges Mulchen oder organische Düngung aus.

Im Bereich des dargestellten Baufensters 1 erfolgt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Standortabsicherung / Bestandssicherung. Zusätzliche Eingriffe werden nicht vorbereitet, der gesamte Bereich des Baufenster 1 ist bereits versiegelt.

Im Bereich des dargestellten Baufensters 2 erfolgt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der bereits teilversiegelten und genehmigten Schotterfläche lediglich eine Bestandssicherung. Dasselbe gilt für die dortigen Stellplätze im Bereich des Biergartens. Die derzeit nicht genehmigte Lahntreppe wird zurückgebaut, die dort unmittelbar benachbarte "wilde Ausstiegsstelle" wird renaturiert.

Der vorgesehene Ponton-Schwimmsteg als Anlandestelle für Kanus mit zwei Verbindungsbrücken zum Land, generiert einen Eingriff im Bereich der oberen benötigten Befestigung in Form eines Punktfundamentes. Die Brücken beschädigen den bestehenden Uferbewuchs nicht und es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Ausführung der Brücken genug Sonnenlicht für das Ufer zur Verfügung steht.

Im Bereich der Fläche des Baufenster 3, die zum Aufstellen der fliegenden Bauten bereit gestellt werden soll, ergeben sich Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Pflanzen, Boden und Wasserhaushalt dahingehend, dass durch das Aufstellen der Übernachtungsmöglichkeiten über die gesamte Saison, es durch die Überstellung von ca. 3,50 m x 6 m = ca. 21 m² je geplanter Übernachtungsmöglichkeit zu einer Beeinträchtigung von Bodenfunktionen und damit verbunden dem Wasserhaushalt kommen wird.
Dabei kommt es zu einem temporären Verlust infiltrations- und bewuchsfähiger Fläche in der Größenordnung von insgesamt ca. 210 m² Fläche.
Im Weiteren entstehen hier Eingriffe durch Herstellung der Längsparkbuchten für Behinderte in einer Größenordnung von ca. 45 m x 2,50 m = 112,50 m²

Insgesamt wäre daher ein Eingriff durch Versiegelung von etwa 323 m² sowie die Herstellung eines Punktfundamentes (ca. 1 m²) zu kompensieren.

Zur Restkompensation sollen folgende Maßnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenabstimmung vorgeschlagen werden:

1. Sicherung der Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 im Bereich der dargestellten Privaten Grünfläche PG 1 gegen Betreten durch Herstellung einer Holzabsperrung in einer Höhe von ca. 1,20 m in Form von Holzpfosten mit 2 Querstangen.

2. Initialbepflanzung der "wilden" Anlandestelle nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde und Errichtung einer "Sperre" in Form einer Bank oder eines dicken Baumstammes im Kronenbereich der Böschung.

3. Ankauf von 6.000 Ökopunkten aus einer noch zu nennenden vorlaufenden Ersatzmaßnahme.

Die Summe der anzukaufenden Ökopunkte wurde ermittelt, indem für das Baufenster 3 als Grundlage der Biotoptyp 11.222 B Strukturreiche Gärten in Bezug gesetzt wurde zu versickerungsfähig befestigten Versiegelungen.

Dabei wurde zur Abschätzung des Verlustes in Biotopwertpunkten die Kompensationsverordnung KV 2005 (GVBl.I 2005 S. 624 vom 13.09.2005) herangezogen, da der Beginn der Planung nachweislich schon im Jahr 2005 erfolgte.

23.0 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:

1. Sicherung der Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 im Bereich der dargestellten Privaten Grünfläche PG 1 gegen Betreten durch Herstellung einer Holzabsperrung in einer Höhe von ca. 1,20 m in Form von Holzpfosten mit 2 Querstangen.

2. Initialbepflanzung der "wilden" Anlandestelle nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde und Errichtung einer "Sperre" in Form einer Bank oder eines dicken Baumstammes im Kronenbereich der Böschung.

3. Ankauf von 6.000 Ökopunkten aus einer noch zu nennenden vorlaufenden Ersatzmaßnahme.

aufgestellt:

Weinbach, im September 2019

Ingenieurbüro
Marcellus Schönherr
Fichtenhof 1
35796 Weinbach

<u>Anlagen:</u>
1. Artenvorschlagsliste standortgerechter heimischer Gehölze
2. Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern

Anlage1:

ARTENVORSCHLAGSLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE

-unverbindlich-

für die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Bäume erster Ordnung (hochwüchsig)

Quelle:http://www.bund-rlp.de/themen_projekte/natur_artenschutz/naturschutz_im_garten/heimische_gehoelze/

Standort:

1. mittlere Standorte, basenarme Böden
2. mittlere Standorte, basenreiche Böden
3. mäßig trockene Standorte, basenarme Böden
4. mäßig trockene Standorte, basenreiche Böden
5. feuchte Standorte, basenreiche Böden
6. Ufer von Bächen, Gräben und Stillgewässern

Art:		Standorte:					
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	-	2	-	4	5	-
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	1	2	-	4	5	6
Castanea sativa	Edelkastanie	1	-	3	4	-	-
Fagus sylvatica	Rotbuche	1	2	3	4	5	6
Fraxinus excelsior	Esche	1	2	-	-	5	6
Quercus petraea	Trauben-Eiche	1	2	3	4	5	-
Quercus robur	Stiel-Eiche	1	2	3	4	5	6
Salix alba	Silber-Weide	-	-	-	-	-	6
Tilia cordata	Winter-Linde	-	2	-	4	5	-
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	-	2	-	4	5	-
Ulmus glabra	Berg-Ulme	-	2	-	-	5	6

Bäume zweiter Ordnung (mittelwüchsig)

Quelle:http://www.bund-rlp.de/themen_projekte/natur_artenschutz/naturschutz_im_garten/heimische_gehoelze/

Standort:

1 mittlere Standorte, basenarme Böden
2. mittlere Standorte, basenreiche Böden
3. mäßig trockene Standorte, basenarme Böden
4. mäßig trockene Standorte, basenreiche Böden
5. feuchte Standorte, basenreiche Böden
6. Ufer von Bächen, Gräben und Stillgewässern

Art:		Standorte:					
Acer campestre	Feld-Ahorn	-	2	-	4	5	-
Acer monspessulanum	Franz"sischer Ahorn	-	-	-	4	-	-
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	-	-	-	-	5	6
Betula pendula	Sand-Birke	1	2	-	4	5	6
Carpinus betulus	Hainbuche	1	2	3	4	5	6
Malus domestica	Wildapfel	-	-	-	-	5	-
Populus tremula	Espe	1	-	3	4	5	6
Prunus avium	Vogel-Kirsche	1	2	-	4	5	-
Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche	-	-	-	4	-	-

Prunus padus	Trauben-Kirsche	-	-	-	-	-	6
Pyrus pyraster	Wildbirne	-	-	-	4	-	-
Salix caprea	Sal-Weide	1	-	-	-	-	6
Salix fragilis	Bruch-Weide	-	-	-	-	-	6
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	-	-	-	-	-	6
Salix purpurea	Purpur-Weide	-	-	-	-	-	6
Salix triandra	Mandel-Weide	-	-	-	-	-	6
Sorbus aria	Mehlbeere	1	-	3	4	-	-
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	1	2	3	4	5	6
Sorbus torminalis	Elsbeere	-	-	3	4	-	-
Ulmus minor	Feld-Ulme	-	2	-	4	-	-

Sträucher

Quelle:http://www.bund-rlp.de/themen_projekte/natur_artenschutz/naturschutz_im_garten/heimische_gehoelze/

Standort:

1. mittlere Standorte, basenarme Böden
2. mittlere Standorte, basenreiche Böden
3. mäßig trockene Standorte, basenarme Böden
4. mäßig trockene Standorte, basenreiche Böden
5. feuchte Standorte, basenreiche Böden
6. Ufer von Bächen, Gräben und Stillgewässern

Art:		Standorte:					
Berberis vulgaris	Berberitze	-	-	-	4	-	-
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	-	-	-	4	5	-
Corylus avellana	Hasel	1	2	-	4	5	6
Crataegus laevigata	Zweigriffl. Weißdorn	-	2	-	4	5	6
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn	-	2	-	4	5	-
Cytisus scoparius	Besenginster	1	2	3	4	-	-
Daphne mezereum	Seidelbast	-	2	-	4	-	-
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	-	-	-	4	5	6
Frangula alnus	Faulbaum	1	2	-	-	5	6
Ilex aquifolium	Stechpalme	1	2	3	-	5	-
Ligustrum vulgare	Liguster	-	-	3	4	-	-
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	-	-	-	4	5	-
Prunus spinosa	Schlehe	-	-	3	4	5	-
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere	-	2	-	-	-	-
Ribes rubrum	Schw. Johannisbeere	-	-	-	-	5	6
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	-	-	-	-	5	-
Rosa canina	Hunds-Rose	1	2	3	4	5	-
Rosa corymbifera	Busch-Rrose	-	2	-	4	-	-
Rosa obtusifolia	Flaum-Rose	-	2	-	4	-	-
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	-	-	-	4	-	-
Salix aurita	Öhrchen-Weide	-	-	-	-	-	6
Salix cinerea	Grau-Weide	-	-	-	-	-	6
Salix viminalis	Korb-Weide	-	-	-	-	-	6
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	-	2	-	4	5	6
Sambucus racemosa	Traubiger Holunder	1	2	-	4	5	6
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	-	2	-	4	-	-
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball	-	-	-	4	5	6

Obstgehölze

Äpfel
Erbacher Mostapfel
Haugapfel
Gelber Edel
Rote Sternrenette
Anhalter Geisepitter
Allendorfer Rosenapfel
Harberts Renette
Weilburger Apfel
Herrnapfel aus Waldgirmes
Landsberger Renette
Brettacher
Ontario Gräfin von Paris
Schöner aus Boskoop
Oldenburger
Rheinischer Winterrambour
Rheinischer Bohnapfel
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Roter Boskoop
Kaiser Wilhelm
Prinz Albrecht
Echter Prinz
Goldparmäne
Heuchelheimer Schneeapfel
Hammeldeinchen
Hessische Tiefenblüte
Friedberger Bohnapfel
Kloppenheimer Streifling
Jakob Lebel

Sauerkirschen
Lahnsteiner Süßweichsel
Filsener Glaskirsche

Süßkirschen
Kassins Frühe
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Filsener Goldperle

Perle von Filsen
Hängige
Simonis

Birnen
Pastorenbirne

Köstliche von Cherneu
Gellerts Butterbirne
Nordhäuser Winterforelle
Gute Graue
Oberösterreichische Weinbirne
Stuttgarter Geißhirtle
Philippsbirne
Williams Christbirne

Pflaumen
Wangenheims Frühzwetschge
Schönberger Zwetschge
Hauszwetschge
Auerbacher
Hanita
Bühler Zwetschge

Sonstige Bäume
Speierling
Walnuss

Bodenansprüche: trocken = tro; frisch = fr, Feucht = fe

Bodendecker

Hedera helix	-	Efeu	fr
Vinca minor	-	Kleines Immergrün	fr
clematis vitalba		Waldrebe	fr

Schlingpflanzen

Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe	fr
Hedera helix	-	Efeu	fr
Lonicera periclymenum	-	Wald-Geißblatt	fr
Parthenocissus inserta	-	Jungfernrebe	

Pflanzenarten für die Fassadenbegrünung (ggf. Kletterhilfe)

Standort: Abkürzung: s = schattig hs = halbschattig so = sonnig

über 10 m Höhe

Polygonum aubertii	-	Knöterich	so	-	s
Parthenocissus quinquefolia	-	Wilder Wein	so	-	hs
Aristolochia macrophylla	-	Pfeifenwinde	hs		

5 bis 10 m Höhe

Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe	so	-	hs
Hydrangea petiolaris	-	Kletterhortensie	hs		
Vitis coignetiae	-	Weinrebe	s	-	hs
Vitis vinifera	-	Weintraube	s	-	hs

bis 5 m Höhe

Lonicera heckrottii	-	Feuer-Geißblatt	hs		
Lonicera tellmanniana	-	Gold-Geißblatt	hs		
Humulus lupulus	-	Hopfen	hs		
Lonicera caprifolium	-	Jelänger-jelieber	hs		
Heimische Rosa-Arten	-	Kletterrosen	hs		
Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe	so	-	hs

unterlegte Pflanzen sind Giftpflanzen, von deren Verwendung
in sensiblen Bereichen wie Schule, Kindergarten etc, abgesehen werden sollte.

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

Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern
(§ 76 WHG)

Überschwemmungsgebiete sind Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden. Dies gilt nicht für Gebiete, die überwiegend von den Gezeiten beeinflusst sind, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist.

Die Landesregierung setzt durch Rechtsverordnung innerhalb der Risikogebiete oder der nach § 73 Absatz 5 Satz 2 Nr.1 zugeordneten Gebiete mindestens die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, und die zur Hochwasserentlastung und Rückhaltung beanspruchten Gebiete als Überschwemmungsgebiete fest. Gebiete nach Satz 1 Nr.1 sind bis zum 22. Dezember 2013 festzusetzen. Die Festsetzungen sind an neue Erkenntnisse anzupassen. Die Landesregierung kann die Ermächtigung nach Satz 1 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.

Noch nicht nach Absatz 2 festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind zu ermitteln, in Kartenform darzustellen und vorläufig zu sichern.

Die Öffentlichkeit ist über die vorgesehene Festsetzung von Überschwemmungsgebieten zu informieren; ihr ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Sie ist über die festgesetzten und vorläufig gesicherten Gebiete einschließlich der in ihnen geltenden Schutzbestimmungen sowie über die Maßnahmen zur Vermeidung von nachteiligen Hochwasserfolgen zu informieren.

Rückhalteflächen (§ 77 WHG)

Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Soweit überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Frühere Überschwemmungsgebiete, die als Rückhalteflächen geeignet sind, sollen so weit wie möglich wiederhergestellt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen.

Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§ 78 WHG)
Rechtsstand 05.01.2018 (aktuelle Fassung)

(1) [1]In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. [2]Satz 1 gilt nicht, wenn die Ausweisung ausschließlich der Verbesserung des Hochwasserschutzes dient, sowie für Bauleitpläne für Häfen und Werften.

(2) [1]Die zuständige Behörde kann 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 an-

grenzt,
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.

[2]Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 Nummer 3 bis 8 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

(3) [1]In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:
1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

[2]Dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend. [3]Die zuständige Behörde hat der Gemeinde die hierfür erforderlichen Informationen nach § 4 Absatz 2 Satz 4 des Baugesetzbuches zur Verfügung zu stellen.

(4) [1]In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. [2]Satz 1 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus, des Baus von Deichen und Dämmen, der Gewässer- und Deichunterhaltung und des Hochwasserschutzes sowie des Messwesens.

(5) [1]Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 4 Satz 1 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn
1. das Vorhaben
a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder

2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

[2]Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

(6) [1]Bei der Festsetzung nach § 76 Absatz 2 kann die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen auch allgemein zugelassen werden, wenn sie

1. in gemäß Absatz 2 neu ausgewiesenen Gebieten nach § 30 des Baugesetzbuches den Vorgaben des Bebauungsplans entsprechen oder
2. ihrer Bauart nach so beschaffen sind, dass die Einhaltung der Voraussetzungen des Absatzes 5 Satz 1 Nummer 1 gewährleistet ist.

[2]In den Fällen des Satzes 1 bedarf das Vorhaben einer Anzeige.

(7) Bauliche Anlagen der Verkehrsinfrastruktur, die nicht unter Absatz 4 fallen, dürfen nur hochwasserangepasst errichtet oder erweitert werden.

(8) Für nach § 76 Absatz 3 ermittelte, in Kartenform dargestellte und vorläufig gesicherte Gebiete gelten die Absätze 1 bis 7 entsprechend.

<u>Der Antrag zur wasserrechtlichen Genehmigung gem. § 78 Abs. 2 WHG wird beim Regierungspräsidium Giessen gestellt.</u>

§ 23 HWG – (zu § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes) Gewässerrandstreifen

(1) [1]Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des Baugesetzbuches fünf Meter breit. [2]Die Wasserbehörde kann durch Rechtsverordnung, soweit der Innenbereich betroffen ist, im Einvernehmen mit der Gemeinde die Breite des Gewässerrandstreifens einzelner Gewässer insgesamt oder für bestimmte Abschnitte abweichend von Satz 1 festlegen, soweit dies zur Sicherung des Wasserabflusses oder zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer erforderlich oder ausreichend ist.

(2) [1]Über § 38 Abs. 4 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes hinaus sind im Gewässerrandstreifen verboten:
1.
der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Pflanzenschutzmittel zur Verhütung von Wildschäden, in einem Bereich von vier Metern; § 38 Abs. 2 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt entsprechend,
2.
das Pflügen in einem Bereich von vier Metern ab dem 1. Januar 2022; § 38 Abs. 2 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt entsprechend,
3.
die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
4.
die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften.
[2]Satz 1 Nr. 3 gilt nicht, soweit das Grundstück im Innenbereich liegt und im Bereich des Gewässerrandstreifens bereits am 5. Juni 2018 rechtmäßig bebaut ist.

(3) § 38 Abs. 5 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt entsprechend für die Verbote nach Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 3.

(4) [1]Werden Eigentümern oder anderen Nutzungsberechtigten Verbote nach Abs. 2 auferlegt, durch die sie unverhältnismäßig beschränkt werden, so ist dafür Entschädigung zu leisten, wenn die Beschränkung durch eine Befreiung nach Abs. 3 nicht vermieden werden kann. [2]§ 96 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt entspre-

chend.

(5) [1]Bei Aufgabe jeglicher landwirtschaftlicher Nutzung von Ackerflächen in einem Bereich im Sinne des Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ab dem 1. Januar 2022 wird den Eigentümern oder anderen Nutzungsberechtigten nach Maßgabe vorhandener Haushaltsmittel ein angemessener Geldausgleich gewährt. [2]Der Ausgleich kann auch im Rahmen eines Förderprogramms gewährt werden. [3]Durch Rechtsverordnung im Einvernehmen mit der für die Angelegenheiten der Landwirtschaft zuständigen Ministerin oder dem hierfür zuständigen Minister können Regelungen über die Höhe und Pauschalierung des Ausgleichs getroffen werden.

(6) [1]Einer Gemeinde, der nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 die Pflicht zur Unterhaltung oberirdischer Gewässer obliegt, steht beim Kauf von Grundstücken, auf denen sich ein Gewässerrandstreifen befindet, ein Vorkaufsrecht zu. [2]Befindet sich der Gewässerrandstreifen nur auf einem Teil des Grundstücks, so erstreckt sich das Vorkaufsrecht nur auf diese Teilfläche. [3]Der Eigentümer kann die Übernahme der Restfläche verlangen, wenn es ihm wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, diese Restfläche zu behalten. [4]Das Vorkaufsrecht geht anderen landesrechtlichen Vorkaufsrechten sowie rechtsgeschäftlichen Vorkaufsrechten vor und bedarf nicht der Eintragung in das Grundbuch. [5]Es ist nicht übertragbar. [6]Es darf nur ausgeübt werden, wenn dies zum Schutz des Gewässers erforderlich ist. [7]Es darf nicht ausgeübt werden bei einem Verkauf an Ehegatten, Lebenspartnerinnen, Lebenspartner oder Verwandte ersten Grades. [8]Die §§ 463 bis 468, § 469 Abs. 1und 2 Satz 1, §§ 471 und 1098 Abs. 2 sowie §§ 1099 bis 1102 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gelten entsprechend.