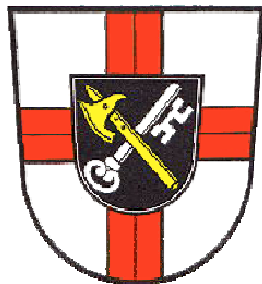


Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

Bebauungsplan mit paralleler Flächennutzungsplanänderung

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

**in der Gemarkung Villmar
des Marktflecken Villmar**



Begründung

Verfahren §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange

Juli 2020

INHALTSANGABE

1.0	Anlass der Aufstellung und Verfahren	1
1.1	Entwicklungsabschnitt I	5
1.2	Entwicklungsabschnitt II	6
1.3	Wasserrechtliche Genehmigung und FFH-Vorprüfung	7
1.4	UVP-Richtlinie	7
2.0	Lage und Abgrenzung des Gebietes	8
2.1	Vermessung	8
3.0	Übergeordnete Planungen	8
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
3.2	Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes	11
4.0	Tabellarische Flächencharakteristik und Bewertung	13
5.0	Städtebauliches Konzept	14
5.1	Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der § 1 und § 1 (a) BauGB	14
5.1.1	Gegenwärtiger Bestand, städtebauliche Situation, Entwicklungserfordernisse des Entwicklungsabschnitt I	17
5.1.2	Entwicklungsziele	18
5.1.3	Standortwahl	18
6.0	Begründung der Festsetzungen	18
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	18
6.2	Grünordnung	20
6.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
6.4	Belange des Immissionsschutzes	21
6.5	Verkehrstechnische Erschließung/ÖPNV	21
6.6	Wasserwirtschaftliche Belange	21
6.6.1	Wasserversorgung	21
6.6.2	Grundwassersicherung/Wasserschutzgebiete	22
6.6.3	Gewässer/Überschwemmungsgebiete	22
6.6.4	Abwasserableitung	22
6.6.5	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten/Altstandorte/Grundwasserschadensfälle	22
6.7	Energieversorgung	23
6.8	Telekom	23
6.9	Belange der Abfallwirtschaft	23
7.0	Einrichtungen der sozialen Infrastruktur	23
8.0	Belange der Archäologie und der Paläontologischen Denkmalpflege	24
9.0	Belange des Bergbaus	24
10.0	Belange der Gleichstellung	24
11.0	Belange des Brandschutzes	24
12.0	Bodenordnung	26
13.0	Textliche Festsetzungen	27
14.0	Flächenbilanz	33
14.1	Planung:	33
14.2	Bestand:	33
15.0	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach dem Biotopwertverfahren (Aicher/Leyser)	34
16.0	Zuordnung von Eingriff und Ausgleich	34
	Giftige Gehölze und Pflanzen von deren Verwendung in sensiblen Bereichen wie Schule, Kindergarten, Spielplatz etc. abgesehen werden sollte:	35
	Literatur- und Quellenangaben:	36
	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	37
	Protokoll vom 25.08.2015	40

1.0 Anlass der Aufstellung und Verfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zahlreiche Exponate diverser Werkzeuge (Steinfräse, Schleifmaschine etc. demonstrieren

in einer dauerhaften Freiluftausstellung die Marmorverarbeitung um 1900.

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

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

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

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

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

Die Brücke wurde 1985 unter Denkmalschutz gestellt.

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

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

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

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

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

Durch die bauleitplanerische Absicherung für die Errichtung eines Bootssteiges an einer vorhandenen Lahntreppe, nördlich der bestehenden Kanu-Slipanlage, soll die Option ge-

schaffen werden ggf. hier eine Möglichkeit zu schaffen ein Ausflugsschiff oder Floss zu stationieren.

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

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

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

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

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

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

150 000 Kanu-Touristen jährlich auf der Lahn

40 Ein- und Ausstiegsstellen sowie zahlreiche Toilettenanlagen und Rastplätze

10 000 Arbeitsplätze im Tourismusgewerbe – Hotels, Campingplätze, Gastronomie

20 Kanureiseveranstalter an der Lahn

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

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

Villmar: Bevölkerung insgesamt: 6.857 Erfassungsjahr 2016

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

Villmar: Bevölkerung insgesamt: 6.474 Erfassungsjahr 2017

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

Villmar: Bevölkerung insgesamt: 6.756 Erfassungsjahr 2019

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

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

<u>Runkel: Bevölkerung insgesamt: 9.561</u>		<u>Erfassungsjahr 2016</u>
Durchschnittl. Bettenangebot	318	
Ankünfte	18.215	
Übernachtungen	26.486	
durchschn. Aufenthalt in Tagen	1,5	

<u>Runkel: Bevölkerung insgesamt: 8.839</u>		<u>Erfassungsjahr 2017</u>
Durchschnittl. Bettenangebot	298	
Ankünfte	16.310	
Übernachtungen	22.638	
durchschn. Aufenthalt in Tagen	1,4	

<u>Runkel: Bevölkerung insgesamt: 9.303</u>		<u>Erfassungsjahr 2019</u>
Durchschnittl. Bettenangebot	315	
Ankünfte	16.838	
Übernachtungen	25.103	
durchschn. Aufenthalt in Tagen	1,5	

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

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

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

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

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

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

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

König-Konrad-Halle

Ein Brand mir unklarer Ursache in der König-Konrad-Halle Ende März 2020 ist Grund für die nunmehr erfolgende Teilung des ursprünglich geplanten Gesamt-Geltungsbereiches

des Bebauungsplanes „Tourismus - links der Lahn“.



Abb. 1: Löscharbeiten



Abb. 2: Nach dem Brand

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

Die König-Konrad Halle soll in Ihrem Bestand mit den zugehörigen Parkflächen abgesichert werden. Durch einen kleinen Anbau von ca. 390 m² Grundfläche im nordwestlichen Bereich der Halle, der auch die größten Brandschäden aufweist, sollen zusätzlich dringend benötigte Räumlichkeiten für örtliche Vereine geschaffen und angeboten werden.

Der Bedarf an Räumlichkeiten innerhalb der bestehenden KKH für örtliche Vereine reicht derzeit in Villmar nicht aus. Es besteht ein dringender Platzbedarf für Übungszwecke des Jugendfeuerwehrblasorchester (ursprünglicher Gedanke Unterbringung in Containern), weiter wird ein größerer Raum für die Peter-Paul-Garde dringend benötigt. Diese hat derzeit keine adäquate Möglichkeit zur ganzjährigen Vorbereitung ihrer Auftritte.

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

1.2 Entwicklungsabschnitt II

Grünflächen mit bestehender Slipanlage und sonstigen Freizeiteinrichtungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Wasserrechtliche Genehmigung und FFH-Vorprüfung

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

1.4 UVP-Richtlinie

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

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

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

2.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Villmar

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

2.1 Vermessung

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

Die bestehenden Gehölze wurden dabei miterfasst.

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

3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt als:

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

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

Im Rahmen der parallelen Flächennutzungsplanänderung wird hier dargestellt:

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

Hinweis: der zurzeit im Gebiet rechtskräftige Flächennutzungsplan weist den Kanal zwischen der Müllerinsel und dem Festland fälschlicherweise als Fläche für die Landwirtschaft aus. Im Bestand ist der Bereich des Kanals jedoch unstrittig als Wasserfläche zu sehen, so dass hier im Rahmen der vorliegenden Planung eine Korrektur erfolgt.

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

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

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



Legende













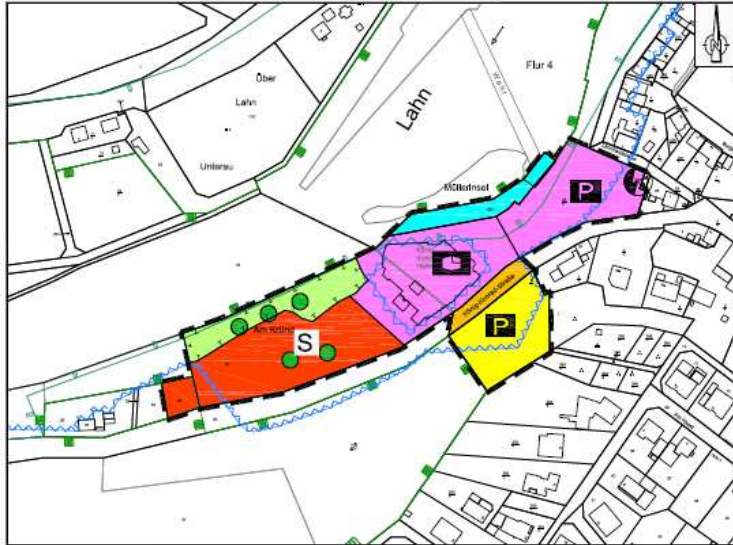












-  Bereich der Änderung
-  Fläche für den Gemeinbedarf § 5 (2) 2 BauGB, hier: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Gemischte Baufläche § 5 (2) 1 BauGB
-  Fläche für die Landwirtschaft § 5 (2) 9 BauGB hier: Acker
-  Fläche für den Verkehr § 5 (2) 3 BauGB hier: Örtliche Hauptverkehrsstraße
-  öffentlicher Parkplatz
-  Versorgungsanlage Elektrizität
-  Überschwemmungsgebiet
-  Landschaftsschutzgebiet "Taunus" (aufgehoben ab 8.12.2006)
-  Landschaftsschutzgebiet
-  FFH-Gebiet
-  Übernahme aus dem Landschaftsplan
- Erhaltung von Laubbäumen

Abb. 4: Darstellung Flächennutzungsplanänderung (ohne Maßstab)



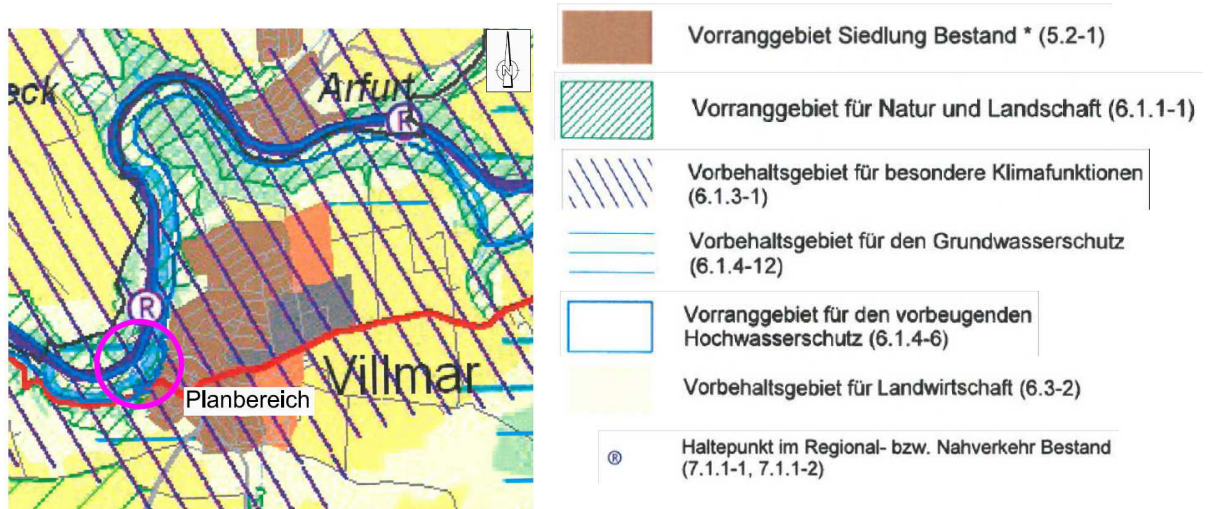
Legende

-  Bereich der Änderung
-  Sonderbaufläche § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB
-  Fläche für den Gemeinbedarf § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, hier: soziale, kulturelle und touristische Zwecke
-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB
-  Wasserfläche § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB
-  Fläche für den Verkehr § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB hier: Örtliche Hauptverkehrsstraße
-  öffentlicher Parkplatz
-  Versorgungsanlage Elektrizität
-  Überschwemmungsgebiet
-  Landschaftsschutzgebiet
-  FFH-Gebiet
-  Übernahme aus dem Landschaftsplan
Erhaltung von Laubbäumen

3.2 Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes

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

Abb. 5: Auszug aus dem Regionalplan, ohne Maßstab



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

Im Plangebiet dürften folgende Darstellungen liegen:

- Vorranggebiet Siedlung Bestand
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz

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

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

➤ **Stellungnahme:**

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

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

Vgl. Protokoll vom 25.08.2015 (Anhang 3)

6.1.3-1 (G) (K) In den **Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen** sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit

erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.

➤ **Stellungnahme:**

Das bestehende Gebäude der König-Konrad-Halle wird die klimatischen Verhältnisse im Bereich auch unter Berücksichtigung des vorgesehenen Anbaus nicht weiter oder zusätzlich verändern. Weitere bauliche Anlagen im Sinne von aufheizungsaktiven Elementen, oder solche mit zusätzlicher Barrierewirkung, sind nicht vorgesehen.

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

➤ **Stellungnahme:**

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

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

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

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

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

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

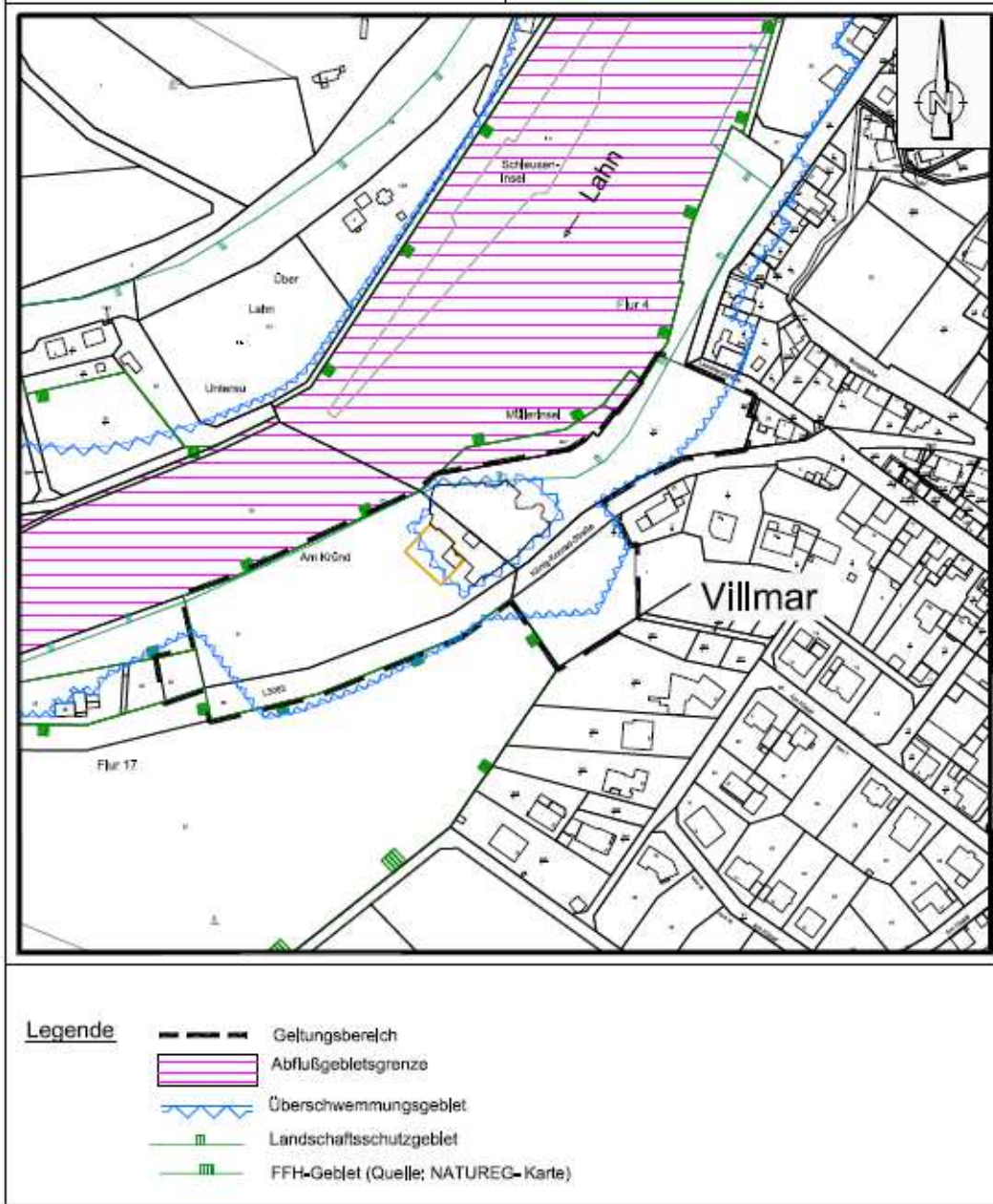
Der Maßstab des ROP lässt hier keine exakte Abgrenzung zu.

4.0 Tabellarische Flächencharakteristik und Bewertung

Bezeichnung	"Tourismus - links der Lahn - Entwicklungsabschnitt I"
Gemeinde	Villmar
Gemarkung	Villmar
Ausweisungsziel Bebauungsplan	Fläche für Gemeinbedarf (FfG) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB Sondergebiet das der Erholung dient SO 1 und SO 2 gem. § 10 BauNVO
Ausweisungsziel Flächennutzungsplan	Fläche für Gemeinbedarf (FfG) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Sondergebiet das der Erholung dient SO gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
Lage	Westlicher Ortsrand, südlich der Lahn
Fläche	Ca. 1,7 ha
Topografie	Relativ eben, Lahnuferhänge abfallend
Aktuelle Nutzung	Wohnmobilstellplatz, König-Konrad-Halle, Parkflächen, Freizeitnutzung
Umgebungsnutzung	Ortslage, Wasserlauf der Lahn, freie Landschaft
Regionalplan 2010	Vorranggebiet Siedlung Bestand Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz Vorranggebiet für Natur und Landschaft
F-Plan	Fläche für Gemeinbedarf: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Gemischte Baufläche Versorgungsanlage Strom öffentlicher Parkplatz Flächen für den Hochwasserschutz.
Schutzgebiete gem. § 23 und 26 BNatSchG	Südwestlich außerhalb des Geltungsbereiches liegt linksseitig der Lahn das Naturschutzgebiet Nr. 153303, "Bodensteinerlai", 4,8 ha. Rechtsseitig der Lahn, etwa auf Höhe von "Bodensteinerlai", liegt das NSG Wehrley von Runkel, Nr. 1533005, 20,5 ha. Beide NSG bleiben durch die Planung unberührt. Randlich der Fläche liegt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2531018 „Auenverbund Lahn-Dill“. Sehr kleinräumig und deutlich untergeordnet überschneidet der Geltungsbereich das LSG.
sonstige Schutzgebiete	Überschwemmungsgebiet / Abflussgebiet Lahn
FFH-Gebiet	Angrenzend + kleinräumig überlagernd: FFH-Gebiet: „Lahntal und seine Hänge“ Nr. 5515-303.
Biotope gem. § 30 BNatSchG	Biotop Nr. 433 wird erhalten Gesetzlich geschützte Biotopkomplexe: keine
Wald	Nicht betroffen
Gewässer	Lahn, außerhalb des Geltungsbereiches
Aussiedlerhöfe (VDI Richtlinie 3471)	Nicht betroffen
Gewerbegebiete, Wohngebiete	Keine Konflikte
Freihaltezone für Leitungstrassen	Keine
Bergbau	Keine
Altlasten	Nicht bekannt
Erschließung	Vorhanden
Anpassungs- und Sicherungserfordernisse bzgl. angrenzender Nutzungen	Die Vorgaben bzgl. des Abflussgebietes / Überschwemmungsgebietes müssen beachtet werden.
Besonderheiten	Naturschutzfachliche und wasserrechtliche Vorgaben sind zu beachten. Die angrenzende Lahn wird als Kul-

turdenkmal nach § 2 Abs. 3 HDSchG (Wasserfläche) geführt, ist jedoch von der Planung nicht direkt betroffen.

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



5.0 Städtebauliches Konzept

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

Die Bauleitplanung der Gemeinde Villmar soll die bereits vorhandene touristische Nutzung im Bereich städtebaulich steuern und durch sinnvolle Besucherlenkung sowie Steuerung des Verkehrsaufkommens, im Sinne eines sanften Tourismus vorhandene Potentiale nutzen (Unica-Bruch, Lahn-Marmor-Museum, König-Konrad-Brücke, Vorhandene Kanu-Slip-

Anlage, geplante Schiffsanlegestelle durch Lage an der Lahn, König-Konrad-Halle mit Restaurant Klickermill und bestehender Wohnmobilstellplatz). Dies auch im Hinblick des Naturschutzes unter Berücksichtigung der Ziele und Bestimmungen des angrenzenden FFH-Gebietes und des Landschaftsschutzgebietes sowie der ausgewiesenen Biotope. Darüber hinaus ist die Steuerung des Verkehrsaufkommens von zentraler Bedeutung.

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

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

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

Gesamtkonzept Tourismus:

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

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

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

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

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

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

"Tourismus 6.6

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

- *Weiterentwicklung des begonnenen Destinationsprozesses,*

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

6.6-2 (G) Der in Mittelhessen traditionell sehr stark nachgefragte naturnahe Aktivurlaub mit den Bereichen Radwandern, Wandern und Wasserwandern soll umweltverträglich und in qualitativ ansprechender Weise weiterentwickelt werden und eine direkte Partizipation für die Landtourismusbetriebe ermöglichen.....

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

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

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

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

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

Villmar bietet die Voraussetzungen folgende Nutzungsbereiche zu entwickeln:

Nutzungen	Eigenschaften	Städtebauliche Voraussetzungen, zu schaffen bzw. zu fördern
Kanufahren	Fließgewässer mit Strömung One-Way Nutzung Wassertiefe mind. 50 cm	Keine ausgebaute Steilufer Vorhandensein geeigneter Anlegemöglichkeiten Lagermöglichkeit für Boote Abstellmöglichkeit für Bootstrailer Ggf. Sanitärversorgung Anschluss an den ÖPNV
Fahrgastschiffahrt	Tagespersonenschiffe mit Gastronomie	Vorhandensein geeigneter Anlegestellen Notwendige Wassertiefe Anlegestelle als visuelles Element im Sichtbereich der

		Bebauung vorsehen. Promenadenraum Fußläufige Anbindung an Infrastruktur / ÖPNV
Gastronomie	Entsprechende Angebote	Stellplätze, fussläufig er- reichbare Spaziermöglich- keiten, Möglichkeiten zur Kinderbeschäftigung
Freizeit	Tages- / Mehrtagestouristen / Einwohner Wohnmobile	Multifunktional zu nutzende Freiflächen Verkehrliche Anbindung Stellplätze
Wandern	Attraktive Landschaft, Se- henswürdigkeiten	Wanderwegenetz, ÖPNV
Radwandern	Attraktive Landschaft, Se- henswürdigkeiten	Radwege- / Fernradwege- netz ÖPNV mit Radtransport

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

5.1.1 Gegenwärtiger Bestand, städtebauliche Situation, Entwicklungserfordernisse des Entwicklungsabschnitt I

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

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

Aus sehr aktuellem Anlass (ein Brand Anfang dieses Jahres) wurde eine dezidierte Betrachtung der bestehenden Nutzungen und Erforderlichkeiten der KKH durch die Gemeindeverwaltung vorgenommen und es wurde sich mehrheitlich darauf verständigt, dass ein kleinerer Anbau erforderlich wird, um dem regen Vereinsleben die notwendige Infrastruktur in Form von Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde sieht dies als wichtige Aufgabe im Rahmen ihrer Verpflichtung zur Daseinsvorsorge im Gemeindegebiet an.

Der bestehende Wohnmobilstellplatz in direkter Nachbarschaft, der bereits heute ebenfalls regelmäßig und gut frequentiert wird, entspricht nicht mehr den aktuellen technischen Erfordernissen und muss saniert und modernisiert werden. Dies im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft hinsichtlich der direkt angrenzenden Lahn mit den begleitenden Grünstrukturen.

In einem benachbarten Bereich soll eine städtebauliche Ordnung zugunsten einer bestehenden Ferienwohnung erfolgen.

5.1.2 Entwicklungsziele

Laut Planzeichnung sollen Flächen für den ruhenden Verkehr ausgewiesen werden.

Der dargestellte Bereich der ausgewiesenen Fläche für Gemeinbedarf soll weiterhin dem Betrieb der König-Konrad-Halle mit den verschiedenen Nutzungen durch Vereine und als Dorfgemeinschaftshaus sowie der angegliederten Gastronomie vorbehalten bleiben. Moderate Erweiterungsmöglichkeiten sollen für die König-Konrad-Halle ermöglicht werden, da die Gemeinde hier nach bereits erfolgten Anfragen u.a. einen Übungsraum für musiktreibende Vereine des Gemeindegebietes zur Verfügung stellen will. Darüber hinaus ist die Zulässigkeit zweier Wohneinheiten für Betreiber/Hausmeister und Bedienstete des Restaurants vorgesehen, um eine Präsenz von Aufsichtspersonal an der KKH zu ermöglichen. Dies auch vor dem Hintergrund des kürzlich vorgefallenen Brandereignisses.

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

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

Im Weiteren soll im Bereich durch vorliegende Planung und einer damit einhergehenden Verbesserung der verkehrlichen Belange eine gezielte und effektive Besucherlenkung erfolgen.

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

5.1.3 Standortwahl

Eine Standortalternativendiskussion erübrigt sich aus städtebaulicher Sicht.

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

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

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

6.0 Begründung der Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Die Vorschriften der Baunutzungsverordnung über das Maß der baulichen Nutzung finden

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

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

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

Um städtebauliche Belange zu berücksichtigen, wird es vorliegend als sinnvoll gesehen, die Verortung von Gebäuden mittels der Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen zu regeln.

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

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

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

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

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

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

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

Die zulässige GRZ von 0,4 für Hochbauten sowie die Orientierung der dargestellten Bau-

grenzen am bestehenden Gebäude mit Berücksichtigung der Möglichkeit einer untergeordneten baulichen Erweiterung der KKH trägt den Zielen der Planung zur landschaftsverträglichen und angepassten Einbindung in die umgebende Landschaft Rechnung. Eine hohe bauliche Ausnutzung wird nicht angestrebt, vielmehr soll die vorliegende Planung lediglich eine sanfte touristische Nutzung der örtlichen Potentiale ermöglichen.

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

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

Zum Beispiel können sich Änderungen in der Landesbauordnung auf die Definition der Zahl der Vollgeschosse auswirken. Durch eine relativ einfach normierte Regelung, hier Höhenfestsetzung, lässt sich zukunftsicher der gewünschte Einfluss auf die zulässige Bebauung nehmen.

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

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

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

6.2 Grünordnung

Die im Böschungsbereich zur Lahn hin vorhandenen Gehölze liegen nach erfolgter Vermessung nicht im Geltungsbereich der vorliegenden Planung. Sie bleiben somit von der Planung unberührt und dienen weiterhin sowohl dem Biotop- und Artenschutz als auch der naturraumtypischen und ästhetisch wirksamen Belebung des Landschaftsbildes. Das im Landschaftsplan dargestellte Biotop Nr. 433 wurde ebenfalls vermessen und ist als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Erhalt festgesetzt und zeichnerisch dargestellt.

Die Parkfläche östlich der König-Konrad-Halle ist bereits hergestellt und durch Grünstrukturen mit Zierschnittgehölzen gegliedert. Eine Änderung der Situation ist nicht vorgesehen.

6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Gemeinde ist Träger der Planung und mit Ausnahme des Flurstücks Nr. 35, Eigner der zugelassenen Einrichtungen und Anlagen. Aus diesem Grund wird für die Fläche für Ge-

meinbedarf zugunsten späterer Entwicklungen und Erfordernissen auf die Festsetzung von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen verzichtet.

6.4 Belange des Immissionsschutzes

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

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

Seitens der Ortslage grenzt direkt Mischgebietsbebauung an.

6.5 Verkehrstechnische Erschließung/ÖPNV

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

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

Eine Wendemöglichkeit für den KFZ -Verkehr ist gewährleistet.

Für den ruhenden Verkehr werden neben dem Wohnmobilstellplatz außerdem Stellplätze in ausreichender Zahl östlich und südlich der Klickermill/König-Konrad-Halle bereitgestellt. Die Parkfläche östlich der KKH beinhaltet neben den eigentlichen Stellplätzen auch umfangreiche Grünstrukturen.

Die hier traditionell gegebene Nutzung führt nicht zu Konflikten.

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

Folgende Haltestellen im Bereich Villmar werden angefahren:

Haltestellen: Rathaus, Schule, Friedhof, Siedlerhöfe

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

Der Bahnhof Villmar ist an das regionale Schienennetz angebunden.

6.6 Wasserwirtschaftliche Belange

6.6.1 Wasserversorgung

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

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

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

6.6.2 Grundwassersicherung/Wasserschutzgebiete

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

6.6.3 Gewässer/Überschwemmungsgebiete

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

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

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

Der Hochwasserabfluss wird durch die vorliegende Planung nicht nachteilig beeinflusst. Der Geltungsbereich grenzt direkt an die bestehende Ortslage, die ihrerseits teilweise im Überschwemmungsgebiet liegt. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch vorliegende Planung die Hochwasserrückhaltung nachteilig beeinflusst, noch der Hochwasserschutz beeinträchtigt wird. Das Gebäude der König-Konrad Halle liegt außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes, wobei die Baugrenze im westlichen Bereich (hinter der bestehenden Halle) geringfügig das dargestellte Überschwemmungsgebiet tangiert.

In diesem Bereich ist eine untergeordnete bauliche Erweiterung der KKH angedacht.

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

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

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

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)

Die gesetzlichen Vorgaben der Paragraphen

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

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

6.6.4 Abwasserableitung

Dränleitungen dürfen nicht an die Mischwasserkanäle oder Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden.

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

6.6.5 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten/Altstandorte/Grundwasserschadensfälle

Altlastenverdächtige Flächen befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Sonstige Altlasten oder Altablagerungen, Alt-

standorte, Grundwasserschadensfälle sind nach Recherchen des Gemeindebauamtes auch nicht bekannt und aufgrund der derzeitigen und vergangenen Nutzung liegen auch keine Verdachtsmomente vor.

6.7 Energieversorgung

Eine Planauskunft der Versorgungstrassen der verschiedenen Versorger wurde im Vorfeld angefordert. Die Trassenverläufe sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Bezüglich ggf. notwendigen Versorgungstrassen muss bei Neuplanungen von zu pflanzenden Bäumen der erforderliche Abstand zu den Trassen eingehalten werden. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Köln -Ausgabe 1989-, ist zu beachten. Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem bestehenden Ortsnetz. Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der jeweils beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten den jeweils betroffenen Versorgungsträger in Kenntnis zu setzen und die entsprechenden aktuellen Bestandspläne bei dem Versorgungsträger abzuholen und zu beachten.

6.8 Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die im Plan nachrichtlich übernommen wurden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. A. Abschnitt 3 zu beachten. Eine Überbauung der Telekommunikationslinien ist nicht möglich, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht. Künftige Baumaßnahmen sind auf die vorhandenen Telekommunikationsanlagen abzustimmen, so dass Anlagen nicht verändert oder verlegt werden müssen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, zuständige Technikniederlassung, so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

6.9 Belange der Abfallwirtschaft

Eine geordnete Abfallentsorgung ist sichergestellt.

7.0 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

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

8.0 Belange der Archäologie und der Paläontologischen Denkmalpflege

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

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

9.0 Belange des Bergbaus

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist im Plangebiet kein Bergbau umgegangen.

10.0 Belange der Gleichstellung

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

11.0 Belange des Brandschutzes

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.
3. Hydranten
- 3.1 Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.
- 3.2 Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.
- 3.3 Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.
- 3.4 Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.
- 3.5 Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.
4. Planung Löschwasserversorgung:
Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzstelle abzustimmen. Weiterhin sind nachfolgende Punkte zu beachten:
- 4.1 Die Löschwasserversorgung ist gemäß § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung 2018 nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 zu planen und sicherzustellen.
- 4.2 Bei der Planung der Verkehrsfläche – auch im verkehrsberuhigtem Bereich und Anliegerweg – sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Als Planungsgrundlage ist die DIN 14090 „Feuerwehrezufahrten und –aufstellflächen“ heranzuziehen.
- 4.3 Es ist festzulegen, dass bei der derzeitigen Ausrüstung der Feuerwehr keine Gebäude errichtet werden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen, mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen. Ansonsten ist ein zweiter baulicher Rettungsweg vorzusehen.

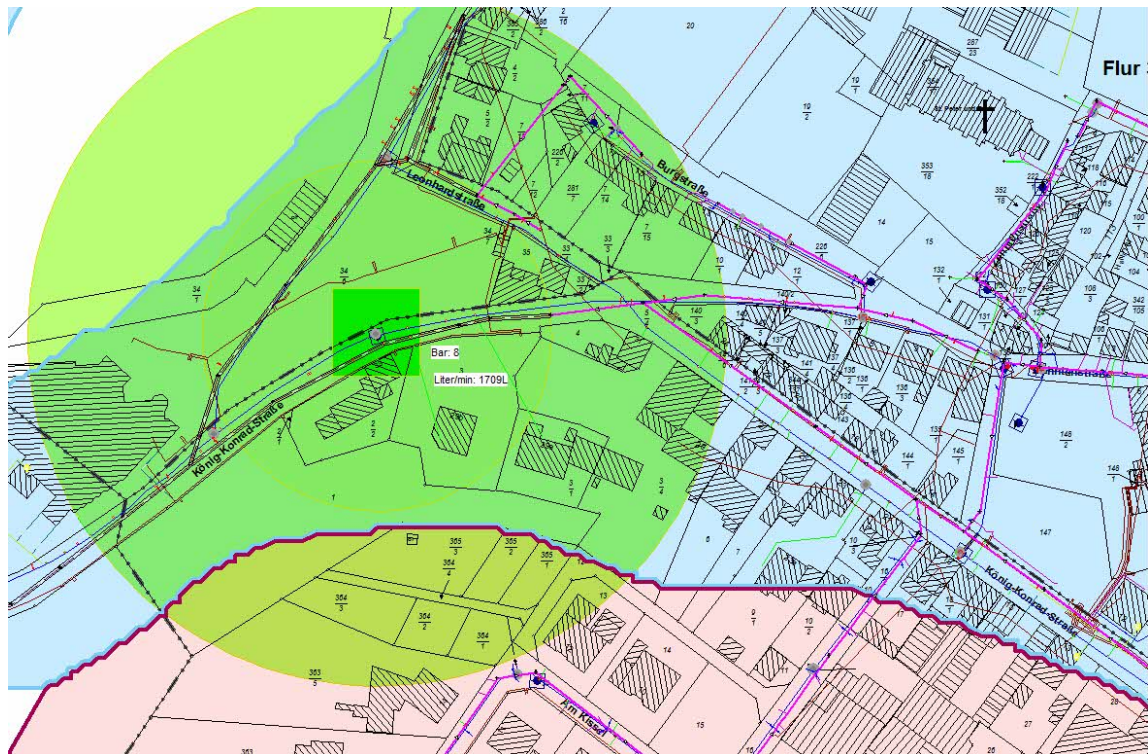
Nach telefonischer Rücksprache vom 11.10.2016 mit dem Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg - Kreisbrandinspektor - gelten für das geplante Gebiet keine besonderen brandschutztechnischen Anforderungen.

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

Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr werden bereitgestellt.

Die Löschwasserversorgung nach DVGW W 405 ist gesichert.

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



12.0 Bodenordnung

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

13.0 Textliche Festsetzungen

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

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

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 bzw. Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl GFZ	Zahl der Vollgeschosse Z	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO
Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung: soziale, kulturelle und touristische Zwecke § 6 BauNVO	Grundflächenzahl GRZ 0,4	-	-	- Zulässige Nutzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB: Gemäß Festsetzung wird die Zweckbestimmung, bzw. die Zulässigkeiten wie folgt eingegrenzt: Sozialen, kulturellen und touristischen Zwecken dienende Mehrzweck-Gebäude und Einrichtungen mit insbesondere: 1. Anlagen und Einrichtungen zur Aus- und Fortbildung 2. Gastronomiebetrieb mit zulässigen Räumen für eine Schank-Gastwirtschaft und Biergarten sowie sanitären Anlagen 3. max. 2 Wohnungen für Bedienstete und Betreiber 4. Übungs-/Aufenthaltsräume für örtliche Vereine 5. Nutzung als Dorfgemeinschaftshaus 6. Stellplätze mit Zufahrten für KFZ außerhalb der Baugrenzen Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO kann bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen werden.
SO 1 Sondergebiet das der Erholung dient Zweckbestimmung Tourismus / Freizeit / Wohnmobilstellplatz § 10 BauNVO	Grundflächenzahl GRZ 0,8	-	-	- Zulässig sind: 1. Ein Wohnmobilstellplatz mit allen erforderlichen und zweckdienlichen Anlagen wie bspw.: Anschlussäulen und mobile Anlagen, die der Versorgung der Standplätze mit Elektrizität, Wasser, sowie der Ableitung von Abwasser dienen, zur Nutzung für das vorübergehende Aufstellen von selbstfahrenden Wohnfahrzeugen (Wohnmobilen)

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

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

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

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

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

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

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

Definition und Ermittlung von max. Höhen (Hmax):

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

Höhenbezugspunkt ist das mittlere am Gebäude anstehende vorhandene Geländeniveau.

3. **Überbaubare Grundstücksfläche [§ 23 BauNVO]**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4 **Artenschutz**

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

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

Bei der Pflege von Grünflächen ist auf die Verwendung von Pestiziden/Insektiziden zu ver-

zichten. Erforderlich werdende Baumpflegeschnitte sind in den Sommermonaten zwischen Mitte Juli und Mitte Oktober eines Jahres durchzuführen. Die Vorgaben des § 39 BNatschG i.V. mit § 44 BNatSchG sind zu beachten. Aufgrund der Brutzeiten der Wasservögel sind Gehölzarbeiten in den direkten Uferbereichen von Anfang April bis Ende August unzulässig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C. Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

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

Für mögliche Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung wird eine Kompensationsmaßnahme im nachfolgenden Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zugeordnet:

D. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz [§ 20 - 25 HDSchG]

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

2. Verlegung von Leitungen

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

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

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

3. Abfallwirtschaft

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

4. Boden / Grundwasser

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

Idealerweise soll das ausgebaute Bodenmaterial direkt wieder eingebaut werden. Ist dies nicht möglich, so müssen geeignete Flächen zur Zwischenlagerung bereit gestellt werden. Ober- und Unterboden sind grundsätzlich getrennt voneinander zu lagern. Die Bodenmieten dürfen generell nicht befahren werden und müssen bei einer Lagerung von über 6 Wochen begrünt werden, um eine Durchlüftung und Entwässerung zu gewährleisten und das Bodenmaterial sicher zu stellen. Eine Ansaat schützt darüber hinaus vor Erosion und un-

terdrückt unkontrollierte Selbstbegrünung (Unkrautsamenpotential).

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

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

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

Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende

Boden - damit ihr Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer

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

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

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

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

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

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

5. Erdwärme

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

6. Altlasten

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

14.0 Flächenbilanz

14.1 Planung:

Flächendisposition (ca. Angaben)		
Gesamtfläche	= 17.305 m²	
<u>Fläche für Gemeinbedarf FfG</u>	= 6.210 m ²	
bebaubar gem. GRZ 0,4		= 2.484 m ²
Freifläche		= 3.726 m ²
davon max. Nebenanlagen 3.105 m ²		
davon mind. Freifläche 621 m ²		
<u>Baufläche SO 1</u>	= 3.785 m ²	
nutzbar gem. GRZ 0,8		= 3.028 m ²
Freifläche		= .757 m ²
<u>Baufläche SO 2</u>	= 350 m ²	
nutzbar gem. GR		= .135 m ²
Freifläche		= .215 m ²
<u>Verkehrsfläche</u>	= 3.770 m ²	
König-Konrad-Straße		= 2.375 m ²
Fußweg		= .600 m ²
Parkplatz		= .795 m ²
Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	= 1.505 m ²	
Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft	= 1.685 m ²	

14.2 Bestand:

Rechtmäßig zugrunde liegender Bestand		
Gesamtfläche	= 17.305 m²	
<u>Asphalt</u>	= 4.685 m ²	
König-Konrad-Straße		= 2.375 m ²
Freifläche		= 2.310 m ²
Pflaster	= .600 m ²	
Gebäude	= 1.645 m ²	
Schotterflächen	= 2.370 m ²	
davon Fußweg 600m ²		
Schotterrasen	= .785 m ²	
Parkplatzbegrünung (Rasen-Ziergehölz)	= 2.050 m ²	
Krautland	= .795 m ²	
Acker	= .350 m ²	
Gehölz	= 4.025 m ²	

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

- folgt -

16.0 Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

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

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

-folgt im weiteren Verfahren-

aufgestellt:

Weinbach, im Juli 2020

Ingenieurbüro
Marcellus Schönherr
Fichtenhof 1
35796 Weinbach

H. Mendel
(Dipl. -Ing. Umweltsicherung)

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

Anlage 1:

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

Sträucher

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

Bodendecker

Hedera helix	Efeu
Vinca minor	Kleines Immergrün
Clematis vitalba	Waldrebe

Schlingpflanzen

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

Pflanzenarten für die Fassadenbegrünung

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

Folgende Giftpflanzen sind auf Spielplätzen grundsätzlich verboten:

Quelle: Deutsches Grünes Kreuz

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

Anlage 2:

Literatur- und Quellenangaben:

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

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

Rechts- und Verwaltungsvorschriften

BAUGESETZBUCH

(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 zuletzt geändert am 24. März 2020 (GVBl.S. 201)

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG

(BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), letzte Änderung BGBl I Nr. 65 vom 02.10.2017 S. 3465.

BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ

(BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27. September 2017 durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung (BGBl. I Nr. 65 vom 02.10.2017 S. 3465)

BUNDESFERNSTRAßENGESETZ (FSTRG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I Nr. 29 vom 10.07.2007 S. 1206) zuletzt geändert am 3. März 2020 durch Artikel 2 des Gesetzes zur weiteren Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren im Verkehrsbereich (BGBl. I Nr. 11 vom 12.03.2020 S. 433)

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

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

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 m. W. v. 1. März 2010), zuletzt geändert am 4. März 2020 durch Artikel 1 des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BGBl. I Nr. 11 vom 12.03.2020 S. 440).

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Nr. 7 vom 26.02.2010 S. 94) zuletzt geändert am 12. Dezember 2019 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Einführung eines Bundes-Klimaschutzgesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften (BGBl. I Nr. 48 vom 17.12.2019 S. 2513)

GESETZ ZUR ORDNUNG DES WASSERHAUSHALTS (WASSERHAUSHALTSGESETZ - WHG)

vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 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)

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

(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I Nr. 25 vom 27.05.2013 S. 1274)
zuletzt geändert am 8. April 2019 durch Artikel 1 des Dreizehnten Gesetzes zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes²⁾ (BGBl. I Nr. 12 vom 11.04.2019 S. 432)

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

(Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041)

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

VOM 2. MAI 1975 (BGBl. I NR. 50 VOM 07.05.1975 S. 1037)

zuletzt geändert am 17. Januar 2017 durch Artikel 1 des Dritten Gesetzes zur Änderung des Bundeswaldgesetzes (BGBl. I Nr. 4 vom 26.01.2017 S. 75)

HESSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ - HDSCHG

HDSchG vom 28. November 2016 (GVBl. Hessen I Nr. 18 vom 05.12.2016, S. 211)

HESSISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ

(HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 28.12.2010, S. 629) zuletzt geändert am 28. Mai 2018 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 8 vom 05.06.2018, S. 184)3)4)

HESSISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM KREISLAUFWIRTSCHAFTSGESETZ - HAKRWG

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

HESSISCHE BAUORDNUNG

(HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198)

HESSISCHE GEMEINDEORDNUNG

(HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. Hessen I Nr. 7 vom 17.03.2005, S. 142), zuletzt geändert am 21. Juni 2018 durch Artikel 6 des Zweiten Gesetzes zur Änderung dienstrechtlicher Vorschriften (2. DRÄndG) (GVBl. Hessen I Nr. 12 vom 29.06.2018, S. 291)

HESSISCHES NACHBARRECHTSGESETZ

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

HESSISCHES STRABENGESETZ (HSTRG)

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

HESSISCHES WASSERGESETZ

(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 22. August 2018 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Änderung des Berufsstandsmitwirkungsgesetzes und zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes (GVBl. Hessen I Nr. 17 vom 31.08.2018, S. 366)

RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG)

vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I Nr. 65 vom 30.12.2008 S. 2986)

zuletzt geändert am 20. Juli 2017 durch Artikel 2 Absatz 14a und 15 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung (BGBl. I Nr. 52 vom 28.07.2017 S. 2808)

RICHTLINIE 2011/92/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG BEI BESTIMMTEN ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN PROJEKTEN

vom 13. Dezember 2011 (ABl. EU vom 28.01.2012 Nr. L 26 S. 1)

zuletzt geändert am 16. April 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die

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

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

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

VERORDNUNG ÜBER DEN BAU UND BETRIEB VON GARAGEN UND STELLPLÄTZEN

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

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

(Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017; BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)1)2)

VERORDNUNG ÜBER DIE DURCHFÜHRUNG VON KOMPENSATIONSMABNAHMEN, DAS FÜHREN VON ÖKOKONTEN, DEREN HANDELBARKEIT UND DIE FESTSETZUNG VON ERSATZZAHLUNGEN

(Kompensationsverordnung - KV) 1) 1) FFN 881-52 vom 26. Oktober 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 09.11.2018, S. 652)

WASSERHAUSHALTSGESETZ

(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)

SECHZEHNTE VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

(Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)
vom 12. Juni 1990 (BGBl. I Nr. 27 vom 20.06.1990 S. 1036)
zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 durch Artikel 1 der Verordnung zur Änderung der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) (BGBl. I Nr. 61 vom 23.12.2014 S. 2269)

Anlage 3:

Protokoll vom 25.08.2015

Ingenieurbüro Marcellus Schönherr



Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

Dipl. - Ing. Marcellus Schönherr

Fichtenhof 1
35796 Weinbach

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

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

Datum: Dienstag, 25. August 2015

Ortstermin: RP Gießen, 10:00 Uhr

Projekt: „Lahntours-Kanustation Kaisergarten“ OT Aumenau

" Tourismuskonzept Lahn“ OT Villmar

der Gemeinde Villmar

1. Lahntours-Kanustation Kaisergarten

Herr Bgm Lenz stellt die generelle Erforderlichkeit der Gemeinde Villmar dar, den Tourismus im Gemeindegebiet und hier insbesondere an der Lahn zur Wettbewerbsfähigkeit der Gemeinde zu unterstützen und zu fördern.

Frau Brandenburger stellt das Konzept zur Entwicklung des Standorts "Bootsanlegestelle Aumenau" vor. Hierbei wird erläutert, dass gerade Aumenau eine der meist frequentierten Bootsanlegestellen sei, nicht nur von Kunden der Fa. Lahntours.

Aufgrund der starken Frequentierung und des nach Aussage von Lahntours ungenügenden Zustandes der genehmigten Anlegestelle finden sich im Bereich, neben der beiden vorhandenen Treppen (eine ungenehmigt) noch zusätzlich "Trampelpfade" an denen illegal angelegt wird.

Es wird angestrebt, den Bereich insgesamt anhand eines Bauleitplanes zu ordnen und die Anlandestellen dahingehend zu optimieren, dass "wildes Anlanden" unterbunden werden kann.

Frau Brandenburger und Herr Schwarz führen aus, dass sowohl die bereits genehmigte Betontreppe, als auch die vorhandene derzeit ungenehmigte Stahltreppe erforderlich werden um einen reibungslosen Ablauf im Bereich zu gewährleisten. Dabei wird angestrebt, die obere Treppen (Metalltreppe) zum anlanden auch für mehrere Boote sachgemäß zu verbreitern und mit einer mechanischen Boothebevorrichtung zu versehen um die Boote leichter aus dem Wasser zu transportieren und so attraktiv zu gestalten. Die bereits

Seite 1 von 3

genehmigte Treppe unterhalb bleibt dem Wiedereinbringen der Boote in die Lahn vorbehalten.

Darüberhinaus strebt die Fa. Lahntours an, den gesamten Bereich weiter zu entwickeln: auf einem nördlichen Teilbereich der Fläche (Handout grün dargestellt) soll eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zeltplatz" vorgesehen werden, Das, im Eigentum der Fa. Lahntours befindliche Gebäude (ehemalige Turnhalle) auf Flurstück 41/1 soll zur gastronomischen Nutzung umgebaut und die Sanitäranlagen modernisiert werden. Der unmittelbare Bereich vor dem Gebäude bleibt der Lagerung von Kanus und der Einweisung von Kunden vorbehalten, während der südliche Bereich der in Rede stehenden Fläche genutzt werden soll um attraktive und komfortable hochwertige Übernachtungsmöglichkeit anzubieten (Handout orange dargestellt). Vorgesehen ist hier die Errichtung von fliegenden Bauten, die temporär in den Sommermonaten eine innovative und zeitgemäße Übernachtungsmöglichkeit, nicht nur für Kanuwanderer sondern auch für Wanderer und Radwanderer bieten, mit dem Ziel die Touristen auch länger als eine Nacht an den Standort Aumenau zu binden.

In der anschließenden Diskussion wurde folgendes herausgearbeitet:

- Aus wasserwirtschaftlicher Sicht liegt die in Rede stehende Fläche vollständig im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Lahn und zum Teil im Abflussgebiet der Lahn. Anzuhalten ist ein Hochwasserereignis HQ 100.
- Es ist eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 78 WHG zu beantragen. Jede bauliche Maßnahme bedarf zusätzlich einer wasserrechtlichen Einzelgenehmigung.
- Die Entwicklung des Standortes in Aumenau ist nachvollziehbar. In der Begründung zum vorgesehenen Bebauungsplan ist die Standortwahl mit Alternativendiskussion nachvollziehbar darzulegen.
- Die Planung ist anhand eines Bauleitplanverfahrens als 2-stufiges Regelverfahren realisierbar.
- 2 Anladetreppe werden innerhalb des Geltungsbereiches dargestellt
- Die Abflussgebietsgrenze ist bei der Planung zu berücksichtigen, dabei wurde vereinbart, eine Gelände Vermessung durchzuführen, da die im natureg Register dargestellte Abflussgebietsgrenze nicht amtlich vermessen ist. Eine geringfügige Inanspruchnahme des derzeit dargestellten Abflussgebietes im Norden der Planfläche erscheint nach Aussagen der Vertreter der Unteren und Oberen Wasserbehörde tolerierbar.
- Die Planung soll eine Personenlenkung dergestalt berücksichtigen, dass Gewässer und Gewässerrandstreifen mit seiner Vegetation zielgerichtet geschützt werden können.
- Das Plangebiet liegt direkt angrenzend bzw. sehr kleinräumig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Auenverbund Lahn-Dill". Laut vorläufiger Stellungnahme der Oberen Naturschutzbehörde besteht hier kein unlösbares Konfliktpotential.
- Das Plangebiet grenzt, bzw. liegt kleinräumig (Anlandestellen) im FFH-Gebiet "Lahntal und seine Hänge". Eine FFH-Vorprüfung bzgl. der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes ist durchzuführen.
- Die erforderlichen Prüfungen und Genehmigungen bzgl. Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet werden im Rahmen der Beteiligung zum wasserrechtlichen Verfahren gem. § 78 WHG durch die Obere Wasserbehörde durchgeführt. Die erforderlichen landschaftsschutzrechtlichen Genehmigungen bzw. Prüfung der Verträglichkeit erfolgen also auf Ebene der Oberen Naturschutzbehörde.



2. Tourismuskonzept Lahn

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

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

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

In der anschließenden Diskussion wurde folgendes herausgearbeitet:

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

Weinbach, den

Verteiler: siehe Teilnehmer