

Auszug aus der Flurkarte
- Amtliche Karte des Liegenschaftskatasters -

Erstauffertigung Mehrauffertigung

Landkreis	Rhein-Lahn-Kreis	
Gemeinde	Lahnstein	
Gemarkung	Niederlahnstein	
Flur	19	Rahmenseite 45.0276 D.ä.
Liegenschaftsbuch-Nr.		Grundbuchbezirks-Nr./Grundbuchbl.

Zutreffendes ist angekreuzt

Ungewöhnlicher Maßstab	Antrag-Nr.
1: 1000	E-805/99

Eine örtliche Überprüfung des Gebäudebestandes hat nicht stattgefunden.

Eigentümer- und Flurstücksangaben

siehe Anhang entfallen

siehe Auszug aus dem Veränderungsnachweis

Ort: St. Goarshausen Datum: 30.6.1999

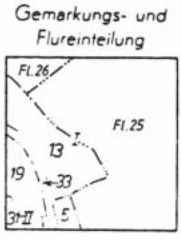
hiermit wird amtlich beglaubigt, daß der Auszug mit dem Katasternachweis übereinstimmt.

unbeglaubigt

Vervielfältigungen für eigene, nicht gewerbliche Zwecke zugelassen (§ 10 Abs. 3 Satz 2 Katastergesetz). Vervielfältigungen für andere Zwecke, Umwandlungen zur Anlegung flächenhafter Datenbestände, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung des Katasteramtes.

1: 1000

Hergestellt im Jahre 1977/88
Katasteramt St. Goarshausen



BEBAUUNGSPLAN NR. 37
„WOLFSMÜHLE“
STADT LAHNSTEIN

URSCHRIFT

Rhein - Lahn - Kreis

DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 37 „WOLFSMÜHLE“ SIND BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.06.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.09.2000 im Rhein-Lahn-Kurier bekanntgemacht.

Lahnstein, den 12. Mai 2003

P. Blouke

Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am 10.03.2002 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Lahnstein, den 12. Mai 2003

P. Blouke

Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 05.02.2001 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.11.2001 im Rhein-Lahn-Kurier bekanntgemacht.

Lahnstein, den 12. Mai 2003

P. Blouke

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschuß (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 23. Mai 2002 im Amtsblatt für den Rhein-Lahn-Kreis bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 23. Mai 2003 rechtsverbindlich geworden.

Lahnstein, den 23. Mai 2003

P. Blouke

Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom 19.11.2001 bis einschl. 19.12.2001 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lahnstein, den 12. Mai 2003

P. Blouke

Oberbürgermeister

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Lahnstein, den

Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.03.2002 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die 2. öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der 2. beschränkten Auslegung wurden am 03.05.2002 im Rhein-Lahn-Kurier bekanntgemacht.

Lahnstein, den 12. Mai 2003

P. Blouke

Oberbürgermeister

Der Entwurf des geänderten Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom 13.05.2002 bis einschl. 27.05.2002 gem. § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lahnstein, den

Oberbürgermeister

Die Planunterlagen für diesen Bebauungsplan befindet sich in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster.

Stand der Planunterlagen: 29.09.2000

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:

PLANUNGSBÜRO
Dr. Scholz · Dehling · Trisselmann
Stadt-, Bauleit- und Landschaftsplanung
Spiegelstraße 27 · 54639 Osnaabrück
Tel. (0541) 2 22 57 · Fax (0541) 20 16 35

5576.5

6117
7

6151
6

76.4

75
7

74
3

76.3

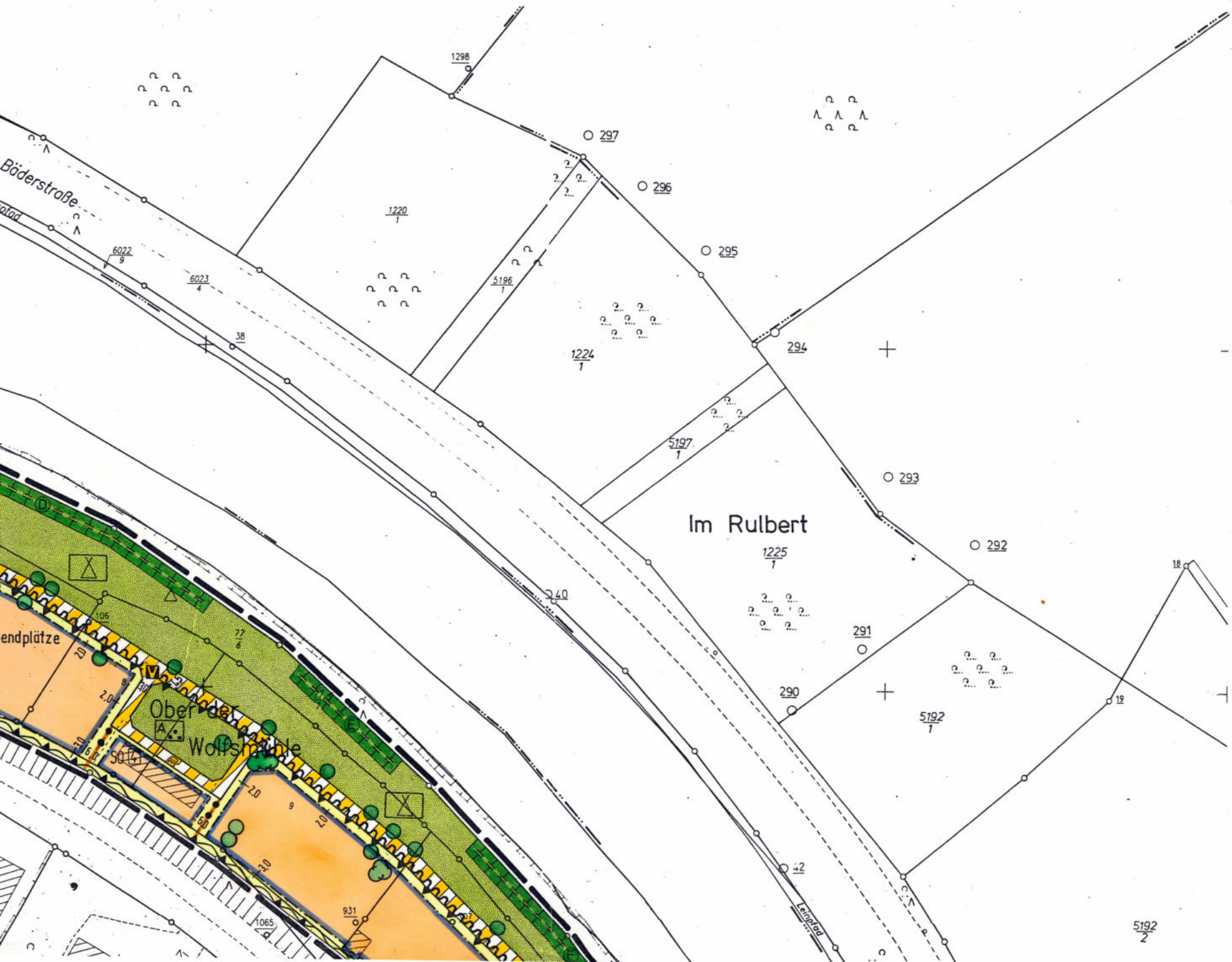
67
3

67
18

0276 C

60
34





VERFAHRENSVERM

1. Aufstellungsbeschuß gemäß
2. Bekanntmachung des Aufst
Rhein-Lahn-Kurier
3. Beteiligung der Bürger (vorg
bis zum 14.09.2000
4. Beteiligung der Träger öffent
5. Beschluß über die Eingaben
6. Beschluß über die öffentliche
05.02.2001
7. Bekanntmachung der öffentl
09.11.2001 im Rhein-Lahn-K
8. Benachrichtigung der Träger
BauGB am 15.11.2001
9. Öffentliche Auslegung des P
19.12.2001
10. Prüfung der während der öff
BauGB am 18.03.2002
11. Mitteilung des Prüfungserge
12. Beschluß über die 2. öffentlic
18.03.2002
13. Bekanntmachung der 2. bes
BauGB am 03.05.2002 im RH
14. Benachrichtigung der betroff
des geänderten Planentwurfs
15. 2. öffentliche und beschränk
13.05.2002 bis zum 27.05.20
16. Prüfung der während der 2. b
Anregungen entfällt wegen fe
17. Beschluß über den Bebauung
18. Bekanntmachung des Satzur
Abs. 3 BauGB am **2.3. Ma**

Der Bebauungsplan wird hiermit

Lahnstein, den **12. Mai 200**

P. Labonte
Peter Labonte
(Oberbürgermeister)



Auszug aus der 1
- Amtliche Karte des Liegens

<input checked="" type="checkbox"/> Erstaussfertigung	
Landkreis Rhein-Lahnstein	
Gemeinde Niederlahnstein	
Gemarkung Niederlahnstein	
Flur 19	Rahmer
Liegenschaftsbuch-Nr. 7	Grundb.

- hiermit wird amtlich bezug mit dem Kataster
- unbeglaubigt

Vervielfältigung (§ 10 Abs. 3 Satz 2)
Zwecke, Umwandlung, Veröffentlichung
Genehmigung des

1: 1000

Hergestellt im Jahr
Katasteramt St. Goar

Flur 31

Flur 33



Gemarkung
1. Oberlahnstein (961)
2. Niederlahnstein (962)

Gemeinde
Lahnstein

Landkreis
Rhein-Lahn

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.06.1997
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.09.2000 im Rhein-Lahn-Kurier
3. Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 12.09.2000 bis zum 14.09.2000
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB am 23.08.2000
5. Beschluss über die Eingaben gemäß § 3 Abs. 1 u. § 4 BauGB am 05.02.2001
6. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 05.02.2001
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 09.11.2001 im Rhein-Lahn-Kurier
8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 15.11.2001
9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.11.2001 bis zum 19.12.2001
10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 18.03.2002
11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 18.04.2002
12. Beschluss über die 2. öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 3 BauGB am 18.03.2002
13. Bekanntmachung der 2. beschränkten Auslegung des geänderten Planentwurfes gem. § 3 Abs. 3 BauGB am 03.05.2002 im Rhein-Lahn-Kurier
14. Benachrichtigung der betroffenen Träger öffentlicher Belange über die 2. beschränkte Auslegung des geänderten Planentwurfes gem. § 3 Abs. 3 BauGB am 18.04.2002
15. öffentliche und beschränkte Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 13.05.2002 bis zum 27.05.2002
16. Prüfung der während der 2. beschränkten Auslegung des geänderten Planentwurfes vorgebrachten Anregungen entfällt wegen fehlenden Eingaben
17. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB am 10.03.2003
18. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23. Mai 2003

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.


Lahnstein, den 12. Mai 2003

P. Labonte
 Peter Labonte
 (Oberbürgermeister)



PLANZEICHENERKLÄRUNG






ART DER BAULICHEN NUTZUNG

-  Sondergebiet mit Zweckbestimmung
 - überbaubarer Bereich -
 (siehe Ziffer 1 der textl. Festsetzungen)

BAUGRENZEN

-  Baugrenze





VERKEHRSFLÄCHEN

-  Straßenverkehrsfläche (Gemeindestraße)
-  Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Privatstraße)
-  Parkfläche - privat -
-  Verkehrsberuhigter Bereich - privat -





FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

Trafo



HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

-  Eit-Freileitung mit Schutzstreifen
-  10 KV-Erdkabel
-  Kanalisationsleitung
-  Wasserleitung




GRÜNFLÄCHEN

-  Grünfläche - privat -
-  Parkanlage A / B (siehe Ziffern 10.1 u. 11.1 der textl. Festsetzungen)
-  Zeitplatz
-  Spielplatz









FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

-  Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses - Abflußgrenze -
-  Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses - Überschwemmungsgebiet -

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

-  Umgrenzung von privaten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Ziffer 7 der textl. Festsetzungen)
-  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat - (siehe Ziffer 6 der textl. Festsetzungen)
-  Einzelbäume zu erhalten

SONSTIGE PLANZEICHEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Nicht überbaubare Grundstücksflächen
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Camping- und Wochenendplätze und der dazugehörigen zweckbestimmten Anlagen
-  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
-  Garagen
-  Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutz Eisenbahn, siehe Ziffer 9.1 der textl. Festsetzungen)
-  Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (nachrichtliche Übernahme, siehe Ziffer 10.1 der textl. Festsetzungen)

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 37 „Wolfsmühle“
der Stadt Lahnstein**

**Endfassung nach dem Satzungsbeschluß
vom 10.03.2003**

0. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt durch die Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 16. Januar 1998.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994).
4. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPfIG)
in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Zweiten Landesgesetzes zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280).
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365).
6. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)
in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153)
sowie
Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GemODVO) vom 21. Februar 1974 (GVBl. S. 98), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Landesgesetzes zur Fortführung der Verwaltungsvereinfachung vom 8. April 1991.
7. Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung) vom 18. September 1984 (GVBl. S. 195)
8. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzVO 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 sowie die Anlage zur PlanzVO 90 (BGBl. 1991 S. 58).

0.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist mit einer starken schwarzen unterbrochenen Linie umzogen. Die vorliegenden Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 37 „Wolfsmühle“ der Stadt Lahnstein.

0.2 Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Soweit für die Absteckung der erforderlichen Baugrenze keine Maße in den Plänen angegeben sind, sollen diese abgegriffen werden. Ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm wird für die so erfolgten Festsetzungen in der Örtlichkeit eine Genauigkeit von ± 50 cm verlangt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den überwiegenden Bereich des Plangebietes Sondergebiet (SO) Camping- und Wochenendplätze gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet wird in vier Teilbereiche (SO 1 - 4) untergliedert.

Das Sondergebiet Camping- und Wochenendplätze 1 (SO 1) dient zu Zwecken der Erholung der Errichtung von zusammen höchstens 95 Stand- und Aufstellplätzen (Bestimmung gemäß Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze) sowie Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche und sonstige Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind

- Kleinwochenendhäuser,
- Mobilheime,
- Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile, Vorzelte und andere bewegliche Unterkünfte,
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für sonstige Freizeitgestaltung.

Im Sondergebiet Camping- und Wochenendplätze 2 (SO 2) sind zulässig:

- Anlagen für die Platzverwaltung, Reception,
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und andere Aufsichtspersonen.

Im Sondergebiet Camping- und Wochenendplätze 3 (SO 3) sind zulässig:

- die zur Deckung des täglichen Bedarfs des Gebietes dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- eine Pension, max. 3 Wohnungen,
- Anlagen für die Platzverwaltung, Reception,
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und andere Aufsichtspersonen.

Im Sondergebiet Camping- und Wochenendplätze 4 (SO 4) sind zulässig:

- Sanitäreanlagen des Camping- und Wochenendplatzes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 16 - 21 BauNVO)

2.1 Als Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan in den Sondergebieten **SO 1** die Bestimmungen der Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping und Wochenendplatzverordnung vom 18. Sep. 1984) einzuhalten. Diese bestimmt u.a. folgendes:

- Kleinwochenendhäuser sind Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von bis zu 40 m² und einer Gesamthöhe bis zu 3,50 m. Zusätzlich zur Gebäudegrundfläche von maximal 40 m² ist ein überdachter Freisitz mit einer Grundfläche bis zu 10 m² oder ein Vorzelt zulässig.
- Standplätze für Wohnwagen müssen mindestens 75 m² groß sein. Wenn die Kraftfahrzeuge auf gesonderten Stellplätzen abgestellt werden, genügen 65 m². Auf einem Standplatz dürfen nicht mehrere Wohnwagen aufgestellt werden.
- Auf den Standplätzen für Wohnwagen dürfen bauliche Anlagen, wie feste Anbauten und Einfriedungen, nicht errichtet werden. Die Wohnwagen müssen fahrbereit und so aufgestellt sein, daß sie jederzeit ortsveränderlich sind.
- Aufstellplätze für Kleinwochenendhäuser müssen mindestens 100 m² groß sein. Auf einem Aufstellplatz dürfen nicht mehrere Kleinwochenendhäuser aufgestellt werden. Die Kleinwochenendhäuser müssen zu den Grenzen der Aufstellplätze einen Abstand von mindestens 2,50 m einhalten; dies gilt auch für überdachte Freisitze und Vorzelte.

2.2 In den Gebieten **SO 2** ist jeweils eine maximale Grundfläche von 250 m² und eine Geschoßfläche von 450 m², im Gebiet **SO 3** ist eine maximale Grundfläche von 500 m² und eine Geschoßfläche von 950 m² und im Gebiet **SO 4** ist eine maximale Grund- und Geschoßfläche von 220 m² zulässig. Die vorgegebenen Maße sind nur zulässig soweit die Festlegungen

über die überbauten Flächen sowie die Vorschriften der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.

- 2.3 Die Zahl der Vollgeschosse ist in den Gebieten **SO 1** und **SO 4** auf ein Vollgeschoß und in den Gebieten **SO 2** und **SO 3** auf höchstens zwei Vollgeschosse begrenzt.

3. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)**

- 3.1 Die Bauweise wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als offene Bauweise festgesetzt.
Im gesamten Gebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. **Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - §§ 12 und 14 BauNVO)**

- 4.1 Garagen sind, soweit im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt, im Rahmen der LBauO als Einzel- und Doppelgaragen nur im Gebiet **SO 2** und **SO 3** zulässig.
- 4.2 Vor Garagen ist jeweils ein Stellplatz von mindestens 5,00 m Tiefe (Straßenbegrenzungslinie - Garage) vorzusehen.

5. **Höhenlage der Baukörper (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

- 5.1 Die **Sondergebiete SO1 bis SO 4** liegen im Rückhaltebereich des durch Verordnung festgestellten Überschwemmungsgebietes an der Lahn. Hier müssen neue bauliche Anlagen grundsätzlich mit den zuständigen Fachbehörden für die Wasserwirtschaft abgestimmt werden. Bauliche Anlagen dürfen den Hochwasserabfluß nicht behindern.
Das Höhenniveau des bisher höchsten Hochwassers liegt nach Angaben des Campingplatz-Betreibers bei 68,60 m über NN. Neue Gebäude sind daher mindestens bis zur Höhe von 68,80 m über NN aufzuständern.
Die nach der Camping- und Wochenendplatzverordnung zulässige Gesamthöhe für Kleinwochenendhäuser (3,50 m) darf um die geforderte Aufständerrungshöhe erweitert werden (3,50 m + geforderte Aufständerrungshöhe über fertiger erschließender Verkehrsfläche).
Die Oberkante der baulichen Anlagen darf in den Bereichen mit einem zulässigen Vollgeschoß (SO 1 und SO 4) maximal 7,00 m und in den Bereichen mit zwei zulässigen Vollgeschossen (SO 2 und SO 3) maximal 9,50 m über Oberkante fertiger erschließender Verkehrsfläche liegen.
- 5.2 In den Gebieten **SO 2** und **SO 3** sind Kniestöcke (Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Rohbaufußboden des Dachgeschosses und der Oberkante Dachhaut) nur über dem 1. Vollgeschoß bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Über dem 2. Vollgeschoß sind Kniestöcke unzulässig.

6. Flächen zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Vorbemerkung: Bei jeglichen Pflanzmaßnahmen ist zu beachten, daß das Plangebiet im Überschwemmungsgebiet der Lahn liegt. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes gelten die Bestimmungen der Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes an der Lahn. Nach § 4 der Verordnung sind im Überschwemmungsgebiet innerhalb des Rückhaltebereiches Einzelanpflanzungen von Bäumen oder Sträuchern genehmigungsfrei zulässig. Im Abflußbereich sind Anpflanzungen grundsätzlich unzulässig. Sofern dort Ersatz- oder Ergänzungspflanzungen vorgenommen werden sollen, bedarf dies der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß §§ 88/89 Landeswassergesetz durch die SGD Nord Regionalstelle Montabaur (siehe auch Ziffer 10.2).

- 6.1 Die im B-Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu begrünen. Die Anpflanzung soll mit 20 % Heistern und 80 % Sträuchern erfolgen (Reihenabstand 1,0 m, Abstand der Pflanzen in der Reihe 1,0 m, Anordnung: Truppweise von 3 - 5 Pflanzen einer Art).
- 6.2 Je Stand- bzw. Aufstellplatz ist mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen.
- 6.3 Zur Sicherung festgesetzter Einzelbäume sind neue Flächenversiegelungen im Wurzelraum der Gehölze nur zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 2,0 m zum Stamm einhalten.

Im Plangebiet sind drei Teilbereiche abgrenzbar, für die unterschiedliche Arten verwendet werden sollen. Folgende Pflanzenlisten geben eine Auswahl der zu verwendenden Gehölze vor:

Flächen im Abflußbereich der Lahn:

Bäume:		Sträucher:	
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche	<i>Frangula alnus</i>	- Faulbaum
<i>Quercus petraea</i>	- Trauben-Eiche	<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingrifflicher Weißdorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Gew. Esche	<i>Crataegus laevigata</i>	- Zweigriffliger Weißdorn
<i>Ulmus minor</i>	- Feld-Ulme	<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Ulmus laevis</i>	- Flatter-Ulme	<i>Salix alba</i>	- Weiß-Weide
<i>Alnus glutinosa</i>	- Rot-Erle	<i>Salix caprea</i>	- Sal-Weide
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche	<i>Salix cinerea</i>	- Grau-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche	<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Populus tremula</i>	- Zitter-Pappel	<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Acer platanooides</i>	- Spitz-Ahorn	<i>Viburnum opulus</i>	- Gemeiner Schneeball
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche	<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe

Flächen im Überschwemmungsgebiet der Lahn oberhalb des Abflußbereiches:

Bäume:		Sträucher:	
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche	<i>Frangula alnus</i>	- Faulbaum
<i>Quercus petraea</i>	- Trauben-Eiche	<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingrifflicher Weißdorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Gew. Esche	<i>Crataegus laevigata</i>	- Zweigriffliger Weißdorn
<i>Ulmus minor</i>	- Feld-Ulme	<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Ulmus laevis</i>	- Flatter-Ulme	<i>Salix alba</i>	- Weiß-Weide
<i>Alnus glutinosa</i>	- Rot-Erle	<i>Salix caprea</i>	- Sal-Weide
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche	<i>Salix cinerea</i>	- Grau-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche	<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Populus tremula</i>	- Zitter-Pappel	<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Acer platanooides</i>	- Spitz-Ahorn	<i>Viburnum opulus</i>	- Gemeiner Schneeball
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche	<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rot-Buche	<i>Rosa canina</i>	- Hunds-Rose
<i>Acer campestre</i>	- Feld-Ahorn	<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Berg-Ahorn		
<i>Prunus avium</i>	- Vogel-Kirsche		

Flächen außerhalb des Überschwemmungsgebietes:

Bäume:		Sträucher:	
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche	<i>Frangula alnus</i>	- Faulbaum
<i>Quercus petraea</i>	- Trauben-Eiche	<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingrifflicher Weißdorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche	<i>Crataegus laevigata</i>	- Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche	<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Populus tremula</i>	- Zitter-Pappel	<i>Rosa canina</i>	- Hunds-Rose
<i>Acer platanoides</i>	- Spitz-Ahorn	<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rot-Buche	<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Acer campestre</i>	- Feld-Ahorn	<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Berg-Ahorn	<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Prunus avium</i>	- Vogel-Kirsche	<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Gew. Esche	<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder

Neben den genannten Landschaftsgehölzen sind oberhalb des Abfließbereiches auch Obstbäume als geeignet einzustufen, sofern Hoch- oder Halbstämme gepflanzt werden. Sowohl aus Sicht des Landschaftsbildes als auch aus Sicht des Artenschutzes sind sie den vorgenannten Gehölzen als „standortgerecht und heimisch“ gleichzusetzen.

<i>Prunus avium</i>	- Süß-Kirsche	<i>Cydonia oblonga</i>	- Quitte
<i>Prunus cerasus</i>	- Sauer-Kirsche	<i>Pyrus communis</i>	- Birne
<i>Prunus domestica</i>	- Pflaume	<i>Juglans regia</i>	- Walnuß
<i>Malus domestica</i>	- Apfel		

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vorbemerkung: Bei jeglichen Pflanzmaßnahmen ist zu beachten, daß das Plangebiet im Überschwemmungsgebiet der Lahn liegt. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes gelten die Bestimmungen der Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes an der Lahn. Nach § 4 der Verordnung sind im Überschwemmungsgebiet innerhalb des Rückhaltebereiches Einzelanpflanzungen von Bäumen oder Sträuchern genehmigungsfrei zulässig. Im Abfließbereich sind Anpflanzungen grundsätzlich unzulässig. Sofern dort Ersatz- oder Ergänzungspflanzungen vorgenommen werden sollen, bedarf dies der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß §§ 88/89 Landeswassergesetz durch die SGD Nord Regionalstelle Montabaur. Auch die im Uferbereich vorgesehenen Geländeänderungen zur Herstellung von Stillgewässern bedürfen einer solchen Ausnahmegenehmigung (siehe auch Ziffer 10.2).

- 7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden die folgenden Flächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Auf ihnen sind die nachfolgend genannten Maßnahmen durchzuführen:

Flächen A, B, C, E und F: Anpflanzung von Gehölzgruppen

Zur Anlage und Pflege der Gehölzgruppen sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Anpflanzung von standortgerechten heimischen Laubgehölzen mit einer Dichte von 1 Pflanze / 10 m²;
- Pflanzqualität mindestens zweimal verpflanzte Sträucher oder Heister;
- abgängige Gehölze sind innerhalb eines Jahres nachzupflanzen;
- ein Rückschnitt oder Aufasten der Gehölze zum Schutz des ungestörten Wasserabflusses ist zulässig;
- Entwicklung der Restfläche durch Sukzession;
- eine ein- oder zweimalige Mahd pro Jahr als Pflegeschnitt ist zulässig;
- anfallendes Mähgut ist abzutransportieren;
- Verzicht auf Pflanzenschutzmitteleinsatz und jegliche Düngung;
- keine Mahd in der Zeit vom 1.11. - 15.06.;
- keine Pflegeumbrüche.

Flächen D und G: Anlage von temporären Stillgewässern mit randlicher Anpflanzung von Gehölzgruppen

Der Anteil der temporären Stillgewässer soll mindestens 60 % betragen, auf den Restflächen ist die Anlage von Gehölzgruppen vorzunehmen.

Bei der Anlage und Pflege der temporären Stillgewässer sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Anlage regenwassergespeicherter Tümpel ohne Freilegung des Grundwassers;
- Tiefe maximal 0,80 m unter Geländeoberkante;
- flache, wechselnde Böschungsneigungen zwischen 1:3 und 1:10.;
- kein Oberbodenauftrag;
- Abtransport des anfallenden Bodenaushubs;
- keine Ansaat oder Bepflanzung der Feuchtbiopte sondern Duldung der natürlichen Sukzession;
- Verzicht auf Pflanzenschutzmitteleinsatz und jegliche Düngung;
- ein einmaliges Mähen pro Jahr ab 01.08. ist zulässig;
- anfallendes Mähgut ist abzutransportieren.

Zur Anlage der Gehölzgruppe sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Anpflanzung von standortgerechten heimischen Laubgehölzen mit einer Dichte von 1 Pflanze / 10 m²;
- Pflanzqualität mindestens zweimal verpflanzte Sträucher oder Heister;
- abgängige Gehölze sind innerhalb eines Jahres nachzupflanzen;
- ein Rückschnitt oder Aufasten der Gehölze zum Schutz des ungestörten Wasserabflusses ist zulässig;
- Entwicklung der Restfläche durch Sukzession;
- eine ein- oder zweimalige Mahd pro Jahr als Pflegeschnitt ist zulässig;
- anfallendes Mähgut ist abzutransportieren;
- Verzicht auf Pflanzenschutzmitteleinsatz und jegliche Düngung;
- keine Mahd in der Zeit vom 1.11. - 15.06.;
- keine Pflegeumbrüche.

Hinweis: Zur Sicherung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie von zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern ist die DIN 18920 „Landschaftsbauarbeiten“ einzuhalten.

8. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 8.1 Das anfallende und durch Immissionen als wenig belastet geltende Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen und Stellplätzen ist, soweit wie möglich und dies die Untergrundverhältnisse zulassen, in den Untergrund zu versickern. Hierbei ist das ATV-Regelwerk (Arbeitsblatt A 138) zu beachten. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

9. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 9.1 In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Eisenbahnstrecke Koblenz-Wetzlar die Außenbauteile (Umfassungswände, Dachflächen, Fenster etc.) der Gebäude (auch der Kleinwochenendhäuser) mit einem Schalldämmwert von 35 - 39 dB(A) auszustatten.

10. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sowie nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB))

10.1 Nach Angaben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Montabaur, wird das gesamte Plangebiet im Altlastenkataster als Altablagerungsbereich geführt (Bauschuttdeponie Lahnstein - Wolfsmühle, Nr.: 14100075-235). Nach den vorliegenden Erkenntnissen wurden zu Anfang des 20. Jahrhunderts im Plangebiet Schlacken aus Erzabbaugebieten ausgebracht, die insbesondere die Schwermetalle Zink und Blei enthalten. Aufgrund der vorhandenen Altablagerungen hat der Grundeigentümer eine umwelttechnische Untersuchung durch das Institut für Geotechnik (IFG), Limburg, erstellen lassen. Bei den Untersuchungen wurden diffus über das Gelände verteilt Schadstoffbelastungen festgestellt. Daraufhin wurden Detailuntersuchungen in diesen Bereichen durchgeführt. Von den im Detail untersuchten fünf Teilbereichen wurden in zwei Teilflächen Belastungen festgestellt, die die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung überschreiten:

1. Im Uferbereich der Lahn (Teilfläche Schurf 4 der Bodenuntersuchung) auf der Liegewiese und beim Zeltplatz wurde ein Bleigehalt von 1200 mg/kg analysiert. Hier sind noch weitere Untersuchungen erforderlich. Die Zeltplatznutzung in diesem Bereich ist nicht zulässig. Gegen eine Ausweisung dieser Fläche als private Grünfläche bestehen aus Sicht des Bodenschutzes nach Aussagen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord jedoch keine Bedenken. Diese Fläche wird im Bebauungsplan nunmehr als Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen gekennzeichnet und gleichfalls als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage B“ ausgewiesen. Das Zelten ist hier nicht erlaubt.

2. Im Bereich der Mischprobe MP 12/12 (Teilfläche Schurf 9 u. 10 der Bodenuntersuchung) wurden starke PAK-Belastungen festgestellt. Dieser Bereich wurde vollständig saniert. Die Fläche wird mit 35 cm unbelastetem Boden abgedeckt. Nach Aussagen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord ist die Sanierung damit abgeschlossen.

Auf den übrigen untersuchten Flächen wurden die Grenzwerte der Bundesbodenschutzverordnung nicht überschritten. Hier wird von Seiten der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.

Das Gelände des Campingplatzes wird nach Aussagen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord weiterhin im Altlastenkataster des Landes Rheinland-Pfalz geführt.

10.2 Das Plangebiet liegt in einem Heilwasserschutzgebiet und im Überschwemmungsgebiet der Lahn. Teile des Plangebietes sind zudem als Abflußbereich festgesetzt. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes gelten die Bestimmungen der Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes an der Lahn. Während der Abflußbereich von jeglichen, die Rückhaltung oder den Abfluß behindernden Anlagen und Pflanzungen freizuhalten ist, sind im Rückhaltebereich (Bereich zwischen der Grenze des Abflußbereiches und der Grenze des Überschwemmungsgebietes) gewisse Ausnahmen möglich.

Nach § 4 der Verordnung gilt folgendes:

„(1) Nach § 89 LWG ist im Überschwemmungsgebiet, soweit es sich nicht um notwendige Maßnahmen handelt, die dem Ausbau, der Unterhaltung oder der Benutzung von Gewässern und Deichen dienen, verboten, die Erdoberfläche zu erhöhen oder zu vertiefen, Anlagen herzustellen, zu verändern oder zu beseitigen oder Stoffe zu lagern oder abzulagern.

Die in Satz 1 genannten Verbote gelten nicht für das Beseitigen von Anlagen im Rückhaltebereich, wenn der natürliche Zustand wiederhergestellt wird.

(2) Gemäß § 89 Abs. 2 LWG kann die Bezirksregierung Koblenz unter den erforderlichen Bedingungen und Auflagen von den Verboten des Abs. (1) Ausnahmen zulassen, wenn und soweit dadurch der Wasserabfluß, die Höhe des Wasserstandes oder die Wasserrückhaltung nicht beeinflusst werden können.

(3) Für die im Rückhaltebereich in einem in Kraft gesetzten Bebauungsplan (§ 30 BauGB) und in einer in Kraft gesetzten Satzung über Vorhaben- und Erschließungspläne (§ 7 BauGBMaßnG) zugelassene Bebauung, sowie für die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und während der Planaufstellung nach § 33 Abs. 1 BauGB zulässigen Vorhaben gilt die Ausnahmegenehmigung als erteilt, wenn und soweit dadurch der Wasserabfluß, die Höhe des Wasserstandes oder die Wasserrückhaltung nicht nachteilig beeinflusst oder Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

(4) Bäume, Sträucher oder Reben dürfen nach § 89 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 LWG nur mit

Genehmigung der Bezirksregierung Koblenz gepflanzt werden.

Im Rückhaltebereich gilt die Genehmigung für die Anpflanzung einzelner Bäume, Sträucher oder Reben als erteilt.

(5) Im Rückhaltebereich ist

- *die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen,*
- *die Errichtung und Beseitigung von durchströmbaren Weidezäunen, Einfriedungen und Pergolen,*
- *die Errichtung und Beseitigung von Denkmälern, Werbeanlagen, Hinweisschildern und Warenautomaten bis zu einem Umfang von 2 m³ und vergleichbaren unbedeutenden Anlagen*

genehmigungsfrei, sofern diese nicht mit Anschüttungen verbunden sind.“

Nach Vorabstimmungen mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Montabaur, sind die im Bebauungsplan als private Grünfläche „Zeltplatz“ ausgewiesenen Bereiche in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 1. April von jeglichen abfluß- und rückhaltebehindernden Anlagen und Einrichtungen freizuhalten.

Innerhalb des Rückhaltebereiches dürfen neue bauliche Anlagen nur dann errichtet werden, wenn ein ungehinderter Hochwasserabfluß möglich ist. Das bedeutet z.B. das Kleinwochenendhäuser oder sonstige Gebäude aufzuständern sind (siehe dazu Ziffer 5.1).

Bauliche Maßnahmen sind daher grundsätzlich mit den entsprechenden Fachbehörden abzustimmen.

- 10.3 Das Landesamt für Denkmalpflege ist mindestens 1 Woche vor Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten archäologische Befunde und Funde erkannt und fachgerecht aufgenommen werden können. Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skelettteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland- Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in Koblenz unter der Rufnummer 0261/579400.

11. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 11.1 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ ist vom 1. April bis zum 30. September die Zeltplatznutzung ausdrücklich zulässig. Zur Sicherung der Zeltplätze sind baulichen Befestigungen (z.B. Betonplatten) erlaubt. Nach Abstimmungen mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Montabaur, sind die als private Grünfläche „Zeltplatz“ ausgewiesenen Bereiche jedoch in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 1. April von jeglichen abfluß- und rückhaltebehindernden Anlagen und Einrichtungen freizuhalten (siehe dazu Ziffer 10.2).
- 11.2 In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage B“ ist die Zeltplatznutzung nicht zulässig (siehe dazu Ziffer 10.1)

FESTSETZUNGEN NACH LANDESBAUORDNUNG**12. Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

- 12.1 In den Gebieten **SO 2** und **SO 3** sind als Dachform nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung muß mindestens 18 Grad und darf höchstens 38 Grad betragen. Auf Garagen und untergeordneten Nebenanlagen und in den Gebieten **SO 1** und **SO 4** sind auch Flachdächer zulässig.
- 12.2 Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachterrassen sind nur über dem 1. Vollgeschoß und mit einem Mindestabstand von 1,50 m zum Ortgang zulässig. Über dem 2. Vollgeschoß sind sie unzulässig. Dachgauben sind nur in kleinteiligen Formen zulässig, die gestalterisch mit dem Gebäude vereinbar sind. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf nicht größer als die halbe Dachbreite sein.

13. Fassadengestaltung der baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 13.1 Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem oder glänzendem Material sind nicht zulässig.

14. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 88 Abs.1 Nr. 3 LBauO)

- 14.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder als notwendige Stellplatzflächen benötigt werden. Dabei sind die besonderen Bestimmungen bzw. Einschränkungen der Verordnung zur Festsetzung der Überschwemmungsgebiete an der Lahn zu beachten (siehe Punkt 9.2 der Textlichen Festsetzungen).
- 14.2 Die privaten Anpflanzungen haben spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu erfolgen.

15. Gestaltung von PKW-Stellplätzen, Terrassen und Fußwegen im SO 1 (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 15.1 PKW-Stellplätze, Terrassen und Fußwege im SO 1 sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitfugig verlegtem Pflaster, Porenpflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrassen.

HINWEISE

- 16.1 Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen (da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht), damit Schäden und Unfälle vermieden werden.
- 16.2 Im Plangebiet verläuft eine 20 kV-Mittelspannungsfreileitung der Main-Kraftwerke AG. Diese Freileitung ist in ihrem Bestand zu erhalten. Bei Bauarbeiten in der Nähe der 20 kV-Mittelspannungsfreileitung sind beim Einsatz von Baggern und sonstigen Baugeräten die DIN VDE 0105 und 0210 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Insbesondere wird auf das Merkblatt „Bagger und Krane - Elektrische Freileitungen“ der Bau-Berufsgenossenschaft verwiesen.
Der Abstand zur 20 kV-Freileitung ist nach DIN VDE 0210 Punkt 12ff einzuhalten. Bauanträge von Vorhaben in der in der Nähe der Leitungstrasse sind der Main-Kraftwerke AG rechtzeitig zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen.

AUSLEGUNGSVERMERKE ZUR 1. UND 2. ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Der Entwurf der Textlichen Festsetzungen hat als Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom **19.11.2001** bis zum **19.12.2001** das **1. Mal** und in der Zeit vom **13.05.2002** bis zum **27.05.2002** das **2. Mal** öffentlich ausgelegt.

VERMERK ÜBER DEN SATZUNGSBESCHLUSS

Die Textlichen Festsetzungen haben als Bestandteil des Bebauungsplanes dem Satzungsbeschluß vom **10.03.2003** zugrunde gelegen.

Lahnstein, den **12. Mai 2003**

P. Blauke

Oberbürgermeister



PLANBEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

NR. 37

„WOLFSMÜHLE“

DER STADT LAHNSTEIN

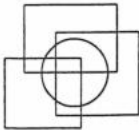
RHEIN-LAHN-KREIS

DER LANDESPFLEGERISCHE PLANUNGSBEITRAG IST BESTANDTEIL DER
BEGRÜNDUNG

ENDFASSUNG NACH DEM SATZUNGSBESCHLUSS

VOM 10.03.2003

BEARBEITET DURCH:

	PLANUNGSBÜRO DR. SCHOLZ • DEHLING • TWISSELMANN		
	SPINDELSTR. 27 49080 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635		
RAUMPLANUNG	STADTPANUNG	BAULEITPLANUNG	
LANDSCHAFTSPANUNG	FREIRAUMPLANUNG	DORFERNEUERUNG	
Verf.: O. M. Dehling, Dipl.-Ing. Stadtplaner SRL / AKNW			

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1	Vorbemerkungen und Planungsanlaß 3
2	Allgemeine Aussagen 3
2.1	Vorgaben von Regionaler Raumordnung und Landesplanung..... 3
2.2	Bauleitplanerische Gesichtspunkte 5
3	Überlegungen zur städtebaulichen Fortentwicklung 7
4	Lage und Größe des Plangebietes, Aussage im Regionalen Raumordnungsplan, Fachplanungen 8
5	Situation der Bauleitplanung 9
6	Bestand..... 10
7	Planungsabsicht 13
7.1	Nutzungsregelungen, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche..... 13
7.1.1	Private Grünfläche „Zeltplatz“ und private Grünflächen „Parkanlage A /B“ 13
7.1.2	Sondergebiete nach § 10 BauNVO 14
7.2	Verkehrerschließung 17
8	Landespflegerische Beurteilung 18
9	Immissionsschutz..... 22
10	Altlasten 23
11	Belange der Wasserwirtschaft 24
12	Textliche Festsetzungen..... 26
13	Ver- und Entsorgung..... 26
14	Brandschutz 27
15	Bodenfunde 28
16	Flächenbilanz 28
17	Erschließungskosten und Finanzierung 28
18	Bodenordnung..... 28
19	Auslegungsvermerke zur 1. und 2. öffentlichen Auslegung..... 29
20	Abschließender Verfahrensvermerk 29

1 Vorbemerkungen und Planungsanlaß

Die Stadt Lahnstein hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Wolfsmühle“ beschlossen, um u.a. den qualitativen Ausbau der Erholungs- und Freizeitinfrastruktur zu fördern. Dabei soll der bestehende Campingplatz „Wolfsmühle“ städtebaulich so geordnet werden, daß die weiterhin beabsichtigte Erholungs- und Fremdenverkehrsfunktion mit den vorhandenen besonderen Belangen der Landespflege und der Wasserwirtschaft weitgehend in Einklang gebracht wird.

Nach der 1. öffentlichen Auslegung wurde die Geltungsbereichsgrenze an die künftigen Grundbesitzverhältnisse angepaßt, da ein Grundstückstausch zwischen der Deutschen Bahn AG und dem privaten Grundeigentümer erfolgte. Aus diesem Grunde wurde der Bebauungsplan ein 2. Mal, verkürzt entsprechend § 3 Abs. 3 BauGB, öffentlich ausgelegt.

2 Allgemeine Aussagen

2.1 Vorgaben von Regionaler Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Lahnstein wurde im regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald vom 26.07.1988 dem Mittelbereich Koblenz zugeordnet. Sie gehört ferner dem Verdichtungsraum innerhalb des Ordnungsraumes Koblenz an. Die Stadt liegt als Mittelzentrum innerhalb eines Strukturraumes mit insgesamt günstiger Struktur (Strukturraumtyp I). Diese Räume sollen „in ihrer sozioökonomischen Struktur gesichert und weiterentwickelt werden.“¹

Ferner liegt die Stadt Lahnstein in einem Bereich, der im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald als „Landschaftsraum mit guter Eignung für Erholung und Fremdenverkehr“ dargestellt wurde.

Darüber hinaus wurden der Stadt Lahnstein die besonderen Funktionen „Gewerbestandort (G)“ und „Erholungsgemeinde (E)“ zugeordnet.

„Mit der besonderen Funktion G werden Gemeinden ausgewiesen, die eine wesentliche Bedeutung als Arbeitsmarktstandort haben und damit für die wirtschaftliche Entwicklung ihres Verflechtungsbereiches von besonderer Bedeutung sind. Bei der weiteren Entwicklung der Gemeinden steht die Sicherung der Arbeits- und Produktionsbedingungen im Vordergrund. Hierzu zählt auch die Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen.“²

¹ Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 1988, Textband S. 14

² vgl. ebenda S. 127

„Mit der besonderen Funktion E werden Gemeinden ausgewiesen, die nach dem Kurortgesetz eine Prädikatisierung erfahren haben (als anerkannte Kurorte, Heilbäder, Erholungsorte, Fremdenverkehrsgemeinden). „Dieser Funktionsbereich soll bei der weiteren Entwicklung der Gemeinde besonders berücksichtigt werden. Dies gilt vor allem für die Kur- und Heilbäder, denen besondere Beachtung und besonderer Schutz zukommt. Neben der Sicherung der Funktionen durch quantitative Anpassung an den Bedarf ist vor allem auf eine Verbesserung des qualitativen Angebotes hinzuwirken. Die übrigen Funktionsbereiche (im Rahmen der Eigenentwicklung oder anderer besonderer Funktionen) sind darauf sorgfältig abzustimmen.“³

Bezüglich des Freizeitwohnens wird unter Kapitel 3.5 des Regionalen Raumordnungsplanes folgendes ausgeführt:

„Allen Formen des Freizeitwohnens sind nur im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bauleitplanung zulässig. Freizeitwohngelegenheiten sind landschaftlich einzubinden und an die Ver- und Entsorgung anzuschließen.

Eigengenutzte Freizeitwohnsitze sind nur ausnahmsweise und in nichtstörenden Lagen vorzusehen. Die entsprechenden Gebäude sollen nur im Zusammenhang mit der Ortslage errichtet werden und nur in solchen Gemeinden, die über eine leistungsfähige Abwasserbeseitigung verfügen. Wertvolle Landschaftsräume, Wälder, Naturschutzgebiete und bedeutsame Biotop sowie deren Umgebung, Uferbereiche und weithin einsehbare Flächen sind von jeglicher Art von Freizeitwohnsitzen freizuhalten. Eine größere Anzahl von ihnen an einem Ort ist zu vermeiden. Grundsätzlich genießt der Ausbau bestehender Gebäude zu Freizeitwohngelegenheiten Vorrang. Soweit er auch touristischen Zwecken dient, ist er zu unterstützen. Die Ordnungsräume, die Schwerpunktbereiche der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung und die sonstigen Gemeinden mit der Funktion Erholung (E-Gemeinden) sollen von Wochenendhausgebieten und dauergenutzten Campingplätzen freigehalten werden. Die Ferienwohnmöglichkeiten in den Fremdenverkehrsgebieten sind einer wechselnden Nutzung vorzubehalten.

Die Planungsgrundsätze und Maßgaben der regionalen Raumordnung für eigengenutzte Freizeitwohnsitze gelten gleichermaßen auch für die Anlage von Campingplätzen. In den Tälern von Flüssen und Bächen sowie besonders in allen Uferbereichen stehender und fließender Gewässer ist künftig von einer flächenmäßigen Ausdehnung der Campingbenutzung und von einer Neuanlage von Campingplätzen abzusehen.“⁴

Die landes- und regionalplanerischen Planungsgrundsätze und allgemeinen Vorgaben können von den planenden Städten und Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung und dem dort bestehenden planerischen Ermessensspielraum modifiziert und verfeinert werden. Innerhalb des raumordnerisch gesteckten Rahmens können die Kommunen ihre Ziele und Funktionen

³ vgl. ebenda S. 128

⁴ vgl. ebenda S. 53

ableiten und detaillieren. Dabei sind die oftmals untereinander konkurrierenden regionalplanerischen Zielsetzungen mit der erforderlichen Gewichtung zu berücksichtigen. Im Rahmen der erst jüngst abgeschlossenen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden u.a. auch die landes- und regionalplanerischen Vorgaben beachtet und hinreichend berücksichtigt. Der geltende Flächennutzungsplan stellt das vorliegende Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ und als Sonderbaufläche „Wochenendplätze“ dar.

Die Stadt Lahnstein ist der Ansicht, daß mit der vorliegenden Planung Schritte in die richtige Richtung getan werden, um die zukünftige Gesamtentwicklung positiv zu beeinflussen. Mit der städtebaulichen Neuordnung des Campingplatzes „Wolfsmühle“ soll ein für die Ferien- und Freizeitinfrastruktur wichtiger Bereich qualitativ, im Sinne der nachhaltigen Entwicklung, fortentwickelt werden.

2.2 Bauleitplanerische Gesichtspunkte

Nach § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des Baugesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten (Abs. 1). Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Abs. 3). Das BauGB fordert auch, daß die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind (Abs. 4).

Als Planungsziele fordert das Baugesetzbuch unter § 1 Abs. 5 Satz 1, daß die Bauleitpläne (Flächennutzungs- und Bebauungspläne) eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Ferner sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere u.a. folgende Planungsleitlinien gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,

- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des Öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren sind die genannten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sowie die zahlreichen unter § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen. Die von den Zielvorstellungen der Stadt betroffenen öffentlichen und privaten Belange sind dabei herauszuarbeiten. Sie sollen gerecht und gegeneinander im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB abgewogen werden.

Die Planung ist erforderlich, um die wirtschaftlichen, sozialen und demographischen Veränderungen der vergangenen Jahre und die angenommenen zukünftigen Belange basierend auf den Ressourcen und Defiziten der Stadt im Sinne einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung planungsrechtlich zu sichern und vorzubereiten.

Allgemein wird eine insgesamt städtebaulich sinnvolle Ergänzung angestrebt. Sinnvolle städtebauliche Ergänzung bedeutet hier insbesondere:

Ganzheitliche, an funktionalen, sozialen, historischen, wirtschaftlichen, ökologischen und ästhetischen Gesichtspunkten orientierte Erweiterung und Abrundung der Ortsteile unter Einbeziehung wahrscheinlicher zukünftiger Entwicklungen.

3 Überlegungen zur städtebaulichen Fortentwicklung

Das geplante Camping- und Wochenendplatzgebiet soll ganz im Sinne einer ganzheitlichen Planung im Zusammenhang zu den einzelnen Bereichen der Stadt und des Umlandes betrachtet werden. Aus diesem Grunde ist es förderlich, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in groben Zügen darzustellen. Nach § 5 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist im Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. In Anlehnung an diese Vorgaben lagen dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt u.a. folgende Überlegungen und Planungsabsichten zugrunde:

- Gliederung des Gemeindegebietes in überschaubare Bereiche;
- Ausstattung der Gemeinde mit Basiseinrichtungen, die den täglichen Grundbedarf der Bevölkerung decken sollen;
- Bereitstellung unbedingt erforderlicher Wohnbauflächen sowie gemischter und gewerblicher Bauflächen;
- Angemessene Nachverdichtung und Innenentwicklung;
- Entwicklung der endogenen Potentiale zur Stärkung der sozioökonomischen Eigenständigkeit;
- Qualitative Neuordnung überkommener städtebaulicher Strukturen mit dem Ziel der nachhaltigen Entwicklung;
- Förderung einer ausgewogenen, miteinander harmonisierenden Verbindung von Wohnen und Arbeiten zur Belebung des Ortsbildes und zur Schaffung von ökologisch sinnvollen, kurzen, fußgänger- und radfahrerfreundlichen Wegstrecken;
- Beseitigung und Vermeidung von Konflikten durch unvereinbare Nutzungsmischung (insbesondere Immissionsproblematik) durch räumliche Trennung sowie immissionsverhindernde und -mindernde Maßnahmen;
- Erhaltung und Entwicklung eines charakteristischen heimatgebenden und identitätsstiftenden Orts- und Landschaftsbildes sowie Wahrung historischer Siedlungsbereiche;
- Berücksichtigung der landesplanerisch bestimmten Vorrang- und Schwerpunktfunktionen;
- Berücksichtigung der land- und forstwirtschaftlicher Vorrangfunktionen;
- Weitestgehende Schonung von Natur- und Landschaft;
- Hohe Gestaltanforderung an Freiräume und bauliche Anlagen;
- Starke Gründurchwirkung mit landschaftsgerechter Gestaltung zur Förderung der Naherholungsfunktion und der heimischen Flora und Fauna.

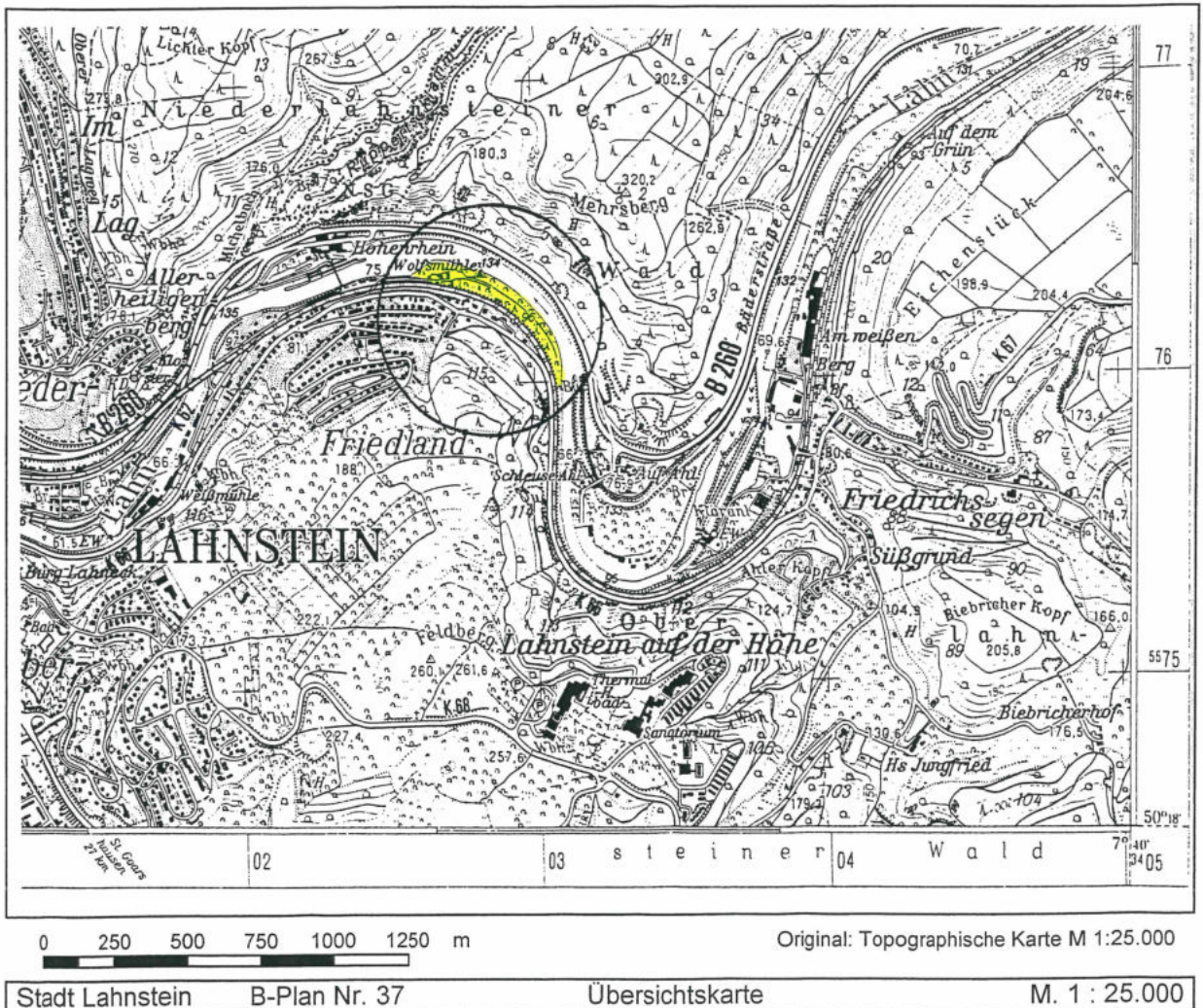
Die zur städtebaulichen Entwicklung angeführten Zielsetzungen beziehen sich auf das Stadtgebiet Lahnsteins als Gesamtheit und sind als übergeordnete Entwicklungs- und Planungskriterien zu betrachten. Unter Berücksichtigung u.a. dieser Kriterien wird das Stadtgebiet, basierend auf den spezifischen räumlich-strukturellen Gegebenheiten sowie

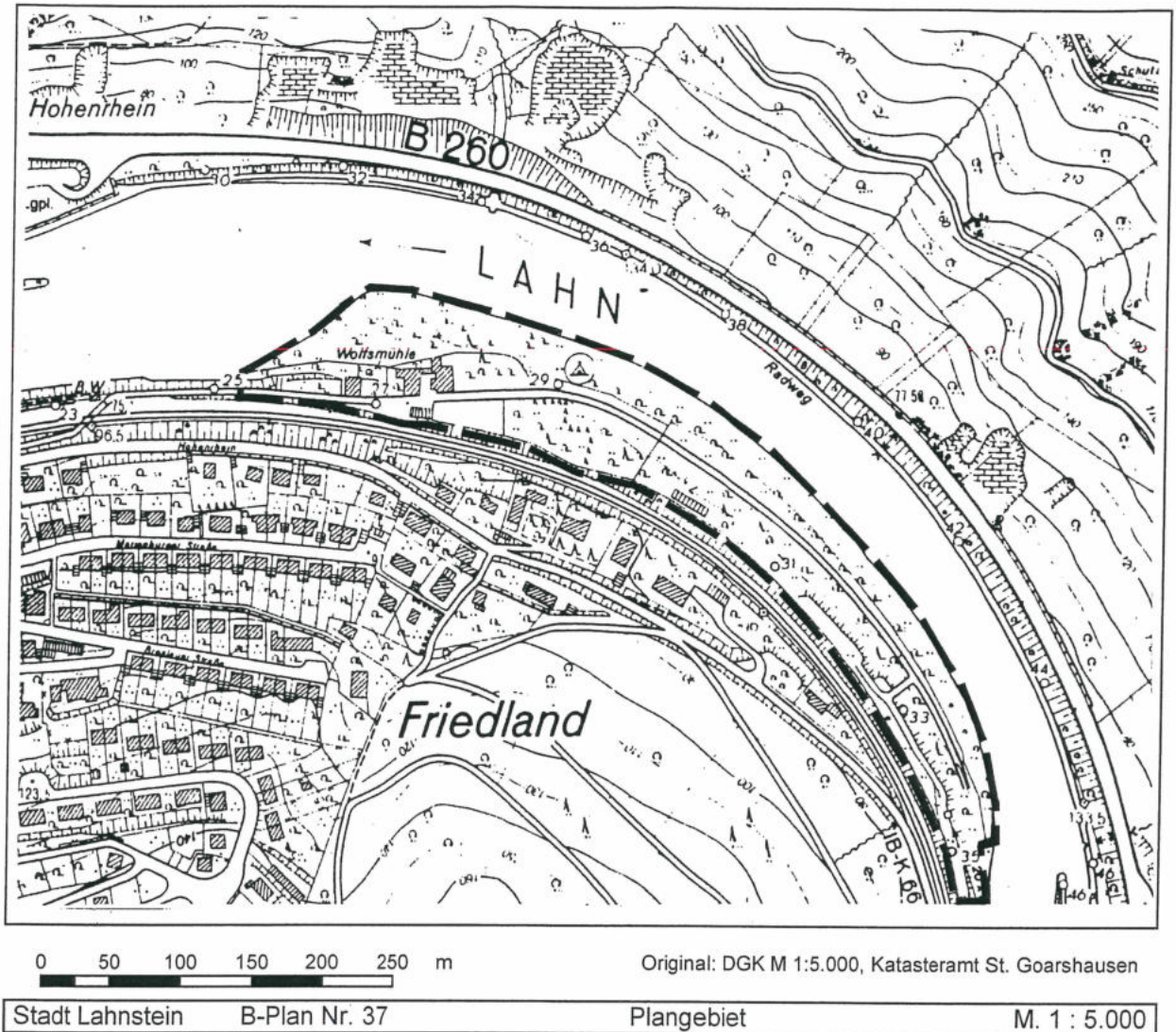
4 Lage und Größe des Plangebietes, Aussage im Regionalen Raumordnungsplan, Fachplanungen

Das ca. 4,5 ha große Plangebiet liegt im Osten der Stadt Lahnstein, im Stadtteil Friedland, nördlich der Gemeindestraße „Hohenrhein“. Die Plangebiet wird im Norden begrenzt durch den Fluß Lahn und im Süden durch eine Bahntrasse.

Der Regionaler Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald macht zum unmittelbaren Plangebiet keine Aussagen. Es liegt, großräumig betrachtet, innerhalb eines Regionalen Grünzuges.

Das Areal liegt im Naturpark Nassau (Verordnung vom 04.12.1979). Es unterliegt ansonsten keinem besonderen Schutzstatus gemäß dem Landschaftspflegegesetz des Landes Rheinland-Pfalz.





Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Lahn. Teile des Plangebietes sind zudem als Abfließbereich festgesetzt. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes gelten die Bestimmungen der Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes an der Lahn (gültig seit dem 10.03.1998). Das Plangebiet liegt zudem in einem Heilwasserschutzgebiet. Darüber hinaus ist das gesamte Plangebiet im Altlastenkataster der Bezirksregierung Koblenz als Ablagerungsfläche gekennzeichnet.

5 Situation der Bauleitplanung

Im Rahmen der erst jüngst genehmigten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein wurde das vorliegende Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ und als Sondergebiet „Wochenendplatz“ dargestellt. Demnach wird der Bebauungsplan Nr. 37 entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt.

7 Planungsabsicht

Ziel der Bebauungsplanung ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Fortsetzung und qualitative Fortentwicklung des vorhandenen Camping- und Wochenendplatzes „Wolfsmühle“ zu schaffen. Dabei soll die Bestandssituation insbesondere unter Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher und landespflegerischer Anforderungen optimiert werden. Das Ziel, die Freizeit- und Erholungsinfrastruktur zu sichern und auszubauen, soll mit den Belangen der Wasserwirtschaft und der Landespflege weitgehend in Einklang gebracht werden. Das bedeutet z.B.,

- daß zusätzliche bauliche Anlagen nur im angemessenen Umfang und nur außerhalb der Hochwasserabflußgrenze zugelassen werden sollen,
- daß vorhandene und künftige bauliche Nutzungen möglichst harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild integriert werden,
- daß vorhandene bauliche Nutzungen innerhalb des Hochwasser-Abflußbereiches sowie sonstige Bodenversiegelungen soweit wie möglich zurückgenommen werden,
- daß landespflegerisch wertvolle Bereiche geschont und fortentwickelt werden und daß entsprechend Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im angemessenen Umfang innerhalb des Plangebietes vorgesehen werden.

Das bedeutet jedoch auch, daß der ordnungsgemäße und sichere Betrieb des Camping- und Wochenendplatzes „Wolfsmühle“ weiterhin gewährleistet bleibt.

Entsprechend dieser Zielsetzungen werden die planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen (siehe auch die Festsetzungen in Textform) getroffen.

7.1 Nutzungsregelungen, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

7.1.1 Private Grünfläche „Zeltplatz“ und private Grünflächen „Parkanlage A /B“

Entsprechend der Vorgaben des geltenden Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet in zwei Teilbereiche untergliedert. Der Ostteil des Bereiches zwischen dem Lahnufer und der durch Verordnung bestimmten Hochwasser-Abflußgrenze wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ ausgewiesen. Dieser Bereich soll, unter Wahrung der „Hauptfunktion Grünfläche“, vom 1. April bis zum 30. September der Aufstellung von Zelten in verschiedenen Größen und Formen dienen. Zur Sicherung der Zeltplätze sind baulichen Befestigungen (z.B. Betonplatten) erlaubt.

Nach Abstimmungen mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Montabaur, sind die als private Grünfläche „Zeltplatz“ ausgewiesenen Bereiche jedoch in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 1. April von jeglichen abfluß- und rückhaltebehindernden Anlagen und Einrichtungen freizuhalten (siehe dazu Ziffer 11.1 und 10.2 der Textlichen Festsetzungen).

Im Uferbereich der Lahn (Teilfläche Schurf 4 der Bodenuntersuchung) auf der Liegewiese und beim Zeltplatz wurde ein Bleigehalt von 1200 mg/kg analysiert. Hier sind noch weitere Untersuchungen erforderlich. Die Zeltplatznutzung in diesem Bereich ist nicht zulässig. Gegen eine Ausweisung dieser Fläche als private Grünfläche bestehen aus Sicht des Bodenschutzes nach Aussagen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord jedoch keine Bedenken. Diese Fläche wird im Bebauungsplan nunmehr als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage B“ ausgewiesen. Das Zelten ist hier nicht erlaubt (siehe dazu auch Ziffer 10.1 u. 11.2 der Textlichen Festsetzungen).

7.1.2 Sondergebiete nach § 10 BauNVO

Für den Bereich zwischen der Hochwasser-Abflußgrenze und der Grenze des Überschwemmungsgebietes (Rückhaltebereich) werden auf Basis des § 10 der BauNVO verschiedene Erholungs-Sondergebiete (SO 1-4) ausgewiesen. Dabei erfolgt die Gliederung einerseits der bereits bestehenden Nutzung und andererseits der angestrebten qualitativen Fortentwicklung.

1) Das Sondergebiet Camping- und Wochenendplätze 1 (SO 1) wird auf insgesamt vier Teilflächen des Plangebietes ausgewiesen. Es soll zu Zwecken der Erholung der Errichtung von zusammen höchstens 95 Stand- und Aufstellplätzen (Bestimmung gemäß Camping- und Wochenendplatzverordnung vom 18. September 1984 (GVBl. S. 195) sowie für Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche und sonstige Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören, dienen.

Zugelassen werden,

- Kleinwochenendhäuser,
- Mobilheime,
- Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile, Vorzelte und andere bewegliche Unterkünfte,
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für sonstige Freizeitgestaltung.

Die Beschränkung auf zusammen höchstens 95 Stand- und Aufstellplätze soll eine Überfrachtung des Plangebietes mit Kleinwochenendhäusern, Mobilheimen, Wohnwagen und Wohnmobilen etc. verhindern. Angesichts der zur Verfügung stehenden Gesamtfläche für das Sondergebiet 1 läßt sich die Camping- und Wochenendplatznutzung bei geeigneter Grundstücksaufteilung und Bepflanzung harmonisch in das Landschaftsbild integrieren.

2) Das Sondergebiet Camping- und Wochenendplätze 2 (SO 2) wird auf insgesamt zwei Teilflächen des Plangebietes ausgewiesen. Entsprechend der bereits bestehenden Nutzung und angesichts angemessener notwendiger Erweiterungen sollen hier zulässig sein:

- Anlagen für die Platzverwaltung, Rezeption,
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und andere Aufsichtspersonen.

3) Im Sondergebiet Camping- und Wochenendplätze 3 (SO 3) liegt u.a. die bestehende Gastwirtschaft. Hier sollen zulässig sein:

- die zur Deckung des täglichen Bedarfs des Gebietes dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- eine Pension, max. 3 Wohnungen,
- Anlagen für die Platzverwaltung, Rezeption,
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und andere Aufsichtspersonen.

4) Das Sondergebiet Camping- und Wochenendplätze 4 (SO 4) wird für den Bereich festgesetzt, in dem bereits die Sanitäranlagen des bestehenden Campingplatzes angeordnet sind. Hier sollen zulässig sein:

- Sanitäranlagen des Camping- und Wochenendplatzes.

Zur Bestimmung des zulässigen **Maßes der baulichen Nutzung** sind in den **Sondergebieten SO 1** die Bestimmungen der Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping und Wochenendplatzverordnung vom 18. Sep. 1984) einzuhalten. Diese bestimmt u.a. folgendes:

- Kleinwochenendhäuser sind Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von bis zu 40 m² und einer Gesamthöhe bis zu 3,50 m. Zusätzlich zur Gebäudegrundfläche von maximal 40 m² ist ein überdachter Freisitz mit einer Grundfläche bis zu 10 m² oder ein Vorzelt zulässig.
- Standplätze für Wohnwagen müssen mindestens 75 m² groß sein. Wenn die Kraftfahrzeuge auf gesonderten Stellplätzen abgestellt werden, genügen 65 m². Auf einem Standplatz dürfen nicht mehrere Wohnwagen aufgestellt werden.
- Auf den Standplätzen für Wohnwagen dürfen bauliche Anlagen, wie feste Anbauten und Einfriedungen, nicht errichtet werden. Die Wohnwagen müssen fahrbereit und so aufgestellt sein, daß sie jederzeit ortsveränderlich sind.

- Aufstellplätze für Kleinwochenendhäuser müssen mindestens 100 m² groß sein. Auf einem Aufstellplatz dürfen nicht mehrere Kleinwochenendhäuser aufgestellt werden. Die Kleinwochenendhäuser müssen zu den Grenzen der Aufstellplätze einen Abstand von mindestens 2,50 m einhalten; dies gilt auch für überdachte Freisitze und Vorzelte.

Da auch die Sondergebiete SO 1 im Rückhaltebereich des Überschwemmungsgebietes liegen, müssen neue bauliche Anlagen grundsätzlich mit den zuständigen Fachbehörden für die Wasserwirtschaft abgestimmt werden. Bauliche Anlagen dürfen den Hochwasserabfluß nicht behindern. Das bedeutet, daß z.B. neue Kleinwochenendhäuser aufzuständern sind (siehe dazu Ziffer 5.1 der Textlichen Festsetzungen). Die nach der Camping- und Wochenendplatzverordnung zulässige Gesamthöhe für Kleinwochenendhäuser (3,50 m) soll daher um die geforderte Aufständerrungshöhe erweitert werden (3,50 m + geforderte Aufständerrungshöhe; siehe auch Punkt 5.1 der Textlichen Festsetzungen).

In den **Sondergebieten SO 2** ist jeweils eine maximale Grundfläche (GR) von 250 m² und eine Geschoßfläche (GF) von 450 m² zulässig.

Das **Sondergebiet SO 3** erhält eine maximale Grundfläche von 500 m² und eine Geschoßfläche von 950 m².

Im **Sondergebiet SO 4** ist eine maximale Grund- und Geschoßfläche von 220 m² zulässig.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird in den **Sondergebieten SO 1 und SO 4** auf ein Vollgeschoß und in den **Sondergebieten SO 2 und SO 3** auf höchstens zwei Vollgeschosse begrenzt. Als **Bauweise** wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die offene Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus sind im gesamten Plangebiet nur Einzelhäuser zulässig. Durch die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung sollen einerseits die notwendigen baulichen Anlagen ermöglicht werden, andererseits soll die harmonische Einfügung der Sondergebiete in das Orts- und Landschaftsbild gefördert werden. Außerdem soll gemäß § 1a Abs. 1 BauGB ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Durch die Vorgabe von Baugrenzen wird eine zu starre Reglementierung hinsichtlich der Baukörperplatzierung verhindert.

Zur Förderung einer harmonischen Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild und als landespflegerische Minimierungsmaßnahmen dienen auch die **Bestimmung der Höhenlage von Baukörpern** (Punkt 5 der Textlichen Festsetzungen) sowie die **Festsetzungen nach**

Landesbauordnung zur **Dachgestaltung** (Punkt 12 der Textlichen Festsetzungen) zur **Fassadengestaltung** (Punkt 13 der Textlichen Festsetzungen), zur **Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen** (Punkt 14 der Textlichen Festsetzungen) und zur **Gestaltung von PKW-Stellplätzen, Terrassen und Fußwegen im SO 1** (Punkt 15 der Textlichen Festsetzungen).

7.2 Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt weiterhin von der Straße „Hohenrhein“ aus über die bestehende Zufahrt zum Campingplatz. Der Campingplatz wird bereits durch einen zentralen, ca. 4,5 m breiten befestigten Hauptweg erschlossen. Dieser verläuft von Westen nach Osten durch das Plangebiet und mündet in einer Wendeanlage.

Von hier aus ist die weitere innere Erschließung des Plangebiets, entsprechend des tatsächlichen Bedarfes und unter Beachtung der Erschließungs- und Brandschutzvorgaben der Camping und Wochenendplatzverordnung über weitere innere Fahrwege vorgesehen.

Im westlichen Teilbereich des Plangebietes, unmittelbar westlich der bestehenden Gastwirtschaft, wurde ein Parkplatz vorgesehen. Dieser soll Kurzzeitbesuchern und Mitarbeitern dienen. Außerdem soll hier ein ausreichender Wendeplatz für Müllfahrzeuge eingerichtet werden.

Die Kfz der Camping- und Wochenendplatznutzer sollen überwiegend auf den Stand- und Aufstellflächen untergebracht werden. Die Einrichtung von Pkw- Stellplätzen ist hier zulässig. Um eine bauliche Überfrachtung des Plangebietes zu vermeiden, werden jedoch Garagen als Einzel- und Doppelgaragen nur in den **Sondergebieten SO 2** und **SO 3** zugelassen (Punkt 4.1 der Textlichen Festsetzungen). Um hier Verkehrsbehinderungen bzw. Verkehrsgefährdungen zu vermeiden ist zudem vor Garagen jeweils ein Stellplatz von mindestens 5,00 m Tiefe (Straßenbegrenzungslinie - Garage) vorzusehen (Punkt 4.2 der Textlichen Festsetzungen).

8 Landespflegerische Beurteilung

Bei allen Überlegungen zur Konzeption des Plangebietes spielten die Belange von Natur und Landschaft eine sehr gewichtige Rolle. Trotz der Berücksichtigung der Natur- und Landschaftspotentiale werden durch die Planung Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Nach § 1a BauGB (Neufassung vom 27. August 1997) ist im Rahmen der **Abwägung** bei Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan), die Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund ihrer Darstellungen oder Festsetzungen erwarten lassen, auch das Vermeidungsgebot und die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entsprechend zu berücksichtigen.

Damit erhalten die Belange von Natur und Landschaft jedoch keinen generellen Vorrang, auch kein Optimierungsgebot. Vielmehr finden die allgemeinen bauleitplanerischen Abwägungsgrundsätze Anwendung.

Das Areal wird derzeit schon überwiegend als Camping- und Wochenendplatz genutzt. Vorhanden sind u.a. Wohn-, Wirtschafts- und Sanitärgebäude, Verkehrsflächen, ausgedehnte Freiflächen mit Schnittrasen, Kfz-Stellflächen, Standplätze für Wohnwagen (auch im Hochwasser-Abflußbereich) und Aufstellplätze mit Kleinwochenendhäusern sowie heterogene Gehölzbestände.

Das Plangebiet wurde intensiv auf die derzeitige Situation von Natur und Landschaft hin untersucht. Hierfür hat die Stadt einen Landespflegerischen Planungsbeitrag in Auftrag gegeben, der bestehende übergeordnete planerische Vorgaben berücksichtigt und alle erforderlichen naturschutzfachlich gebotenen Untersuchungen und Bewertungen beinhaltet. Der landespflegerische Untersuchungsumfang wurde mit der Landespflegebehörde des Rhein-Lahn-Landkreises abgestimmt.

Neben der detaillierten Erfassung der vorhandenen Biotoptypen erfolgte eine dezidierte Erfassung der vorhandenen raumbedeutsamen Einzelbäume. Die Bestandsbewertung der für Natur- und Landschaft bedeutsamen Potentiale sowie die Ableitung von Art und Umfang erforderlicher Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft basieren auf fachlich anerkannten Bewertungs- und Kompensationsmodellen.

Im Kapitel 5 des Landespflegerischen Planungsbeitrages wird, basierend auf den vorhandenen Natur- und Landschaftspotentialen, eine Landespflegerische Zielvorstellung formuliert, die einen optimalen Zustand von Natur und Landschaft anstrebt. Dabei werden ausschließlich

naturschützerische und landespflegerische Gesichtspunkte beachtet. Die angestrebte Camping- und Wochenendplatznutzung bleibt dabei zunächst unberücksichtigt.

Die Stadt Lahnstein beabsichtigt grundsätzlich, die genannten Entwicklungsziele soweit wie möglich und **unter gerechter Abwägung aller in die Abwägung einzustellenden Belange**, u.a. durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. durch appellierende Informationspolitik zur berücksichtigen.

Mit der vorliegenden Planung soll jedoch die planungsrechtliche Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Fortsetzung und qualitative Fortentwicklung des vorhandenen Camping- und Wochenendplatzes „Wolfsmühle“ geschaffen werden. Dabei soll die Bestandssituation insbesondere unter Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher und landespflegerischer Anforderungen optimiert werden. Das Ziel, die Freizeit- und Erholungsinfrastruktur zu sichern und auszubauen, soll mit den Belangen der Wasserwirtschaft und der Landespflege weitgehend in Einklang gebracht werden. Aus dieser städtebaulichen Zielsetzung wird ersichtlich, daß verschiedene, untereinander konkurrierende Belange mit der erforderlichen Gewichtung abzuwägen sind.

Die Stadt ist zu der Ansicht gelangt, daß die vorliegende Planung städtebaulich wünschenswert ist und einen Beitrag zu einer positiven Gesamtentwicklung der Stadt Lahnstein darstellt. Damit erhält die Planung eine Priorität, die die angestrebte bauliche Nutzung trotz der damit vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt rechtfertigt.

In dieser Hinsicht wurde der planerische Ermessensbereich genutzt und in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen - z.B. Entwicklung der Freizeitinfrastruktur und des Wirtschaftsstandortes durch Darstellung von Sondergebieten - und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen - z.B. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Landespflege - entschieden.⁵

Dabei wird diesen „zurückgestellten“ Belangen durch angemessene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes Rechnung getragen werden.

Zur Vermeidung, Minimierung von Eingriffen sowie zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist folgendes vorgesehen:

- Schutz des Uferbereiches der Lahn sowie Entsiegelung des Hochwasser-Abflußbereiches durch Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ und einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“;

⁵ vgl. ebenda, Rn 94

- Begrenzung der baulichen Nutzung in den Sondergebieten SO 1 durch Vorgabe maximal zulässiger Stand- und Aufstellplätze (siehe auch Punkt 1 der Textlichen Festsetzungen);
- Beschränkung der zulässigen Bodenversiegelung in den Sondergebieten durch Vorgabe geringer zulässiger Grundflächen (GR) (siehe auch Punkt 2 der Textlichen Festsetzungen);
- Erhaltung von wertvollen Einzelbäumen sowie 450 m² Flächen zum Erhalten und Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern (siehe auch Punkt 6 der Textlichen Festsetzungen);
- Flächen (ca. 2.100 m²) und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe auch Punkt 7 der Textlichen Festsetzungen);
- dezentrale Versickerung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers von Dachflächen, Terrassen und Stellplätzen auf den Grundstücken (siehe auch Punkt 8 der Textlichen Festsetzungen).

Nach den Ergebnissen des Landespflegerischen Planungsbeitrages erfolgt im Vergleich zur Bestandssituation durch die vorliegende Planung eine Verbesserung für den Naturhaushalt. Angesichts der planungsrechtlichen Regelungen zur Flächennutzung, zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den durchzuführenden Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich eine rechnerische Überkompensation von 2.108 Werteinheiten (WE). Damit wird, vereinfacht ausgedrückt, der landespflegerische Zustand des Plangebietes bei der Umsetzung der planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes in Zukunft wertvoller.

In der zusammenfassenden Beurteilung führt der Landespflegerische Planungsbeitrag folgendes aus:

„Die Stadt Lahnstein beabsichtigt mit diesem Bebauungsplan die Ausweisung eines Sondergebietes für Camping und Wochenendplätze auf dem Gelände des bestehenden Campingplatzes „Wolfsmühle“. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt ca. 4,5 ha.

Durch den Bebauungsplan Nr. 37 „Wolfsmühle“ der Stadt Lahnstein werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet.

Die Planung sieht umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen vor. Zusätzliche Maßnahmen im Plangebiet zum Ausgleich der Eingriffe werden vorgenommen.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen erscheinen geeignet zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft. Rechnerisch ergibt sich eine Überkompensation von 2.108 Werteinheiten. Auch aus funktionaler Sicht ist nicht mit dem Verbleib erheblicher Defizite für die betroffenen Schutzgüter bzw. Landschaftspotentiale zu rechnen.

In Anbetracht der intensiven Vornutzung und der Vorbelastung durch die nahegelegenen Verkehrsflächen und die angrenzenden Siedlungsbereiche ist die geplante bauliche Nutzung, bei Berücksichtigung der vorgesehenen

Kompensationsmaßnahmen, aus Sicht der Landespflege als vertretbar einzustufen.“

Nach § 8 Abs. 2 BNatSchG ist ein Eingriff ausgeglichen, „wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.“

Durch die beabsichtigten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen können, nach Auffassung der Stadt Lahnstein, diese Bedingungen erfüllt werden. Detaillierte Angaben können dem Landespflegerischen Planungsbeitrag entnommen werden. Dieser ist Bestandteil der Begründung.

9 Immissionsschutz

Ein unzulässige Beeinträchtigung von Nutzungen, die an das Plangebiet grenzen, ist durch den Betrieb des Camping- und Wochenendplatzes „Wolfsmühle“ nicht zu erwarten.

Die ausgewiesenen Sondergebiete (SO) können aufgrund der zulässigen Nutzungen hinsichtlich des zulässigen Störgrades zwischen einem Mischgebiet (MI) und einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) eingestuft werden.

Immissionen sind aufgrund der unmittelbar südlich entlang des Plangebietes verlaufenden Eisenbahnstrecke Koblenz-Lahnstein-Wetzlar zu erwarten. Zur Ermittlung der Immissionen durch den Schienenverkehr wurde auf der Basis der Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen - Schall 03 - der Deutschen Bundesbahn eine Berechnung durchgeführt. Die Berechnung (siehe die nachfolgende Tabelle) basiert auf Angaben der Deutschen Bahn zur Geschwindigkeit, Zuglänge, Gleisbeschaffenheit, Fahrzeit und Menge der Züge (Stand: Oktober 2000).

Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen -Typ: Lange, gerade Bahnstrecke Auf Basis der DB-Information Schall 03 Ausgabe 1990 (Anhang)																
Ort: Stadt Lahnstein, Rhein-Lahn-Kreis		Bereich: B-Plan Nr. 37 „Wolfsmühle“			Bahnstrecke: Koblenz-Lahnstein-Wetzlar			Anzahl der Gleise: 2		Berechnung Gleis Nr.: 1+2 gemittelt						
Mittlere Höhe (h _m): 2,0 m		Entfernung Gleis-Immissionsort (s _k): 15,0 m/25,0 m			Anteil der Fahrzeuge mit Scheibenbremsen in % (p): Nahverkehrszug: 40% Güterzug: 0%											
Zugtyp	Anzahl		Beurteilungszeitraum (Std.)	Zuglänge (m)	Geschwindigkeit (km/h)	Mittelungspegel (L _m ⁽²⁵⁾)		Korrekturwert Fahrzeugart (D _{Fz})	Korrekturwert Zuglänge und Geschwindigkeit (D _{Lv})	Zwischenergebnis (dB(A))		Korrekturwert für Abstände (D _S)	Korrekturwert für Boden- und Meteorologiedämpfung (D _{BM})	Korrekturwert für geringe Störwirkung des Schienenverkehrs (S)	Beurteilungspegel L _r [*] (dB(A))	
	Tag	Nacht				Tag	Nacht			Tag	Nacht					Tag
Nahverkehrszug	52	8	16/8	150	80	61,43	56,31	0	0	61,43	56,31	0	+3,7	0	-5,0	60,13 55,01
												0	+1,5	-1,5	-5,0	57,93 51,31
												0	0	-2,5	-5,0	53,93 48,81
Bemerkungen, Hinweise: Die Berechnung basiert auf Angaben der Deutschen Bahn zur Geschwindigkeit, Zuglänge, Gleisbeschaffenheit, Fahrzeit und Menge der Züge (Stand: Oktober 2000) Der in der nebenstehenden Berechnungsformel (A1) zur Ermittlung des Beurteilungspegels enthaltene Korrekturwert (D _{Korr}) für topographische Gegebenheiten und bauliche Maßnahmen wurden im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt. Daher sind die ermittelten Beurteilungspegel effektive Werte. Die tatsächlichen Pegel können sich z.B. durch vorhandene Bebauung noch verringern.										*(Resultierender) Beurteilungspegel (L_r) nach Formel A1 des Anhangs Schall 03: $L_{r,j} = 10 \cdot \lg \left[\sum_i 10^{0,1(L_{m,i}^{(25)} + D_{Fz} + D_{L,v})} \right] + D_{Fb} + D_{sL} + D_{BM} + D_{Korr} + s$						
Beurteilung der Immissionen: Der ermittelte nächtliche Immissionswert in einem Abstand von 15,0 m vom Bahngleis überschreitet die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete um 5,0 dB(A) und die für Allgemeine Wohngebiete um 10,0 dB(A)! In einem Abstand von 35,0 m vom Bahngleis halten die Beurteilungspegel die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete am Tage ein! Die nächtlichen Orientierungswerte für Wohngebiete werden um 3,81 dB(A) überschritten. Angesichts der Bestandsituation im Plangebiet wird die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Schalldämmende Bauweisen für Hauptgebäude und Kleinwochenendhäuser) im Bereich zwischen der Bahntrasse und der Hochwasser-Abflußgrenze vorgeschlagen.																

Nach den Ergebnissen überschreitet der nächtliche Immissionswert in einem Abstand von 15,0 m vom Bahngleis die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete um 5,0 dB(A) und die für Allgemeine Wohngebiete um 10,0 dB(A)! In einem Abstand von 35,0 m vom Bahngleis halten die Beurteilungspegel die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete am Tage ein! Die nächtlichen Orientierungswerte für Wohngebiete werden um 3,81 dB(A) überschritten. Angesichts der Bestandssituation im Plangebiet werden folgende passive Lärmschutzmaßnahmen im Bereich zwischen der Bahntrasse und der Hochwasser-Abflußgrenze festgesetzt:

„In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Eisenbahnstrecke Koblenz-Wetzlar die Außenbauteile (Umfassungswände, Dachflächen, Fenster etc.) der Gebäude (auch der Kleinwochenendhäuser) mit einem Schalldämmwert von 35 - 39 dB(A) auszustatten.“

Mit dieser Festsetzung können die für ein ruhiges und gesundes Wohnen erforderlichen Innenraumpegel gewährleistet werden.

Aufgrund des weiten Abstandes der sensibleren Nutzungen innerhalb des Plangebietes zu klassifizierten Straßen (ca. 130 m zur B 260) ist mit unzulässigen bzw. unzumutbaren Geräuschbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr nicht zu rechnen.

Landwirtschaftliche oder gewerbliche Immissionen sowie Immissionen durch Sportanlagen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

10 Altlasten

Nach Angaben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Montabaur, wird das gesamte Plangebiet im Altlastenkataster als Altablagerungsbereich geführt (Bauschuttdeponie Lahnstein - Wolfsmühle, Nr.: 14100075-235). Nach den vorliegenden Erkenntnissen wurden zu Anfang des 20. Jahrhunderts im Plangebiet Schlacken aus Erzabbaugebieten ausgebracht, die insbesondere die Schwermetalle Zink und Blei enthalten. Aufgrund der vorhandenen Altablagerungen hat der Grundeigentümer eine umwelttechnische Untersuchung durch das Institut für Geotechnik (IFG), Limburg, erstellen lassen.

Bei den Untersuchungen wurden diffus über das Gelände verteilt Schadstoffbelastungen festgestellt. Daraufhin wurden Detailuntersuchungen in diesen Bereichen durchgeführt. Von den im Detail untersuchten fünf Teilbereichen wurden in zwei Teilflächen Belastungen festgestellt, die die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung überschreiten:

1. Im Uferbereich der Lahn (Teilfläche Schurf 4 der Bodenuntersuchung) auf der Liegewiese und beim Zeltplatz wurde ein Bleigehalt von 1200 mg/kg analysiert. Hier sind noch weitere Untersuchungen erforderlich. Die Zeltplatznutzung in diesem Bereich ist nicht zulässig. Gegen eine Ausweisung dieser Fläche als private Grünfläche bestehen aus Sicht des Bodenschutzes nach Aussagen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord jedoch keine Bedenken. Diese Fläche wird im Bebauungsplan nunmehr als Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen gekennzeichnet und gleichfalls als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage B“ ausgewiesen. Das Zelten ist hier nicht erlaubt.
2. Im Bereich der Mischprobe MP 12/12 (Teilfläche Schurf 9 u. 10 der Bodenuntersuchung) wurden starke PAK-Belastungen festgestellt. Dieser Bereich wurde vollständig saniert. Die Fläche wird mit 35 cm unbelastetem Boden abgedeckt. Nach Aussagen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord ist die Sanierung damit abgeschlossen.

Auf den übrigen untersuchten Flächen wurden die Grenzwerte der Bundesbodenschutzverordnung nicht überschritten. Hier wird von Seiten der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.

Das Gelände des Campingplatzes wird nach Aussagen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord weiterhin im Altlastenkataster des Landes Rheinland-Pfalz geführt.

11 Belange der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt in einem Heilwasserschutzgebiet und im Überschwemmungsgebiet der Lahn. Teile des Plangebietes sind zudem als Abflußbereich festgesetzt. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes gelten die Bestimmungen der Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes an der Lahn. Während der Abflußbereich von jeglichen, die Rückhaltung oder den Abfluß behindernden Anlagen und Pflanzungen freizuhalten ist, sind im Rückhaltebereich (Bereich zwischen der Grenze des Abflußbereiches und der Grenze des Überschwemmungsgebietes) gewisse Ausnahmen möglich.

Nach § 4 der Verordnung gilt folgendes:

„(1) Nach § 89 LWG ist im Überschwemmungsgebiet, soweit es sich nicht um notwendige Maßnahmen handelt, die dem Ausbau, der Unterhaltung oder der Benutzung von Gewässern und Deichen dienen, verboten, die Erdoberfläche zu erhöhen oder zu vertiefen, Anlagen herzustellen, zu verändern oder zu beseitigen oder Stoffe zu lagern oder abzulagern. Die in Satz 1 genannten Verbote gelten nicht für das Beseitigen von Anlagen im Rückhaltebereich, wenn der natürliche Zustand wiederhergestellt wird.“

(2) Gemäß § 89 Abs. 2 LWG kann die Bezirksregierung Koblenz unter den erforderlichen Bedingungen und Auflagen von den Verboten des Abs. (1) Ausnahmen zulassen, wenn und soweit dadurch der Wasserabfluß, die Höhe des Wasserstandes oder die Wasserrückhaltung nicht beeinflußt werden können.

(3) Für die im Rückhaltebereich in einem in Kraft gesetzten Bebauungsplan (§ 30 BauGB) und in einer in Kraft gesetzten Satzung über Vorhaben- und Erschließungspläne (§ 7 BauGBMaßnG) zugelassene Bebauung, sowie für die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und während der Planaufstellung nach § 33 Abs. 1 BauGB zulässigen Vorhaben gilt die Ausnahmegenehmigung als erteilt, wenn und soweit dadurch der Wasserabfluß, die Höhe des Wasserstandes oder die Wasserrückhaltung nicht nachteilig beeinflußt oder Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

(4) Bäume, Sträucher oder Reben dürfen nach § 89 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 LWG nur mit Genehmigung der Bezirksregierung Koblenz gepflanzt werden.

Im Rückhaltebereich gilt die Genehmigung für die Anpflanzung einzelner Bäume, Sträucher oder Reben als erteilt.

(5) Im Rückhaltebereich ist

- die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen,
- die Errichtung und Beseitigung von durchströmbaren Weidezäunen, Einfriedungen und Pergolen,
- die Errichtung und Beseitigung von Denkmälern, Werbeanlagen, Hinweisschildern und Warenautomaten bis zu einem Umfang von 2 m³ und vergleichbaren unbedeutenden Anlagen

genehmigungsfrei, sofern diese nicht mit Anschüttungen verbunden sind.“

Nach Vorabstimmungen mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Montabaur, sind die im Bebauungsplan als private Grünfläche „Zeltplatz“ ausgewiesenen Bereiche in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 1. April von jeglichen abfluß- und rückhaltebehindernden Anlagen und Einrichtungen freizuhalten.

Innerhalb des Rückhaltebereiches dürfen neue bauliche Anlagen nur dann errichtet werden, wenn ein ungehinderter Hochwasserabfluß möglich ist. Das bedeutet z.B. das Kleinwochenendhäuser oder sonstige Gebäude aufzuständern sind (siehe dazu Ziffer 5.1 der Textlichen Festsetzungen).

Bauliche Maßnahmen sind daher grundsätzlich mit den entsprechenden Fachbehörden abzustimmen.

Gleiches gilt auch für Pflanzmaßnahmen insbesondere im Abflußbereich (siehe dazu die Ziffern 6, 7, und 10.2 der Textlichen Festsetzungen).

12 Textliche Festsetzungen

Durch die textlichen Festsetzungen, die als Bestandteil des Bebauungsplanes gelten, werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen orientieren sich nach städtebaulichen und landschaftspflegerischen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf die angrenzende vorhandene Bebauung. Die textlichen Festsetzungen werden als gesonderter Bestandteil dem Bebauungsplan beigelegt.

Die textlichen Festsetzungen teilen sich im wesentlichen in:

- **Planungsrechtliche Festsetzungen**, die insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zahlreiche andere städtebauliche Kriterien absichern sollen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden insbesondere unter den Kapiteln 7 „Planungsabsicht“ und 8 „Landschaftspflegerische Beurteilung“ erläutert.
- **Festsetzungen nach Landesbauordnung**, durch die insbesondere baugestalterische Vorgaben getroffen werden, um die künftigen baulichen Anlagen sowie die Freiflächen städtebaulich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren (siehe auch Kapitel 7 „Planungsabsicht“ dieser Begründung).
- **Landschaftspflegerische Festsetzungen**, die ebenfalls planungsrechtliche Festsetzungen sind und die der Minimierung sowie dem Ausgleich des durch die Planung vorbereiteten Eingriffs in den Naturhaushalt dienen (siehe auch Kapitel 8 „Landschaftspflegerische Beurteilung“ dieser Begründung).

13 Ver- und Entsorgung

Da der Camping- und Wochenendplatzes „Wolfsmühle“ bereit seit Jahrzehnten besteht, sind die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen für Trinkwasser, Abwasser, Strom, und Kommunikation bereits vorhanden. Die Verkehrserschließung und die ordnungsgemäße Müllabfuhr kann ebenfalls sichergestellt werden. Im Zuge von Erdarbeiten soll darauf geachtet werden, daß eventuell vorhandene Versorgungsanlagen nicht beschädigt und daß bei der Fahrwegplanung auch die erforderlichen Flächen für neue Versorgungsleitungen berücksichtigt werden. Die jeweiligen Versorgungsträger sollen rechtzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden.

Im Plangebiet verläuft eine 20 kV-Mittelspannungsfreileitung der Main-Kraftwerke AG. Diese Freileitung ist in ihrem Bestand zu erhalten. Bei Bauarbeiten in der Nähe der 20 kV-Mittelspannungsfreileitung sind beim Einsatz von Baggern und sonstigen Baugeräten die DIN VDE 0105 und 0210 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Insbesondere wird auf das Merkblatt „Bagger und Krane - Elektrische Freileitungen“ der Bau-Berufsgenossenschaft verwiesen.

Der Abstand zur 20 kV-Freileitung ist nach DIN VDE 0210 Punkt 12ff einzuhalten. Bauanträge von Vorhaben in der in der Nähe der Leitungstrasse sind der Main-Kraftwerke AG rechtzeitig zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen.

Das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser der Dachflächen, Terrassen und Stellplätze soll auf den Grundstücken versickert werden (siehe Punkt 8 der Textlichen Festsetzungen). In diesem Zusammenhang wird auf die §§ 2 Abs. 2 und 51 Abs. 2 Nr. 2 LWG hingewiesen, nach dem die Beseitigung des Niederschlagswassers unter bestimmten Bedingungen dem Grundeigentümer überlassen werden kann (siehe dazu auch das Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt, vom 08.12.1993, Mbl. Nr. 15, S. 566). Nach dem Gutachten des Instituts für Geotechnik zum Campingplatz Wolfsmühle, vom 06.09.2001, ist eine Versickerung des Oberflächenwassers ohne Gefährdungen möglich.

Bei der Versickerung ist das Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. (ATV) zu beachten. Nach dem Arbeitsblatt A 138 „ist vorrangig von dem Grundsatz auszugehen, daß Lösungen, die in einem höheren Maße das Schutzpotential des Bodens mit einbeziehen, wie Flächen- und Muldenversickerung, denen mit der Einbeziehung eines geringeren Schutzpotentials, wie Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerung, vorzuziehen sind.“⁶

14 Brandschutz

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sollen die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) eingehalten werden. Danach sollte eine Löschwassermenge von 48m³/h (13,3 Liter/Sekunde) bereitgestellt werden. Durch die unmittelbar angrenzende Lahn ist eine ganzjährig nutzbare unabhängige Löschwasserentnahmestelle vorhanden. Bezüglich

⁶ Abwassertechnische Vereinigung e.V. 1990, Arbeitsblatt A 138, S.4

der Brandschutzbelange sind zudem die entsprechenden Regelungen der Camping- und Wochenendplatzverordnung zu beachten.

15 Bodenfunde

Das Landesamt für Denkmalpflege ist mindestens 1 Woche vor Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten archäologische Befunde und Funde erkannt und fachgerecht aufgenommen werden können.

Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland- Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in Koblenz unter der Rufnummer 0261/579400.

16 Flächenbilanz

Öffentliche Verkehrsfläche:	575 m ²	1,29 %
Sondergebiete SO 1:	21.505 m ²	48,28 %
Sondergebiete SO 2:	2.180 m ²	4,89 %
Sondergebiet SO 3:	1.600 m ²	3,59 %
Sondergebiet SO 4:	570 m ²	1,28 %
Private Grünfläche -Zeltplatz-:	11.730 m ²	26,33 %
Private Grünfläche -Parkanlage-:	420 m ²	0,94 %
Private Verkehrsfläche:	2.620 m ²	5,88 %
Private Parkfläche:	800 m ²	1,80 %
Private Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:	2.100 m ²	4,71 %
Private Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern:	250 m ²	0,56 %
Private Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:	200 m ²	0,45 %
Fläche insgesamt	44.550 m²	100,00 %

17 Erschließungskosten und Finanzierung

Die Verkehrserschließung ist gesichert und der Anschluß an die Strom-, Trinkwasser-, Abwasser- und Telekommunikationsanlagen ist gewährleistet. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen werden nicht erforderlich. Die Herstellung der inneren Erschließung ist Aufgabe des Grundstückseigentümers. Der Stadt entstehen keine Erschließungskosten.

18 Bodenordnung

Da der Besitzstand der Plangebietsflächen geklärt ist und wirtschaftliche Grundstückszuschnitte möglich sind, sind keine Probleme zu erwarten. Bodenordnende Maßnahmen (z.B. Umlegung nach § 45 ff BauGB) werden nicht erforderlich.

19 Auslegungsvermerke zur 1. und 2. öffentlichen Auslegung

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Zeit vom **19.11.2001** bis zum **19.12.2001** das **1. Mal** und in der Zeit vom **13.05.2002** bis zum **27.05.2002** das **2. Mal** öffentlich ausgelegt.

20 Abschließender Verfahrensvermerk

Die zu der vorliegenden Planung vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden vom Rat der Stadt Lahnstein abgewogen. Die Abwägungsergebnisse wurden, soweit erforderlich, in die Planunterlagen eingearbeitet.

Die Planbegründung hat dem Satzungsbeschluß vom **10.03.2003** zugrunde gelegen.

Lahnstein, den **12. Mai 2003**

P. Blanke

Oberbürgermeister



LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 37

„WOLFSMÜHLE“

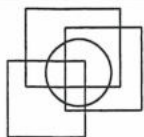
DER STADT LAHNSTEIN

RHEIN - LAHN - KREIS

AUFTRAGGEBER: STADT LAHNSTEIN

BEARBEITET:

OSNABRÜCK, 30.01.2002

	PLANUNGSBÜRO DR. SCHOLZ • DEHLING • TWISSELMANN
	SPINDELSTR. 27 49080 OSNABRÜCK Tel. 0541/22257 FAX 0541/201635
	STADTPLANUNG BAULEITPLANUNG LANDSCHAFTSPANUNG
	VERFASSER: M. Twisselmann, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt BDA

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 Darstellung des Vorhabens	3
1.1 Abgrenzung des Beurteilungsgebietes	3
1.2 Aufgabenstellung und Zielsetzung des landespflegerischen Planungsbeitrages	4
2 Zusammenfassende Darstellung von Natur und Landschaft	5
2.1 Planungsgrundlagen	5
3 Planerische Vorgaben	15
3.1 Schutzstatus	15
3.2 Landeswassergesetz	16
3.3 Regionaler Raumordnungsplan	16
3.4 Planung vernetzter Biotopsysteme	16
3.5 Landschaftsplan	17
4 Bestandsbewertung	18
5 Landespflegerische Zielvorstellung für das Planungsgebiet	21
6 Veränderungen im Naturhaushalt und Landschaftsbild durch die vorgesehene Nutzung	23
7 Eingriffs-Ausgleichsbilanz	24
8 Zusammenfassung	31

1.2 Aufgabenstellung und Zielsetzung des landespflegerischen Planungsbeitrages

Ein Bebauungsplan oder eine Flächennutzungsplanänderung stellen keine Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild dar, sie schaffen jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für Eingriffe und haben somit auch die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung der Eingriffsregelung (inkl. Ausgleich bzw. Ersatz) zu schaffen. In der Planung muß dargestellt werden, wie weit die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden.

Das Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz (LPfIG) fordert in § 17: "... die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ..." in den Bebauungsplänen festzusetzen. Dazu sind Erhebungen und Bewertungen des Zustandes von Natur und Landschaft erforderlich. Das Instrument hierzu ist die Landschaftsplanung.

Gemäß § 17 (2) LPfIG ist zunächst unabhängig von dem beabsichtigten Bauvorhaben aufzuzeigen, welche Ziele allein aus Sicht der Landschaftspflege und der Umweltvorsorge aufgrund übergeordneter Planungen und der gutachterlichen Bestandserhebung und -bewertung zu verfolgen wären.

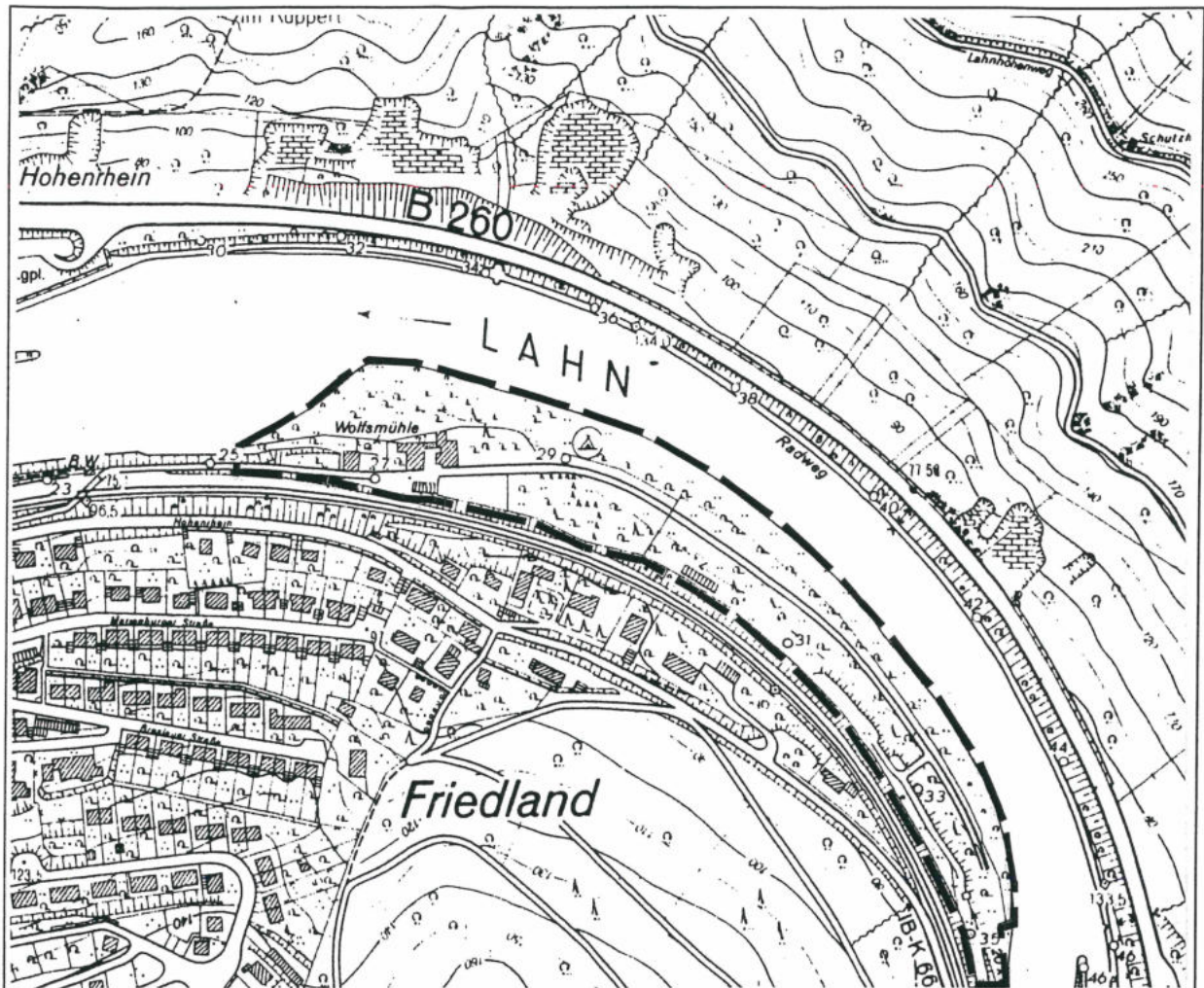
Dieser Landespflegerische Planungsbeitrag wertet in den Kapiteln 1 bis 5 die relevanten übergeordneten Planungen aus, er faßt die gutachterliche Bestandserhebung zusammen und erstellt ein Landespflegerisches Zielkonzept ohne Berücksichtigung des geplanten Vorhabens. Er wird mit der Unteren Landschaftspflegebehörde abgestimmt.

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1(6) BauGB hat die Kommune über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu entscheiden. Die Eingriffsregelung ist dabei nach den Vorgaben des § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) anzuwenden.

In den Kapiteln 6 bis 8 des Landespflegerischen Planungsbeitrags werden nachfolgend die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ermittelt und bewertet. Abschließend werden die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen beschrieben und bewertet.

2 Zusammenfassende Darstellung von Natur und Landschaft

Neben Begehungen im Rahmen der Ortsaufnahme und Bestandskartierung am 27.07.1999 und 29.03.2000 erfolgte eine Literaturlauswertung, deren Ergebnisse hier in geraffter Form wiedergegeben werden.



0 50 100 150 200 250 m

M.: 1 : 5.000

Plangebiet (Auszug Deutsche Grundkarte)

2.1 Planungsgrundlagen

Bezüglich der Planungsgrundlagen wird zunächst einmal auf den Landschaftsplan der Stadt Lahnstein (1993) verwiesen. Soweit erforderlich werden Besonderheiten nachfolgend benannt und bewertet.

Bodenpotential

Das Plangebiet liegt komplett im Überschwemmungsgebiet der Lahn und ist ursprünglich vermutlich von Auengleyen sowie Kies- und Schotterbänken geprägt gewesen. Diese Sedimentablagerung werden von starken Grundwasserschwankungen und periodischen Überflutungen geprägt, wobei dem Grundwasser entscheidende Bedeutung bei der Bildung der Bodenhorizonte zukommt. Die natürlichen Bodenbildungen der Talaue sind vergleichsweise jung. Es handelt sich bei den höher gelegenen Standorten meist um braune

Auenböden, die in den tiefer liegenden Bodenschichten zunehmend Grundwassereinfluß aufweisen und dann die typischen Gleymerkmale besitzen.

Weiterhin sind im Laufe der Vergangenheit umfangreiche antropogene Bodenveränderungen, insbesondere Bodenaufschüttungen und -versiegelungen vorgenommen worden, so daß der Boden inzwischen als erheblich überformt einzustufen ist.

Die Lage im Überschwemmungsgebiet der Lahn bedingt jedoch nach wie vor das Standortpotential für verschiedene Auenlebensräume.

Wasserpotential

Der Wasserhaushalt des Gebietes wird maßgeblich bestimmt durch die Lahn. Aufgrund der stark schwankenden Abflußmenge (zwischen 10 und 820 m³/s) tritt im Unterlauf regelmäßig Hochwasser auf.

Durch Gewässerausbau wurde die natürliche Dynamik des Flusses allerdings stark eingeschränkt.

Das gesamte Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Lahn, Teilbereiche im Norden sind zudem Hochwasserabflußbereich.

Der mittlere Grundwasserstand liegt im Abflußbereich des Plangebietes bei rund 0,4 - 1,0 m, während in den höherliegenden Bereichen ein Grundwasserstand von rund 1,0 bis 2,0 m unter Flur anzusetzen ist.

Die Talauen der Lahn besitzen aufgrund des hohen Porenvolumens im Vergleich zum Umfeld verhältnismäßig große Grundwasservorkommen.

Klimapotentia

Während man das Lahntal zum kontinentalen Klima der Becken und Täler zählt, werden die Höhenlagen der nördlich angrenzenden Randgebirge dem kontinentalen Berglandklima zugeordnet. Die Talräume bilden wichtige Kaltluftabflußrinnen, sie bewirken zudem eine Ablenkung und Kanalisierung der ansonsten meist aus westlichen Richtungen kommenden Winde.

Das Plangebiet ist geprägt von Offenlandflächen und hat daher Bedeutung für die lokale Kaltluftproduktion. Nördlich des Plangebietes liegen ausgedehnte Waldflächen. Die gehölzreichen Flächen im Umfeld sowie Hecken, Baumreihen und Weiden-Gebüsche im Plangebiet fungieren als Frischluftproduktionsflächen, dämpfen die Temperaturamplitude und verringern die Windgeschwindigkeit. Die südexponierten Wälder und das Flußtal stellen klimatische Sonderstandorte dar.

Versiegelte Flächen weisen einen extremen Temperaturgang und niedrige relative Luftfeuchtigkeit auf. Größere Gebäude führen unter Umständen zu Veränderungen der Windströme und zu Beeinträchtigungen des Kaltluftabflusses.

Naturräumliche Einordnung

Die engere Ortslage der Stadt Lahnstein und somit auch das Plangebiet befinden sich innerhalb der naturräumlichen Untereinheit „Lahnsteiner Pforte (290.4), eines innerhalb des Mittelrheingebietes (Oberes Mittelrheintal) gelegenen Durchbruchs der Lahn durch den Quarzriegel des Kühkopfes und der Horchheimer Höhe zum Mittelrheinischen Beckens. Die in den Rhein entwässernden Täler sind bis zu 100 m und mehr eingetieft, sie haben im Oberlauf breite Talsohlen mit pendelnden Bächen und steile untere Talstrecken ausgebildet.

Potentielle natürliche Vegetation

Die Standortverhältnisse (insbesondere Böden, Klima, Wasserverhältnisse) lassen auf die Entwicklung von bodensauren, frischen bis feuchten Laubmischwäldern schließen. Je nach vorherrschendem Bodentyp wären dies meist verschiedene Waldgesellschaften.

In den Auenbereichen der Lahn fände man aufgrund der Kerbtalsituation in der Regel nur relativ schmale Auenvegetation, lediglich auf Gleithängen, wie im Plangebiet, könnten sich breitere Auenlebensräume entwickeln.

Neben einem schmalen Saum mit Arten der Weichholzaue aus Weidengebüschen (*Salicetum triandrae*) und der Weichholzaue (*Salicetum albae*) könnten hier auch temporäre Röhrichtbestände (*Phragmitetea*) entstehen. Höherliegende Teilbereiche wären geprägt von der Hartholzaue (*Quercu-Ulmetum*), in anhaltend vernässten Bereichen könnten sich Erlen-Eschenwälder ebener Lagen (*Pruno-Fraxinetum*) entwickeln. In der Regel sind derzeit in den aufgeschütteten Bereichen oberhalb des Abfließbereiches auch Arten wechselfeuchter Eichen-Buchen-Mischwälder konkurrenzfähig.

Die Karte der Heutigen potentiellen Vegetation (HpnV, Bodenkundliche Standortkarte Blatt-Nr.:5611SO, Maßstab 1:10.000 stellt für das Plangebiet einen Stieleichen-Feldulmen-Flußauenwald, örtlich inkl. Uferweidenbeständen als HpnV dar.

Landschaftsbild / Erholungspotential / -eignung

Dieser Landschaftsteil ist aus Sicht des Landschaftsbildes und der Erholungseignung differenziert zu betrachten.

Grundsätzlich sind der Talraum der Lahn sowie die nördlich angrenzenden steilen Berghänge von erhöhter Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholungseignung. Die Erlebarkeit des Gleithanges der Lahn im Plangebiet ist stark eingeschränkt, da keine öffentliche Zuwegung besteht. Die im Plangebiet verbreiteten Gehölzbestände sind ebenfalls differenziert zu betrachten. Während die meisten Laubgehölze, insbesondere die Gehölzstreifen entlang der Uferlinie, wertvolle gliedernde und belebende Landschaftselemente darstellen, sind die Nadelbäume durchweg eher negativ zu werten.

Raumprägend sind die nördlich der Lahn aufsteigenden bewaldeten Berghänge, aber auch die südlich an das Plangebiet angrenzende gehölzbestandene Geländekante.

Die derzeitige Nutzung des Plangebietes als Campingplatz ist als eine erhebliche Vorbelastung des Landschaftsbildes anzusehen. Das Plangebiet und seine Umgebung sind jedoch auch gekennzeichnet durch die Lage am Stadtrand. Negativ wirken sich auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung zudem die südlich liegende Bahntrasse und die nördlich der Lahn liegende Bundesstraße 260 aus. Zusammenfassend ergaben sich hierdurch in den vergangenen Jahrzehnten erhebliche Veränderungen im Landschaftsbild, die als gravierende Beeinträchtigungen zu werten sind.

Die in Teilbereichen noch regional-typische Landschaft gewährleistet dennoch eine erhebliche Bedeutung dieses Gebietes für die Naherholung bzw. das Landschaftsbild, wobei die erheblichen Vorbelastungen zu berücksichtigen sind.

Arten- und Biotoppotentiale

Die Flächen werden seit Jahren bereits als Campingplatz genutzt, zudem sind im Westen und Süden des Plangebietes mehrere Gebäude vorhanden. Mehrere Schotterwege und ein asphaltierter Weg erschließen das Gelände. Die derzeitige Freizeitnutzung ist intensiv und verursacht eine Vorbelastungen des Gebietes, insbesondere der Vegetation und der Tierwelt durch Tritt, Störung, Flächenversiegelung und gärtnerische Nutzung.

Neben den bestehenden versiegelten Bereichen und den Schotterflächen wird das Plangebiet von ausgedehnten Schnittrassen geprägt. An den Uferbereichen der Lahn kommen schmale, feuchte und wechsellasse Säume vor, im Inneren des Campingplatzes kommen zudem Böschungen mit ca. 1,0 m Höhenunterschied vor, die trockenere Standorte darstellen. Bei den vorliegenden Säumen mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren handelt es sich meist um grünlandartige Brachestadien. Typisch ausgeprägte Grünlandgesellschaften sind nicht anzutreffen. Es handelt sich pflanzensoziologisch um verarmte Weidelgras-Weißklee-Weiden (*Lolio-Cynosuretum lotetosum*) frischer bis feuchter Standorte. Vorherrschend sind Queckenrasen, Deutsches Weidelgras, Weißklee und Löwenzahn. Darüber hinaus ist ein vergleichsweise breites Spektrum an Pflanzenarten vorhanden, wobei es sich allerdings vorwiegend um noch häufige, robuste Arten handelt.

Der rund 5 - 10 m breite Uferstreifen der Lahn liegt außerhalb des Plangebietes. Aufgrund des Grenzlinieneffektes ist hierfür trotz der Vorbelastungen ein erhöhtes Arten- und Biotoppotential anzusetzen. Hier finden sich Einzelgehölze und feldheckenartige

Gehölzbestände des Lahnufers und auch südlich des Plangebietes wird die Geländekante parallel zur Bahntrasse von feldheckenartigen Gehölzbeständen geprägt.

Die Gehölzbestände im Plangebiet sind sehr heterogen und bestehen aus Laubgehölzen (nur teilweise standortheimische Arten), standortfremden Koniferen, sonstigen Ziergehölzen und Schnitthecken. Hinsichtlich des Arten- und Biotoppotentials kommt den Gehölzbestände derzeit eine wesentliche Rolle zu.

Die Biotoptypen im Plangebiet und der Umgebung werden nach dem Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (O. v. Drachenfels 1994) bezeichnet, Ein Abgleich mit den Bezeichnungen des Biotoptypenkataloges Rheinland-Pfalz (Stand 30.08.1996) ergab, daß für die konkrete Planung hierdurch treffendere Bezeichnungen möglich sind.

Biotoptypen im Plangebiet und der Umgebung:

Biotoptypen im Untersuchungsgebiet	Kennzeichnende Pflanzenarten	
Campingplatz (PSC)	Stellflächen für Wohnwagen, heterogene Außenanlagen, vorwiegend artenarmer Scherrasen mit Ziergebüsch und Einzelbäumen. Abweichend von dem Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen werden die Campingplatzbereiche untergliedert in a) Campingplatz mit vorherrschenden Rasenflächen [PSC (GRA)] b) Campingplatz mit heterogener Mischung aus Rasenflächen, Beeten und Gehölzpflanzungen [PSC]	
Artenarmer Scherrasen (GRA)	<i>Elymus repens</i> <i>Poa annua</i> <i>Stellaria media</i> <i>Holcus lanatus</i> <i>Taraxacum officinale</i> <i>Leontodon autumnalis</i> <i>Plantago major</i> <i>Plantago lanceolata</i> <i>Trifolium repens</i> <i>Achillea millefolium</i> <i>Bellis perenne</i>	Gemeine Quecke Einjähriges Rispengras Vogel-Sternmiere Wolliges Honiggras Gemeiner Löwenzahn Herbst-Löwenzahn Breit-Wegerich Spitz-Wegerich Weiß-Klee Gemeine Schafgarbe Gänseblümchen
Einzelbaum / Baumbestand (HB)	<i>Quercus robur</i> <i>Alnus glutinosa</i> <i>Fraxinus excelsior</i> <i>Robinia pseudoaccacia</i> <i>Betula pendula</i> <i>Salix alba</i> <i>Acer platanoides</i> <i>Tilia cordata</i> <i>Juglans regia</i> <i>Fagus sylvatica</i> <i>Quercus rubra</i> <i>Aesculus hippocastanum</i> <i>Pinus nigra</i> <i>Picea abies</i> <i>Larix spec.</i>	Stiel-Eiche Rot-Erle Gewöhnliche Esche Robinie Sand-Birke Weiß-Weide Spitz-Ahorn Winter-Linde Walnuß Rot-Buche (z.T. Blut-Buche) Rot-Eiche Roßkastanie Schwarz-Kiefer Rot-Fichte Lärche
Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)	-	Gebäude, Stellflächen, heterogene Außenanlagen
Straße (OVS)	-	versiegelte Verkehrsfläche

Biotoptypen im Untersuchungsgebiet (Forts.)	Kennzeichnende Pflanzenarten	
Einzelstrauch (BE)	<i>Salix alba</i>	Weiß-Weide
Schotterweg (DWF)	-	weitgehend vegetationslose Schotterflächen
Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht einheimischen Baumarten (HSN)	<i>Betula pendula</i> <i>Pinus nigra</i> <i>Picea abies</i> <i>Larix spec.</i>	Sand-Birke Schwarz-Kiefer Rot-Fichte Lärche
Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT)	<i>Elymus repens</i> <i>Leontodon autumnalis</i> <i>Taraxacum officinale</i> <i>Holcus lanatus</i> <i>Plantago major</i> <i>Urtica dioica</i> <i>Achillea millefolium</i> <i>Verbascum nigrum</i> <i>Hypericum perforatum</i> <i>Lolium perenne</i> <i>Trifolium repens</i> <i>Ranunculus repens</i>	Gemeine Quecke Herbst-Löwenzahn Gemeiner Löwenzahn Wolliges Honiggras Breit-Wegerich Große Brennessel Gemeine Schafgarbe Schwarze Königskerze Tüpfel-Johanniskraut Deutsches Weidelgras Weiß-Klee Kriechender Hahnenfuß
Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF)	<i>Elymus repens</i> <i>Urtica dioica</i> <i>Filipendula ulmaria</i> <i>Ranunculus repens</i> <i>Solanum dulcicare</i> <i>Juncus effusus</i> <i>Aegopodium podagraria</i> <i>Impatiens glandulifera</i> <i>Festuca pratense</i> <i>Phalaris arundinacea</i>	Gemeine Quecke Große Brennessel Echtes Mädesüß Kriechender Hahnenfuß Bittersüßer Nachtschatten Flutter-Binse Gewöhnlicher Giersch Drüsiges Springkraut Wiesen-Fuchsschwanz Rohrglanzgras
Baum-Strauchhecke (HFM)	<i>Quercus robur</i> <i>Alnus glutinosa</i> <i>Acer campestre</i> <i>Cornus sanguinea</i> <i>Carpinus betulus</i> <i>Acer platanoides</i> <i>Crataegus monogyna</i> <i>Tilia cordata</i> <i>Sambucus nigra</i> <i>Hedera helix</i> <i>Fraxinus excelsior</i> <i>Betula pendula</i> <i>Salix alba „Tristis“</i> <i>Clematis vitalba</i> <i>Rubus fruticosus agg.</i> <i>Urtica dioica</i> <i>Holcus lanatus</i> <i>Geranium robertianum</i> <i>Aegopodium podagraria</i>	Stiel-Eiche Rot-Erle Feld-Ahorn Roter Hartriegel Hainbuche Spitz-Ahorn Eingriffliediger Weißdorn Winter-Linde Schwarzer Holunder Efeu Gewöhnliche Esche Sand-Birke Trauer-Weide Gewöhnliche Waldrebe Brombeere (Sammelart) Große Brennessel Wolliges Honiggras Stinkender Storchschnabel Gewöhnlicher Giersch

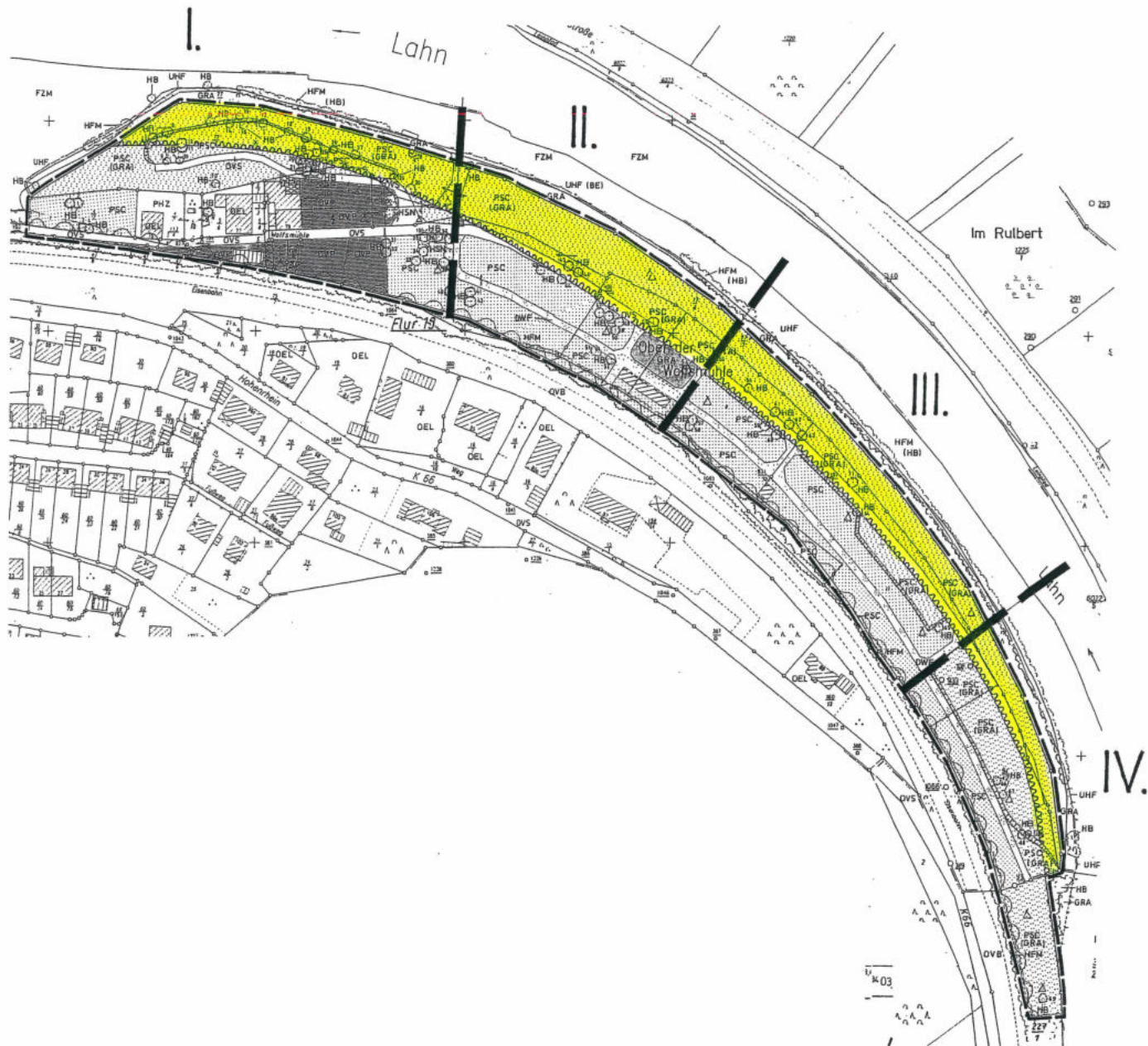
Biotoptypen im Untersuchungsgebiet (Forts.)	Kennzeichnende Pflanzenarten
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	heterogene Hausgärten mit unter anderem Ziergehölzen und Vielschnittrasen
Vollständig versiegelte Fläche (TFN)	Terrassen, Weg- und Pflasterflächen
Mäßig ausgebauter Fluß (FZM)	Steinschüttungen am Ufer, mehrere Staustufen, antropogen überformte Ufer mit meist intensiver Nutzung
	<i>Nuphar lutea</i> <i>Lythrum salicaria</i> <i>Phragmites australis</i> <i>Iris pseudacorus</i> <i>Lycopus europäus</i>
Parkplatz (OVP)	Schotter- und Asphaltflächen gegliedert mit jungen Schnitt- hecken
Bahnanlage (OVB)	Bahntrasse mit weitgehend vegetationslosem Schotter- damm, randlich breite Baum- Strauchhecken und schmale Säume, Gehölzbestände teilweise auf den Stock gesetzt

Übersicht versiegelter Flächen von mehr als 10 m² Größe im Abflußbereich der Lahn:

Die versiegelten Flächen von mehr als 10 m² Größe im Abflußbereich der Lahn wurden am 29.03.2000 erfaßt. Neben den zusammenhängenden Flächen über 10 m² sind zahlreiche kleinere versiegelte Flächen zu finden. Aufgrund des zum Teil gemischten Materials, aus Schotter, Platten, Pflaster und Ortsbeton bei partieller Bedeckung oder Durchdringung mit Vegetation, Boden, Wohnwagen, Zelten etc. ist eine exakte Größenangabe nicht möglich. Die versiegelten Bereiche werden getrennt für vier verschiedene, in der Örtlichkeit nachvollziehbare Teilbereiche I bis IV aufgeführt. Eine lage- und größenmäßig exakte Einmessung und Darstellung wäre unverhältnismäßig aufwendig.

Teilbereich I [m]	Fläche [m ²]	Teilbereich I [m]	Fläche [m ²]
4,5 x 5,5	ca. 24,75	4,5 x 5	ca. 22,5
5 x 6	ca. 30	5 x 6	ca. 30
4,5 x 6	ca. 27	Weg	ca. 20
4 x 5	ca. 20		
	ca. 101,75		ca. 72,5
Teilbereich II [m]	Fläche [m ²]	Teilbereich II [m]	Fläche [m ²]
9 x 3	ca. 27	5 x 4	ca. 20
7 x 3	ca. 21	6 x 2,5	ca. 15
5 x 5	ca. 25	3 x 6	ca. 18
5 x 4	ca. 20	Weg	ca. 450
	ca. 93		ca. 503
Teilbereich III [m]	Fläche [m ²]	Teilbereich III [m]	Fläche [m ²]
5 x 7	ca. 35	6 x 5	ca. 30
6 x 5	ca. 30	6 x 5	ca. 30
7 x 5	ca. 35	5 x 5	ca. 25
7 x 5	ca. 35	5 x 6	ca. 30
7 x 2,5 + 3 x 3	ca. 26,5	4 x 2,5	ca. 10
4,5 x 7 + 3 x 3	ca. 40,5	4 x 2,5	ca. 10
5 x 7 + 3 x 3	ca. 44	5 x 3	ca. 15
4 x 6	ca. 24	5 x 6	ca. 30
5 x 2,5	ca. 12,5	5 x 5 + 3 x 3	ca. 34
7 x 5	ca. 35	5 x 6 + 2,5 x 2,5	ca. 36,25
6 x 5	ca. 30	7 x 4,5	ca. 31,5
6 x 5	ca. 30	Weg	ca. 700
	ca. 377,5		ca. 981,75
Teilbereich IV [m]	Fläche [m ²]	Teilbereich IV [m]	Fläche [m ²]
6 x 5	ca. 30	2,5 x 5	ca. 12,5
6,5 x 5	ca. 32,5	6 x 5	ca. 30
4 x 6	ca. 24	6,5 x 5	ca. 32,5
6,5 x 5	ca. 32,5	5 x 2,5	ca. 12,5
2,5 x 6	ca. 15	Weg	ca. 350
	ca. 134		ca. 437,5

Die Summe der versiegelten Flächen über 10 m² im Abflußbereich beträgt ca. 2.701 m².

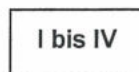


Maßstab 1 : 3.000

**Versiegelte Flächen im Abflußbereich / Übersichtsplan der Teilbereiche I bis IV:
(Kartengrundlage ist eine Verkleinerung des Bestandsplanes - Biototypen)**



Plangebiet



I bis IV Abgrenzung der Teilbereiche



Legende:

- Grenze des Plangebietes
- BE Einzelaushub
- DWF Schotterweg
- FZM Mäßig ausgebauter Fluß
- GRA Artenarmer Scherrasen
- HB Einzelbaum / Baumbestand
- HFM Baum-Strauchhecke
- HSN Stedlungsgehölz aus überwiegend nicht einheimischen Baumarten
- OEL Locker bebautes Einzelaushubgebiet
- OVB Bahnanlage
- OVP Parkplatz
- OVS Straße
- PHZ Neuzeltlicher Ziergarten
- PSC Campingplatz (mit heterogener Mischung aus Rasenfächern, Beeten und Gehölzpflanzungen)
- PSC (GRA) Campingplatz (mit vorherrschenden Rasenfächern)
- FZM Vollständig versiegelte Fläche
- UHF Halbduerale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte
- 1-71 Fortlaufende Nummerierung der planungsrelevanten Einzelaushube im Plangebiet
- Umgranzung von Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses - Abflüßgrenze -
- Umgranzung von Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses - Überschwemmungsgebiet -

Bezeichnungen nach Drachenfels, C. v. (Bearb.) (1994): Kartierschlüssel für Biotypen in Niedersachsen, Stand September 1994



 <p>PLANUNGSBÜRO DR. SCHOLZ + DEHLING + TWISSELMANN STADT-, BAULEIT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG SPHIELSTR. 27 48683 OSNABRÜCK TEL: 0541 / 22257 FAX: 0541 / 201630</p>	
Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 37 „Wolfsmühle“ Stadt Lahnstein, Rhein - Lahn - Kreis Bestandsplan Biotypen	
BLATT: 1/1 ZEICHNUNG: TW/KO BEARBEITET: TW	MASSSTAB: DATUM: 14.03.1993, 16.05.2000, 28.05.2002



Foto 1: Blick vom Parkplatz des Campingplatzes nach Westen auf das Gasthaus des Campingplatzes (Originalfoto 27.07.1999)



Foto 2: Derzeitige Campingnutzung nördlich des Haupterschließungsweges im Abflußbereich der Lahn (Originalfoto 27.07.1999)



Foto 3: Blick von West nach Ost entlang des Lahnufers an der Nordgrenze des Plangebietes mit schmalen halbruderalen Gras- und Staudenfluren feuchterer Standorte an der Uferlinie. (Originalfoto 27.07.1999)



Foto 4: Blick von Ost nach West entlang des Erschließungsweges auf höher liegende Bereiche im Überschwemmungsgebiet der Lahn, die künftig als Sondergebiet Camping und Wochenendplätze genutzt werden sollen (Originalfoto 27.07.1999)

Faunistische Lebensraumpotentiale

Eingehende faunistische Erhebungen liegen nicht vor. Die faunistische Bedeutung des Plangebietes kann ausreichend aus den vorhandenen Daten und Unterlagen sowie den ableitbaren Biotopfunktionen abgeschätzt werden. Zusätzliche Beobachtungen während der Bestandsaufnahme / Biotoptypenkartierung ergänzen die Beurteilungsgrundlage. Aus diesem Grund erscheint eine faunistische Bestandserfassung als entbehrlich.

Das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche sind Lebensraum intensiv genutzte Kulturlandschaft mit Gehölzstrukturen für kulturliebende Tierarten. Durch diesen Bebauungsplan werden ausschließlich Bereiche überplant, die bereits seit vielen Jahren als Zelt- und Campingplatz genutzt werden oder aber bestehende Siedlungsbereiche darstellen. Vorherrschend sind ausgedehnte Schnittrassen sowie Einzelbäume, Baumgruppen und freiwachsende Hecken. Saumartig kommen am Lahnufer und an den Feldhecken schmale halbruderale Gras- und Staudenfluren vor.

Aufgrund der vielfältigen, allerdings stark anthropogen geprägten Umgebung sind jedoch auch zahlreiche Tierarten anderer Lebensräume zu erwarten. Als Gleithang der Lahn, der noch Teil des Überschwemmungsgebietes sowie des Abflußbereiches ist, muß der Funktion innerhalb des Ökosystems Lahn besondere Rechnung getragen werden.

Für das eigentliche Plangebiet ist aufgrund der Vorbelastungen durch die bestehende Nutzung, die angrenzende Besiedlung, den Uferverbau, sowie die angrenzenden Verkehrswege (B 260 und Bahntrasse) nur eine insgesamt geringe bis mittlere faunistische Bedeutung anzusetzen, wobei ein erhebliches Entwicklungspotential anzusetzen ist.

Aus faunistischer Sicht sind im Plangebiet derzeit lediglich die Gehölzbestände und die schmalen Ufersäume als sensibel einzustufen, sie sollten erhalten und im Hinblick auf die Verbesserung örtlicher Biotopverbundsysteme weiterentwickelt werden.

Die Lahn wurde durch mehrere Wehre in meist strömungsarme Staubereiche zerteilt. Verbreitet ist die Gebänderte Prachtilbelle, die auch in mehreren Individuen bei der Kartierung im Juli 1999 beobachtet werden konnte. Der Oberlauf der Lahn besitzt zudem bundesweite Bedeutung aufgrund von Vorkommen der Würfelnatter (Rote Liste 1 BRD). Im Unterlauf, wozu auch das Plangebiet gehört, ist diese Art allerdings verschollen. Bedeutung hat die Lahn zudem als Rastgebiet für durchziehende und überwinternde Wasservögel, an geeigneten Stellen überhängenden Ästen findet der Eisvogel Ansetzmöglichkeiten.

3 Planerische Vorgaben

3.1 Schutzstatus

Das Plangebiet liegt im Naturpark Nassau entsprechend der Verordnung vom 04.12.1979. Es unterliegt ansonsten keinem besonderen Schutzstatus gemäß dem Landschaftspflegegesetz des Landes Rheinland-Pfalz.

Einzelbäume über 80 cm Stammumfang sind durch die Baumschutzsatzung der Stadt Lahnstein geschützt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplan würden die Bäume ihren Schutz verlieren, sofern sie nicht zur Erhaltung festgesetzt werden. Schutzwürdig sind allerdings lediglich vitale Bäume von ausreichender Standsicherheit. Bei der Bestandsaufnahme und Biotoptypenkartierung wurden alle planungsrelevanten Bäume erfaßt. Es handelt sich um die Bäume, die schon wegen ihrer Größe einem „durchschnittlichen Betrachter“ in der Örtlichkeit auffallen. Sie werden soweit vertretbar zu Erhaltung festgesetzt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird jedoch bei windbruchgefährdeten, nicht standsicheren oder abgängigen Gehölzen von einer Festsetzung abgesehen.

Nördlich der Lahn liegt das Naturschutzgebiet „Ruppertsklamm“, ein schütter bewaldeter Südhang des Lahntals mit naturnahen Wäldern trockenwarmer Standorte.

3.2 Landeswassergesetz

Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Lahn. Teile des Plangebietes sind zudem als Abfließbereich festgesetzt. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes gelten die Bestimmungen der Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes an der Lahn. Das Plangebiet liegt zudem in einem Heilwasserschutzgebiet.

3.3 Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionaler Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald macht zum unmittelbaren Plangebiet keine Aussagen. Es liegt großräumig betrachtet innerhalb eines Regionalen Grünzuges.

3.4 Planung vernetzter Biotopsysteme

Die Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Rhein-Lahn wird eine Bewertung des aktuellen Zustands von Natur und Landschaft vorgenommen. Die Planung gibt zudem sehr weitgehend die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege wieder. Naturnahe Flüsse und Flußauen existieren im Landkreis Rhein-Lahn nicht mehr. Die Weichholz-Flußauenwälder sind bis auf Fragmente, die Hartholz-Flußauenwälder sind vollständig vernichtet. Aufgrund des Gewässerausbaus und der intensiven Ufernutzungen ist die Lahn von ihrer Aue und den benachbarten Biotopen weitgehend isoliert.

Die biotoptypische Tierwelt der Fließgewässer ist in erster Linie abhängig von:

- der Wasserqualität;
- dem Vorhandensein von Röhricht und Flachwasser;
- einer flußtypischen Umlagerung von Sedimenten (Erosion bzw. Auflandung);
- einer (wenigstens abschnittswisen) gut ausgebildeten Makrophytenvegetation am Ufer und im offenen Wasser;
- einem seitlichen Bewuchs des Ufers mit Weidenbüschen;
- einer zumindest abschnitts- bzw. uferweise engen Anbindung an offene Vegetationsstrukturen (Weichholzaue, (Feucht-) Grünland der Flußaue);
- einer Vernetzung mit Bächen;
- offen an das Fließgewässer angebundene Altwässern als Refugialräumen;
- im allgemeinen hohem, jedoch kleinflächig stark wechselndem Feuchtegrad der Vegetation;
- der Nutzungsintensität (gering, aber strukturerhaltend);
- Strukturreichtum.

Hinsichtlich des Biotopverbundes im Landkreis sind Vernetzungsbeziehungen zu u.a. folgenden Lebensräumen anzustreben:

- angrenzende Bäche;
- Stillgewässer in der Aue;
- nährstoffreiche Teiche und Weiher.
- Flußbiotope (Sand- und Schotterbänke, Abbruchkanten etc.);
- Naß- und Feuchtwiesen sowie Kleinseggenriedern;
- Magerwiesen der Flußtäler;
- blütenreiches Grünland oder Waldsäume;
- hochwasserfreie Bereiche im terrestrischen Bereich;
- lichte Waldbestände;
- Weich- und Hartholz-Flußauenwäldern.

Leitbild der „Planung vernetzter Biotopsysteme“ für das Untere Lahntal

Vordringlich sind der Erhalt und die Entwicklung der flußtypischen Biotope, insbesondere Flachwasserbereiche mit reichstrukturierten Auflandungsflächen sowie Weichholz- und Hartholz-Flußauenwälder. Es ist eine Landschaftsstruktur zu entwickeln, in der die verbliebenen Offenlandbereiche im Flußtal erhalten und die isolierende Wirkung der ausgedehnten Siedlungsbereiche reduziert werden (S. 141).

Ziele der „Planung vernetzter Biotopsysteme“ für das Untere Lahntal

Landschaftsprägend für die Planungseinheit ist der Fluß Lahn, dessen ökologische Zustand allerdings aufgrund vielfältiger Belastungen derzeit nur in sehr eingeschränktem Maße den Biotopstandards eines Flusses entspricht.

Alle naturnahen Abschnitte sollten erhalten werden, ein möglichst naturnaher Zustand des Fließgewässersystems sollte wiederhergestellt werden und die Nutzung des Flusses und seiner Aue sollte extensiviert werden.

Unter anderem werden die Entwicklung von Hartholzauenwäldern zwischen Friedland und Friedrichsseggen sowie von saumartigen Weichholzaunen entlang des Lahnufers und von Feuchtgrünland in den Überschwemmungsgebieten (am Gewässergleithang) als Ziele benannt (S. 142).

3.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Lahnstein (1992) verweist in der Karte „Arten- und Biotopschutz“ auf die Vorbelastung des Plangebietes durch die intensive Freizeitnutzung als Campingplatz. Die Bedeutung der Gehölzbestände am Südrand sowie der Lahn und seines Ufers am Nordrand des Plangebietes wird mit der Wertstufe 3 (mittel) belegt. Das eigentliche Plangebiet wird in seiner Wertigkeit mit der Wertstufe 4 (gering / untergeordnet) eingestuft. Besonders verwiesen wird auf die bestehenden Gehölzbestände, die relevante Strukturen für den Arten- und Biotopschutz darstellen.

Bei der Vorbelastungen wird insbesondere auf Belastungen des Landschaftsbildes in visuell empfindlichen Bereichen (Lage in der Gewässeraue) verwiesen.

In der Entwicklungskonzeption wird eine anzustrebende langfristige Verlagerung der Campingplätze aus der Ufernähe und eine Gestaltung der Auengalerien benannt:

„Die z.T. intensive Nutzung des Lahntals (zahlreiche Anleger für Wassersportler, Campingplätze, Gewerbealtstandorte mit Altlastenproblematik) steht im Widerspruch zur Funktion der Lahn als Flußlauf und ästhetischer wie ökologischer Vernetzungsstruktur. Dieser Bedeutung und dem Entwicklungspotential entsprechend ist das Lahntal als Zone zur besonderen Förderung landespflegerischer Zielsetzung zu entwickeln, d.h. Beschränkung der Campingplätze und des Wassersports auf das vorhandene Maß, langfristige Einschränkung und Reduzierung dieser die Uferbereiche und Stillgewässerzonen beeinträchtigenden Nutzungen ...“ (S. 178).

Für Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft werden als wünschenswerte Entwicklungsmaßnahmen die Regulierung der Freizeitnutzung der Fließgewässer durch eine Einschränkung des Bootsverkehrs, die Beschränkung von Anlegern und die langfristige Aufgabe der Campingplätze benannt.

„Das Lahnufer soll, soweit sie nicht bebaut sind, als durchgängige, miteinander vernetzte Grünverbindungen gestaltet werde, da sie das einzige wohnungsnaher Erholungspotential darstellen. Eine weitere Errichtung von Campingplätzen soll nicht erfolgen, da die hierfür interessanten Gebiete zugleich von hohem ökologischen Wert sind. Der bestehende Campingplatz in der Lahnschleife soll nicht erweitert werden. Bei allen Anlagen sind feste bauliche Anlagen zu unterbinden“ (S. 208).

Im Rahmen der Bauleitplanung sollten die Wünsche und Anforderungen der Landschaftsplanung weitgehend umgesetzt werden. Entsprechend § 17 LPflG ist eine Abweichung von den Zielen der Landschaftsplanung zu begründen.

4 Bestandsbewertung

Die Bewertung des Bestandes erfolgt nach Zerlegung des Gesamtkomplexes „Natur und Landschaft“ in sogenannte Potentiale in vier Stufen, die Bewertungsstufen erfolgen in Anlehnung an den Landschaftsplan der Stadt Lahnstein (Schnug-Börgerding 1992).

Die Einstufung in die entsprechenden Wertigkeitsstufen erfolgte letztlich als zusammenfassende Beurteilung und Wertung für die einzelnen Landschaftspotentiale.

sehr hoch	1
hoch	2
mittel	3
gering / untergeordnet	4

Die Bewertungskriterien für die Biotoptypen sind insbesondere:

- Vielfalt an biotoptypischen Arten
- Alter
- Vorkommen gefährdeter Arten
- Größe
- Biotoptypische Ausprägung
- Seltenheit
- Vegetationsstruktur
- Gefährdung
- Vernetzungsfunktion
- Bedeutung für das Landschaftsbild
- besondere Standortbedingungen
- Klimatische Bedeutung
- Nutzungs-/Pflegeintensität
- Kulturhistorische Bedeutung
- Regenerationsfähigkeit / Entwicklungspotentiale

Die Bewertung erfolgt über Wertefaktoren, die zusammenfassend den Biotopwert angeben. Hinsichtlich der Erfassung und Beurteilung von Natur und Landschaft wurden zudem die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) vom Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht (1998) herangezogen.

Potentiale	Schutzbedürftigkeit / Bestandsbeschreibung	Bewertung
Bodenpotential	massiv überformt aber erhebliches Entwicklungspotential	3
Arten- und Biotop-potentiale	differenziert zu werten je nach Biotoptyp (siehe unten), insgesamt derzeit durchweg unempfindlich, Randbereiche weniger empfindlich bis empfindlich	
Campingplatz	Gering	4
Artenarmer Scherrasen	Gering	4
Einzelbaum / Baumbestand	differenziert zu werten, zahlreiche schutzwürdige standortgerechte Einzelbäume aber auch standortfremde Gehölze mit negativer Wirkung für das Landschaftsbild	2 - 3 (4)
Locker bebautes Einzelhausgebiet	gering	4
Straße	keine	4
Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte	nur sehr kleinflächig, meist , i.d.R. nicht darstellbar, soweit vorhanden allerdings schutzwürdig	3
Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte	nur sehr kleinflächig am Lahnufer, i.d.R. nicht darstellbar, soweit vorhanden allerdings schutzwürdig	2 - 3
Baum-Strauchhecke	überwiegend schutzwürdige standortgerechte Gehölze mit positiver Wirkung für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt	3
Mäßig ausgebauter Fluß	starke Vorbelastungen, großes Entwicklungspotential	3
Parkplatz	keine	4
Bahnanlage	schutzbedürftige Randbereiche (siehe Baum-Strauchhecke), ansonsten auch erhebliche negative Auswirkungen (Zerschneidung, Emissionen, Pestizideinsatz etc.)	3 (- 4)
Klimapotential	Talraum der Lahn ist bedeutsam für Luftaustausch und Kaltluftabfluß	2 - 3
Landschaftsbild	differenziert zu werten, erhebliche Vorbelastung allerdings raumbedeutsame Gehölzstrukturen und stark eingeschränkte Nutzbarkeit für die Allgemeinheit	3

Einzelbäume (Nummern 1 - 71 gemäß Bestandsplan - Biotoptypen):

Die Bestandsbewertung der Gehölzstrukturen hinsichtlich der vorhandenen Gehölzbestände erfolgte in der Regel über die Biotoptypen, lediglich für raumbedeutsame Einzelbäume erfolgte eine Beurteilung der Einzelgehölze. Die Beurteilungskriterien sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Aufgrund der Gefährdung für Menschen, Wertgegenstände und bauliche Anlagen werden Fichten und Zedern im Überschwemmungsgebiet sowie alle abgängigen Gehölze als nicht erhaltenswert eingestuft. 50 der 71 Bäume auf dem Gelände werden demzufolge zur Erhaltung festgesetzt.

Nr.	Art	Stammdurchmesser	Vitalität	Standort-gerechtigkeit	Bedeutung für das Landschaftsbild	Erhaltens-würdigkeit	Fest-setzung
1	Serb.-Fichte	ca. 15 cm	gut	nein	gering	nein	nein
2	Serb.-Fichte	ca. 15 cm	gut	nein	gering	nein	nein
3	Stech-Fichte	ca. 15 cm	gut	nein	gering	nein	nein
4	Stech-Fichte	ca. 15 cm	gut	nein	gering	nein	nein
5	Lärche	ca. 30 cm	gut	nein	gegeben	ja	ja

Nr.	Art	Stammdurchmesser	Vitalität	Standortgerechtigkeit	Bedeutung für das Landschaftsbild	Erhaltenswürdigkeit	Festsetzung
6	Walnuß	ca. 30 cm	gut	nein	erheblich	ja	ja
7	Sand-Birke	ca. 15 cm	gut	bedingt	gegeben	ja	ja
8	Rot-Erle	ca. 30 cm	gut	ja	gegeben	ja	ja
9	Robinie	ca. 20 cm	abgängig	nein	gegeben	nein	nein
10	Rot-Erle	ca. 25 cm	abgängig	ja	gegeben	nein	nein
11	Sand-Birke	ca. 15 cm	gut	bedingt	gegeben	ja	ja
12	Sand-Birke	ca. 15 cm	gut	bedingt	gegeben	ja	ja
13	Spitz-Ahorn	ca. 30 cm	gut	ja	erheblich	ja	ja
14	Sand-Birke	ca. 25 cm	gut	bedingt	erheblich	ja	ja
15	Esche	ca. 35 cm	gut	ja	erheblich	ja	ja
16	Rot-Erle	ca. 25 cm	gut	ja	erheblich	ja	ja
17	Rot-Erle	ca. 25 cm	gut	ja	erheblich	ja	ja
18	Rot-Erle	ca. 30 cm	gut	ja	erheblich	ja	ja
19	Roßkastanie	ca. 20 cm	gut	nein	gegeben	ja	ja
20	Roßkastanie	ca. 30 cm	gut	nein	erheblich	ja	ja
21	Rot-Fichte	ca. 40 cm	gut	nein	gegeben	nein	nein
22	Rot-Buche	ca. 30 cm	gut	nein	erheblich	ja	ja
23	Spitz-Ahorn	ca. 20 cm	gut	ja	erheblich	ja	ja
24	Rot-Eiche	ca. 30 cm	gut	nein	erheblich	ja	ja
25	Spitz-Ahorn	ca. 20 cm	gut	ja	erheblich	ja	ja
26	Roßkastanie	ca. 40 cm	gut	nein	erheblich	ja	ja
27	Rot-Fichte	ca. 30 cm	gut	nein	gegeben	nein	nein
28	Weiß-Weide	ca. 30 cm	gut	ja	erheblich	ja	ja
29	Linde	ca. 35 cm	gut	ja	erheblich	ja	ja
30	Sand-Birke	ca. 15 cm	gut	bedingt	gegeben	ja	ja
31	Sand-Birke	ca. 10 cm	gut	bedingt	gegeben	ja	ja
32	Sand-Birke	ca. 10 cm	gut	bedingt	gegeben	ja	ja
33	Rot-Fichte	ca. 40 cm	gut	nein	gering	nein	nein
34	Tanne	ca. 40 cm	gut	nein	gering	ja	ja
35	Rot-Fichte	ca. 25 cm	gut	nein	gering	nein	nein
36	Rot-Fichte	ca. 25 cm	gut	nein	gering	nein	nein
37	Rot-Fichte	ca. 25 cm	gut	nein	gering	nein	nein
38	Rot-Fichte	ca. 25 cm	gut	nein	gering	nein	nein
39	Sand-Birke	ca. 20 cm	gut	bedingt	gegeben	ja	ja
40	Magnolie	ca. 20 cm	gut	nein	erheblich	ja	ja
41	Tanne	ca. 45 cm	gut	nein	gering	ja	ja
42	Tanne	ca. 45 cm	gut	nein	gering	ja	ja
43	Spitz-Ahorn	ca. 30 cm	gut	ja	erheblich	ja	ja
44	Sand-Birke	ca. 25 cm	gut	bedingt	gegeben	ja	ja
45	Sand-Birke	ca. 30 cm	gut	bedingt	gegeben	ja	ja
46	Sand-Birke	ca. 20 cm	gut	bedingt	gegeben	ja	ja
47	Rot-Fichte	ca. 35 cm	gut	nein	gering	nein	nein
48	Sand-Birke	ca. 25 cm	gut	bedingt	gegeben	ja	ja
49	Zeder	ca. 25 cm	gut	nein	gering	nein	nein
50	Rot-Fichte	ca. 30 cm	gut	nein	gering	nein	nein
51	Rot-Fichte	ca. 35 cm	gut	nein	gering	nein	nein
52	Rot-Fichte	ca. 25 cm	gut	nein	gering	nein	nein
53	Sand-Birke	ca. 30 cm	gut	bedingt	gegeben	ja	ja
54	Kiefer	ca. 35 cm	gut	nein	gegeben	ja	ja
55	Sand-Birke	ca. 30 cm	gut	bedingt	gegeben	ja	ja
56	Spitz-Ahorn	ca. 30 cm	gut	ja	erheblich	ja	ja
57	Weiß-Weide	ca. 20 cm	gut	ja	erheblich	ja	ja
58	Sand-Birke	ca. 15 cm	gut	bedingt	gegeben	ja	ja
59	Rot-Fichte	ca. 25 cm	gut	nein	gegeben	nein	nein
60	Linde	ca. 35 cm	gut	ja	gegeben	ja	ja
61	Sand-Birke	ca. 30 cm	gut	bedingt	gegeben	ja	ja
62	Sand-Birke	ca. 30 cm	gut	bedingt	gegeben	ja	ja
63	Sand-Birke	ca. 30 cm	gut	bedingt	gegeben	ja	ja
64	Sand-Birke	ca. 30 cm	gut	bedingt	gegeben	ja	ja
65	Sand-Birke	ca. 30 cm	gut	bedingt	gegeben	ja	ja
66	Esche	ca. 30 cm	abgängig	ja	erheblich	nein	nein
67	Esche	ca. 30 cm	abgängig	ja	erheblich	nein	nein
68	Berg-Ahorn	ca. 15 cm	gut	ja	gegeben	ja	ja
69	Linde	ca. 30 cm	gut	ja	erheblich	ja	ja
70	Rot-Buche	ca. 30 cm	gut	ja	erheblich	ja	ja
71	Sand-Birke	ca. 40 cm	gut	bedingt	gegeben	ja	ja

5 Landespflegerische Zielvorstellung für das Planungsgebiet

Gegenstand der landespflegerischen Zielvorstellungen ist die Darlegung des optimalen Zustands von Natur und Landschaft sowie der Maßnahmen, die zu ergreifen sind, um diesen Zustand zu erreichen oder zu sichern. Dazu werden ausschließlich die Gesichtspunkte von Naturschutz und Landschaftspflege herangezogen, das geplante Bauvorhaben bleibt zunächst unberücksichtigt !

Landespflegerische Zielvorstellung ist die Schaffung oder der Erhalt einer landschaftstypischen, auf die spezielle Eigenart des Gebietes abgestimmte Kulturlandschaft, mit gebietsspezifischen Anteilen naturnaher Teilflächen.

Die bestehende Campingplatznutzung und die teilweise geplante Nutzung mit Wochenendplätzen werden aus Sicht der Landespflege kritisch gesehen. Landespflegerisches Entwicklungsziel aus überörtlicher Sicht ist die Nutzungsentflechtung in der Lahnaue, insbesondere die Herausnahme der vorhandenen Campingplätze und stattdessen die Revitalisierung auentypischer Lebensräume.

In diesem Fall ist dies eine abwechslungsreiche Auenlandschaft mit naturnahen Strukturelementen wie Einzelbäumen, galeriewaldartigen Gehölzsäumen, Uferröhrichten der Flachwasserzonen, naturnahen Altwässern sowie Auwäldern der Weich- und Hartholzauen, die direkt oder über artenreiches Grünland im Sinne eines Biotopverbundsystems miteinander verknüpft sind. Zudem sollte die bestehende Bebauung eingrünt und so in die umgebende Landschaft eingebunden werden.

Der Anteil von nicht intensiv genutzten Offenlandbiotopen ist im Landkreis Rhein-Lahn sehr gering, so daß die Vorkommen charakteristischer Tierarten weit verstreut liegen. Nur durch eine Extensivierung der Landbewirtschaftung kann der typischen Flora und Fauna des mesophilen Grünlands wieder Lebensraum gegeben und somit die Artengemeinschaft dieser kulturfolgenden Biozönose erhalten werden.

Durch die bestehenden Reliefunterschiede würde sich bei extensiver Grünlandnutzung aufgrund der Reliefunterschiede (trockenwarme Böschungen, Ufersäume, partielle Lage im Abflußbereich) eine mosaikartige Verzahnung verschiedener Vegetationsbestände herausbilden, die positiv zu werten wäre.

Im Bereich der Lahn existieren wenige Altwässer, eine Erstellung flacher, wechsellasser Tümpel würde die Biotopvielfalt im Plangebiet insofern ebenfalls nachhaltig positiv beeinflussen.

Standortfremde Gehölze, insbesondere Koniferen, sollten entfernt werden, während die standortgerechten Gehölze im wesentlichen erhalten werden sollten. Zur Kaschierung baulicher Anlagen und aus Gründen des Landschaftsbildes können jedoch auch nicht standortgerechte Arten positive Effekte aufweisen.

Der beigefügte Plan mit der Landespflegerischen Zielvorstellung stellt gutachtlich die zum Schutz der Landschaftspotentiale anzustrebenden Maßnahmen dar.

Durch extensive Grünlandnutzung sowie Anlage von Feuchtbiotopen und Gehölzpflanzungen ergäbe sich eine strukturreiche Kulturlandschaft. In Abhängigkeit von der Beweidungsintensität oder partieller Brache ließe sich je nach gewünschter Gebietsentwicklung eine mehr oder weniger offene Kulturlandschaft entwickeln. Ab einer Beweidungsdichte unter ca. 0,25 Großvieheinheiten pro Hektar wären eine partielle Verbuschung und natürliche Bewaldung zu erwarten.

Bei Durchführung dieser Maßnahmen wären neben Optimierung der Arten- und Biotoppotentiale auch erhebliche Verbesserungen von Landschaftsbild und Erholungspotential (Erhöhung von Strukturvielfalt und Naturnähe), des Bodenpotentials (Reduktion bzw. Vermeidung von Bodenversiegelung und Bodenverdichtung) und des Klimapotentials (insbesondere Erhöhung der Frisch- und Kaltluftproduktion und Erhalt von Kaltluftabflußbahnen im Flußtal) zu erwarten.

Beschreibung des Landespflegerischen Zielkonzeptes:

Der beigefügte Plan mit der Landespflegerischen Zielvorstellung stellt gutachtlich die zum Schutz der Landschaftspotentiale anzustrebenden Maßnahmen dar.

Geplant wird die Entwicklung eines strukturreichen und naturnahen Flussabschnittes mit der Folge einer Verlagerung bzw. Beseitigung des bestehenden Campingplatzes. Dabei sollen wesentliche Elemente einer naturnahen Kulturlandschaft, insbesondere zu den Randbereichen erhalten oder entwickelt werden

Ziel ist die Entwicklung artenreichen mesophilen Grünlands durch extensive Grünlandnutzung (GM) mit randlichen Gehölzbeständen aus Feldhecken und naturnahen Feldgehölzen, die aus Arten der Weich- und Hartholzauenwaldgesellschaften bestehen. Je nach Beweidungsintensität und partieller Brache kann dann dem Gebiet wahlweise eher ein offener Charakter gegeben werden oder eine Halboffenlandschaft entwickelt werden. In Abhängigkeit von den Bodenverhältnissen würden sich teils trockenere, teils feuchtere Pflanzengesellschaften entwickeln. Ab einer Beweidungsdichte unter ca. 0,25 Großvieheinheiten pro Hektar wären eine partielle Verbuschung und natürliche Bewaldung zu erwarten.

An der Lahn sollten flache, naturnahe, altarmähnliche Feuchtbiotope mit ausgedehnten Flachwasserzonen (SEZ) angelegt werden. Ziel ist die Entwicklung von Röhrichtbeständen und temporären Flachwasserbereichen.

Vorhandene Böschungen sollten durch Beweidung offengehalten werden und zu kleinflächigen Trockenstandorte entwickelt werden. Gewünscht wird dabei eine Entwicklung halbruderaler Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT) mit partiellen Offenbodenbereichen. Zur Erhöhung der Strukturvielfalt sollten Initialpflanzungen von Gruppen standortgerechter Laubsträucher (BE) vorgenommen werden.

Die bestehenden Einzelbäume sollten weitgehend erhalten werden. Dabei ist der Erhalt von standortgerechten Einzelbäumen guter Vitalität (HB) vorrangig, einzelne Nadelgehölze und standortfremde Laubgehölze können jedoch ebenfalls erhalten werden, da auch sie Lebensräume für diverse Tierarten darstellen und beim Absterben als stehendes oder liegendes Totholz im Gebiet verbleiben könnten.

Zur Erhöhung der Strukturvielfalt wären zudem eine partielle Neuanlage von Baum-Strauchhecken aus standortgerechten Laubgehölzen (HFN) sowie die Neuanlage naturnaher Feldgehölze aus standortgerechten Laubgehölzen (HPG) wünschenswert.

Die vorhandenen Wohngebäude sowie die Gaststätte sollten als historisch gewachsener Teil der Kulturlandschaft erhalten werden, sie werden als Siedlungsbereich, Bestandserhalt (OEL) sowie als Hausgarten (PH) dargestellt. Im erforderlichen Umfang wären Straßen als Bestandserhalt (OVS) vorzusehen.

Auf dem ehemaligen Parkplatz bietet sich eine Brache mit dem Ziel der Entwicklung halbruderaler Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT) an. Zur Erhöhung der Strukturvielfalt sollten Initialpflanzungen von Gruppen standortgerechter Laubsträucher (BE) vorgenommen werden.

Für alle Anpflanzungen sollten standortgerechte heimische Gehölzarten, bevorzugt solche geeigneter Herkunft, verwendet werden. Die Artenlisten auf Seite 25 zeigen die geeigneten Arten für die verschiedenen Teilbereiche des Plangebietes.

6 Veränderungen im Naturhaushalt und Landschaftsbild durch die vorgesehene Nutzung

Boden:

- Oberbodenabtrag,
- Bodenauftrag,
- Flächenversiegelung,
- anlage- und betriebsbedingter Stoffeintrag in den Boden,
- Beseitigung, Versiegelung und Verdichtung von Böden im Überschwemmungsgebiet,

Wasser:

- evtl. Verringerung der Grundwasserneubildung bei Erhöhung des Versiegelungsgrades,
- Gefahr für anlage- und betriebsbedingten Stoffeintrag in das Grundwasser und den Vorfluter,

Flora:

- Beseitigung der derzeitigen Vegetation und Überformung bestehender oder potentieller Lebensräume für Pflanzen.

Fauna:

- Beseitigung bestehender oder potentieller Lebensräume für Tiere,
- Störung von vernetzenden Strukturen im Rahmen des bestehenden Biotopverbunds.

Landschaftsbild:

- Errichtung baulicher Anlagen (Gebäude, Wege etc.),
- Emissionen von Lärm und Schadstoffen (anlage- und betriebsbedingte Emissionen),
- Störungen der Erholungsnutzung.

Klima:

- Beseitigung von Kaltluftproduktionsflächen,
- Verringerung der Sauerstoffproduktion,
- anlage- und betriebsbedingte Emissionen von Schadstoffen,
- Verringerung der Luftfeuchte.

Die Veränderungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind jedoch vergleichsweise gering und meistens nicht erheblich, da sie vor dem Hintergrund von gravierenden Vorbelastungen zu sehen sind.

Vorbelastungen:

- Natürliche Vegetation, Boden und Wasserhaushalt des Plangebietes sind bereits stark durch die Melioration und die bisherige Campingnutzung überformt.
- Lärm- und Schadstoffimmissionen von den umliegenden Straßen, der Schifffahrt und der südlich verlaufenden Bahntrasse beeinträchtigen massiv das Plangebiet. Zudem schneiden die angrenzenden Verkehrsflächen das Untersuchungsgebiet von der freien Landschaft ab.
- Die Lage am Stadtrand und die langjährige Campingnutzung verursachen bereits erheblichen Siedlungseinfluß.
- Die Lahn ist massiv ausgebaut und durch Stauanlagen sowie Uferverbau in seiner natürlichen Dynamik stark eingeschränkt.
- Die Böden sind durch Ab- und Auftrag stark überformt.
- Es sind bereits in erheblichem Umfang versiegelte Flächen vorhanden.
- Die Artenzusammensetzung der Vegetation ist nur teilweise standortgerecht.

7 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Erforderliche Maßnahmen aus landespflegerischer Sicht

Dieser Bebauungsplan bereitet Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden bzw. zu kompensieren. Für die konkrete Planung ist besonderer Wert zu legen auf eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild durch breite, naturnahe Eingrünungen.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen:

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sollen weitgehend vermieden werden. Geplant wird insbesondere

- **Erhalt von Gehölzen im Plangebiet**

Die im Plangebiet vorhandenen Einzelgehölze mit Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sollen weitgehend erhalten werden.

- **Schutz angrenzender Lebensräume**

Erhebliche Beeinträchtigungen von Lebensräumen außerhalb des Plangebietes sollen vermieden werden.

- **Regenwasserversickerung**

Das unschädlich belastete Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken versickern.

Ausgleichsmaßnahmen:

- **Abgrenzung zur offenen Landschaft**

Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes ist die Durchgrünung des Baugebietes durch Bepflanzungen vorgesehen. Soweit rechtlich zulässig sollen Anpflanzungen auch im Abfließbereich der Lahn erfolgen. Geplant ist die Bereitstellung von mehreren Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Flächen sollen bepflanzt werden und zudem ist eine partielle Anlage naturnaher, flacher Feuchtbiotope vorgesehen. Festgesetzte Pflanzungen sollen mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen bepflanzt werden.

- **Durchgrünung des Baugebietes**

Durch die geplante Festsetzung von Einzelbäumen auf den Stellplätzen / Wochenendplätzen (ein Hochstamm / Stellplatz bzw.) wird die durchschnittliche Wertigkeit der Grünflächen angehoben. Durch die Pflanzungen werden in Verbindung mit der randlichen Eingrünung die Voraussetzungen für eine starke Durchgrünung, gesundes Kleinklima und eine harmonische Einbindung in die Landschaft geschaffen. Die geplanten Neupflanzungen von Gehölzen sind geeignet, etwaige bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen zu erhaltender Gehölze sowie die Überplanung bzw. Nichtfestsetzung von Gehölzen zu kompensieren.

Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

Für die Pflanzbindungen und die festgesetzten Pflanzflächen werden ausschließlich standortgerechte heimische Gehölzarten vorgesehen. Nachfolgende Artenlisten geben die Auswahl der zu verwendenden Gehölze vor. Die Listen orientieren sich an den Standorteigenschaften im Gebiet und erfassen im wesentlichen die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation sowie einige weitere für diesen Standort geeignete Arten (siehe 2.1 Planungsgrundlagen).

Im Plangebiet sind drei Teilbereiche abgrenzbar, für die unterschiedliche Arten verwendet werden sollen.

Die folgenden Artenlisten zeigen die für diese jeweiligen Bereiche standortgerechten, heimischen Gehölze:

Flächen im Abflußbereich der Lahn mit typischen Arten der Weich- und Hartholzauen

Bäume:		Sträucher:	
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche	<i>Frangula alnus</i>	- Faulbaum
<i>Quercus petraea</i>	- Trauben-Eiche	<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingrifflicher Weißdorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Gew. Esche	<i>Crataegus laevigata</i>	- Zweigriffliger Weißdorn
<i>Ulmus minor</i>	- Feld-Ulme	<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Ulmus laevis</i>	- Flatter-Ulme	<i>Salix alba</i>	- Weiß-Weide
<i>Alnus glutinosa</i>	- Rot-Erle	<i>Salix caprea</i>	- Sal-Weide
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche	<i>Salix cinerea</i>	- Grau-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche	<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Populus tremula</i>	- Zitter-Pappel	<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Acer platanoides</i>	- Spitz-Ahorn	<i>Viburnum opulus</i>	- Gemeiner Schneeball
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche	<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe

Flächen im Überschwemmungsgebiet der Lahn oberhalb des Abflußbereiches mit typischen Arten der Hartholzauen, in der Regel sind auch Arten wechselfeuchter Eichen-Buchen-Mischwälder konkurrenzfähig

Bäume:		Sträucher:	
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche	<i>Frangula alnus</i>	- Faulbaum
<i>Quercus petraea</i>	- Trauben-Eiche	<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingrifflicher Weißdorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Gew. Esche	<i>Crataegus laevigata</i>	- Zweigriffliger Weißdorn
<i>Ulmus minor</i>	- Feld-Ulme	<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Ulmus laevis</i>	- Flatter-Ulme	<i>Salix alba</i>	- Weiß-Weide
<i>Alnus glutinosa</i>	- Rot-Erle	<i>Salix caprea</i>	- Sal-Weide
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche	<i>Salix cinerea</i>	- Grau-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche	<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Populus tremula</i>	- Zitter-Pappel	<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Acer platanoides</i>	- Spitz-Ahorn	<i>Viburnum opulus</i>	- Gemeiner Schneeball
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche	<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rot-Buche	<i>Rosa canina</i>	- Hunds-Rose
<i>Acer campestre</i>	- Feld-Ahorn	<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Berg-Ahorn		
<i>Prunus avium</i>	- Vogel-Kirsche		

Flächen außerhalb des Überschwemmungsgebietes im Bereich der Böschungen an der Bahntrasse

Bäume:		Sträucher:	
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche	<i>Frangula alnus</i>	- Faulbaum
<i>Quercus petraea</i>	- Trauben-Eiche	<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingrifflicher Weißdorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche	<i>Crataegus laevigata</i>	- Zweigriffliger Weißdorn
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche	<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Populus tremula</i>	- Zitter-Pappel	<i>Rosa canina</i>	- Hunds-Rose
<i>Acer platanoides</i>	- Spitz-Ahorn	<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rot-Buche	<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Acer campestre</i>	- Feld-Ahorn	<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Berg-Ahorn	<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Prunus avium</i>	- Vogel-Kirsche	<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Gew. Esche	<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder

Neben den genannten Landschaftsgehölzen sind oberhalb des Abflußbereiches auch Obstbäume als geeignet einzustufen, sofern Hoch- oder Halbstämme gepflanzt werden. Sowohl aus Sicht des Landschaftsbildes als auch aus Sicht des Artenschutzes sind sie den vorgenannten Gehölzen als „standortgerecht und heimisch“ gleichzusetzen.

Geeignete Obstbaumarten:

<i>Prunus avium</i>	- Süß-Kirsche	<i>Cydonia oblonga</i>	- Quitte
<i>Prunus cerasus</i>	- Sauer-Kirsche	<i>Pyrus communis</i>	- Birne
<i>Prunus domestica</i>	- Pflaume	<i>Juglans regia</i>	- Walnuß
<i>Malus domestica</i>	- Apfel		

Im Bebauungsplan werden umfangreiche ökologische Festsetzungen getroffen, um Eingriffe in Natur und Landschafts zu minimieren und, soweit unvermeidbar, diese auszugleichen.

Auszug aus den textlichen Festsetzungen:

6. Flächen zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Vorbemerkung: Bei jeglichen Pflanzmaßnahmen ist zu beachten, daß das Plangebiet im Überschwemmungsgebiet der Lahn liegt. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes gelten die Bestimmungen der Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes an der Lahn. Nach § 4 der Verordnung sind im Überschwemmungsgebiet innerhalb des Rückhaltebereiches Einzelanpflanzungen von Bäumen oder Sträuchern genehmigungsfrei zulässig. Im Abflußbereich sind Anpflanzungen grundsätzlich unzulässig. Sofern dort Ersatz- oder Ergänzungspflanzungen vorgenommen werden sollen, bedarf dies der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß §§ 88/89 Landeswassergesetz durch die SGD Nord Regionalstelle Montabaur (siehe auch Ziffer 10.2).

- 6.1 Die im B-Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu begrünen. Die Anpflanzung soll mit 20 % Heistern und 80 % Sträuchern erfolgen (Reihenabstand 1,0 m, Abstand der Pflanzen in der Reihe 1,0 m, Anordnung: Truppweise von 3 - 5 Pflanzen einer Art).
- 6.2 Je Stand- bzw. Aufstellplatz ist mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen.
- 6.3 Zur Sicherung festgesetzter Einzelbäume sind neue Flächenversiegelungen im Wurzelraum der Gehölze nur zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 2,0 m zum Stamm einhalten. Im Plangebiet sind drei Teilbereiche abgrenzbar, für die unterschiedliche Arten verwendet werden sollen. Folgende Pflanzenlisten geben eine Auswahl der zu verwendenden Gehölze vor:(siehe Seite 25 bis 26 im Landespflegerischen Planungsbeitrag)

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vorbemerkung: Bei jeglichen Pflanzmaßnahmen ist zu beachten, daß das Plangebiet im Überschwemmungsgebiet der Lahn liegt. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes gelten die Bestimmungen der Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes an der Lahn. Nach § 4 der Verordnung sind im Überschwemmungsgebiet innerhalb des Rückhaltebereiches Einzelanpflanzungen von Bäumen oder Sträuchern genehmigungsfrei zulässig. Im Abflußbereich sind Anpflanzungen grundsätzlich unzulässig. Sofern dort Ersatz- oder Ergänzungspflanzungen vorgenommen werden sollen, bedarf dies der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß §§ 88/89 Landeswassergesetz durch die SGD Nord Regionalstelle Montabaur. Auch die im Uferbereich vorgesehenen Geländeänderungen zur Herstellung von Stillgewässern bedürfen einer solchen Ausnahmegenehmigung (siehe auch Ziffer 10.2).

- 7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden die folgenden Flächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Auf ihnen sind die nachfolgend genannten Maßnahmen durchzuführen:

Flächen A, B, C, E und F: Anpflanzung von Gehölzgruppen

Zur Anlage und Pflege der Gehölzgruppen sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Anpflanzung von standortgerechten heimischen Laubgehölzen mit einer Dichte von 1 Pflanze / 10 m²;
- Pflanzqualität mindestens zweimal verpflanzte Sträucher oder Heister;

- abgängige Gehölze sind innerhalb eines Jahres nachzupflanzen;
- ein Rückschnitt oder Aufasten der Gehölze zum Schutz des ungestörten Wasserabflusses ist zulässig;
- Entwicklung der Restfläche durch Sukzession;
- eine ein- oder zweimalige Mahd pro Jahr als Pflegeschnitt ist zulässig;
- anfallendes Mähgut ist abzutransportieren;
- Verzicht auf Pflanzenschutzmitteleinsatz und jegliche Düngung;
- keine Mahd in der Zeit vom 1.11. - 15.06.;
- keine Pflegeumbrüche.

Flächen D und G: Anlage von temporären Stillgewässern mit randlicher Anpflanzung von Gehölzgruppen

Der Anteil der temporären Stillgewässer soll mindestens 60 % betragen, auf den Restflächen ist die Anlage von Gehölzgruppen vorzunehmen.

Bei der Anlage und Pflege der temporären Stillgewässer sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Anlage regenwassergespeicherter Tümpel ohne Freilegung des Grundwassers;
- Tiefe maximal 0,80 m unter Geländeoberkante;
- flache, wechselnde Böschungsneigungen zwischen 1:3 und 1:10.;
- kein Oberbodenauftrag;
- Abtransport des anfallenden Bodenaushubs;
- keine Ansaat oder Bepflanzung der Feuchtbiootope sondern Duldung der natürlichen Sukzession;
- Verzicht auf Pflanzenschutzmitteleinsatz und jegliche Düngung;
- ein einmaliges Mähen pro Jahr ab 01.08. ist zulässig;
- anfallendes Mähgut ist abzutransportieren.

Zur Anlage der Gehölzgruppe sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Anpflanzung von standortgerechten heimischen Laubgehölzen mit einer Dichte von 1 Pflanze / 10 m²;
- Pflanzqualität mindestens zweimal verpflanzte Sträucher oder Heister;
- abgängige Gehölze sind innerhalb eines Jahres nachzupflanzen;
- ein Rückschnitt oder Aufasten der Gehölze zum Schutz des ungestörten Wasserabflusses ist zulässig;
- Entwicklung der Restfläche durch Sukzession;
- eine ein- oder zweimalige Mahd pro Jahr als Pflegeschnitt ist zulässig;
- anfallendes Mähgut ist abzutransportieren;
- Verzicht auf Pflanzenschutzmitteleinsatz und jegliche Düngung;
- keine Mahd in der Zeit vom 1.11. - 15.06.;
- keine Pflegeumbrüche.

Hinweis: Zur Sicherung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie von zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern ist die DIN 18920 „Landschaftsbauarbeiten“ einzuhalten.

8. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

8.1 Das anfallende und durch Immissionen als wenig belastet geltende Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen und Stellplätzen ist, soweit wie möglich und dies die Untergrundverhältnisse zulassen, in den Untergrund zu versickern. Hierbei ist das ATV-Regelwerk (Arbeitsblatt A 138) zu beachten. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

11. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

11.1 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ ist vom 1. April bis zum 30. September die Zeltplatznutzung ausdrücklich zulässig. Zur Sicherung der Zeltplätze sind baulichen Befestigungen (z.B. Betonplatten) erlaubt. Nach Abstimmungen mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Montabaur, sind die als private Grünfläche „Zeltplatz“ ausgewiesenen Bereiche jedoch in der

Zeit vom 1. Oktober bis zum 1. April von jeglichen abfluß- und rückhaltebehindernden Anlagen und Einrichtungen freizuhalten (siehe dazu Ziffer 10.2).

FESTSETZUNGEN NACH LANDESBAUORDNUNG

- 14. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 88 Abs.1 Nr. 3 LBauO)**
- 14.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder als notwendige Stellplatzflächen benötigt werden. Dabei sind die besonderen Bestimmungen bzw. Einschränkungen der Verordnung zur Festsetzung der Überschwemmungsgebiete an der Lahn zu beachten (siehe Punkt 9.2 der Textlichen Festsetzungen).
- 14.2 Die privaten Anpflanzungen haben spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu erfolgen.
- 15. Gestaltung von PKW-Stellplätzen, Terrassen und Fußwegen im SO 1 (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**
- 15.1 PKW-Stellplätze, Terrassen und Fußwege im SO 1 sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitfugig verlegtem Pflaster, Porenpflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrassen.

Aufgrund der erheblichen Vorbelastungen und der geplanten Kompensationsmaßnahmen erscheint ein Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglich. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1(6) BauGB hat die Kommune über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu entscheiden.

Die Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an das Osnabrück Kompensationsmodell. Von den zu erwartenden Eingriffen sind mehrere Biotoptypen betroffen, die nach den Kriterien von Seite 18 bewertet wurden.

Bei der Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurden neben dem direkten Plangebiet auch die angrenzenden Bereiche mit erfaßt, eine erhebliche Beeinträchtigung angrenzender Flächen ist beim derzeitigen Stand der Planung jedoch nicht zu erwarten.

Den Biotoptypen werden dabei Kategorien (Empfindlichkeitsstufen) zugeordnet und je nach spezifischer Ausprägung ein angemessener Wertfaktor zugewiesen.

Kategorie 0 = „wertlos“	
Faktor	0,0
Kategorie 1= „unempfindlich“	
Faktor	0,1 – 0,6
Kategorie 2 = „weniger empfindlich“	
Faktor	0,6 – 1,5
Kategorie 3 = „empfindlich“	
Faktor	1,6 – 2,5
Kategorie 4 = „sehr empfindlich“	
Faktor	2,6 – 3,5
Kategorie 5 = „extrem empfindlich“	
Faktor	> 3,5

Die Bewertung der **Einzelbäume / Baumbestände [HB]** erfolgt nicht über den Flächenansatz, da es für die Flächenermittlung von Einzelbäume nur bedingt möglich ist und sich unter dem Kronendach bzw. auf dem Wurzelwerk der Gehölze andere Biotoptypen befinden. Im Bestandsplan wurden alle raumbedeutsamen Einzelgehölze aufgenommen.

Die planungsrelevanten Gehölze sollen weitgehend erhalten werden und festgesetzt werden. 50 der 71 Bäume auf dem Gelände werden demzufolge zur Erhaltung festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung, daß je Aufstell- bzw. Standplatz im Sondergebiet „SO 1“ ein neuer Hochstamm zu pflanzen ist. Hierdurch werden in der Bilanz alle Eingriffe in vorhandene Gehölzbestände großzügig ausgeglichen.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes:

Die Bestimmung der verschiedenen Flächenanteile erfolgte auf Basis von Messungen im Gelände sowie anhand des aktuellen Bebauungsplanentwurfes (Kartengrundlage ist der Flurkartenauszug M. 1:1.000). Bei der Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurden neben dem direkten Plangebiet auch die angrenzenden Bereiche mit erfaßt. Eine erhebliche Beeinträchtigung angrenzender Flächen ist beim derzeitigen Stand der Planung, in Anbetracht der geplanten Vermeidungs, Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, für das Umfeld nicht zu erwarten. Die vorgenommenen Bewertungen stellen Biotopmittelwerte dar.

Biototypen im Plangebiet	Flächengröße	Wertfaktor (Mittelwert)	Werteinheiten
• Campingplatz mit vorherrschenden Rasenflächen [PSC (GRA)], versiegelte Teilbereiche, Standplätze etc., Anteil ca. 20 % von 22.550 m ²	4.510 m ²	0	0 WE
• Campingplatz mit heterogener Mischung aus Rasenflächen, Beeten und Gehölzpflanzungen [PSC], versiegelte Teilbereiche, Standplätze etc., Anteil ca. 30 % von 11.450 m ²	3.435 m ²	0	0 WE
• Campingplatz mit vorherrschenden Rasenflächen [PSC (GRA)], Außenanlagen, Anteil ca. 80 % von 22.550 m ²	18.040 m ²	1,0	18.040 WE
• Campingplatz mit heterogener Mischung aus Rasenflächen, Beeten und Gehölzpflanzungen [PSC], Außenanlagen, Anteil ca. 70 % von 11.450 m ²	8.015 m ²	1,0	8.015 WE
• Locker bebautes Einzelhausgebiet [OEL], Versiegelte Teilbereiche, Anteil ca. 30 %	600 m ²	0	0 WE
• Locker bebautes Einzelhausgebiet [OEL], Außenanlagen, Anteil ca. 70 %, derzeitige Nutzung „Neuzeitlicher Ziergarten [PHZ],“	1.400 m ²	1,0	1.400 WE
• Straße [OVS]	3.100 m ²	0	0 WE
• Baum-Strauchhecke [HFM]	250 m ²	2,3	575 WE
• Parkplatz [OVP], teilversiegelt	2.500 m ²	0,3	750 WE
• Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht einheimischen Baumarten [HSN]	50 m ²	1,5	75 WE
• Schotterweg [DWF]	2.050 m ²	0,3	615 WE
• Artenarmer Scherrasen [GRA]	420 m ²	1,0	420 WE
• Vollständig versiegelte Fläche [TFV]	180 m ²	0	0 WE
Gesamtgröße:	44.550 m²	Eingriffsflächenwert	29.890 WE

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Nachfolgend wird zunächst der Biotopprestwert bzw. der Neuanlagenwert der geplanten Bauflächen ermittelt und dann vom Eingriffsflächenwert abgezogen.

Biotoptypen im Plangebiet	Flächengröße	Wertfaktor (Mittelwert)	Werteinheiten
• Sondergebiet Camping- und Mobilheimplätze, SO 1 , versiegelte Teilbereiche ca. 25 %	4.864 m ²	0	0 WE
• Sondergebiet Camping- und Mobilheimplätze, SO 2 , versiegelte Teilbereiche	500 m ²	0	0 WE
• Sondergebiet Camping- und Mobilheimplätze, SO 3 , versiegelte Teilbereiche	500 m ²	0	0 WE
• Sondergebiet Camping- und Mobilheimplätze, SO 4 , versiegelte Teilbereiche	220 m ²	0	0 WE
• Sondergebiet Camping- und Mobilheimplätze, SO 1 , unversiegelte Teilbereiche ca. 75 %	14.591 m ²	1,0	14.591 WE
• Sondergebiet Camping- und Mobilheimplätze, SO 2 , unversiegelte Teilbereiche	1.680 m ²	1,0	1.680 WE
• Sondergebiet Camping- und Mobilheimplätze, SO 3 , unversiegelte Teilbereiche	1.100 m ²	1,0	1.100 WE
• Sondergebiet Camping- und Mobilheimplätze, SO 4 , unversiegelte Teilbereiche	350 m ²	1,0	350 WE
• Schotterwege im Sondergebiet, teilversiegelte Teilbereiche	2.050 m ²	0,3	615 WE
• Straße - (Gemeindestraße) -	575 m ²	0	0 WE
• Parkfläche - privat -	800 m ²	0	0 WE
• Verkehrsfläche - privat -	2.620 m ²	0	0 WE
• Parkanlage	420 m ²	1,0	420 WE
• Zeltplatz, versiegelte Bereiche ca. 20 %	2.346 m ²	0	0 WE
• Zeltplatz, unversiegelte Bereiche ca. 80 %	9.384 m ²	1,0	9.384 WE
• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2.100 m ²	1,5	3.150 WE
• Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern	250 m ²	2,3	575 WE
• Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	200 m ²	1,5	300 WE
Gesamtgröße:	44.550 m²	Neuanlagenwert	32.165 WE
		Eingriffsflächenwert	29.890 WE
		Neuanlagenwert	- 32.165 WE
		Überkompensation	2.275 WE

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen erscheinen geeignet zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft. Rechnerisch ergibt sich eine Überkompensation von 2.275 Werteinheiten. Auch aus funktionaler Sicht sind keine erheblichen Defizite für die Schutzgüter bzw. Landschaftspotentiale zu erwarten.

8 Zusammenfassung

Die Stadt Lahnstein beabsichtigt mit diesem Bebauungsplan die Ausweisung eines Sondergebietes für Camping und Wochenendplätze auf dem Gelände des bestehenden Campingplatzes „Wolfsmühle“. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt ca. 4,45 ha.

Durch den Bebauungsplan Nr. 37 „Wolfsmühle“ der Stadt Lahnstein werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet.

Die Planung sieht umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen vor. Zusätzliche Maßnahmen im Plangebiet zum Ausgleich der Eingriffe werden vorgenommen.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen erscheinen geeignet zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft. Rechnerisch ergibt sich eine Überkompensation von 2.275 Werteinheiten. Auch aus funktionaler Sicht ist nicht mit dem Verbleib erheblicher Defizite für die betroffenen Schutzgüter bzw. Landschaftspotentiale zu rechnen.

In Anbetracht der intensiven Vornutzung und der Vorbelastung durch die nahegelegenen Verkehrsflächen und die angrenzenden Siedlungsbereiche ist die geplante bauliche Nutzung, bei Berücksichtigung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen, aus Sicht der Landespflege als vertretbar einzustufen.

Bearbeitet:

Osnabrück, 16.09.1999, 08.10.1999, 22.05.2000, 30.01.2002

M. Twisselmann

(M. Twisselmann, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt BDA)

Der Landespflegerische Planungsbeitrag hat als Bestandteil der Entwurfsbegründung in der Zeit vom **19.11.2001** bis einschließlich **19.12.2001** öffentlich das erste Mal ausgelegen.

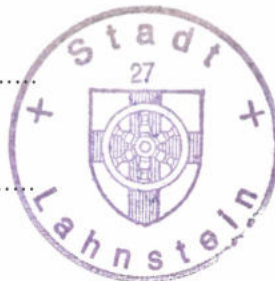
Der Landespflegerische Planungsbeitrag hat als Bestandteil der Entwurfsbegründung in der Zeit vom **13.05.2002** bis einschließlich **27.05.2002** öffentlich das zweite Mal ausgelegen.

Der Landespflegerische Planungsbeitrag hat als Bestandteil der Planbegründung dem Satzungsbeschluß vom **10.03.2003** zugrunde gelegen.

Lahnstein, den

12. Mai 2003

P. Klause
(Stadtdirektor) — Oberbürgermeister



**1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG (§13 BAUGB)
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 37 „WOLFSMÜHLE“
STADT LAHNSTEIN**

Rhein - Lahn - Kreis

**DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 37
„WOLFSMÜHLE“ SIND BESTANDTEIL DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am **23.01.2006** die Aufstellung der Bebauungsplanänderung nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **17.02.2006** im Rhein-Lahn-Kurier bekanntgemacht.

Lahnstein, den *6.7.2006*

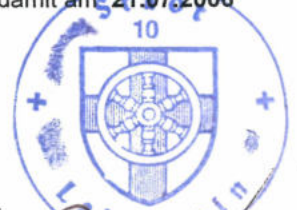


P. Labonte

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) der Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am **21.07.2006** im Rhein-Lahn-Kurier bekanntgemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am **21.07.2006** rechtsverbindlich geworden.

Lahnstein, den *10.08.2006*



Janine Casel-Grig

Oberbürgermeisterin

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am **09.02.2006** dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **17.02.2006** im Rhein-Lahn-Kurier bekanntgemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom **01.03.2006** bis einschl. **14.03.2006** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lahnstein, den *6.7.2006*



P. Labonte

Oberbürgermeister

AUSGEFERTIGT:

Es wird bescheinigt, dass Textliche Festsetzungen und Planzeichnung Gegenstand des Aufstellungsverfahrens waren, dass die Festsetzungen mit dem Willen des Stadtrates übereinstimmen und dass die vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

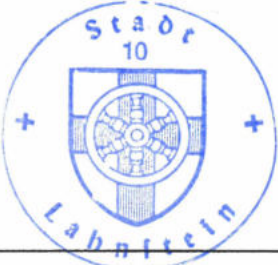
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und diesen Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt:



P. Labonte
Lahnstein, *6.7.2006*
Peter Labonte - Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt hat die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am **04.05.2006** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Lahnstein, den *6.7.2006*

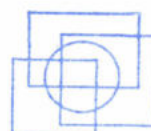


P. Labonte

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:

**Rechtsverbindlicher
Bebauungsplan**



**PLANUNGSBÜRO
DEHLING & TWISSELMANN**
Stadt-, Bauleit- und Landschaftsplanung
Spangstraße 27 49080 Osnabrück
Tel. (0541) 2 22 57 Fax (0541) 20 16 35

Osnabrück, den 06.04.2006

Hinterm
am-12
eck
straße
5576
Straf



Textliche Festsetzungen
zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 37 „Wolfsmühle“
der Stadt Lahnstein
(Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB)

Stand: Endfassung

0. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 5 EuroparechtsanpassungsG Bau (EAG Bau) v. 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
4. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG -1) Vom 28. September 2005 1) GVBl 2005, S. 387
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.9.2005 (GVBl. S. 387)
6. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)
in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5.4.2005, (GVBl. S. 98)
sowie
Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GemODVO) vom 21. Februar 1974 (GVBl. S. 98), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.10.1999 (GVBl. S. 325).
7. Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung) vom 18. September 1984 (GVBl. S. 195) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2002 (GVBl. S. 481)
8. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzVO 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 sowie die Anlage zur PlanzVO 90 (BGBl. 1991 S. 58).

0.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus drei Teilbereichen. Diese sind mit einer starken schwarzen unterbrochenen Linie umzogen. Die vorliegenden Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Wolfsmühle“ der Stadt Lahnstein.

0.2 Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Soweit für die Absteckung der erforderlichen Baugrenze keine Maße in den Plänen angegeben sind, sollen diese abgegriffen werden. Ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm wird für die so erfolgten Festsetzungen in der Örtlichkeit eine Genauigkeit von ± 50 cm verlangt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bisherigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37 „Wolfsmühle“ der Stadt Lahnstein werden wie folgt geändert (**die Änderungen werden fett, unterstrichen und kursiv hervorgehoben**):

Ziffer 2.2 lautet nun:

In den Gebieten SO 2 ist jeweils eine maximale Grundfläche von 250 m² und eine Geschossfläche von 450 m², im Gebiet SO 3 ist eine maximale Grundfläche von **480** m² und eine Geschossfläche von 950 m² und im Gebiet SO 4 ist eine maximale Grund- und Geschossfläche von 220 m² zulässig. Die vorgegebenen Maße sind nur zulässig soweit die Festlegungen über die überbauten Flächen sowie die Vorschriften der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.

Ziffer 11 „Private Grünflächen“ wird um die Ziffer 11.3 ergänzt:

11.3 In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Swimming-Pool“ ist die Errichtung einer ebenerdigen Freiluft-Schwimmanlage zulässig. Die Oberkante der Randeinfassungen der Schwimmanlage darf maximal 0,30 m über Oberkante Mitte der nächstliegenden erschließenden fertigen Verkehrsfläche liegen und darf in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 1. April den Abfluss und die Rückhaltung eines etwaigen Hochwassers nicht behindern (siehe dazu auch Ziffer 10.2 der bestehenden textlichen Festsetzungen zum Ursprungsbebauungsplan).

Die sonstigen textlichen Festsetzungen zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 37 „Wolfsmühle“ bleiben unverändert bestehen.

AUSGEFERTIGT:

Es wird bescheinigt, dass Textliche Festsetzungen und Planzeichnung Gegenstand des Aufstellungsverfahrens waren, dass die Festsetzungen mit dem Willen des Stadtrates übereinstimmen und dass die vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und diesen Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt:



P. Labonte

Lahnstein, 6.7.2006
Peter Labonte - Oberbürgermeister

**Rechtsverbindlicher
Bebauungsplan**

AUSLEGUNGSVERMERKE ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Der Entwurf der Textlichen Festsetzungen hat als Bestandteil des Bebauungsplanänderung in der Zeit vom **01.03.2006** bis zum **14.03.2006** öffentlich ausgelegen.

VERMERK ÜBER DEN SATZUNGSBESCHLUSS

Die Textlichen Festsetzungen haben als Bestandteil des Bebauungsplanänderung dem Satzungsbeschluss vom **04.05.2006** zugrunde gelegen.

Lahnstein, den

.....

Oberbürgermeister

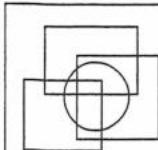
PLANBEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 37
„WOLFSMÜHLE“
DER STADT LAHNSTEIN
RHEIN-LAHN-KREIS

VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BAUGB
EIN UMWELTBERICHT IST NICHT ERFORDERLICH

BEARBEITET DURCH:

STAND: ENDFASSUNG



PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN

SPINDELSTR. 27 49080 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635

RAUMPLANUNG STADTPANUNG BAULEITPLANUNG
LANDSCHAFTSPANUNG FREIRAUMPLANUNG DORFERNEUERUNG

Verf.: O. M. Dehling, Dipl.-Ing. Stadtplaner AKNW / SRL

**Rechtsverbindlicher
Bebauungsplan**

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Vorbemerkungen und Planungsanlass	3
2 Lage des Plangebietes	3
3 Situation der Bauleitplanung	4
4 Bestand	4
5 Änderungsabsicht	4
6 Verkehrserschließung	6
7 Landespflegerische Beurteilung, Umweltverträglichkeit	6
8 Immissionsschutz	6
9 Altlasten	6
10 Belange der Wasserwirtschaft	7
11 Ver- und Entsorgung	7
12 Brandschutz	7
13 Bodenfunde	7
14 Erschließungskosten und Finanzierung	7
15 Bodenordnung	8
16 Auslegungsvermerk	8
17 Abschließender Verfahrensvermerk	8

Rechtsverbindlicher
Bebauungsplan

1 Vorbemerkungen und Planungsanlass

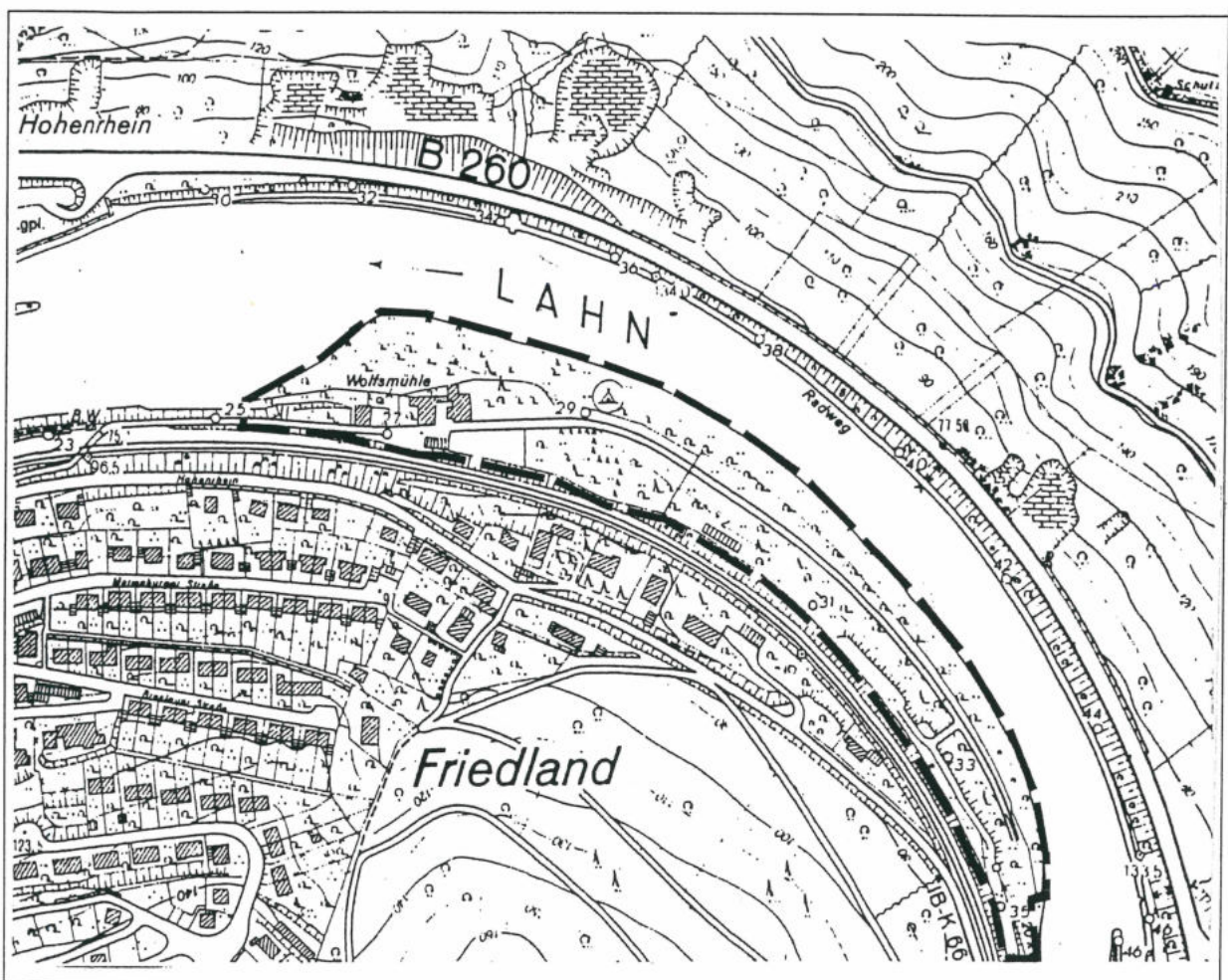
Die Stadt Lahnstein hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Wolfsmühle“ beschlossen, um erforderliche bauliche Modernisierungen und Ergänzungen auf dem Campingplatz „Wolfsmühle“ zu ermöglichen. Damit soll ein weiterer Beitrag zum qualitativen Ausbau der Erholungs- und Freizeitinfrastruktur geleistet werden.

Konkret geplant wird die Ergänzung von Sanitäranlagen und die Anlage eines Swimmingpools. Dabei sollen weiterhin die besonderen Belange der Wasserwirtschaft (Überschwemmungsgebiet der Lahn) berücksichtigt werden. Insgesamt soll keine zusätzliche Behinderung des Hochwasserabflusses entstehen.

Das vorliegende Bauleitplanverfahren ist nach dem Baugesetzbuch in der Fassung des EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) durchzuführen, welches am 20. Juli 2004 in Kraft trat. Aufgrund der Geringfügigkeit der geplanten Änderung, welche insgesamt die Grundzüge der Planung nicht berührt, keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft verursacht und auch die sonstigen Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB -neue Fassung) nicht erheblich beeinträchtigt, wird im vorliegenden Fall das vereinfachte Verfahren (§ 13 BauGB -neue Fassung) angewendet. Dementsprechend ist im vorliegenden Fall u.a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich.

2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Lahnstein, im Stadtteil Friedland, nördlich der Gemeindestraße „Hohenrhein“. Die Plangebiet wird im Norden begrenzt durch den Fluss Lahn und im Süden durch eine Bahntrasse.



0 50 100 150 200 250 m

Original: DGK, Katasteramt St. Goarshausen

Stadt Lahnstein B-Plan Nr. 37

Plangebiet

M. 1 : 5.000

3 Situation der Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ und als Sondergebiet „Wochenendplatz“ dargestellt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 37 weist das Plangebiet als Sondergebiet „Camping- und Wochenendplätze“ und als private Grünfläche Zweckbestimmungen „Zeltplatz“ und „Parkanlage“ aus.

4 Bestand

Das Plangebiet wird seit Jahren bereits als Camping- und Wochenendplatz (hauptsächlich Wohnwagen) genutzt. Im Westen und Süden des Plangebietes sind mehrere Gebäude vorhanden (Wohngebäude, Campingplatzverwaltung mit Schank- und Speisewirtschaft, mehrere Kleinwochenendhäuser). Mehrere Schotterwege und ein asphaltierter Weg erschließen das Gelände. Die derzeitige Freizeitnutzung ist intensiv.

5 Änderungsabsicht

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, in drei Teilbereichen des Plangebietes folgende bauliche Ergänzungen zu ermöglichen:

1. Sanitärgebäude im Bereich des bisherigen Parkplatzes (Flurstücke 6/4 tlw. u. 6/3 tlw.) an der Rezeption.
2. Swimmingpool auf der bisherigen Grünfläche „Parkanlage A“ (Flurstücke 8 tlw. u. 9 tlw.).
3. Sanitärgebäude innerhalb des Sondergebietes 1 (SO1, Flurstück 11 tlw.).

Dabei sollen weiterhin insbesondere die wasserwirtschaftlichen Belange berücksichtigt werden. Bezüglich der Berücksichtigung des Überschwemmungsgebietes erfolgte am 27.01.2006 ein Abstimmungsgespräch mit der SGD Nord, Außenstelle Montabaur. Dabei wurde folgendes vereinbart:

1. Unter Berücksichtigung des § 31 b Abs. 4 S. 1 WHG darf keine Erweiterung der Quadratmeterzahl der im rechtskräftigen Bebauungsplan vorhandenen „Baufenster“ erfolgen. Die SGD-Nord interpretiert in Abstimmung mit dem Ministerium den in § 31 b aufgeführten Begriff „Baugebiet“ als Baufläche.

Sofern an einer Stelle, die bisher noch nicht im Bebauungsplan festgesetzt ist, ein Gebäude errichtet werden soll, muss an einer ausgewiesenen Stelle im Bebauungsplan eine gleichgroße Fläche reduziert werden.

2. Unabhängig davon sind die „technischen Anforderungen“ an das Gebäude zu sehen (kein Verlust an Retentionsraum, keine Behinderung des Abflussverhaltens), die im dem vorliegenden Fall jedoch ohne Probleme eingehalten werden können.

Unter Beachtung dieser Zielsetzungen werden die planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen (siehe auch die zugehörigen textlichen Festsetzungen) geändert. Nach Überprüfung der zulässigen Grundfläche und der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) ergeben sich zur Realisierung der gewünschten Ergänzungsbauten folgende Änderungen:

1. Die westliche Baugrenze am Hauptgebäude Wolfsmühle 79 (SO 3, Flurstück 6/6) wird bis zur vorhandenen östlichen Bauflucht zurückgenommen.
2. Die zulässige Grundfläche für das SO 3 wird durch Änderung der textlichen Festsetzungen von bisher 500 m² auf künftig 480 m² verringert (siehe weiter unten Ziffer 7). Damit wird der Forderung der SGD-Nord nachgekommen. Da nach § 19 Abs. 4 Satz 2 die zulässige Grundfläche für Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen etc. um bis zu 50 % überschritten werden kann, bewirkt diese Änderung im SO 3 keine Nachteile.
3. Im Bereich des bisherigen Parkplatz östlich des Hauptgebäudes Nr. 79 wird die Parkplatzfläche verringert und das gewünschte zusätzliche SO 4 (Sanitäranlagen) platziert. Das hier vorgesehene Baufenster entspricht den geplanten Grundrissmaßen und lässt noch geringfügigen Spielraum. Art und Maß der baulichen Nutzung des SO 4 entsprechen den bisherigen Festsetzungen zum SO4.

4. Der vorgesehene Swimmingpool wird in der betroffenen privaten Grünfläche als Zweckbestimmung aufgenommen und in den textlichen Festsetzungen näher bestimmt (siehe weiter unten Ziffer 7).
5. Im südlich an den geplanten Swimmingpool grenzenden SO 4 wird das Baufenster auf die Außenmaße des bestehenden Sanitärgebäudes verkleinert. Damit wird auch hier der Forderung der SGD-Nord Folge geleistet.
6. Das zusätzliche SO 4 (Sanitäreanlagen) wird wie gewünscht im Südosten des Plangebietes platziert. Art und Maß der baulichen Nutzung des SO 4 entsprechen den bisherigen Festsetzungen zum SO4.
7. Die bestehenden textlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert **die Änderungen werden fett, unterstrichen und kursiv hervorgehoben**):

Ziffer 2.2 lautet nun:

In den Gebieten SO 2 ist jeweils eine maximale Grundfläche von 250 m² und eine Geschossfläche von 450 m², im Gebiet SO 3 ist eine maximale Grundfläche von **480** m² und eine Geschossfläche von 950 m² und im Gebiet SO 4 ist eine maximale Grund- und Geschossfläche von 220 m² zulässig. Die vorgegebenen Maße sind nur zulässig soweit die Festlegungen über die überbauten Flächen sowie die Vorschriften der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.

Ziffer 11 „Private Grünflächen“ wird um die Ziffer 11.3 ergänzt:

11.3 In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Swimming-Pool“ ist die Errichtung einer ebenerdigen Freiluft-Schwimmanlage zulässig. Die Oberkante der Randeinfassungen der Schwimmanlage darf maximal 0,30 m über Oberkante Mitte der nächstliegenden erschließenden fertigen Verkehrsfläche liegen und darf in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 1. April den Abfluss und die Rückhaltung eines etwaigen Hochwassers nicht behindern (siehe dazu auch Ziffer 10.2 der bestehenden textlichen Festsetzungen zum Ursprungsbebauungsplan).

Die sonstigen planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanens bleiben unverändert bestehen.

**Rechtsverbindlicher
Bebauungsplan**

6 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist weiterhin sichergestellt. Änderungen sind nicht vorgesehen.

7 Landespflegerische Beurteilung, Umweltverträglichkeit

Der Änderungsbereich darf nach den bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37 bereits bebaut werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster für Hauptbaukörper) und die zulässige Grundfläche (zulässige Bodenversiegelung) werden durch die vorliegende Änderung nicht erhöht. Einerseits wird durch die vorliegende Änderung eine zusätzliche Bebauung ermöglicht, andererseits wird an anderer Stelle im Änderungsbereich eine bislang möglichen Bebauung im gleichen Maß zurückgenommen.

Insgesamt wird durch die vorliegenden Änderung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft oder den sonstigen Umweltschutzgütern (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB -neue Fassung) führen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

8 Immissionsschutz

Angesichts der bestehenden intensiven Freizeitnutzung innerhalb des Plangebietes ist eine erhebliche Zunahme von Immissionen im Plangebiet bzw. auf angrenzende Bereiche durch die vorliegende Änderung nicht zu erwarten.

9 Altlasten

Nach Angaben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD-Nord), Regionalstelle Montabaur, aus dem Verfahren zur Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 37 wird das gesamte Plangebiet im Altlastenkataster als Ablagerungsbereich geführt (Bauschuttdeponie Lahnstein - Wolfsmühle, Nr.: 14100075-235). Nach den vorliegenden Erkenntnissen wurden zu Anfang des 20. Jahrhunderts im Plangebiet Schlacken aus Erzabbaugebieten ausgebracht, die insbesondere die Schwermetalle Zink und Blei enthalten. Aufgrund der vorhandenen Ablagerungen wurde im damaligen Bebauungsplanverfahren eine umwelttechnische Untersuchung durch das Institut für Geotechnik (IFG), Limburg erstellt.

Bei den Untersuchungen wurden diffus über das Gelände verteilt Schadstoffbelastungen festgestellt. Daraufhin wurden Detailuntersuchungen in diesen Bereichen durchgeführt. Von den im Detail untersuchten fünf Teilbereichen wurden in zwei Teilflächen Belastungen festgestellt, die die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung überschreiten:

1. Im Uferbereich der Lahn (Teilfläche Schurf 4 der Bodenuntersuchung) auf der Liegewiese und beim Zeltplatz wurde ein Bleigehalt von 1200 mg/kg analysiert. Hier sind noch weitere Untersuchungen erforderlich. Die Zeltplatznutzung in diesem Bereich ist nicht zulässig. Gegen eine Ausweisung dieser Fläche als private Grünfläche bestehen aus Sicht des Bodenschutzes nach Aussagen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord jedoch keine Bedenken. Diese Fläche wird im Bebauungsplan nunmehr als Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen gekennzeichnet und gleichfalls als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage B“ ausgewiesen. Das Zelten ist hier nicht erlaubt.
2. Im Bereich der Mischprobe MP 12/12 (Teilfläche Schurf 9 u. 10 der Bodenuntersuchung) wurden starke PAK-Belastungen festgestellt. Dieser Bereich wurde vollständig saniert. Die Fläche wird mit 35 cm unbelastetem Boden abgedeckt. Nach Aussagen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord war die Sanierung damit abgeschlossen.

Auf den übrigen untersuchten Flächen wurden die Grenzwerte der Bundesbodenschutzverordnung nicht überschritten. Hier wurde von Seiten der SGD-Nord kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.

Das Gelände des Campingplatzes wird nach Aussagen der SGD-Nord weiterhin im Altlastenkataster des Landes Rheinland-Pfalz geführt.

10 Belange der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt in einem Heilwasserschutzgebiet und im Überschwemmungsgebiet der Lahn. Teile des Plangebietes sind zudem als Abflussbereich festgesetzt. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes gelten die Bestimmungen der Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes an der Lahn. Während der Abflussbereich von jeglichen, die Rückhaltung oder den Abfluss behindernden Anlagen und Pflanzungen freizuhalten ist, sind im Rückhaltebereich (Bereich zwischen der Grenze des Abflussbereiches und der Grenze des Überschwemmungsgebietes) gewisse Ausnahmen möglich.

Nach Vorabstimmungen mit der SGD-Nord, Regionalstelle Montabaur, aus dem Verfahren zur Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 37, sind die im Bebauungsplan als private Grünfläche „Zeltplatz“ ausgewiesenen Bereiche in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 1. April von jeglichen abfluss- und rückhaltebehindernden Anlagen und Einrichtungen freizuhalten.

Innerhalb des Rückhaltebereiches dürfen neue bauliche Anlagen nur dann errichtet werden, wenn ein ungehinderter Hochwasserabfluss möglich ist. Das bedeutet z.B. das Kleinwochenendhäuser oder sonstige Gebäude aufzuständern sind (siehe dazu Ziffer 5.1 der Textlichen Festsetzungen).

Bauliche Maßnahmen sind daher grundsätzlich mit den entsprechenden Fachbehörden abzustimmen.

Gleiches gilt auch für Pflanzmaßnahmen insbesondere im Abflussbereich (siehe dazu die Ziffern 6, 7, und 10.2 der Textlichen Festsetzungen zum Ursprungsbebauungsplan).

11 Ver- und Entsorgung

Da der Camping- und Wochenendplatzes „Wolfsmühle“ bereit seit Jahrzehnten besteht, sind die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen für Trinkwasser, Abwasser, Strom, und Kommunikation bereits vorhanden. Die Verkehrserschließung und die ordnungsgemäße Müllabfuhr kann ebenfalls sichergestellt werden. Im Zuge von Erdarbeiten soll darauf geachtet werden, dass eventuell vorhandene Versorgungsanlagen nicht beschädigt und dass bei der Fahrwegplanung auch die erforderlichen Flächen für neue Versorgungsleitungen berücksichtigt werden. Die jeweiligen Versorgungsträger sollen rechtzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden.

12 Brandschutz

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sollen die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) eingehalten werden. Danach sollte eine Löschwassermenge von 48m³/h (13,3 Liter/Sekunde) bereitgestellt werden. Durch die unmittelbar angrenzende Lahn ist eine ganzjährig nutzbare unabhängige Löschwasserentnahmestelle vorhanden. Bezüglich der Brandschutzbelange sind zudem die entsprechenden Regelungen der Camping- und Wochenendplatzverordnung zu beachten.

13 Bodenfunde

Das Landesamt für Denkmalpflege ist mindestens 1 Woche vor Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten archäologische Befunde und Funde erkannt und fachgerecht aufgenommen werden können.

Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisgegenstände usw.) unterliegen gem. §§16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland- Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in Koblenz unter der Rufnummer 0261/579400.

14 Erschließungskosten und Finanzierung

Die Verkehrserschließung ist gesichert und der Anschluss an die Strom-, Trinkwasser-, Abwasser- und Telekommunikationsanlagen ist gewährleistet. Zusätzliche öffentliche

Verkehrsflächen werden nicht erforderlich. Die Herstellung der inneren Erschließung ist Aufgabe des Grundstückseigentümers. Der Stadt entstehen keine Erschließungskosten.

15 Bodenordnung

Da der Besitzstand der Plangebietsflächen geklärt ist und wirtschaftliche Grundstückszuschnitte möglich sind, sind keine Probleme zu erwarten. Bodenordnende Maßnahmen (z.B. Umlegung nach § 45 ff BauGB) werden nicht erforderlich.

16 Auslegungsvermerk

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Zeit vom **01.03.2006** bis zum **14.03.2006** öffentlich ausgelegen.

17 Abschließender Verfahrensvermerk

Die zu der vorliegenden Planung vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden vom Rat der Stadt Lahnstein abgewogen. Die Abwägungsergebnisse wurden, soweit erforderlich, in die Planunterlagen eingearbeitet.

Die Planbegründung hat dem Satzungsbeschluss vom **04.05.2006** zugrunde gelegen.

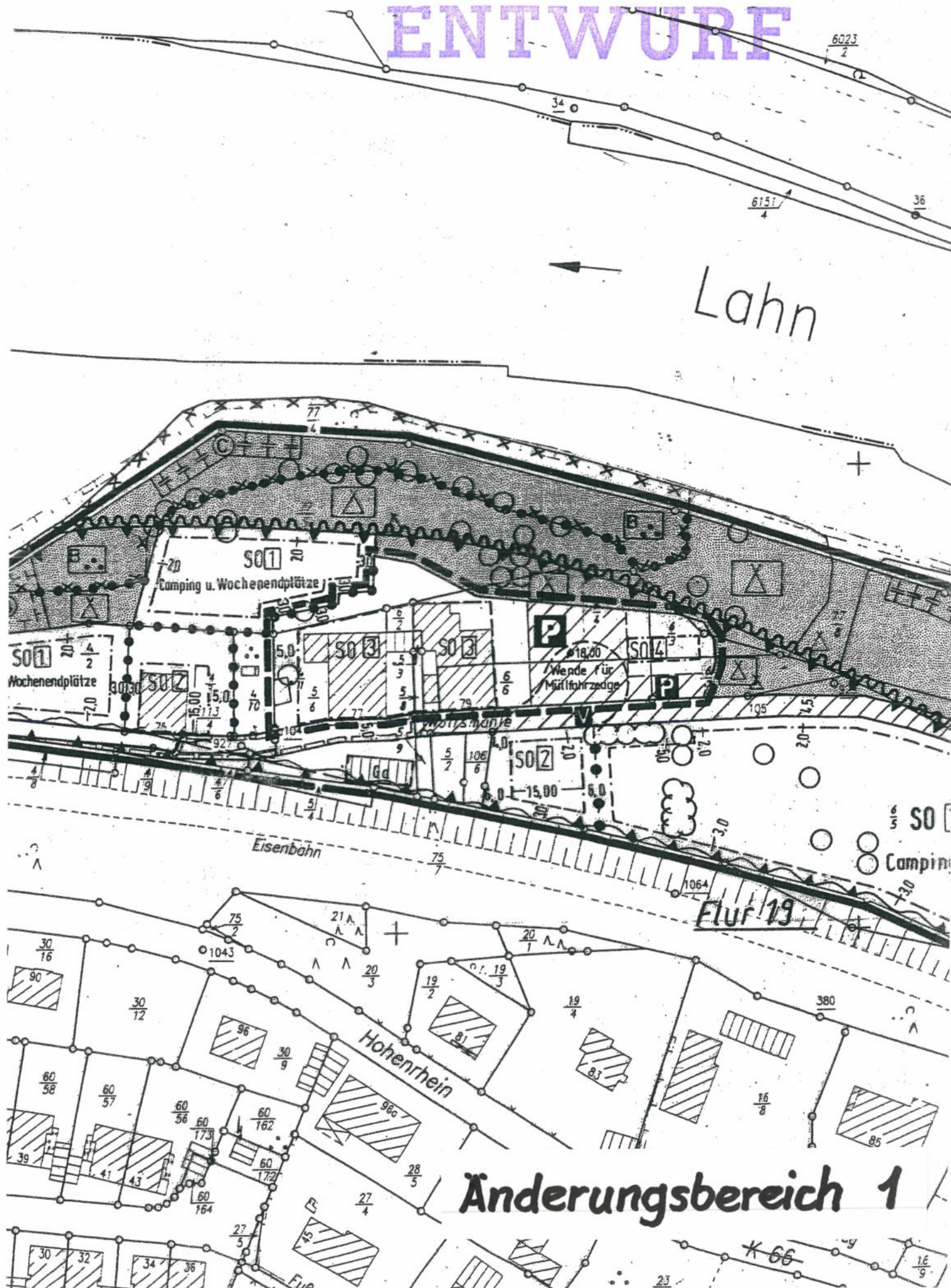
Lahnstein, den

.....

Oberbürgermeister

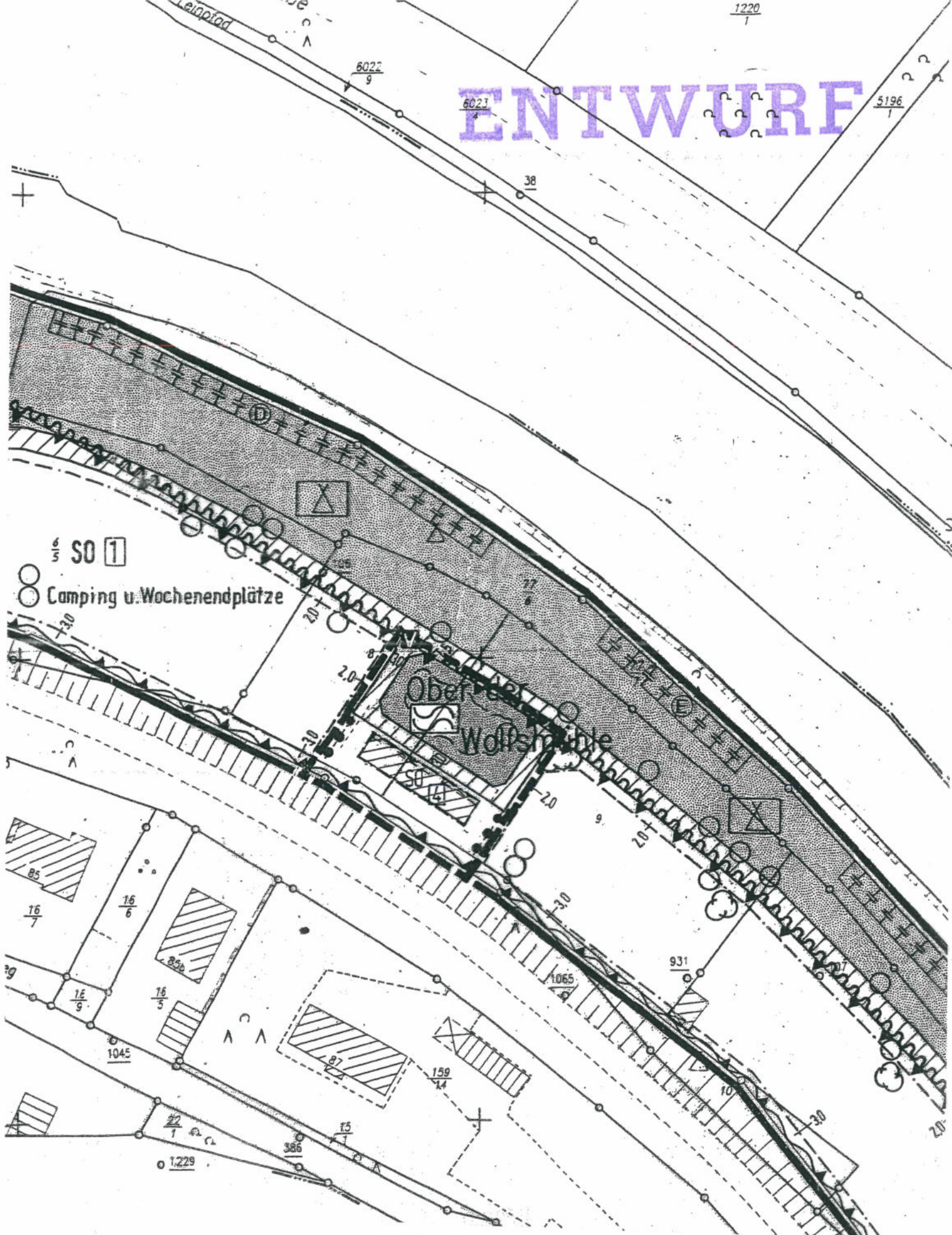
**Rechtsverbindlicher
Bebauungsplan**

ENTWURF



Änderungsbereich 1

ENTWURF



Änderungsbereich 2

Amtliche Bekanntmachungen

Öffentliche Bekanntmachung

Gremium: Stadtrat

Datum: Montag, den 24.07.2006

Uhrzeit: 17:00 Uhr

Ort: Stadthalle, Konferenzräume

Tagesordnung

1. Informationen der Verwaltung
2. Kooperationsvereinbarung über die Entwicklung entbehrllicher Bahnflächen in Lahnstein
3. Öffentliche Ausschreibung der Gewerke des 1. Bauabschnittes für die Modernisierung der Stadthalle
4. Bau der Entlastungsstraße; hier: Beschlussfassung über die Anerkennung der Voraussetzungen des Kreistagsbeschlusses hinsichtlich der Übernahme der Baulastträgerschaft
5. Ahler Kopf
6. Sanierung der Fußgängerbrücke über die Bahn Max-Schwarz-Straße/Braubacher Straße
hier: Vorberatung der Ausschreibung
7. Anfragen und Auskünfte

Lahnstein, 13.07.2006

Stadtverwaltung Lahnstein

Peter Labonte
Oberbürgermeister

Einwohnersprechstunden für Jung und Alt von Oberbürgermeister Peter Labonte im August 2006

Liebe Einwohner/-Innen!

Meine nächsten Sprechstunden für alle Einwohner/-innen und Bürger/-innen - ob jung oder alt - der Stadt Lahnstein finden statt am: **Donnerstag, 3. August 2006 von 16.00 Uhr bis 18.00 Uhr** in meinem Büro, Rathaus Kirchstraße 1, Zimmer 14. Ich nehme mir dann gerne Zeit für Ihre Probleme bzw. für ein persönliches Gespräch. Um lange Wartezeiten zu vermeiden, wäre ich Ihnen für eine kurze schriftliche oder telefonische (02621/914-100) Anmeldung unter Angabe des Grundes Ihrer Vorsprache dankbar. Vielleicht ist es mir auf diese Weise möglich, Ihnen dann bereits in der Sprechstunde eine Lösung vorschlagen zu können.

In diesem Zusammenhang weise ich noch ergänzend darauf hin, dass es mir aus rechtlichen Gründen nicht möglich ist, in laufende Verfahren vor dem Stadtrechtsausschuss oder einem Gericht einzugreifen. Sofern bereits eine rechtskräftige Entscheidung des Stadtrechtsausschusses oder ein gerichtliches Urteil vorliegt, gilt die gleiche Einschränkung.

Abschließend meine herzliche Bitte: Machen Sie von meinem Beratungsangebot regen Gebrauch. Ich werde mich im Rahmen meiner Möglichkeiten bemühen, Ihnen behilflich zu sein.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Peter Labonte

Amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über die Erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 - Wolfsmühle

gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

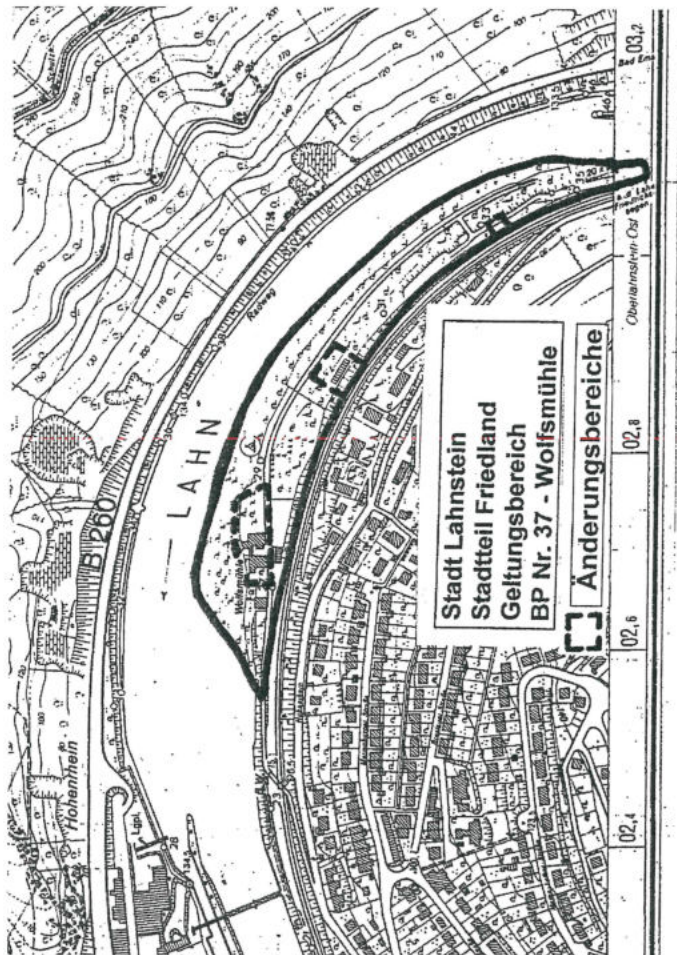
Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 23. Januar 2006 gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan "Wolfsmühle" zu ändern. Der Beschluss wurde im Rhein-Lahn-Kurier am 17. Februar 2006 bekannt gemacht.

Die Änderung wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, nach der gemäß Abs. 2 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. Hierauf wurde gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB hingewiesen.

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 4. Mai 2006 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) den Satzungsbeschluss über die Erste Änderung des Bebauungsplanes "Wolfsmühle" gefasst. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht.

Die Satzung besteht aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen. Eine Begründung ist beigefügt.

Der Oberbürgermeister hat bescheinigt, dass die Unterlagen Gegenstand des Änderungsverfahrens waren, dass die Festsetzungen mit dem Willen des Stadtrates übereinstimmen und dass die vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden und damit die Satzung ausgefertigt.



Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung ist aus nachstehender Orientierungsskizze zu ersehen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planurkunde.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die Erste Änderung des Bebauungsplanes "Wolfsmühle" in Kraft.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erste Änderung des Bebauungsplanes "Wolfsmühle" einschließlich Begründung zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung Lahnstein - Stadtbauamt - im Rathaus Johannesstraße 16, während der Öffnungszeiten bereitgehalten wird und eingesehen werden kann.

Für weitere Fragen stehen Ihnen als Ansprechpartner die Mitarbeiter des Stadtbauamtes unter den Telefonnummern 914-406 und 914-408 zur Verfügung.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB und § 24 Abs. 6 GemO wird auf folgende Vorschriften hingewiesen:

- § 215 Abs. 1 BauGB:

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

- § 24 Abs. 6 GemO:

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes zustande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

- die Bestimmungen über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung, die Ausfertigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind, oder
- vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Aufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder jemand Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeindeverwaltung unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzungen begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat.

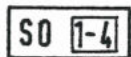
Hat jemand eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Lahnstein, den 11. Juli 2006
Stadtverwaltung Lahnstein

Gabriele Laschet-Einig
Bürgermeisterin

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG


 Sondergebiet mit Zweckbestimmung
- überbaubarer Bereich -
(siehe Ziffer 1 der textl. Festsetzungen)


BAUGRENZEN

 Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

 Straßenverkehrsfläche (Gemeindestraße)

 Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Privatstraße)

 Parkfläche - privat -

 Verkehrsberuhigter Bereich - privat -

FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN

Trafo

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

 Elt-Freileitung mit Schutzstreifen

10 KV-Erdkabel

Kanalisationsleitung

Wasserleitung

GRÜNFLÄCHEN


 Grünfläche - privat -


 Parkanlage **B B** (siehe Ziffern 10.1 u. 11.1 der textl. Festsetzungen)

 Zeltplatz

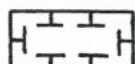
 Swimming-Pool


FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

 Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses - Abflußgrenze -

 Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Überschwemmungsgebiet -



PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT


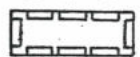
 Umgrenzung von privaten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Ziffer 7 der textl. Festsetzungen)


 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -
(siehe Ziffer 6 der textl. Festsetzungen)

 Einzelbäume zu erhalten


SONSTIGE PLANZEICHEN


 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung
 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Camping- und Wochenendplätze und der dazugehörigen zweckbestimmten Anlagen

 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

Ga Garagen

 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutz Eisenbahn, siehe Ziffer 9.1 der textl. Festsetzungen)

 Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (nachrichtliche Übernahme, siehe Ziffer 10.1 der textl. Festsetzungen)