



Gemeinde Aarbergen, Ortsteil Rückershausen

**Begründung  
zum Bebauungsplan**

**„Adventure-Golfplatz“**

Planstand: 12.09.2011

Bearbeiter

Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth

Inhalt

- 1 Vorbemerkungen.....3
  - 1.1 Veranlassung und Planziel .....3
  - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....5
  - 1.3 Übergeordnete Planungen .....5
- 2 Inhalt und Festsetzungen .....6
  - 2.1 Art der baulichen Nutzung .....6
  - 2.2 Maß der baulichen Nutzung.....6
  - 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....7
  - 2.4 Verkehrsflächen .....7
  - 2.5 Eingriffsminimierende Festsetzungen .....8
  - 2.6 Orts- und Gestaltungssatzung.....8
- 3 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange.....8
  - 3.1 Eingriffsregelung .....8
  - 3.2 Umweltprüfung.....9
- 4 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz/Altlasten .....9
- 5 Immissionsschutz .....10
- 6 Denkmalschutz .....10
- 7 Sonstige Infrastruktur .....10
- 8 Bodenordnung .....10
- 9 Städtebauliche Vorkalkulation .....10
- 10 Aus dem Verfahren .....10

# 1 Vorbemerkungen

## 1.1 Veranlassung und Planziel

Die Gemeinde Aarbergen liegt im Aartal und wird in ihren landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Merkmalen wesentlich von den Vorgaben dieses Naturraumes geprägt. Gemeinsam mit den benachbarten Städten und (Verbands-)Gemeinden werden vielfältige Anstrengungen unternommen, das Aartal für den Tourismus zu erschließen. Der Aartalrad- und -wanderweg, die Möglichkeit der Draisinenfahrt auf der Strecke der ehemaligen Aartalbahn, die jährliche Initiative „Fahr zur Aar“ sind wesentliche Bestandteil des Vermarktungskonzeptes für das Aartal. Mit der Ansiedlung eines Adventure-Golfplatzes in der Gemeinde Aarbergen, Ortsteil Rückershausen soll dieses touristische Gesamtkonzept um eine weitere Attraktion ergänzt werden.

Das Adventure-Golf lässt sich als eine Variation des Mini-Golfs beschreiben. Der Unterschied besteht darin, dass die einzelnen Bahnen nicht mehr mit dem klassischen Spielboden (Beton, etc.), sondern in wasserdurchlässiger Art und Weise errichtet werden. Gespielt wird auf einer Oberfläche aus Kunstrasen, der über eine Sand- und Schotterschicht gelegt ist. Die einzelnen Bahnen werden zudem an das natürliche Gelände angepasst oder modelliert und durch natürliche Hindernisse naturnah gestaltet. Somit fügt sich die Golf-Anlage, die im Übrigen standortgerecht zu durchgrünen ist, in das durch die freie Landschaft geprägte Umfeld des Plangebietes ein.

Mögliches Nutzungskonzept für den Adventure-Golfplatz

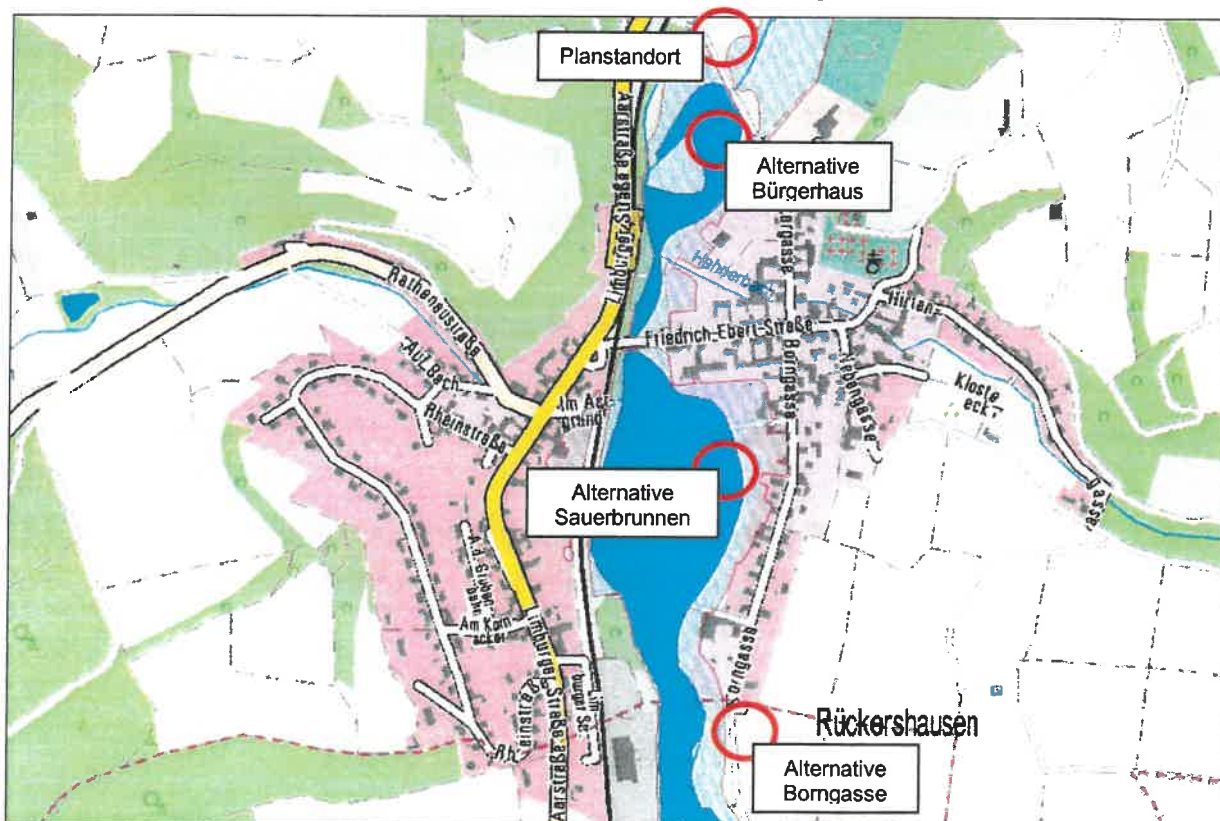


Der Standort des Adventure-Golfplatzes wurde im Hinblick auf seinen Beitrag zum regionalen Tourismuskonzept derart gewählt, dass er unmittelbar angrenzend an den Aartalradweg liegt und damit von den Nutzern direkt angefahren werden kann. Darüber hinaus ergibt sich die Standorteignung aus der räumlichen Nähe zum dem Bürgerhaus des Ortsteils Rückershausen und den hier vorhandenen PKW-Stellplätzen. Diese sollen auch für die Nutzer des Adventure-Golfplatzes zur Verfügung stehen, so dass es hierfür keiner zusätzlichen Eingriffe in den Bodenhaushalt bedarf.

Planungsrechtlich ist der Standort gegenwärtig als baulicher Außenbereich im Sinne § 35 BauGB zu bewerten. Da es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben handelt, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Adventure-Golfplatz“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung der Nutzung geschaffen werden.

Alternativstandorte zu dem Plangebiet für eine derartige Nutzung sind in der Gemeinde Aarbergen nicht vorhanden: Wesentliche Standortkriterien für den Adventure-Golfplatz sind die Lage am Aartalweg, die ebene Topographie und die hinreichende Flächengröße. Unter Berücksichtigung der Führung des Aartalwegs und des sich nach Süden zunehmend verengten Aartals muss die Nutzung im Ortsteil Rückershausen angesiedelt werden. Hierfür gilt allerdings, dass der überwiegende Teil der westlich und östlich der Aar gelegenen Flächen im Überschwemmungsgebiet liegen und daher bauliche Anlagen in diesem Bereich unzulässig sind. Dies gilt im Übrigen auch für die an das Bürgerhaus und den Sportplatz westlich in Richtung Aar angrenzenden Bereiche. Auch südlich angrenzend an die Ortslage von Rückershausen sind keine geeigneten Flächen vorhanden. Zunächst gilt auch hierfür, dass die Flächen bspw. im Umfeld des Sauerbrunnens Bestandteil des Überschwemmungsgebietes sind. Die östlich der Borngasse gelegenen Bereiche sind aufgrund topographischer Vorgaben und ggf. immissionsschutzrechtlicher Konflikte mit vorhandener Wohnbebauung für eine entsprechende Nutzung nicht geeignet.

Überschwemmungsgebiet der Aar in Rückershausen mit Darstellung von Alternativstandorten

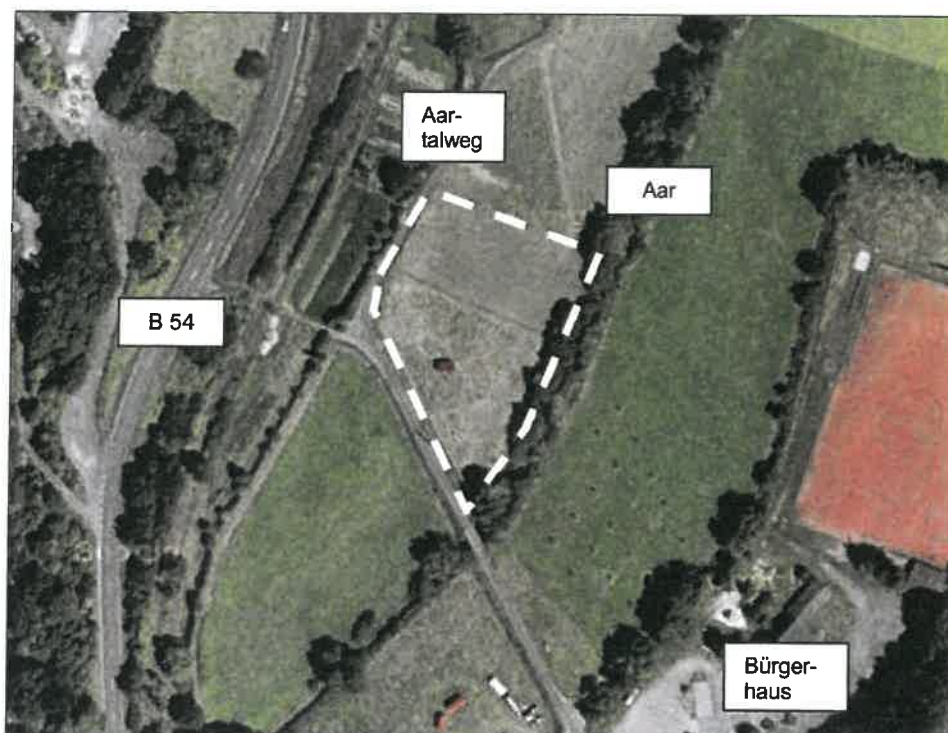


Besonderer Berücksichtigung im Rahmen der Bauleitplanung bedürfen jedoch auch am Planstandort die wasserwirtschaftlichen Aspekte: Das Plangebiet liegt tlw. im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Aar sowie unmittelbar angrenzend an das Gewässer. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche hat den daraus resultierenden Verbotstatbeständen des § 78 Abs. 1 WHG sowie den § 23 HWG (Schutz der Gewässerrandstreifens) Rechnung zu tragen. Auch im Vollzug des Bebauungsplanes sind die sich daraus ergebenden Nutzungseinschränkungen für die entsprechenden Teilflächen des Plangebietes zu beachten.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortsteils Rückershausen unmittelbar westlich angrenzend an die Aar. Im Westen und Süden grenzt der Aartalweg an, nördlich anschließend sind Gründlandflächen vorhanden. Das Plangebiet selbst wird gegenwärtig ebenfalls als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

Das Plangebiet im Luftbild



Eigene Darstellung auf Grundlage [www.maps.google.de](http://www.maps.google.de)

## 1.3 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Südhessen 2000 stellt das Plangebiet als Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege dar. Diese Flächen können bspw. für Sport-, Freizeit- und Erholungsnutzungen in Anspruch genommen werden. Der Bebauungsplan ist daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der Entwurf des in Neuaufstellung befindlichen Regionalplanes Südhessen stellt das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft überlagert mit einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dar. Da durch die Bauleitplanung keine Hochbauten vorbereitet werden, die den Kaltluftabfluss negativ beeinflussen, werden auch diese Vorgaben gewahrt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Aarbergen stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan ist daher nicht aus dem FNP entwickelt. Das notwendige Änderungsverfahren wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

## **2 Inhalt und Festsetzungen**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen sind die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die geplante Nutzung unterscheidet sich wesentlich von den in den §§ 2-9 BauNVO als Baugebietstypen definierten Nutzungsarten. Zur Ausweisung kommt daher ein Sondergebiet im Sinne § 10 BauNVO. Gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO ist für sonstige Sondergebiete, die der Erholung dienen, die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen bzw. festzusetzen. Daher wird im Bebauungsplan folgende Ausweisung vorgenommen:

Für das sonstige Sondergebiete im Sinne § 10 Abs. 2 BauNVO – Zweckbestimmung Adventure-Golfplatz gilt: Zulässig sind:

1. Ein Gebäude für die Anmeldung und Unterbringung der Gerätschaften sowie Sanitäreinrichtungen mit einer Grundfläche von max. 100 qm (einschl. Terrasse).
2. Technische Einrichtungen für den Betrieb des Adventure-Golfplatzes.
3. Spielbahnen aus naturidentischen Rasen (Kunstrasen) mit Hindernissen.
4. Insgesamt maximal 3 Spielfelder für Boccia und Badminton.
5. Die dem Nutzungszweck zugeordneten Nebenanlagen.

Damit werden Art und Umfang der im Plangebiet zulässigen baulichen Anlagen hinreichend konkret beschrieben, um die geplante Nutzung planungsrechtlich vorzubereiten.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie Vorgaben zur Höhenentwicklung der baulichen Anlagen bestimmt.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)/Grundfläche (GR)**

Um die Versiegelung im Plangebiet zu begrenzen, wird bestimmt, dass eine Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,5$  nicht überschritten werden darf. Die Festsetzung wird notwendig, da auch die Spielbahnen als bauliche Anlagen zu bewerten sind, die mit einem Eingriff in den Boden einhergehen. Durch die

Festsetzung einer GRZ wird die Versiegelung durch sämtliche bauliche Anlagen im Plangebiet auf das notwendige Mindestmaß begrenzt.

In Ergänzung wird formuliert, dass die Grundfläche des Gebäudes max. 100 qm einschl. Terrasse betragen darf. Insbesondere aufgrund der Tatsache, dass mit der Bodenplatte eine Vollversiegelung erfolgt, trägt diese Festsetzung wesentlich zur Eingriffsminimierung bei.

### **Zahl der Vollgeschosse (Z)/Höhe baulicher Anlagen ( $FH_{max}$ )**

Um eine angemessene Höhenentwicklung zu erreichen, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit  $Z = I$  vorgegeben. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mind. 2,3 m haben. Ein gegenüber mind. 1 Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Stafelgeschoss) und ein Geschoss mit mind. 1 geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als  $\frac{3}{4}$  der Bruttogrundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mind. 1 geneigten Dachfläche.

Da die HBO nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist das Vollgeschoss „nach oben hin“ theoretisch unbegrenzt. Es wird daher eine maximale Firsthöhe von 4,5 m, gemessen über der Oberkante des natürlichen Geländeanschnittes festgesetzt, um einer übermäßigen Höhenentwicklung im Plangebiet vorzubeugen.

### **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, da vorliegend hierfür keine städtebauliche Notwendigkeit gesehen wird.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird flächendeckend über das gesamte Grundstück gelegt, um einen Spielraum bei der abschließenden Anordnung der baulichen Anlagen zu eröffnen. Restriktionen ergeben sich lediglich aus den seitlichen Grenzabständen von 3 m, diese Flächen sind überwiegend mit Laubsträuchern und -bäumen zu bepflanzen, um die geplante Nutzung standortgerecht einzugründen. Des Weiteren folgt die überbaubare Grundstücksfläche dem Überschwemmungsgebiet bzw. dem Gewässerrandstreifen der Aar und trägt dem Verbot von baulichen Anlagen und Pflanzmaßnahmen in diesem Bereich Rechnung. Die Nutzungseinschränkung wird zusätzlich durch die Ausweisung einer Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, dokumentiert.

### **2.4 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Ortslage Rückershäusen über die Hintergasse bis zum Bürgerhaus. Hier sind öffentliche Parkplätze vorhanden bzw. werden durch den Vorhabenträger zusätzliche Stellplätze errichtet. Eine direkte Anfahrt des Plangebietes mit dem PKW ist aufgrund der Beschilderung des angrenzenden Wegs nicht zulässig und auch nicht geplant. Vielmehr ist das Plangebiet zu Fuß ausgehend von den o.g. Stellplätzen bzw. per Fahrrad über den Aartrahweg zu erreichen.

## **2.5 Eingriffsminimierende Festsetzungen**

Im Hinblick auf die Lage des Plangebietes werden vielfältige Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die als eingriffsminimierend insbesondere für die Aspekte Boden- und Wasserhaushalt sowie Landschaftsbild zu bewerten sind. Anzusprechend sind:

- Restriktive Grundflächen- und Höhenfestsetzung,
- wasserdurchlässige Befestigung bestimmter Grundstücksteile sowie
- Ein- und Durchgrünungsfestsetzungen für das Plangebiet soweit es außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegt.

## **2.6 Orts- und Gestaltungssatzung**

Das Gebäude ist aus Stein oder Holz zu errichten und mit Naturmaterialien zu gestalten, um sich dem landschaftlichen Charakter der Umgebung anzupassen. Als Dachform sind Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 3° bis 20° zulässig. Die Festsetzungen zielen darauf ab, das Gebäude in seiner Gestaltung an das natürliche Umfeld anzupassen.

Da von Einfriedungen ungewollte Trennwirkungen ausgehen können, wird festgesetzt, dass Mauern, Betonsockel und Mauersockel unzulässig sind, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Punktfundamente für die Errichtung von Zaunelementen sowie Fundamente für das Gebäude sind zulässig.

Es gilt, dass Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,50 m in Verbindung mit der Anpflanzung von einheimischen standortgerechten Laubsträuchern zulässig sind, so dass ein naturnaher und harmonischer Übergang in angrenzende Bereiche gegeben ist.

## **3 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange**

### **3.1 Eingriffsregelung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Zur Kompensation des mit der Aufstellung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft sollen bestehende bauliche Anlagen (überwiegend Kleingärten) im Bereich der Aaraue zurückgebaut werden. Die Flächen befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde Aarbergen bzw. werden gegenwärtig erworben. Die Sicherstellung der Umsetzung der Maßnahmen erfolgt mittels städtebaulichen Vertrags zwischen Unterer Naturschutzbehörde und Gemeinde, der vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan abgeschlossen wird.



### **3.2 Umweltprüfung**

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Begründung zum Bebauungsplan zu integrieren. Insofern kann hinsichtlich der Würdigung der vorliegend beachtlichen umweltschützenden Belange auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen werden.

## **4 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz/Altlasten**

### **Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung**

Trinkwasser- und Abwasserbedarf ergeben sich aus den sanitären Anlagen im Plangebiet. Nach der Schaffung der notwendigen Infrastruktur ausgehend von dem vorhandenen Netz im Bereich des Bürgerhauses kann die Versorgung sichergestellt werden.

Das häusliche Abwasser ist dem Abwassersammler der Gemeinde Aarbergen zuzuleiten. Die Kläranlage Rückershäusen ist ausreichend bemessen, dass zusätzlich anfallende Abwasser aufzunehmen.

Niederschlagswasser darf nicht in den Kanal eingeleitet werden, da zwischen dem Golfplatz und der Kläranlage keine Mischwasserentlastung mehr erfolgt. Das unbelastete Niederschlagswasser (Dachflächenwasser) sollte auf Grund der Nähe zum Gewässer im vorliegenden Fall direkt in die Aar eingeleitet werden (vgl. § 55 Abs. 2 WHG).

Die Untere Wasserbehörde weist im Übrigen auf Folgendes hin: Eine Einleitung von Grundwasser vernässter Flächen in die Aar (Anlage von Drainagen) wird nicht in Aussicht gestellt.

### **Bodenversiegelung**

Der Bebauungsplan begrenzt die zulässige Versiegelung durch Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung bestimmter Grundstücksteile.

### **Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer**

Das Plangebiet liegt tlw. im Überschwemmungsgebiet der Aar. Aufgrund der Bestimmungen des § 78 Abs. 1 HWG sind hier bauliche Anlagen sowie Pflanzmaßnahmen unzulässig. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes tragen diesen Vorgaben Rechnung. Im Übrigen ist gemäß § 23 Abs. 1 HWG die Ausweisung von Baugebieten innerhalb von Gewässerrandstreifen unzulässig. Auch diesem tragen die Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung, indem die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend zurücktritt.

### **Wasserschutzgebiete**

Wasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

### **Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten**

Altlasten sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.

## **5 Immissionsschutz**

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar, da die nächstgelegene Wohnbebauung sich in einem Abstand von mehr als 130 m zum Plangebiet befindet.

## **6 Denkmalschutz**

Auf die Bestimmungen des § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

## **7 Sonstige Infrastruktur**

Das Plangebiet wird von einer 20 KV-Freileitung überspannt. Die Leitung mit zugehörigem Schutzstreifen von 7,5 m beidseits ist in der Plankarte dargestellt. Auf die Nutzungseinschränkungen innerhalb des Einwirkungsbereichs der Freileitung wird verwiesen.

Bei geplanten Pflanzungen sind die Abstände gemäß DIN EN 50423-1 (VDE 0210-10) zu der 20 KV-Leitung einzuhalten. Weiter muss der Absätand zwischen Baum und Kabel 2,5 m betragen- Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,5 m verringert werden. In jedem Fall sind Pflanzmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus mit der Süwag abzustimmen.

## **8 Bodenordnung**

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich.

## **9 Städtebauliche Vorkalkulation**

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Aarbergen Kosten für die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme.

## **10 Aus dem Verfahren**

Die Untere Wasserbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis teilt mit, dass einer künstlichen Gewässer-Verbindung mit Anschluss an den Mühlgraben bzw. mit Anschluss an die Aar nicht zugestimmt wird.