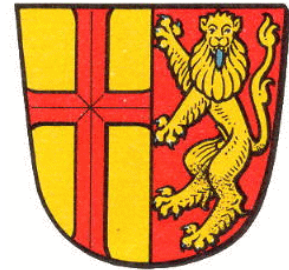


BEGRÜNDUNG
ZUR
ERGÄNZUNGSSATZUNG
„FRANKFURTER STRAßE“
ORTSGEMEINDE HÖCHSTENBACH



VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG
WESTERWALDKREIS

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

RU-PLAN Redlin+Renz
Hauptstraße 27;
56414 Dreikirchen
Tel.: 06435 / 5090-0
Fax: 06435 / 5090-20
Email: info@ru-plan.de



Inhaltsverzeichnis:

1.	Einleitung.....	3
1.1.	Planungsanlass.....	3
1.2.	Planungserfordernis.....	3
1.3.	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	3
1.4.	Verfahren.....	4
2.	Städtebauliche Rahmenbedingungen.....	5
2.1.	Lage und Beschreibung des Plangebiets.....	5
2.2.	Verkehrerschließung.....	7
2.3.	Technische Erschließung.....	7
3.	Inhalte der Satzung.....	8
3.1.	Bauliche Nutzung und Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.2.	Immissionsschutz.....	9
3.3.	Grünordnerische Maßnahmen.....	9
4.	Altlasten.....	10
5.	Landespflege / Auswirkungen der Planung (Landespflegerischer Planungsbeitrag).....	11
5.1.	Vorbemerkungen.....	11
5.2.	Aussagen übergeordneter Planungen.....	11
5.3.	Bilanzierung / Wertung des Eingriffs / Ausgleichsmaßnahmen.....	13
6.	Umsetzung des Planes / Flächenbilanz.....	15
6.1.	Bodenordnung.....	15
6.2.	Kosten.....	15
7.	Hinweise der Träger öffentlicher Belange.....	15
8.	Literatur- und Quellenverzeichnis.....	16

Anlage: Umwelt- und Geotechnische Stellungnahme

Impressum

Auftraggeber: Ortsgemeinde Höchstebach

Auftragnehmer: RU-PLAN Redlin+Renz

Bearbeitung: Dipl. Ing. Claudia Redlin, Stadtplanerin
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur Jutta Kuch
Dipl. Ing. Claudia Renz, Landschaftsarchitektin

Bearbeitungsstand Verfahrensstufen:

- Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 13.02.2019
- Überarbeitung zum Satzungsbeschluss (Entwurf):
Stand: 13.08.2019
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
Stand: 28.10.2019

1. EINLEITUNG

1.1. PLANUNGSANLASS

Seitens der Ortsgemeinde Höchstebach besteht die Absicht, auf dem Flurstück 2504/1 (Flur 22) ein Bauhofgebäude als Anbau an das bestehende Feuerwehrhaus zu errichten. Sowohl für das Feuerwehrgebäude als auch für den geplanten Bauhof sind die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung nicht gegeben.

Der Gemeinderat fasste in der Sitzung vom 28.06.2018 den Beschluss, für das Flurstück 2504/1 (Flur 22) eine sog. Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen.

Das nördlich angrenzende Grundstück 2579/3 in der Flur 7, auf dem sich die Zufahrt zum Feuerwehrhaus und ein Parkplatz befinden, steht in unmittelbarem Zusammenhang zum Feuerwehrhaus, so dass dieses Flurstück in das Plangebiet der Ergänzungssatzung integriert wird. Der ergänzende Ratsbeschluss zur Einbeziehung des Flurstücks 2579/3 (Flur 7) erfolgte am 06.02.2019.

Beide Grundstücke stehen im Eigentum der Ortsgemeinde. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha.

1.2. PLANUNGSERFORDERNIS

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Nördlich schließt sich das Flurstück 620/3 (Flur 7) an, das zurzeit den südlichen Ortsrand von Höchstebach entlang der B 8 bildet. Dieses Flurstück ist zweifelsfrei dem bebauten Innenbereich zuzuordnen. Die bebaute Ortslage im Anschluss an das Plangebiet ist durch Dorfgebiete mit Wohnhäusern, gewerblichen Nutzungen und Nebengebäude geprägt.

Innerhalb des Plangebiets sind bereits Feuerwehrgebäude mit den zugehörigen Stellplatz- und Erschließungsflächen vorhanden und als Einzelbauvorhaben nach Landesbauordnung genehmigt.

Die Erschließung der Bauflächen ist über die bestehende Zufahrt zur B8 (Frankfurter Straße) gesichert. Es werden keine weiteren Erschließungsflächen benötigt. Die nunmehr geplante Erweiterung des Feuerwehrgebäudes für die Errichtung eines Bauhofs ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (siehe auch unter Kap. 1.3).

Somit sind die Voraussetzungen zur Erstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gegeben. Hiernach können *„einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.“*

1.3. DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Flurstücke 2504/1 (Flur 22) und 2579/3 (Flur 7) sind im Flächennutzungsplan der VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG (Stand 2017) als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ausgewiesen.

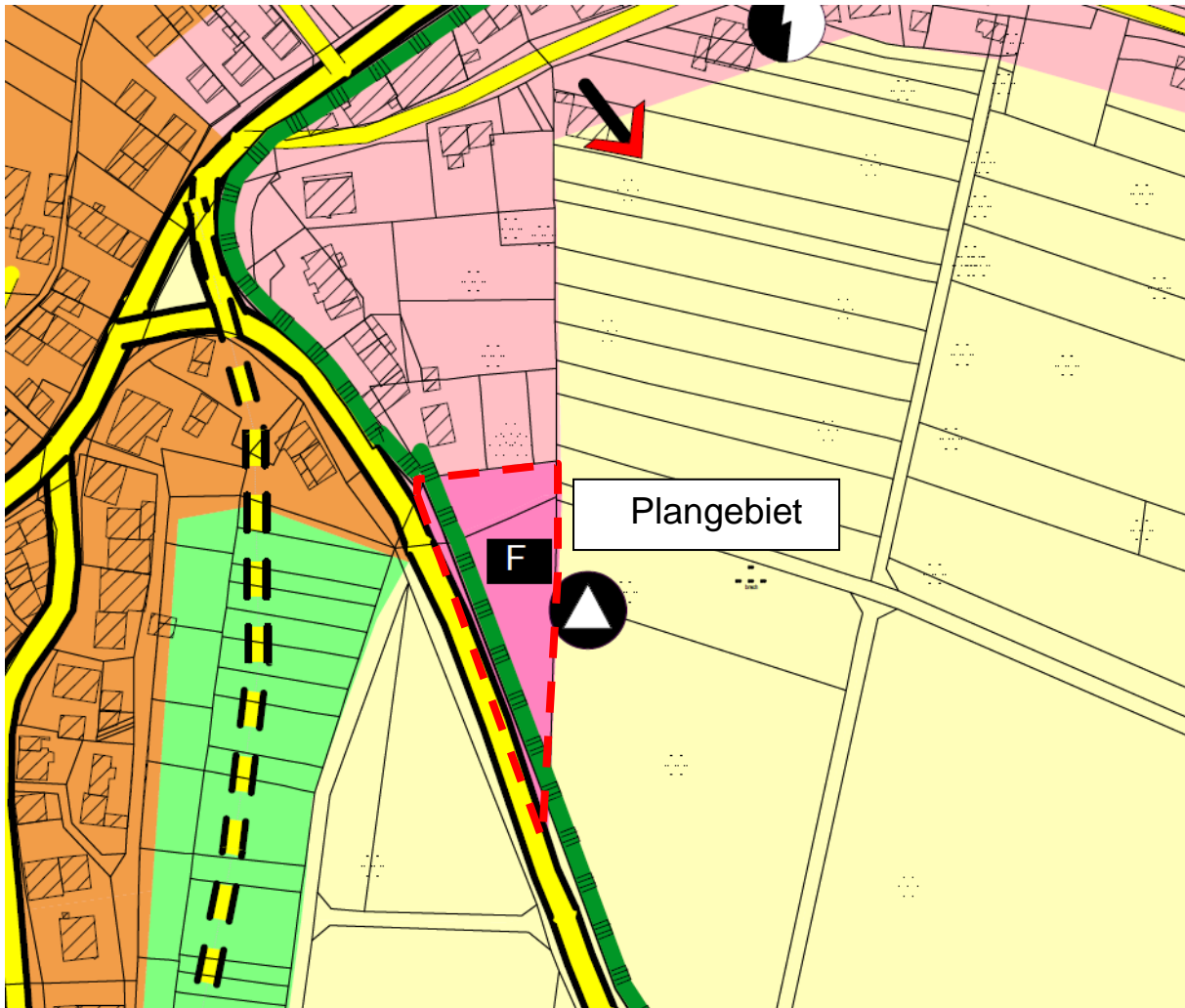


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem FNP der VG Hachenburg (unmaßstäblich) mit Kennzeichnung des Plangebiets (rote Strichellinie)

Die geplante Ausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet. Die geplante neue Zweckbestimmung „Bauhof“ ist im Wege der Berichterstattung in der nächsten Planfortschreibung zu berücksichtigen.

1.4. VERFAHREN

Die Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 BauGB für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung sind gegeben. Das Planvorhaben ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Es handelt sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Weiterhin sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben.

Die Vorschriften gemäß § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB zum Eingriff in Natur und Landschaft sind entsprechend anzuwenden. Der Satzung ist eine Begründung beizufügen. 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 Daten verfügbar sind, wird

gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB.

2. STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1. LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

Die Gemeinde Höchstebach liegt siedlungsstrukturell im ländlichen Raum und ist primär auf das Mittelzentrum Hachenburg sowie die Nachbarzentren Altenkirchen und Dierdorf ausgerichtet. Der Ort liegt in reizvoller Lage am Hang eines Talkessels, der von der Wied durchflossen wird.

Durch die Ortschaft führen die beiden Bundesstraßen B8 und B 413.



Abbildung 2: Auszug aus der Topographischen Karte (LANIS, 2018)

Naturräumlich gehört die Region zum Landschaftsraum „Altenkirchener Hochfläche“ (Nr. 324.81).

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut: Innerhalb befindet sich aktuell das Feuerwehrgerätehaus der Löschgruppe Wiedbachtal.



Abbildung 3: Feuerwehrgerätehaus mit Zufahrt von der B8 kommend

Aufnahme: 22.08.2018

Das Feuerwehrgerätehaus wird an drei Seiten von Stellplatz- und Erschließungsflächen umgeben. Auf der Rückseite des Gebäudes (von der B8 aus betrachtet) sowie in östlicher Fortsetzung verläuft eine bis zu 4m hohe, mit Salweide, Pappeln, Weiß- und Schwarzdorn sowie Grasbewuchs bestandene Böschung. Die Parkplatz- und Erschließungsflächen sind mit Beetflächen eingegrünt und teilweise mit Solitärlaubebäumen und Bodendeckern bepflanzt.

Die geplante bauliche Erweiterung erstreckt sich zum einen auf die bereits versiegelte Pflasterfläche und greift zudem in geringfügigem Umfang (ca. 140m²) in die grasbestandenen Flächen und Böschungsbereiche ein.



Abbildung 4: Standort des zukünftigen Anbaus an das Feuerwehrgerätehaus ; Aufnahme: 22.08.2018

2.2. VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet befindet sich an der freien Strecke der B8 und wird von dort über die vorhandene Zufahrt erschlossen. Der Anschluss an die B8 erfolgte in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität außerhalb der Ortsdurchfahrgrenze.

Für den Anschluss an die B 8 sind die Sichtflächen gem. RAL 2012 mit mindestens 110 m in Richtung Steinen sowie 70 m in Richtung Ortslage einzuhalten. Von den Sichtflächen werden Anschlussflächen an den Fahrbahnrand der B 8 tangiert, die außerhalb des Plangelungsbereichs liegen und im Eigentum des Straßenbaulasträgers (Bund) stehen. Die Sichtflächen werden eingehalten.

Zusätzliche Erschließungsflächen sind nicht erforderlich. Innerhalb des Plangebiets sind ausreichend Stellplätze für die bestehende und geplante Nutzung vorhanden.

Das Plangebiet ist über einen Fußweg an die bebaute Ortslage angebunden.

2.3. TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Die technische Erschließung des Plangebiets ist durch Anschluss an das Leitungsnetz der verschiedenen Versorgungsunternehmen möglich.

Wasserversorgung

Für den geplanten Anbau des Bauhofs k6nnen die Anschlüsse des bestehenden Gebäudes erweitert werden.

Abwasserbeseitigung

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer werden in den vorhandenen Abwasserkanal und anschließend in den 6ffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet. Anfallendes Niederschlagswasser ist gemäß den Vorgaben des  55 Abs.2 WHG einer Versickerung zuzuführen und darf nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Hierauf wird unter den Textfestsetzungen, Ziff. 5 hingewiesen.

Energieversorgung

Auf dem Dach des Feuerwehrgeratenhauses befindet sich ein Niederspannungs-Freileitungshausanschluss.

Von hier aus kann die Stromzuführung für den geplanten Anbau erfolgen. Sollten mit dem Anbau die Anforderungen an die Stromversorgung steigen, so muss anhand des elektrischen Leistungsbedarfs geprüft werden, wie die Leistungsbereitstellung erfolgen kann. Es wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Stromversorger empfohlen.

Im Plangebiet sind Versorgungsanlagen (Gas) der Westerwald-Netz GmbH vorhanden, die in ihrem Bestand zu sichern und zu schützen sind.

3. INHALTE DER SATZUNG

3.1. BAULICHE NUTZUNG UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „Bauhof“. Wie bereits ausgeführt werden zum großen Teil Nutzungen festgesetzt, die bereits heute ausgeut werden. Die Satzung hat in dieser Hinsicht also mehr bekraftigenden und deklaratorischen Charakter. Es handelt sich dabei um das bestehende Feuerwehrgebäude mit Verkehrsflächen (Parkplatz und Zuwegung zur B8). Darüber hinaus wird die neue Nutzung „Bauhof“ planungsrechtlich gesichert.

Eine zusätzliche Flächenausweisung ist nicht erforderlich, da der Bauhof als Erweiterungsbau des Feuerwehrgebäudes auf bereits befestigten Stellflächen und anschließenden Grünflächen errichtet werden soll. Die Ausweisung der Flächen für den Gemeinbedarf erfolgt analog zu der im FNP dargestellten Fläche für den Gemeinbedarf.

Es sind die für eine Feuerwehr und für den Betrieb eines kommunalen Bauhofs erforderlichen und typischen Flächennutzungen zulässig. Dazu geh6ren insbesondere Gebäude zur Unterbringung von Fahrzeugen, Lagerung von Materialien, Sozialräume und sanitäre Anlagen. Die unbebauten Flächen dienen der Erschließung, zur Bereitstellung der erforderlichen

Stellplätze und zur Lagerung von Materialien. Weiterhin sind hier die grügestalterischen Flächen zur Eingrünung der baulichen Anlagen vorgesehen bzw. schon vorhanden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximalen Grundfläche von insgesamt 1.000 m² bestimmt. Hiermit wird die maximal zulässige Versiegelungsfläche durch Überbauung mit Gebäuden und Erschließungsflächen festgesetzt. Weitergehende Vorgaben sind in Anbetracht der überwiegend bestehenden Gebäude und Stellflächen nicht erforderlich.

Aus gleichem Grund werden keine gestalterischen Festsetzungen getroffen, zumal die Ortsgemeinde alleiniger Vorhabenträger ist.

Für Bauvorhaben an der freien Strecke einer Bundesstraße ist allgemein eine Bauverbotszone nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vorgeschrieben. Da es sich vorliegend um die Erweiterung eines bestehenden Gebäudes handelt wird seitens des Landesbetrieb Mobilität die beantragte Ausnahme von dem nach § 9 Abs. 1 (FStrG) vorgeschriebenen Bauverbot erteilt. Für die Errichtung von Hochbauten ist ein Abstand von mindestens 9,00 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B8 einzuhalten. Die zur Straße hin orientierte Baugrenze ist in einem Abstand von 5,40 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt; der Fahrbahnrand verläuft in ca. 4,00 m Abstand zur Grenze. Der geforderte Abstand wird somit eingehalten. Ein Hinweis zum geforderten Mindestabstand ist unter den Hinweisen der Textfestsetzungen enthalten.

3.2. IMMISSIONSSCHUTZ

Die Gemeinbedarfsfläche liegt am Ortsrand und im Süden angrenzend an die vorhandene Dorfbebauung von Höchstebach, jedoch in ausreichender Entfernung. Die Zu- und Abfahrten erfolgen unmittelbar von der B8 aus. Vorhandene Baugebiete werden nicht durch gebietsfremden Verkehr belastet.

Von der bestehenden Nutzung Feuerwehr können zwar Lärmbelastigungen durch Einsätze oder Übungen ausgehen, die jedoch notwendig und unvermeidbar und daher von der Allgemeinheit zu dulden sind. Die unter Umständen gestörte Ruhe der in unmittelbarer Nachbarschaft wohnenden Menschen muss hinter dem Nutzen der ggfs. lärmintensiven Einsätze zurückstehen. Von dem geplanten Bauhof gehen mehrmals an Werktagen Fahrzeugbewegungen aus. Diese finden zur Tageszeit statt.

Von den vorhandenen und den geplanten Nutzungen gehen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen aus, die nicht mit der angrenzenden baulichen Nutzung vereinbar wären.

3.3. GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die planungsrechtliche Sicherung einer vorhandenen und einer weiteren Gemeinbedarfsnutzung. Hierzu ist eine bauliche Erweiterung in geringfügigem Maße erforderlich. Im Zuge der Erweiterung des Feuerwehrgebäudes um einen Bauhof werden befestigte Flächen und Böschungsflächen tangiert.

Das Bestands- und Erweiterungsgebäude ist aufgrund der Lage im Geländeeinschnitt sowie aufgrund der vorhandenen Gehölz- und Grünstrukturen gut in die Landschaft eingebunden.

Nur von der B8 ist das Gebäude aus sichtbar. Im Winter 2018/2019 erfolgte ein Rückschnitt der Gehölze im Böschungsbereich durch „auf den Stock setzen“. Der Bewuchs wird sich in kurzer Zeit wieder regenerieren.

Aus landespflegerischen Gründen sowie zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist der vorhandene Gehölzrand dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern bei Abgang nach zu pflanzen. Die mit der baulichen Erweiterung einhergehenden Beeinträchtigungen des Bewuchses sind zwar unvermeidbar, werden jedoch durch die festgesetzten grünordnerischen Vorgaben kompensiert. So sind die Eingrünungsmaßnahmen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen.

Im Kapitel 5 wird eine detaillierte Bewertung und Darlegung der betroffenen landespflegerischen Belange vorgenommen.

4. ALTLASTEN

Die innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung befindliche Altablagerung ist im Bodenschutzkataster (BoKat) des Landes Rheinland-Pfalz mit der Erhebungsnummer 143 02 241 -0208 als Ablagerungsstelle Höchstebach, Fallbach kartiert. Hierbei handelt es sich um keine verifizierten Daten, die durch Untersuchungen belegt sind. Von daher können sich zu den Darstellungen zu Schadstoffinventar und Ausdehnung der Altablagerung Änderungen ergeben.

Bei dieser Ablagerungsstelle handelt es sich um einen Bereich, auf dem neben Bauschutt und Erdaushub auch Siedlungsabfälle abgelagert wurden und seitens der Struktur – und Genehmigungsdirektion Nord in Koblenz (SGD Nord) als Obere Abfallbehörde als altlastverdächtige Fläche i.S.d. § 2 Abs. 6 BBodSchG eingestuft wurde.

Der Bereich ist in der Planzeichnung als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Fläche ist mit Gebäuden und Stellplatz- und Lagerflächen überbaut und wird durch die geplante bauliche Erweiterung tangiert. Zur Klärung der Altlastsituation wurde das Gutachterbüro HäbelGeo, Bad Marienberg mit der Erstellung einer Umwelt- und Geotechnischen Stellungnahme beauftragt. Es wurden zur Gewinnung von gestörten Bodenproben 4 Bohrsondierungen (BS 1 bis BS 4) mittels Bohrsonde nach DIN EN ISO 22475, bis in Tiefen von 0,70 - 1,90 unter die derzeitige Geländeoberfläche durchgeführt.

Bei der durchgeführten umwelttechnischen Untersuchung der Ablagerungsstelle Höchstebach, Fallbach, mit der Erhebungsnummer 143 02 241 - 0208, ergaben sich im untersuchten Geländebereich keine Verdachtsmomente für schädliche Boden- oder Grundwasserverunreinigungen im Sinne der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.Juli 1999. Bei der organoleptischen Ansprache des Bodenmaterials zeigten sich im Bereich der Aufschlusspositionen keine besonderen Auffälligkeiten. Es wird allerdings empfohlen, die im Bereich der Bohrsondierung BS 1 und der östlich anschließenden Böschung lagernden Bauschuttauffüllungen, sofern sie von der geplanten Baumaßnahme erfasst wer-

den, zu separieren und als Bauschutt oder Restmüll zu entsorgen. In diesem Zusammenhang sind Haufwerke zu bilden und bei Bedarf zu analysieren, um den Entsorgungsweg festzulegen. Diese Hinweise zur nachrichtlichen Kennzeichnung von Altlastverdachtsflächen sind unter Ziff. 4 der Textfestsetzungen aufgeführt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine generelle Bebaubarkeit der untersuchten Ablagerung gegeben ist. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung werden erfüllt. Die Belange des Umweltschutzes sind gewährleistet (§ 1BauGB). Aus altlasten-/umwelttechnischen Gesichtspunkten bestehen im Zusammenhang mit der Erstellung der Ergänzungssatzung „Frankfurter Straße“ keine Bedenken.

Das Gutachten ist Bestandteil der Planunterlagen.

5. LANDESPFLEGE / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG (LANDESPFLERISCHER PLANUNGSBEITRAG)

5.1. VORBEMERKUNGEN

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die Vorgaben gemäß § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Der mit der Planung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft ist durch die geringfügige Inanspruchnahme (140m²) von mit Gehölzen und Gräsern bewachsenen Böschungflächen gegeben.

Nachfolgend wird diesbezüglich eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Zur Einschätzung des Eingriffs werden einleitend die Aussagen zu übergeordneten Planungen vorangestellt.

5.2. AUSSAGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Das Eingriffsgrundstück ist nicht Teil eines Naturparks oder Naturschutzgebietes. Es befinden sich dort auch keine Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westerwälder Seenplatte“ (07-LSG-7143-010, Rechtsverordnung vom 22. Juli 1966).

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Planvorhaben liegt nicht innerhalb eines FFH-Schutzgebiets. Das nächstgelegene **FFH-Gebiet „Unterwesterwald bei Herschbach“** (Nr. 5312-303) liegt in einer Entfernung von ca. 930 m.

Das zum Plangebiet nächstgelegene Vogelschutzgebiet befindet sich ca. 3,4 km entfernt und umfasst die südlichen Teilbereiche des Höchstebacher Waldes (Schimmelsbachtal und Bitzberg). Dieser Bereich zählt zum **Vogelschutzgebiet „Westerwald“** (Nr. 5312-402), welches mehrere über den Westerwald verteilte Gebiete umfasst.

Insgesamt sind mit der geplanten Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf aufgrund der Entfernung keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele der NATURA-2000-Gebiete verbunden.

Weitergehende Untersuchungen zur FFH- / VSG-Verträglichkeit sind daher nicht erforderlich.

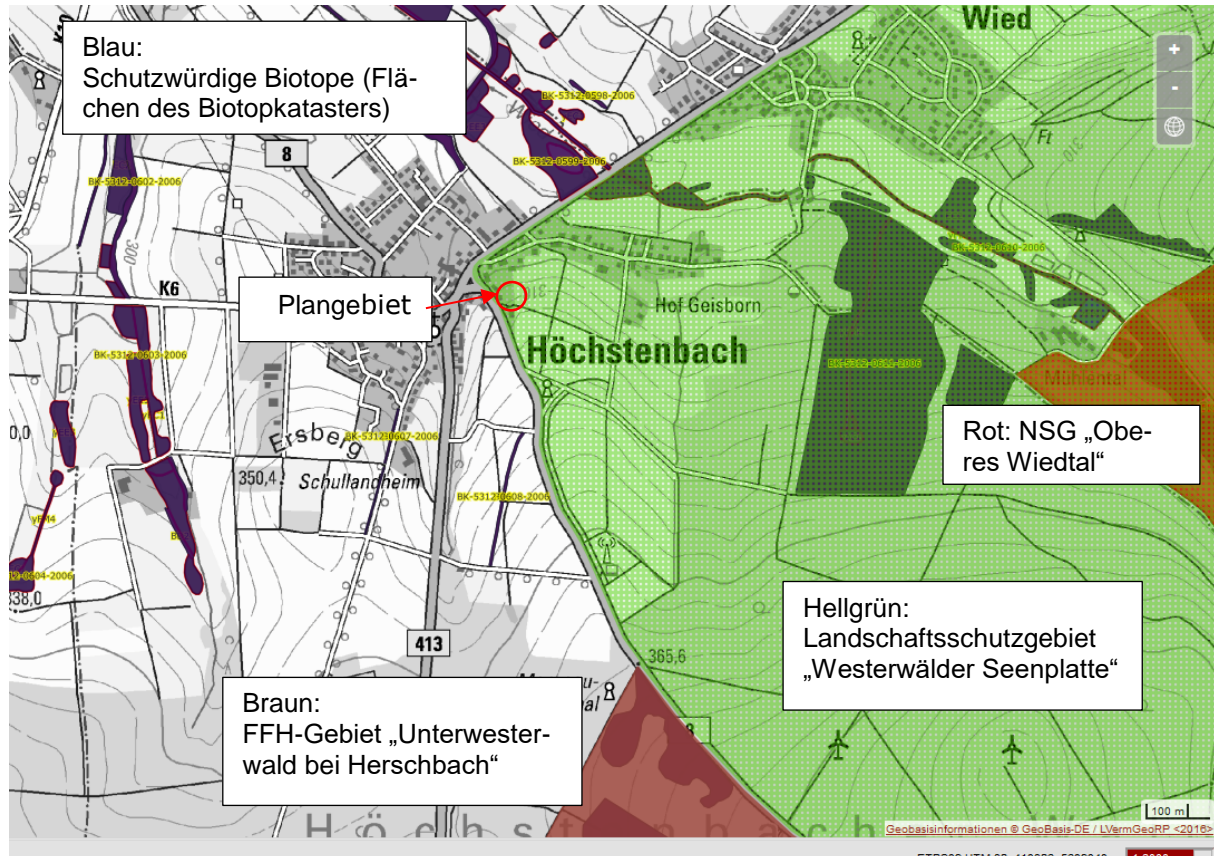


Abbildung 5: Schutzgebiete im Umfeld des Plangebiets (M 1:8.000, aus: LANIS Rheinland-Pfalz)

Die **Planung vernetzter Biotopsysteme** (Landkreis Westerwald) des Landes Rheinland-Pfalz (LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUF SICHT, 1994) enthält für das Plangebiet keine Zielvorstellungen, vgl. die folgende Abbildung.

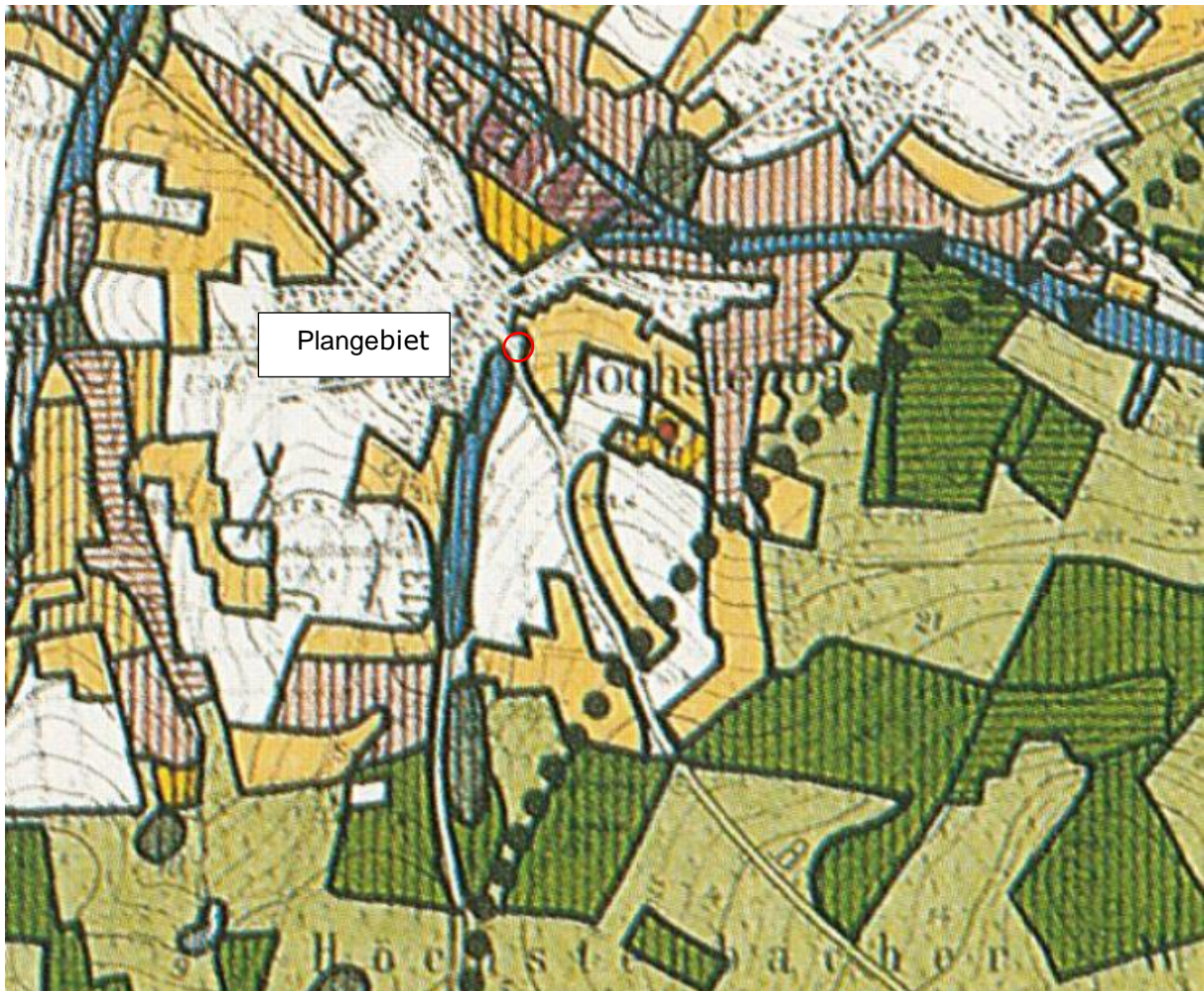


Abbildung 6: Auszug aus der Zielekarte der Planung Vernetzter Biotopsystem für den Landkreis Westerwald, Blatt 1

5.3. BILANZIERUNG / WERTUNG DES EINGRIFFS / AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Die beabsichtigte Bebauung steht den landespflegerischen Zielsetzungen nicht entgegen. Aufgrund der Geringfügigkeit des geplanten baulichen Eingriffs sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts und des Lebensraums für Pflanzen und Tiere sowie keine dauerhaften Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten. Das Plangebiet ist durch den vorhandenen Gehölzbestand gut eingegrünt.

Durch die geringfügige Erweiterung des vorhandenen Feuerwehrhauses um ein Bauhofgebäude der Ortsgemeinde werden gemäß Genehmigungsplanung vom 31.03.2019 eine gepflasterte Fläche und ein Böschungsbereich beansprucht. Die gepflasterte Fläche verläuft auf ca. 8m Länge, gemessen von der südlichen Gebäudekante des bestehenden Feuerwehrhauses (s. Eintrag in folgende Abbildung). Die Überbauung der Pflasterfläche stellt keinen Eingriff dar und wird nicht bilanziert.

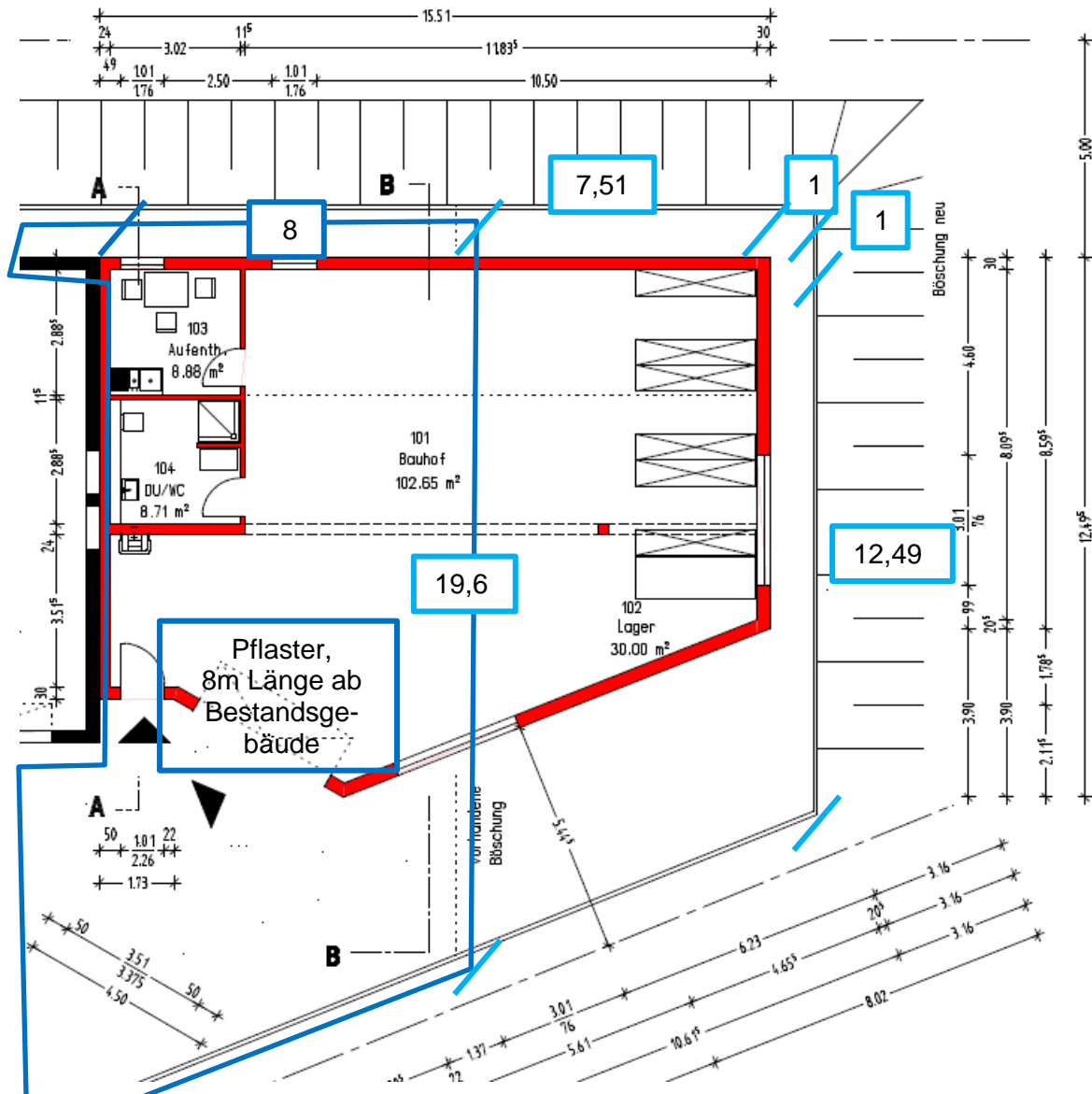


Abbildung 7: Auszug aus der Genehmigungsplanung „Erweiterung Feuerwehrgerätehaus“ Architekt Christoph Hilpisch, Hachenburg - Stand 31.03.2019

Der Anbau sowie die gepflasterte Umfassung vor und seitlich des Gebäudes beanspruchen einen Böschungsbereich.

Der Flächeninhalt der durch den Anbau und die Umfassung Verlust gehenden Böschung ermittelt sich wie folgt:

$$= 0,5 \cdot (19,6\text{m} + 13,49\text{m}) \cdot 8,51\text{m} = \underline{140,8\text{m}^2}$$

Ergebnis: Die Eingriffsfläche beträgt 140,8m². Aufgrund des geringen Eingriffsumfangs ist keine externe Ausgleichsfläche erforderlich. Der Ausgleich erfolgt über die Wiederherstellung des zu erhaltenden Gehölzbestandes (s. Kap. 3).

Der Arbeitsraum für das Bauvorhaben wird durch die landschaftsgerechte Wiederherstellung der neuen Böschungen renaturiert.

Die baulichen Eingriffe werden im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungsgebots auf die unbedingt zur Verwirklichung der Planung erforderlichen Flächen beschränkt. So sind innerhalb des Baufensters Bestandsgebäude und Neubau sowie auf den sonstigen Flächen Parkplätze und Erschließungsflächen mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 1.000 m² zulässig.

Aufgrund der geringen zusätzlichen Versiegelung und Wiederherstellung der vorhandenen Grünstruktur sind keine zusätzlichen landespflegerischen Maßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Laubbäume sind auf dem Grundstück nachzupflanzen und zu pflegen. Aufgrund des geringen Eingriffsumfanges in den Böschungsbereich von 140m² ist keine externe Ausgleichsfläche erforderlich. Der Ausgleich erfolgt über die landschaftsgerechte Wiederherstellung und Eingrünung der verbleibenden Böschung.

6. UMSETZUNG DES PLANES / FLÄCHENBILANZ

6.1. BODENORDNUNG

Für die Realisierung der Ergänzungssatzung sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich. Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets stehen im Eigentum des Vorhabenträgers.

6.2. KOSTEN

Die für den geplanten Erweiterungsbau entstehenden Kosten werden von der Ortsgemeinde durch Eigenmittel im laufenden Haushalt finanziert.

7. HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz: Bergbau/Altbergbau

Seitens des Landesamts für Geologie und Bergbau wird darauf verwiesen, dass das Plangebiet im Bereich des auf Eisen verliehenen Bergwerksfeldes „Rheinberg“ liegt. Aus den vorhandenen Unterlagen zum Bergwerksfeld „Rheinberg“ geht hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau im Bergwerksfeld liegen der Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Die Angaben haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sollten bei den geplanten Bauvorhaben Indizien für Bergbau gegeben sein, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zur objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

8. LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUF SICHT (Hrsg.): Planung vernetzter Biotopsysteme, Landkreis Westerwald. Oppenheim 1993. Digitale Zielekarte unter https://lfu.rlp.de/fileadmin/lfu/Natur-schutz/Dokumente/PlanungVernetzteBiotopsysteme/Westerwaldkreis/VBS_Westerwaldkreis_Zielekarte_1990_Blatt_1.pdf

LANIS / LANDSCHAFTSINFORMATIONSSYSTEM DER NATURSCHUTZVERWALTUNG RHEINLAND-PFALZ.
http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php

VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG: Flächennutzungsplan. 4. Nachgang zur 2. umfassenden Änderung. Stand: August 2017. <http://www.hachenburg-vg.de/leben-wohnen/flaechennutzungsplan.html>