

**BEGRÜNDUNG**  
ZUR  
**ERGÄNZUNGSSATZUNG „BURGSTRASSE“**

**ORTSGEMEINDE ROBBACH**



**VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG**

**WESTERWALDKREIS**

**Fassung zum Satzungsbeschluss gem.§ 10 BauGB**

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



**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1.</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>3</b>
1.1.	Planungsanlass.....	3
1.2.	Planungserfordernis.....	3
1.3.	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	4
1.4.	Verfahren .....	4
<b>2.</b>	<b>Städtebauliche Rahmenbedingungen.....</b>	<b>5</b>
2.1.	Lage und Beschreibung des Plangebiets .....	5
2.2.	Technische Erschließung.....	7
<b>3.</b>	<b>Inhalte der Satzung .....</b>	<b>8</b>
3.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	8
3.2.	Gestalterische Festsetzungen .....	10
3.3.	Erschließung .....	10
3.4.	Immissionsschutz.....	10
3.5.	Landespflegeflächen und Maßnahmen .....	11
<b>4.</b>	<b>Landespflege / Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>14</b>
4.1.	Vorbemerkungen.....	14
4.2.	Aussagen übergeordneter Planungen .....	14
4.3.	Bilanzierung / Wertung des Eingriffs.....	16
4.4.	Darlegung der Kompensationsmaßnahmen .....	18
<b>5.</b>	<b>Umsetzung des Planes / Flächenbilanz.....</b>	<b>22</b>
5.1.	Bodenordnung.....	22
5.2.	Kosten .....	22
<b>6.</b>	<b>HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE .....</b>	<b>22</b>
<b>7.</b>	<b>Literatur- und Quellenverzeichnis.....</b>	<b>23</b>

**Anlagen: Biotoptypenplan**

## **Impressum**

**Auftraggeber:** Bauherr Marius Greis, Roßbach (Vorhabenträger)

**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 frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
Stand: 28.11.2018
- Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
Stand: 10.07.2019
- Entwurf zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB  
Stand: 20.01.2020
- Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB  
Stand: 07.04.2020

## 1. EINLEITUNG

### 1.1. PLANUNGSANLASS

Seitens des Bauherrn Marius Greis, Roßbach (nachfolgend als Vorhabenträger bezeichnet) besteht die Absicht, auf dem Grundstück Flur 19, Gemarkung Roßbach, Flurstück 24/2 eine Lager- und Gerätehalle sowie ein Wohn- / Geschäftshaus als betriebsbedingtes Wohnen zu errichten. Auf dem angrenzenden Flurstück 24/1 befindet sich eine Schreinerei. Beide Grundstücke stehen in Eigentum des Schreinereibesitzers. Über den beabsichtigten Ankauf des Grundstücks 24/2 durch den Vorhabenträger besteht jedoch zwischen beiden Parteien Einigkeit zum Erwerb und zur zukünftigen Nutzung der Parzelle.

Die Schreinerei und das Grundstück 24/2 grenzen an die bebaute Ortslage an.

Die Ortsgemeinde Roßbach steht dem Bauvorhaben positiv gegenüber. Der Gemeinderat fasste daher in der Sitzung vom 20.08.2018 den Beschluss, die Flurstücke 24/1 und 24/2 durch eine sog. Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen.

Gleichzeitig wurde in einer Vereinbarung zwischen Ortsgemeinde und Vorhabenträger geregelt, dass sämtliche mit der Umsetzung des Vorhabens entstehenden Kosten durch den Vorhabenträger zu übernehmen sind.

### 1.2. PLANUNGSERFORDERNIS

Das bislang unbebaute Flurstück 24/2 liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Eine bauliche Nutzung ist ohne die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht zulässig. Das bebaute Flurstück 24/1 ist von der Lage her nicht eindeutig dem Innen- oder Außenbereich zuzuordnen; für die bestehende Nutzung der Schreinerei gilt Bestandsschutz. Es schließen sich die südlich angrenzenden bebauten Flurstücke 8 und 21 (Flur 9) an, die zurzeit den nördlichen Ortsrand von Roßbach bilden und zweifelsfrei dem bebauten Innenbereich zuzuordnen sind. Die bebaute Ortslage im Anschluss an das Plangebiet ist durch Dorfgebiete mit Wohnhäusern, gewerblichen Nutzungen und Nebengebäude geprägt.

Die Erschließung der Bauerweiterungsflächen ist über die Burgstraße möglich. Hierüber werden die Schreinerei sowie die südlich angrenzende Bebauung erschlossen. Zur Sicherung der Erschließung ist ein Teilstück der Burgstraße, Flurstück 25/1 in den Geltungsbereich der Satzung einzubeziehen. Im Zusammenhang mit dem Schreinereibetrieb betrachtet ist die geplante Ausweisung einer Gewerbehalle mit betriebsbedingtem Wohnen 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 24/1 und 24/2 (teilweise) sowie das östlich des Weges (Burgstraße) gelegene Grundstück sind im Flächennutzungsplan der VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG (Stand 2017) als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der westliche Teilbereich der Flurstücke 24/1 und 24/2 zum Grebersbach hin ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dieser Teilbereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

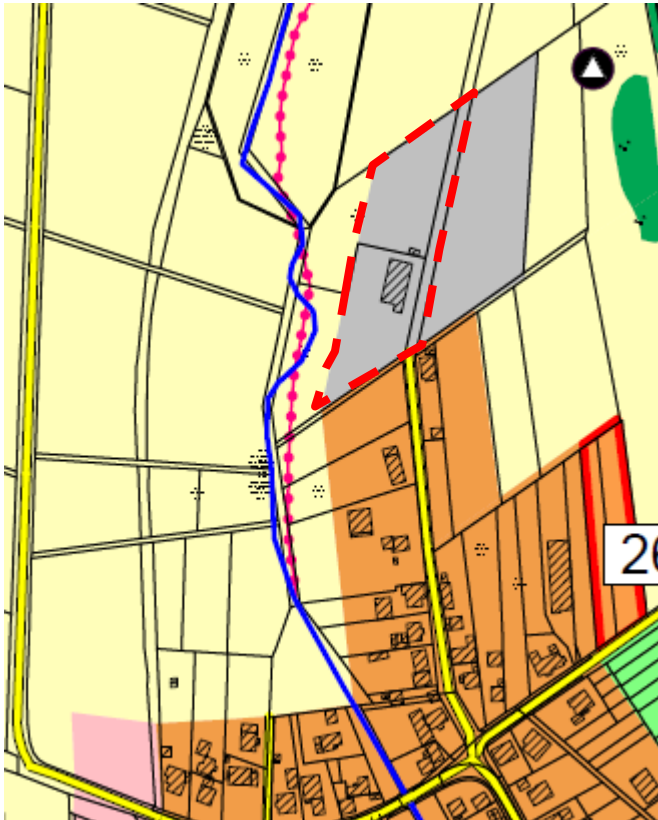


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem FNP der VG Hachenburg (unmaßstäblich) mit Kennzeichnung des Plangebiets (rote Strichellinie)

Hinsichtlich der baulichen Entwicklung ist die geplante Gewerbegebietsausweisung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet. Ein Teil der Gewerbebauflächen wird im Zuge der Planaufstellung als landespflegerische Ausgleichsflächen festgesetzt, was den Regularien des § 1a BauGB entspricht und dem Verursacherprinzip folgend Flächen des Eingriffsverursachers in das Plangebiet einbezieht. Diese geringfügige Abweichung zu den Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan ist im Wege der redaktionellen Überarbeitung im Rahmen 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 Anhalts-

punkte 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 normalen Verfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB.

## 2. STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1. LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

Die Gemeinde Roßbach liegt siedlungsstrukturell im ländlichen Raum und ist primär auf das Mittelzentrum Hachenburg sowie die Nachbarzentren Altenkirchen und Dierdorf ausgerichtet. Durch die Ortschaft führt die Landesstraße L 268, eine Querverbindung von Dierdorf im Süden in Richtung Altenkirchen im Norden. Der Verbandsgemeindesitz Hachenburg wird über die K 10 und B 413 angebunden. Die Ortslage erstreckt sich innerhalb der Tallage und auf den Talhängen des Grebers- und Grubenbachs und ist von offenen ackerbaulich und grünlandartig genutzten Flächen umgeben.

Das geplante Vorhaben liegt am nördlichen Ortsrand und umfasst Teilflächen von zwei Grundstücken entlang des Grebersbachs bei einer mittleren Höhenlage von 305 m über NN.

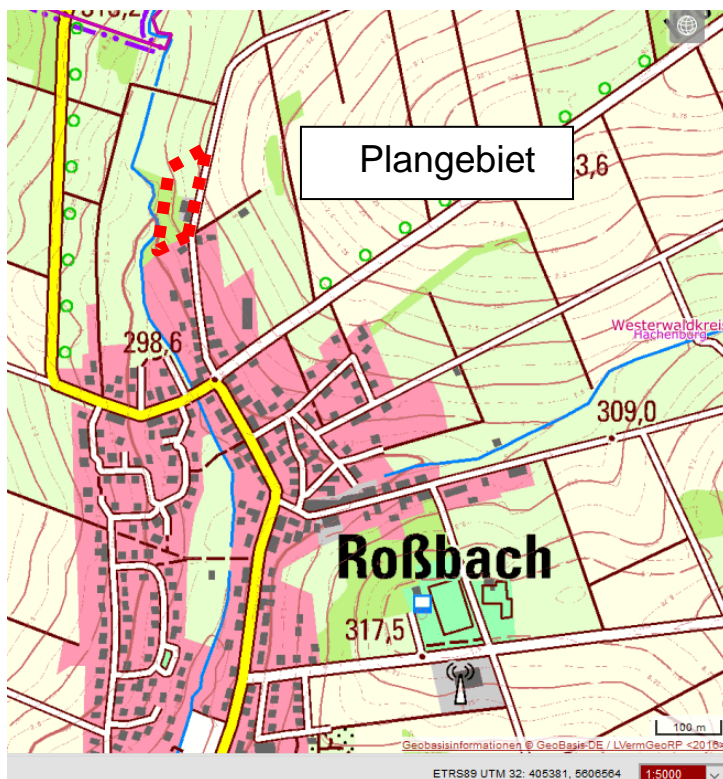


Abbildung 2: Auszug aus der Topographischen Karte (LANIS, 2018)

Naturräumlich befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich der beiden Landschaftsräume *Dierdorfer Senke* (324.7) und *Altenkirchener Hochfläche* (324.81).

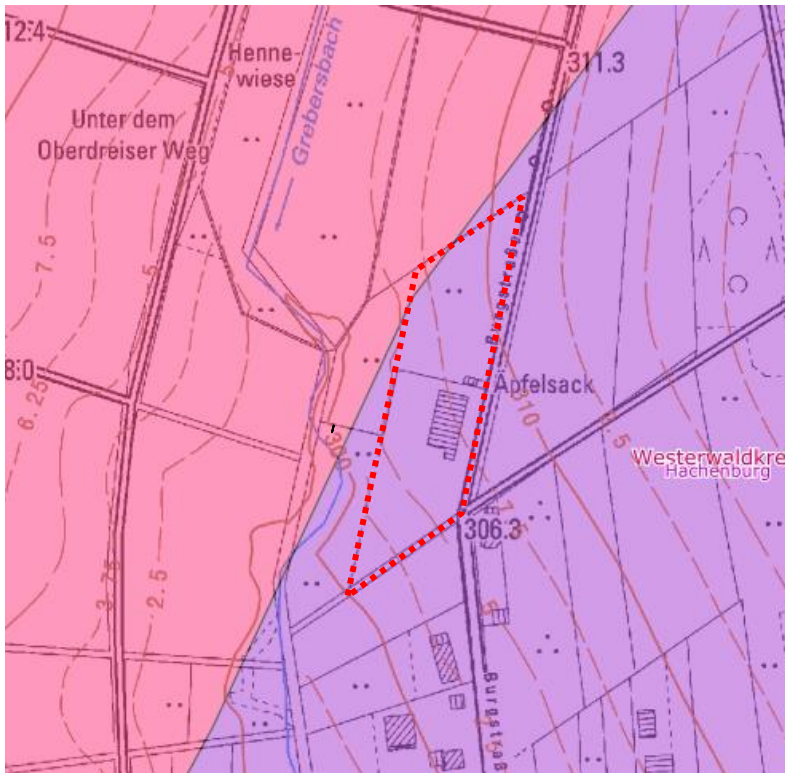


Abbildung 3: Lage des Plangebiets in den Landschaftsräumen *Dierdorfer Senke* (lila eingefärbt) und *Altenkirchener Hochfläche* (rot eingefärbt) (Quelle: LANIS)

Auf dem südlichen Grundstück befindet sich eine Schreinerei. Das nördliche Grundstück wird aktuell (Herbst 2018) als Intensivgrünland (Pferdeweide) genutzt. Auf diesem Gelände befindet sich eine Garage.



Abbildung 4: Pferdeweide und Garage (rechts im Bild)

Aufnahme: 19.09.2018



Das Grundstück 24/2 schließt mit einer baumbestandenen Böschung an den Grebersbach an. Der Grebersbach verläuft teilweise über das Grundstück 24/1, da der Bach aus seinem Gewässerbett herausgetreten ist. Der tatsächliche Verlauf des Grebersbach weicht somit von der Katastergrundlage ab, s. die folgende Abbildung.

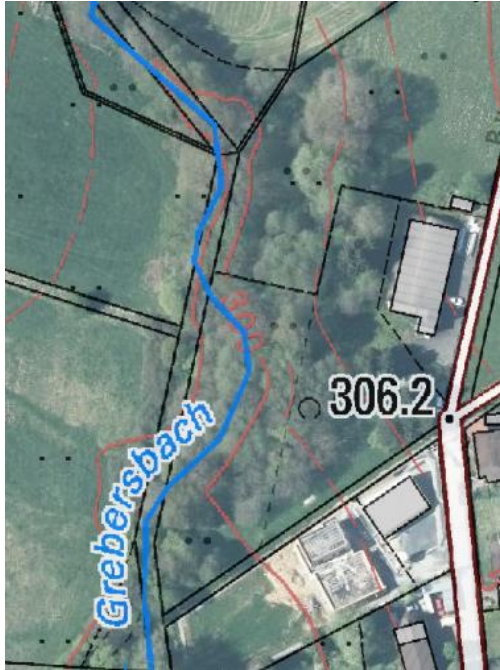


Abbildung 5: Verlauf des Grebersbach (Quelle: LANIS)

Auf dem südlichen Grundstück reichen die Gehölze bis an das Gebäude der Schreinerei. Zu den Gehölzen im Plangebiet zählen Erlen, Fichten, Eichen, Weißdorn und Birke.

## 2.2. TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

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

### Wasserversorgung

Für die geplante Errichtung von gewerblichen und Wohngebäuden ist ein Anschluss an das öffentliche Netz der Wasserversorgung der Verbandsgemeindewerke Hachenburg erforderlich. Das Grundstück Flur 19, Parzelle 24/2 ist über einen eigenen Hausanschluss an die Wasserversorgung anzuschließen. Hierfür erfolgt der Einbau eines Wasserzählerschachts im Bereich des Flurstücks 8 (Ende der Wasserleitung).

### Abwasserbeseitigung

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer werden in den vorhandenen Abwasserkanal auf dem Grundstück der Schreinerei zusammengeführt und anschließend in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet. Der Anschluss an den bestehenden Anschluss der Schreinerei ist über eine Grunddienstbarkeit zu sichern. In den Textfestsetzungen in Ziff. 6 und Ziff. 8



wird auf die Sicherungspflicht des Kanalhausanschlusses auf dem Grundstück 24/1, Flur 19 verwiesen.

Das anfallende, unbelastete Oberflächenwasser wird vollständig auf dem Grundstück zurückgehalten (z.B. Rückhaltung in Wasserbehältern / Zisternen zur Gartenbewässerung bzw. Versickerung über die belebte Bodenzone, siehe auch Textfestsetzungen und Hinweise unter Ziff. 4). Ein Anschluss an den Mischwasserkanal sollte ausgeschlossen sein.

### **Energieversorgung**

Innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung sind mit Ausnahme des Niederspannungs-Freileitungshausanschlusses der vorhandenen Schreinerei keine Netzanlagen vorhanden. Von hier aus kann die Stromzuführung für geplante Neubauvorhaben erfolgen. Sollten mit der Erweiterung die Anforderungen an die Stromversorgung steigen, so muss anhand des elektrischen Leistungsbedarfs geprüft werden, wie die Leistungsbereitstellung erfolgen kann. Es wird dem Bauherrn eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Stromversorger empfohlen.

## **3. INHALTE DER SATZUNG**

### **3.1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die Ausweisung des Gewerbegebiets erfolgt innerhalb der im FNP dargestellten Gewerbebauflächen und umfasst den vorhandenen Gewerbebetrieb (Schreinerei) und die geplanten gewerblichen Neubauvorhaben mit betriebsbedingtem Wohnen. Das Plangebiet grenzt nördlich an die vorhandene Bebauung von Roßbach an, die im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt ist. Es handelt sich um ein typisches Dorfgebiet, wie es häufig in den älteren Ortslagen mit ursprünglich landwirtschaftlicher Prägung anzutreffen ist.

Die Schreinerei existiert bereits seit Jahrzehnten und liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Ortsrand. Mit der geplanten Ansiedlung eines weiteren Gewerbebetriebs ist im Zuge der Planung ein verträgliches Nebeneinander von Mischbebauung und Gewerbe zu gewährleisten. Die geplante Ausweisung des Gewerbegebiets ist daher in seinem Störgrad so einzuschränken, dass nur nicht störende bzw. nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zugelassen werden.<sup>1</sup> Aufgrund dessen ist die kleinräumige Erweiterung im Anschluss und unter Einbeziehung des vorhandenen Betriebs durch die Ausweisung eines bezüglich der Nutzungen **eingeschränkten Gewerbegebiets (GEE)** vorgesehen. Die Festsetzung von eigenständigen „eingeschränkten Gewerbegebieten“ ist nach einer Beschlussfassung durch das Bundesverwaltungsgericht grundsätzlich möglich<sup>2</sup>. In das **GEE** ist zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung das Schreinereigrundstück einzubeziehen. Die Schreinerei genießt Bestandsschutz. Bei einer künftigen Nutzungsänderung gelten jedoch verschärfte Zulassungskriterien aufgrund möglicher Immissionen im Hinblick auf angrenzende schutz-

<sup>1</sup> OVG NW, Urteil vom 17.10.96 – 7a D 122/94.NE -

<sup>2</sup> Nach Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 15.04.87 (- 4B 71.87 -, BRS 47 Nr. 55 = NVwZ 87, 970 = DVBl. 87, 904 = UPR 87, 336)

würdige bauliche Nutzungen. Auf diesen Sachverhalt weist die Kreisverwaltung in ihrer Stellungnahme hin. Daher wurde ein entsprechender Hinweis unter der Ziff. 1.2 der Textfestsetzungen aufgenommen.

**Zulässig** sind nur **nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Lagerhäuser, Lagerplätze und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude**. Damit sind nur solche Betriebe und Anlagen erlaubt, die nach ihrem Störpotential im Mischgebiet zulässig sind und das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Rahmen zukünftig zu stellender Bauanträge ist seitens der Genehmigungsbehörde über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens im Einzelfall zu entscheiden. Insgesamt soll ein verträgliches Nebeneinander von Dorfgebiet und Gewerbe gewährleistet werden, wie dies auch in Mischgebieten der Fall ist. Damit wird die Hauptnutzung „Gewerbebetriebe“ nach der Zweckbestimmung des § 8 BauNVO nicht ausgeschlossen, sondern gem. § 1 Abs. 5 BauNVO einer differenzierten Regelung unterworfen. Der wesentliche Unterschied zum Mischgebiet bleibt durch die unverändert bestehende Unzulässigkeit des (nicht betriebsbezogenen) allgemeinen Wohnens gewahrt.<sup>3</sup>

**Ausnahmsweise zulässig** sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1-2 BauNVO:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Darüber hinaus werden auch die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3-4 BauNVO allgemein zulässigen **Tankstellen** und **Anlagen für sportliche Zwecke** aufgrund von Geruchs- und Lärmbelästigungen in Nachbarschaft zum Dorfgebiet gem. § 1 Abs. 5 BauNVO vorsorglich ausgeschlossen.

Generell **unzulässig** sind weiterhin gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO **Vergnügungsstätten**, wodurch negative städtebauliche Auswirkungen auf das Plangebiet vermieden werden sollen. Zu den generell unzulässigen Vergnügungsstätten zählen u.a.:

- Spiel- und Automatenhallen sowie Spielcasinos,
- Diskotheken,
- Nachtlokale jeglicher Art sowie
- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Vergnügungsstätten können durch so genannte Trading-Down-Effekte (Senkung der Qualität des Warenangebots) negative Auswirkungen auf die übrigen zulässigen Nutzungen entfalten und den Gebietscharakter nachteilig beeinträchtigen. Darüber hinaus dient der Ausschluss

---

<sup>3</sup> Nach Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 15.04.87 (- 4B 71.87 -, BRS 47 Nr. 55 = NVwZ 87, 970 = DVBl. 87, 904 = UPR 87, 336)

Quelle: Arbeitshilfe Bebauungsplanung, 6. Ergänzung November 2014, Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg, Potsdam

insbesondere zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Immissionen u.a. durch eine erhebliche Zunahme des Publikumsverkehrs sowie zur Vermeidung eines Imageverlusts von Roßbach.

Diese einschränkenden Vorgaben zur **Art der baulichen Nutzung** dienen zur vorsorglichen Vermeidung von Störungen in Form von Lärm und sonstigen Immissionen.

Das **Maß der baulichen Nutzung** ist mit der Grundflächenzahl GRZ 0,4 und der Geschosflächenzahl GFZ 0,8 niedriger als die für ein Gewerbegebiet zulässigen Höchstwerte festgelegt. Damit wird im Sinne einer Eingriffsminimierung die Versiegelung von Boden reduziert. Die vorgegebene maximale Gebäudehöhe von 11,0 m orientiert sich an den gegebenen Höhen der Bebauung der angrenzenden bebauten Ortslage. Die Höhe der Gebäude ist auf die Höhe des natürlichen Geländeniveaus zu beziehen, gemessen an der Gebäudekante am tiefsten Geländepunkt. Ferner werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Alle Gebäude sind in der offenen **Bauweise** zu errichten. Weitere einschränkende Vorgaben werden nicht gemacht. Zulässig sind somit Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen, jeweils mit seitlichem Grenzabstand.

### 3.2. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben der Ergänzungssatzung beschränken sich auf die Festsetzungen zur Dachgestaltung. Zulässig sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt-, Pultdächer, versetzte Pultdächer sowie Flachdächer. Die Dachneigung beträgt maximal 45°. Aufgrund der gegebenen Gestaltungsvielfalt im städtebaulichen Umfeld sind weitergehende einschränkende Vorgaben nicht begründbar.

Weiterhin sind die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu gestalten. Die nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder eine andere zulässige Nutzung bebauten Flächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Es wird aus landschaftspflegerischen Gründen sowie zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes die Anpflanzung von standortfremden Nadelgehölzen und Koniferen ausgeschlossen.

### 3.3. ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Verlängerung der Burgstraße, die im Kreuzungsbereich der Landesstraße L 268 und Kreisstraße K 10 einmündet. Im Bereich des Plangebiets hat die Burgstraße die Funktion landwirtschaftlicher Weg und ist in einem Teilbereich zur Sicherung der Erschließung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festzusetzen.

### 3.4. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Dorfgebiet von Roßbach liegt südlich des Gewerbegebietes. Die Schreinerei ist bereits langjährig ansässig. Die hieraus resultierenden Beeinträchtigungen in Form von Lärm und

Staub sind daher ortsüblich und müssen nach ihrem Störpotential das Maß einhalten, das in einem Mischgebiet zulässig ist. Das geplante Gewerbegebiet, das den vorhandenen Betrieb und die Erweiterung umfasst, wird daher als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, um vorsorglich nur solche Betriebe zuzulassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Insofern wird die allgemeine Zulässigkeit von „Gewerbebetriebe aller Art“ eingeschränkt.

Von den innerhalb des Plangebiets ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind keine erheblichen Immissionen zu erwarten. Insofern gehen von dem geplanten Vorhaben keine Beeinträchtigungen aus, die nicht mit der angrenzenden Bebauung vereinbar wären.

### **3.5. LANDESPFLEGEFLÄCHEN UND MAßNAHMEN**

Zur Einschränkung der nachteiligen Wirkungen auf den Wasserhaushalt ist anfallendes Oberflächenwasser an Ort und Stelle zurückzuhalten bzw. zu verwerten zum Beispiel durch Rückhaltung in Teichen, Mulden oder Zisternen zur Gartenbewässerung (siehe auch Hinweise und Festsetzungen der Textfestsetzungen Ziff. 4).

Die Anpflanzung von landschaftsuntypischen Gehölzen, wie z.B. Nadelgehölze, ist auf den unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (siehe in Kap. 3.2) ausgeschlossen.

Die Ergänzungssatzung beinhaltet weiterhin Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.

Die erforderlichen Kompensationsflächen zum naturschutzfachlichen Ausgleich für den Lebensraum- und Bodenverlust von Weideflächen sehen zum einen die Anpflanzung von (Wild) Obstbäumen und die Entwicklung einer Extensivwiese (Maßnahme 1, auf dem Eingriffsgrundstück) sowie die Umwandlung von Nadelwald in Laubwald (Maßnahme 2, auf dem Eingriffsgrundstück) vor. Die Maßnahmen dienen weiterhin der grünordnerischen Einbindung des Planvorhabens in die Landschaft.

Aufgrund des verbleibenden Flächendefizits (s. Bilanzierung in Kap. 4.3) wird folgende externe Maßnahmenfläche in der Gemarkung Linden im Bebauungsplan als Kompensationsmaßnahme festgesetzt, die im Eigentum des Eingriffsverursachers steht:

Maßnahme 3 (Gemarkung Linden, Flur 2, Flurstück 83):

Die Fläche befindet sich südlich von Linden in ca. 12 km Entfernung Luftlinie zur Burgstraße in Roßbach hat eine Größe von 5.648 m<sup>2</sup>.

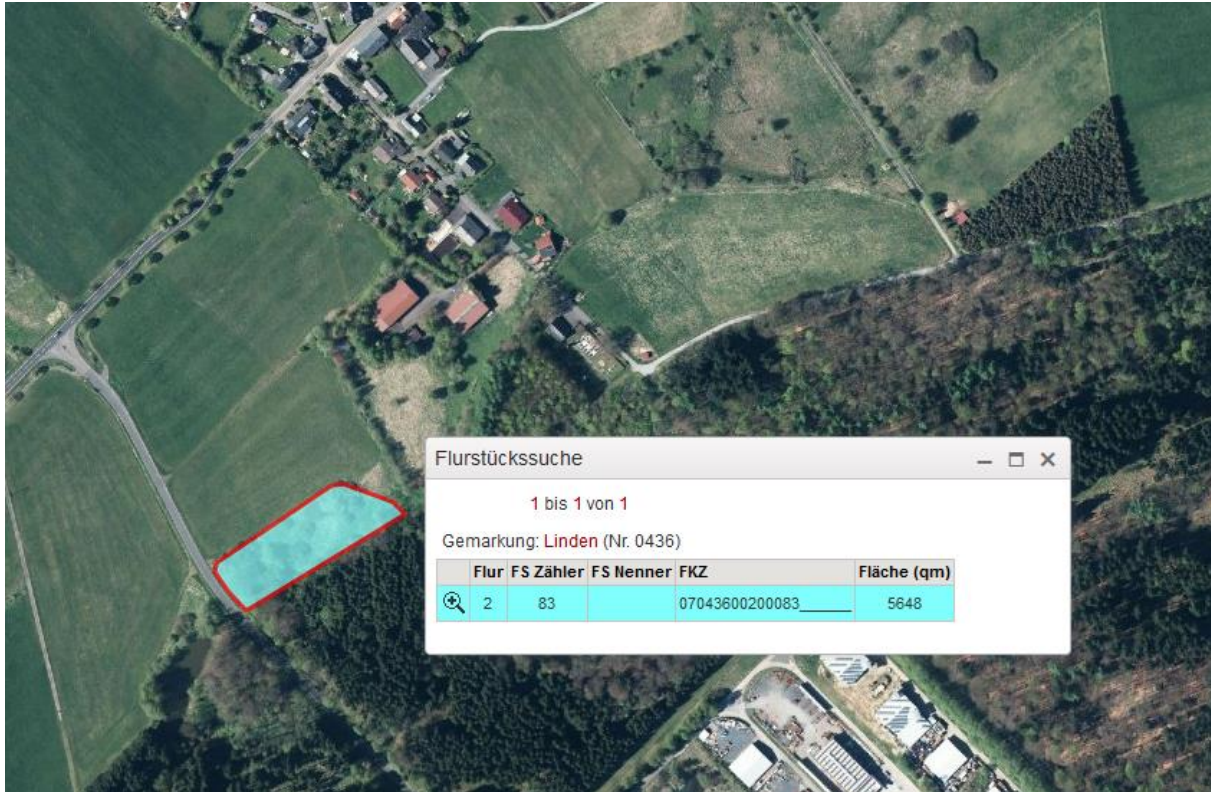


Abbildung 6: Lage der Kompensationsmaßnahme Nr. 4 in der Gemarkung Linden (Quelle: LANIS RLP)

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg (Stand: August 2017) ist die Fläche der Maßnahme 3 als Waldfläche dargestellt, s. die folgende Abbildung.



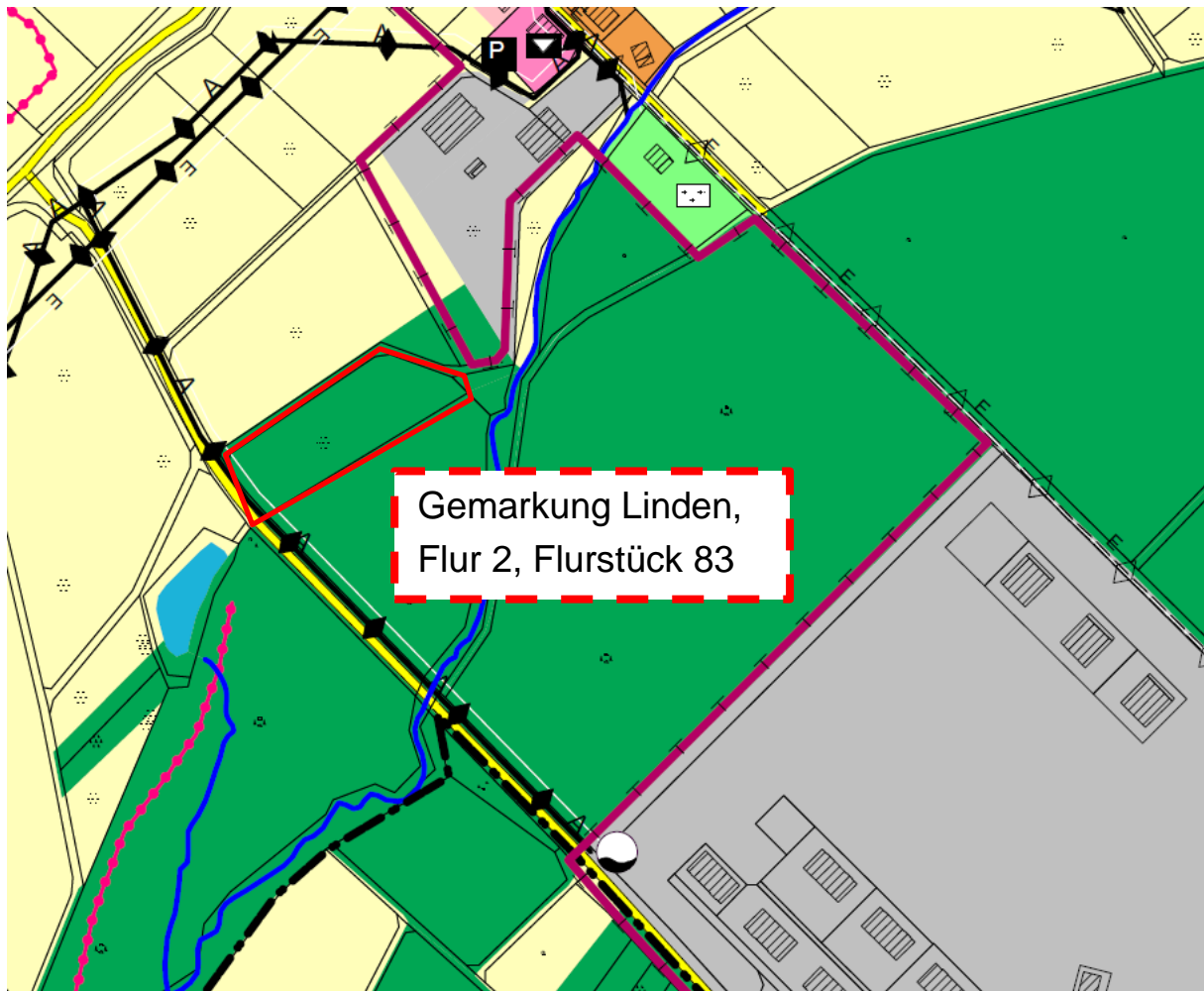


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem FNP der VG Hachenburg (Blatt Südost, unmaßstäblich, Stand: August 2017)

Bei der Fläche handelt es sich um eine dem Waldrand vorgelagerte Wiesenfläche, die teilweise mit Hochstauden (Mädesüß, Brennessel) bestanden ist und zunehmend mit Himbeeren, Holunder, Hasel und Weiden verbuscht. Nach Aussage des Eigentümers wird die Fläche gelegentlich beweidet.



Abbildung 8: Zustand der Kompensationsfläche Nr. 4 am 15.05.2019



Ohne Pflegemaßnahmen würde sich die Teilfläche langfristig zu einem Hochwald entwickeln und damit die wertvollen Strukturen im Übergang zwischen Offenland und Wald zurückdrängen. Ziel der Kompensationsmaßnahme ist die Erhaltung des Mosaiks aus Wiesenfläche und Gehölzen. Der Verbuschungsfortschritt ist durch 2malige Mahd pro Jahr (Rückschnitt der z.B. mit dem Freischneider) zurückzuhalten. Eine Fortführung der Beweidung ist zulässig.

Für die Kompensation wird die Grundstücksfläche von 5.648m<sup>2</sup> zu 25% angerechnet, da sich die Maßnahmendurchführung auf die Offenhaltung der Wiesenfläche innerhalb der Mosaikstruktur aus Wiesen und Gehölzen beschränkt.

Die Festlegung als Kompensationsfläche ist bei der nächsten Planfortschreibung des FNP redaktionell zu berücksichtigen.

Im nachfolgenden Kapitel werden eine detaillierte Bewertung und Darlegung der betroffenen landespflegerischen Belange vorgenommen.

Sonstige grünordnerischen Vorgaben werden nicht getroffen.

## 4. LANDESPFLEGE / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 4.1. 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 Inanspruchnahme von Grünlandflächen gegeben.

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

### 4.2. AUSSAGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

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

Das Planvorhaben liegt nicht innerhalb eines FFH-Schutzgebiets. Das nächstgelegene **FFH-Gebiet „Unterwesterwald bei Herschbach“** (Nr. 5312-303) liegt östlich der Nachbargemeinde Mündersbach, in einer Entfernung von ca. 4 km.

Das zum Plangebiet nächstgelegene Vogelschutzgebiet befindet sich ca. 4,9 km entfernt und umfasst die südlichen Teilbereiche des Höchstenbacher Waldes, östlich von Mündersbach und nördlich von Herschbach und Hartenfels. Dieser Bereich zählt zum **Vogelschutzgebiet „Westerwald“** (Nr. 5312-402), welches mehrere über den Westerwald verteilte Gebiete umfasst.

Insgesamt sind mit der geplanten Siedlungserweiterung aufgrund der Entfernung keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele der NATURA-2000-Gebiete verbunden.

Weitergehende Untersuchungen zur FFH- / VSG-Verträglichkeit sind daher nicht erforderlich. Westlich des Plangebiets erstreckt sich der Oberlauf eines Mittelgebirgsbachs, der Grebersbach. Diese Biotopstrukturen sind im Biotopkataster Rheinland-Pfalz als „**Bach nördlich Roßbach**“ (**BK-5312-0471-2006**) kartiert. Solche Biotopstrukturen treten innerhalb der offenen naturbelassenen Bachtäler des Niederwesterwaldes vermehrt auf.

Zum Grebersbach wird ein Mindestabstand von 13 m zur Außenbegrenzung des Gewerbegebiets und von 23 m bis zur überbaubaren Grundstücksfläche gehalten.

Die **Planung vernetzter Biotopsysteme** (Landkreis Westerwald) des Landes Rheinland-Pfalz (LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUF SICHT, 1994) enthält für das Plangebiet die Zielvorstellung „Entwicklung von Naß- und Feuchtwiesen, Kleinseggenriede“, vgl. die folgende Abbildung.

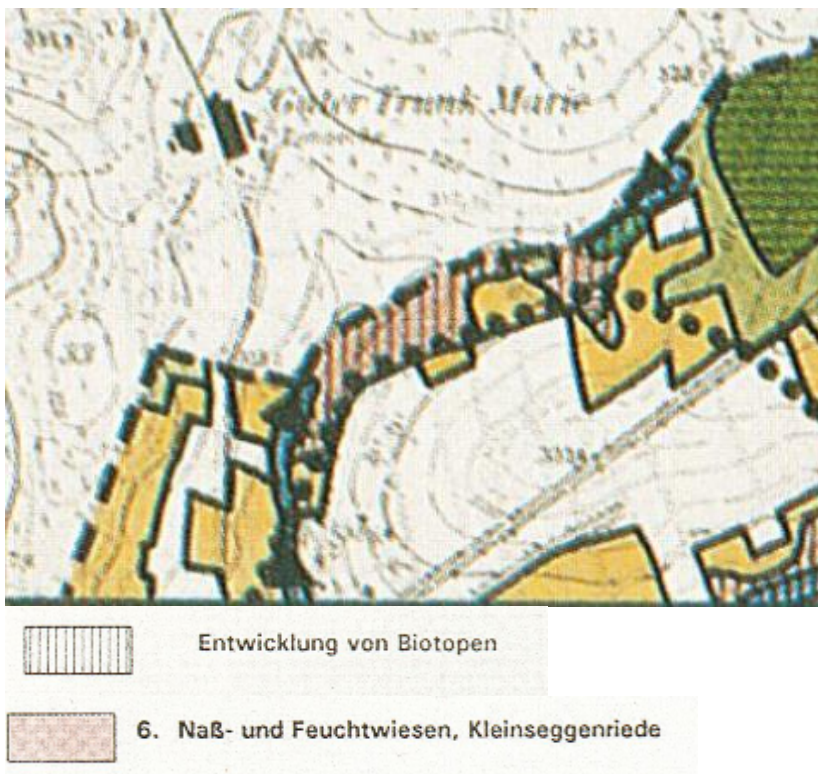


Abbildung 9: Auszug aus der Zielekarte der Planung Vernetzter Biotopsystem für den Landkreis Westerwald, Blatt 1

### **4.3. BILANZIERUNG / WERTUNG DES EINGRIFFS**

Die beabsichtigte Bebauung steht den landespflegerischen Zielsetzungen entgegen. Aufgrund des baulichen Eingriffs sind eine Flächenneuversiegelung und ein Lebensraumverlust sowie Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

Mit dem Planvorhaben wird nur eine geringfügige Erweiterung der vorhandenen Siedlungsbebauung um eine Lager- / Gerätehalle und ein Wohnhaus mit Garagen vorgenommen. Das Gebiet wird durch landwirtschaftliche Nutzungen als Grünland geprägt und stellt eine kulturraumtypische bäuerlich strukturierte Übergangszone zwischen bebauter und unbebauter Landschaft dar.

Durch die beabsichtigte Bebauung gehen keine Baumstrukturen verloren. Die einzelne Birke neben der Garage bleibt erhalten.

Es findet eine Versiegelung von bislang unbebauten Freiflächen und damit ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss statt.

Das Planvorhaben sieht eine Neuausweisung eines Gewerbegrundstücks im Anschluss an einen bestehenden Schreinereibetrieb vor. Der geplante Eingriff knüpft an einen bereits vorbelasteten Standort an und ist in Zusammenhang mit dem vorhandenen Betrieb zu sehen.

Aufgrund des kleinflächigen baulichen Eingriffs und der unmittelbaren Nachbarschaft zum bebauten Ortsrand werden keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen hervorgerufen. Die baulichen Eingriffe werden im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungsgebots auf die unbedingt zur Verwirklichung der Planung erforderlichen Flächen beschränkt.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die zukünftige Flächennutzung im Plangebiet (siehe Planurkunde Ergänzungssatzung).

## Berechnung der Versiegelung

### I. Flächenbilanz

Gewerbegebiet neu - unbebaut (Parzellen 24/1 teilw. und 24/2 teilw.)	3.491 m <sup>2</sup>
bebaute Gewerbeflächen	
(Schreinerei: 342 m <sup>2</sup> , Vorplatz Schreinerei: 302 m <sup>2</sup> , Garage: 17 m <sup>2</sup> ):	661 m <sup>2</sup>
Straße (Parzelle 25/1 teilw.) - befestigt (Asphalt)	376 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche 1 (Parzelle 24/1 teilw.)	880 m <sup>2</sup>
<u>Ausgleichsfläche 2 (Parzelle 24/2 teilw.)</u>	<u>823 m<sup>2</sup></u>
<b>Gesamtfläche</b>	<b><u>6.231 m<sup>2</sup></u></b>

### II. Berechnung der Versiegelungsflächen

Gewerbegebiet neu, Fläche lt. Flächenbilanz: 3.491 m <sup>2</sup>	
Davon sind 40 % überbaubar (GRZ 0,4)	1.396 m <sup>2</sup>
zusätzlicher Versiegelungsanteil für Nebenanlagen (bis max. GRZ 0,8)	
3.491m * 0,4	1.396 m <sup>2</sup>
<b><u>Ergebnis: Versiegelungsflächen abzüglich bestehender Versiegelung</u></b>	<b><u>2.793 m<sup>2</sup></u></b>

### Berechnung der Kompensationsflächen

Ausgleichsfläche 1 (Eingriffsgrundstück, Parzelle 24/1 teilw.)	880 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche 2 (Eingriffsgrundstück Parzelle 24/2 teilw.)	823 m <sup>2</sup>
, <u>Ausgleichsfläche 3 (Gemarkung Linden, Flur 2, Flurstück 83),</u>	
<u>Flächengröße 5.648m<sup>2</sup>, Anrechnung zu 25%</u>	<u>1.412m<sup>2</sup></u>

**Gesamtfläche Kompensation** **3.115 m<sup>2</sup>**

Hinweis: Da der Gesetzgeber kein bestimmtes Bewertungsverfahren für die Bewertung von Eingriffen vorgegeben hat und eine rechnerisch exakte und standardisierte Bestimmung der Eingriffsfolgen nicht möglich ist, wurde der Bedarf für die Ausgleichsflächen anhand der zu erwartenden beeinträchtigten Fläche ermittelt. Dieses stark vereinfachte Verfahren liefert daher nur Anhaltswerte für den Kompensationsumfang. Es wurde dennoch angewendet, da im vorliegenden Planungsfall mit Ausnahme der Bodenversiegelung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten sind und der Eingriff durch Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar ist.

### Wertung des Eingriffs

Die nachfolgende Eingriffsbewertung berücksichtigt die mit der geplanten geringfügigen Siedlungserweiterung einhergehenden Eingriffsfolgen. Durch die beabsichtigte Nutzungsänderung sind auf dem Grundstück folgende eingriffsbedingten Veränderungen zu erwarten:

- kleinräumiger Flächenverlust der betroffenen Biotope sowie deren Verlust als Regler-, Speicher- und Filterfunktion durch Zerstörung des Edaphons in betroffenen Bereichen,
- Flächenversiegelung durch Bebauung und Zufahrt,

- geringfügig erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser (geringfügige Verschärfung der Hochwasserwelle, geringfügige Verminderung der Grundwasserneubildung, etc.),
- geringfügige Veränderung der natürlichen und anthropogen geprägten Geländetopographie durch Ab- und Auftragungen,
- Beseitigung von intensiv genutzten Grünlandflächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere,
- geringfügige Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Der beanspruchte Eingriffsbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einem gewerblich genutzten Grundstück.

Das beabsichtigte Planvorhaben stellt einen verhältnismäßig geringen **Eingriff in Natur und Landschaft** dar.

#### **4.4. DARLEGUNG DER KOMPENSATIONSMAßNAHMEN**

Im Rahmen der Forderungen aus den §§ 13 und 14 BNatSchG ist den Prinzipien der Eingriffsregelung zu folgen. Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. Aufgrund des Eingriffs in den Naturhaushalt sind die Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen mit einem ermittelten Flächenbedarf von insgesamt rund **2.800 m<sup>2</sup>** auszugleichen.

Zum Ausgleich für den Lebensraum- und Bodenverlust werden 3 Flächen für Kompensationsmaßnahmen festgelegt (s. folgende Tabelle). Die Kompensation des Eingriffs kann zum einen auf dem Eingriffsgrundstück, Flurstücke 24/1 und 24/2 erfolgen. Die Baumpflanzungen (Maßnahme 2) fungieren als zusätzliche Eingrünung zum Außenbereich. Da das Flächenangebot im Plangebiet nicht ausreicht, wird zusätzlich eine externe Ausgleichsmaßnahme (Maßnahme 3 in der Gemarkung Linden) festgelegt.

Gemäß § 7 LNatSchG RLP ergänzend zum § 15 BNatSchG ist vom Vorhabenträger darzulegen, wie die bei der Realisierung der Planung zu erwartenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft beseitigt oder durch geeignete Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. In der nachfolgenden Übersicht sind die eingriffsbedingten Konflikte den Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt. Vergleichbar mit der Funktionsüberlagerung auf der Eingriffsseite sind auch auf der Ausgleichsseite Funktionsüberlagerungen möglich.

Konflikt		Landespflegerische Maßnahmen		
Art des Eingriffs / Art der Auswirkung	betroffene Fläche in m <sup>2</sup>	lfd. Nr.	Beschreibung der Kompensationsmaßnahme	Anrechenbare Fläche in m <sup>2</sup>
Beeinträchtigung von intensiv genutzten Grünlandflächen (Versiegelung/Lebensraumverlust)	2.793 m <sup>2</sup>	1	Umwandlung von Nadelwald in Laubwald durch Rodung der Nadelgehölze und Initialpflanzungen  Flur 19, Flurstück 24/1 tlw. (Gemarkung Roßbach)  Ökologische Aufwertung: mittel Flächenfaktor Eingriff : Ausgleich >> 1:1 Ausgleichsflächengröße = 880 m <sup>2</sup>  (A) s. Textfestsetzung 5.1.	880 m <sup>2</sup>
		2	Anpflanzung von 5 heimischen standortgerechten Obstbäumen oder Wildobstbäumen und Entwicklung und dauerhafte Erhaltungspflege des grünlandartigen Unterwuchses als Extensivwiese durch Reduzierung der Nutzungsintensität. Ein Umbruch der Fläche bzw. eine Veränderung des Bodenreliefs sind nicht gestattet.  Flur 19, Flurstück-Nr. 24/2 tlw. (Gemarkung Roßbach)  <u>Hinweis zur Pflege:</u> 2- schürige Mahd im Jahr, frühester Schnitt ab 15. Juni, Abtransport des Mähguts, Verzicht auf chemische-synthetische Pflanzenbehandlungsmittel und mineralische Düngungen.  Ökologische Aufwertung: mittel Flächenfaktor Eingriff : Ausgleich >> 1:1 Ausgleichsflächengröße = 823 m <sup>2</sup>  (A) s. Textfestsetzung 5.2.  Die festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen. (A) s. Textfestsetzung 5.7.	823 m <sup>2</sup>



Konflikt		Landespflegerische Maßnahmen		
Art des Eingriffs / Art der Auswirkung	betroffene Fläche in m <sup>2</sup>	lfd. Nr.	Beschreibung der Kompensationsmaßnahme	Anrechenbare Fläche in m <sup>2</sup>
		3	Dauerhafte Offenhaltung einer Wiesenfläche im Übergang von Offenland zum Wald. Zurückhaltung der Verbuschung durch 2malige Mahd pro Jahr.  Flur 2, Flurstück 83 (Gemarkung Linden)  Ökologische Aufwertung: gering Flächenfaktor Eingriff : Ausgleich >> 1:4 Größe der Ausgleichsfläche = 5.648 m <sup>2</sup> Anrechenbare Fläche: 1.412m <sup>2</sup>  (A) s. Textfestsetzung 5.3.	1.412m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>2.793 m<sup>2</sup></b>			<b>3.115 m<sup>2</sup></b>

Konflikt	Landespflegerische Maßnahmen	
Art des Eingriffs / Art der Auswirkung	Ifd. Nr.	Beschreibung der Kompensationsmaßnahme
Eingriff in den Bodenhaushalt, Flächenversiegelung, Aufschüttungen und Abgrabungen	4	Vor Baubeginn ist der Mutterboden abzuschleppen und seitlich auf dem Grundstück zu lagern. (M) s. Textfestsetzung 5.7
	5	Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Boden verdichteter Flächenbereiche aufzulockern und mit Mutterboden zu überdecken. (M) s. Textfestsetzung 5.8
Erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser (geringe Verschärfung der Hochwasserwelle, Verminderung der Grundwasserneubildung).	6	<u>Hinweis:</u> Das anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen (Rückhaltung / Versickerung) im Plangebiet zu halten. Hierzu ist das anfallende Dachflächenwasser der Gebäude in Wasserbehälter / Zisternen einzuleiten und zu Brauchwasserzwecken (Bewässerung der Obstbäume und Gartenanlagen) zu nutzen bzw. zurückzuhalten und zu versickern. (M) s. Textfestsetzung 4.1
	7	Gewerblich genutzte Freiflächen, die durch Verschmutzungen und Schadstoffe belastet sind und durch Grundwasser gefährden können, sind zu versiegeln. (M) s. Textfestsetzung 4.2
	8	Verwendung von Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder breitfugige Beläge für die Gebäudezufahrt auf Flurstück 24/1, 24/2. (M) s. Textfestsetzung 4.3
Beeinträchtigung eines ländlich geprägten Orts- und Landschaftsraumes (Errichtung eines Geräte- / Lagerschuppens und eines Wohnhauses im Außenbereich)	2	Anpflanzung und dauerhafte Pflege von 5 heimischen standortgerechten Obstbaum-Hochstämmen mit einem Pflanzabstand von mind. 12 m. (A) s. Textfestsetzungen 5.5
	9	Die nicht bebauten Flächen sind, sofern sie nicht als Zufahrt oder Gebäudeerschließung benötigt werden, als Grünlandflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Anpflanzung von standortfremden Gehölzen, insbesondere von Nadelgehölzen, ist nicht zulässig. (M) s. Textfestsetzungen 6.2 i.V.m. 5.4.

## **5. UMSETZUNG DES PLANES / FLÄCHENBILANZ**

### **5.1. BODENORDNUNG**

Für die Realisierung der Ergänzungssatzung sind keine bodenordnerischen Maßnahmen in Form eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45-79 BauGB erforderlich. Das geplante Bauvorhaben und die Ausgleichsmaßnahmen werden auf den Grundstücken innerhalb des Plangebiets (Flur 19, Parzellen 24/1, 24/2) sowie auf sonstigen Grundstücken, für deren Umnutzung eine Einverständniserklärung der jeweiligen Grundstückseigentümer vorliegt, durchgeführt.

### **5.2. KOSTEN**

Die mit der Aufstellung und Realisierung der Satzung verbundenen Kosten sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Entsprechende Vereinbarungen wurden zwischen Ortsgemeinde und Vorhabenträger getroffen. Der Ortsgemeinde Roßbach entstehen somit keine Kosten infolge der Aufstellung und Umsetzung der Ergänzungssatzung.

## **6. 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 „Roßbach kons.“ liegt. Der Behörde liegen Dokumentationen und Hinweise zu Abbaustrecken ab etwa 12 m östlich des Plangebiets sowie auf Bodensenkungen und Tagesbrüche im Grubenbereich 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. Weiterhin liegen dem LGB für die Umgebung des Plangebiets Hinweise zu ehemaligem Bergbau auf Erze vor mit möglichen Kontaminationen der Ablagerungen in Ortsnähe. Es wird daher empfohlen, die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu überprüfen.

### **Boden und Baugrund**

Aufgrund der stark unterschiedlichen Tragfähigkeiten und Verformbarkeiten wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Die einschlägigen Baugrund- und Bodenschutz-Normen sind zu beachten.

Seitens der Ortsgemeinde Roßbach werden entsprechende Hinweise in die Textfestsetzungen der Ergänzungssatzung aufgenommen, die von den Bauherren in eigener Verantwortung bei Bauvorhaben zu beachten sind.

## **7. 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/Naturschutz/Dokumente/PlanungVernetzteBiotopsysteme/Westerwaldkreis/VBS\\_Westerwaldkreis\\_Zielekarte\\_1990\\_Blatt\\_1.pdf](https://lfu.rlp.de/fileadmin/lfu/Naturschutz/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](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php)

PLANUNGSGEMEINSCHAFT MITTEL RHEIN-WESTERWALD: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein – Westerwald. Koblenz 2017

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