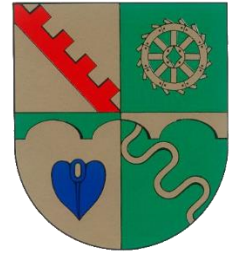


## **2. ÄNDERUNG DER ERGÄNZUNGSSATZUNG („ORTSABRUNDUNGSSATZUNG“) „IM AUENGARTEN“ UND „IN DER UFERBITZ“**

**ORTSGEMEINDE STEIN-WINGERT**



**VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG  
WESTERWALDKREIS**

**BESTANDTEILE DER SATZUNG:**

**PLANURKUNDE ALS ZEICHNERISCHES DECKBLATT**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.

**Fassung zum Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

**RU-PLAN Redlin + Renz**

Hauptstraße 27, 56414 Dreikirchen

Telefon: 06435 – 5090 – 0

Fax: 06435 – 5090 – 20

E-Mail: [info@ru-plan.de](mailto:info@ru-plan.de)

Internet: [www.ru-plan.de](http://www.ru-plan.de)



## Textteil

### Inhaltsverzeichnis

I.	Textfestsetzungen.....	1
II.	Begründung .....	3
1.	Planungsanlass.....	3
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	3
3.	Verfahren.....	3
4.	Geltungsbereich der Planänderung .....	4
5.	Inhalte der Planung.....	5
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	5
5.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung .....	5
5.3	Gestalterische Festsetzungen .....	6
6.	Verkehrliche Erschließung.....	6
7.	Ver- und Entsorgung .....	6
8.	Landespflege .....	6
8.1	Bestand .....	6
8.2	Planung .....	7
8.3	Bilanzierung/Wertung des Eingriffs/Kompensation .....	8
9.	Auswirkungen der Planung/Abwägung wesentlicher Belange.....	8
10.	Bodenordnung .....	8
11.	Quellenverzeichnis.....	8

### Impressum

**Auftraggeber:** Ortsgemeinde Stein-Wingert

**Auftragnehmer:** RU-PLAN Redlin+Renz

**Bearbeitung:** Dipl.-Ing. Claudia Redlin, Stadtplanerin  
Dipl.-Ing. (FH) Jutta Kuch, Landschaftsarchitektur  
M. Sc. Laura Wengenroth, Raumplanung

### Bearbeitungsstand Verfahrensstufen:

- Entwurf zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB  
Stand: 15.06.2022
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB  
Stand: 05.12.2022

## I. Textfestsetzungen

### Hinweis:

Entgegenstehende zeichnerische und textliche Festsetzungen der rechtskräftigen Ergänzungssatzung „Im Auengarten“ und „In der Uferbitz“ sowie der 1. Änderung werden mit Rechtskrafterlangung dieser Änderung ungültig. Die sonstigen Festsetzungen der Ergänzungssatzung „Im Auengarten“ und „In der Uferbitz“ sowie der 1. Änderung bleiben von der Planänderung unberührt und haben auch weiterhin Gültigkeit.

### A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

#### 1 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Maßnahme E4 (Flur 39, Flurstück 1667/1 teilw.; Größe: 2.978 m<sup>2</sup>):

Aufbau eines arten- und strukturreichen Waldinnenrandes westlich des Forstweges in einer Tiefe von 15 m und einer Länge von 200 m durch Pflanzung von Sträuchern (Pflanzverband 1,5 m x 1,5 m in Trupps von ca. 5 Exemplaren der gleichen Art) sowie Laubbäumen (Pflanzabstand: 20 m). Auf den ersten 3 m erfolgt die freie Sukzession zur Ausbildung einer Krautschicht. Vorhandene Laubbäume und Sträucher sind zu belassen.

#### Pflanzenvorschlagsliste

Bäume	
Elsbeere	Sorbus torminalis
Speierling	Sorbus domestica
Mehlbeere	Sorbus aria
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Wildapfel	Malus sylvestris
Sträucher	
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Liguster	Ligustrum vulgare
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

Die Pflege zum dauerhaften Erhalt des Waldinnenrandes erfolgt im Rahmen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft. Ein ggf. notwendiger Wildschutz erfolgt durch Einzelschutz (Wuchs- bzw. Schutzhüllen).

**B. Hinweise**

(nicht rechtsverbindlich)

**1 Archäologische Denkmalpflege, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie**

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen im Plangebiet vor. Allerdings wird der Bereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen. Diese Denkmäler unterliegen der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§ 16-21 DSchG RLP). Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per E-Mail über [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch unter 0261 6657 3000 anzuzeigen. Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig.

**2 Landesbetrieb Mobilität Diez**

Die für den Bau der Bushaltestelle erforderliche Entwurfsplanung ist zwingend mit dem Landesbetrieb Mobilität Diez abzustimmen. Eine weitere Abstimmung ist mit der zuständigen Kreisverwaltung als Auftraggeberin für den ÖPNV erforderlich.

**3 Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG**

Der Bestand der 20-kV-Freileitung mit 18 m breitem Schutzstreifen – beiderseits der Leitungssachse 9 m – ist auf dem Flurstück 35 durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert. Die Errichtung von Bauwerken ist im Schutzstreifen im Allgemeinen nicht zulässig; im Besonderen ist für jede Baumaßnahme die Zustimmung der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG erforderlich.

## **II. Begründung**

### **1. Planungsanlass**

Die seit 15.08.2003 rechtskräftige Ergänzungssatzung „Im Auengarten“ und „In der Uferbitz“ („Ortsabrundungssatzung“) erstreckt sich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Wingert der Ortsgemeinde Stein-Wingert. Für ein Grundstück liegt ein Bauantrag zur Errichtung eines Wohngebäudes mit Garage vor, der seitens der Ortsgemeinde befürwortet wird. Während das Wohngebäude innerhalb der überbaubaren Fläche des festgesetzten *Mischgebietes* errichtet werden soll, liegt die genehmigungspflichtige Garage innerhalb der *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*. Zudem befinden sich innerhalb dieser festgesetzten Fläche weitere, bereits realisierte bauliche Anlagen, sodass die Ortsgemeinde mit der 2. Änderung der Ergänzungssatzung „Im Auengarten“ und „In der Uferbitz“ nun die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Realisierung und Legitimierung der zuvor genannten Bauvorhaben schaffen möchte. Im Rahmen der 2. Änderung der Ergänzungssatzung soll daher die festgesetzte Landespflegefläche in ein Mischgebiet (MI) umgewandelt werden. Weiterhin beabsichtigt die Ortsgemeinde den Standort für eine Bushaltestelle an der Kreisstraße (K) 16 zu sichern.

Die Ortsgemeinde Stein-Wingert hat dazu am 19.10.2021 einen Beschluss zur Änderung der rechtskräftigen Ergänzungssatzung („Ortsabrundungssatzung“) „Im Auengarten“ und „In der Uferbitz“ gefasst. Die textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Ergänzungssatzung „Im Auengarten“ und „In der Uferbitz“ sowie der 1. Änderung gelten unverändert auch für den Bereich der 2. Änderung. Mit der Änderung sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die im Rahmen des Bauleitverfahrens zu bewerten und festzusetzen sind. Diese ergänzenden Textfestsetzungen sind in Teil I dieses Dokuments aufgeführt. Die Änderung der Ergänzungssatzung erfolgt als zeichnerisches Deckblatt. Die einzelnen Änderungspunkte sind in Kap. 5 dargelegt.

### **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg ist der Bereich der Änderung als *gemischte Baufläche* dargestellt. Nach den Vorgaben des § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplante Umwandlung einer *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* in ein *Mischgebiet* sowie einer *öffentlichen Grünfläche* in eine *Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Bushaltestelle* steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen. So entspricht die geplante Änderung in ein Mischgebiet der Darstellung im Flächennutzungsplan. Die Umwandlung der öffentlichen Grünfläche in eine Bushaltestelle ist kleinräumig auf ein Baugrundstück beschränkt und grenzt unmittelbar an eine Straßenverkehrsfläche an. Die städtebauliche Ordnung bleibt somit erhalten. Die Änderung des Bebauungsplanes kann somit gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB als aus dem übergeordneten Bauleitplan entwickelt angesehen werden.

### **3. Verfahren**

Mit der 2. Änderung der Ergänzungssatzung „Im Auengarten“ und „In der Uferbitz“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. 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 Änderung des Ergänzungssatzung erfolgt somit im vereinfachten Verfahren gemäß den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. 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.

#### **4. Geltungsbereich der Planänderung**

Die Änderung der Ergänzungssatzung bezieht sich auf die bislang als *Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* festgesetzten Flurstücke 35-41 (tw.) der Flur 3 (siehe Abbildung 1) sowie das als *öffentliche Grünfläche* festgesetzte Flurstück 247/1 der Flur 6 (siehe Abbildung 2).



Abbildung 1: Nördlicher Bereich der Flurstücke 35-41 der Flur 3 (Blickrichtung von Nordwesten nach Südosten)

Quelle: eigene Aufnahme vom 31.03.2022



Abbildung 2: Bereich des Flurstücks 247/1 der Flur 6 (Blickrichtung von Osten nach Westen)  
Quelle: eigene Aufnahme vom 31.03.2022

## 5. Inhalte der Planung

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die bislang als *Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* festgesetzten Flurstücke 35-41 (tw.) der Flur 3 werden zukünftig als *Mischgebiet (MI)* sowie als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO dürfen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen werden. Die rechtskräftige Ergänzungssatzung sieht keine diesbezügliche Einschränkung vor, so dass dort entsprechende bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Die Vorgaben der Ergänzungssatzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise werden für den Änderungsbereich unverändert beibehalten. Damit ist ein **Mischgebiet (MI)** nach § 6 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von **GRZ 0,4** und einer Geschossflächenzahl von **GFZ 0,8** festgesetzt. Weiterhin wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf **FH = 10,0 m** festgesetzt. Die Höhenangabe bezieht sich auf das Maß zwischen Höhenlage der Straße (gemessen an dem geplanten Gebäude nächstgelegenen Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche) und der Firstlinie der Gebäude.

Zur Klarstellung wird die Nutzungsschablone der Ergänzungssatzung „Im Auengarten“ und „In der Uferbitz“ in der Planzeichnung redaktionell ergänzt. Weitergehende textliche Festsetzungen erfolgen nicht.

### 5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Das bislang als *öffentliche Grünfläche* festgesetzte Flurstück 247/1 der Flur 6 wird als *Verkehrsfläche* mit besonderer Zweckbestimmung *Bushaltestelle* festgesetzt. Weitere

Verkehrsflächen werden nicht festgesetzt, da die Fläche der Bushaltestelle unmittelbar an die K 16 angrenzt und die Erweiterung des Mischgebietes eine Verlängerung der vorhandenen Baugrundstücke darstellt, sodass die Erschließung über diese sichergestellt ist.

### **5.3 Gestalterische Festsetzungen**

Es werden keine neuen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen, sondern auch hier gelten die Vorgaben der rechtskräftigen Ergänzungssatzung „Im Auengarten“ und „In der Uferbitz“ sowie der 1. Änderung.

## **6. Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des festgesetzten Mischgebietes sowie der Bushaltestelle ist über die K 16 und die daran angrenzenden Baugrundstücke sichergestellt.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Änderungsgebiets mit Strom, Wasser und Telekommunikationslinien sowie die Abwasserbeseitigung sind über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Kreisstraße sichergestellt.

## **8. Landespflege**

### **8.1 Bestand**

In der rechtsgültigen Ergänzungssatzung sind im nördlichen Bereich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung E2 festgesetzt. Diese sind als 5 m breite Hecke aus standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen auszubilden (s. Textfestsetzung Ziff. 2).

In der Örtlichkeit sind die Heckenpflanzungen nicht vorhanden. Stattdessen ist innerhalb dieser Abgrenzung auf den unbebauten Grundstücken Grünland ausgeprägt. Auf den bebauten Grundstücken befinden sich im Bereich der festgesetzten Maßnahme E2 Einfriedungen mit Gehölzen sowie gärtnerisch genutzte Bereiche, Brennholzlagerungen und Gartenhäuschen.



*Abbildung 3: Bestandssituation entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke 38-40 und Lage der festgesetzten Kompensationsmaßnahme E2 (Strichellinie)*

Quelle: eigene Aufnahme vom 31.03.2022





Abbildung 4: Bestandssituation entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 214/1 und Lage der festgesetzten Kompensationsmaßnahme E2 (Strichellinie)

Quelle: eigene Aufnahme vom 31.03.2022

In der Ergänzungssatzung vom 15.08.2003 ist auf dem Flurstück 247/1 (Flur 6) eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Für die Grünfläche wurde festgesetzt mindestens fünf Hochstämme anzupflanzen (s. Textfestsetzung Ziff. 2). In der Örtlichkeit sind insgesamt zwei Hochstämme (Obstbäume) vorhanden. Von zwei weiteren Bäumen waren noch Wurzelstöcke im Gelände erkennbar.

## 8.2 Planung

Die im nördlichen Bereich ausgewiesene Ersatzmaßnahme E2 in einer Größenordnung von 1.039 m<sup>2</sup> (208 laufende Meter, 5 m Breite) entfällt durch die Satzungsänderung. Diese Flächen werden zukünftig als Mischgebiet sowie als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt und schließen an die ausgewiesenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Ergänzungssatzung an. Hier ist die Anlage von Garagen, Gartenhäusern, etc. möglich. Weiterhin wird die im südöstlichen Bereich ausgewiesene öffentliche Grünfläche (Grundstücksgröße 350 m<sup>2</sup>) ebenfalls aus den Planunterlagen herausgenommen und als öffentliche Verkehrsfläche (Zweckbestimmung Bushaltestelle) festgesetzt. Der Wegfall der Ersatzmaßnahme E2 und der Grünfläche wird durch Maßnahmen im Wald kompensiert (s. folgendes Kapitel).

Eine Verlagerung der Eingrünungsmaßnahme E2 in Richtung der *Nisteraue* aus Gründen des Landschaftsbildes wird nicht als erforderlich angesehen: Nördlich des Neubaugebietes (Flurstücke 35-41) verläuft kein Wanderweg, der eine Eingrünung erfordern könnte. Zudem ist die *Nisteraue* an den flachen Uferseiten als offenes Grünland ausgeprägt, was eine Eingrünung mit Gehölzen aus Gründen des Landschaftsbildes nicht erfordert.

### **8.3 Bilanzierung/Wertung des Eingriffs/Kompensation**

Für den Wegfall der festgesetzten Ersatzmaßnahme E2 in einer Größenordnung von 1.039 m<sup>2</sup> ist der doppelte Ausgleich zu erbringen (d.h. 2.078 m<sup>2</sup>). Im Bereich der Grünfläche (Grundstücksgröße 350 m<sup>2</sup>) ist durch die Vergrößerung der Straßenfläche für die geplante Bushaltestelle der doppelte Ausgleich zu erbringen (d.h. 700 m<sup>2</sup>). In der Summe besteht ein Kompensationsbedarf von 2.778 m<sup>2</sup>.

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt über die Maßnahme E4 im Wald in einer Schleife der *Großen Nister* zwischen Stein-Wingert und Ehrlich (Flur 39, Flurstück 1667/1 teilw.; Waldabteilung 3a, Größe: 2.978 m<sup>2</sup>). Vorgesehen ist eine Waldinnenrandgestaltung westlich eines Forstweges in einer Tiefe von 15 m und einer Länge von 200 m. Aktuell ist diese Fläche mit einer Schlagflur auf einer ehemaligen Fichtenkultur bestanden.

Ziel ist der Aufbau eines arten- und strukturreichen Waldinnenrandes. Waldinnenränder haben eine hohe Bedeutung als Lebensraum zahlreicher Tier- und Pflanzenarten, als Übergangszone zwischen verschiedenen Lebensräumen, als Nahrungsgrundlage sowie als Element der Waldästhetik und Landschaftsgestaltung. Auf den ersten 3 m der 15 m tiefen Maßnahme erfolgt die freie Sukzession zur Ausbildung einer Krautschicht. Daran schließen sich die Bereiche zur Ausbildung eines strauchreichen Gehölmantels mit Sträuchern (Wolliger Schneeball, Liguster, Kreuzdorn, Roter Hartriegel und Pfaffenhütchen / Pflanzverband 1,5 m x 1,5 m in Trupps von ca. 5 Exemplaren der gleichen Art) sowie Laubbäumen (Arten: Elsbeere, Speierling, Mehlbeere, Wildbirne und Wildapfel; Pflanzabstand: 20 m) an. Die Pflanzung der Sträucher und Bäume sollte nicht streng stufenförmig, sondern buchtenförmig erfolgen. Vorhandene Laubbäume und Sträucher sind zu belassen.

Die Pflege zum dauerhaften Erhalt des Waldinnenrandes erfolgt im Rahmen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft. Ein ggf. notwendiger Wildschutz erfolgt durch Einzelschutz (Wuchs- bzw. Schutzhüllen).

## **9. Auswirkungen der Planung/Abwägung wesentlicher Belange**

Mit der geplanten Änderung sind unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen keine Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu erwarten. Die Durchführung einer Umweltprüfung entfällt. Aus landespflegerischer Sicht sind keine Auswirkungen der Planung zu erwarten.

## **10. Bodenordnung**

Für die Realisierung des Bebauungsplans sind keine bodenordnerischen Maßnahmen in Form eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45-79 BauGB erforderlich. Die Baugrundstücke befinden sich bereits im Eigentum der jeweiligen Bauherren, der Bereich der Bushaltestelle ist Eigentum der Ortsgemeinde.

## **11. Quellenverzeichnis**

MKUEM / MINISTERIUM FÜR KLIMA, UMWELT, ENERGIE UND MOBILITÄT (2021): Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz – Standardisiertes Bewertungsverfahren – gemäß § 2 Abs. 5 der Landesverordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Landeskompensationsverordnung -LKompVO)