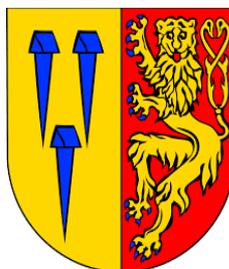


Gemeinde Hattert



Ergänzungssatzung „Am Brennersberg“

Unterlagen bestehend aus:

- I. SATZUNG**
- II. TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**
- III. BEGRÜNDUNG**
- IV. UMWELTBERICHT**
- PLANURKUNDE**

Planungsträger: Ortsgemeinde Hattert
57644 Hattert

Planung: StadTraum Ingenieurbüro für Bau & Umwelt
Dipl.-Ing. (FH) Holger Schaub
FB Architektur & Städtebau

Kölner Straße 1
57629 Müschenbach



Inhaltsverzeichnis

I. SATZUNG

Satzungsschrift

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- III. Landschaftsplanerische und grünordnerische Festsetzungen

III. BEGRÜNDUNG

1. Notwendigkeit zur Planaufstellung und Ableitung aus den übergeordneten Zielvorgaben

- 1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung
- 1.2 Darstellung im Flächennutzungsplan
- 1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse
- 1.4 Verfahren

2. Städtebauliche Rahmenbedingungen

- 2.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes
- 2.2 Verkehrserschließung
- 2.3 Technische Erschließung

3. Inhalte der Satzung

- 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 3.2 Gestalterische Festsetzungen
- 3.3 Integration landespflegerischer Zielvorstellungen

IV. UMWELTBERICHT

- 1. Vorbemerkung
- 2. Vorhaben und Umweltwirkungen
- 3. Übergeordnete Planung und Planwerke
- 4. Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation im Plangebiet
- 5. Eingriffsbewertung - Gegenüberstellung von Bestand und Planung
- 6. Zusammenfassung und Fazit

Anhang: 1. Literatur- und Quellenverzeichnis

2. Pflanzenliste



I. SATZUNG

Ergänzungssatzung der Ortsgemeinde Hattert für das Gebiet „Am Brennersberg“ gem. § 34 Abs. 4 BauGB

Der Rat der Ortsgemeinde Hattert hat aufgrund des § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB), der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) sowie der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung, folgende Satzung am beschlossen, die gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB hiermit bekanntgemacht wird:

§ 1

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Flurstücke 118 der Flur 1 in der Gemarkung Niederhattert sowie das Flurstück 81 der Flur 4 in der Gemarkung Oberhattert.

Diese Parzellen werden gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen (Ergänzungssatzung).

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs für die Ergänzungsfläche ist der beigefügten Planurkunde zu entnehmen.

§ 2

Die anliegende Planurkunde und die Textfestsetzungen sind Bestandteile dieser Satzung. Gemäß § 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 8 BauGB ist eine Begründung mit integriertem landespflegerischen Planungsbeitrag beigefügt.

§ 3

Diese Satzung trifft mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hattert,.....

.....
Peter Enders
(Ortsbürgermeister)



II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Textfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 BauNVO)

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e)) gemäß § 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1-2 BauNVO:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke,
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten,
3. Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Windenergie.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1. Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß : **0,5**
2. Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß : **1,0**
3. Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß: **II**
4. maximale Firsthöhe bei SD/ WD/ PD: **FH 10,00 m**
5. maximale Gebäudehöhe bei FD: **GH 8,50 m**

Die maximale Firsthöhe **FH** und Gebäudehöhe **GH** von 10,00 m / 8,50 m (II Vollgeschosse), ab dem tiefsten Anschnitt des natürlichen Geländes mit der Gebäudekante, darf nicht überschritten werden.

Unterster Bezugspunkt:

Als unterster Bezugspunkt gilt der tiefste Anschnitt des natürlichen Geländes mit der Gebäudekante.

Oberster Bezugspunkt:

Als oberster Bezugspunkt für die Gebäudehöhe wird der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes festgesetzt (ohne Schornstein, Antennen, Photovoltaik- und Solarthermieanlagen oder ähnliche Aufbauten).

3. Bauweise

(§ 9 Abs.1 BauGB und § 22 BauNVO)

1. Zulässig ist eine offene Bauweise (o).
2. Es sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zulässig.
3. Die zulässige Dachneigung beträgt bei Flachdächern 0° - 10° und bei geneigten Dächern 11° - 60°.
4. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
5. Pro Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs.1 BauGB und § 23 BauNVO)

1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und/oder Baulinien vorgegeben.
2. Bauliche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen/Baulinien zulässig.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie zur Regenwasserbewirtschaftung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20, 25a und 25b BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen sind in unterschiedliche Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen unterteilt. Sie sind mit dementsprechenden Zusätzen (Ex und Ax) gekennzeichnet. Nähere Festsetzungen zu diesen Maßnahmen befinden sich unter III. Landschaftsplanerische und grünordnerische Festsetzungen.

6. Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

KV-Freileitung mit Schutzstreifen:

Zur Bestandssicherung der KV-Freileitung und zur Gewährleistung eines sicheren Netzbetriebes dürfen in dem Schutzstreifen der KV-Freileitung (östlicher Teil der privaten Grünfläche) bei der Anpflanzung nur niedrig wachsende Gehölze verwendet werden, deren Endwuchshöhe 3,00 m nicht überschreitet.

Private Grünfläche mit Strauchgruppen als Pflanzgebot:

Das Baufeld wird von einer privaten Grünfläche im Osten, Süden und Westen von der bestehenden Bebauung sowie der angrenzenden freien Landschaft abgegrenzt. Auf dieser Fläche werden einheimische Sträucher als Pflanzgebot festgesetzt. Diese sollen als Strauchgruppen angelegt werden, um einen natürlichen Übergang zur angrenzenden Landschaft zu schaffen.

Weitere Festsetzungen finden sich unter III. Landschaftsplanerische und grünordnerische Festsetzungen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen **(§9 Abs.4 BauGB u. § 88 LBauO)**

1. Gestaltung baulicher Anlagen **(§88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Dachform und -neigung

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind bauliche Anlagen mit einer Dachneigung von 0° bis 10° bei Flachdächern und 11° bis 60° bei geneigten Dächern (Sattel-, Walm-, und Pultdächer) zulässig.

2. Gestaltung baulicher Nebenanlagen und Zufahrten **(§88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Bauliche Nebenanlagen sind innerhalb der Grundstücksflächen, gemäß den geltenden Vorschriften der Landesbauordnung (LBauO) zu errichten.

Stellplätze, Zufahrten und Aufstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen; sie sind z.B. mit Rasenpflaster, Pflastersteinen mit Sicker-/Rasenfuge (Fugenanteil >25%), wasserdurchlässigem Pflaster oder als Kombination aus Grünfläche mit befestigten Fahrspuren zu erstellen.

3. Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke **(§88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder einer anderen zulässigen Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten.

Die empfohlenen Gehölzarten sind der Liste im Anhang zu entnehmen.

III. Landschaftsplanerische und grünordnerische Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Kompensation der Eingriffe im Sinne von § 1a BauGB; § 8a BNatSchG

1.1 Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

A1 Festlegung einer privaten Grünfläche mit Strauchgruppen als Pflanzgebot:

Im Osten, Süden und Westen des Plangebietes werden Strauchgruppen entsprechend der Planzeichnung als Pflanzgebot festgesetzt. Ein entsprechender Pflanzvorschlag ist der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

1.2 Ersatzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

E1 Entwicklung einer Obstbaumreihe:

Auf der mit **E1** gekennzeichneten Fläche wird eine Obstbaumreihe mit 10 einheimischen Obstbäumen festgesetzt. Bei dieser Maßnahme handelt es sich um eine Kompensationsmaßnahme für die Errichtung eines Stallgebäudes in der Gemarkung Niederhattert, Flur 4, Flurstück 70/2 (Baugenehmigung der VG Hachenburg vom 29.12.2011, Az.: 00178-11-01), welche auf der Parzelle 118 (Flur 1) vorgesehen war. Diese Ersatzmaßnahme wird in der Gemarkung Oberhattert auf der Parzelle 81 (Flur 4) festgesetzt. Ein entsprechender Pflanzvorschlag ist der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

E2 Entwicklung einer extensiv bewirtschafteten Streuobstwiese:

Die als **E2** gekennzeichnete Fläche wird als private Grünfläche festgesetzt. Als Ausgleich für die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes wird auf der ca. 4.333 m² großen Grünfläche eine extensiv gepflegte, d.h. ohne Einsatz von Mineraldünger und Pflanzenschutzmitteln, blütenreiche Streuobstwiese entwickelt. Der Pflanzabstand der Obstbäume beträgt untereinander mindestens 10,00 m. Die einheimischen Obstbäume sind als Hochstämme anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Entsprechende Pflanzvorschläge und Mindestqualitäten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

IV. Hinweise

1. Bei allen Bauarbeiten sind die aktuell gültigen Regelungen und Verordnungen zum Schutz des Oberbodens und der Gehölze unbedingt zu beachten und anzuwenden.
2. Es wird empfohlen das anfallende Regenwasser, sofern es möglich ist, auf den Baugrundstücken zu versickern bzw. zurückzuhalten. Weiterhin wird empfohlen, das Regenwasser zu Brauchwasserzwecken zu nutzen.
3. **Landesamt für Bergbau und Geologie RLP:**
Es ist darauf zu achten, dass bei Eingriffen in den Baugrund grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen sind und für Neubauvorhaben wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durch einen Baugrundberater / Geotechniker empfohlen. Die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung ist spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter: <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faggeoldg.html> zur Verfügung. Die Übermittlungspflicht obliegt dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z.B.Ingenieurbüro,Bohrfirma).
4. Die maximale Firsthöhe (**10,00 Meter**) / Gebäudehöhe (**8,50 Meter**) ab dem tiefsten Anschnitt des natürlichen Geländes mit der Gebäudekante, darf nicht überschritten werden.
5. **Telekom Deutschland GmbH:**
In dem Plangebiet befinden sich Leitungen der Telekom Deutschland GmbH. Zum jetzigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass keine Kabel verändert werden müssen. Sollten sich während der Planungs- und Bauphase jedoch andere Erkenntnisse ergeben, sind diese unverzüglich der Telekom Deutschland GmbH unter folgender Kontaktadresse zu melden: Deutsche Telekom GmbH, Technik Niederlassung Südwest, B1 Herrn Leidig, Phillip-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83310; E-Mail: Thomas.Leidig@telekom.de) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, B1, Herrn Seibert, Phillip-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83305; E-Mail: Elmar.Seibert@telekom.de). In Teilbereichen des Plangebietes befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollte sich bei Baumaßnahmen dieser Verdacht bestätigen, ist dies unverzüglich den oben genannten Ansprechpartnern zu melden. Die Telekom Deutschland GmbH weist darauf hin, dass eigenmächtige Veränderungen an ihren Anlagen unzulässig sind und bei sämtlichen Baumaßnahmen die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom zu beachten ist.

6. Schutzstreifen 20-kV-Freileitung:

Zur Bestandssicherung der 20-kV-Freileitung und zur Gewährleistung eines sicheren Netzbetriebes dürfen im Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung bei der Anpflanzung nur niedrig wachsende Gehölze verwendet werden, deren Endwuchshöhe 3 m nicht überschreitet.

7. Archäologische Funde:

Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen. Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§ 16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens zwei Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261/66753000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in den archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs.1 Nr.13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen bis zu 125.000 € geahndet werden können (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).



III. BEGRÜNDUNG

1. Notwendigkeit zur Planaufstellung und Ableitung aus den übergeordneten Zielvorgaben

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Gemeinden bildet eine zentrale Aufgabe in der planerischen Gestaltung der Gemeindeflächen. Um wohnungsnahes Arbeiten zu fördern, sowie Arbeitsplätze für die Zukunft zu sichern und zu schaffen, ist die Ausweisung neuer Flächen für das Gewerbe notwendig.

Daher beabsichtigt der Eigentümer der Parzelle 118 (Flur 1) in der Gemarkung Niederhattert auf dieser Fläche die Errichtung einer Betriebsleiterwohnstätte. Die Parzelle grenzt unmittelbar an die bestehenden Flächen der Firma „Thomas Orthey GmbH“ an.

Um das Entwicklungspotential zu fördern plant die Ortsgemeinde Hattert daher die Aufstellung einer Ergänzungssatzung als eingeschränktes Gewerbegebiet „Am Brennersberg“.

Durch dieses Planvorhaben sollen an dem Standort die Grundlagen für den Erweiterungsbedarf einer örtlich ansässigen Firma geschaffen werden. Durch die Ausweisung dieser Gewerbeflächen soll unter anderem die Voraussetzung für die benötigte Expansion der „Thomas Orthey GmbH“ geschaffen werden, um somit eine Abwanderung des mittelständigen Unternehmens zu verhindern und Arbeitsplätze zu sichern.

Der Familienbetrieb befindet sich seit 1996 an seinem jetzigen Standort im Mühlenweg in Hattert und dort bietet sich keine Möglichkeit zur Erweiterung, was für die zukunftsorientierte Entwicklung des Betriebes unabdingbar ist.

Ziel der Ergänzungssatzung „Am Brennersberg“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe zu schaffen und aus städtebaulicher Sicht eine geordnete und zukunftsorientierte Entwicklung zu gewährleisten.

1.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die Ergänzungssatzung „Am Brennersberg“ sieht in diesem Gebiet Flächen für Gewerbe vor.

Die kleinräumige Erweiterung (ca. 0,2 ha) des Ortsbereiches ist städtebaulich vertretbar und hat daher keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend der Festsetzungen der Ergänzungssatzung „Am Brennersberg“ im Zuge einer Berichtigung anzupassen.

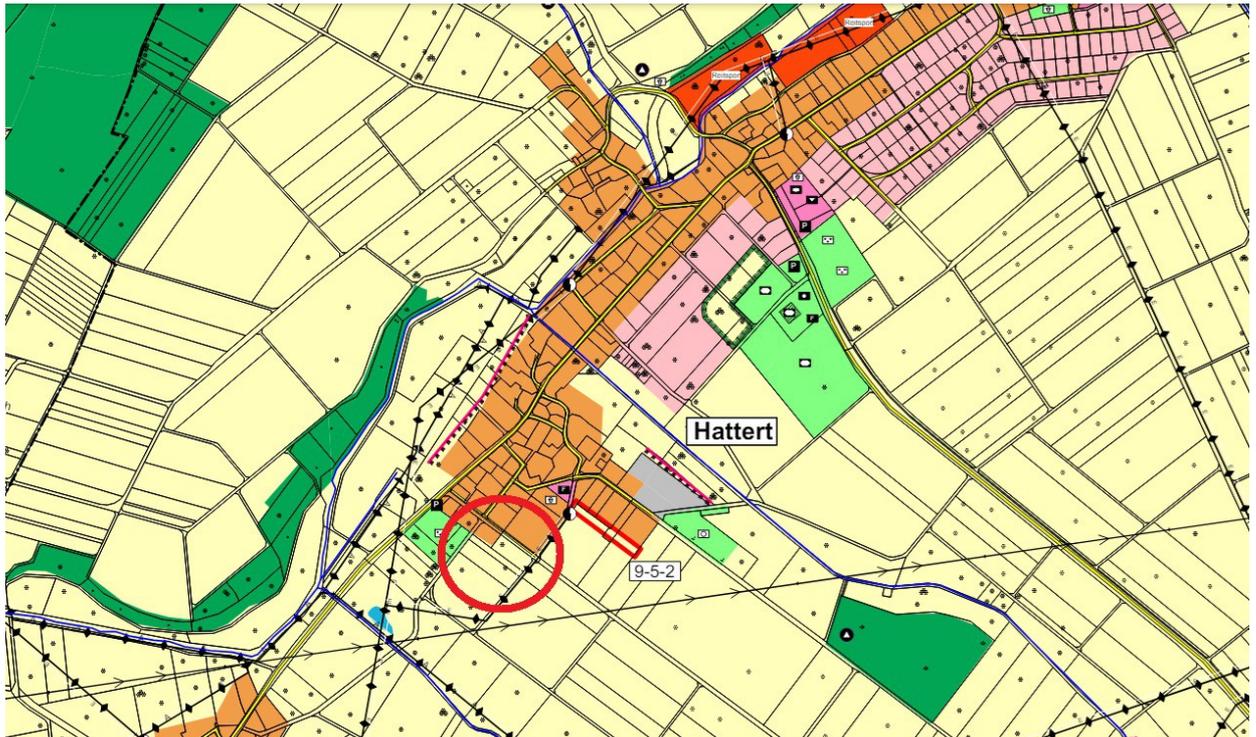


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Hachenburg mit Darstellung des Baugebietes (rot umrandeter Bereich; unmaßstäblich, genordet)

1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Folgende Grundstücke sind Bestandteil der Ergänzungssatzung „Am Brennersberg“:

Flur: 1; Flurstück: 118 (Gemarkung Niederhattert)

Flur: 4; Flurstück 81 (Gemarkung Oberhattert)

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.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt im normalen Verfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB.

2. Städtebauliche Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Die Gemeinde Hattert liegt in der Großlandschaft „Westerwald“ und dort innerhalb des Westerwaldkreises in dem Naturraum „Altenkirchener Hochfläche“.

Als Ortsgemeinde in zentraler Lage der Verbandsgemeinde Hachenburg, beträgt die Entfernung zum städtischen Mittelzentrum „Hachenburg“ ca. 5 Kilometer.

Hattert ist verkehrstechnisch über die Kreisstraße K 10 erschlossen, welche innerhalb der Ortslage als „Hauptstraße“ die Ortsmitte durchquert. Im weiteren Verlauf schließt diese ca. 1,6 km südwestlich des Plangebiets an die Bundesstraße B8 an. Diese stellt eine überregionale Anbindung an das Verkehrsnetz der Region Mittelrhein-Westerwald dar.

Im Umkreis von ca. 5 Kilometer gibt es zwei nahe gelegene Bahnhaltepunkte / Bahnhöfe, die an das Netz der Eisenbahnstrecke Oberwesterwald angeschlossen sind (Bf Hattert, Bf Hachenburg). Die Gemeinde ist generell verkehrstechnisch gut an das Verkehrsnetz im Landkreis Westerwald angeschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha und beinhaltet die Parzellen 118 (Flur 1) sowie 81 (Flur 4) in der Gemarkung Niederhattert und Oberhattert.

Das Gelände ist nahe zu eben und liegt auf ca. 284 m bis 292 m über NN. Diese Tatsache wirkt sich positiv auf die Bebaubarkeit und den gestalterischen Spielraum bei der Bebauung des Grundstückes aus.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine intensiv genutzte Grünfläche, welche zum aktuellen Zeitpunkt als Weidefläche für Ziegen und als wechselnde Stellfläche für die Pferdehaltung genutzt wird.



Abb.2: Auszug aus der Topographischen Karte (LANIS RLP, 2024)

2.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des ausgewiesenen Grundstückes erfolgt über den „Mühlenweg“ und die „Schulstraße“, welche im weiteren Verlauf an die Kreisstraße 10 „Hauptstraße“ angeschlossen sind. Die innere Erschließung fällt in den Verantwortungsbereich der Bauherren. Die nachzuweisende rechtliche Sicherung der Grundstückszufahrten im Einzelfall geht zu Lasten der Eigentümer.

Grundsätzlich hat die Ortsgemeinde Hattert im Hinblick auf die benachbarte Kreisstraße 10 durch entsprechende Festsetzungen in den Planunterlagen den Erfordernissen des Baugesetzbuches zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.

2.3 Technische Erschließung

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

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist voraussichtlich über die bestehenden öffentlichen Anschlüsse des „Mühlenweg“ und der „Schulstraße“ sichergestellt.

Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser wird über die bestehenden Anlagen der Verbandsgemeindewerke Hachenburg (VG-Werke Hachenburg) sichergestellt. Für die Erschließung der neuen Baufläche, ist die Erweiterung des Trinkwassernetzes in Abstimmung mit den VG-Werken Hachenburg vorzunehmen.

Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Grundstückes erfolgt bis zum Anschluss an die öffentliche Abwasserkanalisation im Trennsystem.

Um die Auswirkungen der Versiegelung zu minimieren, wird empfohlen das anfallende Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser), mittels einer Retentionszisterne zurückzuhalten.

Eine Genehmigungsplanung zum Einleiten des Niederschlagswassers ist inklusive der entsprechenden Berechnungen zur Rückhaltung der zuständigen Behörde vorzulegen.

Energieversorgung

Die Energieversorgung des Plangebietes kann durch Erweiterung des Niederspannungsnetzes in Absprache mit der „Energieversorgung Mittelrhein AG“ erfolgen.

Telekommunikation

Der Anschluss an mögliche Telekommunikationsleitungen ist vor Baubeginn mit der Telekom Deutschland GmbH abzusprechen und diese bei der weiteren Realisierung des Planvorhabens zu berücksichtigen.

3. Inhalte der Satzung

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das eingeschränkte Gewerbegebiet (**GE(e)**) soll die Ortsgemeinde Hattert als Standort für wohnortnahes Arbeiten stärken und das Entwicklungspotential fördern ohne den dörflichen Charakter der Gemeinde negativ zu beeinflussen. Als künftige Gewerbefläche zur Errichtung einer Betriebsleiterwohnstätte ist das Gebiet dem angrenzenden Tiefbauunternehmen „Thomas Orthey GmbH“ zugewiesen und in seiner Art und Weise dem Betrieb untergeordnet.

Dieser Prämisse folgend wird die Art der Nutzung im Planbereich auf ein **eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e))** nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Durch diese Festsetzung der Art der baulichen Nutzung passt sich das Baugebiet den bestehenden Gewerbeflächen des Tiefbauunternehmens „Thomas Orthey GmbH“ sowie den angrenzenden Flächen der Ortslage an.

Innerhalb des Plangebietes sind die folgenden Nutzungen gemäß § 8 BauNVO zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke,

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

Um der Umgebungsbebauung und dem Nutzungszweck der angrenzenden Ortslage zu entsprechen sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten,
3. Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Windenergie.

Das Maß der baulichen Nutzung in dem eingeschränkten Gewerbegebiet (**GE(e)**) wird durch die Grund- und Geschossflächenzahl mit GRZ **0,5** und GFZ **1,0** sowie mit der Höchstzahl der Vollgeschosse = II und der maximalen Firsthöhe = 10,00 m und Gebäudehöhe = 8,50 m festgesetzt.

Zur Verminderung der Versiegelung im Baugebiet, unter Berücksichtigung des ländlichen Raumes sowie der Ortsrandlage des Plangebietes, werden die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), entgegen der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO, mit geringeren Höchstwerten festgesetzt.

Als zusätzliche Begrenzung zur Regulierung der Höhenentwicklung im Gelände und in Anlehnung an die vorhandene Bebauung, wird die maximal zulässige Firsthöhe auf 10,00 m und die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 8,50 m begrenzt.

Diese Maße beziehen sich auf die in den Textfestsetzungen festgelegten Bezugspunkte für die maximale Gebäude- bzw. Firsthöhe. Der unterste Bezugspunkt wird durch den tiefsten Anschnitt des natürlichen Geländes mit der Gebäudekante festgesetzt. Der oberste Bezugspunkt wird durch den höchsten Punkt des jeweiligen Gebäudes definiert (ohne Schornstein, Antennen, Photovoltaik- und Solarthermieanlagen oder ähnliche Aufbauten). Für eine graphische Darstellung der Höhenangaben, Dachneigung und Bezugspunkte wird auf den Systemschnitt im Maßstab 1:500 auf der Planurkunde verwiesen.

Ferner werden für das gesamte Plangebiet maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Um dem Ortsbild gerecht zu werden wird im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs.1 BauNVO festgesetzt.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet.

3.2 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Vorgaben und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieser Ergänzungssatzung beziffern sich auf ein Mindestmaß. Aufgrund der Ausführungen der angrenzenden Bebauung sowie der Gestaltungsvielfalt sind vertiefende Festsetzungen städtebaulich nicht begründbar.

Die geltenden Festsetzungen der Ergänzungssatzung „Am Brennersberg“ beschränken sich auf die Dachgestaltung, die Gestaltung der baulichen Nebenanlagen sowie die Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen:

Zulässig sind Sattel-, Walm-, Pult-, und Flachdächer. Die zulässige Dachneigung bei Flachdächern beträgt 0° bis 10° sowie bei geneigten Dächern 11° bis 60°.

Bauliche Nebenanlagen sind innerhalb der Grundstücksflächen, gemäß den geltenden Vorschriften der Landesbauordnung (LBauO) zu errichten.

Stellplätze, Zufahrten und Aufstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen; sie sind z.B. mit Rasenpflaster, Pflastersteinen mit Sicker-/Rasenfuge (Fugenanteil >25%), wasserdurchlässigem Pflaster oder als Kombination aus Grünfläche mit befestigten Fahrspuren zu erstellen.

Weiterhin sind die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke gemäß § 10 Abs. 4 LBauO landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu begrünen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind nicht zulässig.

3.3 Integration landespflegerischer Zielvorstellungen

Die Ergänzungssatzung „Am Brennersberg“ beinhaltet landespflegerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zum Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.

Bei dem Plangebiet und seiner näheren Umgebung handelt es sich um intensiv genutzte Grünflächen, welche als Weideflächen für Pferde und Ziegen genutzt werden.

Es ist geplant, die künftige Baufläche im im Osten, Süden und Westen mittels einer privaten Grünfläche (**A1**) in die Landschaft einzubinden. Auf dieser Fläche sind Strauchgruppen aus einheimischen Sträuchern anzupflanzen, welche das Plangebiet in diesem Bereich räumlich erfassen sollen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Im Westen dieser privaten Grünfläche dürfen zur Bestandssicherung der KV-Freileitung und zur Gewährleistung eines sicheren Netzbetriebes innerhalb dieses Schutzstreifens bei der Anpflanzung nur niedrig wachsende Gehölze verwendet werden, deren Endwuchshöhe 3,00 m nicht überschreitet.

Auf der mit **E1** gekennzeichneten Fläche wird eine Obstbaumreihe mit 10 einheimischen Obstbäumen festgesetzt. Bei dieser Maßnahme handelt es sich um eine Kompensationsmaßnahme für die Errichtung eines Stallgebäudes in der Gemarkung Niederhattert, Flur 4, Flurstück 70/2 (Baugenehmigung der VG Hachenburg vom 29.12.2011, Az.: 00178-11-01), welche auf der Parzelle 118 (Flur 1) vorgesehen war. Diese Ersatzmaßnahme wird in der Gemarkung Oberhattert auf der Parzelle 81 (Flur 4) festgesetzt. Ein entsprechender Pflanzvorschlag ist der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

Des Weiteren wird auf der zuvor genannten Parzelle eine externe Ersatzmaßnahme (**E2**) festgesetzt, um die Eingriffe in den Naturhaushalt zu kompensieren. Auf der ca. 4.333 m² großen Grünfläche soll eine extensiv gepflegte, d.h. ohne Einsatz von Mineraldünger und Pflanzenschutzmitteln, blütenreiche Streuobstwiese entwickelt werden. Der Pflanzabstand der Obstbäume untereinander beträgt mindestens 10,00 Meter. Die einheimischen Obstbäume sind als Hochstämme anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Diese Maßnahmen bilden neue Habitat für Insekten und Vögel auf der Nahrungssuche. Die Hochstämme und Sträucher dienen einer Vielzahl an Vogelarten als Ansitz- oder Singwarte und schaffen neue potentielle Nistplätze.

Allgemein wird als wichtig erachtet, dass Biotopbestände und ihre vernetzenden Funktionen erhalten, gepflegt und entwickelt werden; unbelastete Böden möglichst erhalten und entwickelt werden; die Funktionsfähigkeit der Wasserkreisläufe sicher gestellt bzw. wiederhergestellt werden sowie das die bestehenden Ortsränder durch Streuobstwiesen, Gehölzstreifen oder Feldhecken gefasst werden.



Abb.3: Pflanzanweisung für die externen Ersatzmaßnahmen (Eigene Darstellung)



IV. UMWELTBERICHT

1. Vorbemerkung

Für die Ausarbeitung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind die Vorgaben gemäß § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB, bezüglich des Umweltschutzes und Naturhaushaltes, einzuhalten und anzuwenden.

Infolgedessen muss ein Eingriff in die Natur und Landschaft, resultierend aus einer möglichen Planung, durch einen adäquaten und naturschutzfachlich korrekten Ausgleich kompensiert werden.

Der Eingriff in Natur- und Landschaft, verursacht durch die vorliegende Planung, erfolgt durch die Inanspruchnahme von Wiesen- und Weideflächen mittlerer Standorte.

In den folgenden Ausführungen wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung vorgenommen sowie eine Analyse der möglichen Auswirkungen auf das Plangebiet hinsichtlich des geplanten Vorhabens dargestellt.

2. Vorhaben und Umweltwirkungen

2.1 Bestandsdarstellung

Die Ortsgemeinde Hattert liegt in der Großlandschaft „Westerwald“ (Naturraum 3. Ordnung) und dort innerhalb des Niederwesterwalds im Naturraum „Altenkirchener Hochfläche“ (Naturraum 5. Ordnung).

Das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet **GE(e)** liegt in südöstlicher Ortsrandlage der Gemeinde Hattert. Mit einer leichten Nordwest -Neigung befindet sich das Plangebiet auf einer Höhenlage von 285 m NN bis 291m NN. Geologisch betrachtet liegt dieses im Bereich des devonischen und unterdevonischen Grundgebirges. Daraus haben sich im Laufe der Bodengenese Wechsellagerungen aus Ton-, Silt-, und überwiegend Sandsteinen gebildet. Lehmböden gebildet. Die daraus resultierenden Bodentypen sind vorwiegend um Braunerden, sowie Parabraunerden.

2.2 Art und Umfang des Vorhabens

Das geplante Baugebiet soll im Nordosten des Gebietes an die Gemeindestraße „Mühlenweg“ angeschlossen werden.

Es wird gemäß § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen und dem angrenzenden Bauunternehmen „Thomas Orthey GmbH“ untergeordnet. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit **0,5** und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit **1,0** bei zweigeschossiger Bauweise angesetzt.

Insgesamt soll 1 Bauplatz erschlossen werden.

Innerhalb dieses Bauplatzes soll eine Betriebsleiterwohnstätte mit Nebenanlagen errichtet werden, welche dem oben stehenden Betrieb zugeordnet wird.

In dem Baufenster ist der Bau von Einzel- und Doppelhäusern zugelassen, wobei die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf zwei beschränkt ist.

Die Firsthöhe wird auf 10,00 m, die maximale Gebäudehöhe auf 8,50 m begrenzt.

2.3 Geprüfte Standortalternativen

Im Vorfeld des Beschlusses zur Erarbeitung der Ergänzungssatzung „Am Brennersberg“ wurde eine Standortanalyse vorgenommen. Es finden sich keine geeigneten Alternativen zum ausgewählten Standort in der Gemarkung Niederhattert.

2.4 Wirkung des Vorhabens

Baubedingt:

- Veränderung der Geländetopographie
- Veränderung der Oberflächengestalt
- Bau von 1 Betriebsleiterwohnstätte mit Nebenanlagen
- Landnutzungsänderung: Verlust von unversiegelten Flächen
- Versiegelung von maximal 854 m² Boden durch Neuversiegelung (Neubau einer Betriebsleiterwohnstätte mit Nebenanlagen)
- Anlage von Siedlungsgärten
- Anlage von einem öffentlichen Grünstreifen mit einheimischen Bäumen um große Teile der geplanten Wohnbaufläche

Anlagenbedingt:

- 1 Baukörper am Ortsrand mit einer Höhe von maximal 10,00 m über dem umgebenden Gelände
- Verringerung der natürlichen Infiltration und damit Verminderung der Grundwasserneubildung durch die Flächenversiegelung
- Geringer Anstieg sowie Beschleunigung des Oberflächenabflusses aufgrund der zusätzlichen Versiegelung

Betriebsbedingt:

- Versorgungsbedarf mit Energie und Wasser
- zusätzlicher Abfall- und Abwasseranfall

3. Übergeordnete Planung

Das Plangebiet ist dem Landschaftsraum „Altenkirchener Hochfläche“ zuzurechnen. Das Kartenwerk der Planung vernetzter Biotopsysteme trifft zum Untersuchungsgebiet und seiner unmittelbaren Umgebung konkrete Aussagen:

Für das Plangebiet werden „Wiesen und Weiden mittlerer Standorte“ in den vorliegenden Planwerken ausgewiesen. Im direktem Umfeld befinden sich Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie Flächen für Äcker, Rebfluren und Obstplantagen.

Das Leitbild der Planung in diesen Gesamtregionen sieht nach dem Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS-RLP) offenlandbetonte Mosaiklandschaften vor. Grünland ist in den Talsohlen sowie in den Bachniederungen und Bachursprungmulden verbreitet. Das Offenland außerhalb der Bachniederungen ist aufgelöst in ein kleinteiliges Mosaik aus Acker- und Grünlandparzellen. Insgesamt liegt ein ausgewogenes Acker- Grünland-Verhältnis vor.

Zu den Entwicklungszielen und Maßnahmen dieser Landschaft gehören u.a. die Sicherung von charakteristischen und Identitätsbildenden Geländeformen und Vegetationsstrukturen, wie Tal- und Quellmulden mit Grünlandnutzung und Feuchtbereichen, Heckenzügen, Streuobstbeständen, Waldrändern, bewaldeten Hängen sowie Rücken und Kuppen.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation im Plangebiet

Die Leitziele für die einzelnen Schutzgüter lassen sich aus den allgemeinen Grundsätzen des Naturschutzes und der Landespflege aus dem Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) ableiten.

4.1 Mensch

Die aus dem Planungsgebiet resultierenden Folgen müssen von der Wirkung der Bestandsbebauung auf den Menschen unterschieden werden.

Aus der zukünftigen Bebauung ergeben sich Lärm, Immissionen und visuelle Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auf die bestehende Bebauung und ihre Bewohner.

Weiterhin wirkt sich die Maßnahme durch ihre Barrierewirkung sowie die Veränderung des Landschaftsbildes auf die Erholungsfunktion der Landschaft aus.

Leitziele:

Der § 1 des BNatSchG besagt, dass „Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen (...) im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen sind, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind“.

Des Weiteren ist der Grundsatz zu beachten, dass mit Flächen sparsam und schonend umzugehen ist. Im besiedelten Bereich sollen naturnahe Flächen in ausreichendem Maße vorhanden sein, die als Spielraum und zur Naturerfahrung insbesondere für Kinder nutzbar sind.

Bewertung:

Aufgrund der Bauplatzzahl von 1 Stück, ist das Mehraufkommen von Verkehrslärm und -immissionen als unerheblich einzustufen.

Eine ausreichende Entlüftung ist durch die leichte Hanglage sichergestellt.

Wegen den hohen technischen Standards und den Vorschriften zu Heizungsanlagen und Isolation sind vom Plangebiet ausgehende Belastungen durch Luftschadstoffe nicht zu befürchten.

4.2 Flora (Biotope) und Fauna

Flora (Biotope):

Der Untersuchungsraum der geplanten Neuausweisung von Gewerbeflächen ist geprägt von intensiv genutzten Weideflächen. Im Norden und Nordwesten schließen sich die bebaute Ortslage sowie der Verlauf der Kreisstraße K10 an. Östlich und südlich wird das Plangebiet von befestigten und unbefestigte Feldwegen limitiert. In der unmittelbaren Nähe befinden sich weitere Biotoptypen der gleichen Kategorie sowie Ackerflächen. Kleinere punktuelle und flächenhafte Strukturen wie ein Feldgehölz aus vorwiegend autochthonen Arten sowie Obstbaumgruppen und Obstbaumreihen befinden sich südlich des Plangebietes.

Die Parzelle 118 (Flur 1) wird zum aktuellen Zeitpunkt als Weidefläche für Ziegen und Pferde genutzt. Im Westen dieser Fläche, auf ca. 1.160 m², befindet sich die Ziegenweide mit einem Unterstand, sodass diese ganzjährig auf dieser Fläche leben können. Im Osten des Plangebietes befindet sich auf ca. 1.050 m² eine Pferdeweide.

Dieses Grünland wird überwiegend von Gräsern dominiert, hingegen ist das Vorkommen von krautigen Arten als „einzeln frequentiert“ einzustufen.

In diesem Zusammenhang sind insbesondere zu nennen: Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Knauelgras (*Dactylis glomerata*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Wiesenlieschgras (*Phleum pratense*) und Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*).

Die vorgefundenen Extensivierungszeigerarten wie z.B. Feld-Hainsimse, Wiesen-Flockenblume, Zaun-Wicke, Gamander-Ehrenpreis und Ferkelkraut weisen überwiegend eine geringe Deckung auf.

Zieht man den Anteil an Störanzeigern (z.B. Ampfer, Weißklee) vom Gesamtkräuteranteil ab, liegt dieser bei unter 10%.

Daher sind die Kriterien zur Ansprache der Fläche als gesetzlich geschütztes „Magergrünland“ (FFH-Lebensraumtypen 6510 (magere Flachlandmähwiesen) bzw. 6520 (magere Berg-Mähwiesen)) nicht erfüllt.

Fauna:

Prinzipiell bilden Grünlandflächen ein Nahrungsbiotop für blütenbesuchende Insektenarten sowie die von ihnen lebenden Räuber, kräuterfressende Insektenlarven und von diesen abhängige Vogelarten wie Girlitz, Stieglitz und Hänfling. Sie stellen einen Lebensraum für diverse Insekten (z.B. Gallmücken, Gallwespen, Spinnen, Springschrecken) und Winterquartiere für Wirbellose in den Hohlräumen der vertrockneten Halme und Stängel (z.B. Marienkäfer, Käferlarven, Spinnenarten) dar. Ebenso dienen sie als potentielle Fortpflanzungsstätte für Vogel- und Niederwildarten, Hummelarten und Webspinnenarten.

Säugetiere wie Igel, Feldhase, Maulwurf und verschiedene Mäusearten finden in Grünlandbereichen ebenfalls Lebensräume.

Vögel wie Mäusebussard, Turmfalke und Goldammer sind von Grasland-Biotopen als Nahrungsbiotop abhängig, aber nicht allein auf diese angewiesen.

Jedoch nehmen die Habitatfunktionen mit steigender Nutzungsintensität ab, was dazu führt, dass das Plangebiet aufgrund seiner intensiven Nutzung als Ziegen- und Pferdeweide nur bedingt als Lebensraum nutzbar ist.

Die an das Plangebiet angrenzenden Gehölzstrukturen wie Obstbaumgruppen und Obstbaumreihen bieten insbesondere für verschiedene Vogelarten potentielle Habitate. Für diese sind Ansitz- und Singwarte, Deckung, Treff- und Nistplatz zu nennen. Nach intensiver Untersuchung konnten keine Baumhöhlen oder Baumspalten an den entsprechenden Gehölzen gefunden werden.

Charakteristische Arten der Feldgehölze und Gebüsche sind Kernbeißer, Dorngrasmücke, Kleiber, Eichelhäher, Buntspecht und Zaunkönig. An Reptilien findet hier potentiell die Blindschleiche Lebensräume. Säuger wie Kaninchen, Igel, Mauswiesel und Mäusearten nutzen Hecken und Feldgehölze als Deckung. Diese Gehölzstrukturen bleiben von der Planung unberührt.

Auf den untersuchten Flächen konnten im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung keine Nistplätze oder Brutstandorte von Bodenbrütern nachgewiesen werden. Des weiteren konnten keine geeigneten Quartierstandorte für Fledermäuse im Plangebiet nachgewiesen werden. Im direkten Umfeld des Untersuchungsraumes sind an den bestehenden Gebäuden mögliche Strukturen für Gebäudebrüter vorhanden, welche durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt werden.

Bewertung:

Flora (Biotope):

Im Bereich des zukünftigen Baugebietes wurden keine floristischen Besonderheiten festgestellt, die einem pauschalen gesetzlichen Schutz unterliegen.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Durchgrünung des Gebietes (**A1**) sowie die externen Ersatzmaßnahmen können dem Verlust der bestehenden Biotope entgegenwirken.

Fauna:

Die anzunehmenden baubedingten Biotopverluste betreffen ausschließlich Habitats, die aufgrund ihrer niedrigen ökologischen Wertigkeit nicht als essentiell für die Populationen der potentiell vorkommenden Arten anzusehen sind.

Bei den künftigen Bauflächen handelt es sich größtenteils um intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland. Angrenzende Ausweichmöglichkeiten auf Flächen mit dem gleichen Charakter sind in der Umgebung des geplanten Gewerbegebietes ausreichend vorhanden.

Für die konkrete Bewertung der faunistischen Situation des Plangebietes wird hier auf die artenschutzrechtliche Vorprüfung des Ingenieurbüros Stadtraum verwiesen.

4.3 Boden

Gemäß der geologischen Karte von Rheinland-Pfalz (Geologische Übersichtskarte von Rheinland-Pfalz im Maßstab 1:300 000 (GÜK 300)) handelt es sich um quartäres Grundgestein. Oberhalb dieses Grundgesteines stehen Fließerden und ähnliche Umlagerungsbildungen, wie Hangschutt, Hanglehm, Blockschutt, Schuttkegel und Bergsturzmassen an, aus welchem sich mit anstehenden Ton- und Siltstein im Bereich des Plangebietes. Die Bodenart ist überwiegend als sandig bis toniger Lehm einzuordnen, welcher mit wechselnden Anteilen an Gesteinsbruchstücken und Geröllen als skelettartig zu bezeichnen ist. Im Laufe der Pedogenese haben sich daraus vorrangig Braunerden und Parabraunerden entwickelt. In Tälern und Senken können vereinzelt, aufgrund des hohen Tongehaltes, sogenannte Pseudogleye als vorherrschender Bodentyp auftreten.

Die Ackerzahlen im Bereich des Untersuchungsgebietes liegen zwischen 40 und 60 bei hohem Ertragspotential. Die Böden weisen ein mittleres Adsorptionsvermögen für Schadstoffe auf und haben ein ebensolches Wasserspeichervermögen.

Bewertung:

Die zukünftige Neuversiegelung der bis heute weitgehend ungestörten Böden bedeutet eine dauerhafte negative Auswirkung des Vorhabens. Die Lebensraumfunktion der Böden für Flora und Fauna sowie ihre Schutzfunktion für den Wasserkreislauf ist nach ihrer Überbauung nicht mehr bzw. nur noch stark eingeschränkt gegeben. Durch die neue Bebauung und durch den Bau der Verkehrsflächen werden im Plangebiet maximal 854 m² neu versiegelt. Dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch die Festlegung der für ein Gewerbegebiet geringen Grundflächenzahl (0,5) Rechnung getragen.

4.4 Wasser

Das Plangebiet entwässert nach Nordwesten Richtung des angrenzenden Wirtschaftsweges und der anstehenden Grünfläche. Aufgrund der geringen Hangneigung kann der anstehende Niederschlag im Bereich des Plangebietes in den Boden infiltrieren.

Innerhalb des Geltungsbereiches des geplanten Gewerbegebietes befindet sich kein Gewässer.

Derzeit weist das Untersuchungsgebiet noch keine Versiegelung auf, die eine Versickerung des Niederschlages in den Boden verhindert. Die Infiltration auf der Fläche reduziert Abflussspitzen, da sie den Oberflächenabfluss verringert und dafür sorgt, dass das Wasser zeitverzögert in einen Vorfluter oder die Kanalisation gelangt.

Die Untergrundverhältnisse im Plangebiet lassen auf eine mäßige bis mittlere Grundwasserneubildungsrate schließen.

Bewertung:

Im Untersuchungsgebiet stehen erfahrungsgemäß – wie im regionalen Umfeld üblich – Hang-/ bzw. Verwitterungslehme mit hohen Feinkornanteilen an. Diese weisen ein hohes Adsorptionsvermögen auf und gewährleisten daher einen guten Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen.

Die negativen Auswirkungen des Vorhabens liegen in der Neuversiegelung von Flächen. Diese kann das Abflussverhalten im Untersuchungsgebiet nachteilig beeinflussen, da sie die Retentionsfunktion des Bodens einschränkt. Eine Folge kann die Steigerung des Oberflächenabflusses und damit eine stärkere Wasserführung in der Kanalisation oder einem Vorfluter sein.

Wenn folgende Empfehlungen beachtet werden, können die Auswirkungen des Neubaugebietes auf den Wasserhaushalt als gering eingestuft werden:

- Verminderung des Versiegelungsgrades und Reduzierung des Oberflächenabflusses durch die Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,5
- Empfehlung zur Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenbeläge im Bereich der Stellplätze und Zufahrten
- Entwicklung der nicht überbauten Flächen als artenreiche Grünanlagen, um eine mögliche Infiltration des Oberflächenwassers zu gewährleisten

4.5 Klima

Der Westerwaldkreis ist durch ein "ozeanisches wintermildes feuchtes Hügellandklima" geprägt.

Die verschiedenen Höhenlagen bedingen deutliche Unterschiede im Temperaturgang. In der Höhenlage des Planungsraumes von ca. 315 m ü. NN kann von einer mittleren Jahrestemperatur von etwa 8,0°C ausgegangen werden.

Bei Hochdrucklagen fließt oft schwere Bodenkaltluft in die Täler, bildet Kaltluftseen und verhindert durch stabile Schichtung die Luftzirkulation. Besonders im Frühling kann es zu länger anhaltenden Bodeninversionslagen kommen.

Die mittlere Jahressumme des Niederschlages liegt bei rund 850 mm.

Die Verteilung der Winde ist von der Großwetterlage, der Höhenlage und dem Relief der Landschaft abhängig. Entsprechend der Lage des Kreises und seiner Zugehörigkeit zum ozeanischen Klimabereich herrscht Westströmung vor.

Bewertung:

Unter der Voraussetzung, dass die geltenden rechtlichen Vorgaben zu Wärmedämmung und Heizungsanlagen eingehalten werden, sind die von Verkehr und Hausbrand ausgehenden Emissionen des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes aufgrund der geringen Bauplatzzahl und der lockeren Bebauung als niedrig einzuordnen.

Die Neuversiegelung wird voraussichtlich den Strahlungshaushalt des Gebietes so beeinflussen, dass es zu einer marginalen Temperaturzunahme im Lokalklima kommen kann.

Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet können dem entgegenwirken.

4.6 Landschaft

Das Plangebiet ist dem Landschaftsraum „Altenkirchener Hochfläche“ zuzurechnen. Das zu erschließende Gewerbegebiet befindet sich an einem leichten Nordwesthang.

Die vorherrschenden Formen der Landnutzung in dem direkten Umfeld des Untersuchungsgebietes sind landwirtschaftliche Grünflächen (Mähwiesen und Weideflächen) sowie Ackerflächen. Nordwestlich schließt sich Wohnbebauung an.

Da es sich bei dem Plangebiet um landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen (Ziegenweide, Pferdeweide als wechselnde Auslaufläche) handelt, sind keine wertvollen landwirtschaftlichen Strukturen von dem Vorhaben betroffen. Die Nordwestlich angrenzende Bestandsbebauung ist bisher nicht optimal in die Landschaft eingebunden.

Die an das Untersuchungsgebiet angrenzende Bebauung weist überwiegend Charakteristika eines Haufendorfs auf. Das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet in Ortsrandlage fügt sich an das bestehende Ortsbild an und wird durch seine Begrünungsmaßnahmen optimal in das Landschaftsbild integriert.

Es ist geplant, das Gebiet im Osten, Süden und Westen mittels einer privaten Grünfläche dezent in die Landschaft einzubinden. Auf dieser Fläche werden Strauchgruppen aus einheimischen Gehölzen als Pflanzgebot festgesetzt.

Bewertung:

Da keine besondere Struktur- oder Artenvielfalt im Untersuchungsgebiet vorliegt, ist es hinsichtlich der vorgesehenen Bebauung als unsensibel einzustufen. Wertvolle Landschaftsbestandteile werden durch das Vorhaben nicht gefährdet.

4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Archäologisch, architektonisch oder gesellschaftlich bedeutende Funde, bzw. Bauten, die unter Denkmalschutz oder unter das Pflegegesetz fallen, sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten dennoch unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren (siehe hierzu Ziffer „IV Hinweise“ in den Textfestsetzungen). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Bewertung:

Im Bereich des Untersuchungsraumes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine wertvollen kulturelle oder gesellschaftliche Denkmäler oder Strukturen. Daher ist durch die Neuausweisung von Gewerbeflächen keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern zu erwarten.

5. Eingriffsbewertung - Vergleichende Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Die Bewertung und Bilanzierung der geplanten Maßnahme erfolgt nach den Vorgaben des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in Rheinland-Pfalz, welcher im Mai 2021 vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität veröffentlicht wurde.

5.1 Ermittlung des Biotopwertes – Bestand

Ermittlung des Biotopwertes vor dem Eingriff				
Code	Biototyp	Wert [BW/m ²]	Fläche [In m ²]	Biotopwert gesamt [BW]
EB1	Fettwiese, intensiv genutztes Grünland	8	2.196	17.680
HN1	Gebäude (Weideunterstand)	0	14	0
Gesamt:			2.210	17.680

Der Biotopwert der Ausgangssituation beträgt insgesamt **17.680** Biotopwertpunkte. Durch das geplante Vorhaben sollen gewerblich genutzte Gebäude und Nebenanlage sowie begrünten Flächen entstehen.

Eine noch nicht erfolgte Kompensationsmaßnahme (KOM-1576148422370) auf der Parzelle 118 wird aufgrund der vorliegende Planung als externe Ersatzmaßnahme auf der Parzelle 81 in der Flur 4 (Gemarkung Oberhattert) realisiert. Die Pflanzanweisung bezüglich der genauen Art und Weise der Ausführung der externen Maßnahme E1 und E2 wird unter Ziffer 3.3 „Integration landespflegerische Zielvorstellung“ graphisch dargestellt.

5.2 Ermittlung des Biotopwertes – Planung

Ermittlung des Biotopwertes vor der Kompensation				
Code	Biototyp	Wert [BW / m ²]	Fläche [In m ²]	Biotopwert gesamt [BW]
HN1	Gebäude	0	854	0
HM7	Nutzrasen (keine Differenzierung)	5	855	4.275
BB1a	Strauchgruppen aus überwiegend autochthonen Arten (junge Ausprägung)	11	501	5.511
BF6a	Obstbaumreihe aus überwiegend autochthonen Arten (junge Ausprägung) – E1	11	100	1.100
HK2	Streuobstwiese (mit jungem Baumbestand)	12	4.333	51.996
Gesamt:			17.083	62.882

Der Eingriff muss nach den Vorgaben des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in Rheinland-Pfalz kompensiert werden. Dies wird durch verschiedene Maßnahmen angestrebt und umgesetzt:

Durch die Ausweisung und Entwicklung von privaten Grünflächen werden natürliche Übergänge zu der angrenzenden Landschaft geschaffen (**A1**). Auf dieser Grünfläche werden einheimische Strauchgruppen als Pflanzgebot festgesetzt, welche verschiedenen Tierarten als Nahrungshabitat dienen. Eine vollständige Kompensation wird durch die Entwicklung einer externen Ersatzmaßnahme in der Gemarkung Oberhattert erreicht (**E2**). Auf dieser Fläche soll eine extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese entwickelt werden. Diese Externe Ersatzmaßnahme wird in der Planzeichnung graphisch dargestellt.

Durch die Ermittlung des Biotopwertes vor und nach der Kompensation ergibt sich ein Kompensationswert von **45.202** (BW Planung [62.882] - BW Bestand [17.680]).

Es ergibt sich eine vollständige Kompensationsmöglichkeit über die integrierte Biotopbewertung gemäß des Praxisleitfadens. Insgesamt errechnet sich ein Kompensationsüberschuss von **45.202** Biotopwertpunkten.

6. Zusammenfassung und Fazit

Die Ortsgemeinde Hattert beabsichtigt mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Am Brennersberg“ die rechtlichen Grundlagen und die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, um ein neues Baufläche für Gewerbe von insgesamt 1,56 ha zu erschließen. Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Hattert, östlich der Bundesstraße B8. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung an. Westlich und südlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Grünflächen an. Bei dem aktuellen Planungsvorhaben handelt es sich um eine kleinräumige Neuausweisung von Gewerbeflächen von ca. 0,2 ha in der Ortslage von Hattert. Die hierfür vorgesehenen Flächen wurden durch intensive Untersuchungen überprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht und der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung dargestellt. Im Rahmen dieser Untersuchungen konnten keine Hinweise auf Flächen, welche durch gesetzlichen Regelungen des Arten- und Biotopschutzes (bspw. § 15 LNatSchG und § 30 sowie § 44 BNatSchG) pauschal unter Schutz stehen, gefunden werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um intensiv bewirtschaftetes, überwiegend einheitliches Wirtschaftsgrünland (Ziegenweide und Pferdeweide). Neben den auf einer intensiv genutzten Weidefläche üblicherweise vorkommenden produktiven Gräser weist die Fläche ein Vorkommen krautiger Arten sowie einiger Grasarten auf, die als Extensivierungsanzeiger gewertet werden könnten. Zieht man den Anteil an Störanzeigern vom Gesamtkräuteranteil ab, liegt der Krautanteil allerdings bei unter 10%.

Daher sind die Kriterien zur Ansprache der Fläche als gesetzlich geschütztes „Magergrünland“ (FFH-Lebensraumtypen 6510 (magere Flachlandmähwiesen) bzw. 6520 (magere Berg-Mähwiesen)) nicht erfüllt.

Im Osten, Süden und Westen des Plangebietes ist eine Ausgleichsmaßnahme (**A1**) als private Grünfläche vorgesehen, auf welcher Strauchgruppen aus einheimischen Gehölzen als Pflanzgebot festgesetzt sind. Dadurch wird ein natürlicher Übergang zur angrenzenden freien Landschaft erzielt.

Der Eingriff in die Natur und Landschaft durch die vorliegende Planung kann nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Daher wird durch eine externe Ersatzmaßnahme auf der Parzelle 81 in der Flur 4 (Gemarkung Oberhattert) der Eingriff vollständig kompensiert. Auf dieser Fläche wird eine extensiv genutzte Streuobstwiese angelegt, welche verschiedenen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum bietet.

Des Weiteren wurden bei den Begehungen keine faunistischen Besonderheiten festgestellt, die einem pauschalen gesetzlichen Schutz unterliegen.

Anhang:

1. Literatur- und Quellenverzeichnis

LANDESAMT FÜR UMWELT RHEINLAND-PFLAZ (2024): Planung vernetzter Biotope, Kartenwerk für den Westerwaldkreis. Digitaler Abruf:

https://lfu.rlp.de/fileadmin/lfu/Naturschutz/05_Planungsgrundlagen_und_Fachinformationse/05_VBS/25_Westerwaldkreis/Zielekarten_2020/VBS_Zielekarte_Westerwaldkreis_2020_Blatt_1.pdf [Zugriff: 22.05.2024].

MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ (2020): Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Landes Rheinland-Pfalz. Digitaler Abruf: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/. [Zugriff: 22.05.2024].

VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG (2023): Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg, 5. Nachgang zur 2. umfassenden Änderung. Digitaler Abruf: <https://www.hachenburg-vg.de/unsere-verbands-gemeinde/flaechennutzungsplan-analyse-freiflaechen-photovoltaikanlagen/flaechennutzungsplan/pdf/suedwest.pdf?cid=1fxm>. [Zugriff: 22.05.2024].

2. Pflanzenliste

Arten	Verwendung	Verwendung		
		Einzelbaum Straßenbaum	Gehölzbepflanzung (Heckenartig)	Formschnitthecke
Bäume:				
<i>Acer Campestre</i>	Feldahorn	X	X	X
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	X	X	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	X	X	
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle		X	
<i>Betula pednula</i>	Hängebirke	X	X	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	X	X	X
<i>Fagus silvatica</i>	Rotbuche	X		X
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	X		
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	X	X	
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	X	X	
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	X	X	
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	X		
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	X	X	
<i>Tilia plathyphyllos</i>	Sommerlinde	X	X	
Sträucher:				
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel		X	
<i>Coryllus avellana</i>	Haselnuss		X	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffiger Weißdorn		X	
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffiger Weißdorn		X	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster		X	X
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe		X	
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose		X	X
<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose		X	X
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum		X	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder		X	
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder		X	
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball		X	

Mindestqualitäten:

Gehölzart	verpflanzt	Mit Ballen	Ohne Ballen	Stammumfang	Triebe	Höhe
Hochstämme	3x	X		16- 18 cm		
Heister	2x		X			200-250 cm
Leichte Heister	1x		X			100-150 cm
Sträucher	v.Str.		X		4 Tr. 100-150 cm	
Leichte Sträucher	v.Str.		X		3 Tr. 25-40 cm	

Obstbäume:

Für die Pflanzung von Obstbäumen (Hochstämmen) sind die folgenden Arten gemäß der Streuobst-Sortenempfehlungsliste für Rheinland-Pfalz (Herausgeber: DLR Rheinland-Pfalz, Streuobstberatung des Landes Rheinland-Pfalz; Pomologen-Verein e.V., LG Rheinland-Pfalz/Saarland/Luxemburg) geeignet:

Äpfel:

Boikenapfel, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Gravensteiner, Grünapfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Luxemburger Renette, Tulpenapfel, Triumph aus Luxemburg, Wintergoldpamäne

Birnen:

Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Juffernbirne, Köstliche aus Charneux, Pastorenbrine

Süßkirschen:

Büttners Rote Knorpel, Geisepitter, Große Schwarze Knorpelkirsche, Rheinische Kaiserkirsche

Zwetschgenartige (Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen):

Hausszwetschge, Nancy Mirabelle, Löhrpflaume, Wagneheims Frühzwetschge

Mindestqualität:

Hochstamm: 2x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang: 10 -12 cm.