

ORTSGEMEINDE MIEHLEN VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Miehlen“

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 a Baugesetzbuch

BEARBEITET IM AUFTRAG DER
ORTSGEMEINDE MIEHLEN

Stand: 26.03.2024
Projekt-Nr.: 12 702

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05 / 96 36-0
TELEFAX 0 26 05 / 96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	3
2	Teil A: Berücksichtigung der Umweltbelange	3
3	Teil B: Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit	5
4	Teil C: Gründe für die Wahl des Plans	12



1 Vorbemerkungen

Nach der aktuellen Gesetzeslage ist dem Bebauungsplan eine **zusammenfassende Erklärung** beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (vgl. § 10 a BauGB).

Die vorliegende zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Baugesetzbuch wird aus Gründen der Übersichtlichkeit in drei Teile aufgeteilt:

Im **Teil A** wird auf die Berücksichtigung der Umweltbelange in dem Planverfahren eingegangen.

Im **Teil B** sind die wesentlichen Anregungen und Bedenken der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit aus den Beteiligungsverfahren (nach §§ 3 (1) und 4 (1) sowie §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB) zusammengefasst. In diesem Teil sind die relevanten Ergebnisse aus der Abwägung wiedergegeben, welche wesentliche Auswirkungen auf den Planentwurf hatten.

Im **Teil C** werden die Ergebnisse der Prüfung von Alternativen dargelegt. Abschließend wird in der Zusammenfassung erläutert, aus welchen Gründen die Entscheidung für diesen Plan in seiner vorliegenden Ausführung getroffen wurde.

2 Teil A: Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Ortsgemeinderat Miehlen hat am 03.03.2020 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Miehlen“ gefasst. Mit der Bauleitplanung verfolgt die Ortsgemeinde Miehlen das Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein dringend benötigtes modernes Feuerwehrgerätehaus zu schaffen.

Der Bebauungsplan liegt östlich der vorhandenen Siedlungsbebauung von Miehlen, grenzt westlich an das allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplanes „Alter Bahnhof“ und Richtung Norden an den Bauhof der Ortsgemeinde. Ferner umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Flurstücke 399, 400, 401 (sowie das Flurstück 398 teilweise) in der Flur 42 der Gemarkung Miehlen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,10 ha.

Die Ortsgemeinde Miehlen hat sich zur Aufstellung des Bebauungsplans entschlossen, da das bestehende Feuerwehrgerätehaus in der „Krämergasse“ 22 nicht mehr den Anforderungen eines modernen Feuerwehrgerätehauses entspricht. So ist es räumlich nicht mehr ausreichend, etwa hinsichtlich der Lagerung von Geräten und Ausrüstung (beispielsweise für den zeitnah zusätzlich anzuschaffenden Gefahrenstoffzug - ein fünftes Fahrzeug, für das es aktuell keinen Stellplatz mehr gibt).

Da die zentrale Lage des Plangebietes eine zügige Erreichbarkeit durch die Mitglieder der Feuerwehr im Ernstfall gewährleistet, ist die Standortwahl zu befürworten. Auch steht hier genügend Fläche zur Verfügung, die zur Realisierung des Vorhabens erforderlich ist.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Außenbereich muss das Regelverfahren mit Umweltbericht nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches angewendet werden.

Es handelt sich bei dem in Rede stehenden Vorhaben um eine Planung der öffentlichen Hand, die selbst Plangeberin ist. Es liegt im Eigeninteresse der Ortsgemeinde, eine Architekturplanung für das

26.03.2024



Gebäude sowie die baulichen Anlagen des Feuerwehrgerätehauses zu favorisieren, die unter Berücksichtigung der städtebaulichen und funktionalen Planungsziele eine verträgliche Einbindung in das städtebauliche Gefüge gewährleistet.

Die Zulässigkeit der Nutzungen und baulichen Anlagen werden in der vorliegenden Plankonzeption über die Festsetzung von Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ getroffen. Über die Textfestsetzungen werden die Zulässigkeiten weiter konkretisiert.

Das Plangebiet ist im Osten der Ortsgemeinde mit Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung zu verorten und stellt eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünfläche dar. Im Westen der Fläche direkt an der Bahnhofsstraße befindet sich eine Bank und 3 vielstämmige kleine Einzelbäume ohne besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Hinweise auf Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten konnten im Rahmen der durchgeführten Bestandsaufnahmen nicht gefunden werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Bebauungsplanänderung und -erweiterung ermittelt und bewertet.

Durch die vorliegende Planung sind ohne Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen unter anderem erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu prognostizieren. Diese können durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen zur randlichen Eingrünung, die Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung und die Entwicklung der Extensivwiese innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Zudem werden externe Kompensationsflächen in Bachnähe zur Entwicklung von Extensivwiesen mit Blühstreifen festgesetzt. Die Maßnahmen auf diesen Flächen dienen angesichts des möglichen Vorkommens des Ameisen- bzw. Moorbläulings (*Maculinea sp.*) im Raum Miehlen und des Nambaches insbesondere dem Schutz und der Förderung der Tagfalterfauna, im speziellen von *Maculinea sp.*

Weitere, im Rahmen der Plan-Umweltprüfung zu untersuchenden Schutzgüter sind durch die Planung und ihre Umsetzung nicht erheblich betroffen. Im Ergebnis sind unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Durch die Ausweisung einer neuen Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr, durch die ein neues Feuerwehrgerätehaus entstehen kann, welches den Anforderungen besser gerecht werden kann als das aktuelle Feuerwehrgerätehaus, kann die Abwicklung der Einsätze besser erfolgen und Schäden minimiert und potentiell negative Folgen minimiert oder vermieden werden. Die relativ zentrale Lage des Plangebietes gewährleistet im Ernstfall zum einen eine zügige Erreichbarkeit des Feuerwehrgerätehauses durch die Mitglieder der Feuerwehr sowie zum Anderen die zügige Erreichbarkeit von Einsatzstellen. Daher ist der Standort zu begrüßen.

Die Fläche hat keine besondere bzw. herausgehobene Bedeutung für den Arten- oder Biotopschutz, sodass erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind. Bei Umsetzung der Planung auf einer anderen Fläche wären voraussichtlich größere Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Das Ergebnis der vorliegenden Plan-Umweltprüfung ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

26.03.2024



3 Teil B: Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB** wurde den beteiligten Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben zur vorliegenden Planung Stellung zu nehmen. Auf die relevanten Anregungen wird im Folgenden eingegangen.

In der Stellungnahme der **Kreisverwaltung Rhein-Lahn-Kreis, Bad Ems, 14.04.2021** wurden zunächst Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung vorgetragen, welche zu Informationszwecken redaktionell in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen worden sind. Gemäß Abwägung sei die Berechnung des Drosselabflusses zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Nambach erst im Rahmen der nachfolgenden Entwässerungsplanung vorzulegen. Ebenso sind in die Begründung Hinweise zur konkreten Nutzung des Gerätehauses aufgenommen worden, insbesondere in Bezug auf Rückhalteinrichtungen und Einlaufschächte aufgrund von Gefahrenstoffen. In der Stellungnahme der Kreisverwaltung wurde des Weiteren angemerkt, dass aufgrund des 10 m-Bereiches zum Gewässer Nambach (III. Ordnung), die Obere Wasserbehörde (SGD Nord) zu beteiligen sei. Hierzu wurde auf die Stellungnahme der SGD Nord verwiesen, in der keine grundsätzlichen, wasserrechtlichen Bedenken geäußert wurden.

Darüber hinaus wurden einzelne Ergänzungen/Änderung an den Planunterlagen vorgenommen. Der Begriff „Grünlandwiese“ wurde durch den Begriff „Grünland“ ersetzt. Weiterhin wurde eine Textfestsetzung aufgenommen - in Bezug auf die Erhaltung der Gehölze innerhalb des Ordnungsbereiches (OB) A2. Zur Berücksichtigung von Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde wurde darüber hinaus die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung überarbeitet. Aussagen über das Vorkommen des Ameisenbläulings wurden entsprechend berücksichtigt, auch wurden die Textfestsetzungen zu A1 und A2 geändert und eine Fläche zur Entwicklung eines Blühstreifens mit Regiosaatgut festgesetzt, um das Einbringen ökologisch wertvoller Arten in die Fläche zu initiieren.

Keine Änderungen wurden hingegen in Bezug auf OB B vorgenommen, da er nicht nur vorrangig als Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung diene, sondern gleichzeitig auch landespflegerische Maßnahmen beinhalte. Auch der Anregung in Bezug auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge wurde nicht entsprochen. Laut Fachbehörde handele es sich dabei um eine gestalterische Regelung und nicht um eine landespflegerische Maßnahme. In der Abwägung wurde angemerkt, dass die Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenbeläge auch als bauordnungsrechtlich-gestalterische Regelung festgesetzt werden könne.

Aus der Stellungnahme der **Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur vom 17.03.2021** wurden gemäß Ratsbeschluss lediglich Informationen zur ausreichend leistungsfähigen Gruppenkläranlage Mühlbachtal sowie zur Entwässerungsplanung hinsichtlich der wasserrechtlichen Genehmigung redaktionell in die Begründung eingearbeitet.

Die **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Außenstelle Koblenz** forderte in der Stellungnahme vom **23.03.2021** eine geophysikalischen Prospektion, um Art und Umfang der gegebenenfalls vorhandenen archäologischen Befunde festzusetzen. Der Anregung wurde gefolgt und die Prospektion beauftragt. Die Ergebnisse wurden anschließend in die Planunterlagen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB eingearbeitet.

Die Belange der **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichte, Koblenz, 24.03.2021** - bezüglich potenziell fossilführender Gesteine - wur-

26.03.2024



den in die Begründung und in die Planurkunde als ergänzender Hinweis zum Denkmalschutz aufgenommen.

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz** wies in der Stellungnahme vom **21.04.2021** darauf hin, dass das Plangebiet von den auf Ton verliehenen Bergwerksfeldern „Ehrlich“ sowie „Burg“ überdeckt werde. Die vorstehenden Inhalte wurden zu Informationen redaktionell in die Begründung aufgenommen.

In der Stellungnahme des **Landesbetriebes Mobilität Diez vom 29.03.2021** wurden insbesondere im Hinblick auf die benachbarte Landesstraße L 335 die Belange des Bundesimmissionsschutzgesetzes klargestellt. In der Abwägung wurde angemerkt, dass aufgrund der großen Entfernung und Abschirmung durch bestehende Bestandsbebauung zur L 335 kein planungsrelevanter Immissionskonflikt bestehe. Weitergehende Untersuchungen seien daher nicht erforderlich. Der Hinweis zur hinreichenden Beachtung erforderlicher Maßnahmen zum Schutz des „Innen- und Außenwohnbereichs“ berücksichtige jedoch nicht der in Rede stehenden Planung, da lediglich Baurecht für ein Feuerwehrgerätehaus geschaffen werden solle. Die Hinweise wurden daher lediglich zur Kenntnis genommen.

Den Belangen der **Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz** sei gemäß Abwägung bezüglich der Stellungnahme vom **18.03.2021** dahingehend Rechnung getragen, dass die Immissionsschutzthematik ausreichend berücksichtigt worden sei. Bezüglich der Geruchsemissionen des landwirtschaftlichen Betriebs „Sonnenhof“ auf das geplante Feuerwehrgerätehaus wurde auf das Kapitel „Immissionsschutz“ in der Begründung verwiesen. Dieses beziehe sich inhaltlich auf das Geruchsgutachten des Bebauungsplans „Am Bettendorfer Weg“ mit Datum vom 18.11.2016, da es hinreichende Informationen für die in Rede stehende Planung beinhalte. Zum Bebauungsplan wurde ferner ein schalltechnisches Fachgutachten eingeholt. Hierbei seien auch die Belange des landwirtschaftlichen Betriebes Sonnenhof berücksichtigt worden. Die Ergebnisse und Bewertungen des Schallgutachtens wurden in die Planfassung des Bebauungsplans gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB eingearbeitet und in der Begründung unter Kapitel „Immissionsschutz“ detaillierter ausgeführt. Zudem wurde das Gutachten als separate Anlage der Begründung beigelegt.

Die **Unfallkasse Rheinland-Pfalz, Andernach** reichte am **24.03.2021** ihre Stellungnahme ein. Wie in der Stellungnahme ausgeführt, sei es ursächliche Aufgabe der Unfallkasse Rheinland-Pfalz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Einfluss auf eine sichere und gesunde Arbeitsstätte zu nehmen. In der Planungsphase und im Aufgabengebiet der kommunalen Bauleitplanung sei die Zuständigkeit der Unfallkasse Rheinland-Pfalz nicht gegeben. Der Hinweis zur bestehenden Grundschule in der Nachbarschaft der Plangebietsfläche, mit potentiell einhergehendem Begegnungsfall von Schüler*innen und Feuerwehrfahrzeugen, wurde lediglich zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Verkehrssicherheit der Schüler*innen wurde seitens der Plangeberin ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, um die Situation vor Ort präzise bewerten zu können. Ferner solle hieraus ein Verkehrskonzept abgeleitet werden, welches insbesondere die Verkehrssicherheit der Schüler*innen gewährleiste.

Die Belange der **Deutschen Telekom Technik GmbH, Mainz, 12.04.2021** hinsichtlich der Unterbringung von Telekommunikationslinien waren bereits in der Begründung unter Kapitel „Ver- und Entsorgung“ berücksichtigt. Weitere Aspekte zur gleichen Thematik stellten lediglich Textbausteine des Versorgungsträgers dar, ohne jeglichen Bezug zur vorliegenden Planung. Des Weiteren wurde der Anregung über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit von Flächen zu Gunsten der Deutschen Telekom Technik GmbH nicht entsprochen. Die vorgetragenen Aspekte seien nicht entsprechend dem Festsetzungskatalog gemäß § 9 (1) BauGB festzusetzen. Lediglich eine Festsetzung von Leitungsrechten zu Gunsten eines Versorgungsträgers seien gemäß § 9 (1) Abs. 21 BauGB

26.03.2024



möglich. Hierzu bedürfe es jedoch konkreter Flächenangaben, die seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH nicht vorgebracht worden seien.

Aus dem Inhalt der Stellungnahme der **Syna GmbH, Lahnstein vom 16.04.2021** ergab sich eine redaktionelle Anpassung der Begründung bzw. Planurkunde - hinsichtlich der bestehenden Freileitung mit einer Betriebsspannung von 400 Volt. Dem Hinweis, den Versorgungsträger frühzeitig in die Planung mit einzubeziehen, solle entsprochen werden. Dies sei jedoch für die nachfolgende Erschließungsplanung relevant und nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung.

Die **Verbandsgemeindewerke Nastätten** teilten in der Stellungnahme vom **16.03.2021** mit, dass die Trink- und Löschwasserversorgung mit 48 m³/h sichergestellt sei. Diese Angaben wurden redaktionell in die Begründung unter Kapitel „Ver- und Entsorgung“ aufgenommen. Ebenso die Inhalte bezüglich der Abwasserbeseitigung. Einzelheiten seien jedoch im Rahmen des objektbezogenen Genehmigungsverfahrens bzw. im Rahmen der grundstücksbezogenen Erschließungsplanung abschließend festzulegen.

Der **Schulelternbeirat und die Schulleitung der Mühlbach-Schule Miehlen** trugen in der Stellungnahme vom **22.03.2021** Bedenken vor, hinsichtlich des Schulweges und des damit in Zusammenhang stehenden Gefahrenpotentials - aufgrund der Nähe zum Plangebiet. In der Abwägung wurde darauf hingewiesen, dass im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen verkehrssichere Maßnahmen realisiert werden können. Sorgen über das erhöhte Verkehrsaufkommen in der „Bahnhofstraße“ zum Schulbeginn und -ende wurden dahingehend ausgeräumt, da auch hier im Rahmen nachfolgender Planungsebenen ein besserer Verkehrsfluss gewährleistet werden könne, etwa durch Halte- oder Parkverbote entlang der Plangebietsfläche - beschränkt auf gewisse Tage bzw. Uhrzeiten. Da verschiedene verkehrstechnische Lösungen zur Minimierung des Gefahrenpotentials für Schulkinder auf ihrem Schulweg denkbar seien, wurde an der ausgewiesenen Plangebietsfläche weiterhin festgehalten. Zur hinreichenden Berücksichtigung der vorgetragenen Aspekte wurde seitens der Plangeberin ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse in die Begründung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB aufgenommen wurden.

In der **privaten Stellungnahme vom 19.04.2021** wurde auf die seinerzeit laufende Petition „Alternativstandort Neubau Feuerwehrgerätehaus“ hingewiesen. Aus der Stellungnahme ging außerdem hervor, dass Einwohner der Gemeinde Miehlen, Eltern, deren Kinder die Mühlbach-Schule in Miehlen besuchen sowie Angehörige bzw. Freunde oder aber gar nicht von der Planung direkt betroffene Personen die in Rede stehende Plangebietsfläche als neuen Standort eines Feuerwehrgerätehauses für ungeeignet hielten. Die einzelnen Gründe dafür wurden als separate Anlage beigefügt.

In der Abwägung wurde zunächst klargestellt, dass sich der bis dato bestehende Feuerwehrstandort direkt neben dem Kindergarten der Ortsgemeinde Miehlen befände. Eine derartige Nutzung sei bislang ohne Probleme nebeneinander möglich gewesen, obwohl Kindergartenkinder bzw. deren Eltern und Einsatzkräfte gemeinsame Zufahrtsstraßen nutzten. Ein erhöhtes Gefahrenpotential sei hieraus jedoch nicht hervorgegangen - ein erhöhtes Unfallaufkommen zwischen Kindern und Feuerwehrfahrzeugen sei somit nicht erkennbar. Dies gelte zudem allgemein für umliegende Städte und Gemeinden, wo Feuerwehrstandorte inmitten der Siedlungsbebauung vorzufinden seien.

Laut Abwägung sei von besonderer Bedeutung, dass ein zentraler Standort innerhalb der Ortsgemeinde den Vorteil habe, dass etwa im Brand-/Einsatzfall die Feuerwehr schnell vor Ort sein könne. Es wurde außerdem auf das in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten hingewiesen, dessen Ergebnisse in die Begründung aufgenommen worden sind. Im Rahmen der dem Bebauungsplan nachfolgenden Planungsebenen sei dieses Gutachten zu berücksichtigen. Das Verkehrskonzept wurde daher zudem als separate Anlage der Begründung beigefügt. Hinsichtlich des angeregten, alternativen Standorts im Gewerbegebiet von Miehlen wurde darauf verwiesen, dass sich jene Flächen nicht

26.03.2024



im Eigentum der Ortsgemeinde Miehlen befinden würden und zudem die Erreichbarkeit im Brandfall bzw. in Gefahrensituationen ein wichtiger Faktor bei der Standortwahl sei. Bezüglich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Wohnqualität (die laut Abwägung an vielen Alternativstandorten ebenfalls, teils in größerem Ausmaß bestünde), wurde auf die verbindlichen Festsetzungen verwiesen, wie zum Beispiel auf die randliche Eingrünung oder auch die Beschränkung der Nutzung und Dimensionierung der Baukörper. Aus Sicht des Immissionsschutzes sei vorgesehen, den geplanten Übungshof hinter dem künftigen Gebäude zu platzieren. Somit könne eine bestmögliche Schallabschirmung der umliegenden Wohnbebauung erzielt werden. Ferner sei ein schalltechnisches Fachgutachten eingeholt worden, dessen Ergebnisse in die Planunterlagen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB eingearbeitet wurden. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestünden. Bezüglich dem Verlust von Parkmöglichkeiten wurde auf die Stellungnahme des Schulleiternbeirats und der Schulleitung der Mühlbach-Schule Miehlen vom 22.03.2021 verwiesen.

In der **privaten Stellungnahme vom 19.04.2021** wurden ebenfalls Bedenken geäußert, dass die Standortwahl des Feuerwehrgerätehauses ungeeignet sei und dies eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und Erholungswertes habe. Laut Abwägung sei davon nicht auszugehen, da die bestehenden Wirtschaftswege weiterhin Bestand hätten und somit zur Freizeitnutzung weiterhin zur Verfügung stünden. Hinsichtlich des Landschaftsbildes sehe der Bebauungsplan Festsetzungen vor, beispielsweise eine randliche Eingrünung oder die Beschränkung von Nutzung und Dimensionierung der Baukörper. Somit seien keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten. Bezüglich des künftig verbauten Blicks auf die Natur wurde darauf hingewiesen, dass es der Ortsgemeinde als Trägerin der Planungshoheit jederzeit obläge, Bauleitpläne aufzustellen und Baurecht in ihrem Sinne zu schaffen. Es bestünde somit kein Anspruch auf einen unverbauten Blick in die Natur. Außerdem wurde klargestellt, dass die Plangebietsfläche bereits seit vielen Jahren im wirksamen Flächennutzungsplan als Baufläche (hier: Mischbaufläche) ausgewiesen sei. Damit sei eine grundsätzliche bauliche Nutzung über den vorbereitenden Bauleitplan bereits vorbereitet.

Bezüglich der Anregung zur Lärmbeeinträchtigung durch Aktivitäten bzw. Übungen der Feuerwehr wurde seitens der Plangeberin angemerkt, dass u.a. der Übungshof im östlichen Geltungsbereich (von der Wohnbebauung abgewandte Seite) vorgesehen sei, um eine Schallabschirmung sicherzustellen. Ferner sei ein schalltechnisches Fachgutachten eingeholt worden, welches zu dem Ergebnis komme, dass unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestünden.

Des Weiteren wurde in der Stellungnahme angeregt, dass die Standortwahl als ungeeignet erachtet und ein besserer Standort im Gewerbe- und Industriegebiet der Gemeinde gesehen werde. In der Abwägung wurde betont, dass ein zentraler Standort innerhalb der Ortsgemeinde insbesondere den Vorteil habe, dass im Brand-/Einsatzfall die Feuerwehr schnell vor Ort sei. Des Weiteren habe die Ortsgemeinde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, um die verkehrliche Situation zu optimieren, insbesondere für die Sicherheit des Schulweges. Ferner wurde das Verkehrskonzept als separate Anlage der Begründung beigefügt, um dessen einzelne Maßnahmen in den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen. Bezüglich der vorgeschlagenen Standortalternativen sei zu berücksichtigen, dass eine Lenkungsmöglichkeit von Grundstücksverkäufen im Privateigentum seitens der Ortsgemeinde nicht bestünde. Eine grundsätzliche Verfügbarkeit könne nicht angenommen werden aufgrund der über das Grundgesetz rechtlich abgesicherten Eigentumsgarantie. Bis auf eine der alternativ vorgeschlagenen Flächen befände sich keine der angeregten Standortalternativen in entsprechender bzw. erforderlicher Flächengröße im Besitz der Ortsgemeinde. Zum im Eigentum der Gemeinde befindlichen Flurstück 563, Flur 41, Gemarkung Miehlen sei festzustellen, dass diese

26.03.2024



kleine Fläche keine funktionsfähige Standortalternative sei, einen biotopkartierten Bereich darstelle und in den 40 m Bereich zum Mühlbach (Gewässer II. Ordnung) hineinrage.

Eine schnelle Erreichbarkeit im Brandfall bzw. in Gefahrensituationen sei ein wichtiger Faktor bei der Standortwahl eines Feuerwehrgerätehauses. Insbesondere die Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich seien teils als Kompensationsflächen im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt und könnten nur mit erhöhtem Kompensationsaufwand als Standortalternative genutzt werden (einergehend mit erhöhten Kosten, erhöhtem Erschließungsaufwand im planungsrechtlichen Außenbereich, fehlende Ver- und Entsorgungsleitungen, Bau verkehrlicher Erschließungsstraßen etc.). Auch der Landesbetrieb für Mobilität Diez wurde bei der Bewertung zu den Standortalternativen verwaltungsseitig angefragt und dieser hatte bei Alternativflächen entlang klassifizierter Straßen auf Konfliktpotentiale und Genehmigungsanforderungen hingewiesen. Gemäß Regionalem Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald seien darüber hinaus Vorranggebiete betroffen, deren Überplanung sich als sehr schwierig darstelle bzw. ausschließe.

In einer weiteren **privaten Stellungnahme vom 14.04.2021** wurde auf eine der Stellungnahme beigefügte Bewertungsmatrix hingewiesen. Diese wurde seitens der Plangeberin lediglich zur Kenntnis genommen, da es sich um eine verwaltungsseitig erstellte Bewertungstabelle handele und sie nicht Bestandteil der Planunterlagen des Verfahrens gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB gewesen sei. Hinsichtlich der näher betrachteten Standortalternativen gelte es zu berücksichtigen, dass zum einen der Flächenbesitz oder die realistische Möglichkeit des Flächenerwerbs seitens der Ortsgemeinde ein entschiedenes Kriterium bei der Standortwahl gewesen sei. Dies gelte ebenso für vorgeschlagene Alternativstandorte im Gewerbegebiet. Außerdem solle die Entfernung zum Ortskern nicht unterschätzt werden. Eine schnelle Erreichbarkeit im Brandfall bzw. in Gefahrensituationen sei daher ein entscheidender Faktor bei der Standortwahl eines Feuerwehrgerätehauses. Gemäß RROP Mittelrhein-Westerwald seien darüber hinaus Vorranggebiete betroffen. Zudem würden Erschließungskosten eine nicht unerhebliche Rolle spielen. Laut Abwägung würden im planungsrechtlichen Außenbereich neben dem erhöhten Erschließungsaufwand, erhöhte Kosten für erforderliche Kompensationsmaßnahmen entstehen. Des Weiteren seien diverse rechtliche Bestimmungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen, die allesamt bei der Entscheidungsfindung bezüglich eines geeigneten Standortes beachtet werden müssten. Beispielsweise bestünde eine Bauverbotszone für Hochbauten in einem Abstand von 20 m hin zum Fahrbahnrand außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt. Zudem seien etwa bei der Planung von Zufahrten zur freien Strecke ausreichende Sichtachsen gemäß RAL 2012 zu beachten. In der Summe stelle sich die vorliegende Plangebietsfläche daher als geeigneter Standort heraus, der am ehesten den relevanten Aspekten gerecht werde. Aus diesem Grund sei die Wahl für die in Rede stehende Fläche getroffen worden.

Die **Stellungnahme des privaten Petenten vom 23.03.2021** beinhaltete Bedenken bezüglich der Frischluftzufuhr im Hinblick auf die Realisierung des Feuerwehrgerätehauses. Diese Bedenken wurden seitens der Ortsgemeinde nicht geteilt. Aufgrund der gegebenen Topografie sei dieser Teil der Ortslage wesentlich niedriger gelegen als die weiter östlich gelegenen kaltluftproduzierenden Offenlandflächen. Im Bebauungsplan sei zudem festgesetzt, dass das Gebäude eine Höhe von 238 m ü.NN. nicht überschreiten dürfe. Am höchsten Punkt der überbaubaren Fläche (230 m ü.NN) dürfe das Gebäude demnach maximal 8 m über das Gelände hinausragen. Dabei sei festzustellen, dass nach Umsetzung der Planung auch die Grundstücke, die unmittelbar westlich des Plangebietes liegen, weiterhin mit Frischluft versorgt würden. Auf die Einholung eines weitergehenden Gutachtens wurde daher verzichtet. Hinsichtlich der allgemein vorgetragenen Bedenken sowie den vorgeschlagenen Alternativstandorten wurde in der Abwägung auf die Würdigungsinhalte an anderer Stelle der Gesamtwürdigung verwiesen (siehe Ausführungen weiter oben).

26.03.2024



In der **privaten Stellungnahme vom 25.03.2021** wurde auf das Schreiben mehrerer Anwohner der Ortsgemeinde Miehlen vom 12.06.2019 verwiesen. Seitens der Petent*innen wurde ein Gefährdungspotential für Schulkinder hinsichtlich des erhöhten Verkehrsaufkommens im Zusammenhang mit der in Rede stehenden Planung gesehen. Die Plangeberin nahm dahingehend zum Anlass, die geschilderte Verkehrssituation zu verbessern und hatte ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens wurden in die Planunterlagen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB eingearbeitet und entsprechend berücksichtigt.

Bezüglich der Alternativenprüfung in der Begründung wurde darauf hingewiesen, dass diese als Teil des Umweltberichtes zu erstellen sei. Das Kapitel 9 im Umweltbericht wurde für die Offenlagefassung um Aussagen zur Erschließung, zur Stellung der Baukörper, die Lage von Grünflächen o. ä. ergänzt. In der Abwägung wurde darüber hinaus ergänzt, dass anderweitige Standortalternativen für die Ortsgemeinde Miehlen aus besonderen Gründen, wie Flächenbesitz der Plangeberin, Entfernung zum Ortskern, Erschließungskosten oder aber auch Vorgaben übergeordneter Planungen nicht in Frage gekommen seien. Ferner stelle die Gegenüberstellung des Standortes mit dem bestehendem Feuerwehrgerätehaus und die in Rede stehende Plangebietsfläche in keine Alternativenprüfung dar. Zudem sei der Aspekt zur Lagerung von Gefahrenstoffen im nachfolgenden objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen und es würden nach Erforderlichkeit entsprechende Auflagen erteilt.

In einer weiteren **privaten Stellungnahme vom 18.03.2021** wurden Bedenken gegenüber der in Rede stehenden Planung aufgrund der vorliegenden Verkehrssituation geäußert, insbesondere in der Straße „Haargasse“. Bezüglich des Verkehrsaufkommens wurde seitens der Plangeberin erneut auf das in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten verwiesen.

Seitens der Petentin wurde in der **privaten Stellungnahme vom 12.03.2021** ein Gefährdungspotential für Schulkinder hinsichtlich des erhöhten Verkehrsaufkommens in den Erschließungsstraßen im Zusammenhang mit der in Rede stehenden Planung gesehen. Die Plangeberin habe gemäß Abwägung die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans zum Anlass genommen, die geschilderte Verkehrssituation zu prüfen und habe ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Ziel dieses Gutachtens sei die Ausarbeitung eines Verkehrskonzepts, das den Schulverkehr hinreichend berücksichtige, Feuerwehreinsätze sicherstelle und eine Gefährdung von Schulkindern ausschließe.

In der **privaten Stellungnahme vom 18.03.2021** wurden Bedenken vorgetragen hinsichtlich der Erschließung über die Straßen „Haargasse“ und Bahnhofstraße“ - aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens zu Beginn und Ende der Schulzeiten. Es wird auf die erläuterten Abwägungsinhalte weiter oben verweisen.

Hinsichtlich der unmittelbaren Nähe des geplanten Feuerwehrgerätehauses zur Wohnbebauung wurde in der Abwägung angemerkt, dass weder das Orts- und Landschaftsbild noch die Wohnqualität erheblich beeinträchtigt würden. Die mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes würde mittels Textfestsetzungen, unter anderem zum Maß der baulichen Nutzung sowie hinsichtlich Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft minimiert. Um Lärmemissionen durch Aktivitäten und Nutzungen der Feuerwehr zu minimieren, sei darüber hinaus vorgesehen, den geplanten Übungshof hinter dem künftigen Gebäude zu platzieren. Somit könne eine bestmögliche Schallabschirmung der umliegenden Wohnbebauung erzielt werden. Ferner sei ein schalltechnisches Fachgutachten eingeholt worden, dass unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen beschriebenen Maßnahmen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes erkannte. Die Ergebnisse und Bewertungen des Schallgutachtens wurden in die Begründung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB eingearbeitet. Zudem wurde das Gutachten als separate Anlage der Begründung beigefügt.

26.03.2024



Weitere abwägungsrelevante Stellungnahmen, die Planänderungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bedeutet hätten, wurden in diesem Verfahrensschritt nicht vorgebracht. Die weiteren eingegangenen behördlichen und gemeindlichen Stellungnahmen waren letztendlich nur zur Kenntnis zu nehmen.

Im Rahmen der **Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB** sind folgende wesentlichen Stellungnahmen und Anregungen eingegangen, deren Berücksichtigung gemäß erfolgter bauleitplanerischer Abwägung nachfolgend zusammenfassend dargestellt wird.

Die Stellungnahme der **Kreisverwaltung Rhein-Lahn-Kreis, Untere Landesplanungsbehörde, Bad Ems vom 28.06.2022** wurde zur Kenntnis genommen. Die Untere Wasserbehörde wies darauf hin, dass nahe des Gewässers III. Ordnung (Nambach) ohne wasserrechtliche Genehmigung keine Tätigkeiten in Form von Abgrabungen oder Aufschüttungen zu vollziehen seien und auch kein anfallendes Niederschlagswasser ohne Zustimmung der Wasserbehörde in dieses einzuleiten sei. Laut Abwägung sei in der Planzeichnung innerhalb des 10 m-Bereiches zum Nambach lediglich eine Fläche als artenreiche Extensivwiese festgesetzt (Ordnungsbereich A). Es wurden daher keine wasserrechtlichen Konflikte erkannt. Die Hinweise über die Versickerung und Einleitung des Niederschlagswassers wurden lediglich zur Kenntnis genommen.

Die Untere Naturschutzbehörde teilte in der Stellungnahme Bedenken zu den einzelnen Festsetzungen von Ordnungsbereichen (OB) - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – mit. Bei OB A und E seien die Festsetzungen anzupassen, für den OB F seien genaue Angaben zur Mahd vorzusehen. Den Anregungen wurde entsprochen und die Festsetzungen bzw. Hinweise wurden angepasst. Materielle Änderungsbedarf wurde nicht erkannt. Ferner sei die Übermittlung der digitalen Daten für das Kompensationsverzeichnis Serviceportal (KSP) nach erfolgtem Satzungsbeschluss vorzunehmen.

In der Stellungnahme der **Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur vom 07.06.2022** wurden keine neuen Anregungen vorgetragen. Die Gemeinde verwies auf die Würdigung und Beschlussfassung aus dem Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB.

Die **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz** wies in der Stellungnahme vom **02.06.2022** lediglich darauf hin, dass das Plangebiet aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft werde. Es wurden seitens der Fachbehörde keine Forderungen/Anregungen im Sinne der Bauleitplanung mitgeteilt.

Die Stellungnahme der **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Abteilung Erdgeschichte, Koblenz vom 25.05.2022** war inhaltsgleich mit der Stellungnahme vom 24.03.2021 aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB. Es wurde daher die Würdigung entsprechend größtenteils wiederholt.

In der Stellungnahme des **Landesbetriebes Mobilität Diez vom 31.05.2022** wurden keine neuen Anregungen vorgetragen. Die Gemeinde verwies auf die Würdigung und Beschlussfassung aus dem Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB.

Die Stellungnahme der **Deutschen Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach vom 29.06.2022** war weitestgehend inhaltsgleich mit der Stellungnahme vom 12.04.2021 aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB. Sie wurde daher lediglich zur Kenntnis genommen.

26.03.2024



Weitere abwägungsrelevante Stellungnahmen, die Planänderungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bedeutet hätten, wurden in diesem Verfahrensschritt nicht vorgebracht. Die weiteren eingegangenen behördlichen und gemeindlichen Stellungnahmen waren letztendlich nur zur Kenntnis zu nehmen.

4 Teil C: Gründe für die Wahl des Plans

Durch die Ausweisung einer neuen Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr, durch die ein neues Feuerwehrgerätehaus entstehen kann, welches den Anforderungen besser gerecht wird, als das aktuelle Feuerwehrgerätehaus, kann die Abwicklung der Einsätze besser erfolgen und potentiell negative Folgen minimiert oder vermieden werden. Die relativ zentrale Lage des Plangebietes gewährleistet im Ernstfall eine zügige Erreichbarkeit des Feuerwehrgerätehauses durch die Mitglieder der Feuerwehr sowie die zügige Erreichbarkeit von Einsatzstellen. Daher ist der Standort zu begrüßen.

Die Fläche hat keine besondere bzw. herausgehobene Bedeutung für den Arten- oder Biotopschutz, sodass erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind. Bei Umsetzung der Planung auf einer anderen Fläche wären voraussichtlich größere Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Die Erschließung der Plangebietsflächen von der Bahnhofstraße aus ist aus tatsächlichen, verkehrsrechtlichen und erschließungswirtschaftlichen Gründen alternativlos. Verschiedene Stellungen eines möglichen Hauptgebäudekörpers führen nicht zu erheblich geringeren Umweltwirkungen. Im Plangebiet selbst sind bereits verschiedene, mehrere und flächenhaft relevante Grün- und Ausgleichsflächen vorgesehen, so dass hier nicht noch mehr Grün- und Ausgleichsflächen im Plangebiet zu einer relevanten Minderung von Eingriffsfolgen beitragen können. Andere Aufteilungen im Plangebiet zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sowie Lage und Gestaltung von Grün- und Ausgleichsflächen führen nicht zu grundsätzlich anderen Eingriffsfolgen.

Für die städtebauliche Alternativenprüfung möglicher anderer Standortflächen in der Gemeinde Miehlen wird auf die Ausführungen im städtebaulichen Teil der Begründung verwiesen (Kapitel 6 „Prüfung von Standortalternativen“). Anderweitige Standortalternativen kamen für die Ortsgemeinde Miehlen aus nachfolgenden Gründen nicht in Frage:

- Flächenbesitz der Plangeberin:

Eine Lenkungsmöglichkeit von Grundstücksverkäufen im Privateigentum besteht seitens der Ortsgemeinde nicht. Somit kann eine grundsätzliche Verfügbarkeit nicht angenommen werden aufgrund der über das Grundgesetz rechtlich abgesicherten Eigentumsgarantie. Flächen im bestehenden Gewerbegebiet sind durch die Ortsgemeinde nicht erwerbbar.

- Entfernung zum Ortskern:

Eine schnelle Erreichbarkeit im Brandfall bzw. in Gefahrensituationen ist ein wesentlicher Faktor bei der Standortwahl eines Feuerwehrgerätehauses. Die Entfernung zum Ortskern sollte daher nicht unterschätzt werden. Auch die Erreichbarkeit des Feuerwehrgerätehauses durch Mitglieder der Feuerwehr (jeglichen Alters – Stichwort Jugendfeuerwehr) mittels Kfz und zu Fuß oder Fahrrad war ein Gegenstand der Überlegungen zur Standortfindung.

- Erschließungskosten:

26.03.2024

Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich bringen einen erhöhten bis sehr hohen Erschließungsaufwand mit sich, da die äußere (verkehrliche) Erschließung und Ver- und Entsorgungsleitungen nicht vorhanden sind.

- Vorgaben übergeordneter Planungen:

Ausgewiesene Vorranggebiete im RROP (Regionaler Raumordnungsplan) schließen einige Planungsflächen grundsätzlich aus; z.B. Vorranggebiet Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund). Flächendarstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan etwa für die Landespflege/Kompensationsmaßnahmen führen zu erhöhtem Kompensationsaufwand und damit zu steigenden Kosten des Vorhabens (ökologischer und wirtschaftlicher Faktor).

Die in den Raum gestellten und geprüften Standortalternativen stellten sich im Einzelnen und in der Summe als nicht geeignet oder nicht besser geeignet heraus als die von der Gemeinde favorisierte Standortfläche.

In der Gesamtbetrachtung stellt sich die vorliegende Plangebietsfläche in der Bahnhofstraße als geeigneter Standort heraus, der am ehesten den relevanten Aspekten gerecht wird. Aus diesem Grund fiel die Wahl der Plangeberin auf die in Rede stehende Plangebietsfläche. Durch die getroffenen Ausführungen im Umweltbericht wird zudem deutlich, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen aus dem Bebauungsplanverfahren, keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen durch die Planung verbleiben.

Die Nullvariante ist eine theoretische Möglichkeit, die jedoch konträr zur Planungsintention der Gemeinde steht. Sie ist rechtlich nicht zwingend zu wählen, weil durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen oder auf ein unerhebliches Maß reduziert werden könnten.

In Abwägung der vorgebrachten Interessen und Belange hat der Ortsgemeinderat Miehlen den vorliegenden Bebauungsplan gewählt. Die Wahl des Plans ist im Wesentlichen aus umweltbezogenen, wirtschaftlichen, erschließungstechnischen und städtebaulichen Gründen getroffen worden. Die Belange der Bürger und der örtlichen Situation sind berücksichtigt worden.

26.03.2024 gra-sv
Projektnummer: 12 702
Bearbeiter: Sarah Grajewski, M. Sc.
 Sophia Venetsanos, M. Sc.

KARST INGENIEURE GmbH

26.03.2024

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de