



Verbandsgemeinde Hör-Grenzhausen

Flächennutzungsplan 3. Fortschreibung Teilbereich „Einkaufszentrum Rastal“ in der Stadt Hör-Grenzhausen

Zusammenfassende Erklärung
Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB
Juli 2021

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Verfahrensverlauf	3
3	Berücksichtigung der Umweltbelange	3
4	Abwägung / Auswirkungen der Planung	5
4.1	Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden, die vorgetragen haben, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen oder sich nicht geäußert haben (ohne Datum)	5
4.2	Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden und Bürger (Öffentlichkeit), die im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1, 2 und 4 Abs. 1, 2 BauGB Bedenken und Anregungen vorgetragen haben:.....	6
5	Planungsalternativen	7
6	Fazit	7

1 Anlass und Ziele der Planung

Im eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich Rastal der Stadt Höhr-Grenzhausen soll ein Einkaufszentrum errichtet werden. Zu diesem Zweck ist der Flächennutzungsplan, der hier eine gewerbliche Baufläche ausweist, geändert worden. Zukünftig soll der Flächennutzungsplan an der Stelle eine Sonderbaufläche ausweisen.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird durch die Stadt Höhr-Grenzhausen ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Das Verfahren erfolgt daher im Parallelverfahren. Die beiden Geltungsbereiche sind nicht deckungsgleich, da im Flächennutzungsplan lediglich die Sonderbaufläche von Relevanz sein wird.

2 Verfahrensverlauf

Der Rat der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen hat am 11.02.2019 den Beschluss zur 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich „Einkaufszentrum Rastal“ in der Stadt Höhr-Grenzhausen gefasst.

Am 11.02.2019 hat der Rat der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen beschlossen, für die 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans eine ergänzende Landesplanerische Stellungnahme zu beantragen.

In seiner Sitzung am 11.02.2019 hat der Rat der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen dem Vorentwurf der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zugestimmt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach den Maßgaben des BauGB durchzuführen. Der Beschluss wurde am 07.03.2019 öffentlich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 11.03.2019 bis einschließlich 10.04.2019. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.03.2019 frühzeitig über die Planung unterrichtet.

In seiner Sitzung am 10.02.2020 hat der Rat der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen dem Entwurf der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zugestimmt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach den Maßgaben des BauGB durchzuführen. Der Beschluss wurde am 17.09.2020 öffentlich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 28.09.2020 bis einschließlich 11.11.2020. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.09.2020 gebeten zum Entwurf des Bebauungsplans eine Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte wegen der „Corona-Pandemie“ erneut vom 22.01.2021 bis einschließlich 05.03.2021.

Der Rat der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen hat in seiner Sitzung vom 12.04.2021 über die eingegangenen Stellungnahmen abschließend beraten und die 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich „Einkaufszentrum Rastal“ in der Stadt Höhr-Grenzhausen beschlossen.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen. Umweltbezogene Abwägungsmaterialien werden systematisch ermittelt beschrieben und bewertet. Dabei haben diese Ergebnisse von sich aus keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung.

Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Umweltbelange erfolgen in eigener kommunaler Verantwortung. zusätzlich können durch die frühzeitige Behördenbeteiligung („Scoping“) weitere Anregungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung getroffen werden.

Anlass der Planänderung ist das Vorhaben eines Privatinvestors, der plant ein Einkaufszentrum zu errichten. Um Baurecht für dieses zu schaffen wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Da dieser ein Sondergebiet ausweisen wird, muss der Flächennutzungsplan geändert werden, da dieser in der aktuellen Darstellung noch eine gewerbliche Baufläche ausweist.

Der vorliegende Umweltbericht zur 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich „Einkaufszentrum Rastal“ der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen greift auf Angaben des Umweltberichts und der Grünordnungsplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einkaufszentrum Rastal“ der Stadt Höhr-Grenzhausen zurück, da dieses Verfahren parallel verläuft bzw. in Ausarbeitung ist und konkrete Beurteilungen möglicher Umweltauswirkungen zulässt. Insbesondere wurde auf naturschutzfachliche Belange (Biotop- und Artenschutz) und immissionsschutzrechtliche Belange (Lärmimmissionen) eingegangen.

Durch die Planung sind keine NATURA 2000-Gebiete (FFH- und / oder Vogelschutzgebiete) betroffen, noch sind geschützte Biotope betroffen. Sonstige Schutzgebiete und -objekte, wie etwa Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete usw. sind ebenso von der Planung nicht berührt.

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet in bisheriger Darstellung als gewerbliche Baufläche dargestellt, sodass das Plangebiet bereits als Innenbereich zu werten ist. Auf Grundlage dieser Darstellung wurde der rechtskräftige Bebauungsplan „Lindenstraße“ der Stadt Höhr-Grenzhausen aufgestellt. Dieser sieht ein Gewerbegebiet sowie ein Mischgebiet vor. Jedoch wurden die Vorgaben des Bebauungsplans im Plangebiet in weiten Teilen nicht umgesetzt, sodass insbesondere in Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung artenschutzrechtliche Belange zu untersuchen waren.

Maßgeblich zur Beurteilung des Boden- und Wasserhaushaltes ist der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan. Dieser sieht großflächige Versiegelungen (GRZ bis zu 0,7) vor, sodass der Boden- und Wasserhaushalt in diesen Bereichen als massiv vorbelastet zu werten wäre, da keine natürlichen Bodenbildungsprozesse mehr stattfinden können und anfallendes Regenwasser örtlich nicht mehr versickern kann. Von höherer Bedeutung sind die Böden im Bereich der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, da hier entsprechende Bodenbildungsprozesse noch zu mindestens teilweise ablaufen und Wasser örtlich versickern kann. Hinsichtlich des Boden- und Wasserhaushaltes kommt dem Plangebiet schon jetzt keine besondere Bedeutung (mehr) zu. Es sind keine wertvollen Böden und / oder Grundwasserleiter vorhanden.

Ebenso kommt dem Plangebiet im Allgemeinen keine besondere Bedeutung hinsichtlich des Orts- und Lokalklimas zu. Vielmehr ist bei einer gewerblichen Nutzung von einer Vorbelastung des Klimas auszugehen. Lediglich Gehölzanpflanzungen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen können lokal sehr begrenzt zur Luftfilterung und -regeneration beitragen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan ließ bereits erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu. Zur Minderung der Eingriffe sind u.a. grünordnerische Maßnahmen im Plan festgesetzt. Durch die Änderungsplanung (Umwidmung gewerbliche Baufläche in Sondergebietsfläche) sind künftig, z.B. durch einen höheren Versiegelungsgrad, weitere Eingriffe in bestehende grünordnerische Maßnahmen möglich. Bei Umsetzung der konkreten Vorhabenplanung (vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einkaufszentrum Rastal“) sind demnach externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Diesbezüglich kann die Stadt Höhr-Grenzhausen geeignete Flächen zur Verfügung stellen. Schließlich können die Auswirkungen auf Natur und Landschaft demnach ausgeglichen werden.

Grundsätzlich ist bei einer gewerblichen Nutzung zunächst nicht davon auszugehen, dass dem Plangebiet eine besondere Bedeutung hinsichtlich des besonderen Artenschutzes zukäme. Da jedoch die Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht umgesetzt wurde, waren im Plangebiet u.a. noch ältere Streuobstbestände vorhanden, wie auch Gebäude, die sich potentiell als Lebensstätte, insbesondere für Fledermäuse eignen würden. Entsprechend wurden die artenschutzrechtlichen Belange in Vorbereitung zur verbindlichen Bauleitplanung ausführlich untersucht. Zunächst erfolgte eine Konflikteinschätzung, indem nach grundsätzlich geeigneten Lebensstätten im Plangebiet gesucht wurde. Anschließend wurden die potentiellen Lebensstätten mit einer hohen Eignung detailliert untersucht. So zum Beispiel wurden Baumhöhlen mit Einsatz einer Endoskop-Kamera begutachtet.

Im Rahmen dieser Untersuchung konnten keine faktischen Vorkommen von planungsrelevanten oder sonstigen Tierarten nachgewiesen werden, sodass schließlich keine Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Konflikte bestehen.

Das Orts- und Landschaftsbild wäre durch gewerbliche Nutzungen bereits erheblich vorbelastet. Demnach kommt dem Plangebiet auch diesbezüglich keine besondere Bedeutung zu.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit kommt dem Plangebiet ebenso keine Bedeutung zu. Das Plangebiet eignet sich nicht als Erholungsgebiet, in dem es zum Beispiel für Spaziergänge nach Feierabend geeignet wäre. Von der derzeitigen Nutzung gehen keine schädlichen Emissionen aus, die geeignet wären, die menschliche Gesundheit zu beeinträchtigen. Für das künftige Vorhaben wurde zum Schutz der menschlichen Gesundheit bereits frühzeitig eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Für das konkrete Vorhaben sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Hierdurch werden schädliche Geräuschemissionen in der Nachbarschaft vermieden, sodass grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass eine Sondergebietsnutzung auch diesbezüglich keine nachteiligen Auswirkungen hat.

Weitere nachteilige Umweltauswirkungen können nach aktuellem Kenntnisstand nicht festgestellt werden. Der sachgerechte Umgang mit Abwässern kann etwa durch Anschluss an bestehende Infrastrukturen sichergestellt werden. Auch der sachgerechte Umgang mit Abfällen kann sichergestellt werden. Schließlich sind keine speziellen Maßnahmen zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität erforderlich.

Um mögliche langfristige Auswirkungen der Bauleitplanung bzw. der hierdurch zulässigen Nutzung auf die Umwelt rechtzeitig zu erkennen, sollten Monitoring-Maßnahmen zur regelmäßigen Überwachung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und nicht vorhersehbarer nachteiliger Umweltauswirkungen durchgeführt werden.

4 Abwägung / Auswirkungen der Planung

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bauleitplans wurden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Plan möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können. Alle sich ergebenden Belange - seien sie öffentlicher oder privater Natur -, die bei der Planung relevant waren, wurden ermittelt und gegeneinander und untereinander gewichtet und abgewogen. Der Plan ist damit das Ergebnis einer gerechten Interessensabwägung.

Im Zuge des Verfahrens wurden einige Themen vorgetragen, die im Zuge der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt wurden. Dies führte hingegen nicht zu Anpassungen an der Planung.

4.1 Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden, die vorgetragen haben, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen oder sich nicht geäußert haben (ohne Datum)

- Agentur für Arbeit
- Amprion GmbH vom 28.09.2020
- Autobahnamt Montabaur (LBM)
- Energienetze Mittelrhein GmbH
- Evangelisches Pfarramt Höhr-Grenzhausen
- Finanzamt Montabaur
- Forstamt Neuhäusel vom 07.10.2020
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz vom 08.10.2020

- Gesundheitsamt Montabaur
- Handwerkskammer Koblenz vom 28.10.2020
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 22.10.2020
- Katholisches Pfarramt Höhr-Grenzhausen
- Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz vom 10.11.2020
- MMC Ruhrgas AG
- Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald
- Corpus Sireo Real Estate GmbH
- Stadtverwaltung Bendorf
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Landesplanungsbehörde
- Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur
- Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar
- Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus
- Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach vom 08.10.2020
- Zweckverband Naturpark Nassau
- Stadtverwaltung Hör-Grenzhausen, Stadtbürgermeister Michael Thiesen
- Ortsgemeinde Hillscheid
- Ortsgemeinde Hilgert
- Ortsgemeinde Kammerforst

4.2 Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden und Bürger (Öffentlichkeit), die im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1, 2 und 4 Abs. 1, 2 BauGB Bedenken und Anregungen vorgetragen haben:

Die neue Trasse der *Deutsche Telekom* wurde im Verfahren abgestimmt und die Belange der Telekom berücksichtigt.

Verbandsgemeindeverwaltung Höhr-Grenzhausen, Fachbereich Ordnung und Soziales äußert Bedenken und Anregungen zur Verkehrsführung. Diese ist Bestandteil der Bebauungsplanung bzw. der nachfolgenden Ausführungsplanung und übersteigen den Detaillierungsgrad der Flächennutzungsplanung.

Die Stellungnahmen der *Industrie- und Handelskammer* betreffen den Bebauungsplan.

Auch die Stellungnahmen der *Kreisverwaltung Westerwaldkreis* beziehen sich auf den Bebauungsplan.

Die Hinweise des *Landesamtes für Geologie* wurden zur Kenntnis genommen. Es sind keine Belange auf Ebene der Flächennutzungsplanung betroffen.

Die Belange des *Landesbetrieb Mobilität* werden im Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewürdigt. Der Bypass ist eingeplant. Der Flächennutzungsplan ist in seiner Abgrenzung aufgrund der Maßstäblichkeit nicht zu ändern.

Die Hinweise der *Pledoc GmbH* wurden zur Kenntnis genommen.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz hat ebenfalls allgemeine Hinweise gegeben, die berücksichtigt wurden, aber nicht zu einer Änderung an der Planung führten.

Die Verbandsgemeindewerke machten auf die Notwendigkeit einer detaillierten Entwässerungsplanung aufmerksam, die auf Ebene der Bebauungsplanung erfolgt.

5 Planungsalternativen

Alternativ zur vorliegenden Planung könnte eine andere Stelle im Plangebiet für die Realisierung eines Einkaufszentrums herangezogen werden oder auf die Planung verzichtet werden.

Unter Verzicht auf die Planung würde die Verbandsgemeinde und auch die Stadt Höhr-Grenzhausen den selbst gesteckten Zielen der Einzelhandelsentwicklung nicht nachkommen können. Die Erfüllung der mittelzentralen Funktion, die auch deutlich auf die Versorgungsfunktion der zentralen Orte verweist, könnte nicht gewährleistet werden.

Alternative Flächen stehen für eine solche Entwicklung nicht zur Verfügung. Bereits im ersten Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurden Standorte im Stadtgebiet geprüft, die geeignet erschienen. Es hat sich jedoch herausgestellt, dass eine Realisierung dort nicht möglich ist, da die Rahmenbedingungen für ein Vorhaben Einkaufszentrum nicht gegeben waren.

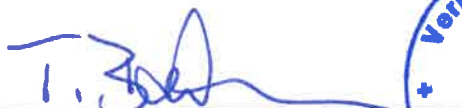
6 Fazit

Die Verbandsgemeinde Höhr- Grenzhausen hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander gewissenhaft erhoben und dokumentiert, in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewogen und dabei insbesondere auch alle umwelterheblichen Gesichtspunkte sorgfältig geprüft. Die sich aus der Planung ergebenden Konsequenzen sind vollinhaltlich transparent dargestellt worden.

Unter Berücksichtigung aller vorgetragener Argumente für und gegen die Änderung des Flächennutzungsplans kommt die Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen zu dem Ergebnis, dass die Vorteile der Änderung die Nachteile deutlich überwiegen. Es sind alle Vorkehrungen getroffen wurden um negative Auswirkungen zu beschränken. Die Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen beschließt den Feststellungsbeschluss zur 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

Diese zusammenfassende Erklärung ist der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen, Teilbereich „Einkaufszentrum Rastal“ in der Stadt Höhr-Grenzhausen beigelegt.

Höhr-Grenzhausen, den 20.07.2021



(Bürgermeister)

