

# Ortsgemeinde Dernbach



## Bebauungsplan

„*Ebernhahner Straße*“

## Begründung

Stand: Konzeptionsfassung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

24. April 2024

Erarbeitet durch:

**Planung1**

Stadtplanung | Beratung

**Inh. Dipl.-Ing. Daniel Heßer**

Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich  
info@planung1.de | 06571 177 98 00

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Das Plangebiet</b> .....	<b>4</b>
3.1.	Lage und Geltungsbereich .....	4
3.2.	Aktuelle Nutzung .....	5
3.3.	Derzeitige Planungssituation .....	5
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>6</b>
4.1.	Nutzungskonzept .....	6
4.2.	Verkehrliche Erschließung .....	6
4.3.	Technische Erschließung .....	6
4.4.	Planungsalternativen .....	7
<b>5.</b>	<b>Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen</b> .....	<b>7</b>
5.1.	Ziele der Raumordnung .....	7
5.2.	Flächennutzungsplanung .....	8
<b>6.</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>9</b>
6.1.	Naturschutz und Landespflege .....	9
6.2.	Artenschutzvorprüfung (Stufe 1) .....	10
6.3.	Entwässerungskonzept .....	11
6.4.	Starkregen .....	12
6.5.	Radon .....	12
<b>7.</b>	<b>Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte</b> .....	<b>13</b>
7.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	13
7.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	14
7.3.	Pflanzliste .....	15
7.4.	Nachrichtliche Übernahmen .....	15
7.5.	Externe Kompensationsfläche .....	15
7.6.	Hinweise .....	15
<b>8.</b>	<b>Abwägung</b> .....	<b>15</b>
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>16</b>

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Dernbach ist bestrebt, die Ansiedlung einer Norma Lebensmitteldiscountfiliale durch einen Vorhabenträger oder einem von ihm benannten Dritten zu ermöglichen. Derzeit gibt es nur kleinteilige und geringfügige Möglichkeiten der Nahversorgung im Gemeindegebiet. Diese Situation soll durch den Bebauungsplan „Ebernhahner Straße“ Rechnung getragen werden. Um in diesem Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung von Bauvorhaben zu schaffen, ist ein Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB für den Teilbereich in der Gemarkung Dernbach aufzustellen. Insoweit ist die Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) gegeben.

Der Flächennutzungsplan stellt für den überwiegende Teil des Plangebietes bereits eine gewerbliche Baufläche dar - die Darstellungen in Flächennutzungsplänen sind nicht parzellenscharf. Eine Flächennutzungsplanänderung wird nicht erforderlich.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,9 ha und umfasst aktuell Freiflächen.

Die Planaufstellung erfolgt im Regelverfahren. Damit einher geht die Durchführung einer Umweltprüfung, deren Ergebnisse im Umweltbericht als Bestandteil des Bebauungsplans zusammengestellt werden.

## 2. Verfahren

In seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ hat der Ortsgemeinderat Dernbach beschlossen den Bebauungsplan „Ebernhahner Straße“ aufzustellen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde in der Sitzung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ durch den Ortsgemeinderat gebilligt und der Beschluss gefasst, dass die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen sind. Der Beschluss wurde bekanntgemacht am \_\_.\_\_.\_\_\_\_. Die Beteiligung erfolgte vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_.\_\_.\_\_\_\_. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ von der Planung unterrichtet.

In seiner Sitzung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ hat der Ortsgemeinderat Dernbach den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlage erfolgte vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_.\_\_.\_\_\_\_. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ um Stellungnahme gebeten.

---

Der Rat der Ortsgemeinde Dernbach hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, bewertet und abgewogen. Am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ fasste der Ortsgemeinderat den Satzungsbeschluss.

### **3. Das Plangebiet**

#### **3.1. Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Dernbach, Verbandsgemeinde Wirges, im Westerwald. Südlich und westlich schließen sich ebenfalls gewerbliche Nutzungen an. Nördlich und östlich vom Plangebiet befinden sich Freiflächen.

Erschlossen wird das Gelände über die Ebernhahner Straße, die als Landesstraße L 312 von Dernbach Richtung Norden nach Wirges und Ebernhahn führt.

Das Plangebiet weist insgesamt eine Fläche von rund 0,9 ha auf und beinhaltet in der Flur 12 die Flurstücke 885/1, 884/1, 883/1, 882/1, 881/1, 880/1, 879/1, 878/1, 878/2, 5106/3, 5106/2, 877/2, 877/3, 5358/1(tlw.), 5358/41 (tlw.) sowie 871/2 (tlw.).



## 4. Planungskonzept

### 4.1. Nutzungskonzept

Gemäß Vorgaben des Flächennutzungsplans soll das Gebiet künftig gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen. Die Vielfalt an möglichen gewerblichen Nutzungen soll lediglich auf Grund der geringen Größe des Plangebietes und der Lage eingeschränkt werden. Planerischer Wille der Gemeinde ist es, auch kleinflächige Einzelhandelsnutzungen zu ermöglichen. Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelhandwerk (Bäckerei / Metzgerei) oder sonstige Fachmärkte sollen dabei ebenfalls möglich sein, da die Ortsgemeinde abgesehen von einem Bäcker/ Konditor nicht über nahversorgungsrelevanten Einzelhandel verfügt.

### 4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ebernhahner Straße, die Dernbach mit der nördlich gelegenen Ortsgemeinde Ebernhahn und der Stadt Wirges verbindet. Der Bebauungsplanung liegt eine Erschließungsplanung zugrunde. Diese sieht vor, auf der Ebernhahner Straße von Norden kommend eine Linksabbiegerspur mit entsprechender Aufstellfläche herzustellen. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt im Bereich des Wirtschaftsweges Ebernhahner Straße.



Abbildung 2 Erschließung Plangebiet durch Einrichten einer Linksabbiegerspur  
(Kocks Consult GmbH, September 2022)

Die Erschließungsplanung ist mit dem Landesbetrieb Mobilität (LBM) abgestimmt.

### 4.3. Technische Erschließung

Die technische Erschließung erfolgt über das bereits vorhandene Netz.

Das anfallende Schmutzwasser kann in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Der Regenwasserkanal ist hingegen hydraulisch bereits ausgelastet, so dass nur eine gedrosselte Einleitung von 9l/sec möglich ist. Das anfallende Niederschlagswasser ist somit auf dem Gelände zurückzuhalten (vgl. Kapitel 6.3).

#### **4.4. Planungsalternativen**

Alternativ zur Aufstellung des Bebauungsplans könnte lediglich auf die Planung verzichtet werden. Eine gewerbliche Nutzung ist dann am gewählten Standort nicht realisierbar. Gewerbliche Nutzung sind aufgrund fehlender Flächenreserven, in Form von leerstehenden Gebäude wie auch im Bereich unbebauter Flächen, auch an anderen Stellen im Gemeindegebiet nicht umsetzbar. Darüber hinaus bietet sich die Lage aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung in der unmittelbaren Umgebung an. Für die Ansiedlung von Einzelhandel spricht zudem auch die Nähe zu den Wohngebieten der Ortsgemeinde. Der Vorhabenstandort kann von ca. der Hälfte der Siedlungsfläche zu Fuß in etwa 10 Gehminuten erreicht werden.

### **5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen**

#### **5.1. Ziele der Raumordnung**

Die durch LEP IV und RROP Mittelrhein-Westerwald definierten Ziele der Raumordnung gelten auf Ebene der Bauleitplanung. Die Ortsgemeinde Dernbach gehört gemeinsam mit Wirges zum Verdichtungsbereich Montabaur. Der LEP IV weist Dernbach die zentralräumliche Funktion eines freiwillig kooperierenden Mittelzentrums zu. Die Kooperation führt Dernbach gemeinsam mit Wirges durch. Zudem weist das LEP IV Dernbach und Umgebung als Bereich von herausragender Bedeutung für den Grundwasserschutz und die Trinkwassergewinnung aus.

Gemäß LEP IV befindet sich Dernbach in einem verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur und einer hohen Zentrenreichbarkeit von 8 bis 20 Zentren, die innerhalb einer Fahrzeit von 30 Minuten mit dem PKW erreichbar sind. Zudem befindet sich Dernbach in einem Bereich, der geprägt ist durch einen Rückgang der Bevölkerung – Wanderungsgewinne können den Sterbeüberschuss nicht kompensieren.

Aufgrund der nicht parzellengenauen Darstellungen des RROP ist nicht eindeutig abzulesen, ob das Plangebiet außerhalb der Siedlungsfläche liegt. Da sich die Siedlungsfläche jedoch unmittelbar südlich anschließt, kann davon ausgegangen werden, dass auch für den Bereich des Plangebietes die Einordnung als Siedlungsfläche gilt.

Der überwiegende Teil der Verbandsgemeinde Wirges, und somit auch Dernbach, befindet sich innerhalb des dargestellten Regionalen Grünzugs und ist Teil des sog. Kannebäckerland, einem Kulturland u.a. geprägt durch Tonabbau, Töpfereien etc. So gehört der Bereich insbesondere südlich um Dernbach zum Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus. Nördlich Dernbachs schließt sich eine bedeutsame historische Kulturlandschaft der Stufe 4 (gehobene Bedeutung) an.

Die Ziele des LEP IV und RRÖP werden nicht beeinträchtigt.

## 5.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges aus dem Jahr 2017 stellt für den überwiegenden Bereich des Plangebietes in der Ortsgemeinde Dernbach gewerbliche Bauflächen sowie in einem kleinen Bereich im Norden auch landwirtschaftliche Flächen dar. Die Darstellung der landwirtschaftlichen Fläche setzt sich nördlich des Plangebietes sowie westlich der Verkehrsfläche fort. Westlich des Plangebietes werden ebenfalls gewerbliche Baugebiete dargestellt. Südlich schließen sich Darstellungen von gemischten Bauflächen an.

Da es sich beim Flächennutzungsplan nicht um eine parzellenscharfe Darstellung der von der Gemeinde geplanten künftigen Nutzung handelt, kann vorliegend davon ausgegangen werden, dass dieser Bebauungsplan die Grundzüge der Flächennutzungsplanung übernimmt und somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.



Abbildung 3

### Ausschnitt FNP der VG Wirges

(Flächennutzungsplan der VG Wirges, August 2017, Darstellung ungefähre Abgrenzung des Geltungsbereichs)

## 6. Umweltbelange

### 6.1. Naturschutz und Landschaftspflege<sup>1</sup>

Der gesamte Geltungsbereich erstreckt sich auf etwa 0,9 ha. Der Bestand ist vollkommen unversiegelt. Die vorkommenden Biotoptypen sind eine Fettwiese und eine Obstbaumgruppe.

Überörtliche Umweltbelange wie Biotopverbundflächen, Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope und sonstige Pläne im Sinne des Umweltschutzes werden vom Vorhaben nicht nachhaltig beeinträchtigt. Auch liegt das Planareal in keinem Wasserschutzgebiet.

Das Planareal liegt jedoch in einem Vorbehaltsgebiet (VG) Grundwasserschutz. Den Belangen des Grundwasserschutzes ist bei der Abwägung besonderes Gewicht beizumessen.

Nachfolgend findet in tabellarischer Form eine Bewertung der Schutzgüter statt. Die Bewertung beruht auf dem Einfluss des Vorhabens mit dessen Wirkungen auf die Naturgüter, den Menschen, Kultur- und Sachgüter sowie auf die Wechselwirkungen untereinander. Die Darstellung basiert auf einem 4-Stufen-Modell: keine Beeinträchtigung, geringe Beeinträchtigung, erhebliche Beeinträchtigung (eB) und erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS).

Schutzgut	Bewertung der Beeinträchtigung
Boden und Fläche	eBS – erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere
Wasser / Wasserhaushalt.	eB – erhebliche Beeinträchtigung
Tiere, Pflanzen, Biotope, biol. Vielfalt	eB – erhebliche Beeinträchtigung
Klima und Luft, Klimawandelfolgen	eB – erhebliche Beeinträchtigung
Landschaftsbild und Erholung	(eB) geringe bis mittlere erhebliche Beeinträchtigung
Mensch und menschl. Wohlbefinden	(eB) geringe bis mittlere erhebliche Beeinträchtigung
Wechselwirkungen	eB – erhebliche Beeinträchtigung
Gesamtbewertung:	eB – Erhebliche Beeinträchtigung

**Insgesamt ist durch das Vorhaben kumulativ eine erhebliche Beeinträchtigungsintensität (eB) zu erwarten.**

<sup>1</sup> BNL.baubkus Büro für Naturschutz und Landschaftsökologie: Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ebernhahner Straße“, 04/2024.

Eine signifikante Beeinträchtigung von erheblicher Schwere ist insbesondere in Bezug auf das Schutzgut Boden zu verzeichnen, da jede Form der Bodenversiegelung, auch in minimalem Ausmaß, zu einem kompletten Verlust der Bodenfunktionen und -dynamiken führt. Dies schließt die Beeinträchtigung seiner Rolle als Lebensraum für Bodenorganismen mit ein. Infolge des geplanten Vorhabens gehen Bodenflächen in einer Größenordnung von etwa 0,73 ha durch Neuversiegelung verloren. Der Verlust von unversiegelten Flächen hat über Wechselwirkungen auch Auswirkungen auf andere Naturgüter wie Wasser, Klima sowie Tiere und Pflanzen. Durch die Versiegelung gehen wichtige Funktionen der Flächen verloren: Sie können nicht mehr zur Versickerung von Niederschlagswasser beitragen, dienen nicht länger als Standort für eine vielfältige Pflanzenwelt und bieten somit auch keinen Lebensraum für Tiere. Ebenso entfällt ihre Rolle als klimatische Ausgleichsfläche, die zur Regulierung des Mikroklimas beiträgt. Diese multifunktionalen Verluste führen zu erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts. Die Versiegelung von Bodenflächen hat somit weitreichende ökologische Konsequenzen.

Aufgrund der spezifischen räumlichen Situation des Planareals, das sich am nordwestlichen Rand der Siedlung direkt neben einem bestehenden Gewerbestandort befindet, sind nur geringe bis mäßige Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Es ist unwahrscheinlich, dass die Planung nachhaltige Effekte auf angrenzende Wohngebiete hat, da keine erholungsrelevanten Flächen oder bedeutenden Verkehrswege direkt betroffen sind.

Die durchgeführte Eingriffsbilanzierung zeigt, dass die durch das Bauvorhaben bedingten negativen Einflüsse – insbesondere die Vegetationsbeseitigung und Bodenversiegelung – nicht vollständig innerhalb des Projektes kompensiert werden können. Als Lösung werden externe Ausgleichsflächen der Stadt Dernbach genutzt. Hierzu gehört die Planung, eine durch Borkenkäferbefall stark geschädigte ehemalige Fichtenmonokultur in einen ökologisch wertvollen und standortangepassten Laubmischwald umzuwandeln, um die negativen Effekte des Eingriffs zu kompensieren. Regelungen hierzu erfolgen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages.

Die dargestellten Maßnahmen sind zu kontrollieren, so dass die Funktionserfüllung des Naturhaushaltes und der Landschaft weiterhin gewahrt bleibt.

Standortalternativen sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht bekannt.

## **6.2. Artenschutzvorprüfung (Stufe 1)**

Im Rahmen der Planungen zum Vorentwurf wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung für Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie durchgeführt. Hierbei hat das Fachbüro BNL im Zuge der

---

Allgemeine Artenschutzvorprüfung der Stufe 1 (ASP)<sup>2</sup> geprüft, ob durch das geplante Vorhaben gegebenenfalls Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten. Die Untersuchung erstreckt sich über verschiedene Arten (u.a. Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge, weitere Säugetiere, europäische Vogelarten oder sonstige gefährdete Zugvögel). Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass eine vorhandene Baumhöhle von Fledermäusen als Quartier genutzt werden könnte. Bei der Begehung konnte jedoch kein Besatz festgestellt werden. Um eine Betroffenheit gänzlich auszuschließen, ist vor einer Rodung des Baums zu kontrollieren, ob die Höhle unbesetzt ist. Die Prüfung kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass es sich nicht um ein essenzielles Jagdgebiet handelt. Ausweichmöglichkeiten liegen im direkten Umfeld vor.

Für die übrigen untersuchten Arten kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben nicht mit negativen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Bei Beachtung einer Kontrolle der Baumhöhle vor Rodung ist aus gutachterlicher Sicht das Vorhaben zulässig.

### **6.3. Entwässerungskonzept**

Das Ingenieurbüro GBi-KiG Kommunale Infrastruktur GmbH wurde mit der Erstellung des Entwässerungsgesuchs im Rahmen des Entwässerungskonzeptes<sup>3</sup> für Schmutz- und Oberflächenwasser beauftragt,

Die Oberflächenwasserrückhaltung wird mit einem Volumen von 100 m<sup>3</sup> für das 5-jährige Niederschlagsereignis unter der Parkplatzfläche notwendig. Für den Überflutungsnachweis stehen, gemäß Entwässerungskonzept, ausreichend Rückhaltevolumina im Bereich der Parkplatzoberfläche zur Verfügung.

Die Ermittlung des Schmutzwasseranteils beruht auf Grundlage von Tafelwerken in Abhängigkeit der Einwohnerwerte. Dieser Wert, umgerechnet auf den Schmutzwasseranfall pro Sekunde, kann, nach Aussage des Entwässerungskonzeptes, im Regenfall vernachlässigt werden, so dass der maximale Drosselabfluss von 9 l/s als Drosselwassermenge für das Oberflächenwasser angesetzt werden kann.

Auf das Entwässerungskonzept wird verwiesen.

---

<sup>2</sup> Vgl. Artenschutzvorprüfung (Stufe 1) zum Bebauungsplan „Ebernhahner Straße“, Büro für Naturschutz und Landschaftsökologie, 12/2021.

<sup>3</sup> GBi-KiG Kommunale Infrastruktur GmbH: Entwässerungskonzept, Juli 2023.

## 6.4. Starkregen

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Gefährdungslagen nach Starkregen<sup>4</sup>. So befindet sich östlich des Plangebietes ein Bereich mit potenziellen Überflutungen an Tiefenlinien, sowie südlich gelegen ein Sturzflutentstehungsgebiet mit einer geringen Abflusskonzentration nach Einzugsgebiet von 2.500 bis 5.000 m<sup>2</sup>.

Der Bereich der potenziellen Überflutung liegt mindestens 10,00 m tiefer als das Plangebiet.



Abbildung 4      Ausschnitt Starkregenkarte  
(Wasserportal Rheinland-Pfalz, Zugriff 07.10.2022)

## 6.5. Radon

Über das konkrete Vorkommen von Radon im Plangebiet ist nichts bekannt. Das Gebiet liegt allerdings in einem Bereich, wo Radon – ein leicht radioaktives Edelgas natürlichen Ursprungs – an die Erdoberfläche treten kann, sich dort sammeln könnte und dann über längere Zeit hinweg gesundheitliche Beeinträchtigungen mit sich bringen könnte. Für die geplante Nutzung ist zum einen nicht mit einem Ansammeln von Edelgas in ungelüfteten Räumen zu rechnen und zum anderen können einfache Verhinderungsmaßnahmen, wie radondichte Bodenfolien in der Bodenplatte, eingesetzt werden.

<sup>4</sup> Vgl. Wasserportal Rheinland-Pfalz, Starkregenkarte, Zugriff 07.10.2022.

## 7. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte

### 7.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets werden gewerbegebietstypische Nutzung zugelassen. Es werden Nutzungen als Ausnahme zugelassen oder ausgeschlossen, die weniger oder gar nicht in die Umgebungsstruktur passen und aufgrund der geringen Plangebietsgröße nicht über die notwendigen Flächenreserven verfügen.

Das Wohnen soll dem dafür eigens vorbehaltenen Gebieten überlassen bleiben und im Plangebiet somit klar die gewerbliche Nutzung im Vordergrund stehen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Bordellen / bordellartiger Betriebe trägt der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zu Wohngebieten Rechnung. Ebenso sind auf Grund der geringen Platzkapazitäten Werbeanlagen als eigenständige Anlagen ausgeschlossen.

Die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelhandwerk oder sonstigen Einzelhandelsbetrieben soll unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit ebenfalls möglich sein. Für die Versorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs besteht Entwicklungsspielraum. Dies entspricht auch dem Versorgungsauftrag der Ortsgemeinde Dernbach als kooperierendes Mittelzentrum.

Der Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest. Unter Anwendung der Steuerungsmöglichkeiten der BauNVO wird die GRZ für die Stellplätze, Wege, etc. auf bis zu 0,95 angehoben. Dies dient der angemessenen gewerbliche Nutzung des Grundstücks, um so eine Inanspruchnahme weiterer Flächen zu verringern.

Die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschossen orientiert sich an der Umgebungsbebauung.

Die Höhenfestsetzung basiert auf dem Bezug zur mittleren Meeresspiegelhöhe über Normalhöhen Null (NHN). Bei den festgesetzten maximal 291,00 m.ü.NHN kann das Gebäude eine bauliche Höhe von max. 10,50 m erhalten. Die Höhe berücksichtigen die geplante Geländemodellierung, die vorsieht in Richtung der Ebernahner Straße das Gelände abzutragen, so dass der westliche Teil der Stellplatzanlagen das Höhenniveau der Gebäude erreicht.

Die Festsetzung des Baufensters orientiert sich an den Grundstücksgrenzen und entspricht den Vorgaben nach Landesbauordnung.

Die Regelung zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen dient ebenfalls der optimierten Flächennutzung und somit der Vermeidung weiterer Flächeninan-

spruchnahmen. Die Zufahrt zum Gelände erfolgt im Süden und wurde verkehrstechnisch untersucht. Auf der Ebernhahner Straße wird von Norden kommend eine Linksabbiegerspur eingerichtet. Hierdurch wird ein sicher Verkehrsfluss und das flüssige Ein- und Ausfahren gewährleistet.

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt ebenfalls auf Grundlage der Erschließungsplanung. In diesem Bereich des Plangebietes wird der Ausbau der Wegeparzelle, u.a. zur Errichtung eines Fußweges, erforderlich. Dies führt dazu, dass die derzeitige Parzelle (Flurstück 5106/3) nicht ausreichend breit ist und somit von dem Flurstück 878/2 Teile als öffentliche Verkehrsfläche zur Sicherung der Erschließung benötigt werden. Da es sich derzeit lediglich um einen Wirtschaftsweg handelt, wird der Weg im weiteren Verlauf (Flurstück 5106/2 und 877/2) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Hiermit wird sichergestellt, dass die Verbindung zu östlich gelegenen landwirtschaftlichen Fläche weiterhin möglich ist. Entlang der Richtung Norden verlaufenden Ebernhahner Straße wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, womit sichergestellt werden soll, dass die Zufahrt im südlichen Bereich erfolgt. Auch mit dieser Festsetzung soll das flüssige und sichere Ein- und Ausfahren im Bereich der L 312 gewährleistet werden.

Die Festsetzung zu Rodungszeiten soll verhindern, dass es u.a. zu einer Zerstörung von Nestern und Eiern und damit zur Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß §§ 44 BNatSchG kommt. Auch die Festsetzung zur Faunistischen Besatzkontrolle dient dem Schutz von Vögeln und Säugetiere u.a. bei der Brut, dem Durchzug oder beim Ruhen.

Die Begrünung von Stellplätzen sorgt zum einen für die Beschattung der Fläche. Zum anderen wird durch eine Begrünung zum Ausgleich der Versiegelung beigetragen.

Mit den Pflanzvorschriften (Anpflanzfläche) wird eine angemessene Abgrenzung des Baugebietes zum Außenbereich erwirkt, indem ein Ortsrand ausgebildet wird. Die Anpflanzfläche, die teilweise entlang der Ebernhahner Straße führt, dient der Abgrenzung der Stellplatzfläche zum Einfahrtbereich. Der explizite Ausschluss der Möglichkeit einer Überfahung dieser Flächen dient dem Schutz der Anpflanzungen und würde dem Ziel der Eingrünung des Gebietes zuwiderlaufen.

Mit den bauplanungsrechtlichen Steuerungen kann eine angemessene Nutzung des Geländes unter städtebaulich geordneten Verhältnissen erreicht werden.

## **7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Mit den Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Einfriedungen und Werbeanlagen soll die städtebauliche Erscheinung des Gebietes unter minimalen Vorgaben gesteuert werden. So sollen lediglich mit der Umgebung schwer vereinbare Erscheinungen vermieden

---

werden. Die Festsetzungen sollen dafür sorgen, dass die Bebauungen im Plangebiet in die Umgebungsbebauung möglichst gut eingebunden werden können. Die Regelungen zu den Werbeanlagen soll ansässigen Betrieben die Möglichkeit zur Eigenwerbung geben, allerdings eine städtebauliche Dominanz der Anlagen vermeiden.

### **7.3. Pflanzliste**

Mit der Pflanzliste wird ein nicht abschließender Vorschlag für die zu wählenden Arten zur Bepflanzung nach den Vorgaben der textlichen Festsetzungen unterbreitet. Die zu wählenden Arten sollen sich daran halten oder ähnlich ausfallen – je nach Verfügbarkeit zum Zeitpunkt der Pflanzung. Festgesetzte Pflanzqualitäten dürfen nicht unterschritten werden.

### **7.4. Nachrichtliche Übernahmen**

Es werden die Abstände zur Landesstraße L 312 aufgenommen sowie der Verlauf zweier oberirdischer Stromleitungen im Plan nachrichtlich dargestellt.

### **7.5. Externe Kompensationsfläche**

Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft kann nicht innerhalb des Geltungsbereichs gemäß den Vorgaben der Eingriffsregelung nach §§13ff. BNatSchG ausgeglichen werden. In Abstimmung mit dem Forstamt erfolgt der externe Ausgleich in der Gemarkung Dernbach, Flur 53, Flurstück 4950/3. Die Maßnahme sieht eine naturnahe Wiederbewaldung vor. Die Bereitstellung einer gemeindeeigenen Grundstücksfläche für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wird vertraglich geregelt. Auf die Ausführungen des Umweltberichts wird verwiesen.

### **7.6. Hinweise**

Hinweise dienen dazu auf Normen, Regelungen und fachbehördliche Vorgaben aufmerksam zu machen, ohne dass sich daraus eine verbindliche Festsetzung ergeben würde. Daher sind diese lediglich als Verweis auf nachfolgende Verfahren und Genehmigungen zu sehen. Sie sind inhaltlich nicht abschließend und greifen die allgemein bekannten sowie die im Zuge des Planverfahrens bekannt gewordenen Belange auf.

## **8. Abwägung**

Die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt alle öffentlichen und privaten Belange, über die die Ortsgemeinde Dernbach Kenntnis hat.

Es gingen Hinweise ein, die in den Textfestsetzungen redaktionell ergänzt wurden. Die Grundzüge der Planung waren hiervon nicht betroffen.

## 9. Flächenbilanz

Nutzung		Größe in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Geltungsbereich		<b>8.956</b>	<b>100,0</b>
Gewerbegebiet	<b>Insgesamt</b>	<b>6.311</b>	<b>70,5</b>
	<i>davon überbaubar</i>	3.208	50,8
	<i>davon Anpflanzfläche</i>	481	7,6
Straßenverkehrsfläche	<b>Insgesamt</b>	<b>2.645</b>	<b>29,5</b>
	<i>davon öffentlich</i>	2.460	93,0
	<i>davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</i>	185	6,9