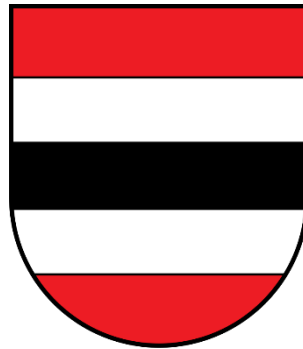


Begründung

August 2023



## **Ortsgemeinde Dernbach**

### **Bebauungsplan „FVG Erweiterung“**

**Begründung gemäß § 2 a BauGB**

**Stand:**  
Satzungsfassung

---

## Begründung

Satzungsfassung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass und städtebauliche Ziele</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b>	<b>5</b>
2.1	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	5
2.2	Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets	6
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)	6
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP)	7
3.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	10
3.4	Schutzgebietsausweisungen / Denkmalpflegerische Belange	11
<b>4.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen</b>	<b>11</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise	11
4.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
4.4	Verkehrliche Erschließung	13
4.5	Gebietsentwässerung, Grundwasserschutz und Dachbegrünung	13
4.6	Starkregen	15
4.7	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	15
4.8	Belange des Artenschutzes	16
4.9	Landespflegerische Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken / externe Ausgleichsflächen	16
<b>5.</b>	<b>Generelle Standortalternativen</b>	<b>18</b>
<b>6.</b>	<b>Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes</b>	<b>18</b>
<b>7.</b>	<b>Durchführung der Planung</b>	<b>18</b>

---

## Begründung

Satzungsfassung

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Quantitative Auswertung des Bebauungsplans	18
--------	--	----

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Vorhaben-/ Planungsbereich mit Bebauungskonzept (unverbindlich)	4
Abb. 2:	Lage des Geltungsbereiches	5
Abb. 3:	Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017	7
Abb. 4:	Wirksamer Flächennutzungsplan	10
Abb. 5:	Auszug Starkregenkarte (Lage Plangebiet s. Pfeil)	15
Abb. 6:	Externe Kompensation, Waldumwandlung in der Gemarkung Dernbach	17

## Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Betrachtung von artenschutzrechtlichen Belangen, Kocks Consult GmbH, Koblenz; Stand: August 2023
- Geotechnischer Bericht zum Projekt Neubau Lagerhalle „E69“ „Ebernhahner Straße 69“ Dernbach, Kaiser Geotechnik GmbH; Niederahr; 07.03.2023

## Begründung

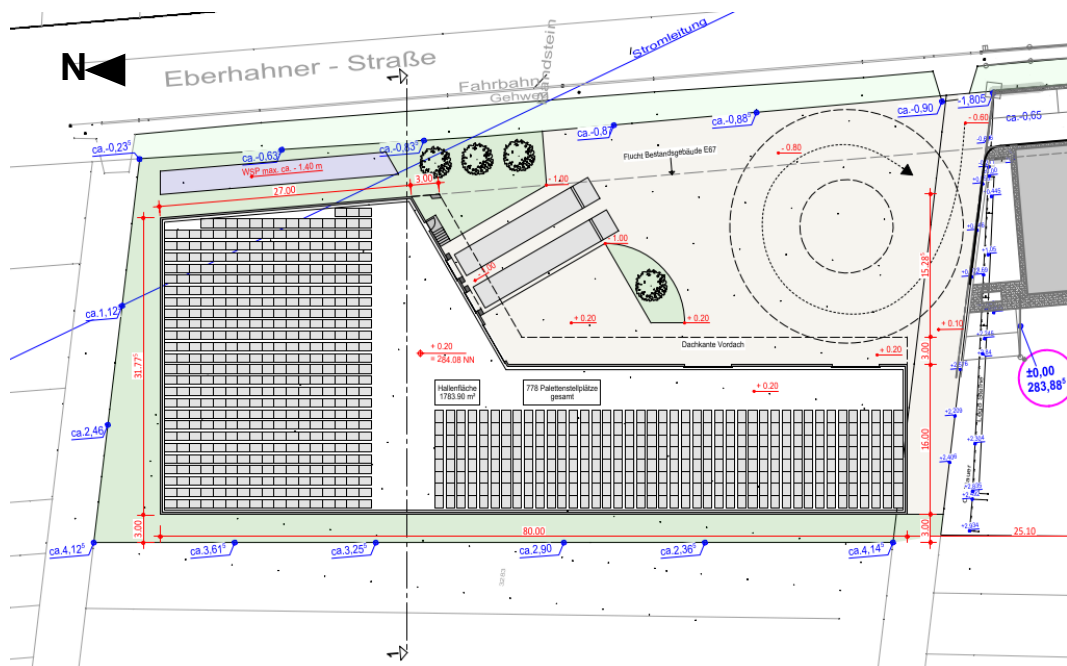
### Satzungsfassung

## 1. Planungsanlass und städtebauliche Ziele

Zur baurechtlichen Realisierung des Vorhabens „Neubau einer Lagerhalle“ der Fa. FVG Folien Vertrieb GmbH in Dernbach wurde im Jahr 2017 die planungsrechtlichen Grundlagen in Form der Ergänzungssatzung „Ebernhahner Straße“ nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB östlich der Ebernhahner Straße durch die Ortsgemeinde Dernbach geschaffen.

Da auch der Betriebsstandort der FVG Folien-Vertriebs GmbH westlich der Ebernhahner Straße aufgrund der in den letzten Jahren zu verzeichnenden positiven wirtschaftlichen Unternehmensentwicklung auch an seine räumlichen Standort- und Entwicklungsgrenzen angekommen ist, besteht auch hier der dringende Bedarf, den Standort in Richtung Norden insbesondere für einen Hallenneubau zu erweitern. Die Erschließung des Plangebietes soll über das bestehende Betriebsgelände der FVG Folien-Vertriebs GmbH erfolgen und dauerhaft durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit (Wegerecht) gesichert werden.

Die Planung dient somit zur dauerhaften Sicherung und Entwicklung des Unternehmensstandorts und der hiermit verbundenen Arbeitsplätze und Wohlfahrtswirkungen in der Gemeinde und in der Region.



**Abb. 1: Vorhaben-/ Planungsbereich mit Bebauungskonzept (unverbindlich)**

Das Plangebiet wird planungsrechtlich seitens der VG Wirges aktuell als sog. Außenbereich (§ 35 BauGB) eingestuft. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Vorhabenbereich landwirtschaftliche Flächen dar. Zur Schaffung von Baurecht beabsichtigt die Ortsgemeinde Dernbach, einen Bebauungsplan im „Normalverfahren“ aufzustellen. Damit der aufzustellende Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entspricht, ist im sog. Parallelverfahren der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges zu ändern.

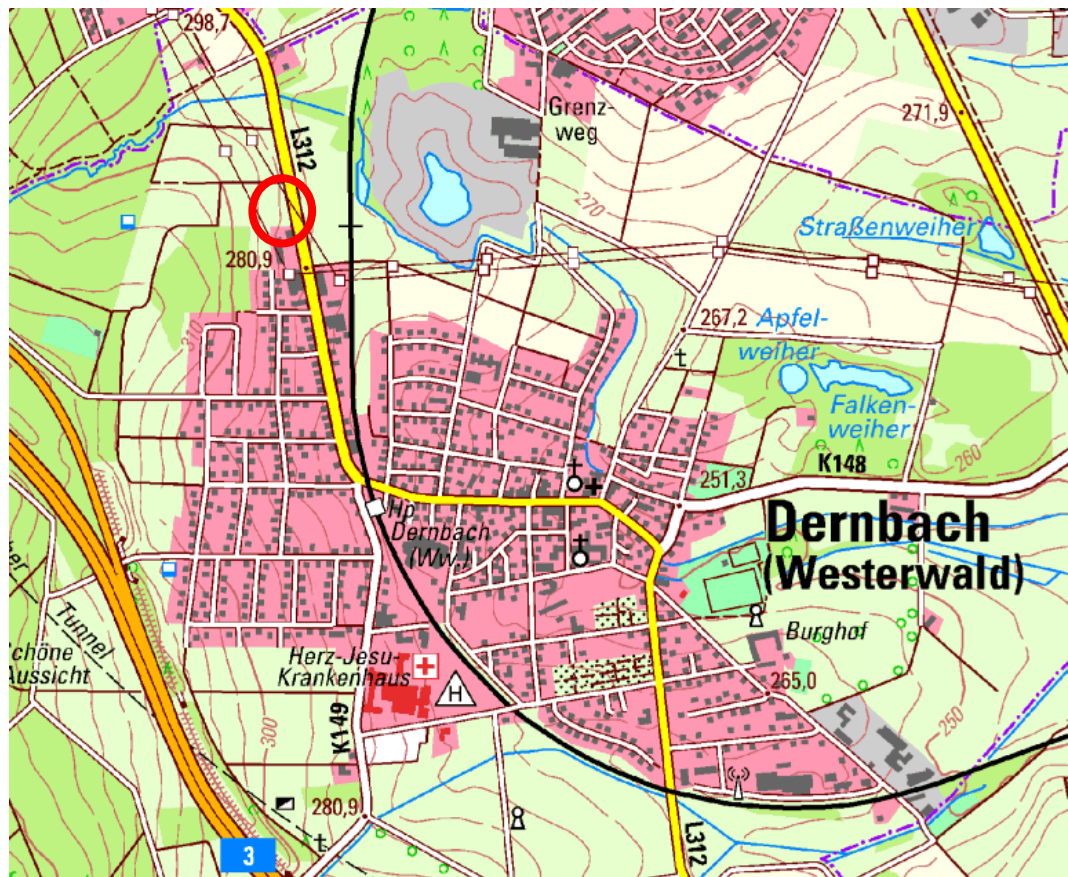
## Begründung

### Satzungsfassung

## 2. Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Dernbach, Flur 34, die Flurstücke 3280/2, 3281/1, 3281/2 und 3282 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 5364/2 (Wirtschaftsweg) nördlich des derzeitigen Betriebes und somit einen Planungsbereich von ca. 0,4 ha.



**Abb. 2: Lage des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsausgang der Gemeinde Dernbach im Westerwaldkreis. Im Osten wird das Plangebiet durch die Landesstraße 312 begrenzt, die in nördliche Richtung nach Ebernahn und in südliche Richtung in die Ortsmitte führt. Nördlich und westlich begrenzen landwirtschaftliche Flächen das Plangebiet. Im Süden grenzt das Betriebsgelände der Firma FVG an das Plangebiet an.

## Begründung

### Satzungsfassung

## 2.2 Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets

Das Plangebiet für den neu aufzustellenden Bebauungsplan ist innerhalb der Ortsgemeinde Dernbach verortet. Die Erschließung erfolgt über das südlich angrenzende Betriebsgelände der Firma FVG GmbH, deren Zufahrt auf die im Osten verlaufende L 312 führt. Das Plangebiet verläuft von Westen nach Osten mit einem Gefälle von ca. 5 m. Derzeit ist das Plangebiet durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Von Nordwesten nach Südosten verlaufen Hochspannungsleitungen, deren Schutzstreifen bei der Umsetzung des Planvorhabens zu berücksichtigen sind.

Im südlichen Umfeld des Plangebietes befinden sich bereits gewerbliche Betriebe sowie gemischt genutzte Flächen (Wohnraum/Dienstleistungen). Auf der gegenüberliegenden Seite der L 312, östlich zum Plangebiet, ist für die nächsten Jahre die Errichtung eines Lebensmittel-Discounters geplant. Insgesamt befindet sich das Plangebiet somit in einem sowohl durch gewerbliche als auch durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägtes Umfeld.

## 3. Übergeordnete Planungen

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)

Die Ortsgemeinde Dernbach ist als freiwillig kooperierendes Mittelzentrum gekennzeichnet. Bezogen auf das Leitbild Grundwasserschutz befinden sich im Umfeld des Plangebiets landesweit bedeutsame Ressourcen für den Grundwasserschutz und die Trinkwassergewinnung, hier im Bereich mit herausragender Bedeutung. Es werden durch das geplante Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf den Grundwasserschutz erwartet.

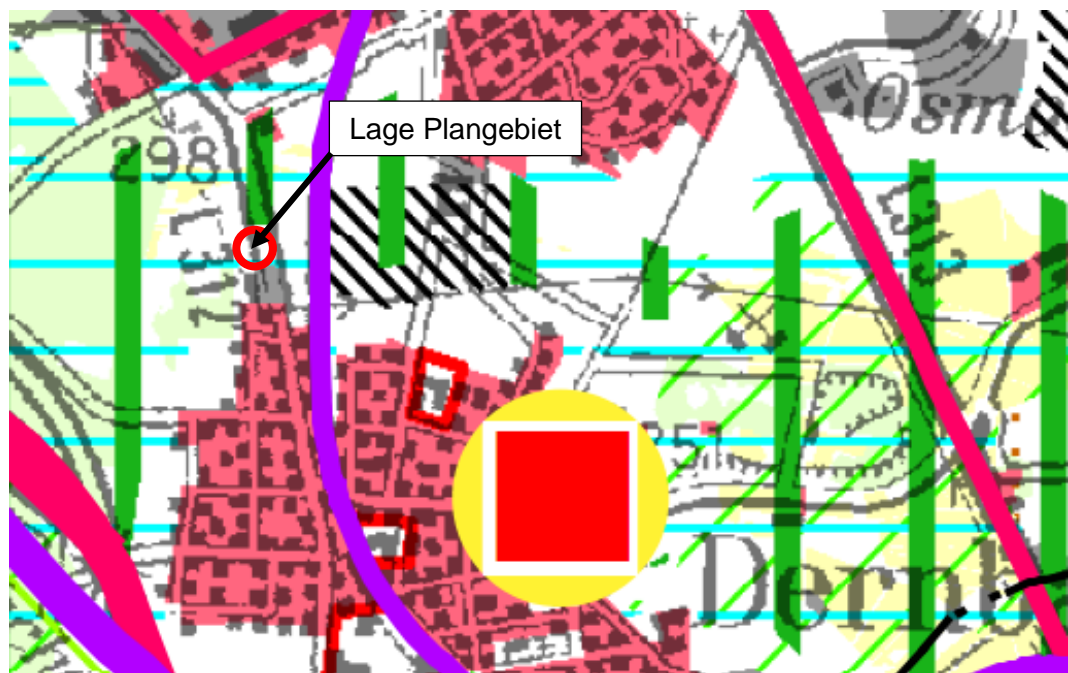
## Begründung

### Satzungsfassung

### 3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP)

In der folgenden Abbildung werden die wichtigsten, den Planungsraum des Bebauungsplans betreffenden Aussagen aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 dargestellt.

- Keine Darstellung (weiß),
- Regionaler Grünzug (breite senkrechte dunkelgrüne Schraffur) nördlich bzw. westlich bzw. nördlich angrenzend an den Geltungsbereich,
- Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz (hellblaue Querstreifen).



**Abb. 3: Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017**

Die Ortsgemeinde Dernbach befindet sich in einem verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur und wird innerhalb der Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung als freiwillig kooperierendes Mittelzentrum eingestuft.

#### **Kulturlandschaften und Erholungsräume**

Die Ortsgemeinde Dernbach befindet sich innerhalb der bedeutsamen historischen Kulturlandschaft **5.1 Kannebäckerland**, die durch folgende Nutzungen/ prägende Merkmale charakterisiert ist: Tonabbau, ehemalige Bergwerke, Töpfereien, Ortsbilder, noch in Resten vorhandene Obstwiesen und kleinteilige Grünlandnutzung.

Gemäß Grundsatz (G) 57 sollen in den bedeutsamen historischen Kulturlandschaften vorhandene, typische landschaftsprägende Strukturen wie Grünlandnutzung, Streuobstwiesen, Weinbau und gliedernde Vegetationselemente erhalten werden. Störungen wie Zerschneidung oder Lärm- und Schadstoffemissionen sollen vermieden bzw. so gering wie möglich gehalten werden.

## Begründung

### Satzungsfassung

Die Belange der bedeutsamen historischen Kulturlandschaft 5.1 Kannebäckerland werden nicht erheblich betroffen, da zum einen das Plangebiet mit 0,45 ha Flächengröße sehr kleinflächig und aufgrund der Lage zur direkt östlich angrenzenden L 312 und nördlich der bestehenden Gewerbenutzung sowie der Überspannung durch Freileitungstrassen erheblich vorbelastet ist sowie eine geringe, bis keine Funktionen für die Erholungsnutzung besitzt.

### Regionaler Grünzug

Nördlich und westlich angrenzend an den Geltungsbereich stellt die Plankarte des RROP 2017 einen Regionalen Grünzug dar.

*„G 52 Regionale Grünzüge und Grünzäsuren dienen dem Schutz des Freiraums vor Überbauung und der Sicherung von Freiraumfunktionen.“*

*„Z 53 Neue Siedlungsgebiete, flächenhafte Besiedlung und große Einzelbauvorhaben sind innerhalb der regionalen Grünzüge nicht zulässig; ausgenommen davon sind dem Tourismus dienende Einzelvorhaben.“*

Auszug aus der Begründung/Erläuterung zu G 52 und Z 53:

*(...). Sie erfüllen mehrere Freiraumfunktionen gleichzeitig und enthalten:*

- landwirtschaftliche, weinbauliche und forstwirtschaftliche Nutzflächen,*
- Flächen mit besonderer Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kaltluftentstehungsbereiche, Kaltluftleitbahnen),*
- ökologisch wertvolle Bereiche (Naturschutzgebiete, wertvolle Biotop, bedeutsame Biotop-Vernetzungssachsen, Landschaftsschutzgebiete usw.),*
- wertvolle Bereiche für die Wasserversorgung (vorhandene und geplante Wasser- bzw. Heilquellenschutzgebiete),*
- überschwemmungsgefährdete Bereiche,*
- siedlungsgliedernde Freiräume zur Verhinderung bandartiger, ausufernder Siedlungsentwicklungen,*
- landschaftsgestaltende Bereiche (Wald- und Gewässerränder, markante Höhenunterschiede),*
- für die siedlungsbezogene Naherholung wichtige Bereiche.*

*Regionale Grünzüge sollen als große zusammenhängende Freiräume erhalten bleiben. Deshalb darf innerhalb der regionalen Grünzüge keine flächenhafte Besiedlung stattfinden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts, der Freiraumerholung oder zur Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den regionalen Grünzügen nicht zulässig.“<sup>1</sup>*

Die Belange des regionalen Grünzugs werden auch hier nicht erheblich betroffen, da wie zuvor dargestellt zum einen das Plangebiet mit 0,45 ha Flächengröße sehr kleinflächig und aufgrund der Lage zur direkt östlich angrenzenden L 312 und nördlich der bestehenden Gewerbenutzung sowie der Überspannung durch Freileitungstrassen erheblich vorbelastet ist. Auch befindet sich das Plangebiet nach der Planzeichnung außerhalb des Regionalen Grünzugs bzw. tangiert diesen allenfalls. Zum anderen liegen die o.a. Freiraumfunktionen „Flächen mit besonderer Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene“, „ökologisch wertvolle Bereiche“, „wertvolle Bereiche für die Wasserversorgung“, „überschwemmungsge-

---

<sup>1</sup> Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) 2017, S. 29



## Begründung

### Satzungsfassung

fährdete Bereiche“, „landschaftsgestaltende Bereiche“ und „für die siedlungsbezogene Naherholung wichtige Bereiche“ im Plangebiet nicht vor bzw. sind planungsbedingt nicht erheblich betroffen.

Es werden zwar planungsbedingt landwirtschaftliche Nutzflächen betroffen, dieses jedoch nur kleinflächig in einem durch den Siedlungsbereich stark vorgeprägten Bereich.

Die siedlungsgliedernde Funktion des Regionalen Grünzugs / der Freiräume zur Verhinderung bandartiger, ausufernder Siedlungsentwicklungen, hier zwischen der Ortsgemeinde Dernbach und der Ortsgemeinde Ebernhahn wird ebenfalls planerisch durch die verfolgte FNP-Änderung nicht erheblich beeinträchtigt und im Folgenden begründet.

Zwar verfolgt die Planung eine kleinflächige Siedlungsentwicklung in nördlicher Richtung, aber diese dient allein zur Erweiterung eines gewerblichen Bestandsbetriebs, der weiterhin über das südliche Betriebsgelände verkehrlich und infrastrukturell erschlossen wird. Somit kann die Planung aufgrund dieser besonderen Voraussetzungen keinesfalls als ein Vorbild oder Ansatz für eine weitergehende Siedlungsentwicklung in nördlicher Richtung bewertet werden, welche die o.a. siedlungsgliedernde Funktion / das Vermeiden eines Zusammenwachsens der o.a. Siedlungsbereiche sowie die o.a. Freiraumfunktionen erheblich beeinträchtigen würde.

### **Vorbehaltsgebieten Grundwasserschutz**

*„G 66 In den Vorbehaltsgebieten Grundwasserschutz sollen nachteilige Veränderungen der Wasserressourcen in quantitativer oder qualitativer Hinsicht vermieden werden. Bei allen Planungen in den Vorbehaltsgebieten ist hierzu den Belangen des Grundwasserschutzes besonderes Gewicht beizumessen.“*

#### Begründung/Erläuterung:

*Als Vorbehaltsgebiete Grundwasserschutz sind die im wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag dargestellten Wassergewinnungsgebiete von herausragender oder besonderer Bedeutung für die öffentliche Wasserversorgung festgelegt. Dies sind regional bedeutsame Grundwasservorkommen, die für eine zukünftige Trinkwasserversorgung grundsätzlich geeignet sind. Das zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers im Einzugsbereich der beabsichtigten Trinkwassertalsperre im Endertbachtal abgegrenzte Wasserschutzgebiet wird aufrechterhalten und die überplante Fläche ebenfalls als Vorbehaltsgebiet festgelegt.“*

Durch die Lage des Plangebietes im Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz werden nachteilige Veränderungen der Wasserressourcen in quantitativer und qualitativer Hinsicht nicht erwartet. Die festgesetzte Dachbegrünung dient auch wasserwirtschaftlichen Belangen. Soweit aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse möglich wird eine Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort durchgeführt werden. Das aufgrund der festgeschriebenen Dachbegrünung erheblich reduziert anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen soll nach Rückhaltung innerhalb des Baugebiets gemäß Abstimmung mit den VG-Werken dann gedrosselt bis zu einer max. Einleitmenge von 5 l/s in den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal (im Gehweg östlich der Ebernhahner Straße) eingeleitet werden.

## Begründung

### Satzungsfassung

#### 3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Flächen (grün) dar. Südlich grenzen gewerbliche Bauflächen (Betriebsgelände FVG GmbH) an den Geltungsbereich an. Östlich wird das Plangebiet durch die Verkehrsflächen der L 312 begrenzt. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an.



**Abb. 4: Wirksamer Flächennutzungsplan**

Damit entspricht der Bebauungsplan nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, wird der Flächennutzungsplan im sogenannten Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Darstellung als gewerbliche Baufläche geändert.

## Begründung

### Satzungsfassung

#### 3.4 Schutzgebietsausweisungen / Denkmalpflegerische Belange

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan befindet sich im Landschaftsraum „Montabaurer Senke“<sup>1</sup>.

Innerhalb oder im direkten Umfeld des Vorhabengebiets liegen keine Schutzgebiete nach dem BNatSchG (Quelle: LANIS RLP Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung) und gemäß WHG.

Nördlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 178 m verläuft der Schabebornbach, ein Gewässer 3. Ordnung.

Hinweise auf Kultur- oder Bodendenkmäler liegen aktuell nicht vor.

#### 4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung sieht die Planung ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor, da diese der Gebietscharakteristik der im Osten und Süden angrenzenden Umgebungsbebauung und dem Planungsziel am besten entspricht. Dabei werden Betriebe, die nicht dem Umfeld oder dem Planungsziel entsprechen, wie z.B. Bordelle, Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen als nicht zulässig erklärt.

##### 4.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die zulässige GRZ wird im gesamten Bebauungsplan mit einem zulässigen Wert von 0,8 festgesetzt.

Die festgesetzten GRZ ermöglicht eine Umsetzung der verfolgten Planungsziele und stellt sicher, dass die allgemeinen Anforderungen an eine Wirtschaftlichkeit von Betrieben und an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Umweltauswirkungen zum Teil vermieden werden.

Im Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind hier entsprechend der offenen Bebauung mit Grenzabstand zu errichten. Abweichend von der offenen Bebauung wird eine Bebauung mit über 50 m Länge als zulässig erklärt. Die bauordnungsrechtlichen Erfordernisse der Belichtung, Belüftung und Besonnung werden durch das Planvorhaben gerecht. Die Anzahl der Vollgeschosse wird dabei auf max. II Vollgeschosse festgesetzt.

---

<sup>1</sup> [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/landschaften\\_rlp/landschaftsraum.php?lr\\_nr=324.2](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/landschaften_rlp/landschaftsraum.php?lr_nr=324.2), Stand: 01.03.2022

## Begründung

### Satzungsfassung

Die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen wird mit 291,5 m über Normalhöhen-null (NHN) festgesetzt. Bei einer Geländehöhe von 284,00 m NHN könnte eine bauliche Anlage eine max. Höhe von 7,50 m erreichen. Die maximale Höhenfestsetzung orientiert sich an den Schutzstreifen der 110-kV-Bahnstromleitung Orscheid-Montabaur der DB Energie GmbH, die eine Zustimmung bzgl. einer Unterbauung in diesem Schutzstreifenbereich mit Bauhöhen von bis zu 7,5 m im Rahmen einer Vorabstimmung signalisiert hatte.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Ausweisung eines großen Baufeldes wird eine große Flexibilität für das geplante Vorhaben und für spätere Entwicklungsoptionen ermöglicht.

### 4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m in Form von

- Laubgehölzhecken
- Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen und
- geschlossenen Wänden, wenn die vom Baugrundstück abgewandte Wandseite mit Kletterpflanzen und / oder Laubgehölzen (auf dem Baugrundstück selbst) begrünt werden,

zulässig. Diese Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m zur westlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze einhalten und diese Abstandsflächen sind zu begrünen.

Die o.a. Festsetzungen dienen hinsichtlich der Material- und Begrünungsaufgaben zur Wahrung einer städtebaulichen Mindestqualität. Da im Norden des Plangebiets unmittelbar ein Landwirtschaftsweg angrenzt, müssen die Einfriedungen mit einem Abstand von mind. 0,5 m von der Parzellengrenze der Wirtschaftswege zurückbleiben. (s. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) RPL; § 42 Grenzabstand von Einfriedungen). Dieses auch bei dem landwirtschaftlich genutzten und westlich angrenzenden Grundstück zu beachten.

#### Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als begrünte Flächen – möglichst zusammenhängend – anzulegen und fachgerecht zu unterhalten. Das Anlegen von Schotter-, Split-, Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) ist auf Grundstücksfreiflächen, d.h. allen nicht bebauten Flächen der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, nicht zulässig. Funktional begründete und somit baulich zulässige Schotter-, Split-, Kiesflächenbefestigungen (z.B. als Wege, Hof-, Stellplatzflächenbefestigung) sind aber ausdrücklich nicht an den zuvor genannten 20% Mindestbegrünungsverpflichtung des Baugebiets anzurechnen. Diese Festsetzungen sollen eine ökologische Mindestqualität und -größe von nicht überbauten Flächen auf den Baugrundstücken selbst gewährleisten. Geschotterte Flächen erfüllen diese Mindestqualität hinsichtlich der Boden-, Biotop-, und Klimafunktion in der Regel nicht.

## Begründung

### Satzungsfassung

#### 4.4 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich wird über eine Zufahrt über das südlich angrenzende Firmengelände erschlossen, die parallel zur Ebernahner Straße verlaufen wird. Der Vorplatz vor dem geplanten Hallenneubau wird ausreichend dimensioniert sein, so dass eine Zu- und Abfahrt von LKWs sowie der Feuerwehr erfolgen kann.

#### 4.5 Gebietsentwässerung, Grundwasserschutz und Dachbegrünung

Nach § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Zur Erkundung der Versickerungsbedingungen vor Ort wurden im Rahmen von geotechnischen Untersuchungen<sup>1</sup> in den oberflächennah anstehenden Bodenschichten hydraulische Feldversuche durchgeführt, siehe auch Anlage der Begründung. Die Beurteilung der Versickerungsfähigkeit wird in diesem Gutachten für das Plangebiet wie folgt bewertet:

*„Nach den gewonnenen Erkenntnissen liegen für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser am Standort insgesamt **ungünstige bis sehr ungünstige** Bedingungen vor. In der Konzeption etwaiger Versickerungsanlagen ist zu berücksichtigen, dass der Wechsel durchlässiger bis hin zu sehr schwach durchlässiger Baugrundeinheiten eher zu einer horizontalen Ausbreitung des Wassers in wasserwegsameren Schichten (u.a. gemischt- bis grobkörniger Bims) führt, wodurch im Hanggelände eine Verlagerung auf Nachbargrundstücke begünstigt wird.*

*Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Sickerwässer vor allem bei länger anhaltenden Niederschlagsereignissen der Morphologie folgend konzentriert abfließen oder im ungünstigsten Fall wieder an die Oberfläche gelangen können.*

*Vor diesem Hintergrund ist eine Bevorratung von Niederschlagswasser als Brauchwasser in Zisternen mit Notüberlauf in den Regenwasserkanal zu bevorzugen.“<sup>2</sup>*

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse ist somit keine gezielte, zentrale Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets möglich. Von einer entsprechende Festsetzung einer Versickerungsverpflichtung wurde daher mangels der nachgewiesenen Nichtumsetzbarkeit abgesehen. Zur Verminderung des Niederschlagsabwasser-Abflusses wurden im B-Planverfahren daher folgende Maßnahmen verbindlich vorgesehen bzw. festgesetzt:

Flachdächer des Baugebiets sind mindestens extensiv zu begrünen und als solche Gründächer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 12 cm starke Magerstrataauflage vorzusehen, die einen Spitzen-Abflussbeiwert von 0,4 Cs erzielt. Ein so begrüntes Dach speichert Regenwasser und verdunstet es an Ort und Stelle. Dadurch verzögert bzw. reduziert sich der Abfluss in die Kanalisation. Bei Starkregenereignissen wird

<sup>1</sup> Geotechnischer Bericht zum Projekt Neubau Lagerhalle „E69“ „Ebernahner Straße 69“ Dernbach, Kaiser Geotechnik GmbH; Niederahr; 07.03.2023

<sup>2</sup> Ebenda, S. 19

## Begründung

### Satzungsfassung

diese so erheblich entlastet. Die festgesetzte Dachbegrünung trägt somit zur Minderung des Überflutungsrisikos bei.

Als weitere Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen wurde festgesetzt, dass Fahr- und Fußwege und oberirdische Stellplätze inkl. deren Zufahrten mit einer wasser-durchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von  $\leq 0,7$  herzustellen sind.<sup>1</sup>

Das aufgrund der festgeschriebenen Dachbegrünung erheblich reduziert anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen soll nach Rückhaltung innerhalb des Baugebiets gemäß Abstimmung mit den VG-Werken dann gedrosselt bis zu einer max. Einleitmenge von 5 l/s in den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal (im Gehweg östlich der Ebernhahner Straße) eingeleitet werden.

Hinweise: Für die im bisherigen Verfahren alternativ verfolgte 2. Oberflächenwasserentwässerungsoption des Baugebiets über den bestehenden Regenwasserkanal der Straßenentwässerung der L 312, der weiter nördlich in den Schabebornbach einleitet, konnte bisher keine Zustimmung seitens des zuständigen Straßenbaulastträgers (LBM) erwirkt werden. Eine als Alternative angeregte Oberflächenentwässerung des Plangebiets über das südöstlich der L 312 gelegene Betriebsgelände und der hier vorhandenen Regenwasserrückhalteinrichtung und anschließender Gewässer-/ Grabeneinleitung wäre mit erheblichen finanziellen, baulichen<sup>2</sup> und sonstigen Aufwendungen verbunden, die insbesondere als wirtschaftlich unverhältnismäßig bewertet werden.

Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens seitens der SGD-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz getätigten Hinweise auf erforderliche Nachweise im Rahmen eines wasserwirtschaftlichen Abweichungsantrages werden durch die zuständigen VG Werke begleitend zum nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erstellt. Der weiterhin seitens der SGD-Nord geforderte Nachweis, dass alle wirtschaftlich umsetzbaren Maßnahmen zur Verminderung des Niederschlagswasser-Abflusses ergriffen wurden, wurde durch die o.a. Darstellung zu den festgesetzten wasserwirtschaftlich relevanten Maßnahmen (Dachbegrünung, wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen, Rückhaltung und gedrosselte Einleitung) erbracht.

Die Schmutzwasserentwässerung (soweit im Plangebiet anfallend) soll ordnungsgemäß über das südlich bereits vorhandene Betriebsgelände und mit Anschluss an die dort vorhandene öffentliche Kanalisation und anschließender Weiterleitung zur Kläranlage Aubach erfolgen.

---

<sup>1</sup> Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind nur Fahrwege, die mit Schwerlastverkehr (Fahrzeuge mit  $> 3,5$  t zul. Gesamtgewicht mit oder ohne Anhänger) befahren werden.“

<sup>2</sup> Die erforderlichen baulichen Maßnahmen dieser Alternative wären: Neubau einer privaten Regenwasserkanalisation innerhalb des Plangebiets, Fortführung als neu herzustellenden Regenwasserkanal innerhalb der südlich angrenzenden Bestandsbetriebsfläche, Herstellung einer „privaten“ RW-Kanalquerung im Bereich der L 312, Neubau und Fortführung dieses RW-Kanals innerhalb der südöstlichen Betriebsfläche, Neudimensionierung, Vergrößerung / Umbau des dort vorhandenen Regenrückhaltebeckens inkl. Änderung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnisse, Nachweise etc.

## Begründung

### Satzungsfassung

#### 4.6 Starkregen

Nach Angaben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz sind gemäß der Analyse zur Starkregengefährdung punktuell geringe bis hohe oberflächliche Abflüsse nach einem Starkregen wahrscheinlich. Diese potenzielle Starkregengefährdung ist im Rahmen der weiteren Planung / Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Gemäß der Starkregenkarte (s. folgende Abbildung) ist das Plangebiet aber außerhalb der Darstellungen eines Gefährdungsbereiches durch Sturzfluten, außerhalb von Darstellungen eines Wirkungsbereiches (pot. Überflutungen an Tiefenlinien) und außerhalb von Darstellungen eines Sturzflut-Entstehungsgebietes Bergland mit Abflusskonzentrationen.

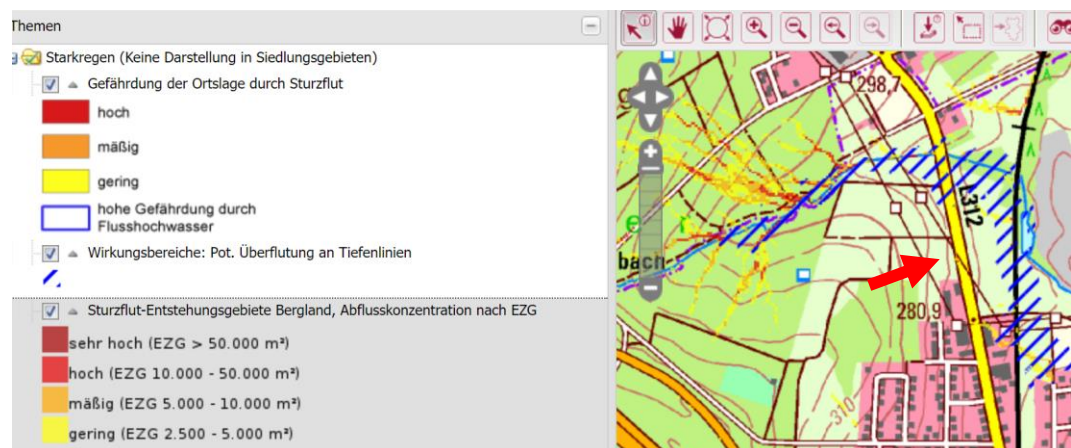


Abb. 5: Auszug Starkregenkarte<sup>1</sup> (Lage Plangebiet s. Pfeil)

#### 4.7 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Nach § 1 (6) Nr.1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal werden zur Vermeidung von potenziellen Nutzungskonflikten ausgeschlossen. Es liegen weiterhin keine Anhaltspunkte vor, dass im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung keine gesunden Arbeitsverhältnisse vorliegen werden. Auch werden durch den geplanten Neubau die Wohnverhältnisse der südlich des Bestandsbetriebsgeländes gelegenen Wohnnutzung nicht nachteilig beeinträchtigt.

<sup>1</sup> <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>; Stand 21.07.2023

## Begründung

### Satzungsfassung

#### 4.8 Belange des Artenschutzes

Bei der derzeitigen Nutzung handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Fläche, hier Mähwiese, Fettwiese. Außerdem befinden sich auf dem Grundstück 5 Stück Laub- und Obstbäume (Stand 27.10.2021), diese wurden im Winter 2021 gerodet. Planungsbeding erfolgt der Verlust von potenziellen Brutplätzen bzgl. der Artengruppe der Vögel und der Verlust von potenziellen Fledermauseinzelquartieren.

Nach Umsetzung der getroffenen Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz werden durch die vorliegende Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf besonders geschützte, streng geschützte Arten und die Europäischen Vogelarten erwartet.

Die im Umweltbericht / Grünordnungsplan (s. Anlage der Begründung) dargestellten Maßnahmen zum Artenschutz wurden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vollständig übernommen. Daher wird an dieser Stelle bzgl. der getroffenen Maßnahmen im Detail auf die textlichen Festsetzungen, hier Punkt D. Hinweise, hier „Artenschutz“ und den Darstellungen des o.a. Umweltberichtes / Grünordnungsplans verwiesen.

#### 4.9 Landespflegerische Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken / externe Ausgleichsflächen

Es werden für das Plangebiet detaillierte Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, zur Oberflächenbefestigung, zur Mindestflächenbegrünung sowie deren Bepflanzungsqualitäten und zum Zeitpunkt und Unterhaltung der festgesetzten Pflanzungen getroffen.

Diese landespflegerischen Festsetzungen im Plangebiet dienen der Sicherung einer grünordnerischen Mindestqualität und zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die im Umweltbericht / Grünordnungsplan (s. Anlage der Begründung) dargestellten "Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege" inkl. Maßnahmen zum Artenschutz wurden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vollständig übernommen. Daher wird an dieser Stelle bzgl. der getroffenen Maßnahmen im Detail auf die textlichen Festsetzungen, hier Punkte C. „Landespflegerische Festsetzungen“, D. Hinweise, hier „Berücksichtigung des Artenschutzes“ und den Darstellungen des o.a. Umweltberichtes / Grünordnungsplans verwiesen.

Zum Ausgleich der anlagebedingten Eingriffe "Neuversiegelung" und "Biotopverlust / Strukturverlust" müssen bodenverbessernde Maßnahmen zur Kompensation herangezogen werden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem Forst Dernbach wird folgende Kompensationsmaßnahme festgelegt:

<p><b>E 1</b> Waldumwandlung in der Gemarkung Dernbach Umwandlung von Fichtenwald in Eichen-Hainbuchenwald</p>
--

Die externe Kompensation wird auf einer Teilfläche des Flurstückes 4950/3, Gemarkung Dernbach, Flur 53 umgesetzt.



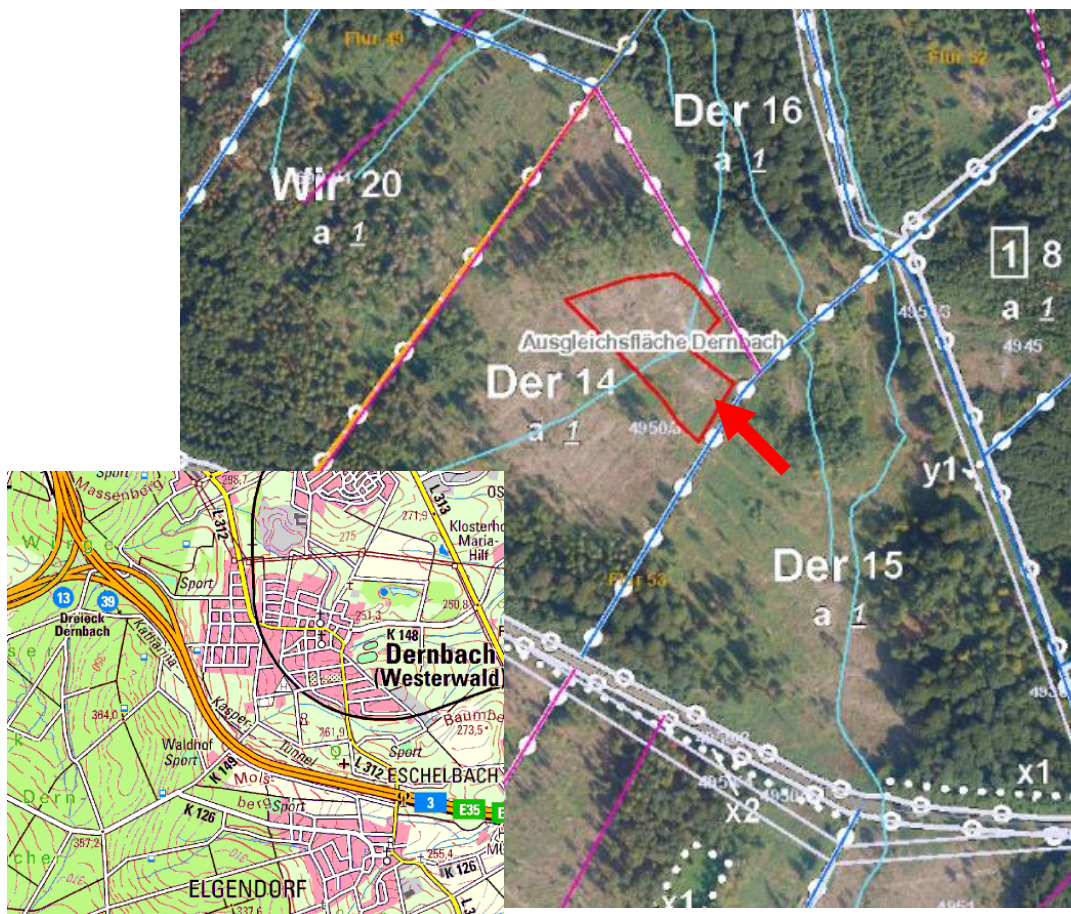
## Begründung

### Satzungsfassung

Die Fläche befindet sich südwestlich der Ortslage Dernbach und des Geltungsbereiches sowie der BAB A3, siehe auch Abb. 3 unten. Hier soll auf einer Freifläche, die durch Rodung von Fichten mit Borkenkäferbefall entstanden ist, ein Eichen-Hainbuchenwald angepflanzt werden. Die Flächengröße der rot umrandeten Fläche in Abb.3 (s.u.) beträgt ca. 3,5 ha. Hiervon werden ca. 11.175 m<sup>2</sup> als Ersatzfläche benötigt. Gemäß Abstimmung mit der Forstverwaltung wird die Fläche wie folgt gestaltet.

#### Anlage eines Eichen-Hainbuchenwaldes:

- Anpflanzung von Eberesche 10%, Stieleiche mit ca. 30 %, Hainbuche und Vogelkirsche mit jeweils ca. 25% und entlang des Wasserlaufs Rot-Erle mit ca. 10%
- Pflanzverband: 1,5 x 1,5m, dies entspricht ca. 3500 Pflanzen
- Flächenvorbereitung: Rückschneiden der Begleitvegetation, um eine Pflanzung zu ermöglichen
- Ankauf der Pflanzen
- Pflanzung
- chemischer Verbisschutz für die Hainbuche und Roterle
- Gatterbau (Hordengatter aus Holz) für die Stieleiche
- 



**Abb. 6: Externe Kompensation, Waldumwandlung in der Gemarkung Dernbach**

## Begründung

### Satzungsfassung

Nach den Darstellungen des Umweltberichts sind unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

## 5. Generelle Standortalternativen

Als Planungsalternativen kommen gemäß gängiger Rechtsprechung nur solche Varianten in Betracht, die aus Sicht der planenden Gemeinde als real mögliche Lösungen ernsthaft zu erwägen sind. Ein Verzicht auf die Einbeziehung von Alternativen in die Planung kann aber ein Abwägungsfehler sein, wenn sie naheliegen.

Die planerische Umsetzung der zuvor dargestellten primären Planungsziele (dauerhafte Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Unternehmensstandortes und der hiermit verbundenen Arbeitsplätze und Wohlfahrtswirkungen in der Gemeinde und in der Region) gibt die Art der planerisch auf Ebene der Flächennutzungsplanung zu verfolgenden Bauflächen vor. Eine westliche Erweiterung der Betriebsstätte wird aufgrund der topografischen Höhenunterschiede (erhebliche betriebliche Erschwernisse), der angrenzenden Wohnbebauung (pot. Immissionskonflikte) und des hier nicht einzuhaltenden Waldabstandes als nicht geeignete Lösung bzw. Planungsalternative bewertet. Östlich der vorhandenen Betriebsstätte ist eine Erweiterung auch nicht möglich, da diese Fläche nicht verfügbar ist und aktuell hier die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters geplant ist.

Aufgrund des o.a. standortgebundenen Planungsziels und der funktionalen innerbetrieblichen Erfordernisse drängen sich somit keine alternativen Flächennutzungen auf.

## 6. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

Die quantitative Auswertung des Planes nach den planungsrechtlich bisher / geplanten festgesetzten Flächennutzungen ist in der folgenden Tabelle (gerundet) aufgelistet:

**Tab. 1 Quantitative Auswertung des Bebauungsplans**

Geltungsbereich B-Plan gesamt	Planung	
	m <sup>2</sup>	%
Gewerbegebiet	4.018 m <sup>2</sup>	100 %

## 7. Durchführung der Planung

Die mit der Erstellung und Durchführung des Bebauungsplans entstehenden Kosten werden von dem Auftraggeber übernommen.

Koblenz, August 2023

KOCKS CONSULT GmbH  
Beratende Ingenieure