

**Ortsgemeinde  
Dernbach**

**Ergänzungssatzung  
"Ebernhahner Straße"  
nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB  
im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB)**

**Hier: Begründung**

*- Satzungsfassung -*

Begründung

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass, planungsrechtliche Situation und Verfahren</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Aktuelle städtebauliche Situation, Abgrenzung und Größe der Satzungsbereiche</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
3.1	Wirksamer Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP 2006) und Entwurf Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (Entwurf RROP 06/2016)	7
3.2	Flächennutzungsplan	8
<b>4.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung und Begründung der Festsetzungen</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange und Entwässerungskonzeption</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Belange der 110-kV-Bahnstromleitung 581 Montabaur – Orscheid sowie der Westnetz 110-kV-Hochspannungsfreileitung Goldhausen – Ebernhahn Bl. 0139</b>	<b>12</b>
<b>8.</b>	<b>Schutzgebiete</b>	<b>13</b>
<b>9.</b>	<b>Registrierte Altablagerung</b>	<b>13</b>
<b>10.</b>	<b>Immissionsbelange</b>	<b>14</b>
<b>11.</b>	<b>Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)</b>	<b>15</b>
11.1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden / Wiedernutzbarmachung von Flächen (§ 1a BauGB Abs. 2)	15
11.2	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a BauGB Abs. 3)	15
11.3	Artenschutz	16
<b>12.</b>	<b>Zulässigkeitsvoraussetzungen</b>	<b>18</b>

Begründung

### **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1	Geltungsbereich „Ebernhahner Straße“	5
Abb. 2	Geltungsbereich „Ersatzmaßnahme E1“	5
Abb. 3	Entwurf Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (Auszug Stand 06/2016, Lage Satzungsbereich s. Pfeil)	7
Abb. 4	Wirksamer Flächennutzungsplan der VG Wirges (Auszug) mit überlagertem Satzungsbereich (rot gestrichelt)	8
Abb. 5	Lage und Abgrenzung der registrierten Altablagerungsfläche (Auszug Report A1: Detaildaten zu Bodenschutzflächen, Stand 11/2016)	13
Abb. 6	Aktuelle Vermessung	13

### **Anlagen:**

Landschaftspflegerischer Begleitplan und Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange, Ergänzungssatzung "Ebernhahner Straße" nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB, Kocks Consult GmbH, Koblenz, Januar 2017

Geotechnischer Bericht; Vorabzug 1. Bericht, Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co. KG, Limburg, 27.07.2017

Begründung

**1. Planungsanlass, planungsrechtliche Situation und Verfahren**

Die FVG Folien-Vertriebs GmbH (im folgenden FVG genannt) hat ihren Unternehmenssitz in Dernbach, Ebernhahner Straße 22 und 67 und ist tätig im Bereich Folienvertrieb und -verarbeitung. Ihren Unternehmenssitz an der Ebernhahner Straße 22 möchte die FVG in Richtung Wirges/Ebernhahn erweitern.

Der derzeitige Firmensitz der FVG befindet sich zum größten Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schöne Aussicht“ der Ortsgemeinde Dernbach aus dem Jahre 1962.

Ein Entwurf für einen Bebauungsplan „Steinkaut“ aus 2000, der u.a. die geplante Betriebserweiterungsflächen bzw. den Planbereich der Ergänzungssatzung umfasste, wurde nicht zur Rechtskraft geführt bzw. durch die Ortsgemeinde weiter verfolgt.

Da es sich weiterhin bei der geplanten Betriebserweiterung um kein sogenanntes „priviligierte“ Vorhaben im Sinne des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) handelt, bedarf es der Überplanung des Erweiterungsbereichs.

Die Ortsgemeinde Dernbach ist bestrebt, eine Erweiterung des Unternehmenssitzes Ebernhahner Straße 22 zu ermöglichen. In erster Linie soll dem Bedarf an gewerblichen Erweiterungsflächen Rechnung getragen werden. Um in diesem Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung von Bauvorhaben zu schaffen, ist eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Flurstücke 871/1 bis 877/4 in Flur 12 und Flurstück 5412/1 in Flur 40 in der Gemarkung Dernbach aufzustellen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Geltungsbereich der Planurkunde.

Bei der vorgenannten Satzung handelt es sich um eine sog. Ergänzungssatzung, wonach einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden können.

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung richten sich nach dem BauGB.

Gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anzuwenden, wodurch von einer frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden kann.

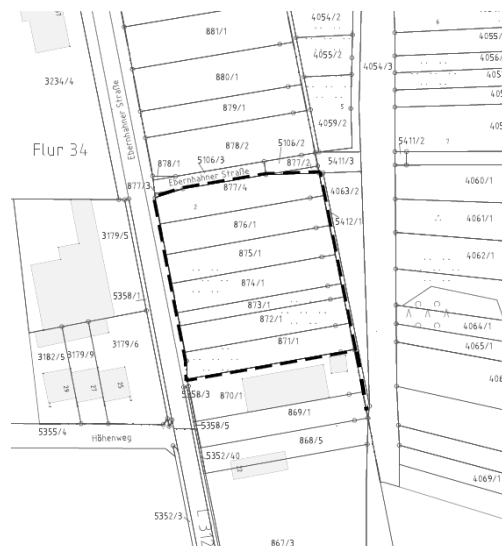
Diese Ergänzungssatzung umfasst einen zweigeteilten Geltungsbereich, der den einzubeziehenden „Bereich Ebernhahner Straße“ und die naturschutzfachlich erforderliche externe „Ersatzmaßnahme E 1“, s.a. Detailkarte der Planfassung, umfasst.

Begründung

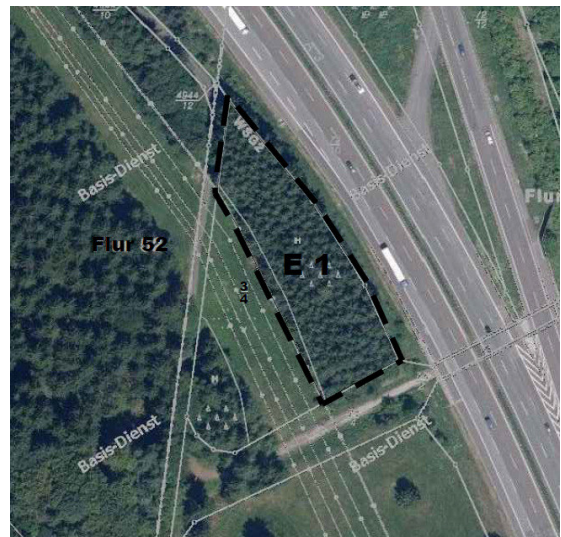
## 2. Aktuelle städtebauliche Situation, Abgrenzung und Größe der Satzungsbereiche

Nördlich der Betriebszufahrt der FVG Folien-Vertriebs GmbH und der dort bestehenden Lagerhalle soll das Betriebsgelände bis zum nördlich gelegenen Wirtschaftsweg sowie zwischen der Ebernhahner Straße und einer schmalen Parzelle der Ortsgemeinde Dernbach mit einer hieran angrenzenden Privatgartenfläche erweitert werden.

Der zweigeteilte Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst den einzubeziehenden Bereich „Ebernhahner Straße“ mit einer Flächengröße von ca. 4.420 m<sup>2</sup> und die erforderliche externe „Ersatzmaßnahme E 1“ mit einer Flächengröße von ca. 3.313 m<sup>2</sup> (Gemarkung Dernbach, Flur 55, Teilfläche von Flurstück Nr. 3/4).



**Abb. 1** Geltungsbereich  
„Ebernhahner Straße“



**Abb. 2** Geltungsbereich  
„Ersatzmaßnahme E1“

Die geplante Betriebserweiterungsfläche bzw. der Bereich der Ergänzungssatzung „Ebernhahner Straße“ wird aktuell zum Großteil landwirtschaftlich als Wiesenfläche (Fettwiese) genutzt. Entlang der Ebernhahner Straße stocken zwei Einzelbäume (ein Wallnuss- und ein Apfelbaum). Die Erweiterungsfläche wird von zwei Hochspannungs-Freileitungen (eine Bahnstromleitung und eine Westnetz-Freileitung) überspannt. Innerhalb des östlichen Satzungsbereiches befindet sich ein Hochspannungsmast der o.a. Bahnstromleitung mit umgebenden Gehölz- und Sukzessionsflächen.

Die nördliche Grenze der Ergänzungssatzung „Ebernhahner Straße“ bildet ein Wirtschaftsweg, der von der Ebernhahner Straße in östlicher Richtung verläuft, die Bahnstrecke Siershahn–Limburg-Staffel an einem unbeschränkten Bahnübergang quert und westlich der Bahnstrecke u.a. reich strukturierte Offenlandbereiche erschließt.

Begründung

Die östliche Geltungsbereichsgrenze bildet eine Parzelle der Ortsgemeinde Dernbach, die historisch die Funktion eines „Entwässerungsgrabens“ hatte. Diese wasserwirtschaftliche Funktion ist aktuell nicht vorhanden. Östlich dieser schmalen Parzelle befindet sich in Form eines schmalen Dreiecks ein gärtnerisch genutztes Grundstück. Weiter östlich hiervon verläuft die Bahnstrecke Siershahn–Limburg-Staffel.

Topografisch fällt das Gelände relativ gleichmäßig von Nordwest nach Südost, wobei die Ebernhahner Straße im Süden des Geltungsbereiches topografisch wesentlich höher liegt, zum Teil angefüllt wurde und zur Wiesenfläche hin abgeöschert ist. Hier beträgt der Höhenunterschied zum tieferliegenden Wiesengelände mehr als 2 m.

Der Bereich westlich der Ebernhahner Straße (Bereich zwischen der Straße Höhenweg und der Ebernhahner Straße) wird städtebaulich durch eine gemischte bauliche Nutzung (zweigeschossige Wohnbebauung entlang der Straße „Höhenweg“ und gewerbliche Nutzung angrenzend zur Ebernhahner Straße) geprägt. Nördlich hieran schließt sich als eine solitäre gewerbliche Nutzung der zweite Betriebsstandort der FVG Folien-Vertriebs GmbH an. Diese Nutzung bildet (westlich der Ebernhahner Straße) den nördlichen Siedlungsabschluss der Ortsgemeinde Dernbach. Eine städtebauliche Vorprägung des Satzungsbereiches „Ebernhahner Straße“ im Siedlungszusammenhang ist durch die zuvor beschriebenen südlich, westlich und nordwestlich angrenzenden Nutzungen bzw. Siedlungsbereiche gegeben.

Der Bereich der Ergänzungssatzung „Ebernhahner Straße“ ist in der Planzeichnung dargestellt und umfasst vollständig die Flurstücke 871/1, 872/1, 873/1, 874/1, 875/1, 876/1, 877/4 und das Flurstück 5412/1. Der Geltungsbereich der „Ersatzmaßnahme E 1“ ist in der Planzeichnung als Detailkarte dargestellt, liegt in der Gemarkung Dernbach, Flur 55 und umfasst eine Teilfläche von ca. 3.313 m<sup>2</sup> aus dem Flurstück Nr. 3/4.

Die Abgrenzung der Ergänzungssatzung „Ebernhahner Straße“ und der naturschutzfachlich erforderlichen externen „Ersatzmaßnahme E 1“ erfolgte weiterhin nur so weit, wie dies zur Verwirklichung von gewerblichen Erweiterungsvorhaben als städtebaulich und nach der sog. Eingriffsregelung des BNatSchG erforderlich bzw. angemessen gewertet wurde. Die zulässige bauliche Nutzung des geplanten Mischgebiets wird durch zeichnerische und textliche Festsetzungen in Art, Maß und Lage definiert. Die verfolgte Planung ist mit einer städtebaulich geordneten Entwicklung vereinbar, da

- Art und Maß der zulässig erklärten baulichen Nutzungen dem vorhandenem Gebietscharakter der angrenzenden Siedlungsbereiche entsprechen,
- die Planung sich somit in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt,
- die öffentliche Erschließung über das vorhandene Betriebsgelände gesichert ist,
- gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben, das Ortsbild nicht nachteilig verändert wird sowie
- nach Durchführung der festgesetzten Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen keine erheblichen vorhabenbedingten Umweltauswirkungen zu erwarten sind bzw. verbleiben.

Begründung

### 3. Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Wirksamer Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP 2006) und Entwurf Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (Entwurf RROP 06/2016)

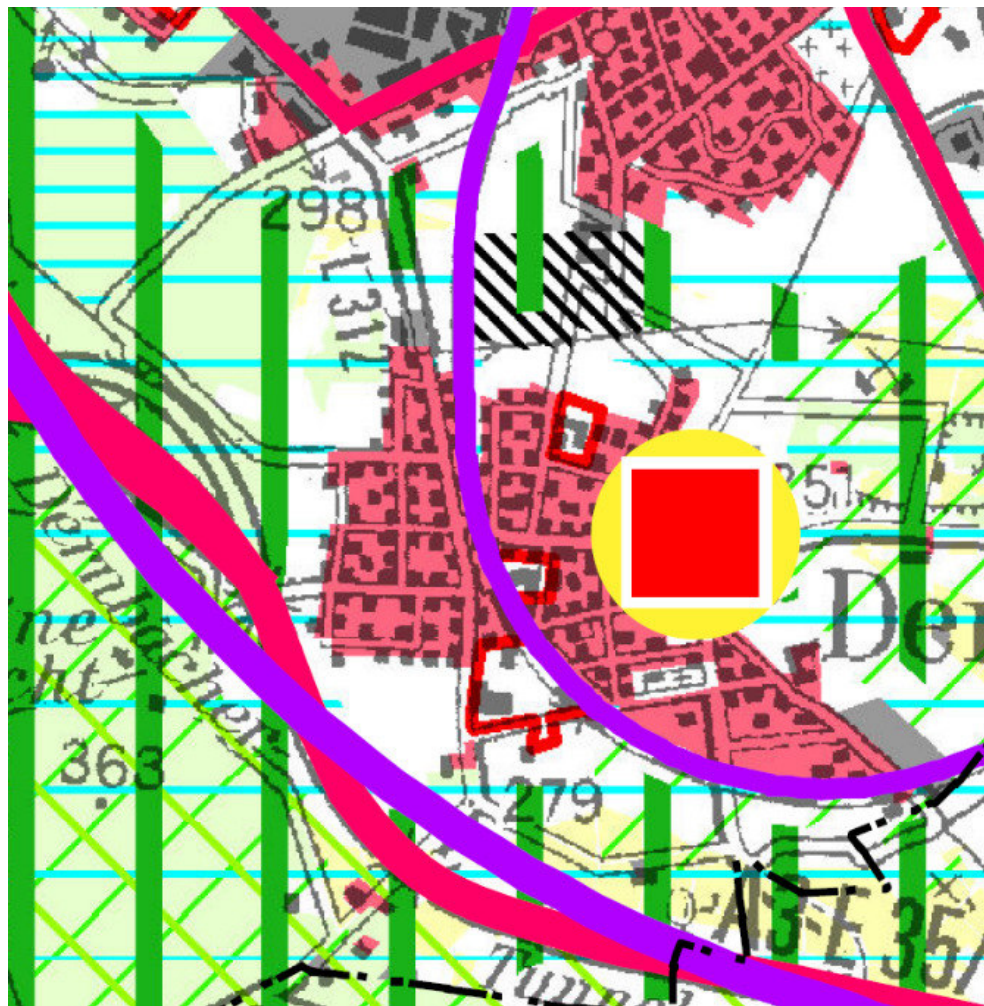
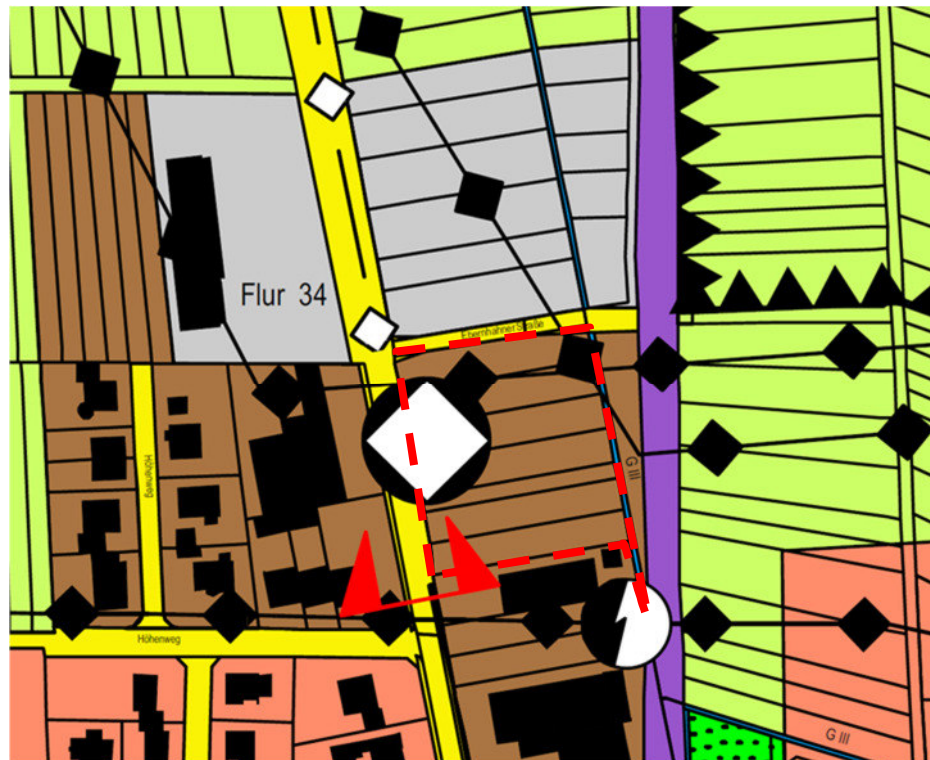


Abb. 3 Entwurf Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald  
(Auszug Stand 06/2016, Lage Satzungsbereich s. Pfeil)

Begründung

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (Stand 30.08.2017) der Verbandsgemeinde Wirges stellt den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung als gemischte Baufläche dar.



**Abb. 4** Wirksamer Flächennutzungsplan der VG Wirges (Auszug) mit überlagertem Satzungsbereich (rot gestrichelt)

Die Ergänzungssatzung steht somit im Einklang mit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB.



Begründung

#### 4. Ziele und Zwecke der Planung und Begründung der Festsetzungen

Wie zuvor dargestellt, soll die baurechtliche Realisierung von einer das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzung durch eine Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Satz 1, Nr. 3 BauGB planungsrechtlich vorbereitet werden. Da es sich hier nicht um einen Vorhaben- und Erschließungsplan handelt und somit auch die weiteren Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 1 - 8 BauNVO generell zulässig wären, wurden folgende zeichnerische und textliche Festsetzungen

- zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung,
- zur Vermeidung und Verringerung von erheblichen Beeinträchtigungen des Orts-/ Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und
- zur Bewältigung von potenziellen artenschutzrechtlichen Konflikten (hier einheimische Vogelarten)

getroffen:

**Art der baulichen Nutzung:** Entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplanes und des vorhandenen städtebaulichen Gebietscharakters im südlich angrenzenden Bereich und westlich der Ebernhahner Straße wird zur Sicherung dieses Gebietscharakters für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Als unzulässig erklärt werden die ansonsten nach § 6 (2) der BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO, da diese Nutzungen nicht den hier städtebaulich verfolgten Planungszielen entsprechen und / oder aufgrund des mit diesen Nutzungen zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommen eine erhebliche Beeinträchtigung der Verkehrsbelange im Bereich der Ebernhahner Straße bzw. der L 312 zu befürchten wäre.

**Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Fläche:** Das Maß der baulichen Nutzung wird im Rahmen der Ergänzungssatzung durch die Festlegung einer Grundflächenzahl, der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, der zulässigen Geschossflächenzahl und der maximalen Höhe baulicher Anlagen definiert. Die Lage/ flächige Ausdehnung von baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung einer Baugrenze räumlich fixiert bzw. begrenzt.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird für das Vorhaben entsprechend der benachbarten zweigeschossigen Bestandsbebauung hier auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.

Die im Plangebiet differenziert getroffenen Höhenfestsetzungen in m. ü. NN ermöglichen noch eine angemessene bauliche Nutzung (ca. 10 m über Gelände im Schutzstreifen der nördlich verlaufenden Westnetz-Freileitung bzw. ca. 13 m über Gelände im übrigen Geltungsbereich) und erfolgen unter Beachtung der Belange der vorhandenen Leitungstrassen und orientieren sich darüber hinaus außerhalb

Begründung

der zu beachtenden Schutzstreifen an vorhandenen Gebäudehöhen der Bestandsbebauung (hier der Wohngebäude) im Bereich des Höhenwegs.

**„Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ und „Anpflanzung von Einzelbäumen“:** Zur landschaftsgerechten Einbindung des Satzungsbereiches und der hier für zulässig erklärten baulichen Anlagen werden eine Baumallee (Ordnungsziffer ①: Grünfläche/Rasen und/ oder Pflanzenbeete mit 7 Einzelbäumen, einheimische Laubbäume 2. Ordnung und/ oder Obstbäume) entlang der Ebernhahner Straße und eine flächige Strauch-/Heckenbepflanzung (Ordnungsziffer ②) entlang des nördlich angrenzenden Wirtschaftsweges festgesetzt. Diese Bepflanzungsmaßnahmen dienen neben der o.a. gestalterischen Funktion (Eingrünung zur Straße und des nördlich angrenzenden Außenbereiches) auch städtebaulichen Zwecken (u.a. klimatische Funktion) und zum Artenschutz (Ausgleich der Baumverluste im Plangebiet in Verbindung mit der Schaffung neuer Lebensstätten für die im Plangebiet nachgewiesenen sowie potenziell vorkommenden Vogelarten).

Weiterhin werden grünordnerische Festsetzungen (Ordnungsziffer ③) zur landschaftsgerechten Gestaltung der nachrichtlich dargestellten "Retentionsmulden" festgesetzt.

**„Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen etc.“:** In dem in der Karte zur Satzung mit der Ordnungsziffer ① gekennzeichneten Bereich sind am Hochspannungsmasten die vorhandenen Gebüschstrukturen, soweit die hier vorrangigen Belange der DB Energie GmbH als Leitungsträger (z.B. Unterhaltungsmaßnahmen) nicht entgegenstehen, zu erhalten. Bei einem betriebsbedingt erforderlichen Entfall der o.a. Gebüschstrukturen wird festgesetzt, dass die Fläche weiterhin als Grünfläche (z.B. als Wiesenfläche) anzulegen und extensiv zu pflegen ist.

Zum Ausgleich der unvermeidbaren, vorhabenbedingten und dauerhaften Umweltauswirkungen wird gemäß der „Eingriffsregelung“ nach dem BNatSchG eine externe „Ausgleichsfläche“ (hier Satzungsbereich „Ersatzmaßnahme E 1“) festgesetzt.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Westerwaldkreises ist der bestehende Fichtenforst im Bereich der „Ersatzmaßnahme E 1“ durch Kahlschlag zu entfernen. Unter Beachtung des einzuhaltenden Baumfallabstandes zur BAB 8 / 3 und zum Schutzstreifen der ehemaligen Nato-Kraftstoff-Pipeline ist anschließend diese Fläche als feldgehölzartige Pflanzung aus Besenginster, Feldahorn, Hasel, Holunder, Hundsrose, Pfaffenhütchen und Weißdorn mit gruppenartiger Einstreuung von Berg- bzw. Spitzahorn, Stiel- bzw. Traubeneichen, Hainbuche, Eberesche und Vogelkirsche anzulegen.

Begründung

## **5. Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Satzungsbereiches soll in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der L 312 nur über die vorhandene Betriebszufahrt der FVG (Ebernhahner Str. 22) erfolgen. Da aber der Ergänzungsbereich der Betriebserweiterung der FVG dient und von der FVG erworben wird, ist trotzdem die öffentliche verkehrliche Erschließung des Ergänzungsbereiches gesichert.

Ebenfalls wird eine ständige Zufahrtsmöglichkeit zum Maststandort Nr. 159 der 110-kV-Bahnstromleitung 581 Orscheid-Montabaur über die vorhandene Betriebszufahrt der FVG sichergestellt.

Durch die in der Karte zur Satzung örtlich festgesetzten „Bepflanzungsstreifen“ (entlang der L 312 und entlang des nördlich verlaufenden Wirtschaftsweges) wird planerisch sichergestellt, dass von der Landesstraße keine neuen Zufahrtsmöglichkeiten zum Bereich der Ergänzungssatzung entstehen werden.

Im Ergänzungsbereich wird durch die FVG ein Betriebshof vorgesehen. Hier werden zukünftig die Lieferanten des Unternehmens, im Gegensatz zum aktuellen Zustand, problemlos wenden können. Hierdurch wird die Verkehrssituation im Bereich der Betriebszufahrt zukünftig erheblich verbessert bzw. verkehrssicherer, da dann auch größere Zuliefer-Fahrzeuge das Betriebsgelände (vorwärts und ohne zusätzliche personelle Verkehrssicherungsmaßnahmen) wieder verlassen werden können.

## **6. Wasserwirtschaftliche Belange und Entwässerungskonzeption**

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über den im Bereich der Ebernhahner Straße vorhandenen Mischwasserkanal (MW) der Verbandsgemeindewerke Wirges (VG Werke) ordnungsgemäß entsorgt. Hinweis: Im Rahmen der aktuell baugenehmigungsrechtlich verfolgten betrieblichen Nutzung fällt kein Schmutzwasser an.

Die Oberflächenentwässerungskonzeption des Plangebiets für die Erweiterungsflächen wird nach den Maßgaben des WHG (§ 55, Abs. 2), den Grundsätzen des LWG (§ 2 Abs. 2) und den (örtlichen) wasserwirtschaftlichen Belangen erfolgen. Neben der Versickerungseignung des Plangebiets, der Flächenverfügbarkeit und der städtebaulichen Planungskonzeption ist hier auch die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Vorfluter (gemeindlicher Entwässerungsgraben und / oder Mischwasserkanal der VG Werke im Bereich der Ebernhahner Straße) planerisch zu beachten. Nach § 55, Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder 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.

Eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wird, soweit wie die örtlichen hydrogeologischen Gegebenheiten dieses ermöglichen,

Begründung

primär angestrebt. Gemäß dem vorliegenden Bodengutachten (Juli 2017) ist am Standort aufgrund des unterhalb des Oberbodens direkt anstehenden, schwach durchlässigen Schluffes / Tonen grundsätzlich keine wirtschaftliche Versickerung in den oberen Bodenschichten möglich.

Nach Angaben der Verbandsgemeindewerke Wirges hat auch der vorhandene öffentliche Mischwasserkanal in der Ebernhahner Straße hydraulisch keine Kapazitäten mehr, um das zusätzliche Niederschlagswasser der Erweiterungsfläche aufzunehmen. Aus diesem Grund wurde hier für die Niederschlagswasserentwässerung eine oberflächennahe Ableitung mit dezentraler Rückhaltung auf der Erweiterungsfläche und gedrosselter Einleitung in den umgebenden Vorfluter (hier durch einen durch die Ortsgemeinde Dernbach wieder herzustellenden, öffentlichen Entwässerungsgraben parallel zur Bahntrasse) weiter verfolgt.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen soll gemäß dieser Entwässerungskonzeption oberflächennah zusammen mit dem Abfluss aus der Dachfläche über eine quer verlaufende Entwässerungsrinne zu einem innerhalb des Baugrundstücks neu herzustellenden (privaten) Regenrückhaltebeckens abgeleitet werden.

Um den Einleitungsabfluss in das umgebende Gelände bzw. die Vorflut infolge der Mehrversiegelung gegenüber dem IST-Zustand nicht zu erhöhen, ist in Absprache mit der VG Wirges, der Ortsgemeinde Dernbach sowie der SGD Nord vor der Einleitung in die Vorflut ein Rückhaltebecken erforderlich. Der Drosselabfluss sowie die Notentlastung des Rückhaltebeckens mit ca. 53 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen wird dann in den durch die Ortsgemeinde Dernbach wieder neu herzustellenden öffentlichen Entwässerungsgraben eingeleitet.

**7. Belange der 110-kV-Bahnstromleitung 581 Montabaur – Orscheid  
sowie der Westnetz 110-kV-Hochspannungsfreileitung Goldhausen –  
Ebernhahn Bl. 0139**

Die Belange der den Ergänzungsbereich „Ebernhahner Straße“ querenden Hochspannungsfreileitungen werden durch

- die zeichnerische Darstellung (als nachrichtliche Übernahme) der jeweiligen Leitungstrassen-Schutzstreifen in der Karte der Satzung,
- die in Abstimmung mit den Leitungsträgern getroffenen (gestaffelten) Höhenfestsetzungen,
- den zeichnerisch festgesetzten Abstand der Baugrenzen zur Fundamentaußenkante des Bahnstrom-Maststandortes Nr. 159,
- der getroffen Gehölzauswahl (niedrigwachsende Bäume bzw. Gehölze) und
- den in § 3 der Satzung getätigten Hinweisen zu den Leitungstrassen

umfassend beachtet.

Begründung

## 8. Schutzgebiete

Im Bereich der Ergänzungssatzung „Ebernhahner Straße“ und der direkten Umgebung befinden sich **keine**:

Naturschutzgebiete (NSG)

Naturparkausweisungen

geschützte Landschaftsbestandteile

Flächen des Biotopkatasters Rheinland Pfalz

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG

Landschaftsschutzgebiete (LSG)

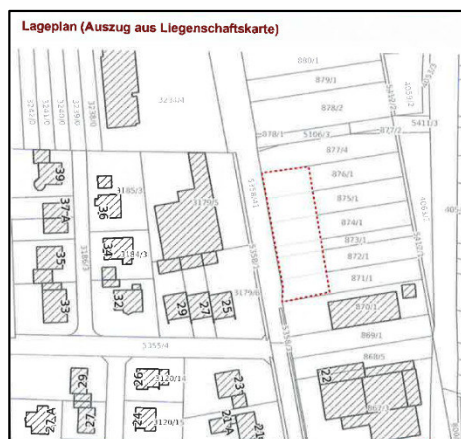
Naturdenkmäler

FFH-Gebiete

Vogelschutzgebiete

## 9. Registrierte Altablagerung

Im Bereich der Ergänzungssatzung befindet sich eine registrierte Altablagerung („Ablagerungsstelle Dernbach, Ebernhahner Str., Reg.Nr. 143 10 010 – 0209 / 000 – 00). Die räumliche Abgrenzung ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



**Abb. 5** Lage und Abgrenzung der registrierten Altablagerungsfläche (Auszug Report A1: Detaildaten zu Bodenschutzflächen, Stand 11/2016)



**Abb. 6** Aktuelle Vermessung

Die o.a. Altablagerung wurde als altlastenverdächtig eingestuft. In diesem Bereich wurde Bauschutt und Erdaushub abgelagert. Weitergehende Angaben bzw. Untersuchungen liegen im Bodenschutzkataster bisher nicht vor. Die Lageplandarstellung (Abb. 5) ist abstrahiert. In der Örtlichkeit ist die Auffüllung noch sehr gut erkennbar (vgl. Abb. 6). Nach Angaben des heutigen Eigentümers sollte in der Vergangenheit in diesem Bereich eine Tankstelle entstehen. Hierzu wurde das ursprünglich tiefer gelegene Gelände entlang der L 312 bis nahezu auf die Geländehöhe der Landesstraße angefüllt. Die Geländeanpassungen erfolgten

## Begründung

nach den vorliegenden Informationen auch über die o.a. Plandarstellung nach Süden hinaus bis ca. zur Höhe des heutigen Verwaltungsgebäudes der FVG. Bei den in diesem südlichen Teilbereich bisher getätigten Erdarbeiten (u.a. Erstellung der Betriebszufahrt) wurden nach Angaben der FVG keine Bodenbelastungen festgestellt.

Der geotechnische Bericht, erstellt vom Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co. KG, Limburg, 27.07.2017, stellt als Ergebnis der abfallrechtlichen Untersuchungen / Einstufungen der o.a. Auffüllungen und der natürlich vorhandenen Böden im Plangebiet dar, dass das durch die Proben MP A 1 und MP NB 1 repräsentierte Material im Sinne eines eingeschränkten, offenen Einbaus (Einbauklasse 1) wiedereingebaut werden kann. Die Ergebnisse der abfallrechtlichen Untersuchungen wurden weiterhin einer orientierenden altlastenrechtlichen Bewertung nach ALEX 13 mit folgendem Ergebnis unterzogen:

*"Die Beurteilungswerte des ALEX Merkblattes 13, Anhang 3 wurden in allen untersuchten Parametern unterschritten. Der Schadstoffgehalt im Boden ist gering. Von einer Gefährdung des Schutzguts Grundwasser ist nicht auszugehen."*

Es liegen nach dieser umweltrechtlichen Bewertung somit keine Hinweise vor, die den im Bauleitplanverfahren verfolgten Planungszielen entgegenstehen würden.

Dennoch verbleibt aus Vorsorgegründen in der Satzungsfassung der Hinweis, dass bei Baumaßnahmen/ Abgrabungen in diesem Bereich erhöhte Entsorgungskosten auftreten können. Weiterhin wird bei Erdarbeiten im Bereich der registrierten Altablagerung eine fachgutachterliche Begleitung mit abschließender Dokumentation empfohlen.

## **10. Immissionsbelange**

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen (hierunter fällt auch die Bauleitplanung) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Aufgrund der Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 der BauNVO sind im Ergänzungsbereich nur nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zulässig. Hierdurch wird sichergestellt, dass innerhalb und außerhalb des Ergänzungsbereiches (z.B. bei der nächstgelegenen und vorhandenen Wohnnutzung an der Straße Höhenweg) keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.

Auch liegen angesichts des derzeitigen Planungsvorhabens der FVG in Form der Errichtung einer Kaltlagerhalle (ohne Produktion-/ Verarbeitungsprozesse etc.) und den hieran östlich anschließenden Betriebshof keine Anhaltspunkte vor, dass Immissionskonflikte zu erwarten wären. Außerdem ist mit dem Vorhaben keine erhebliche Zunahme von innerbetrieblichen und außerbetrieblichen Logis-

Begründung

tikverkehren zu erwarten. Weiterhin wird die parallel zur Ebernhahner Straße geplante Kaltlagerhalle einen effizienten baulichen Schallschutz gegenüber Verkehrsimmissionen des geplanten Betriebshofs darstellen.

**11. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)**

**11.1 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden / Wiedernutzbarmachung von Flächen (§ 1a BauGB Abs. 2)**

*§ 1a BauGB Abs. 2: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. (...)“*

Städtebauliche Abwägung:

- Da die Ergänzungssatzung den Zielen des wirksamen und des in Entwurf befindlichen Flächennutzungsplanes entspricht,
- die mit der Planung verfolgte Erweiterung des Bestandbetriebes der FVG Folien-Vertriebs GmbH nicht an einem anderen Standort im Sinne der Innenentwicklung erfolgen kann,
- die Einbeziehung der Außenbereichsfläche auch keine abstrakte Angebotsplanung, sondern zur konkreten Bedarfsabdeckung des Gewerbebetriebes dient und somit nur im notwendigem Umfang erfolgt und
- die geplante Inanspruchnahme einer Waldfläche (Kahlschlag eines Fichtenforst) als Ersatzmaßnahme und Wiederanlage als feldgehölzartige Bepflanzung in Einvernehmen mit der Forstwirtschaft erfolgt,

wird im Rahmen der städtebaulichen Abwägung der hier planerisch verfolgten kleinflächigen Außenbereichsentwicklung der Vorrang vor den o.a., in § 1a BauGB Abs. 2 nach den Sätzen 1 und 2 genannten Grundsätzen eingeräumt.

**11.2 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a BauGB Abs. 3)**

Im Rahmen der vorliegenden Ergänzungssatzung sind nach § 34 (5) Satz 3 i.V. hier mit § 1 a (3) BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß „Eingriffsregelung“ nach dem BNatSchG in der Abwägung zu berücksichtigen. Durch die Ergänzungssatzung

## Begründung

werden Veränderungen von Natur und Landschaft (Eingriffe im Sinne der §§ 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) im bisherigen Außenbereich vorbereitet. Durch die Planung werden als wesentliche Eingriffe die flächenhafte Inanspruchnahme von Grünlandflächen (zum Großteil Fettwiese, Verlust von zwei Einzelbäumen, Verlust von anthropogen geprägten krautig-grasigen Vegetationsbeständen sowie von Hochstaudenfluren entlang der Ebernhahner Straße) sowie die Versiegelung biotisch aktiver Bodenoberflächen vorbereitet.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Versiegelung (Fundament Hochspannungsmast) besteht ein vorhabenbedingter Eingriff in das Schutzgut Boden/Wasser durch die geplante bzw. maximal zulässige Neuversiegelung von ca. 3.420 m<sup>2</sup>. Da ein Ausgleich im Plangebiet nicht möglich ist, ist eine Ersatzmaßnahme in ähnlicher Flächengröße (ca. 3.313 m<sup>2</sup>) vorgesehen. Im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplans und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Westerwaldkreises wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege festgelegt, um vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterbinden. Eingriffsbedingte und unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen werden durch entsprechende Maßnahmen der Landschaftspflege ausgeglichen und entsprechend festgesetzt.

Hinweis: Die im landschaftspflegerischen Begleitplan zum Baubetrieb als V 1 bis V 3 bezeichneten Vermeidungsmaßnahmen betreffen das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren und wurden daher im Rahmen der Ergänzungssatzung nicht als Festsetzungen bzw. als Hinweise aufgenommen.

Durch die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die vorhabenbezogenen und unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig kompensiert.

### **11.3 Artenschutz**

Zu einer vorläufigen Einschätzung der lokalen Gegebenheiten und des örtlichen artenschutzrechtlich relevanten Artenbestands fand am 26.08.2016 durch eine Biologin eine Ortsbesichtigung statt. U.a. auf Basis dieser Besichtigung und Auswertung des vorhandenen faunistischen Datenmaterials haben sich folgende Informationen zu artenschutzrechtlich relevanten Arten bzw. Artengruppen und deren Lebensstätten ergeben, die an dieser Stelle aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Teil wörtlich, zum Teil zusammenfassend zitiert werden.

#### **Europäische Vogelarten (Art. 1 Richtlinie 79/409/EWG)**

Der Bestand an Vogelarten, die ihren Lebensraum im Plangebiet haben oder deren Streifgebiet mit diesem überlappt, ist aktuell als unbedeutend bzw. gering einzustufen. Der Bereich bietet einem relativ begrenzten Spektrum an Arten/ Individuen Lebensraum. Mit Besonderheiten ist wegen des begrenzten Umfangs der Gehölzbestände und der randlichen Lage im Siedlungs-/ Gewerbebereich nicht zu rechnen. Aufgrund der vorhandenen Strukturen (Gebüsch, Hecke, 2 Obstbäume mit potenziellen Nistplätzen) kann jedoch potenziell mit dem Vorkommen von (meist ubiquitären) Brutvogelarten gerechnet werden. Die im Plangebiet erfassten bzw. potenziell vorkommenden Brutvogelarten sind aber alle besonders geschützt, mit Ausnahme des Grünspechtes, der streng geschützt ist.



Begründung

**Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG**

Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie dürften sich auf die Artengruppe der **Fledermäuse** beschränken. Hier sind solche Arten / Individuen zu nennen, die das Plangebiet (Fettwiese) zur Jagd frequentieren. Temporäre Einzelquartiere/ Baumhöhlen in den vorhandenen Bäumen (Walnuss, Apfelbaum) sind nicht vorhanden. Das Vorhandensein von Winterquartieren und / oder Wochenstuben kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Alle im Plangebiet potenziell vorkommenden Fledermausarten sind gemäß § 10 (11) BNatSchG streng geschützt.

Mit einem Vorkommen **streng geschützter** Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aus anderen Artengruppen (Amphibien, Reptilien, Insekten u.a.) ist aufgrund der vorhandenen Habitate nicht zu rechnen.

Dagegen ist das Vorkommen von Blindschleiche und Ringelnatter als **besonders geschützte** Arten potenziell möglich. Diese und alle übrigen potenziell betroffenen Tier- und Pflanzenarten werden im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung berücksichtigt.

**Artenschutzrechtliche Betroffenheit der relevanten Arten**

Durch die Realisierung von Vorhaben können artenschutzrechtliche Konflikte (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, Verbotstatbestände) entstehen:

- **Tötung von Individuen oder ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)**  
Potenzielle baubedingte Tötung von **Vögeln** bei der Gehölzrodung.
- **Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)**  
Es entstehen keine populationsrelevanten Störungstatbestände, d.h. potenziell auftretende Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen.
- **Zerstörung von Lebensstätten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)**  
Zerstörung von potenziellen Brutplätzen von **Vögeln** bei der Gehölzrodung. Der Verlust von Einzelquartieren führt jedoch zu keinem Verlust der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der lokalen Population der Arten im räumlichen Zusammenhang. Zudem erfolgt bau- und anlagenbedingt eine Reduzierung bzw. Veränderung der Nahrungshabitate. Der Eingriffsbereich stellt jedoch keinen essentiellen Lebensraum dar, so dass durch die Fällung kein Verbotstatbestand ausgelöst wird. Das Überbauen von Nahrungshabitaten der potenziell vorkommenden Fledermäuse löst keinen Verbotstatbestand aus.

Begründung

**Folgende Maßnahmen vermeiden bzw. mindern die artenschutzrechtliche Betroffenheit:**

- Die Fällung von Bäumen und das Entfernen von Sträuchern ist gemäß der gesetzlichen Vorschrift § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Bei Einhaltung dieser Vorgabe ist ausgeschlossen, dass sich zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen Gelege von **Brutvögeln** in oder an Gehölzen befinden. Damit ist sichergestellt, dass der Tatbestand der baubedingten Verletzung und Tötung, insbesondere von Jungvögeln und Eiern erfüllt wird. Keinesfalls ist es ohne fachliche Kontrolle auf Besatz zulässig, Gehölze zwischen Anfang März und August zu beseitigen.

**Folgende Maßnahmen können zur Kompensation für den Verlust von potenziellen Lebensstätten umgesetzt werden:**

- Der Verlust von Bäumen muss durch **Neuanpflanzung von einheimischen standortgerechten Gehölzen** im Plangebiet kompensiert werden, um neue Lebensstätten für die oben genannten nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Vogelarten zu schaffen und damit auch die Sicherung dauerhaft stabiler Populationen.

Unter Berücksichtigung der o.a. Maßnahmen im Rahmen der Regelungsmöglichkeiten einer Ergänzungssatzung (hier Festsetzung von Gehölzanpflanzungen und Aufnahme eines Hinweises zu jahreszeitlichen Fäll- und Schnittverboten von Gehölzen) treten die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz nicht ein.

## 12. Zulässigkeitsvoraussetzungen

Die in § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 und (5) Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ergänzungssatzung liegen vor,

- da, wie zuvor dargestellt, die einbezogene Fläche „Ebernhahner Straße“ durch die bauliche Nutzung der südlich und westlich angrenzenden Bereiche vorgeprägt wird,
- die Einbeziehung und die hierdurch planerisch vorbereiteten Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
- die Zulässigkeit von „UVP-pflichtigen Vorhaben“ nicht vorbereitet werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von „Natura 2000“ Gebieten vorliegen.

Aufgestellt  
Koblenz, Oktober 2017

Kocks Consult GmbH  
Beratende Ingenieure