

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB Ortsgemeinde Dernbach, Bebauungsplan „FVG Erweiterung“

0. Vorbemerkung / Planungsinhalt

Dem bekannt gemachten Bauleitplan ist eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit Planungsalternativen gewählt wurde¹.

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 Ebernhahn 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.

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 misst einen Planungsbereich von ca. 0,4 ha.

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

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

1. Verfahrensverlauf

Der Rat der Ortsgemeinde Dernbach hat am 13.04.2022 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans gemäß §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs.1 BauGB gefasst und diesen am 04.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 04.05.2022 in der Zeit vom 12.05.2022 bis 17.06.2022. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 10.05.2022 durchgeführt. Nach Beschlussfassung durch den Rat der Ortsgemeinde Dernbach vom 21.12.2022 erfolgte die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.02.2023 bis zum 08.03.2023 sowie die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 25.01.2023.

Nach Prüfung und Abwägung der im Verfahren eingegangenen Anregungen erfolgte der Satzungsbeschluss durch den Ortsgemeinderat Dernbach in der Sitzung vom 27.09.2023.

¹ § 10a BauGB, Stand: Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 4.1.2023 I Nr. 6

Zusammenfassende Erklärung

Ortsgemeinde Dernbach - Bebauungsplan „FVG Erweiterung“

13.11.2023

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den Bebauungsplan „FVG Erweiterung“ wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 (6) 7 und 1a durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einer Anlage der Begründung (Umweltbericht) beschrieben und bewertet wurden. Folgende vorliegende Quellen, Gutachten, Literatur wurden im Rahmen der Umweltprüfung ausgewertet:

- Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV, 2008)
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP, 2017)
- Wirksamer Flächennutzungsplan
- Kartierergebnisse der Biotopkartierung bei einer Ortsbegehung des Plangebiets
- Geotechnischer Bericht zum Projekt Neubau Lagerhalle „E69“ „Ebernahner Straße 69“ Dernbach, Kaiser Geotechnik GmbH; Niederahr; 07.03.2023
- Digitales Informationssystem des Landesamtes für Geologie und Bergbau RLP (www.lgb-rlp.de)
- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de)
- Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, Mai 2021
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (www.wasser.rlp.de)

Nach Durchführung aller vorgeschlagenen und im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren wurden abwägungsrelevante Stellungnahmen zu folgenden Themen abgegeben:

- *Schutzstreifen der 110-kV Bahnstromleitung*

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen sowie Anpflanzung von Sträuchern mit Lage im Schutzstreifen der 110-kV Bahnstromleitung wurden nach den Vorgaben und Hinweisen der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte berücksichtigt.

- *Anpflanzung von Bäumen an der L 312*

Die zulässigen Anpflanzungen von Sträuchern mit Lage im Schutzstreifen der 110-kV Bahnstromleitung / im Nahbereich der L 312 wurde nach den Vorgaben und Hinweisen des Landesbetriebs Mobilität Diez berücksichtigt. Eine Baumanpflanzung wurde in diesem Bereich nicht mehr verfolgt.

- *Verlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche*

Durch die geplante gewerbliche Nutzung ist ein Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen, mit aktueller Nutzung als Mähwiese / Fettwiese verbunden. Nach Angaben der Landwirtschaftskammer beträgt die Ackerzahl 42, so dass die betroffenen Flächen eine durchschnittliche Qualität in Dernbach darstellen. Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung wurden den mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungszielen (Schaffung eines Gewerbegebiets zur Betriebserweiterung) ein Vorrang eingeräumt. Durch die Festsetzung der externen Kompensationsmaßnahme „Waldumwandlung in der Gemarkung Dernbach“ werden keine landwirtschaftlichen Belange berührt.

Zusammenfassende Erklärung

Ortsgemeinde Dernbach - Bebauungsplan „FVG Erweiterung“

13.11.2023

- *Oberflächenentwässerung*

Zur Verminderung des Niederschlagsabwasser-Abflusses in die vorhandene Mischwasserkanalisation wurden im B-Planverfahren folgende Maßnahmen verbindlich vorgesehen bzw. festgesetzt: Flachdächer des Baugebiets sind mindestens extensiv zu begrünen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 12 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die einen Spitzen-Abflussbeiwert von 0,4 Cs erzielt. 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 wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von $\leq 0,7$ herzustellen sind. 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.

Die angeregte Oberflächenentwässerung des Plangebiets über das südöstlich der L 312 gelegene Betriebsgelände und der hier vorhandenen Regenwasserrückhalteeinrichtung mit anschließenden Gewässer-/ Grabeneinleitung wäre mit erheblichen finanziellen, baulichen und sonstigen Aufwendungen verbunden, die insbesondere als wirtschaftlich unverhältnismäßig bewertet werden. Eine zu Beginn des Verfahrens verfolgte Oberflächenwasserentwässerung des Baugebiets über den bestehenden Regenwasserkanal der Straßenentwässerung der L 312 mit Einleitung in den Schabebornbach wurde planerisch nicht mehr verfolgt.

- *Schutzstreifen der 110-kV Freileitung Westnetz GmbH*

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen sowie Anpflanzung von Sträuchern mit Lage im Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungsfreileitung wurden nach den Vorgaben und Hinweisen der Westnetz GmbH berücksichtigt.

- *Artenschutz / Bepflanzungsmaßnahmen*

Den Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde wurde gefolgt. Insbesondere erfolgt die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung gemäß Anregung auf Grundlage des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in Rheinland-Pfalz.

- *Festsetzung Geschossflächenzahl aus Betragsgründen*

Für einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des BauGB ist die Festsetzung einer Geschossflächenzahl nicht zwingend erforderlich. Der Anregung zur Festsetzung der Geschossflächenzahl wird nicht gefolgt. Somit greifen hier die Faktoren der Satzung.

3. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

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. 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 ebenfalls 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 weiterhin keine alternativen Flächennutzungen auf.