

Ortsgemeinde Dernbach Verbandsgemeinde Wirges

Bebauungsplans „Oberm Kappesgarten II“

Begründung Umweltbericht

**Fassung für die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Stand: November 2025

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Dernbach



Stadt-Land-plus GmbH

**Büro für Städtebau
und Umweltplanung**

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



INHALTSVERZEICHNIS

Begründung	5
1. Grundlagen der Planung	5
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	5
1.2 Bauleitplanverfahren	5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation	5
1.4 Ortsbild, Bau- und Siedlungsstruktur	8
1.5 Nutzungsstruktur	9
1.6 Kulturdenkmäler/Denkmalschutz	11
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung	12
2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 4. Teilfortschreibung 2023) / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017)	12
2.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	15
2.3 Flächennutzungsplanung	16
2.4 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch	17
2.5 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte	17
2.6 Planungs- und Standortalternativen	19
3. Planung	20
3.1 Planungskonzeption.....	20
3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	22
3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	24
3.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen	25
3.5 Sonstiges	25
4. Ver- und Entsorgung.....	28
4.1 Wasserversorgung	28
4.2 Löschwasserversorgung.....	28
4.3 Abwasserentsorgung.....	28
4.4 Energieversorgung.....	28
4.5 Abfallentsorgung	28
4.6 Telekommunikation	28
5. Bodenordnung	29
6. Realisierung und Kosten	29
7. Weitere betroffene Belange.....	29
Umwelt- und Naturschutz (Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB).....	30
1. Einleitung.....	30
1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen.....	30
1.2 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes	31
2. Planerische Vorgaben, Schutzgebiete und Objekte.....	34
2.1 Raumordnung und Landesplanung	34
2.2 Flächennutzungsplanung und Satzungen nach dem Baugesetzbuch.....	34
2.3 Planung vernetzter Biotopsysteme	34
2.4 Schutzgebiete	35



2.5	Biotopkartierung Rheinland-Pfalz	35
3.	Grundlagenermittlung/Basissszenario	37
3.1	Naturräumliche Gliederung und Lage.....	37
3.2	Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 a) BauGB	37
3.2.1	Mensch, menschliche Gesundheit	37
3.2.2	Tiere	37
3.2.3	Pflanzen.....	38
3.2.4	Biologische Vielfalt	54
3.2.5	Fläche	54
3.2.6	Boden.....	54
3.2.7	Wasser	54
3.2.8	Luft.....	55
3.2.9	Klima.....	55
3.2.10	Landschaft	56
3.2.11	Wirkungsgefüge	58
4.	Weitere Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 b) ff BauGB.....	59
5.	Landschaftspflegerische Zielvorstellungen	60
6.	Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung	60
7.	Alternativenprüfung	60
8.	Umweltauswirkungen	61
8.1	Mensch und menschliche Gesundheit	61
8.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	61
8.3	Fläche und Boden	62
8.4	Wasser 63	
8.5	Klima und Luft.....	63
8.6	Landschaft 64	
8.7	Wechselwirkungen	64
9.	Weitere Umweltauswirkungen (Prognose)	66
9.1	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	66
9.2	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	66
9.3	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen).....	66
9.4	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	66
9.5	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	66
10.	Eingriffs- und Ausgleichsermittlung	68
11.	Landschaftsplanerische Maßnahmen	70
12.	Zusätzliche Angaben.....	79
12.1	Methodik und Kenntnislücken	79



12.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung	79
12.3 Referenzliste der Quellen gem. Anlage 1, Nr. 3d), BauGB	80
13. Allgemein verständliche Zusammenfassung	81

Anlagen:

- Umweltgeologisches Gutachten Bebauungsplan „Oberm Kappesgarten II“ in der Ortsgemeinde Dernbach, Chemisch technisches Laboratorium Heinrich Hart GmbH, 56566 Neuwied, Juni 2021
- Aufstellung des Bebauungsplans „Oberm Kappesgarten II“: Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Stadt-Land-plus GmbH, November 2025



Begründung

1. Grundlagen der Planung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Dernbach plant die Schaffung von weiteren Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) auf Grundstücksflächen in attraktiver, exponierter Lage im Norden der Ortsgemeinde in Verlängerung der Straßen Steinsmühle, Bergstraße und Hohlweg aufgrund der guten Anbindung an das Autobahndreieck Dernbach 39 (A 48/A 3).

Auf annähernd dem gesamten Plangebiet befinden sich intensiv genutzte sowie seit mehreren Jahren nicht mehr genutzte Mähwiesen. Vereinzelt sind einige Gehölze vorzufinden.

Das Gebiet grenzt nach Süden an den bestehenden Siedlungskörper, nach Westen an intensiv genutzte Mähwiesen sowie Feldgehölze, nach Norden an Ackerflächen, sowie nach Osten an einen größeren Gehölzbestand.

Aufgrund der Planziele und da sich das Plangebiet im bauplanungsrechtlichen Sinne im sog. Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB erforderlich, um eine geordnete sowie nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 (5) BauGB sicherzustellen.

Der Bebauungsplan wird gemäß §8 (2) BauGB aus dem Bebauungsplan entwickelt.

1.2 Bauleitplanverfahren

Verfahrensschritte

Der Rat der Ortsgemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Oberm Kappesgarten II“ beschlossen.

Die hier vorliegende Fassung der Planzeichnungen, Textfestsetzungen, Begründung und des Umweltberichts wurde für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB angefertigt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation¹

Gemeinde	OG Dernbach, VG Wirges
Kreis	Westerwaldkreis
Einwohnerzahl	2.533, Stand: 31.12.2024
Gemarkung	ca. 8,76km ²
Lage	Das Plangebiet liegt auf einer moderat abfallenden, Südwest-exponierten Hanglage in einer Höhe von etwa 254-270 m ü.NN. in

¹ Quelle: <https://meine-heimat-statistik.de/> abgerufen am 22.10.2025



	der Großlandschaft „Westerwald“ in der „Montabaurer Senke“.
Fließgewässer in der Ortslage	Schabebornbach, direkt westlich an das Plangebiet angrenzend
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	L 312 (Ebernhahn – Dernbach - Elgendorf) K 148 (Dernbach – Staudt) BAB 3
Benachbarte Ortsgemeinden	Süden: Elgendorf Südosten: Eschelbach Osten: Staudt Norden: Ebernhahn, Wirges Westen: Ransbach-Baumbach

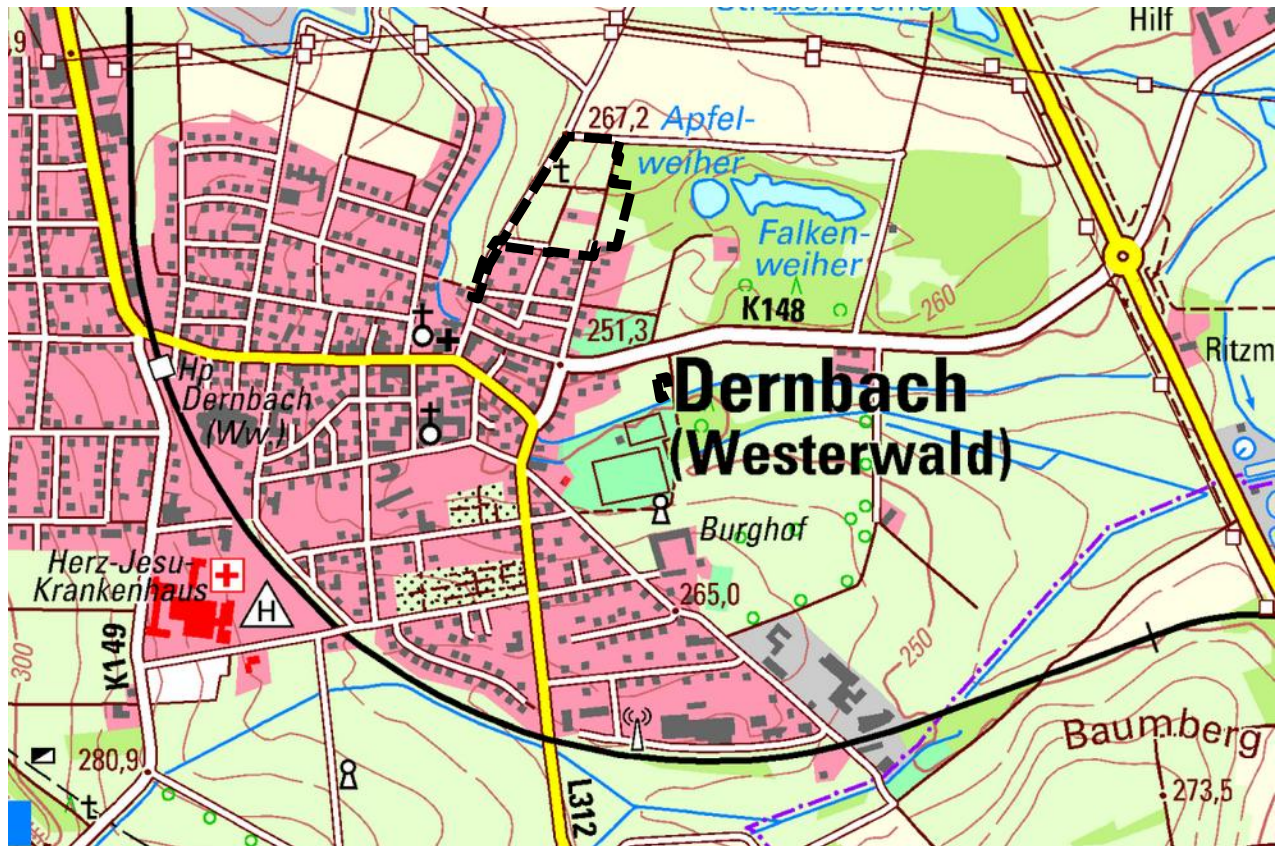
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 2,4 ha auf und liegt am nördlichen Siedlungsrand von Dernbach. Das Plangebiet wird

- westlich durch einen Wirtschaftsweg, sowie dahinterliegende Grünlandflächen,
- nördlich durch einen Wirtschaftsweg und Ackerflächen,
- östlich durch einen waldartigen Gehölzbestand
- südlich durch den bestehenden Siedlungskörper (Wohnnutzung) umgrenzt.

Die von der Planung betroffenen Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet wird direkt von Süden über die Straßen „Steinsmühle“, „Bergstraße“ und „Hohlweg“ erschlossen. Diese sind wiederum über die L 312 angebunden.

Aktuell wird das Plangebiet von verbrachenden im Süden und intensiv genutzten Wiesenflächen im Norden eingenommen. Stellenweise stocken einige Gehölze und kleinere Lagergebäude sind vorhanden.



Lageübersicht des Bebauungsplans, topografische Karte, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE



Lageübersicht des Plangebiets, Luftbild, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE

1.4 Ortsbild, Bau- und Siedlungsstruktur

Im Plangebiet befinden sich 2 Lagergebäude/ Schuppen, die dem Abstellen landwirtschaftlicher Geräte und der Lagerung von Feuerholz dienen.

Relevant ist eine Analyse des direkt angrenzenden Siedlungskörpers, der von 1-2 geschossigen Wohngebäuden mit Höhen um die 10 m geprägt wird.



Bestandsanalyseplan, unmaßstäblich, Quelle: <https://www.rheinland-pfalz-in-3d.rlp.de/> (22.10.2025)

1.5 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird von Wiesen dominiert, dabei unterliegt offenbar seit mehreren Jahren nur die nördliche Hälfte des Plangebiets einer intensiven Nutzung. In der südlichen Hälfte des Plangebiets befinden sich zwei Schuppen bzw. Lagergebäude mit landwirtschaftlicher Nutzung. Am östlichen Rand wird ein Streifen eines Gehölzbestands beansprucht. Der südliche Teilbereich wird von einer bewirtschafteten Wiese eingenommen. Verteilt über das Plangebiet erstrecken sich überwiegend vollständig überwachsene Wege.



Impressionen des Planbereichs



Blick über die nördliche Wiesenfläche Richtung Osten



Blick auf einen randlichen Gehölzbestand am östlichen Ende im Übergang zwischen intensiv und ungenutztem Grünland, Blickrichtung Süden



Blick über die südliche Wiese mit Lagergebäuden

1.6 Kulturdenkmäler/Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine Kulturdenkmäler.



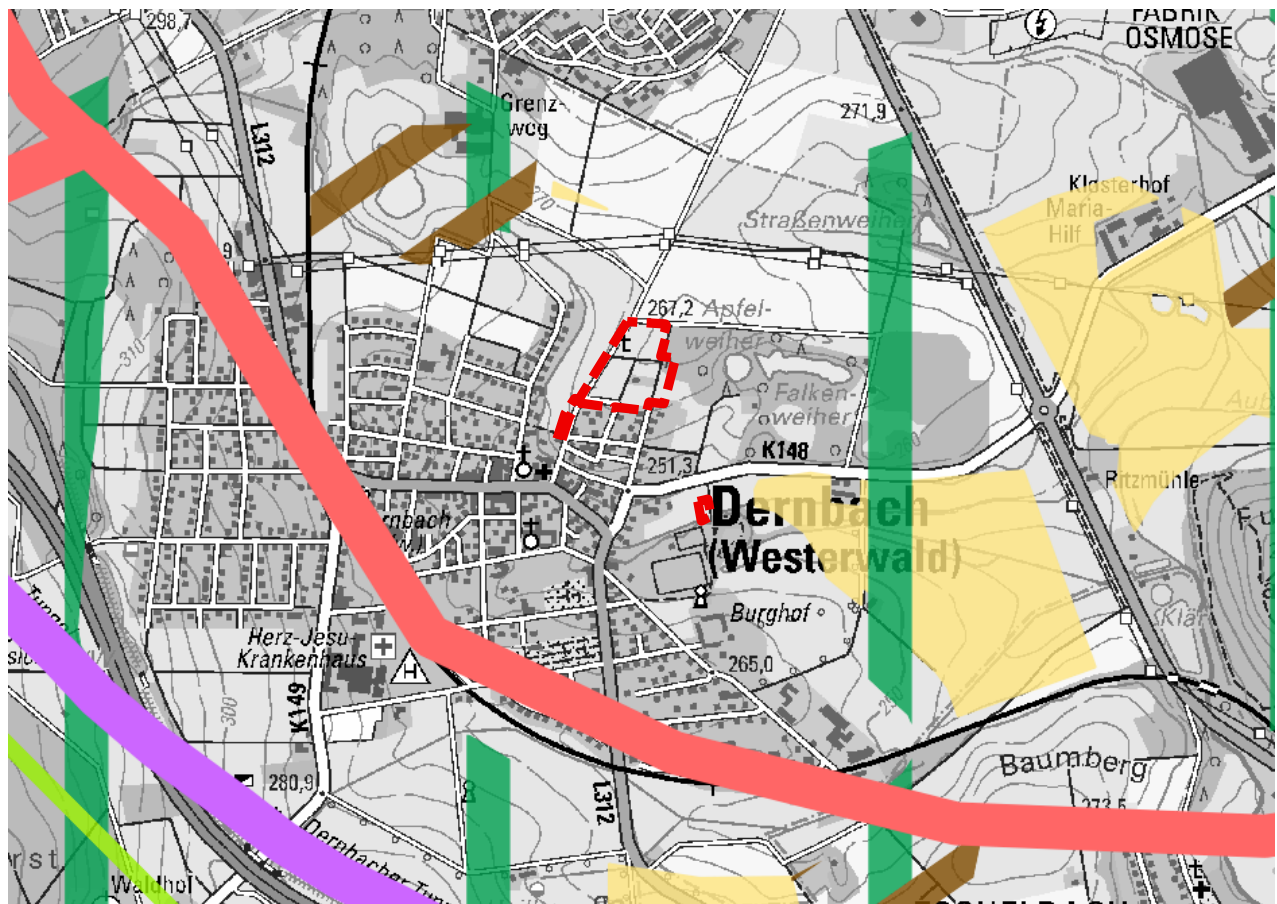
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 4. Teilfortschreibung 2023) / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017)

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierfür werden die durch den Bebauungsplan berührten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz und des Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald überprüft und in die Abwägung einbezogen.

Im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV), das am 14. Oktober 2008 als Verordnung in Kraft getreten ist (4. Teilfortschreibung von 2023) sowie im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017), werden für den Planbereich nachfolgende Vorgaben und Aussagen benannt.

Landesentwicklungsprogramm IV



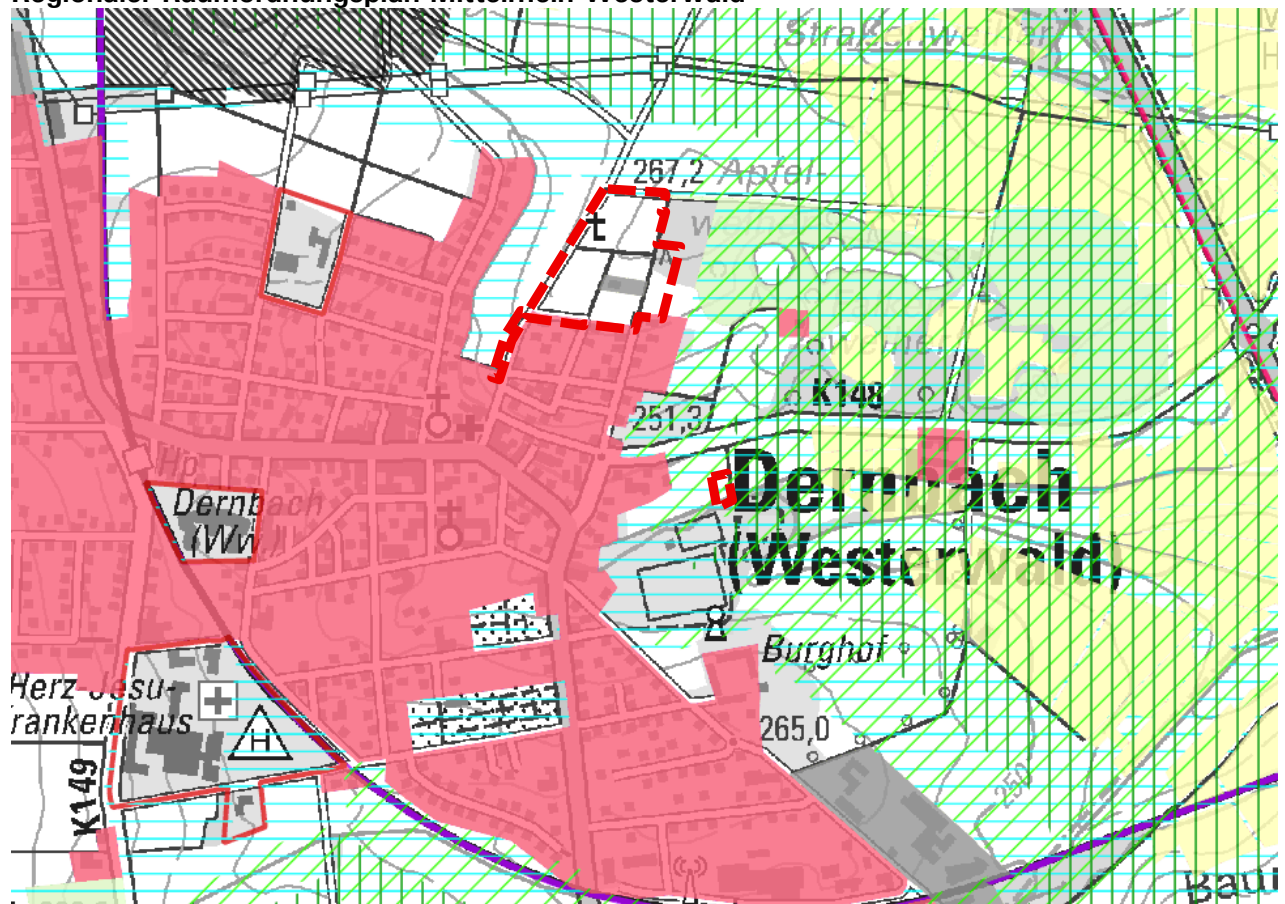
Auszug LEP IV, Plangebiet in Rot, unmaßstäblich

- **Raumstrukturgliederung:** verdichtete Bereiche mit disperser Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil in OZ/MZ < = 50 %)
- **Regionale Grünzüge:** landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz



- **Landschaftstyp:** offenlandbetonte Mosaiklandschaft
- **Erholungs- und Erlebnisräume:** keine besondere Aussage
- **historische Kulturlandschaften:** keine besondere Aussage
- **Biotopverbund:** keine besondere Aussage
- **Grundwasserschutz:** Bereich von herausragender Bedeutung
- **Hochwasserschutz:** keine besondere Aussage
- **Klima:** keine besondere Aussage
- **Landwirtschaft:** randlich landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft, Verdichtungsraum
- **Forstwirtschaft:** Verdichtungsraum, keine besondere Aussage
- **Rohstoffsicherung:** bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe, randlich landesweit bedeutsamer Bereich für die Rohstoffsicherung,
- **Erholung und Tourismus:** Verdichtungsraum.
- **Funktionales Verkehrsnetz:** gelegen an einer großräumigen Verbindung sowohl für das Straßen- als auch Schienennetz

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald



Auszug RROP, Plangebiet in Rot, unmaßstäblich

- **Raum- und Siedlungsstruktur
entwicklung:** Schwerpunktentwicklungsraum



- Zentrale Orte und Versorgungsbereiche:	Mittelzentrum, kooperierendes Zentrum (freiwillig) Wirges
- Regionale Grünzüge:	keine besondere Aussage
- Biotopverbundräume und Wildtierkorridore:	Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund Bereich Regenrückhaltung Süden
- Hoch- und Grundwasser	Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz Bereich Regenrückhaltung Süden
- Radonpotenzial:	keine besondere Aussage
- Erholung und Tourismus:	keine besondere Aussage
- Historische Kulturlandschaften:	innerhalb landesweit bedeutsamer historischer Kulturlandschaft, gehobene Stufe, Kannenbäckerland
- funktionales Straßennetz	großräumige Straßenverbindung westlich/südlich, regionale Verbindung östlich
- funktionales Netz d. öff. Verkehrs	großräumige Schienenverbindung südlich, regionale Schienenverbindung durch Ortslage
- Funktionales Radwegenetz	regionales Radwegenetz durch Ortslage
- Planungsbedürftige Räume	Raumnutzungskonzept Montabaur
- Grundwasserchemie:	keine besondere Aussage
- Landwirtschaft:	keine besondere Aussage
- Besondere klimatische Räume:	keine besondere Aussage

Rohstoffe

Während der LEP IV für das Plangebiet großflächig bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe darstellt, weist der deutlich differenzierte ROP Mittelrhein-Westerwald keine entsprechende Darstellung auf. Eine Beeinträchtigung der entsprechenden Ziele und Grundsätze ist damit sicher auszuschließen.

Biotopverbund

Der südlich abgesetzte Teilbereich des Plangebiets mit dem Ziel der Errichtung einer Regenrückhaltung befindet sich in einem Vorbehaltsgebiets des Biotopverbunds. Gemäß G63 soll der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt ein besonderes Gewicht im Rahmen von Abwägungsprozessen beigemessen werden. Vorliegend soll ein begrüntes Erdbecken errichtet werden. Mit einer extensiven Bewirtschaftung wird eine naturverträgliche Umsetzung sichergestellt.

Grundwasserschutz

Der südlich abgesetzte Teilbereich des Plangebiets mit dem Ziel der Errichtung einer Regenrückhaltung befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet des Grundwasserschutzes. Da eine Versickerung von abgeführtem Niederschlagswassers aus einem Wohngebiet über die belebte Bodenschicht erfolgen wird, ist nicht von relevanten Auswirkungen auf die Grundwasserqualität auszugehen.

Kannenbäckerland (Kulturlandschaften)

Der Grundsatz G57 sieht den Erhalt landschaftsprägender Strukturen vor sowie eine Minimierung der Landschaftszerschneidung. Für das Kannenbäckerland werden Elemente im Zusammenhang mit dem Tonabbau, Ortsbildern, Obstwiesen und kleinteilige Grünlandnutzung



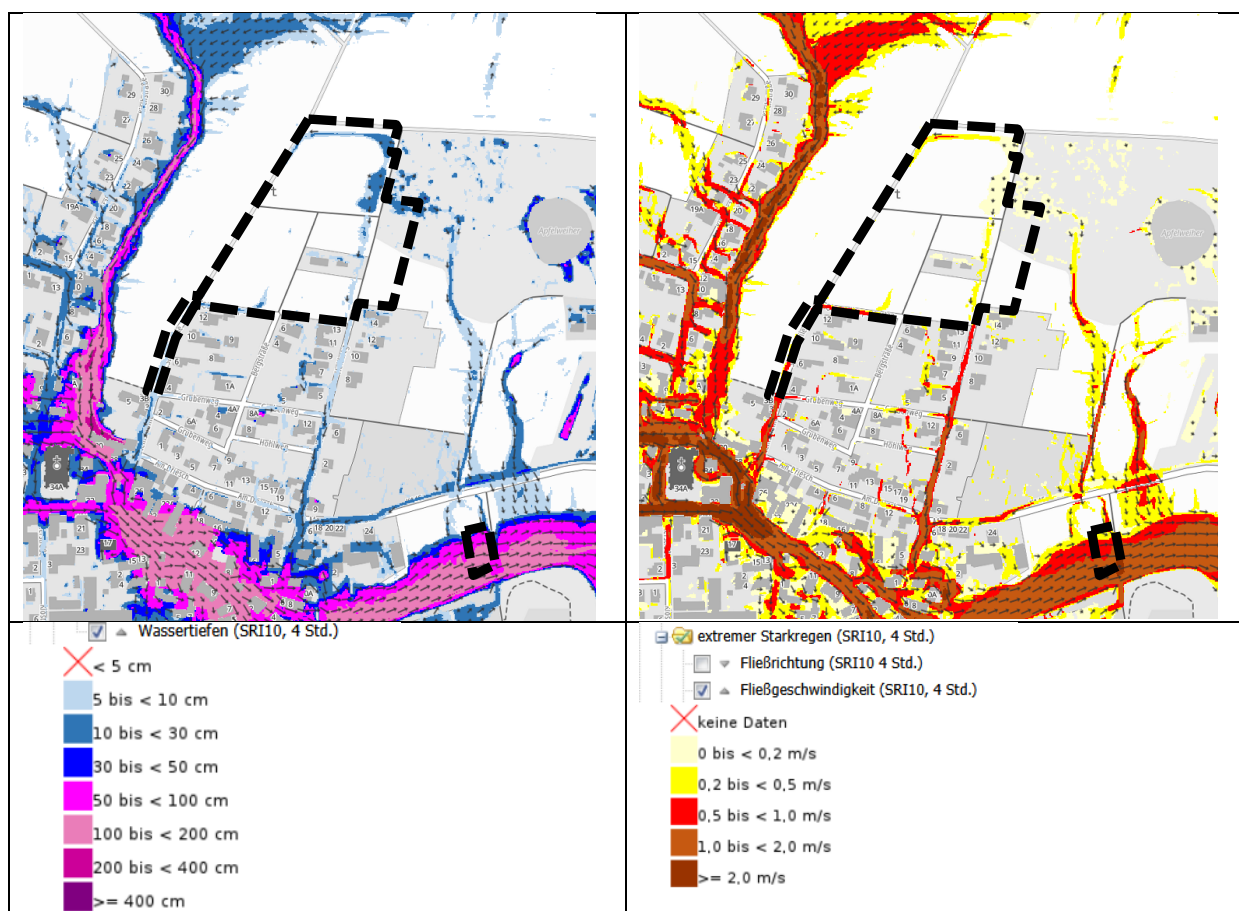
angegeben. Keine der als relevant beschriebenen Belange oder Landschaftselemente ist betroffen, die Wiesen sind nicht kleinteilig, Streuobstgehölze existieren nur in Form weniger Relikte.

Raumnutzungskonzept Montabaur

Das Raumnutzungskonzept liegt nicht vor, es ist aber nicht davon auszugehen, dass die Ausweisung eines Wohngebiets auf bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen dem Konzept zuwiderlaufen würde.

Die Planung ist mit den Zielen und Vorgaben der Regional- und Landesplanung insgesamt vereinbar.

2.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

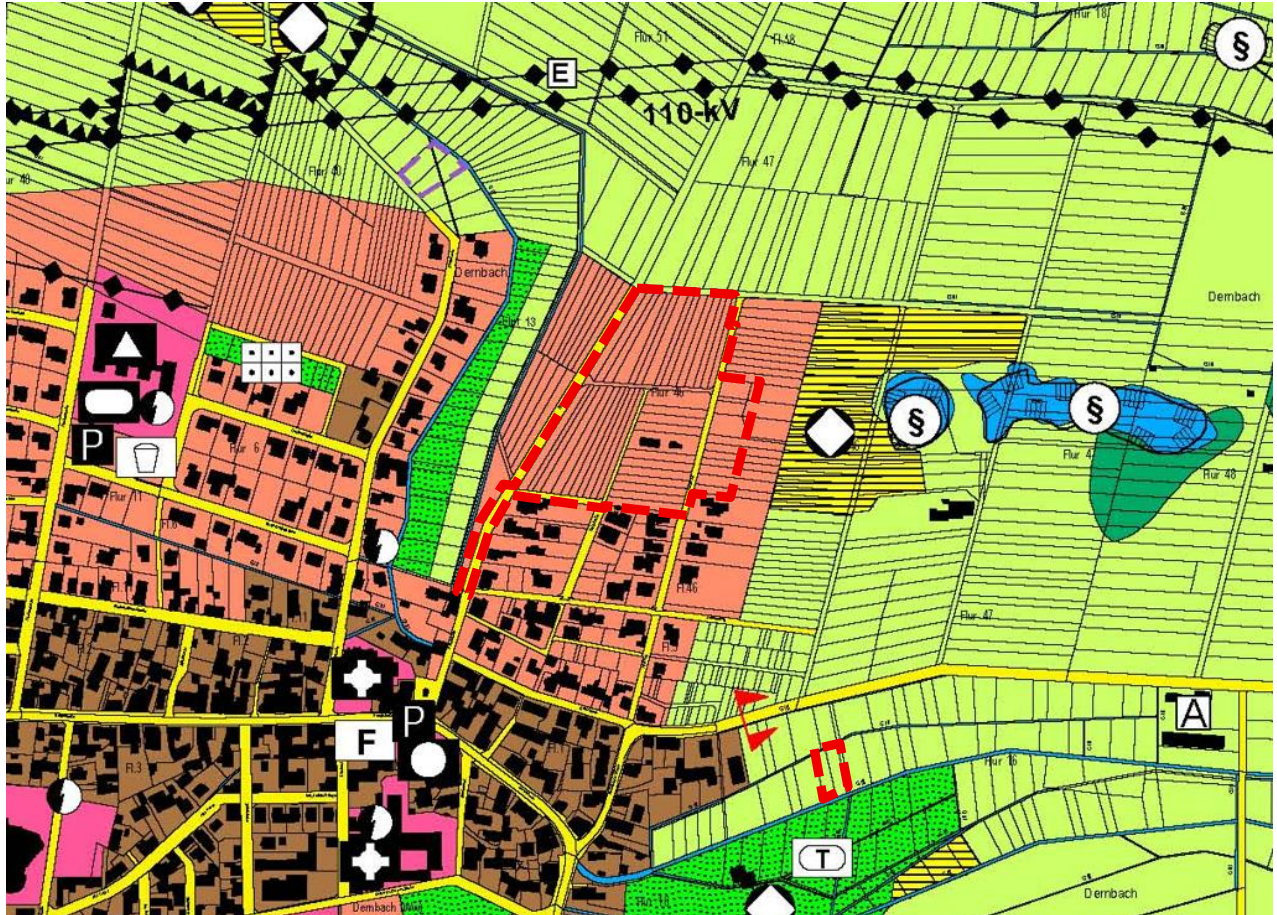


Auszug aus der Sturzflutengefahrenkarte des rheinlandpfälzischen Landesamt für Umwelt (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>); Plangebiet in Schwarz; ohne Maßstab

Der Hauptteil des Plangebiets befindet sich in annähernder Plateaulage und ist damit nicht von extern einströmendem Niederschlagswasser betroffen. Einige Wegeflächen am nördlichen und östlichen Rand entwickeln offenbar eine Stauwirkung. Ein Abflussbreich von Starkregen führt randlich durch den südlichen Teilbereich (Regenrückhaltung südlich der K 148). Dies ist durch bauliche Maßnahmen im Rahmen der späteren Ausführung zu berücksichtigen.



2.3 Flächennutzungsplanung



Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab – rote gestrichelte Markierung: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der südliche Teilbereich (geplante Niederschlagswasserrückhaltung) wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Hauptbereich ist damit vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, die geplante Nutzung eines Flurstücks zur Niederschlagswasserbewirtschaftung in Form eines begrünten Erdbeckens ist im Rahmen der Darstellungsunschärfe als vernachlässigbar zu bewerten.

Der Bebauungsplan wird zusammenfassend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 (2) BauGB).



2.4 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch

Für das Plangebiet sind keine relevanten Satzungen bekannt.

2.5 Bestandssituation / Sonstige Planungen / Zwangspunkte

Biotopkartierte Flächen

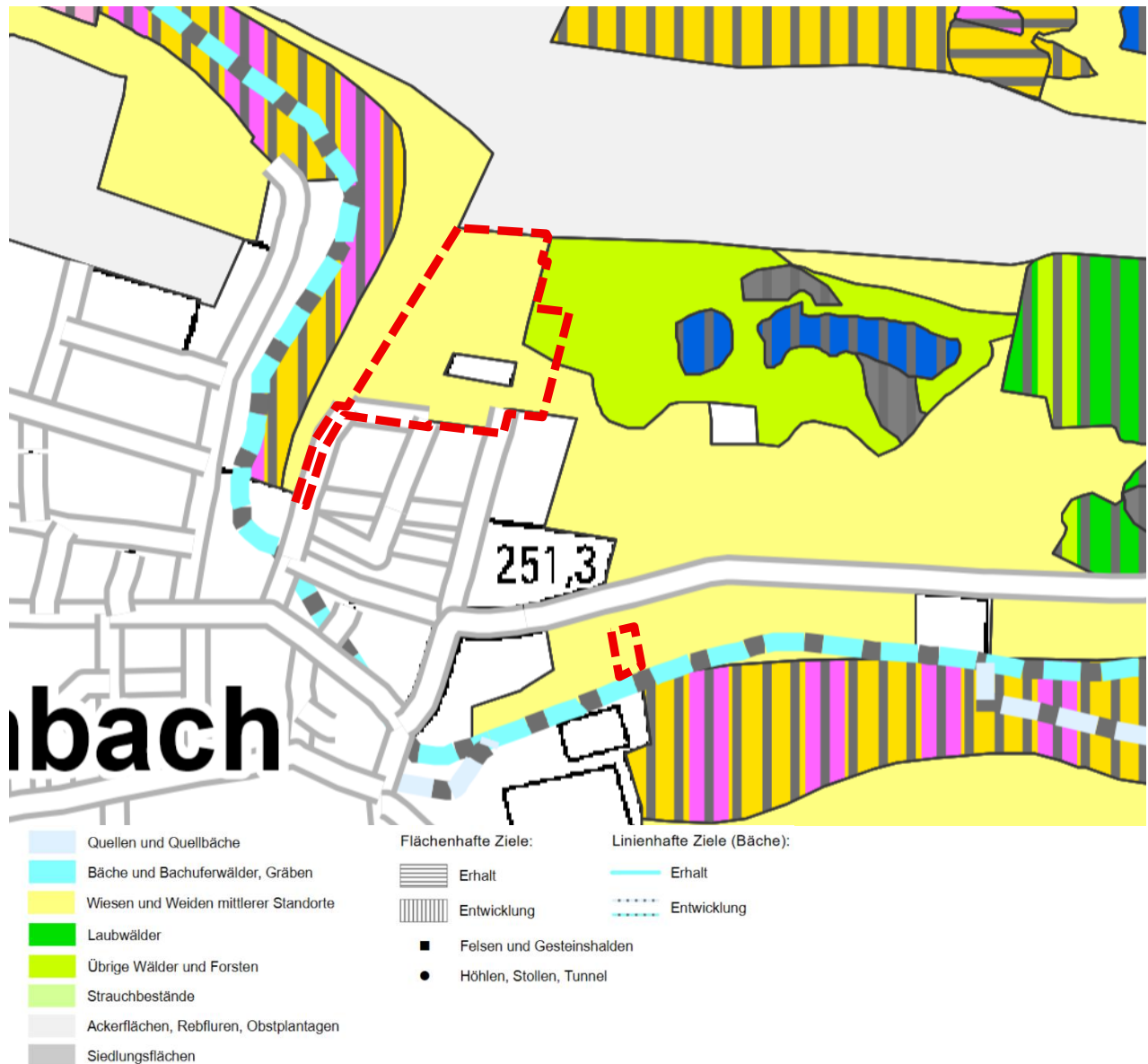
Einige Wiesen des Hauptplangebiets sind als Suchflächen dargestellt. Der südliche Teilbereich (Fläche für die Regenwasserbewirtschaftung) befindet sich auf einer biotopkartierten Fettwiese, Flachlandausbildung (Glatthaferwiese).



Auszug der biotopkartierten Flächen mit Plangebiet in Rot, ohne Maßstab, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/ abgerufen am 23.10.2025

Planung vernetzter Biotopsysteme/Biotopverbund (Stand 2020)

Das Plangebiet wird als Wiesen und Weiden mittlerer Standorte mit einem sehr kleinen Bereich übriger Wälder und Forsten im Bestand dargestellt, es sind keine Entwicklungsziele zu erkennen.



Auszug aus der Planung vernetzter Biotopsysteme mit Plangebiet (rot gestrichelt), unmaßstäblich.

Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Der südliche Teilbereich (Fläche zur Niederschlagswasserbewirtschaftung) liegt an der K 148.

Entlang der Kreisstraße K 148 müssen bauliche Anlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gemäß § 22 (1) Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) einen Abstand von mindestens 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einhalten. Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauverbotszone dürfen Hochbauten sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen i.S.d. § 22 (1) LStrG RLP nicht errichtet werden.

Entlang der Kreisstraße K 148 gilt außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gemäß § 23 (1) LStrG eine Baubeschränkungszone innerhalb eines Abstandes von 30 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.



Innerhalb dieser Baubeschränkungszone bedürfen Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen der Zustimmung durch die Straßenbaubehörde i.S.d. § 23 (1) LStrG RLP.

Die vorgesehenen baulichen Anlagen in diesem Bereich besteht in einem begrünten Erdbecken unterhalb der Straße, planerische Konflikte sind daher absehbar nicht gegeben.

Weitere Belange

Sonstige übergeordnete Belange werden durch das Verfahren des Bebauungsplans nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse zusammenfassend nicht berührt.

2.6 Planungs- und Standortalternativen

Das Plangebiet wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Eine Alternativenprüfung wurde entsprechend nicht durchgeführt.



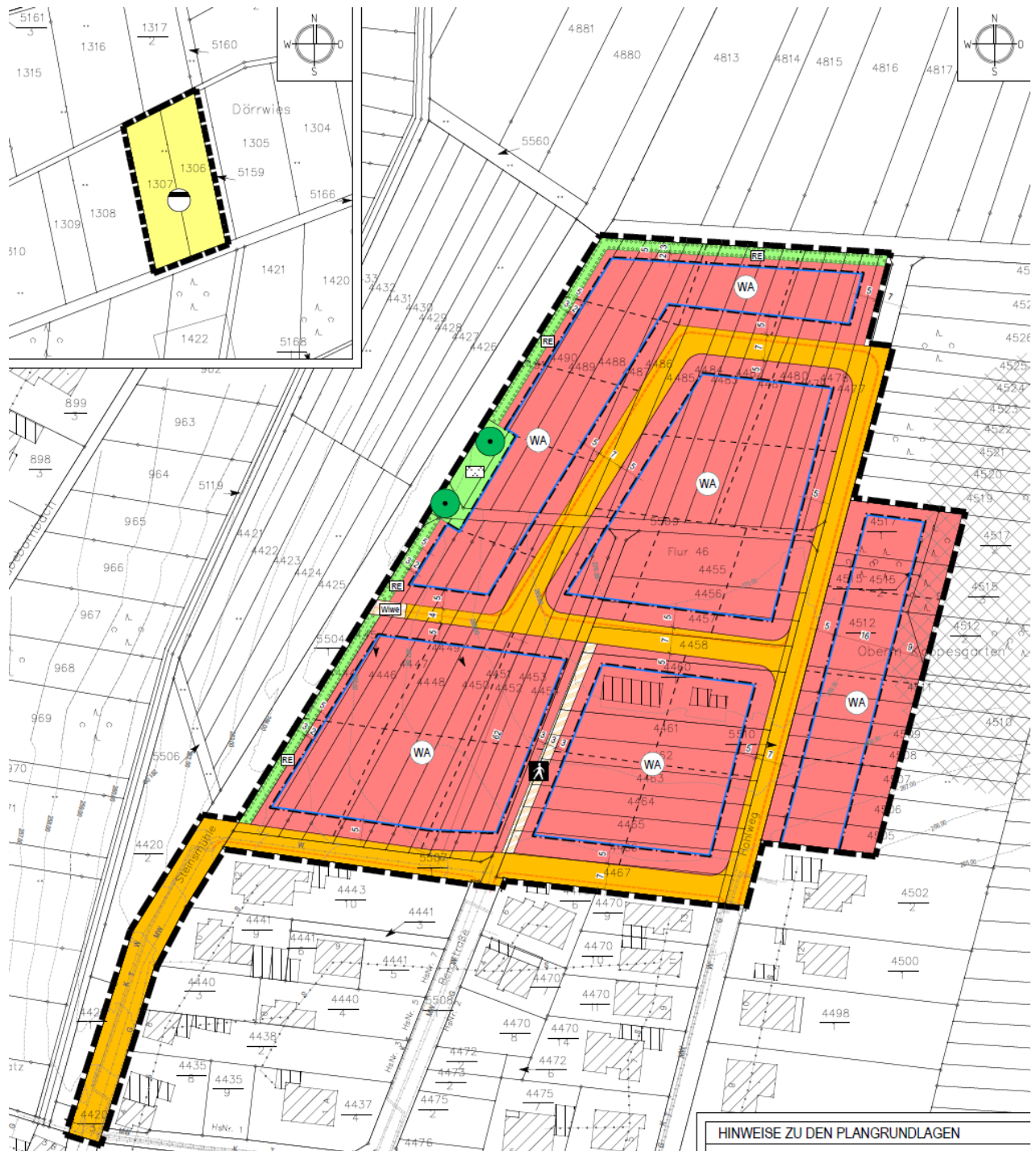
3. Planung

3.1 Planungskonzeption

Die Ortsgemeinde Dernbach plant die Schaffung weiterer Wohnbauflächen in Verlängerung der Straßen Steinsmühle, Bergstraße und Hohlweg nördlich des Siedlungskörpers im bisherigen planerischen Außenbereich.

Im Folgenden wird die planerische Konzeption des Bebauungsplans "Oberm Kappesgarten II" in der Ortsgemeinde Dernbach mit Blick auf das Bauland, die verkehrliche Erschließung, Grünordnung und Entwässerung dargelegt.

Gebietstyp	Fläche
Allgemeines Wohngebiet	1,76 ha
Straßenverkehrsfläche	0,44 ha
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg	0,00 ha
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: Fußweg	0,02 ha
öffentliche Grünfläche: Parkanlage	0,03 ha
öffentliche Grünfläche: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern	0,07 ha
Ver- und Entsorgungsfläche: Regenrückhaltebecken	0,08 ha
Summe	2,40 ha
Anzahl der Grundstücke:	ca. 28 Stk
Bandbreite Grundstücksgröße:	600-800 m ²



Auszug Bebauungsplan, unmaßstäblich



Verkehrliche Erschließung

Die lokale Erschließung erfolgt über die Bestandsstraßen Steinsmühle, Bergstraße und Hohlweg. Mit einer Gesamtbreite der Verkehrsfläche von 7 m ist die Umsetzung einer Straßenfläche von ca. 5,5 m und von Gehwegen von ca. 1,5 m Breite möglich. Ergänzend erfolgen Anschlüsse an das umgebende Wirtschaftswegenetz und eine direkte Verbindung für Fußgänger quer durch das Gebiet.

Die geplante Regenrückhaltung im südlichen Teilbereich wird über die K 148 angebunden, eine Begehung dürfte allerdings absehbar nur wenige Male pro Jahr erfolgen.

Grün- und Freiflächen

Im Plangebiet befindet sich um ein Wegekreuz herum eine Baumgruppe, die mit der vorliegenden Planung erhalten werden.

Entwässerung

Die Planung sieht eine Bewirtschaftung im Trennsystem vor. Schmutzwasser wird in das bestehende Kanalsystem der Ortsgemeinde eingeleitet, Niederschlagswasser gefasst und in einem Regenrückhaltebecken, nahe des nächsten Vorfluters (Schabebornbach) zurückgehalten und gedrosselt eingeleitet.

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend §4 BauNVO festgesetzt, da das Ziel der Planung eine von Wohnen dominierte Nutzung ist. Entsprechend werden alle regelmäßig zulässigen Nutzungen des Gebietstyps zugelassen und die in der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen geregelt:

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe baulicher Anlagen.

Grundflächenzahl

Um eine anteilig hohe Durchgrünung des Plangebiets zu erhalten wird die Grundflächenzahl entsprechend den Vorgaben der Baunutzungsverordnung mit 0,3 festgesetzt.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl von 0,6 ergibt sich rechnerisch aus Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der maximalen Geschosszahl ist im Zusammenspiel mit den Höhenfestsetzungen zu sehen. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich Gebäude mit Höhen um die 10 m und 1 bis 2 Geschossen. Mit dem Ziel eines einheitlich wirkenden Siedlungskörpers bei gleichzeitig guter und dem Landschaftsraum angemessener Nutzbarkeit der Grundstücksflächen wird



entsprechend eine maximale Geschoszahl von II festgesetzt und mit der untenstehenden Festsetzung zu Höhen faktisch abgesichert.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist maßgeblich bestimmend für die städtebauliche sowie visuelle Wirkung des zukünftigen Orts- und Landschaftsbildes. Hierbei ist insbesondere die Fernwirkung auf die Landschaft aufgrund der Ortsrandlage zu berücksichtigen. Da keine Beschränkung der Dachform erfolgt, ist eine differenzierte Festsetzung der Höhen erforderlich. Grund hierfür ist die unterschiedliche optische Wirkung von Gebäuden mit flachen und geneigten Dächern.

Flachdächer und Pultdächer haben eine durchgehende Fassade, welche optisch dominierender wirkt, als es bei stärker geneigten Dächern anderer Typen der Fall ist. Mit dem Ziel einer einheitlichen optischen Fassadenwirkung erfolgt eine Festsetzung mit Höhenbeschränkungen von 10 m für geneigte Dächer mit Ausnahme von Pultdächern und 8,5 m für Flach- und Pultdächer.

Um die Verbreitung von Dachbegrünungen zu fördern, kann die maximale Höhe von 8,5 m für flach geneigte Dächer bei Umsetzung einer entsprechenden Begrünung auf 9 m erhöht werden.

Um eine klare Referenz zu haben, erfolgt die Höhenfestsetzung mit Bezug auf die Straßenhöhe am Rand der jeweiligen Baugrundstücke.

Aus Gründen der Praktikabilität dürfen untergeordnete Dachaufbauten wie Schornsteine die jeweils maximal zulässige Gebäudehöhe überschreiten.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Mit der offenen Bauweise wird ein offener Siedlungscharakter gefördert, wie er sich im weiten Umfeld bereits findet. Um etwas verdichtete, aber sich weiterhin optisch einfügende Bebauung zu ermöglichen, sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig.

Um eine geregelte Bebauung zu garantieren, werden Baugrenzen festgesetzt.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Standorte von Nebenanlagen und überdachten, sowie nicht überdachten Stellplätzen sind mit einigen Einschränkungen frei, um den planerischen Gestaltungsspielraum der Bauenden nicht über Gewähr einzuschränken.

Um einen offenen Siedlungscharakter zu erhalten, sind im Vorgartenbereich, also dem Bereich zwischen Haus und Straße, keine baulichen Anlagen von über 1,5 m über dem angrenzenden Straßenniveau zulässig. Eine Ausnahme bilden Einhausung für Abfallbehälter, da diese mitunter größer sind und eine optische Abschirmung dieser für das Ortsbild sinnvoll ist (vgl. hierzu auch eine nachfolgende Festsetzung). Um eine sichere Zufahrt auf den Straßenkörper sicherzustellen und einen Stellplatz vor Garagen oder Carports zu ermöglichen, ist vor entsprechenden Einrichtungen ein Straßenabstand von 5 m freizuhalten.



Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus sowie 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Mit der Festsetzung wird eine übermäßige Nutzungsverdichtung im Plangebiet ausgeschlossen. Hiermit wird der in der Umgebung herrschende Charakter entsprechend auch im Plangebiet weitergeführt.

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Entsprechend der Planzeichnung wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt. Damit soll die notwendige Entwässerung des Plangebiets bauplanungsrechtlich gesichert und benötigte Flächen vorgehalten werden.

Eine abschließende Konzipierung der zukünftigen Entwässerung des anfallenden Regenwassers wird im Laufe des weiteren Verfahrens erfolgen. Das Konzept soll sodann mit den zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden abgestimmt werden.

3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soll eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden. Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebiets ist ein Mindestmaß an gestalterischen Festsetzungen erforderlich, um dieses Ziel zu erreichen.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um der besonderen Lage zur offenen Landschaft angemessen Rechnung zu tragen und negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vorzubeugen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die sichtbaren Fassadenhöhen auf maximal 7 m Höhe begrenzt, was 2 Vollgeschossen entspricht. Damit wird ein einheitliches Erscheinungsbild gegenüber der umgebenden Landschaft gewährleistet und sichergestellt, dass sich das neue Gebiet in die anschließende Bestandsbebauung einfügt.

Dachgestaltung

Es erfolgt keine Beschränkung der Dachform, um auch moderne Bauweisen zu ermöglichen. Dies begünstigt die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarenergie, Fotovoltaik) oder die Herstellung von Dachbegrünungen. Dachbegrünungen sind insbesondere auf Flachdächern gut umsetzbar und werden aus den nachfolgenden Gründen für diese verpflichtend festgesetzt. Neben einer optischen Aufwertung bieten insbesondere begrünte Dächer unter anderem folgende Vorteile²:

- *Gründächer wirken wärmedämmend im Winter und als Hitzeschild im Hochsommer.*
- *Durch die Evaporation und Transpiration der begrünten Dachfläche verdunstet das zurückgehaltene Regenwasser und kühlt so die Luft in der Umgebung.*
- *Feinstaub und Luftschadstoffe sowie CO₂ werden durch die begrünte Dachfläche herausgefiltert und im Substrat gebunden, abgebaut und von den Pflanzen aufgenommen.*

2 Quelle: <https://www.dachbegruenung-ratgeber.de/vorteile-dachbegruenung> [Letzter Zugriff: 14.12.2021]



Das Wachstum der Pflanzen senkt die CO₂-Belastung, indem das Treibhausgas dauerhaft gebunden wird.

Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind, mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie Traufstreifen, dauerhaft zu bepflanzen und in Form von Rasen, Wiese, Stauden, Sträuchern und Bäumen bzw. Gehölze zu unterhalten. Es ist eine ununterbrochene belebte Bodenzone sicherzustellen.

Im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll das notwendige Maß der Versiegelung auf ein Minimum reduziert werden, weshalb die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen sind. Zusätzlich werden, durch die anzupflanzende Vegetation, den ökologischen und klimatischen Ansprüchen (bspw. Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tierarten, Lokalklimaregulation) entsprechende Flächen geschaffen. Durch die Schaffung von gärtnerischen Anlagen wird nicht zuletzt das optische Erscheinungsbild des Wohngebietes aufgewertet. Des Weiteren soll die Funktion der belebten Bodenzone erhalten werden. Insbesondere sollen eine eventuelle Versickerung bzw. der natürliche Abfluss von anfallendem Niederschlagswasser nicht zusätzlich behindert werden.

Einfriedungen

Um einen offenen Charakter des Plangebiets sicherzustellen, sind die Höhe der Einfriedungen so geregelt, dass diese gegenüber dem öffentlichen Straßenraum auf 1,2 m Höhe beschränkt werden. In den übrigen Grenzbereichen der Grundstücke gelten die Regelungen des Landesbauordnung.

Abfallbehälterplätze

Aus optischen Gründen sind die zur Straßenseite hin aufgestellten Abfallbehälter blickdicht abzuschirmen.

3.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Es wird auf den Umweltbericht (Kapitel C) verwiesen.

3.5 Sonstiges

Klimaschutz (§§ 1 (5), 1a (5) BauGB)

Die Ortsgemeinde Dernbach erlaubt in dem vorliegenden Bebauungsplan aus Gründen des Klimaschutzes eine flächige Nutzung von Dachflächen mit Solaranlagen und nimmt keine Beschränkungen bezüglich der Überdachung von Stellplätzen mit Solaranlagen vor. Die Festsetzungen entsprechen damit den Vorgaben des Landessolargesetzes.

Durch die Nutzung erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO₂-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat. Je kW_{peak} installierter Solarleistung (entspricht ca. 6-8 m² PV-Modulfläche) ist von 850 bis 1000 kWh Solarstrom pro Jahr auszugehen. Bei einem CO₂ Wert von Strom von 0,565 kg (Bundesmix, Gemis Daten) je kWh



ergibt sich je kW_{peak} eine jährliche Einsparung von 565 kg CO₂/a. Die Festsetzung ist daher ein Beitrag zum Klimaschutz.



§ 13 Klimaschutzgesetz

(1) Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Die Kompetenzen der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, das Berücksichtigungsgebot innerhalb ihrer jeweiligen Verantwortungsbereiche auszugestalten, bleiben unberührt.

Gemäß § 1 dient das Gesetz der Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele der Bundesrepublik Deutschland und der europäischen Zielvorgaben zum Schutz vor Auswirkungen des weltweiten Klimawandels. Die in § 3 des Gesetzes beschriebenen nationalen Klimaschutzziele sind, wie in § 13 beschrieben, bei allen Planungen durch Bund, Länder und Gemeinden zu berücksichtigen. Das ultimative Ziel des Gesetzes ist die Erreichung der Klimaneutralität.

Es handelt sich vorliegend um eine Angebotsplanung. Unmittelbare Auswirkungen auf die Klimaschutzziele sind nutzungs- und nicht planungsbedingt, sie können daher von der kommunalen Bauleitplanung nicht gesteuert werden.



4. Ver- und Entsorgung

Mit den Versorgungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die verfügbaren Trassen, notwendige Schutzmaßnahmen, die eventuell erforderliche Verlegung, die Einzelheiten der Bauausführung abgestimmt sowie die Koordination untereinander organisiert.

4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets soll durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen. Die Erschließung mit Wasser wird rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

4.2 Löschwasserversorgung

Angaben über die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermengen werden im weiteren Verfahren ermittelt.

4.3 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers des Plangebiets wird durch Anschluss an die vorhandene Abwasserbeseitigung der Ortsgemeinde sichergestellt. Die Schmutzwasserbeseitigung ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt in einem Trennsystem sowie in einem Regenrückhaltebecken östlich der Ortslage.

4.4 Energieversorgung

Die Versorgungsleitungen (bspw. Gas, Strom) sollen über Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme werden mit den entsprechenden Versorgungsträgern rechtzeitig abgestimmt.

4.5 Abfallentsorgung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im Ringsystem. Die geplanten Straßenverkehrsflächen mit einer Breite von 7 m sind auf eine Befahrbarkeit durch ein dreiaxsiges Abfallsammelfahrzeug ausgelegt.

4.6 Telekommunikation

Das Baugebiet soll an das öffentliche Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme ist mit dem Versorger rechtzeitig (mind. 3 Monate vor Baubeginn) abzustimmen.



5. Bodenordnung

Die relevanten Flurstücke befinden sich im Besitz der Ortsgemeinde. Eine Neuvermessung wird zu einem späteren Zeitpunkt erforderlich.

6. Realisierung und Kosten

Die Ortsgemeinde Dernbach trägt sämtliche Kosten der Erschließung einschließlich der Abwasserbeseitigung.

7. Weitere betroffene Belange

Das Plangebiet wird von Mähwiesen und einigen kleineren Lagerbauwerken eingenommen. Die Grundstücke dieser Flächen wurden bereits von der Ortsgemeinde erworben. Eine Abstimmung mit dem betroffenen Landwirt ist daher bereits erfolgt. Bisherige Einwände sind nicht bekannt. Die Planung ist im Hinblick auf private Belange somit verträglich.

Weitere von der Planung betroffene Belange sind derzeit nicht bekannt.



Umwelt- und Naturschutz (Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB)

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen

Die Ortsgemeinde Dernbach plant die Schaffung von weiteren Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) auf Grundstücksflächen in attraktiver, exponierter Lage im Norden der Ortsgemeinde in Verlängerung der Straßen Steinsmühle, Bergstraße und Hohlweg aufgrund der guten Anbindung an das Autobahndreieck Dernbach 39 (A 48/A 3).

Auf annähernd dem gesamten Plangebiet befinden sich intensiv genutzte sowie seit mehreren Jahren nicht mehr genutzte Mähwiesen. Vereinzelt einige Gehölze vorzufinden.

Das Gebiet grenzt nach Süden an den bestehenden Siedlungskörper, nach Westen an intensiv genutzte Mähwiesen sowie Feldgehölze, nach Norden an Ackerflächen, sowie nach Osten an einen größeren Gehölzbestand.

Aufgrund der Planziele und da sich das Plangebiet im bauplanungsrechtlichen Sinne im sog. Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB erforderlich, um eine geordnete sowie nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 (5) BauGB sicherzustellen.



Lageübersicht des Bebauungsplans, topografische Karte, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE



Lageübersicht des Plangebiets, Luftbild, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE

1.2 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz/Landesnaturschutzgesetz

Die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes sind im § 1 Landes- bzw. Bundesnaturschutzgesetz wiedergegeben:

„Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen, in besiedelten und unbesiedelten Bereichen so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und -räume und
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.“

Mit der Schaffung eines neuen Wohnbaugebiets findet ein Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft statt. Um eine Verträglichkeit herzustellen sind geeignete Minimierung, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.



Bundesbodenschutzgesetz

Gemäß § 1 BBSchG ist Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und die Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet befindet sich in direktem Anschluss an die Siedlung und ergänzt den bestehenden Siedlungskörper. Unmittelbar westlich angrenzend, teilweise überlappend, erstreckt sich eine Altablagerung. Mit einem Bodengutachten wurde eine flächenmäßig geringe Überlagerung mit stellenweiser Überschreitung der Prüfwerte bei Blei und Cadmium festgestellt und von einer direkten Überbauung der entsprechenden Flächen abgeraten. Die Planung folgt diesen Vorgaben.

Baugesetzbuch

Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Die vorliegende Planung folgt den Vorgaben des Flächennutzungsplans mit dem Ziel der Schaffung zusätzlichen Wohnraums in der verkehrstechnisch günstig gelegenen Ortsgemeinde.

Wasserhaushaltsgesetz/Landeswassergesetz

Gemäß § 1 Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen des Einzelnen dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen.

Bestehende Oberflächengewässer sind vom Projekt nicht betroffen. Die Planung sieht die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers durch ein Regenrückhaltebecken in Erdbauweise vor.



Bundesimmissionsschutzgesetz

Zweck des Gesetzes ist es, Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Um das Plangebiet existieren keine erheblichen Emissionsquellen, es ist nicht davon auszugehen, dass ein Allgemeines Wohngebiet zu erheblichen Emissionsbelastungen führen wird.

Bundes-Klimaschutzgesetz

Gemäß §1 dient das Gesetz der Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele der Bundesrepublik Deutschland und der europäischen Zielvorgaben zum Schutz vor Auswirkungen des weltweiten Klimawandels. Die in §3 des Gesetzes beschriebenen nationalen Klimaschutzziele sind bei allen Planungen durch Bund, Länder und Gemeinden zu berücksichtigen.

In der vorliegenden Planung werden Wohnbauflächen ausgewiesen. Durch Bau und Betrieb wird es zu klimarelevanten Emissionen kommen. Dies ist durch die Planungsträgerin im Sinne des Allgemeinwohls abzuwägen.

Es handelt sich vorliegend um eine Angebotsplanung. Unmittelbare Auswirkungen auf die Klimaschutzziele sind nutzungs- und nicht planungsbedingt, sie können daher von der kommunalen Bauleitplanung nicht gesteuert werden.



2. Planerische Vorgaben, Schutzgebiete und Objekte

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Es wird auf die Begründung verwiesen (2.1).

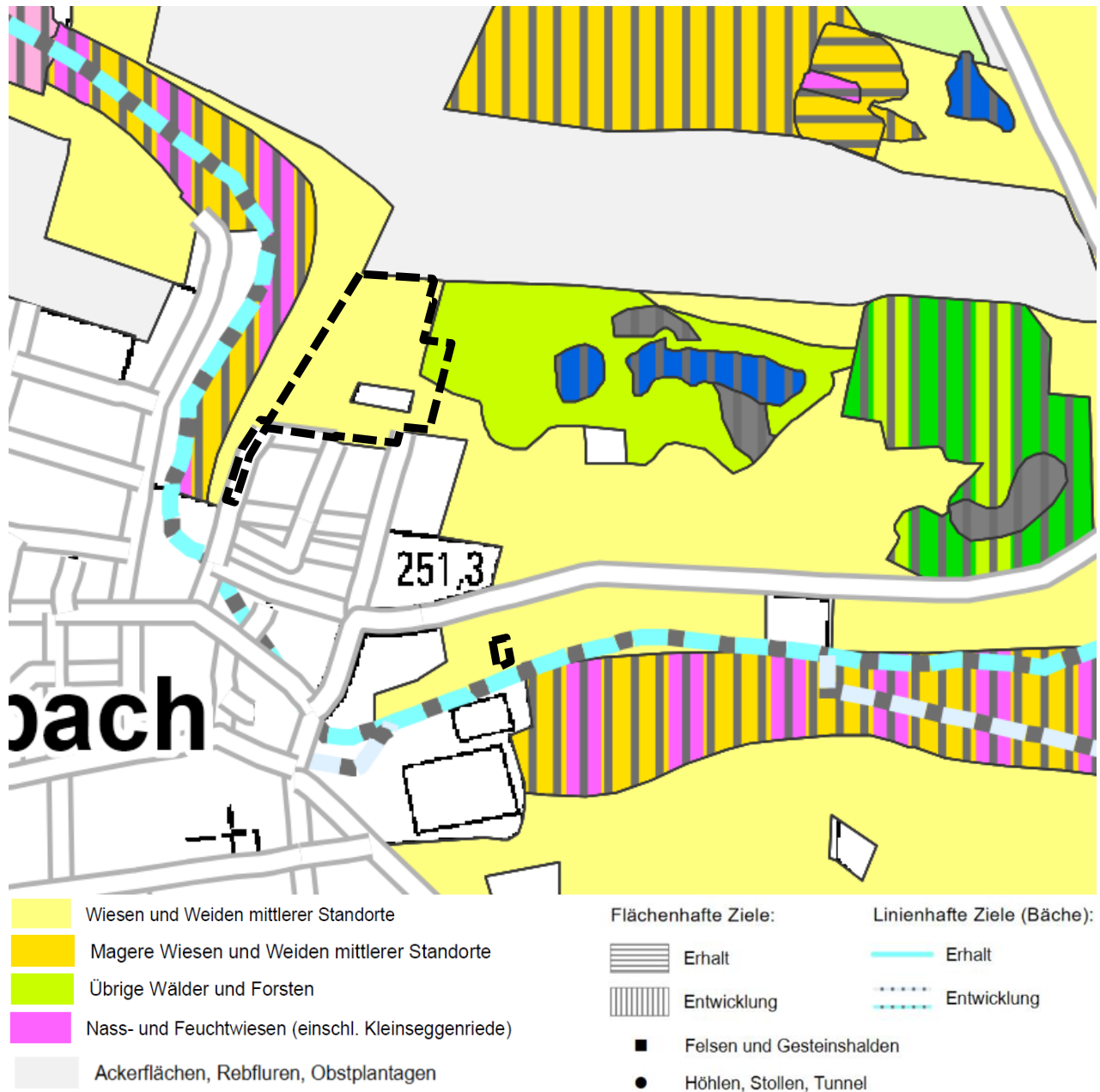
2.2 Flächennutzungsplanung und Satzungen nach dem Baugesetzbuch

Es wird auf die Begründung verwiesen (Kapitel 2.3 Flächennutzungsplanung und Kapitel 2.4 Satzungen nach dem Baugesetzbuch).

2.3 Planung vernetzter Biotopsysteme³

Das Plangebiet ist fast vollständig als „Wiesen und Weiden mittlerer Standorte“ dargestellt, randlich werden „übrige Wälder und Forsten“ beansprucht, stellenweise gibt es kleine Überlappungen mit dem bestehenden Siedlungskörper. Es sind für das Plangebiet keine Entwicklungsziele angegeben.

³ <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>, Landesamt für Umwelt, Stand: Oktober 2025



Auszug aus der Planung vernetzter Biotopsysteme, Lage des Plangebietes in rot, unmaßstäblich

2.4 Schutzgebiete

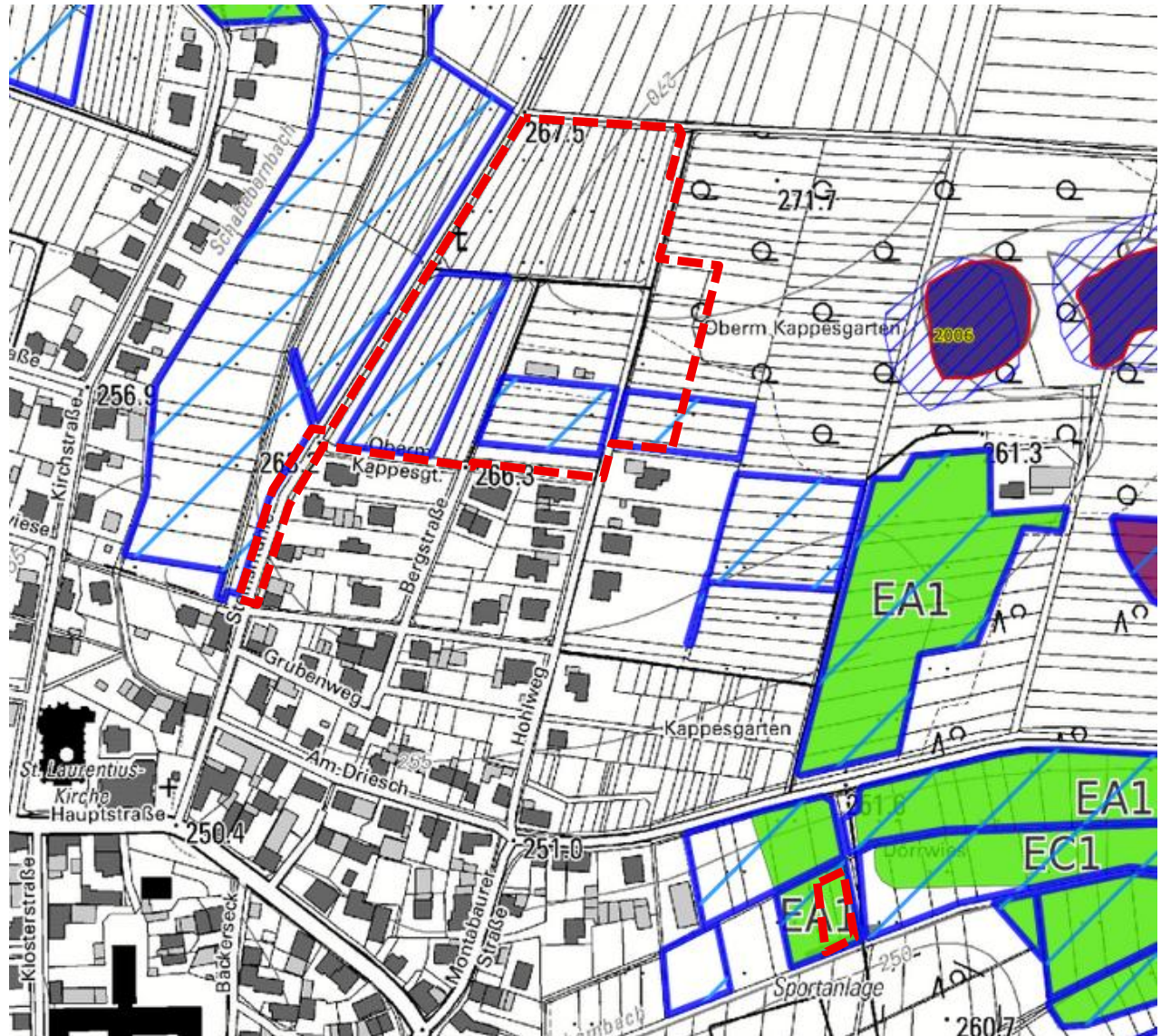
Im Umkreis des Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete.

2.5 Biotopkartierung Rheinland-Pfalz

Der südliche Bereich des nördlichen Teils des Plangebiets ist als Suchfläche der Biotopkartierung im Rahmen der Neukartierung 2021 dargestellt worden, die Flächen wurden nicht als schützenswert angesprochen. Der südliche Teilbereich (Regenrückhaltung) befindet sich auf



einer biotopkartierten Fettwiese (EA1, Flachlandsausbildung, Glatthaferwiese) mit schlechtem bis mittlerem Erhaltungszustand.



Auszug der Biotopkartierung https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/ mit Plangebiet in Rot, Stand 30.10.2025



3. Grundlagenermittlung/Basissszenario

3.1 Naturräumliche Gliederung und Lage

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Ortsgemeinde Dernbach auf von intensiv genutztem Grünland geprägten Flächen.

Das Plangebiet befindet sich in der Großlandschaft „Westerwald“, Untereinheit „Montabaurer Senke“ (324.2). Die Landschaft befindet sich klimatisch relativ geschützt in einer Senke mit Kegeln und Kuppen sowie einem Flechtwerk aus geräumigen Dellen und Kuppen. Die Landschaft ist auch aufgrund des Tonabbaus und der dichten Besiedlung stark anthropogen überformt, Wälder und Wiesen sind jedoch weiterhin flächig vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 257-268 m NHN (bzw. ca. 246 m NHN im Bereich des Regenrückhaltebeckens).

3.2 Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 a) BauGB

3.2.1 Mensch, menschliche Gesundheit

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets verlaufen keine immissionsrelevanten Verkehrswege. Randlich verlaufen einige lokale Wanderrouten, welche auch zukünftig dort verlaufen werden können. Eine ortsnahe Erholung durch Spaziergänge und ähnliche Tätigkeiten wird nördlich und westlich des Plangebiets weiter möglich sein. Die Hauptwege bleiben unverändert erhalten.

3.2.2 Tiere

Das Plangebiet setzt sich grob aus folgenden Biotoptypen zusammen:

- Wiesen mittlerer Standorte
- Gebäude/ Bauwerke
- Alt- und Totholz
- Feldgehölze
- Waldrand mit Krautbeständen

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung⁴ wurden die als relevant zu betrachten den Artengruppen des Plangebiets untersucht.

Es ist mit dem Vorkommen und einer potenziellen Betroffenheit verschiedener planungsrelevanter Arten zu rechnen:

Baumhöhlen- und Gebäudebewohnende Arten:

Fledermäuse

- *Myotis daubentonii* Wasserfledermaus
- *Myotis bechsteinii* Bechsteinfledermaus
- *Myotis myotis* Großes Mausohr

⁴ Aufstellung des Bebauungsplans „Oberm Kappesgarten II“: Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Stadt-Land-plus GmbH, November 2025



- *Myotis mystacinus* Kleine Bartfledermaus
- *Myotis nattereri* Fransenfledermaus
- *Nyctalus noctula* Großer Abendsegler
- *Pipistrellus pipistrellus* Zwergfledermaus
- *Plecotus auritus* Braunes Langohr
- *Vespertilio murinus* Zweifarbfledermaus

Vögel

- *Athene noctua* Steinkauz
- *Jynx torquilla* Wendehals
- *Picus viridis* Grünspecht
- *Strix aluco* Waldkauz
- *Tyto alba* Schleiereule

In Feldgehölzen und Gebüschten brütende Arten:

Vögel

- *Streptopelia turtur* Turteltaube

Sonst. Säugetiere

- *Muscardinus avellanarius* Haselmaus

Totholzbewohnende Arten

- *Lucanus cervus* Hirschkäfer

3.2.3 Pflanzen

3.2.3.1 Biotop- und Nutzungstypen

Das Plangebiet erstreckt sich über eine Fläche von ca. 2,4 ha am nördlichen Rand der Ortsgemeinde Dernbach. Eine Bestandskartierung des Gebietes erfolgte Ende April 2019, eine Nachkartierung Oktober 2025. Im Plangebiet wurden folgende Biotoptypen kartiert:

Kürzel	Biotop
AV0	Waldrand
BA1	Feldgehölz aus einh. Baumarten
BD5	Schnitthecke (Hainbuche)
BF3a	Einzelbaum (alt)
BF3b	Einzelbaum (mittel)
BF4	Obstbaum
EA0	Fettwiese
EA0*	Fettwiese (aufgegebene Nutzung)
EA1	Fettwiese, Flachlandausb. (Glatthaferwiese)
HC4	Verkehrsgrün
HT5	Lagerplatz
HV4	öffentlicher Platz
VA0	Verkehrsstraße



VB2	Feldweg, unbefestigt
WB0	Abfall (Holzreste, Garagentore, Steine)
WB1	Feldscheune



Auszug aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan, nördlicher Teilbereich, unmaßstäblich.



Auszug aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan, südlicher Teilbereich, unmaßstäblich.



Waldrand (AV0)



Waldrandbereich (Vordergrund) primär aus Brennesseln, Brombeeren und Himbeeren

Am östlichen Ende des Plangebiets ist ein Streifen aus Brombeeren, Himbeeren und Brennesseln mit stellenweisem Auftreten der weißen Knallerbse, Forsythie und Glattblatt-Astern von der Planung betroffen. Der kräftige Bewuchs legt einen nährstoffreichen Standort nahe.



Feldgehölz aus einh. Baumarten (BA1)



Feldgehölz (Salweide, Vogelkirsche) umgeben von Arten des Waldrands

Am östlichen Ende des Plangebiets befindet sich eine kleine Baumgruppe umgeben vom zuvor beschriebenen Waldrand in Form einer Exklave des sich östlich des Plangebiets erstreckenden Baumbestands. Der Bereich wird von einer vielstämmigen Salweide und einigen noch recht jungen Vogelkirschen eingenommen. Die Bäume weisen keine besonderen Merkmale auf.



Schnitthecke (BD5), Öffentlicher Platz (HV4)



Breitpfeiler mit Vorplatz und Schnitthecke

Am westlichen Rand des Plangebiets zwischen 3 Linden befindet sich ein Breitpfeiler mit wassergebunden befestigtem Vorplatz und einigen Sitzbänken und Blumenkübeln. Der Bereich ist vor einigen Jahren teilweise neu gestaltet worden.



Einzelbaum (BF3)



Alte Linden am Breitpfeiler

Im direkten Umfeld eines Breitpfeilers stocken 2 große Linden, die das Gebiet optisch dominieren. Sie wiesen keine besonderen Merkmale (Totholz, Baumhöhlen) auf, stellen aber aufgrund ihrer Größe einen wesentlichen Bestandteil der Landschaft dar. Weitere Einzelbäume erheblich geringerer Größe finden sich verteilt über das Plangebiet.



Obstbaum (BF4)



Apfelbäume in unterschiedlichen Stadien des Zerfalls

In der südlichen Hälfte des nördlichen Plangebietsteils stocken einige Apfelbäume in unterschiedlichen Stadien des Zerfalls. Viele weisen ausgebrochene Kronen und erhebliche Anteile an Totholz auf, stellenweise sind Baumhöhlen zu finden.



Fettwiese, artenarm (EA0)



Wiese auf der nördlichen Hälfte des nördlichen Teilbereichs des Plangebiets (Oktober 2025)



Wiese auf der nördlichen Hälfte des nördlichen Teilbereichs des Plangebiets (April 2019)

Der nördlichste Teil des Plangebiets wird von einer eher artenarmen Wiesenfläche eingenommen, es gibt größere Vorkommen von Brennnesseln, Ampfer und Löwenzahn, sonstige Wildkräuter sind selten. Die Fläche ist insgesamt stark von Gräsern dominiert.



Fettwiese, aufgegebene Nutzung (EA0)



Wiese auf der südlichen Hälfte des nördlichen Teilbereichs des Plangebiets (Oktober 2025)



Wiese auf der südlichen Hälfte des nördlichen Teilbereichs des Plangebiets (April 2019)

Der Bereich wird von einer grasdominierten, offenbar seit mehreren Jahren nicht mehr genutzten Wiese eingenommen. Der Artenreichtum ist als eher gering einzuschätzen, es kommen aber weniger Störzeiger als in der nördlichen Hälfte vor.



Fettwiese, Flachlandausb. (Glatthaferwiese) (EA1)



Wiese auf der südöstlichen Hälfte des nördlichen Teilbereichs des Plangebiets (Oktober 2025)



Wiese auf der südöstlichen Hälfte des nördlichen Teilbereichs des Plangebiets (April 2019)

Der Bereich ist weniger stark grasdominiert, und weist einige Zeigerarten wie Weißes Labkraut und Wiesenflockenblume auf, gleichzeitig gibt es flächige Vorkommen von Weißklee und Ackerkratzdisteln. Die Wiese ist entsprechend nicht als schutzwürdig anzusprechen.



Fettwiese, Flachlandausb. (Glatthaferwiese) (EA1) - Regenrückhaltebecken

Der Bereich ist Biotopkartiert, die folgenden Daten⁵ liegen hierzu vor:

Kennung	BT-1bdcef1e-23ee-4ae2-964d-38aec90b0ea7
Bezeichnung	WW-2021-Los4-HF-0189
Biototyp	EA1 – Fettwiese, Flachlandausbildung (Glatthaferwiese)
Biototypgruppe	E kk1 – Kräuteranteil ohne Störzeiger > 20% kk2 – Störzeigeranteil < 25%
Zusatzcodes	kk3 – Vorkommen von mind. 4 Kennarten des Arrhenatherion, davon mind. 1 frequent, Arrhenatherionarten mit einer Deckung > 1% os – gesellschaftstypische Artenkombination vorhanden
Beeinträchtigung	gering
Entwicklungstendenz	erstmalige Kartierung
Bedeutung	international
Gesetzlicher Schutz	6.1 – 6.1 Magere Flachland-Mähwiesen
FFH-Lebensraumtyp	6510 – Magere Flachland-Mähwiesen (<i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i>)
FFH-Erhaltungszustand Gesamt	B
FFH-Erhaltungszustand Habitatstruktur	C
FFH-Erhaltungszustand Arteninventar	B
FFH-Erhaltungszustand Beeinträchtigung	B
Datum der Kartierung	31.05.2021
Kartierer	Visenda; Fuchs, Harald
Erfassungsart	Kartierung
Kampagne Kennung	f0d05beb-6b8a-41cf-b143-956ef88d4b16
Kampagne Bezeichnung	Grünlandkartierung 2021 Westerwald Los 4

⁵ https://berichte.naturschutz.rlp.de/bk_202x/bt/BT-1bdcef1e-23ee-4ae2-964d-38aec90b0ea7 Stand 31.10.2025



Verkehrsrasenfläche (HC4)



Am Siedlungsrand gelegener Verkehrsrasen zwischen Straße und Privatgrundstück

Im Übergang zum Siedlungskörper erstreckt sich stellenweise ein schmaler Streifen Verkehrsrasen ohne besondere Merkmale.



Lagerplatz (HT5), Feldscheune (WB1)



Feldscheune mit betoniertem Lagerplatz

Zentral im nördlichen Teilbereich des Plangebiets befinden sich mehrere kleinere, ruinenhaft erscheinende, aber noch aktiv genutzte Gebäude mit einem größeren, betonierten Vorplatz. In den Dehnungsfugen des Betons haben sich Gräser angesiedelt, stellenweise hat Moos den Beton überwachsen.



Verkehrsstraße (VA0)

Im Bereich des Siedlungskörpers verlaufen einige asphaltierte Verkehrsstraßen.

Feldweg, unbefestigt (VB2)



Wirtschaftsweg am östlichen Rand des nördlichen Teilbereichs des Plangebiets

Die Wirtschaftswegen im Plangebiet besitzen zwar einen befestigten Unterbau (Schotter), sind aber fast vollständig mit widerstandsfähigen Gräsern überwachsen und werden daher als unbefestigte Wege gewertet.



Abfall (WB0)



Abfall zentral im nördlichen Teilbereich des Plangebiets (Oktober 2025)



Abfall zentral im nördlichen Teilbereich des Plangebiets (April 2019)

Zentral im Plangebiet befindet sich Sperrmüll in Form von Garagentoren, Plastikeimern und verfaulendem Brennholz.



3.2.3.2 Heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV)⁶

Das Plangebiet würde von einem Hainsimsen-Buchenwald frischer Ausprägung in mittlerer Lage und mäßig geringer Basenstufe eingenommen.

3.2.4 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt des Plangebietes wird insgesamt als mittel beurteilt. Die Wiesenflächen im nördlichen Teilbereich des Plangebiets weisen eine geringe bis mittlere Artenvielfalt auf, die überbauten Abschnitte eine geringe, die älteren Gehölze im Plangebiet eine hohe und die Wiese im südlichen Teilbereich des Plangebiets eine hohe Artenvielfalt auf.

3.2.5 Fläche

Das Plangebiet besteht überwiegend aus Grünland, kleinere Teilflächen sind durch Wege, Gebäude, Plätze oder Lagerflächen versiegelt. Alle Flächen sind menschlich genutzt.

3.2.6 Boden⁷

Bodengroßlandschaft:	Lösslandschaften des Berglandes
Archivböden/Grabungsschutz ⁸ :	keine Angaben
Bodengruppe:	keine Angaben
Bodenart:	Lehm
Ackerzahl:	20 – 60
Feldkapazität	gering (130 - 260 mm)
Radonkonzentration ⁹ :	mittel (23,5-42,8 kBq/m ³)
Rohstoffsicherung:	nein

Der Boden stellt sich vor Ort als sehr lehmig dar. Aufgrund des vorherrschenden Dauergrünlandes bei einer überwiegend eher geringen Geländeneigung besteht eine nur geringe Erosionsgefahr. Die intensive Nutzung als Mähwiesen oder (ehemaliges) Weideland hat mit hoher Wahrscheinlichkeit zu Bodenverdichtungen über die Befahrung mit schweren Maschinen oder ständige Betretung durch Huftiere ausgelöst. Es ist außerdem mit Nährstoffeinträgen zu rechnen. Versiegelungen liegen auf ca. 0,16 ha in nur untergeordneter Form vor.

3.2.7 Wasser¹⁰

Schutzgebiete:	keine
Grundwasserlandschaft:	tertiäre Mergel und Tone
Grundwasserneubildung:	gering (96,6 mm/a)
Grundwasserüberdeckung:	schlecht

⁶ <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>, Stand: 25.10.2025

⁷ <https://mapclient.lgb-rlp.de/>, Stand: 31.10.2025

⁸ <https://www.geoportal.rlp.de/map?LAYER%5bvisible%5d=1&LAYER%5bquerylayer%5d=1&WMC=16229>, Generaldirektion kulturelles Erbe RLP, Stand: 31.10.2025

⁹ <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>, Landesamt für Umwelt, Stand: 31.10.2025

¹⁰ <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/>, <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=43123>, Stand: 04.11.2025



Westlich des Plangebietes befindet sich in ca. 80 m Entfernung zum Plangebiet der Schabebornbach. Ca. 110 m östlich befindet sich das Abgrabungsgewässer „Apfelweiher“, wenige Meter östlich davon der Falkenweiher. Direkt südlich des geplanten Regenrückhaltebeckens verläuft ebenfalls der Schabebornbach. Die Bäche sind von der Planung nicht direkt betroffen, im Bereich des Regenrückhaltebeckens wird allerdings ein Zulauf erforderlich werden. Die Grundwasserneubildung im Gebiet ist gering.

Hochwasserrisikokarte¹¹/-gefahrenkarte¹²Sturzflutkarte¹³

Es liegen keine Daten zur Hochwassergefahr vor, aufgrund der Plateaulage des Hauptteilgebiets ist eine Betroffenheit allerdings auszuschließen. Das Regenrückhaltebecken befindet sich bei Starkregen in einem Abflussbereich.

3.2.8 Luft

Der Bereich weist keine besonderen Belastungen der Luft auf. Die vorhandene Vegetation sorgt im Gegenteil für eine gute Luftqualität.

3.2.9 Klima¹⁴

Jahresniederschlag:	947 mm (Zeitreihe, Landkreis)
Tagesmitteltemperatur:	9,2 °C (Zeitreihe, Landkreis)

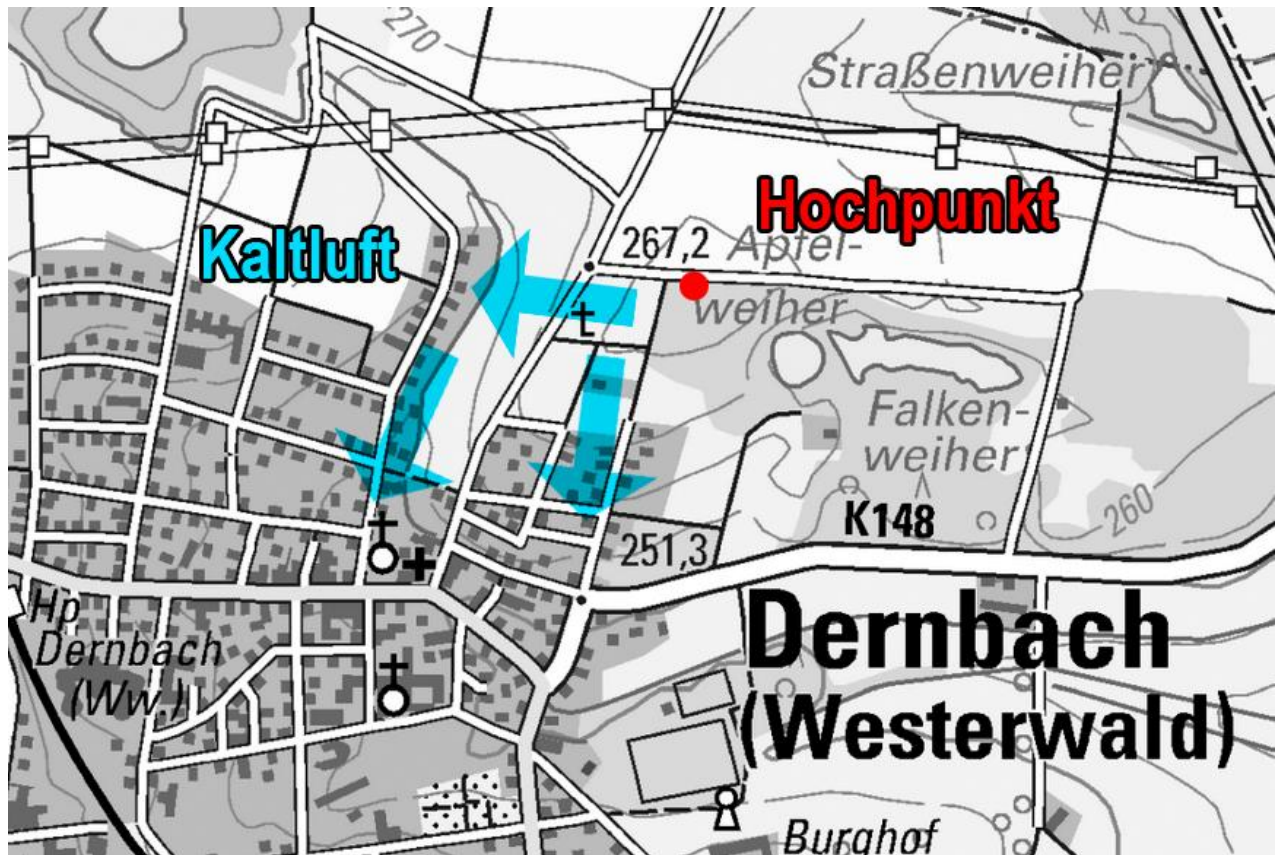
Das Plangebiet liegt außerhalb klimatisch wirksamer Räume. Die Offenlandflächen wirken im Sommer kühlend und als Frischluftentstehungsgebiet. Durch die erhöhte Lage des Offenlands kommt dem Gebiet die Funktion der Frischluftversorgung des unmittelbar angrenzenden Siedlungskörpers zu. Die Kaltluft fließt dabei absehbar primär über das Tal des Schabebornbachs. Da es sich dabei nur um ca. 2,4 ha Fläche handelt, ist die Wirkung überschaubar.

¹¹ <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/geoportal-wasser/build/index.html?applicationId=44288>, Hochwasserrisikokarte, Landesamt für Umwelt, Stand: 04.11.2025

¹² <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>, Hochwassergefahrenkarte, Landesamt für Umwelt, Stand: 04.11.2025

¹³ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, Sturzflutkarte, Landesamt für Umwelt, Stand: 04.11.2025

¹⁴ <https://www.klimawandel.rlp.de/klimawandel/klimatische-aenderungen>, Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen RLP, 04.11.2025



Topographische Karte mit eigenen Eintragungen zum Kaltluftfluss, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/ abgerufen am 04.11.2025

3.2.10 Landschaft¹⁵

Das Plangebiet liegt überwiegend auf einem kleinen Zwischenplateau eine wirkliche Fernsicht ist dennoch nicht gegeben. Es befinden sich mit Ausnahme zweier großer Linden an einem Breitpfeiler keine besonderen Landschaftsmerkmale im Plangebiet. Am nördlichen und westlichen Rand des nördlichen Teilbereichs verlaufen zahlreiche lokale Wander- und Radwege, die allerdings nicht in den gängigen Portalen aufgeführt werden.

¹⁵ <https://www.tourenplaner-rheinland-pfalz.de/>, Rheinland-Pfalz Tourismus GmbH, Stand: MONAT JAHR, <https://www.outdooractive.com/de/>, Outdooractive, Stand: 04.11.2025



360° - Panorama von der nördlichen Wiese des nördlichen Teilbereichs mit Beschränkter Sicht in die umgebende Landschaft



Wanderrouten nahe am Plangebiet

3.2.11 Wirkungsgefüge

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung mit seinen gegenseitigen Wechselbeziehungen und Abhängigkeiten der Landschaftsfaktoren Geologie, Boden, Klima, Wasserhaushalt, Fläche, biologische Vielfalt, Pflanzen- und Tierwelt wird durch die Nutzung der Wiesenflächen beeinflusst.



4. Weitere Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 b) ff BauGB

Schutzgebiete

Es befinden sich in weitem Umkreis keine Schutzgebiete.

Kultur- und Sachgüter¹⁶

Am westlichen Rand des nördlichen Teilbereichs befindet sich ein Breitpfeiler, welcher in der Denkmalliste für den Landkreis Westerwald wie folgt beschrieben wird.

*„Heiligenhäuschen nördlich des Ortes, am alten Weg nach Wirges
Mauerblock mit Rundbogennische, 18./19. Jh.“*

Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwasser

Auf den Wiesenflächen fallen keine nennenswerten Emissionen oder Abfälle an. Auf vorhandenen Lagerflächen und Bauwerken anfallendes Niederschlagswasser wird seitlich versickert, auf Straßenverkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser wird über die Kanalisation abgeführt.

Erneuerbare Energien, sparsame Energienutzung

Derzeit wird auf der Fläche keine Energie durch regenerative Energiequellen gewonnen. Das Plangebiet eignet sich aufgrund der exponierten Lage für die Installation von Photovoltaik-Anlagen.

Darstellungen übergeordneter Planungen

Es wird auf das Kapitel 2.1 der Begründung verwiesen.

Immissionsgrenzwerte

Derzeit vom Plangebiet ausgehende Emissionen oder Überschreitungen innerhalb des Gebiets sind nicht bekannt.

Schwere Unfälle

Es sind keine potenziellen Quellen von schweren Unfällen und Katastrophen (Störfallbetriebe) im und um das Plangebiet bekannt.

¹⁶ https://gdke.rlp.de/fileadmin/gdke/Wer_wir_sind/Landesdenkmalpflege/Denkmalliste/Westerwaldkreis.pdf, Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Stand: 04.11.2025



5. Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

Grundwasser- und Bodenschutz

- Schutz des Grundwassers und des Bodens vor Stoffeinträgen
- Sicherung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des Oberflächenwassers

Klimaschutz

- Erhalt der natürlichen klimatischen Wirkungszusammenhänge
- Ausbau erneuerbarer Energien*

Arten- und Biotopschutz

- extensive Nutzung der Wiesenflächen

Landschaftsbild/Erholung

- Eingrünung des Plangebiets sowie eine Begrenzung der Gebäudehöhen auf das notwendige Maß zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild*

* Zielvorstellung bei Realisierung des Vorhabens

6. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte die Planung nicht verwirklicht werden (sog. Nullvariante), würden die genutzten Wiesenflächen weiterhin genutzt, die nicht genutzten Flächen würden zunehmend verbrachen und schließlich zu Wald werden. Die Waldrandflächen und Feldgehölze werden absehbar ebenfalls zu Wald werden.

7. Alternativenprüfung

Das Plangebiet wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges als Wohnbaufläche dargestellt, eine Alternativenprüfung wurde daher nicht durchgeführt.



8. Umweltauswirkungen

Die geplanten Maßnahmen und vorgezeichneten Nutzungen werden unmittelbare und mittelbare Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild mit sich bringen:

8.1 Mensch und menschliche Gesundheit

Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Lärm-, Schadstoff- und Geruchsemissionen durch Fahrzeuge und Baugeräte,
- Erschütterungen durch die Bautätigkeit,
- Beeinträchtigung der Erholungswirkung.

Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Abgas-, Lärm- und Geruchsemission durch Verkehr und Bebauung.

Das Plangebiet unterliegt derzeit nur in Teilen einer aktiven landwirtschaftlichen Nutzung. Am nördlichen Teilbereich des Plangebiets verlaufen direkt westlich und nördlich angrenzend Wander- und Radwege, die von der Planung nicht beeinträchtigt werden. Das bestehende Wirtschaftswegenetz ist in die interne Erschließung des Plangebiets eingebunden. Naherholung ist im Anschluss an das Plangebiet unverändert möglich. Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen wird Wohnraum in der Ortsgemeinde geschaffen.

8.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- irreversible Beseitigung bzw. Beeinträchtigung der Lebensräume, z. B. von Bodenlebewesen, Kleinsäugetern, Vögeln, Fledermäusen, Insekten
- Störung der Tierwelt durch Lärm, Abgase und Erschütterungen während der Bautätigkeit

Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Störung der Tierwelt durch Unruhe im Plangebiet und Lichtemissionen

Die Auswirkungen der Planung auf die Tierwelt wurden innerhalb einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung¹⁷ betrachtet. Folgende planungsrelevante Arten können potenziell betroffen sein.

Baumhöhlen- und Gebäudebewohnende Arten:

Fledermäuse

- | | |
|------------------------------------|-----------------------|
| • <i>Myotis daubentonii</i> | Wasserfledermaus |
| • <i>Myotis bechsteinii</i> | Bechsteinfledermaus |
| • <i>Myotis myotis</i> | Großes Mausohr |
| • <i>Myotis mystacinus</i> | Kleine Bartfledermaus |
| • <i>Myotis nattereri</i> | Fransenfledermaus |
| • <i>Nyctalus noctula</i> | Großer Abendsegler |
| • <i>Pipistrellus pipistrellus</i> | Zwergfledermaus |

¹⁷ Aufstellung des Bebauungsplans „Oberm Kappesgarten II“: Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Stadt-Land-plus GmbH, November 2025



- *Plecotus auritus* Braunes Langohr
- *Vespertilio murinus* Zweifarbfledermaus

Vögel

- *Athene noctua* Steinkauz
- *Jynx torquilla* Wendehals
- *Picus viridis* Grünspecht
- *Strix aluco* Waldkauz
- *Tyto alba* Schleiereule

In Feldgehölzen und Gebüschten brütende Arten:

Vögel

- *Streptopelia turtur* Turteltaube

Sonst. Säugetiere

- *Muscardinus avellanarius* Haselmaus

Totholzbewohnende Arten

- *Lucanus cervus* Hirschkäfer

Um eine artenschutzrechtliche Verträglichkeit herzustellen, sind geeignete Maßnahmen zu treffen.

8.3 Fläche und Boden

Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Gefahr der Bodenverunreinigung durch die Versickerung von Treib- und Schmierstoffen der Baufahrzeuge und -geräte während der Bautätigkeit,
- Beseitigung gewachsener Bodenprofile durch ein Entfernen des Oberbodens des Geländes,
- nachteilige Veränderung intakter Bodeneigenschaften,
- Bodenaustausch- bzw. Einbau von Fremdmaterial im Bereich von Erschließung und Bauflächen,
- weiterführende Bodenverdichtung durch Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Befahrung etc..

Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- keine besonderen Risiken

Grundsätzlich handelt es sich beim Boden um ein endliches, nicht vermehrbares Gut mit vielfältigen Funktionen für den Natur- und Landschaftshaushalt (Substrat, Lebensraum, Wasserspeicher und -regulator, Schadstofffilter und -puffer, Archiv).

Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden zwangsläufig zu einem Verlust dieser Funktionen. Der Oberflächenabfluss wird erhöht, die Versickerung wird unterbunden, was zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führt.

Durch die Planung kommt es zu folgenden zusätzlichen Versiegelungen auf der Fläche:



	Vollversiegelung
A vorher	1.642 m ²
A nachher	11.723 m ²
Zusatzversiegelung	13.364 m²

Die durch die Planung zusätzlich vollversiegelte Fläche beträgt ca. 1,2 ha.

Durch irreversible Versiegelung von Boden ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden, der Eingriff ist entsprechend auszugleichen. Genaue Maßnahmen werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

8.4 Wasser

Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Gefahr der Grundwasserverunreinigung durch die Versickerung von Treib- und Schmierstoffen der Baufahrzeuge und -geräte während der Bautätigkeit.
- Störung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung von Flächen.

Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Erhöhung der Grundwassernutzung.

Das Niederschlagswasser des Plangebietes wird über ein Trennsystem in ein Regenrückhaltebecken in Erdbauweise geleitet, welches sich im südlichen Teilbereich des Plangebiets befindet. Von dort wird es gedrosselt in den Schabebornbach eingeleitet. Das Plangebiet nimmt für die Grundwasserneubildung des Gebietes nur eine untergeordnete Rolle ein, daher ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung zu rechnen.

Oberflächengewässer sind ansonsten nicht von der Planung betroffen.

8.5 Klima und Luft

Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Lärm- und Schadstoffemissionen durch Fahrzeuge und Baugeräte,
- negative Veränderung der mikroklimatischen Bedingungen (Verlust von klimaausgleichend wirkenden Offenlandflächen, Verlust ihrer luftfilternden Wirkung, Verstärkung der Aufheizungseffekte der Luft über den versiegelten Flächen).

Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Abgas-, Lärm- und Geruchsemission durch Andienungsverkehr sowie Gebäudeheizungen.

Die Versiegelung im Plangebiet und die Beseitigung der Vegetation wird lokalklimatisch zu einer Aufheizung der Fläche führen. Durch zunehmenden Verkehr und die Ansiedlung von Wohnungsbau werden Abgas- und Lärm- sowie Geruchsimmissionen zunehmen. Die klimatischen Kühlfunktionen werden im Plangebiet weitgehend entfallen. Aufgrund der Größe von



ca. 2,4 ha ist der Wirkungsverlust dabei überschaubar. Bestehende Kaltluftbahnen (Tal des Schabebornbachs) sind von der Planung nicht betroffen.

8.6 Landschaft

Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Emissionen in Form von Baulärm, Licht und optische Beeinträchtigungen im Rahmen der Bautätigkeit,
- irreversible Beseitigung von Landschaftselementen (Acker).

Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- optische Beeinträchtigungen durch Wohnbauten, Bau neuer Straße,
- Lärm- und Lichtemissionen.

Durch die Angliederung an den bestehenden Siedlungskörper auf einem nicht weithin einsehbaren Standort mit teils existierender randlicher Eingrünung und Festsetzungen zur Limitierung der Gebäudehöhe und Gestaltung zur Sicherstellung einer Einbindung in die Bestandsbebauung des Umfelds wird eine Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild sichergestellt. Ein historischer Breitpfeiler mit großen Bestandsbäumen wird unverändert erhalten. Angrenzende Wander- und Radwege bleiben unverändert erhalten. Das Plangebiet erhält eine randliche Eingrünung zur offenen Landschaft hin.

8.7 Wechselwirkungen

Die anthropogene Nutzung des Plangebiets beeinflusst nicht nur die Schutzgüter im Einzelnen. Durch Wechselbeziehungen und Abhängigkeiten der Faktoren untereinander ergeben sich durch Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut auch indirekte Folgen für andere Schutzgüter.

Leserichtung ↓	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Fläche	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		-	0	-	0	-	-	-	-	0
Pflanzen	-		-	-	-	-	-	0	0	0
Tiere	-	-		-	-	-	-	-	0	0
Boden	-	-	-		-	-	0	0	0	0
Fläche	0	0	0	-		0	0	0	0	0
Wasser	-	-	0	-	-		-	0	0	0
Klima	-	-	0	-	-	-		-	0	0
Luft	-	-	0	-	-	-	-		0	0
Landschaft	-	-	0	-	-	0	0	0		0
Kultur- und Sachgüter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Zu lesen als Wirkung der Spalte auf Zeile, z.B. 1. Spalte Wirkung Mensch/menschliches Handeln auf Pflanzen



- stark negative Wirkung
- negative Wirkung
- 0 neutrale/ keine Wirkung
- + positive Wirkung
- + + sehr positive Wirkung



9. Weitere Umweltauswirkungen (Prognose)

9.1 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Aufgrund der geplanten Wohnnutzung im Anschluss an die von Wohnnutzung dominierte Siedlungsfläche von Dernbach ist nicht mit Konflikten durch Emissionen oder Immissionen zu rechnen. Erschütterungen und zusätzliches Lärmaufkommen sind im Rahmen der baulichen Ausführung des Gebiets zu erwarten und entsprechen absehbar dem für diese Tätigkeiten typischen Ausmaß.

9.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Es ist davon auszugehen, dass nach der Ausweisung des neuen Wohngebiets eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen erfolgen wird. Der anfallende Abfall wird dem Gebietstyp des Wohnens entsprechen.

9.3 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Durch die Ausweisung eines Wohngebiets im Planbereich ist derzeit von keinen erheblichen Risiken für Mensch und Umwelt über das allgemeine Lebensrisiko hinaus auszugehen.

9.4 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Das Plangebiet liegt in erheblicher Entfernung zu den nächsten Schutzgebieten. Vergleichbare Planungen erfolgen in Dernbach zurzeit nicht. Kumulative Wirkungen sind entsprechend nicht anzunehmen.

9.5 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Der Standort des nördlichen Teilbereichs des Plangebiets ist insgesamt wenig anfällig für Folgen des Klimawandels. Schäden durch Überflutungen sind ausgehend von der Lage des Plangebiets weitgehend auszuschließen. Schäden durch Stürme sind denkbar, jedoch durch geeignete bauliche Maßnahmen weitgehend zu verhindern. Würden die Flächen nicht ausgewiesen, so würde Wohnraum an anderer Stelle errichtet werden, sodass im Schnitt von keinen relevanten Klimaauswirkungen durch den vorliegenden Standort auszugehen ist. Es sind keine ausgesprochenen Klimagassenken wie z.B. Moore betroffen.

Der südliche Teilbereich des Plangebiets befindet sich in direkter Nähe des Schabebornbachs und im Abflussgebiet im Falle eines Starkregenereignisses. Regenrückhaltebecken sind nicht



als besonders durch Überflutung gefährdete Bauwerke anzusehen, da ihr Zweck im Auffangen von Niederschlagswasser besteht.

Im Rahmen des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) sind die Auswirkungen von Planungen auf die Ziele des Gesetzes zu berücksichtigen. Hierzu werden nachfolgend die unter §4 KSG aufgezählten Sektoren als Grundlage einer Diskussion der Planungsauswirkungen behandelt.

Energiewirtschaft: Die Planung erlaubt eine Solarnutzung der Dachflächen.

Industrie: Nicht relevant für die Planung.

Verkehr: Die Planung schließt direkt an den bestehenden Siedlungskörper an. Die nächste Bushaltestelle befindet sich ca. 200 m südlich an der Hauptstraße, ein gut ausgebauter Rad- und Wirtschaftsweg schließt direkt westlich an. Dernbach ist außerdem an das Schienennetz mit einem Bahnhof ca. 600 m westlich des Plangebiets angeschlossen. Dernbach liegt am Dreieck Dernbach verkehrsgünstig an das Autobahnnetz angeschlossen.

Gebäude: Im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans können nur in geringem Maße Vorgaben zur Ausführung der Gebäude gemacht werden. Es wird ein sinnvoll und landschaftlich angemessenes Maß an baulicher Dichte vorgesehen.

Landwirtschaft: Durch die Planung entfallen zum Teil genutzte Grünlandflächen.

Abfallwirtschaft: Mit der Ausweisung eines Wohngebiets wird das lokale Abfallaufkommen steigen.

Sonstiges: Nicht relevant für die Planung.

Insgesamt ist von einer Verschlechterung der Klimabilanz des Gebiets durch Versiegelung von Grünland und den Neubau von Häusern und Infrastruktur auszugehen. Da der benötigte Wohnraum ohne die Planung an anderer Stelle absehbar in vergleichbarer Ausführung, jedoch vermutlich mit gleicher oder schlechterer verkehrlicher Anbindung erfolgen würde, weist der Standort keine besonders negativen oder positiven Merkmale auf.

Im Rahmen des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) sind die Auswirkungen von Planungen auf die Ziele des Gesetzes zu berücksichtigen.

Die klimatischen Auswirkungen erfolgen im Rahmen der Umsetzung von konkreten Planungen, sind als nutzungsbedingt einzustufen und können durch die kommunale Bauleitplanung nicht gesteuert werden.



10. Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Die folgende Bilanzierung rechnet die Flächen der verschiedenen Biotoptypen, welche im Rahmen von Ortsbegehungen Ende April 2019 und Oktober 2025 durchgeführt wurden, und den zu erwartenden Biotopflächen im Plangebiet gegeneinander auf und weist ihnen entsprechend ihrer Qualität eine Gewichtung zu.

Als Grundlage wird der Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz¹⁸ herangezogen, um eine verhältnismäßige Bewertung der Biotoptypen vorzunehmen.

Die versiegelte Fläche im Ausgangszustand beträgt ca. 1.642 m² und setzt sich aus bereits vorhandenen Verkehrsstraßen, Gebäude, Platzflächen und Lagerflächen zusammen. Mit Umsetzung der Planung ist eine zusätzliche Versiegelung von ca. 11.723 m² zu erwarten, die neben den zuvor beschriebenen Flächentypen zusätzlich noch Fuß- und Wirtschaftswege beinhaltet.

	Vollversiegelung
A vorher	1.642 m ²
A nachher	11.723 m ²
Zusatzversiegelung	13.364 m²

Die Versiegelung von Boden stellt eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere für dieses Schutzgut dar. Es werden entsprechend zu bemessende, schutzgutbezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, welche im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt werden.

Interne Ausgleichsmaßnahmen direkt auf der Fläche des Plangebietes sind in der Bilanzierung bereits mit einbezogen (Anlage des Regenrückhaltebeckens, Pflanzverpflichtungen von Laubbäumen in den Grundstücken, Anlage einer Randeingrünung, Erhalt einzelner Bäume).

Die durchzuführenden, externen Ausgleichsmaßnahmen müssen dabei mindestens das Biotopwertdefizit von 160.477 Punkten ausgleichen.

¹⁸ Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, 2021



Kürzel	Biotop	A[m ²] _{vorher}	A[m ²] _{nachher}	Grundwert	Zusatz	Lagfaktor	Diff./ [m ²] _{gewichtet}	
AV0	Waldrand	599	0	17	-3	1,00	-8.386	Knallerbse, Herbstastern
BA1	Feldgehölz aus einh. Baumarten	633	0	14	0	1,00	-8.862	
BD3	Gehölzstreifen	0	675	11	0	1,00	7.425	
BD5	Schnitthecke (Hainbuche)	18	18	8	3	1,00	0	
BF3a	Einzelbaum (alt)	191	191	18	0	1,00	0	
BF3b	Einzelbaum (mittel)	46	0	15	0	1,00	-690	
BF4	Obstbaum	174	0	18	0	1,00	-3.132	
EA0	Fettwiese	7041	0	15	-3	1,00	-84.492	sehr artenarm
EA0*	Fettwiese (aufgegebene Nutzung)	10.526	0	15	0	1,00	-157.890	
EA1	Fettwiese, Flachlandausb. (Glatthaferwiese)	1473	791	15	0	1,00	-10.230	relevanter Kräuteranteil
EA1*	Fettwiese, Flachlandausb. (Glatthaferwiese)	791	0	15	2	1,00	-13.447	
HC4	Verkehrsrasenfläche	49	0	7	0	1,00	-343	
HM3a	Strukturreiche Grünanlage	0	10555	12	0	1,00	126.662	
HN1	Gebäude	0	7033	0	0	1,00	0	
HT5	Lagerplatz	171	0	0	0	1,00	0	
HV4	öffentlicher Platz	40	40	0	0	1,00	0	
VA0	Verkehrsstraße	1239	4432	0	0	1,00	0	
VB1	Feldweg, befestigt	0	36	0	0	1,00	0	
VB2	Feldweg, unbefestigt	718	0	9	0	1,00	-6.462	
VB5	Fußweg	0	182	0	0	1,00	0	
WB0	Abfall (Holzreste, Garagentore, Steine)	105	0	6	0	1,00	-630	
WB1	Feldscheune	139	0	0	0	1,00	0	
		23.953	23.953				-160.477	

Biotopwertverlust (Differenz vor und nach dem Eingriff): **160.477**



11. Landschaftsplanerische Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidung von Lärm- und Lichtemissionen

Unnötige Lärm- und Lichtemissionen sollten im Rahmen der Bauarbeiten weitestgehend vermieden werden, um Vögel und Säugetiere in der Umgebung u.a. bei Brut, Durchzug, beim Ruhen oder Jagen nicht zu stören (Einsatz von modernen Arbeitsgeräten, keine unnötige Beleuchtung beim Bau und der folgenden Nutzung).

Erschütterungen und Lärm können zu einem zeitlich begrenzten Qualitätsverlust von Quartieren und/oder Jagdhabitaten führen und sind daher auf das Nötigste zu reduzieren.

Zeitregelung Gehölzrodungen

Rodungen sind grundsätzlich außerhalb der Fortpflanzungsperiode durchzuführen, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar, um zu vermeiden, dass es zur Zerstörung von Nestern, Eiern und Quartieren kommt.

Landschaftsplanerische Maßnahmen

Interne Ausgleichsmaßnahmen

Regenrückhaltebecken

Details werden zum nächsten Verfahrensschritt in Abstimmung mit den beteiligten ergänzt. Die Festsetzung könnte beinhalten: Das in der Planurkunde eingetragene Regenrückhaltebecken zur Aufnahme von Regenwasser ist in Erdbauweise auszuführen, als artenreiche Wiesenflächen anzulegen und jährlich mindestens 1-mal, maximal 2-mal zu mähen.

Das Niederschlagswasser im Plangebiet wird über das Regenrückhaltebecken gedrosselt in einen Trennwasserkanal eingeleitet. Die Errichtung des Beckens in Erdbauweise ermöglicht die Anlage und Unterhaltung einer artenreichen Wiese, welche Lebensraum für Tiere und Pflanzen bietet. Die Wiese dient zusätzlich der optischen Durchgrünung des Gebietes.

Randeingrünung

Die Flächen zur randlichen Eingrünung entlang des nördlichen Plangebietsrandes sind mit heimischen Laubbäumen und Wildsträuchern zu bepflanzen. Je 150 m² Fläche sind mindestens 2 Bäume und 26 Sträucher im Dreieckverband zweizeilig mit Abständen von 1,5-2,0 m zu pflanzen. Die Bäume sind dabei zentral in den Pflanzstreifen und in regelmäßigen Abständen von mindestens 10,00 m zueinander zu pflanzen. Die Pflanzung ist zu einer geschlossenen Baumhecke zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Sie darf nicht eigenmächtig entfernt werden. Die zu pflanzenden Arten sind aus der nachstehenden Artenliste auszuwählen. Es ist ausschließlich gebietsheimisches Pflanzmaterial (Vorkommensgebiet 4 – Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden.

Die randliche Eingrünung schirmt die Projektflächen von den weiter nördlich liegenden Flächen ab. Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher erweitern dabei die südwestlich des Plangebietes verlaufende Baumhecke, sodass die Sicht auf das Gebiet von den



umliegenden Offenlandflächen vollständig abgeschirmt wird. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden dadurch minimiert. Zusätzlich stellt der Grünstreifen einen Lebensraum für verschiedene störungsunempfindliche Arten dar.

Baumpflanzungen von Baugrundstücken

Je Baugrundstück ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen, zu entwickeln und im Falle eines Abgangs in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Artenliste und Pflanzgrößen

Auf den Grundstücken vorzusehenden Gehölze sind in der Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 bis 14 cm, Obstbaumhochstämme 8 bis 10 cm, Heister mit einer Höhe 150-175 cm und Sträucher mit einer Mindesthöhe 40 bis 70 cm zu pflanzen.

Pflanzlisten

Baumpflanzungen Grundstücke

Deutscher Name	Botanischer Name
----------------	------------------

Bäume 1. Größenordnung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Bergulme	Ulmus glabra
Birke	Betula pendula
Esche	Fraxinus excelsior
Feldulme	Ulmus minor
Rotbuche	Fagus sylvatica
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata

Bäume 2. Größenordnung

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Salweide	Salix caprea

Es sind außerdem folgende typische Arten in Sorten zulässig:

Birnen	Pyrus
--------	-------



Äpfel	Malus
Kirschen	Prunus
Zwetschgenartige (Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen, Renekloden)	
Edelkastanien	Castanea sativa
Quitten	Cydonia oblonga
Speierling	Sorbus domestica
Walnuss	Juglans regia
Maulbeere	Morus

Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Besenginster	Cytisus scoparius
Brombeere	Rubus fruticosus
Europäische Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Rhamnus frangula
Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Haselnuss	Corylus avellana
Himbeere	Rubus idaeus
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Kreuzdorn	Rhamnus cartharticus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna/ laevigata
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Randeingrünung

Bäume

Deutscher Name	Botanischer Name
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Bergulme	Ulmus glabra
Eberesche	Sorbus aucuparia
Esskastanie	Castanea sativa
Feldahorn	Acer campestre
Feldulme	Ulmus minor
Salweide	Salix caprea
Schwarzerle	Alnus glutinosa



Silberweide	Salix alba
Stieleiche	Quercus robur
Traubenkirsche	Prunus padus
Traubeneiche	Quercus petrea
Winterlinde	Tilia cordata

Sträucher

Deutscher Name	Botanischer Name
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris
Haselnuss	Corylus avellana
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Planung werden Ausgleichsmaßnahmen durch Eingriffe in Biotope und das Schutzgut Boden nötig. Entsprechende Maßnahmen werden im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

1. Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Baumhöhlen- und Gebäudebewohnenden Arten

Zeitregelung Gebäudeabriss

Der Abriss der Stallungen ist zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen, um zu vermeiden, dass es zur Zerstörung von Nestern, Eiern und Quartieren kommt. Die Gebäude sind vor dem Abriss außerdem durch eine fachkundige Person auf Anzeichen einer Brutnutzung durch die Schleiereule zu untersuchen. Bei Positivbefund sind Maßnahmen zur Schaffung eines neuen Brutplatzes zu treffen.

Schaffung von Fledermausquartieren

Zur Kompensation der Quartierverknappung für Fledermäuse wird eine Erhöhung des Quartierangebotes (Spalten- und Höhlenquartiere) durch die Anbringung von Fledermauskästen kompensiert.

Es sind an 2 Bäumen in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets (maximal 300 m) je 3



Kästen Ersatzquartiere anzubringen.

Quantität:

- Höhlenquartiere zwischen 3 Stk.
- Spaltenquartiere zwischen 3 Stk.

Die Fledermaushöhlen und -spalten sind so zu installieren, dass ein freier waagerechter Anflug und der Schutz vor Prädatoren gewährleistet ist. Die Installation hat durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Um ein optimales Quartier zu gewährleisten, muss die Fledermaushöhle (nicht Spaltenquartier) ein- bis zweimal im Jahr bei Nichtbesatz (Wintermonate) gereinigt bzw. der Fledermauskot entfernt werden.

Beispielhafte Empfehlungen für künstliche Fledermausquartiere:

- *Spaltenquartier: Fledermaus-Universal-Sommerquartier 1 FTH (Firma Schwegler Natur), alternativ der Fledermausspaltenkasten FSPK (Firma Hasselfeldt Nistkästen).*
- *Höhlenquartier: Fledermaushöhle 2F universell (Firma Schwegler), alternativ Fledermaushöhle FLH18 (Firma Hasselfeldt Nistkästen)*

Die Kästen sind durch eine fachversierte Person zu installieren, um so die Funktionsfähigkeit (z.B. geeigneter Revierabstand) zu berücksichtigen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind zu dokumentieren und bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

Die Maßnahme ist vor dem Eingriff umzusetzen.

Schaffung von Niststätten

Es sind 6 Nisthöhlen zu installieren und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Ein Mix aus verschiedenen Kästen (siehe Empfehlung für Nisthilfen unten) ist zu nutzen. An starken Ästen hängende Nistkästen verbessern den Schutz vor Marder und Katze. Die Kästen sind im Rahmen einer Funktionskontrolle im Folgejahr nach der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen, während der Baumaßnahme und nach Abschluss der Baumaßnahme auf Akzeptanz und Funktionsfähigkeit (Beschädigungen) zu prüfen. Um eine optimale Bruthöhle zu gewährleisten, sind die künstlichen Nisthöhlen in den Wintermonaten zu reinigen.

Beispielhafte Empfehlungen für künstliche Nisthilfen:

- *Nisthöhle: Nisthöhle 1B oder 2M (Firma Schwegler Natur) zur Kompensation von Nisthöhlen ► Kohl-, Blau-, Sumpf-, Tannen-, Haubenmeise, Gartenrotschwanz, Kleiber, Halsband- und Trauerschnäpper, Feld- und Haussperling.*
- *Nischenbrüter: Nischenbrüterhöhle 1N/Halbhöhle 2H oder 2HW (Firma Schwegler Natur) ► Hausrotschwanz, Bachstelze, Grauschnäpper. Gelegentlich Rotkehlchen und Zaunkönig.*
- *Starenhöhle: Starenhöhle 3S (Firma Schwegler Natur) ► Star, Kleiber (mauert Einflug zu auf 32 mm), Bunt- und Mittelspecht, Trauerschnäpper, etc.*

Die Nisthilfen sind durch eine fachversierte Person zu installieren, um so die Funktionsfähigkeit (z.B. geeigneter Revierabstand) zu berücksichtigen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind zu dokumentieren und bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

Die Maßnahme ist vor dem Eingriff umzusetzen.



2. Maßnahmen zur Kompensation der Beeinträchtigung von in Feldgehölzen und Gebüsch **en brütenden Arten:**

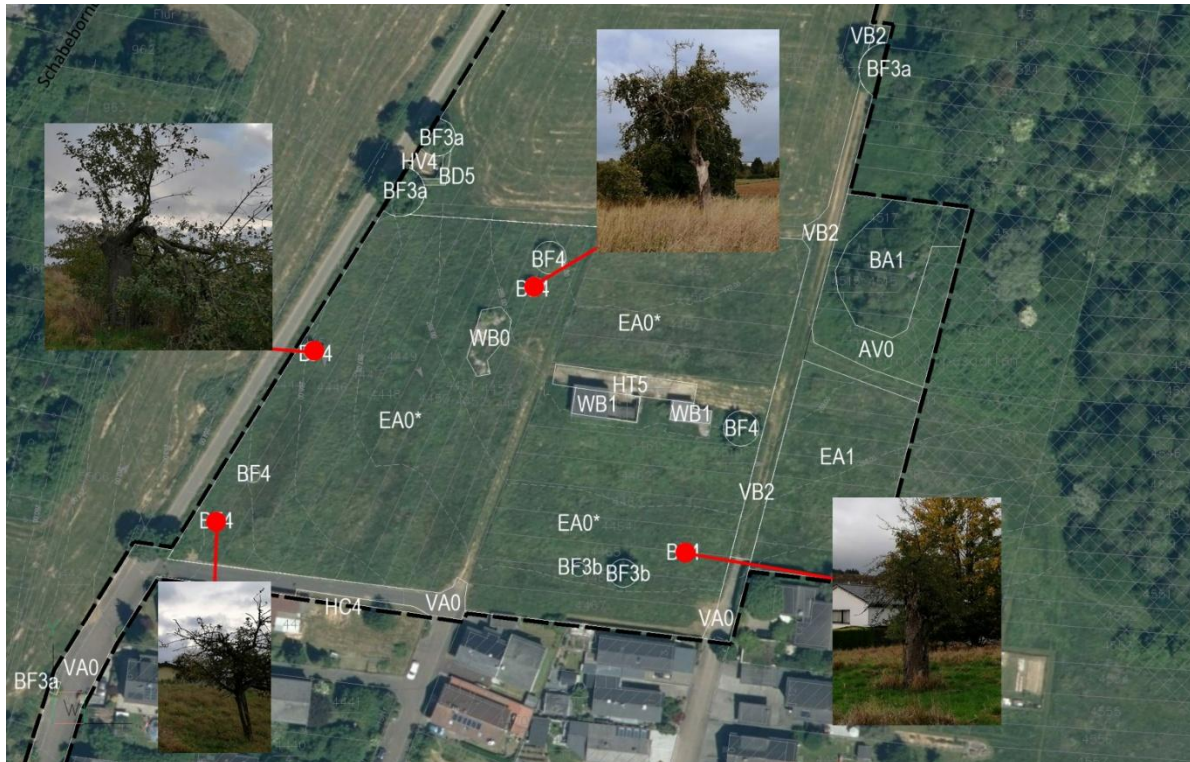
Zum Ausgleich des Eingriffs in das Feldgehölz im Westen des Plangebietes wird die Neuanlage eines Brutstandortes für potenziell betroffene Vogelarten empfohlen. Dazu können die Gehölzbestände westlich des Plangebietes in nördliche Richtung erweitert werden (Gemarkung Dernbach, Flur 13, Flurstück 961, s. nachfolgende Abbildung). Das Feldgehölz ist aus einheimischen Baum- und Straucharten zu pflanzen, zu entwickeln und langfristig zu erhalten. Die Maßnahme ist vor dem Eingriff umsetzen.



Flurstück zur Neuanlage bzw. Erweiterung des bestehenden Feldgehölzes westlich des Plangebietes

3. Maßnahmen zur Kompensation von Totholzverlusten

In der Zerfallsphase befindliche Obstgehölze im Plangebiet sind zu frostfreien Zeiten, inklusive Wurzelstock und umgebendem Erdkörper, auf das Flurstück 961, Gemarkung Dernbach, Flur 13, vgl. vorangegangene Abbildung zwischen den dort anzupflanzenden Gehölzen umzusetzen. Äste können vollständig gekappt werden. Der natürliche Zerfall der Tothölzer/ Baumstümpfe ist am neuen Standort zu dulden. Der Vorgang ist von einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen.



Übersicht der Standorte vom Obstgehölzen in der Zerfallsphase

4. Maßnahmen zur Kompensation potenziellen Haselmauslebensräumen

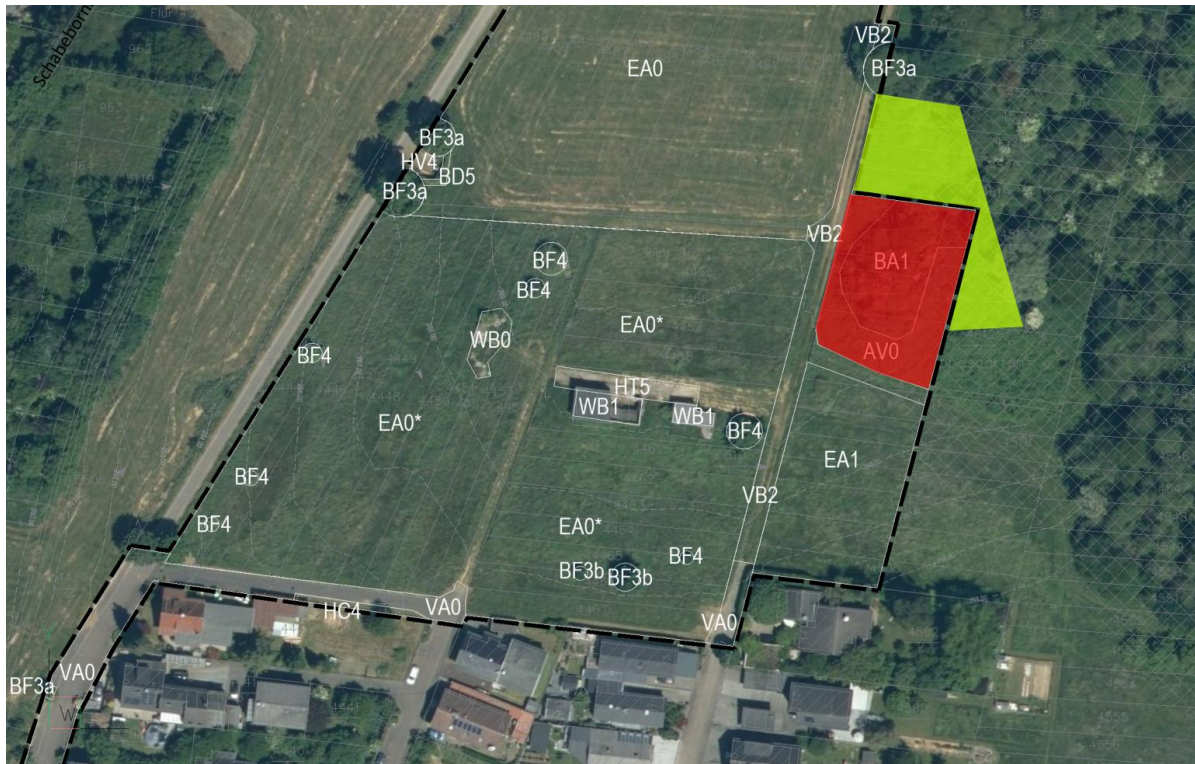
Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, sollten folgende Maßnahmen implementiert werden:

- Rodungszeitenregelung: Unter Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten (vgl. §39 (5) Nr. 2 BNatSchG) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar ist nicht mit relevanten Auswirkungen auf die winterschlafhaltende Art zu rechnen. Die Tiere wandern dann nach Ende des Winterschlafs aus dem devastierten Bereich in die umgebenden Lebensräume ab.
- Zeitenregelung zur Rodung von Wurzelstöcken: Die Art überwintert häufig in Erdlöchern, mitunter unter Wurzelstöcken. Durch eine Beschränkung der Stockrodung auf den Zeitraum zwischen Anfang Mai und Ende September können Individuenverluste vermeiden werden.
- Kein schweres Gerät: Die Rodungsarbeiten sollen ohne den Einsatz schweren Geräts (z.B. Harvester) auf den zu rodenden Flächen erfolgen. Hiermit können Individuenverluste der häufig in Erdlöchern überwinternden Art vermieden werden.
- In direkter Umgebung des Waldrandbereichs am östlichen Ende des Plangebiets sollen 3 Haselmauskästen gehängt und dauerhaft unterhalten werden. Ziel ist die Schaffung sehr gut geeigneter Quartiermöglichkeiten in potenziellen Lebensräumen im direkten Umfeld, um den Tieren ein Abwandern in diese Bereiche zu ermöglichen.

Alternativ zu den vorliegenden Auflagen kann der Bereich innerhalb der Aktivitätszeit der Haselmaus (Meist Anfang Mai bis Ende September) von einem faunistischen Büro geprüft und mit der vorliegenden Situation angemessenen Auflagen freigegeben werden. Da die



Flächennutzung von Jahr zu Jahr variiert, ist eine der Umsetzung der Maßnahme zeitnahe Situationserfassung erforderlich.



Eingriffsbereich Haselmauslebensräume (rot) und Ausgleichsfläche für Haselmauskästen (grün)

Allgemeine Schutzmaßnahmen

Nutzung des Oberflächenwassers

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 5 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

Baugrunduntersuchungen

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.



Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skelettteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnanzeige ist zu richten an *landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de* oder telefonisch 0261 - 6675 3000.



12. Zusätzliche Angaben

12.1 Methodik und Kenntnislücken

Bestandsaufnahmen der Vegetation erfolgten Ende April 2019 und Oktober 2025. Es wurden Bodengutachten durchgeführt mit dem Ziel einer Abgrenzung des Deponiebereichs und damit einhergehender Bodenbelastungen. Faunistische Untersuchungen wurden in Form einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung durchgeführt.

Eine konkretisierte Entwässerungsplanung wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

12.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Das gesetzliche Modell des § 4c BauGB ist ersichtlich auf Kooperation von Gemeinden und Fachbehörden angelegt. Es besteht eine Informationspflicht der Fachbehörden, aber auch z.B. von Umweltfachverbänden, Landschaftspflegevereinen, ehrenamtlichem Naturschutz etc.

Gemäß § 4 (3) BauGB unterrichten die Behörden nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans die Ortsgemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Hierbei handelt es sich um die Überwachung erheblicher, insbesondere unvorhergesehener Umweltauswirkungen. Darüber hinaus ist auch der Vollzug der festgesetzten bzw. der durch städtebauliche Verträge gesicherten landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zu überwachen.

Auslöser von Überwachungsmaßnahmen sind Anhaltspunkte für das Vorliegen insbesondere unvorhergesehener Umweltauswirkungen, z.B.:

- die Überschreitung bestimmter Grenzwerte an Messstellen außerhalb des Plangebiets;
- Beschwerden von Betroffenen, z.B. bei Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm etc.);
- Defizite bei der Umsetzung von naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Überwachung in der Praxis erfolgt durch folgende Instrumente:

- Begehung des Plangebiets zur Prüfung des Orts-/Landschaftsbildes, ggf. Korrekturen über die Grünordnung;
- baubegleitende Sicherungsmaßnahmen;
- Messungen bzw. gutachterliche Untersuchungen bei Lärm-/Emissionsproblematik;
- Kanalbefahrungen zur Prüfung der Dichtigkeit;
- bei Bedarf zusätzliche Untersuchungen (etwa Zustand der Fauna oder Gewässergüte).



12.3 Referenzliste der Quellen gem. Anlage 1, Nr. 3d), BauGB

Im Folgenden wird die Referenzliste der Quellen aufgeführt, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden:

- **Landesentwicklungsprogramm IV** Rheinland-Pfalz (4. Teilfortschreibung 2023)
- **Regionaler Raumordnungsplan** Mittelrhein-Westerwald (2017)
- **Biotoptypenkartieranleitung** für Rheinland-Pfalz, LökPlan GbR, 2020
- **Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde Wirges
- **Praxisleitfaden** zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, 2021
- **Planung vernetzter Biotopsysteme**, Landesamt für Umwelt, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>
- **Kartenviewer Boden**, Landesamt für Geologie und Bergbau, http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=9
- **Geoexplorer Wasser**, Ministerium für die Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>
- **Sturzflutkarte**, Landesamt für Umwelt RLP, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>
- **Hochwassergefahrenkarte**, Landesamt für Umwelt, <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>
- **Hochwasserrisikokarte**, Landesamt für Umwelt, <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/geoportal-wasser/build/index.html?applicationId=44288>
- **Landschaftsinformationssystem** der Naturschutzverwaltung mit Teilkarten, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/
- **Klimawandelinformationssystem**, Rheinland-Pfalz Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen, <https://www.klimawandel.rlp.de/klimawandel/klimatische-aenderungen>
- Geologische **Radonkarte**, Landesamt für Umwelt, <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>
- **Heutige potenzielle natürliche Vegetation**, Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>
- Denkmalliste Rheinland-Pfalz, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, <https://gdke.rlp.de/wer-wir-sind/landesdenkmalpflege/anleitungen-antraege-formulare-und-informationen/denkmalliste>
- **Tourenplaner Rheinland-Pfalz**, Rheinland-Pfalz Tourismus GmbH, <https://www.tourenplaner-rheinland-pfalz.de/>
- **Outdooractive**, <https://www.outdooractive.com/de/>
- **Fotoaufnahmen** und **Bestandsaufnahmen** des Planungsbüros Stadt-Land-plus GmbH, 2019, 2025



13. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Ortsgemeinde Dernbach plant die Schaffung von weiteren Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) auf Grundstücksflächen in attraktiver, exponierter Lage im Norden der Ortsgemeinde in Verlängerung der Straßen Steinsmühle, Bergstraße und Hohlweg aufgrund der guten Anbindung an das Autobahndreieck Dernbach 39 (A 48/A 3).

Auf annähernd dem gesamten Plangebiet befinden sich intensiv genutzte sowie seit mehreren Jahren nicht mehr genutzte Mähwiesen. Vereinzelt einige Gehölze vorzufinden.

Das Gebiet grenzt nach Süden an den bestehenden Siedlungskörper, nach Westen an intensiv genutzte Mähwiesen sowie Feldgehölze, nach Norden an Ackerflächen, sowie nach Osten an einen größeren Gehölzbestand.

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Durch die Planung kommt es unvermeidbar zu der Versiegelung von Boden, insgesamt ist mit einer zusätzlichen Vollversiegelung von ca. 1,2 ha auszugehen.

Die sich durch die Bautätigkeit, die Anlage und die Nutzung des Gebiets sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergebenden Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt:

Schutzgut	Eingriffserheblichkeit
Mensch, menschliche Gesundheit	gering
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	hoch
Boden, Fläche	hoch
Wasser	gering
Klima, Luft	gering
Landschaftsbild, Erholung	gering

Durch folgende plangebietsinterne Maßnahmen sollen die Eingriffe minimiert werden:

- Baumpflanzungen auf den Grundstücken
- Schaffung einer Randeingrünung
- allgemeine Schutzmaßnahmen

Es ergibt sich entsprechend ein zusätzlicher, externer Ausgleichsbedarf. Eingriffe in das Schutzgut Boden sind durch schutzgutbezogene Maßnahmen auszugleichen. Außerdem ist ein Biotopwertdefizit von 160.477 Punkten mindestens auszugleichen.

Die Planung ist unter Berücksichtigung von noch zu definierenden, weiteren Maßnahmen als verträglich zu beurteilen.



Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Kai Schad/bo
B.eng Landschaftsarchitektur
Boppard-Buchholz, November 2025