



Ortsgemeinde Dernbach

Verbandsgemeinde Wirges

Bebauungsplan

„Grenzweg“

Teil A: Textliche Festsetzungen

Teil B: Begründung inkl. Umweltbericht

**Fassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der
Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2
BauGB**

September 2025

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH

PLANUNGSBÜRO DITTRICH GmbH & Co. KG

Bahnhofstraße 1 53577 Neustadt (Wied)

+49 2683 9850 0 www.pd-dittrich.de

Inhaltsverzeichnis

Teil B: Begründung inkl. Umweltbericht

I.	Begründung	1
1.	Planungsanlass und Erläuterung des Planungsumfanges	1
2.	Räumliche Lage und Geltungsbereich	1
3.	Erschließung	2
4.	Übergeordnete Planungsvorgaben	4
5.	Erläuterung der Planung	6
II.	Umweltbericht	11
1.	Einleitung	11
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
3.	zusätzliche Angaben	35
4.	Bestandteile	47

I. Begründung

1. Planungsanlass und Erläuterung des Planungsumfanges

Die Ortsgemeinde Dernbach beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Grenzweg“. Ein Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Flurstück 4210/2, Flur 43, Gemarkung Dernbach. Im Plangebiet ist bereits eine Handelsgärtnerei ansässig. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Übernahme des Familienbetriebes und will seinen Wohnsitz in unmittelbarer Nähe des Betriebs errichten, insbesondere aufgrund des hohen Pflegeaufwandes der Pflanzen auch außerhalb der Verkaufszeiten (z.B. Bewässerung und Pflege der Pflanzen). Die Ortsgemeinde Dernbach schließt sich der Absicht des Vorhabenträgers zur Errichtung eines Wohngebäudes im Anschluss an das Gärtnereigelände an und leitet das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Grenzweg“ ein.

Da sich die genannten Grundstücke derzeit zumindest in Teilen im Außenbereich gem. § 35 BauGB befinden und für die vorhandene Handelsgärtnerei die Voraussetzungen für eine Privilegierung nicht gegeben sind, müssen mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes im Plangebiet geschaffen werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6.586 m² (Flurstücke 4210/2, 4214 und 4215 tw., Flur 43, Gemarkung Dernbach) im Norden der Ortsgemeinde Dernbach an der südlichen Grenze der Ortslage von Wirges. Östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet und südlich liegen teilweise kleingärtnerisch genutzte sowie mit Gehölzen bestockte Grünflächen.

Die Realisierung der Bebauung und Regelung der in Zukunft im Plangebiet zulässigen Nutzungen soll mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgen. Die Art der baulichen Nutzung wird als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Der Bebauungsplan wird unter dem Namen „Grenzweg“ geführt.

Die Darstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Maßstab 1:500 für die Mischgebietsflächen und im Maßstab 1:1000 für die Kompensationsfläche im Bereich des Flurstücks 4942/2, Flur 52, Gemarkung Dernbach.

2. Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der Ortslage der Stadt Wirges im Gemeindegebiet der Ortsgemeinde Dernbach.

Die Höhenlage im Norden und Nordosten des Flurstücks 4210/2 beträgt ca. 285 m ü. NHN und fällt in Richtung Südwesten des Flurstücks 4214 auf ca. 279,5 m ü. NHN.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6.586 m² (Flurstücke 4210/2, 4214

und 4215 tw., Flur 43, Gemarkung Dernbach), hinzu kommt die externe Kompensationsfläche mit einer Größe von 3.000 m².

Das Plangebiet ist geprägt von der bestehenden Handelsgärtnerei. Im Süden des Plangebiets liegt ein Teil einer Kleingartenanlage und im Osten besteht eine Eingrünung durch einen Gehölzbestand. Nördlich der Planung liegt die Ortslage der Stadt Wirges, westlich und südwestlich liegen weitere Mischbebauung und Gewerbebetriebe. Südlich des Plangebiets liegen kleingärtnerisch genutzte Grundstücke und östlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Abbildung 1: Luftbildausschnitt (Quelle LVerMGeo RLP)

Flächenbilanz:

Mischgebiet: 5.534 m²

Private Grünfläche: 1.052 m²

Gesamtfläche Plangebiet Grenzweg: 6.586 m²

+ Externe Kompensationsfläche: 3.000 m²

3. Erschließung

Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Martin-Luther-Straße, welche westlich

des Plangebiets verläuft. Der bestehende Gärtnereibetrieb wird bereits über die Martin-Luther-Straße erschlossen.

Entwässerungsplanung

Im Juni 2024 wurde vom Planungsbüro Dittrich GmbH & Co. KG eine Entwässerungsplanung für das Plangebiet erstellt und mit den Verbandsgemeindewerken Wirges abgestimmt.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in den Mischwasserkanal im Bereich des Martin-Luther-Straße eingeleitet.

Das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser, welches nicht als Brauchwasser genutzt oder auf unversiegelten Flächen der Plangebiets versickert wird, wird in ein in Erdbauweise zu errichtendes Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von ca. 185 m³ im Süden des Plangebiets eingeleitet und von dort aus gedrosselt in den Regenwasserkanal im Bereich der Martin-Luther-Straße eingeleitet (Drosselung auf 7,5 l/s).

Das Regenrückhaltebecken ist mit gebietstypischem Saatgut einzusäen und durch ein- bis zweischürige Mahd extensiv zu pflegen.

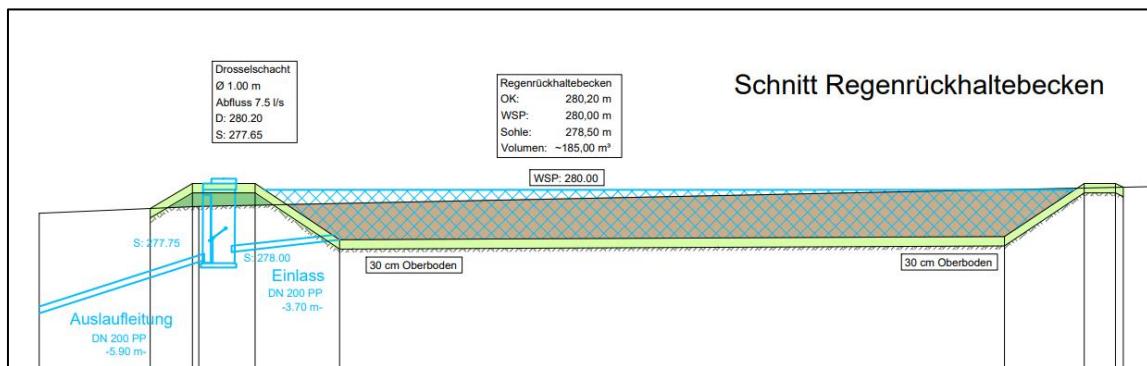


Abbildung 2: Auszug Entwässerungsplanung 2024

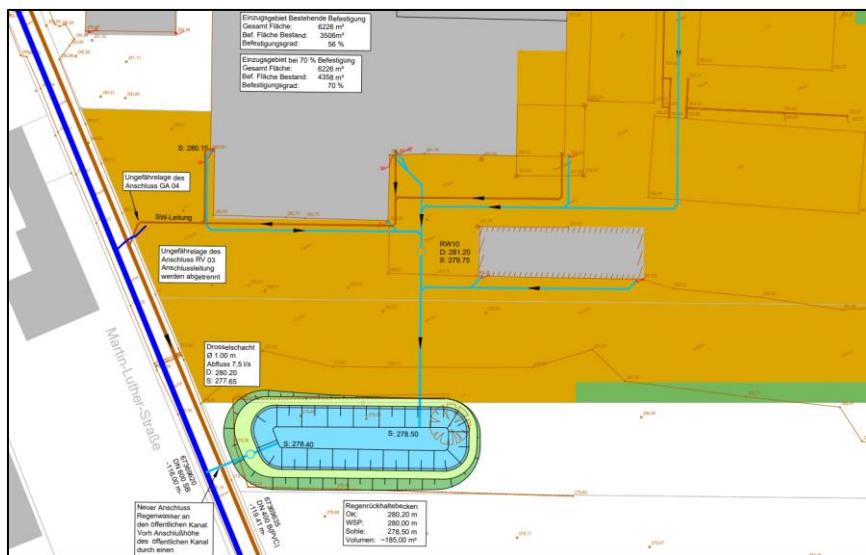


Abbildung 3: Auszug Entwässerungsplanung 2024

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

Regionaler Raumordnungsplan, LEP IV

Im regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald wird das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt.

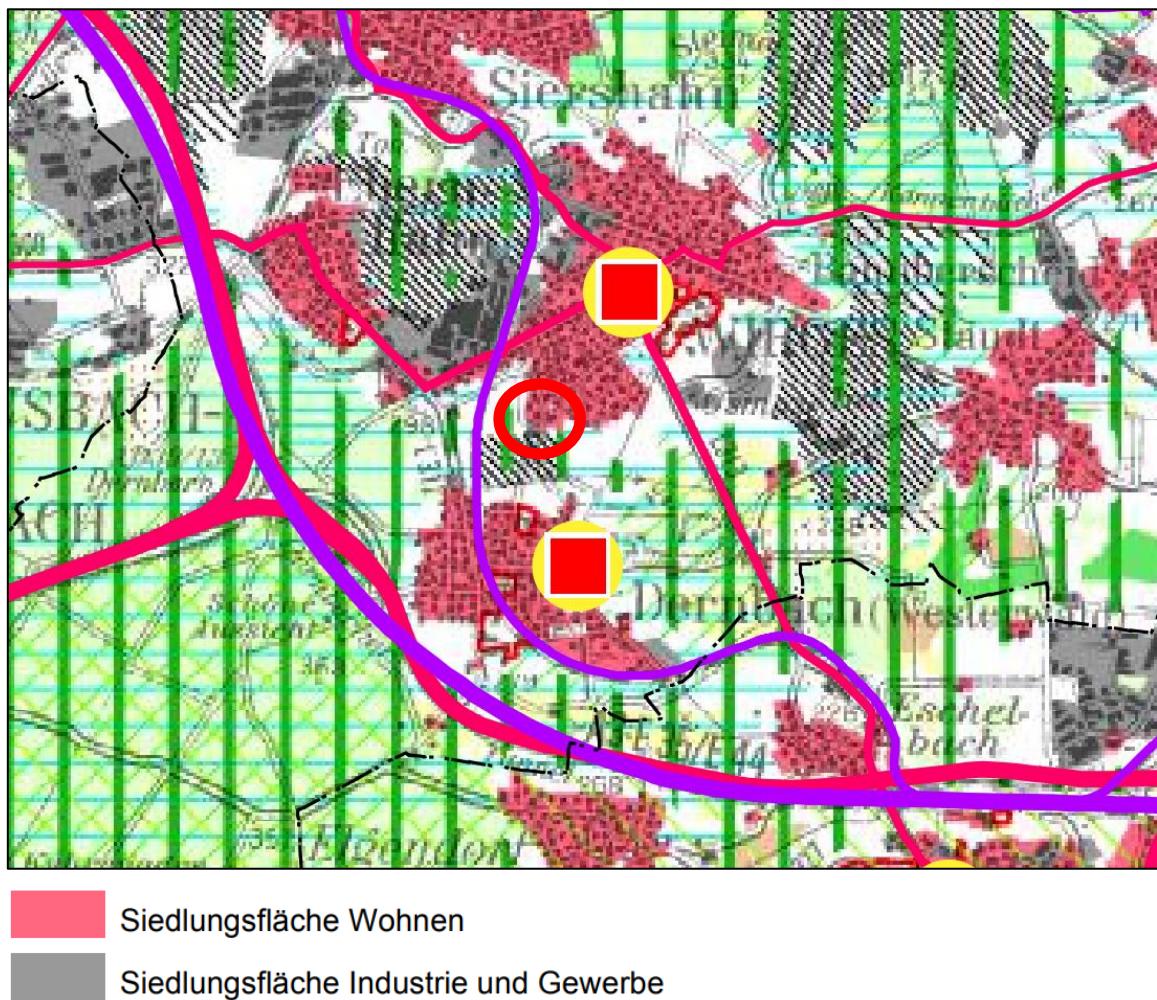


Abbildung 4: Auszug aus der Gesamtkarte RROP 2017

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Grundsätze und Ziele des regionalen Raumordnungsplans sind nicht zu erwarten.

Im Landesentwicklungsprogramm IV lautet das Ziel 34:

„Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.“

Dem Ziel 34 des LEP IV wird im vorliegenden Fall durch den Anschluss des Plangebiets an die Ortslage von Wirges entsprochen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges stellt im Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan kann gem. § 8 Abs. 2 als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gewertet werden.



Abbildung 5: Auszug Flächennutzungsplan VG Wirges

Schutzgebiete

Von der Planung sind keine Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, gesetzlich geschützten Biotope, Landschaftsschutzgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete betroffen.

Artenschutz

Im Juli 2023 erstellte das „Büro für Freiraumplanung“, D. Liebert aus 52477 Alsdorf einen Fachbeitrag Artenschutz zur Bewertung der Auswirkungen der Ausweisung von Mischgebietsflächen im Plangebiet auf planungsrelevante Arten. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht ab Seite 17 ff. dargestellt. Die im Fachbeitrag aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

5. Erläuterung der Planung

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es die planungsrechtliche Regelung für die bauliche Nutzung der Flurstücke 4210/2 und 4214 vorzugeben, die südlich an die Ortslage von Wirges angrenzen. Es werden Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie insbesondere die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Zudem wird die Fläche des für die Entwässerung des Plangebiets erforderlichen Regenrückhaltebeckens im Bereich des Flurstücks 4215 in den Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets einbezogen.

Planzeichnung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen legen die überbaubaren Grundstücksflächen fest. Am östlichen Rand des Plangebiets werden private Grünflächen für die Entwicklung einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen festgesetzt.

Im Bereich des Flurstücks 4215 wird die Fläche für die Errichtung des Regenrückhaltebeckens, welches für die Entwässerung des Plangebiets erforderlich ist, in den Geltungsbereich einbezogen und als private Grünfläche sowie Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

Die Fläche für die Entwicklung eines Laubwaldes im Bereich von Fichtenkalamitätsflächen ca. 2 km südwestlich des Mischgebiets wird als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt.

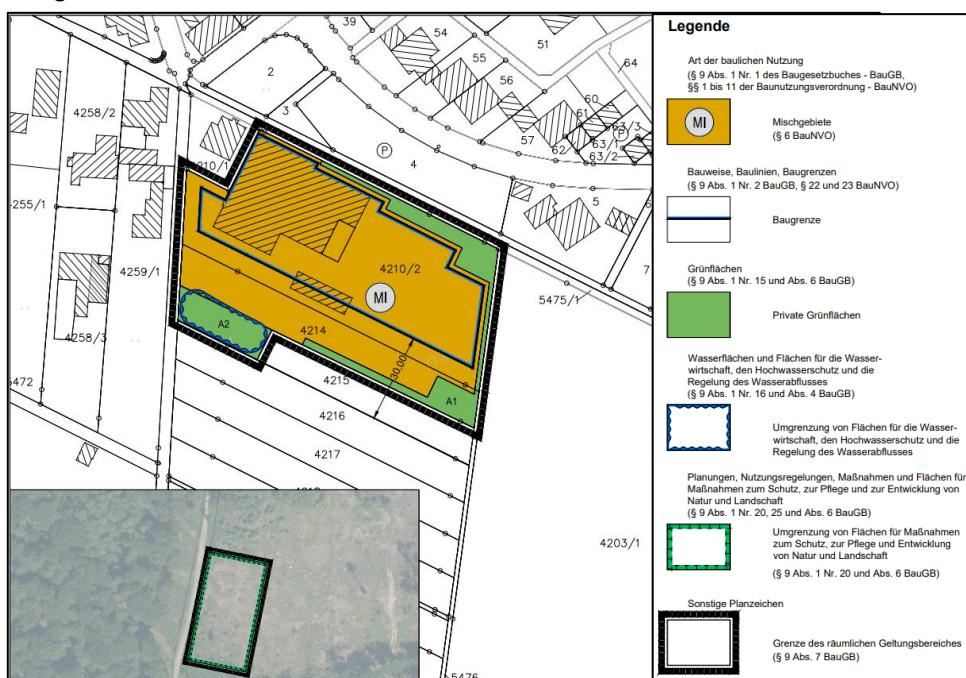


Abbildung 6: Ausschnitt Planzeichnung Entwurf, Stand März 2025

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Sonstige Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe. Alle weiteren Nutzungen des § 6 BauNVO sind nicht Teil des Bebauungsplanes und werden somit ausgeschlossen (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen).

Bordellartige- und Vergnügungs-Betriebe werden ebenso gezielt ausgeschlossen, da die Ansiedlung solcher Betriebe im Plangebiet seitens der Ortsgemeinde städtebaulich nicht erwünscht ist.

Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird die Grundfläche baulicher Anlagen auf max. 3.320 m² und die Größe der Geschossfläche auf max. 6.640 m² festgesetzt.

Eine Überschreitung der Größe der Grundfläche baulicher Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist bis max. 4.358 m² zulässig.

Das entspricht einer GRZ 1 von ca. 0,6 und einer GRZ 2 von ca. 0,79. Die Festsetzung der Grundfläche in m² erfolgt, da die Versiegelung von 4.358 m² Grundlage für die Entwässerungsplanung war.

Es werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen und die Höhe baulicher Anlage wird durch eine maximale Gebäudehöhe von 10 m bei beidseitig geneigten Dächern, 9 m bei einseitig geneigten Dächern und 8,5 m bei Flachdächern beschränkt.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen wird eine Höhe von 285,0 m ü. NHN festgesetzt. Liegt die Erdgeschossfußbodenhöhe unter dieser Höhe, gilt diese als unterer Bezugspunkt. Das soll gemeinsam mit der Beschränkung der Anzahl der Vollgeschosse verhindern dass z.B. durch Geländeabgrabungen Gebäude entstehen können, die wesentlich höher als 10 m sind.

Technische Anlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m überschreiten. Diese Festsetzung dient der Ermöglichung von technischen Aufbauten wie Aufzugschächten, Schornsteinen oder aufgeständerten PV-Modulen.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung dient der Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild hinsichtlich des Anteils der bebauten Fläche und der Höhenentwicklung und gleichzeitiger optimaler Nutzung der bebauten Flächen durch die Ermöglichung der Errichtung und Nutzung mehrerer Geschosse.

Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Bei der offenen

Bauweise sind Gebäudelängen bis 50 m zulässig. Das vorhandene Verkaufsgebäude der Handelsgärtnerei hat eine Abmaßung von ca. 44 x 36 m, womit der Bestand im Plangebiet einer offenen Bauweise entspricht.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um die Nutzbarkeit der Mischgebietsflächen nicht unverhältnismäßig stark einzuschränken.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die mit Gebäuden überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch Baugrenzen dargestellt. Die Baugrenze hält zu Flurstücken Dritter einen Abstand von 30 m ein, womit dem Risiko durch umstürzende Bäume bei Sturm begegnet wird. Das Flurstück 4215 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers, womit er im Rahmen der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht selbst zur Entnahme von Bäumen, welche drohen bei Sturmereignissen auf die Gebäude im Plangebiet zu stürzen, verpflichtet ist.

Grünflächen

Im Osten des Plangebiets wird eine private Grünfläche zur Entwicklung einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen festgesetzt (A1).

Im Süden des Plangebiets wird eine private Grünfläche mit der Überlagerung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Hier ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens in Erdbauweise für die Rückhaltung und anschließende gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser geplant.

Die Fläche ist (nach Beendigung der Erdarbeiten) mit gebietstypischem Saatgut zur Biotopentwicklung (RSM 8.1) einzusäen und durch eine ein- bis zweischürige Mahd zwischen dem 15. Juni und 14. November eines jeweiligen Jahres extensiv zu pflegen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Folgende im Fachbeitrag Artenschutz festgelegte Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

- Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln gefällt oder gerodet werden. In dem Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September dürfen keine Rückschnitte oder Rodungen vorgenommen werden. Ausnahmen können nur mit gesonderter Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.
- In Gehölzbeständen im Umfeld der Planung sind gem. Fachbeitrag Artenschutz (Büro für Freiraumplanung, D. Liebert, 52477 Alsdorf, 18.07.2023) 3 Kunsthörste zu

montieren.

- In Gehölzbeständen im Umfeld der Planung sind gem. Fachbeitrag Artenschutz (Büro für Freiraumplanung, D. Liebert, 52477 Alsdorf, 18.07.2023) 3 Nisthilfen für Turteltauben zu montieren.
- Auf dem Flurstück 4942/2, Flur 52, Gemarkung Dernbach ist auf Nadelbaum-Konversionsflächen eine Fläche von 3.000 m² als Laubwald aus heimischen Laubbaumarten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche muss im unmittelbaren Anschluss an bestehende Laubwald- oder Mischwaldflächen entwickelt werden, sodass eine zusammenhängende Fläche von min. 1 ha entsteht.

Hinweis: Die Umwandlung von Nadelwald in Laubwald dient sowohl der Kompensation des artenschutzrechtlichen Eingriffs, als auch der Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffs in die übrigen Schutzgüter.

- In Gehölzbeständen im Umfeld der Planung sind gem. Fachbeitrag Artenschutz (Büro für Freiraumplanung, D. Liebert, 52477 Alsdorf, 18.07.2023) 20 künstliche Fledermausquartiere zu montieren.

Hinweis: Die Montage der Kunsthörste, Nisthilfen und künstlichen Fledermausquartiere erfolgt unmittelbar südlich der externen Kompensationsfläche im Süden des Flurstücks 4942/2, Flur 52, Gemarkung Dernbach.

Diese Maßnahmen dienen der Kompensation des bereits teilweise erfolgten Eingriffs in die Schutzgüter, der über den bislang genehmigten Bestand der Handelsgärtnerei hinaus geht.

Insbesondere wird die Umwandlung einer Rodungsfläche eines standortfremden Nadelwaldes (Fichtenforst) in eine Laubwaldfläche mit heimischen Laubgehölzen festgesetzt (Flurstück 4942/2, Flur 52, Gemarkung Dernbach). Die Kompensationsmaßnahmenfläche liegt ca. 2 km südwestlich des Plangebiets.

Unmittelbar südlich der Kompensationsmaßnahmenfläche besteht auf dem Flurstück 4942/2, Flur 52, Gemarkung Dernbach ein Streifen älterer Buchen, an denen in Abstimmung mit dem Forstamt Neuhäusel die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung vorgeschriebenen Ersatzquartiere (3 Kunsthörste, 3 Nisthilfen für Turteltauben und 20 Fledermausquartiere) angebracht werden können.



Abbildung 7: Buchenbestand f. d. Installation von Ersatzquartieren

Als Eingriff wird lediglich der Anteil des Plangebiets bilanziert, dessen Nutzung durch den vorliegenden Bebauungsplan begründet wird und der über die bisherige Nutzung bzw. bislang genehmigte Nutzung des Plangebiets als Handelsgärtnerie hinausgeht.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt gemäß „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ des Ministeriums für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, Stand Mai 2021 und wird im Umweltbericht auf Seite 32 ff. dargestellt.

Gegenüber der derzeitigen Nutzung des Plangebiets auf einer Fläche von ca. 3.643 m² ist nach der Aufstellung des Bebauungsplanes eine bauliche Nutzung des Plangebiets durch Gebäude und Nebenanlagen auf bis zu 4.358 m² zulässig.

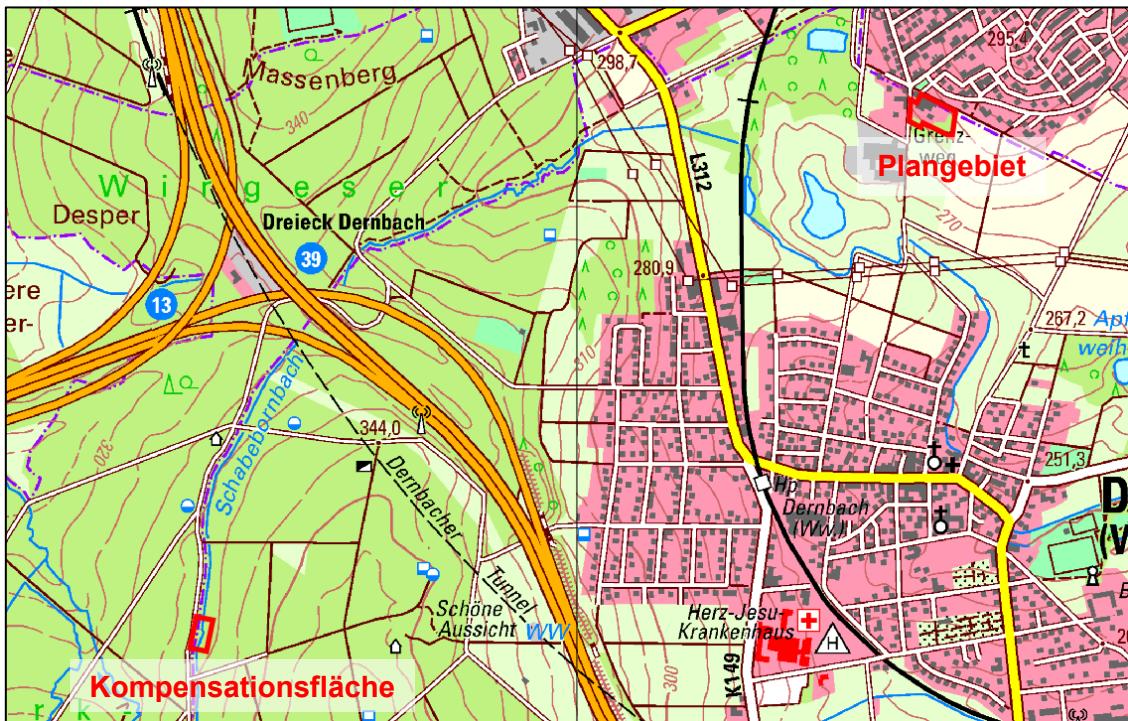


Abbildung 8: Übersichtslageplan Plangebiet und Kompensationsfläche

II. Umweltbericht

1. Einleitung

Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Ein Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Flurstück 4210/2, Flur 43, Gemarkung Dernbach. Der Vorhabenträger plant die Übernahme der bereits im Plangebiet ansässigen Handelsgärtnerei. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Die Ortsgemeinde Dernbach schließt sich der Absicht des Vorhabenträgers zur Errichtung eines Wohngebäudes im Anschluss an das Gärtnereigelände an und leitet das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Grenzweg“ ein.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6.586 m² (Flurstücke 4210/2, 4214 und 4215 tw., Flur 43, Gemarkung Dernbach) im Norden der Ortsgemeinde Dernbach an der südlichen Grenze der Ortslage von Wirges. Östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet und südlich liegen teilweise kleingärtnerisch genutzte Grünflächen. Im Bereich des Flurstücks 4942/2, Flur 52, Gemarkung Dernbach wird zudem auf einer Fläche von 3.000 m² die Entwicklung eines standortgerechten Laubwaldes als externe Kompensationsmaßnahme festgesetzt.

Im Plangebiet wird die Grundfläche baulicher Anlagen auf max. 3.320 m² und die Größe der Geschossfläche auf max. 6.640 m² festgesetzt.

Eine Überschreitung der Größe der Grundfläche baulicher Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist bis max. 4.358 m² zulässig.

Das entspricht einer GRZ 1 von ca. 0,6 und einer GRZ 2 von ca. 0,79. Die Festsetzung der Grundfläche in m² erfolgt, da die Versiegelung von 4.358 m² Grundlage für die Entwässerungsplanung war.

Im Plangebiet ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Höhe von 10,00 m über Erdgeschossfußbodenhöhe für Gebäude mit beidseitig geneigten Dächern, 9,00 m für einseitig geneigte Dächer und 8,50 m für Flachdächer festgesetzt.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Im Osten, Nordosten und Südosten des Plangebiets wird die Entwicklung einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen festgesetzt.

Gehölze dürfen aus Gründen des Artenschutzes ausschließlich zwischen Oktober und Februar entfernt werden, Ausnahmen können nur mit gesonderter Genehmigung der zulässigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

Zur Kompensation des Eingriffes in die Biotopfunktion sowie aus artenschutzrechtlichen Gründen wird neben der Entwicklung eines Laubwaldes auf dem Flurstück 4942/2, Flur 52, Gemarkung Dernbach das Anbringen von Kunsthorsten, Nistkästen und Fledermauskästen in Gehölzbeständen in der Nähe des Plangebiets festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird unter dem Namen „Grenzweg“ geführt.

Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.

Fachgesetze

u.a.

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Denkmalschutzgesetz

Der Bebauungsplan wird auf Basis der geltenden Gesetze erstellt. Insbesondere die Belange Schall-, Landschafts-, Arten- und Naturschutz sind in der Planung berücksichtigt.

Grundsätzlich ist nach § 1a BauGB folgende Belange besonders planungsrelevant.

„(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Der Bebauungsplan umfasst größtenteils Flächen, welche bereits durch die Nutzung der ansässigen Handelsgärtnerei geprägt werden und vorbelastet sind. Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird der Zulässigkeitsrahmen von Baumaßnahmen im Plangebiet genau geregelt und eine maßvolle Erweiterungsoption von ca. 1.632 m² bauliche Nutzung zusätzlich zum bereits genehmigten Bestand eröffnet.

„(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen werden unter 2. „Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen“ - „Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen“ (s. S. 27 ff.) dargestellt.

„(4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.“

Natura-2000-Gebiete sind nicht von der Planung betroffen. Die Belange des Artenschutzes werden unter 2. „Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen“ behandelt.

(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Die Mischgebietsnutzung im Plangebiet ist bereits weitgehend vorhanden. Die zusätzlich zu dem genehmigten Bestand ermöglichte bauliche Erweiterung beträgt 1.632 m².

Hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien greifen die entsprechenden Vorgaben der Bundes- und Landesgesetze (z.B. Gebäudeenergiegesetz, Landessolargesetz),

weitergehende Vorgaben werden unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit im Rahmen der textlichen Festsetzungen nicht getroffen.

Durch die Ermöglichung der Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass die zulässige Nutzung von zwei Vollgeschossen voll ausgeschöpft werden kann und gleichzeitig z.B. eine Aufständerung von PV-Modulen auf Dachflächen zulässig ist.

Durch die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens im Süden des Plangebiets wird Rückhalteraum für Niederschlagswasser geschaffen, was bei durch den Klimawandel voraussichtlich häufiger auftretenden Starkregenereignissen die Gefahr von Überschwemmungen im und in der Umgebung des Plangebiets mindert.

Zur Kompensation des Eingriffes in die Schutzgüter wird auf dem Flurstück 4942/2, Flur 52, Gemarkung Dernbach eine 3.000 m² große Fichtenkalamitätsfläche als standortgerechter Laubwald entwickelt. Diese Maßnahme des Waldumbaus dient dazu, für den Wald im Vergleich zu der ehemals vorhandenen Fichten-Monokultur die Resistenz gegen die Folgen des Klimawandels zu erhöhen. Ebenso wird die Maßnahme durch den Fachbeitrag Artenschutz begründet, der aufgrund des Eingriffs in den Waldbestand eine Entwicklung von Laubwald in Anschluss an bestehenden Laub- oder Mischwald (bestehender Wald FS 6906/9, Flur 49, Gemarkung Wirges) vorsieht.

Die Montage von Ersatzquartieren gem. den Vorgaben des Fachbeitrags Artenschutz erfolgt in Abstimmung mit dem Forstamt Neuhäusel im Süden des Flurstücks Flurstück 4942/2, Flur 52, Gemarkung Dernbach an dem dort vorhandenen Buchenbestand.

Schutzgebiete

Nationale Schutzgebiete

Von der Planung sind keine nationalen Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Naturparks, Landschaftsschutzgebiete) betroffen. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet liegt ca. 3,7 km nordöstlich des Plangebiets (NSG Malberg). 1,35 km südwestlich des Plangebiets beginnt der Naturpark Nassau, innerhalb dessen die Fläche für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme gelegen ist. Aufgrund des Abstandes zwischen Plangebiet und nationalen Schutzgebieten ist keine erhebliche Beeinträchtigung dieser zu erwarten.



Abbildung 9: Nationale Schutzgebiete i.d. Umgebung des Plangebiets

Natura 2000, FFH-Gebiete

Das nächstgelegene Natura-2000 Gebiet liegt ca. 862 m nordwestlich des Plangebiets (FFH-Gebiet Westerwälder Kuppenland (FFH-7000-018)). Aufgrund des Abstandes zwischen Plangebiet und Natura-2000-Gebieten ist durch die vorliegende Planung keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

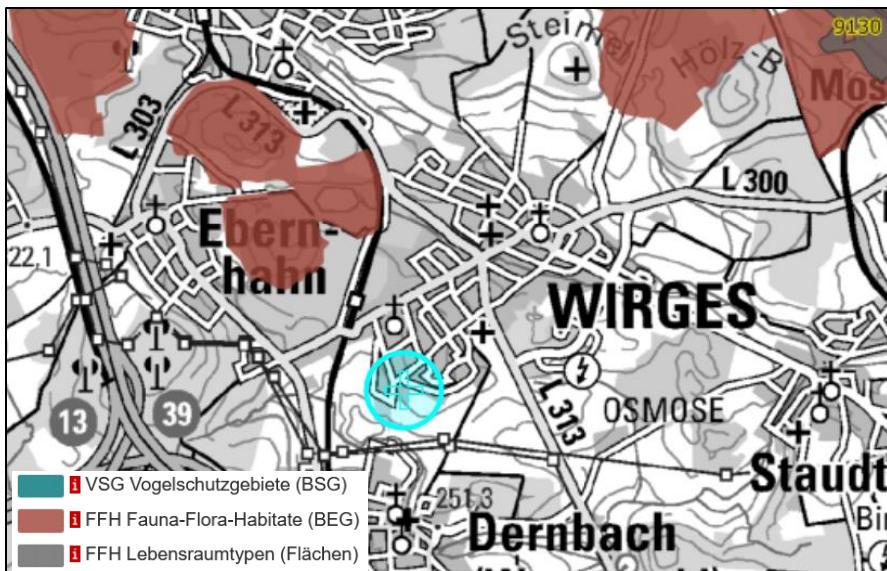


Abbildung 10: internationale Schutzgebiete i.d. Umgebung des Plangebiets

Gesetzlich geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Ca. 700 m südöstlich des Plangebiets liegt das gesetzlich geschützte Biotop „Feuchtbrache nordöstlich Dernbach“, für welches aufgrund der Entfernung zwischen Planung und Biotop keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.



Abbildung 11: gesetzlich geschützte Biotope i.d. Umgebung des Plangebiets

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges wird das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ dargestellt, womit der Bebauungsplan gem. § 8 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gewertet werden kann.

Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald wird das Plangebiet als „Siedlungsfläche wohnen“ dargestellt.

Ein Konflikt der vorliegenden Planung mit den Zielen der Raumordnung liegt nicht vor (vgl. S. 3).

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt wurden

a) Bestandsaufnahme und Bewertung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage verfügbarer Umweltinformationen und wissenschaftlicher Erkenntnisse abgeschätzt werden kann.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet besteht derzeit zum Großteil als Handelsgärtnerei. Im Osten und Südosten des Plangebiets besteht ein Gebüsch. Das Flurstück 4215 wird teilweise kleingärtnerisch genutzt.

Im Rahmen der Stellungnahme zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren schreibt die Untere Naturschutzbehörde des Westerwaldkreises, dass im Plangebiet in den Jahren 2010 und 2014 Anlagen errichtet wurden, für die keine Genehmigung vorliegt. Aus diesem Grund wird im Rahmen der Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung der Gelände zustand von 1998, soweit dieser aus Luftbildern nachvollzogen werden kann, als Ausgangssituation angesetzt. Die Einstufung der ehemals vorhandenen Biotoptypen erfolgte auf Grundlage von Luftbildauswertungen sowie Geländebegehungen und ergibt für den Osten des Plangebiets den Biotoptypen „sonstige Laubmischwälder einheimischer Arten, Anteil nicht standortheimischer Baumarten über 20%“ (AG2).

Vom Plangebiet gehen derzeit vor allem Emissionen in Form des Verkehrs in und aus dem Plangebiet durch Kunden sowie Zulieferer der Handelsgärtnerei aus. Durch die Errichtung eines Wohngebäudes im Osten des Plangebiets ist keine relevante Erhöhung der vom Plangebiet ausgehenden Emissionen zu erwarten.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Wie bereits für das Schutzgut Mensch beschrieben, wird im Rahmen der Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung aufgrund zwischen 2010 und 2014 erfolgter Eingriffe der Gelände zustand von 1998 als Ausgangssituation angesetzt. Die Einstufung der ehemals vorhandenen Biotoptypen erfolgte auf Grundlage von Luftbildauswertungen sowie Geländebegehungen und ergibt für den Osten des Plangebiets den Biotoptyp „sonstige Laubmischwälder einheimischer Arten, Anteil nicht standortheimischer Baumarten über 20%“ (AG2).



Abbildung 12: Luftbild 1998 (grün: Geltungsbereich)

Der Fachbeitrag Artenschutz (Büro für Freiraumplanung, D. Liebert, 18.07.2023) legte für die artenschutzrechtliche Bewertung ebenfalls den Gelände zustand von 1998 zugrunde und kam zu folgendem Ergebnis:

„5.3. Begründung

5.3.1 Habicht, Mäusebussard, Rotmilan und Sperber

Alle genannten Arten nutzen zur Fortpflanzung häufig Randstrukturen von Waldgebieten mit freier Anflugmöglichkeit durch Schneisen. Der Horst wird in hohen Bäumen (z.B. Lärche, Fichte, Kiefer oder Rotbuche) in 14 bis 28 m Höhe angelegt. Ein paralleles Vorkommen aller potentiell vorkommenden Greife ist bereits aufgrund der Kleinräumigkeit des Eingriffs sowie der Konkurrenzsituation (Fressfeinde / Nahrungskonkurrenz) ausgeschlossen.

Zu Grund gelegt wird für die hier betrachteten Arten das Vorkommen von 1 Stück Horst.

5.3.2 Waldkauz, Turteltaube, Star

Alle genannten Arten nutzen zur Fortpflanzung Baumhöhlen in Waldgebieten oder sonstigen Gehölzstrukturen. Ein paralleles Vorkommen aller potentiell vorkommenden Höhlenbrüter ist bereits aufgrund der Kleinräumigkeit des Eingriffs sowie der

Konkurrenzsituation (Fressfeinde / Nahrungskonkurrenz) ausgeschlossen. Zudem ist aufgrund des hohen Nadelbaumanteils das Vorkommen von zahlreichen potentiell geeigneten Baumhöhlen ausgeschlossen.

Zu Grund gelegt wird für die hier betrachteten Arten das Vorkommen von 1 Stück besetzter Baumhöhle.

5.3.3 Waldlaubsänger

Der Waldlaubsänger lebt bevorzugt in ausgedehnten alten Laub- und Mischwäldern (v.a. in Buchenwäldern) mit einem weitgehend geschlossenen Kronendach der Altbäume und einer schwach ausgeprägten Strauch- und Krautschicht. Die Brutreviere sind 1 bis 3 ha groß. Das Nest wird in oder unter Gras- und Krautbüscheln, an kleinen Sträuchern, Baumwurzeln oder in Bodenvertiefungen gut versteckt angelegt.

Aufgrund des worst-case Charakters der Betrachtung erfolgt folgende Bewertung:

Als ausgedehnter alter Laub- oder Mischwald (v.a. Buchenwald) mit einem weitgehend geschlossenen Kronendach der Altbäume und einer schwach ausgeprägten Strauch- und Krautschicht ist die Fläche im Zustand 1998 nicht zu bewerten – siehe Luftbilder und Text. Die Größe des Waldbestandes erreicht kaum die Mindestgröße des Brutreviers von min. 1 ha. Ein reiches Angebot an Gras- und Krautbüscheln, kleinen Sträuchern, Baumwurzeln oder Bodenvertiefungen zur Nestanlage war nicht vorhanden. Zusätzlich sind die Störfaktoren zu betrachten, die auf den eher kleinen Waldbestand auch im Jahr 1998 bereits wirkten. In Folge der rechtssicheren Betrachtung des „worst case“ Ansatzes wird zu Grunde gelegt, dass die Schaffung einer etwa 0,3 ha großen Laubwaldfläche in Ergänzung zu einer bereits bestehenden Waldfläche (Mindestgröße gesamt 1 ha) den Verlust kompensieren kann.

5.3.4 Fledermausarten

Eine Betroffenheit der primär waldgebundenen Fledermausarten kann aufgrund des worst case Charakters der Prüfung nicht ausgeschlossen werden (rot markierte Arten). Darüber hinaus wären als potentiell betroffen diejenigen Arten zu betrachten, die sowohl an Gebäuden als auch im Wald Quartiere beziehen.

Es ist dabei zu betrachten, dass nahezu alle Fledermausarten auf ein strukturreiches Umland (Nahrungshabitat) angewiesen sind. Dies ist hier nicht in guter Ausprägung vorhanden. Zudem ist festzustellen, dass angesichts des hohen Grades an Nadelbäumen kein höhlenreicher Altwald vorhanden ist und folglich ein reiches Quartierangebot fehlt. Winterquartiereignung kann insgesamt ausgeschlossen werden.

Stellvertretend wird als Lebensraum für die Bechsteinfledermaus abgebildet:

Als Sommerquartier bevorzugt diese waldbewohnende Art Baumhöhlen. Die Bechsteinfledermaus wechselt häufig ihr Quartier und ist daher auf ein Quartierverbundsystem angewiesen, wie es z.B. in einem höhlenreichen Wald mit vielen alten Bäumen und entsprechendem Totholzanteil vorhanden ist (hier nicht gegeben).

Als Winterquartiere suchen die Bechsteinfledermäuse unterirdische Hohlräume wie beispielsweise Höhlen, Bunker, Stollen oder alte Kellergewölbe auf.

Zu Grund gelegt wird für die hier betrachtete Artengruppe das Vorkommen von max. 10 Stück Einzel- Zwischenquartieren.

6. Maßnahmenkonzept

Ziel der Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum vorgezogenen Ausgleich von artenschutzrelevanten Beeinträchtigungen ist es, das Eintreten der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit den Artikeln 12, 13 und 16 FFH-Richtlinie zu verhindern. Solche Maßnahmen werden vor allem dann beachtet, wenn sie tatsächlich geeignet sind, Auswirkungen auf geschützte Arten zu vermeiden oder so weit zu reduzieren, dass keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote mehr geltend gemacht werden können. Bedingt durch die zu erwartenden Wirkfaktoren im Rahmen einer Umsetzung des Planvorhabens können für die im Wirkungsraum potentiell auftretenden besonders und streng geschützten Tierarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG eintreten. Aufgrund der Geländehistorie können Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nicht nach gängigen Verfahren formuliert werden, sondern werden (dem worst case Ansatz folgend) nachträglich betrachtet und sind unmittelbar umzusetzen. Dabei wird zu Grunde gelegt, dass die folgenden allgemeinverbindlichen Vorgaben beachtet wurden und bei weiteren Maßnahmen beachtet werden:

- Um der Zerstörung bebrüteter Nester sowie dem Verlust von Eiern und Jungvögeln wildlebender, europäischer Vogelarten vorzubeugen, sind Bäume, Gehölze und/oder Gebüsche außerhalb der Kernbrutzeiten europäischer Vogelarten zu entfernen.

Darüber hinaus sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Konflikt	Maßnahme
Überplanung von 1 Stück Horststandort	<p>Der Verlust ist durch die Montage von 3 Stück Kunsthörsten im Umfeld der Planung zu kompensieren.</p> <p>Eine ausreichende Entfernung des Maßnahmenstandorts zu potenziellen Stör- und Gefahrenquellen ist sicherzustellen. Weiterhin ist auf eine ausreichende Störungsarmut bezüglich Erholungsnutzung (Spaziergänger etc.) zu achten. Die Maßnahmen sind eindeutig und individuell zu markieren (aus der Nutzung genommene Bäume).</p>
Überplanung von 1 Stück Baumhöhle	<p>Der Verlust ist durch die Montage von 3 künstlichen (artspezifischen / Tuteltaube) Nisthilfen zu kompensieren.</p> <p>Eine ausreichende Entfernung des Maßnahmenstandorts zu potenziellen Stör- und Gefahrenquellen ist sicherzustellen. Weiterhin ist auf eine ausreichende Störungsarmut bezüglich Erholungsnutzung (Spaziergänger etc.) zu achten. Die Maßnahmen sind eindeutig und individuell zu markieren (aus der Nutzung genommene Bäume).</p>
Überplanung von 0,3 ha Wald	<p>Der Verlust ist in Form einer Schaffung von Laubwaldflächen (auch Waldumwandlung auf Nadelbaum Konversionsflächen ist möglich) auf einer Fläche von min. 0,3 ha zu kompensieren. Dabei ist zwingend darauf zu achten, dass sich im unmittelbaren Anschluß bereits vergleichbare Flächen (Laubwald oder</p>

	<p>Mischwald) befinden und die zusammenhängende Fläche eine Größe von min. 1 ha besitzt.</p>
Überplanung von 10 Stück Fledermaus Einzel- Zwischenquartieren	<p>Der Verlust ist durch die Montage von 20 Stück künstlichen Fledermausquartieren (Baummontage) zu kompensieren.</p> <p>Als Maßnahmenstandort eignen sich vorrangig geschlossene Wälder bzw. Waldinseln ab einer Größe von mind. 3-5 ha.</p> <p>Eine ausreichende Entfernung des Maßnahmenstandorts zu potenziellen Stör- und Gefahrenquellen ist sicherzustellen.</p> <p>Die Ausbringung der Kästen soll in Gruppen zu je 10 Stk. in den ausgesuchten Parzellen erfolgen. Jede Kastengruppe soll mehrere Modelle beinhalten.</p> <p>Das Anbringen der Kästen soll in unterschiedlichen Höhen (>3-4 m als Schutz vor Vandalismus, Diebstahl und Störungen) und mit unterschiedlicher Exposition (von schattig bis sonnig, am Bestandsrand / im Bestand) erfolgen.</p> <p>Auf günstige An- und Abflugflugmöglichkeiten ist zu achten (Freiheit von hineinragenden Ästen).</p> <p>Anforderungen an Qualität und Menge</p> <p>Um ein wirksames Quartierangebot zu realisieren sind >10 Kästen pro Hektar gruppenweise, in einem Radius von 2 km um das bestehende Vorkommen, auf den geeigneten Flächen anzubringen.</p>
	<p>Kasten tragende Bäume sind dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen.</p> <p>In einer Pufferzone von 100 m um den Kastenstandort muss der Waldbestand mindestens dauerwaldartig bewirtschaftet oder anderweitig (z.B. durch Nutzungsaufgabe) störungssarm gestellt werden.</p> <p>Die Montage ist fachlich zu begleiten - die Koordinaten sind der montierten Kästen sind der Genehmigungsbehörde mitzuteilen.</p>

7. Zusammenfassung

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der nach Abschichtung betroffenen Arten, die im Untersuchungsgebiet Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten besitzen bzw. potentiell besitzen konnten, kann ohne die Ergreifung von Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden.

Durch eine Umsetzung des empfohlenen Maßnahmenkonzepts lässt sich der Eintritt der Zugriffsverbote im Sinne § 44 Abs. 1 BNatschG Nr.1 bis Nr.3 jedoch (nachträglich) wirkungsvoll verhindern. (...)"

Die im Rahmen des Fachbeitrags Artenschutz festgelegten Maßnahmen werden als Festsetzungen in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen. Die Maßnahmen zur Minderung und Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ werden im Kapitel „Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen“ genauer dargestellt.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine relevanten Veränderungen im Plangebiet zu erwarten. Der Betrieb der Handelsgärtnerei wird weitergeführt und die zwischen 2010 und 2014 erfolgten Eingriffe könnten gem. § 35 BauGB nachträglich genehmigt werden.

Schutzgut Wasser, Boden und Fläche

Der Boden im Plangebiet ist durch die vorhandene Nutzung größtenteils verändert. Im Osten des Plangebiets kann auf Grundlage des Gelände Zustandes von 1998 von einer weitgehend intakten Bodenfunktion ausgegangen werden.

Das Plangebiet ist der Bodenformengesellschaft „Böden aus solifluidalen Sedimenten“ mit „Braunerde über Parabraunerde-Pseudogley aus bimsasche- und lössführendem Schluff (Hauptlage)“ zuzuordnen. Die Standorttypisierung gibt für das Plangebiet Standorte mit hohem Wasserspeicherungsvermögen und schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt an. Der obere Grundwasserleiter stellt sich als Kluftgrundwasserleiter mit mäßiger Ergiebigkeit dar. Im Westen/Südwesten des Plangebiets liegt eine untergeordnete Fläche mit einem Porengrundwasserleiter äußerst geringer Ergiebigkeit vor. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung wird im Südwesten des Plangebiets als günstig und im übrigen Plangebiet als ungünstig eingestuft (Quelle: mapclient.lgb-rlp.de).

Durch die neuen Bauflächen können bisher offene Bodenflächen bebaut und versiegelt werden. Im Rahmen der Bauarbeiten wird zunächst der Oberboden abgeräumt und beseitigt. Der Oberboden wird ggf. zur späteren Wiederverwendung in Mieten gelagert. Mit dem Abtragen des Oberbodens werden die dort vorkommenden, am und im Boden lebenden Tiere, wie Käfer und Würmer, mit abgetragen. Die Bodenstruktur wird auf eine für die Baumaßnahmen erforderliche Tragfähigkeit verdichtet. Das Porenvolumen und die Lagerungsdichte des Bodens werden durch die Verdichtung verändert, wodurch sich die

Wasser- und Luftaufnahmekapazität reduziert. Diese Auswirkungen lassen sich nicht vermeiden. Auf versiegelten Flächen anfallendes Niederschlagswasser wird im Idealfall als Brauchwasser gesammelt und genutzt, u.a. für die Bewässerung der Grünflächen sowie der Pflanzen der Handelsgärtnerei, oder über die belebte Bodenzone im Bereich der unversiegelten Bodenflächen versickert. Sofern dies nicht möglich oder beabsichtigt ist, wird Niederschlagswasser nach einer Rückhaltung im Bereich des Flurstücks 4215, Flur 43, Gemarkung Dernbach in die öffentliche Kanalisation abgeleitet und steht damit der Grundwassererneubildung im Plangebiet und dessen Umfeld nicht mehr zur Verfügung. In der westlichen Hälfte des Plangebiets besteht bereits eine langjährige Nutzung durch die ansässige Handelsgärtnerei, welche als bereits vor Aufstellung des vorliegenden Bauleitplans erfolgt und zulässig gewertet werden kann.

Die Maßnahmen zur Minderung und Kompensation des Eingriffes in die Schutzgüter „Wasser, Boden und Fläche“ werden im Kapitel „Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen“ dargestellt.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser und Fläche sind bei Nichtdurchführung der Planung keine relevante Veränderung der Bestandssituation zu erwarten. Der Betrieb der Handelsgärtnerei wird weitergeführt und die zwischen 2010 und 2014 erfolgten Eingriffe könnten gem. § 35 BauGB nachträglich genehmigt werden.

Schutzgut Klima und Luft

Im Osten und Südosten des Plangebiets tragen vorhandene Grünflächen zur Kalt- und Frischluftentstehung bei. Bei der Überplanung eines Teils der vorhandenen Grünflächen durch eine Mischgebietsnutzung gehen diese als Vegetationsflächen für die Kalt- und Frischluftentstehung verloren.

Die Maßnahmen zur Minderung und Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut „Klima und Luft“ werden im Kapitel „Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen“ dargestellt.

Für das Schutzgut Klima und Luft sind bei Nichtdurchführung der Planung keine relevante Veränderung der Bestandssituation zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Das Gelände im Plangebiet besitzt ein Gefälle in Richtung Südwesten. Nördlich grenzt die Ortslage von Wirges an das Plangebiet. Westlich und südwestlich liegen Wohnbebauung sowie gewerbliche Bebauung auf dem Gebiet der Ortsgemeinde Dernbach. Südlich grenzen Gehölzbestände und kleingärtnerisch genutzte Flächen an das Plangebiet, östlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet selbst wird durch die vorhandene Handelsgärtnerei geprägt. Eine relevante Erholungsfunktion liegt im Plangebiet nicht vor. Im Osten des Plangebiets wird

ein Gehölzbestand durch eine Mischgebietsnutzung überplant. Die Maßnahmen zur Minderung und Kompensation des Eingriffes in das Schutzwert „Landschaft“ werden im Kapitel „Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen“ dargestellt.

Für das Schutzwert Landschaft wird bei Nichtdurchführung der Planung keine relevante Veränderung gegenüber der Bestandssituation erwartet.

Schutzwert kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Über Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet liegen derzeit keine Informationen vor.

Wechselwirkung zwischen den Schutzwerten

Im Bereich der bereits baulich genutzten Flächen liegen keine natürlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzwerten vor. Im Osten des Plangebiets kann, besonders vor den 2010 bis 2014 erfolgten Eingriffen, im Bereich des Gehölzbestandes von bedingt naturnahen Wechselwirkungen zwischen den Schutzwerten Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen sowie Klima ausgegangen werden welche jedoch durch bereits erfolgte Eingriffe (Entnahme von Gehölzen, Nutzung durch Außenanlagen des Gärtnereigeländes) beeinträchtigt sind. Von dem Betrieb der Handelsgärtnerei ging insbesondere schon vor den durch den vorliegenden Bebauungsplan begründeten Eingriffen in die Schutzwerte eine Störwirkung aus, die besonders für die Schutzwerte Mensch sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt relevant ist.

b) Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, Beschreibung – soweit möglich – insbesondere der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Belange § 1 Abs. 6, Nr. 7 L a) bis i) BauGB und Nichtdurchführung der Planung.

Bau des geplanten Vorhabens, Abrissarbeiten

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes dient der Ermöglichung der Errichtung eines Wohnhauses im Osten des Plangebiets. Ein Abriss von Anlagen des vorhandenen Gärtnereibetriebs wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht begründet und ist nicht geplant. Bei der Errichtung des geplanten Wohngebäudes sind baubedingte Emissionen (z.B. Lärm, Staub) zu erwarten, welche auf die Zeit der Bauarbeiten beschränkt sind. Durch die Nutzung des geplanten Wohngebäudes sind keine erheblichen zusätzlichen Emissionen zu erwarten.

Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

Fläche, Boden

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird zu dem als bereits als zulässig gewerteten Bestand (Gelände zustand 1998) eine zusätzliche Nutzung durch Gebäude und Nebenanlagen von ca. 1.632 m² begründet. Da aufgrund der bestehenden Nutzung des Plangebiets ein minimaler Erschließungsaufwand betrieben werden muss, wird mit der vorliegenden Planung dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Wasser

Das auf baulich genutzten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird teilweise in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser (z.B. zur Bewässerung der Pflanzen der Gärtnerei) genutzt. Soweit dies nicht möglich ist, versickert es auf angrenzenden Grünflächen im Plangebiet oder wird nach einer Rückhaltung im Bereich des Flurstücks 4215, Flur 43, Gemarkung Dernbach gedrosselt in die örtliche Kanalisation abgeleitet. Das in die Kanalisation eingeleitete Niederschlagswasser geht für die Grundwasserneubildung verloren, aufgrund der geringen Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche und der untergeordneten Bedeutung des Plangebiets für die Grundwasserneubildung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser zu erwarten.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Gem. Fachbeitrag Artenschutz wird durch die Planung im Osten des Plangebiets der Verlust von ca. 0,25 ha „Laubmischwald einheimischer Arten, Anteil nicht standortheimischer Baumarten (z.B. Fichte) über 20%“ sowie 500 m² Pufferzone zwischen Gehölzbestand und Gärtnereigelände begründet. Zur Kompensation ist im Bereich des Flurstücks 4942/2, Flur 52, Gemarkung Dernbach eine Fläche von min. 0,3 ha als Laubwald zu entwickeln.

Der Verlust des Lebensraumpotenzials ist ebenfalls durch die Installation von Kunsthörsten, Nisthilfen sowie Ersatzquartieren für Fledermäuse in Gehölzbeständen in der Nähe des Plangebiets auszugleichen.

Nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen

Sowohl für die Inanspruchnahme von Fläche und Boden, sowie der Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt wird keine erhebliche Beeinträchtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit erwartet.

Neben dem arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleich ist der Eingriff in den Gehölzbestand auch forstrechtlich auszugleichen.

Art und Menge an Emissionen

Bei der Errichtung des geplanten Wohngebäudes sind baubedingte Emissionen (z.B. Lärm, Staub) zu erwarten, welche auf die Zeit der Bauarbeiten beschränkt sind.

Vom Plangebiet gehen derzeit vornehmlich Emissionen aufgrund des Verkehrs durch Kunden sowie Anlieferungen des Gärtnereibetriebes aus. Durch die Nutzung des geplanten Wohngebäudes sind keine erheblichen zusätzlichen Emissionen zu erwarten.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Im Plangebiet anfallende Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt. Genaue Angaben zur Menge liegen nicht vor. Eine erhebliche Zunahme der erzeugten Abfälle durch die Errichtung eines Wohngebäudes ist nicht zu erwarten.

Risiken

für die menschliche Gesundheit

Durch die vorliegende Planung sind keine relevanten Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten. Vom Plangebiet gehen derzeit vornehmlich Emissionen aufgrund des Verkehrs durch Kunden sowie Anlieferungen des Gärtnereibetriebes aus. Durch die Nutzung des geplanten Wohngebäudes sind keine erheblichen zusätzlichen Emissionen zu erwarten, weshalb nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen zu rechnen ist.

für das kulturelle Erbe

Risiken für das kulturelle Erbe sind nicht zu erwarten.

für die Umwelt z.B. durch Unfälle

Relevante Risiken für die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind nicht zu erwarten.

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

Im Umfeld des Plangebiets sind keine Vorhaben oder Planungen bekannt, deren Auswirkungen die des Plangebiets u.a. hinsichtlich der Nutzung natürlicher Ressourcen oder Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz relevant beeinflussen oder verstärken könnten.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Relevante Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima sind nicht zu erwarten. Der Verlust von Vegetationsflächen durch die neu zulässige Bebauung wird durch die im Kapitel „Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen“ dargestellten Maßnahmen kompensiert.

So trägt insbesondere die Entwicklung eines standortgerechten Laubwalds auf Fichtenkalamitätsflächen der Entwicklung eines klimaresistenteren Waldes bei, während gleichzeitig der Eingriff in die Biotopfunktion im Plangebiet kompensiert wird.

Eine spezielle Betroffenheit der Planung aufgrund der Folgen des Klimawandels ist nicht zu erwarten. Bezuglich der Betroffenheit durch Starkregenereignisse ist für das Plangebiet ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 zu erstellen bzw. zu aktualisieren. Im Überflutungsnachweis ist darzustellen, dass im Plangebiet mindestens bis zu Niederschlagsmengen eines 30-jährigen Regenereignisses das anfallende Oberflächenwasser zurückgehalten wird bzw. Flächen innerhalb des Plangebiets schadlos überflutet werden.

Durch die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens im Süden des Plangebiets wird Rückhalteraum für Niederschlagswasser geschaffen, was bei durch den Klimawandel voraussichtlich häufiger auftretenden Starkregenereignissen die Gefahr von Überschwemmungen im und in der Umgebung des Plangebiets mindert.

eingesetzte Techniken und Stoffe

Es kommen die für den Betrieb der Handelsgärtnerie sowie die geplante Wohnnutzung üblichen Stoffe und Techniken zum Einsatz. Dazu gehört u.a. Verkehr durch Kraftfahrzeuge (z.B. Anlieferung), sowie die Anwendung von in einem Gärtnerbetrieb üblichen Stoffen und Techniken (z.B. gezielter Einsatz von Düngemitteln).

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen sowohl in der Bauphase als auch Betriebsphase

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut Mensch

Zur Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch wird die Art der baulichen Nutzung des Mischgebiets so eingeschränkt, dass u.a. Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke, Tankstellen oder Vergnügungsstätten, von denen potenziell unerwünschte Auswirkungen auf die in der Umgebung ansässigen Anwohner von Dernbach und Wirges ausgehen können, nicht zulässig sind.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wird die zulässige Höhe (max. 10 m) und Geschossigkeit (zwei Vollgeschosse) so beschränkt, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung zu erwarten sind.

Zudem wird zur Eingrünung des Plangebiets zur freien Landschaft im Nordosten, Osten und Südosten des Plangebiets die Entwicklung einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen

festgesetzt.

Die Begrenzung der Höhenentwicklung sowie die Eingrünung in Richtung Osten dient Ebenfalls der Minderung der Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Zur Verhinderung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sind Gehölze außerhalb der Brutzeiten von europäischen Vogelarten zu fällen.

Die Vorgaben des Fachbeitrags Artenschutz werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Montage von 3 Kunsthorsten im Umfeld der Planung
- Montage von 3 künstlichen Nisthilfen (artspezifisch f.d.Turteltaube)
- Montage von 20 Fledermausquartieren (Baummontage)
- Umwandlung von 0,3 ha Nadelwald in Laubwaldfläche im Anschluss an min. 0,7 ha bestehenden Laubwald (FS 4942/2, Flur 52, Gemarkung Dernbach)

Die Montage von Ersatzquartieren gem. den Vorgaben des Fachbeitrags Artenschutz erfolgt in Abstimmung mit dem Forstamt Neuhäusel im Süden des Flurstücks Flurstück 4942/2, Flur 52, Gemarkung Dernbach an dem dort vorhandenen Buchenbestand.

Für die Umwandlung von 0,3 ha Nadelwald in Laubwaldflächen wird in den textlichen Festsetzungen keine Vorschrift bezüglich der zu pflanzenden Baumarten gemacht. Die Umsetzung der Maßnahme hat in Abstimmung zwischen der Ortsgemeinde Dernbach als Grundstückseigentümer und dem Forstamt Neuhäusel zu erfolgen. Die Revierförsterin Frau Böbinger hat im Rahmen der Vorabstimmung die Pflanzung von Erlen, Eichen, Hainbuchen und/oder Linden vorgeschlagen, was dem im Fachbeitrag Artenschutz vorgegebenen Entwicklungsziel entspricht.

Im Nordosten, Osten und Südosten des Plangebiets sind die Mischgebietsflächen mit einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen einzugründen (private Grünfläche A1).

Der Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens (private Grünfläche A2) ist mit gebietstypischem Saatgut zur Biotopentwicklung (RSM 8.1) einzusäen und durch eine ein- bis zweischrüge Mahd zwischen Juni und November extensiv zu pflegen. So wird im Bereich des Regenrückhaltebeckens eine Fettwiese in mäßig artenreicher Ausprägung entwickelt. Die Festsetzungen im Bereich der privaten Grünflächen dienen insbesondere dem Erhalt einer gewissen Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere.

Wasser, Boden

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser, welches nicht innerhalb der unbebauten Grundstücksflächen versickert wird vorzugsweise in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt (z.B. für die Bewässerung von Grünflächen und Pflanzen des Gärtnerbetriebes).

Niederschlagswasser, welches nicht im Bereich der unbebauten Grundstücksflächen versickert oder als Brauchwasser genutzt wird, wird über ein herzustellendes Regenrückhaltebecken im Bereich des Flurstücks 4215, Flur 43, Gemarkung Dernbach gedrosselt in die Kanalisation im Bereich des Flurstücks 5469/1, Flur 43, Gemarkung Dernbach eingeleitet.

Die Festsetzungen der privaten Grünflächen A1 und A2 als Hecke aus heimischen Laubgehölzen sowie Extensivgrünland dient ebenfalls dem Erhalt/der Wiederherstellung der Bodenfunktionen, insbesondere der Funktion für den Wasserhaushalt.

Auf dem Flurstück 4942/2, Flur 52, Gem. Dernbach wird eine Fichtenkalamitätsfläche in einen standortgerechten Laubwald umgewandelt, wodurch ebenfalls eine Verbesserung der Bodenfunktion sowie des Wasserhaushalts (z.B. eine verbesserte Grundwasserneubildungsrate gegenüber einem Fichtenbestand) bewirkt wird.

Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit

Durch die Ermöglichung der Erweiterung des baulichen Bestands werden ca. 1.632 m² bislang offene Bodenflächen überprägt und versiegelt, die dann nicht mehr zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zur Verfügung stehen. Das lässt sich bei einer Umsetzung der Planung nicht vermeiden.

Ein Teil des Eingriffs ist bereits durch eine bislang nicht genehmigte Erweiterung im Osten des Gärtnereigeländes erfolgt.

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt durch Begrünungsfestsetzungen der privaten Grünflächen sowie die Umwandlung einer Fichtenkalamitätsfläche in standortgerechten Laubwald ca. 2 km südwestlich der Mischgebietsfläche.

Die Montage von Ersatzquartieren gem. den Vorgaben des Fachbeitrags Artenschutz erfolgt in Abstimmung mit dem Forstamt Neuhäusel unmittelbar südlich der externen Kompensationsfläche an dem dort vorhandenen Buchenbestand.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird eine Erweiterung der baulichen Anlagen auf ca. 1.632 m² ermöglicht. Hierin sind bereits erfolgte Erweiterung der Außenanlagen der Handelsgärtnerei im Osten des Gärtnereigeländes berücksichtigt, welche insbesondere in den Jahren 2010 und 2014 stattgefunden haben.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an den Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz (MKUEM 2021).

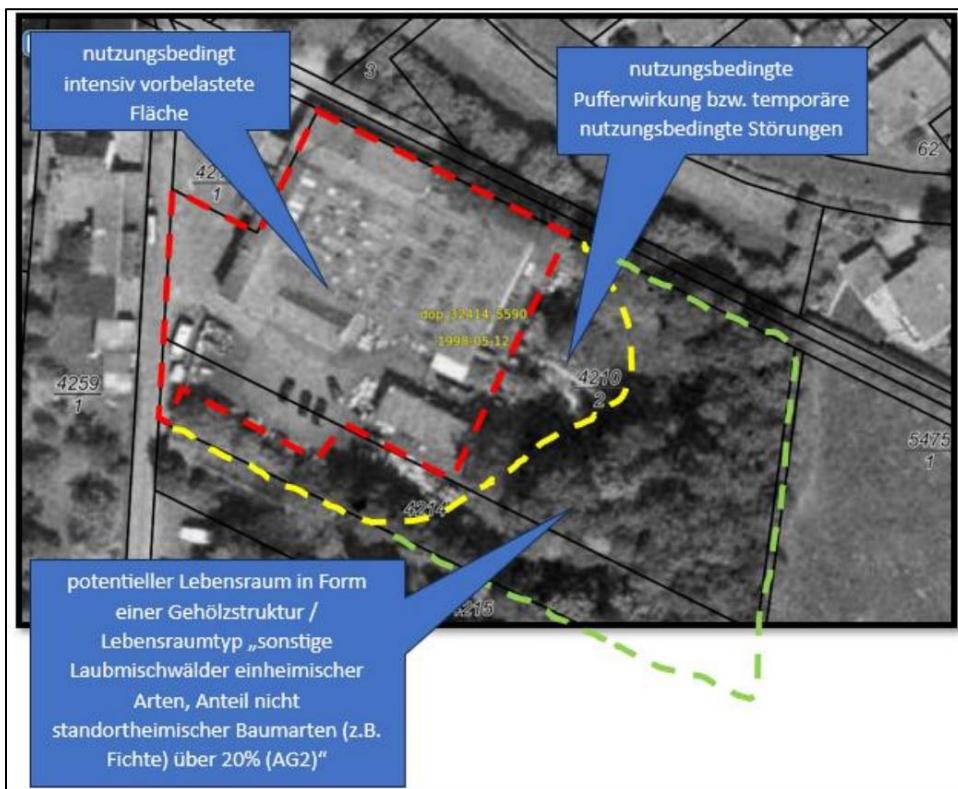


Abbildung 13: Zugrunde gelegter Gelände zustand gem. Luftbild 1998 (Auszug Fachbeitrag Artenschutz)

Ermittlung d. Biotoptwerts vor dem Eingriff (Kompensationsfläche grün)				
Code	Biotoptyp	Biotoptwert/m ²	Fläche (m ²)	Biotoptwert (BW)
A	Wälder			
AG2	Sonstiger Laubmischwald einheimischer Arten Anteil nicht standortheimischer Baumarten über 20 %	10	2458	24580
AG2	einheimischer Arten Anteil nicht standortheimischer Baumarten über 20 % (- 1 Punkt durch temporäre, nutzungsbedingte Störungen)	9	1042	9378
H	Weitere anthropogen bedingte Biotope			
HN1	Gebäude	0	1338	0
HT2	Hofplatz, Lagerplatz -Schotter, wassergebunden	3	795	2385
HT1	Hofplatz, Lagerplatz -hoher Versiegungsgrad	0	593	0
HS2	Kleingarten (aktueller Zustand, bei Bewertung als Waldfläche Zuordnung zum Biotoptyp AG2 (- 1 Biotoptpunkt))	11	361	3971
	externe Kompensationsfläche			
AJ	Fichtenwald Anteil standortheimischer Baumarten unter 20%	7	3000	21000
	Gesamt:		9587	61314

Ermittlung d. Biotoptwerts nach dem Eingriff (Kompensationsfläche grün)				
Code	Biotoptyp	Biotoptwert/m ²	Fläche (m ²)	Biotoptwert (BW)
HN1	Gebäude	0	3320	0
HT2	Hofplatz, Lagerplatz -Schotter, wassergebunden	3	0	0
HT1	Hofplatz, Lagerplatz -hoher Versiegelungsgrad	0	1038	0
HJ1	Ziergarten -strukturarm	7	1176	8232
BD3	Strauchhecke mit Überhältern mittlerer Ausprägung	15	692	10380
EA1	Fettwiese, mäßig artenreich (da Grad der tatsächlichen Vernässung unbekannt keine Einstufung in Biotoptyp "EC", - 2 Punkte Abzug aufgrund von Neuanlage und ggf. Beschattung, entspricht dem Biotoptyp EE1, brachgefallene Fettwiese, mäßig artenreich)	13	361	4693
externe Kompensationsfläche				
AG	Sonstige Laubwälder heimischer Laubbaumarten <i>Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 10%</i>	13	3000	39000
	Gesamt:		9587	62305

Gemäß der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird der Eingriff im Bereich des Plangebiets durch die Umwandlung einer Fichtenkalamitätsfläche in einen Laubmischwald mit heimischen Laubbaumarten kompensiert. Die Kompensationsmaßnahme im Bereich des Flurstücks 4942/2, Flur 52, Gemarkung Dernbach dient somit sowohl der Kompensation des artenschutzrechtlichen Eingriffs, als auch der Kompensation des Eingriffs in die Biotoptfunktion sowie den Boden- und Wasserhaushalt.

Südlich der externen Kompensationsfläche besteht ein Buchenbestand, an dem die Anbringung der Kunsthörste, Nisthilfen für Turteltauben und Fledermausersatzquartiere geplant ist.

(d) Planungsalternativen

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Bereich der Flurstücke 4210/2, 4214 und 4215 (tw.), Gemarkung Dernbach erfolgt vornehmlich Aufgrund der bereits im Plangebiet ansässigen Handelsgärtnerei. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Übernahme des Familienbetriebs und plant die Errichtung eines Wohngebäudes im Osten des Flurstücks 4210/2. Die Errichtung in unmittelbarer Nähe zum Betrieb ist insbesondere aufgrund des hohen Pflegeaufwandes der Pflanzen auch außerhalb der Verkaufszeiten (z.B. Bewässerung und Pflege der Pflanzen) notwendig.

Die Zulässigkeit der Errichtung baulicher Anlagen richtet sich derzeit nach den §§ 34 und 35 BauGB.

Neben der Ermöglichung der baulichen Erweiterung im Osten des Plangebiets dient die Aufstellung des Bebauungsplanes der eindeutigen Regelung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den baulichen Bestand.

Da die vorliegende Planung insbesondere der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für ein bereits in großen Teilen bebautes Gelände einer ortsansässigen Handelsgärtnerei dient, ist die Frage nach Standortalternativen im vorliegenden Fall hinfällig. Die vollständige Verlegung des Betriebs ist nicht praktikabel.

Die Festsetzung einer anderen Gebietsart (z.B. Wohngebiet oder Gewerbegebiet) entspricht nicht der geplanten Nutzung des Plangebiets oder dem im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung gesteckten städtebaulichen Ziel der Entwicklung als gemischte Baufläche.

(e) Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen.

Es sind keine Auswirkungen auf Grund der geplanten Nutzungen im Mischgebiet für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Störfallrelevante Anlagen sind nicht geplant oder zulässig. Der Anwendungsbereich des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) bleibt von der vorliegenden Planung unberührt.

3. zusätzliche Angaben

(a) Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

Die Grundlage für die Bewertung der Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter stellte der Vergleich des Zustands des Plangebiets unter Berücksichtigung der bereits genehmigten baulichen Anlagen (Gelände zustand ca. 1998) sowie dem künftig zu erwartenden Gelände zustand bei maximaler Ausnutzung der Grundfläche baulicher Anlagen dar.

Die Bewertung des Gelände zustands erfolgte anhand von Luftbildauswirkungen in Kombination mit der Aufnahme des derzeitigen Zustands des Plangebiets durch Ortsbegehungen sowie der Bewertung der in den Portalen des Landes RLP (insbesondere LANIS RLP, Kartenviewer des LGB RLP, Wasserportal RLP) zugänglichen Informationen.

Die Auswirkungen auf den Artenschutz wurden aufgrund des bereits erfolgten Eingriffs in Teilen des Plangebiets auf Grundlage einer „Worst-case“-Betrachtung prognostiziert. D.h. es wird das maximale Vorkommen von Arten gem. dem aufgrund der Luftbildauswertung zugeordneten Biotoptyp angenommen.

Trotz der erschwerten eindeutigen Zuordnung von Biotoptypen und der Ausgangssituation des Gelände zustands aufgrund bereits erfolgter Eingriffe können die Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange weitgehend zuverlässig prognostiziert werden.

(b) Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Bei Einhaltung der festgesetzten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind keine erhebliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt zu erwarten.

Die Überwachung aller Maßnahmen, die dazu beitragen, nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu minimieren und/oder zu kompensieren unterliegt der Bauaufsichts- und der Naturschutzbehörde sowie der Ortsgemeinde Dernbach und der Verwaltung der Verbandsgemeinde Wirges.

Besondere Maßnahmen wie beispielsweise ein dauerhaftes Monitoring sind nicht vorgesehen.

(c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Allgemeines

Ein Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Flurstück 4210/2, Flur 43, Gemarkung Dernbach. Der Vorhabenträger plant die Übernahme der bereits im Plangebiet ansässigen Handelsgärtnerei. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Die Ortsgemeinde Dernbach schließt sich der Absicht des Vorhabenträgers zur Errichtung eines Wohngebäudes im Anschluss an

das Gärtnereigelände an und leitet das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Grenzweg“ ein. Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6.586 m² (Flurstücke 4210/2, 4214 und 4215 tw., Flur 43, Gemarkung Dernbach) im Norden der Ortsgemeinde Dernbach an der südlichen Grenze der Ortslage von Wirges. Östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet und südlich liegen teilweise kleingärtnerisch genutzte Grünflächen. Im Bereich des Flurstücks 4942/2, Flur 52, Gemarkung Dernbach wird zudem auf einer Fläche von 3.000 m² die Entwicklung eines standortgerechten Laubwaldes als externe Kompensationsmaßnahme festgesetzt. Südlich dieser Fläche erfolgt in einem vorhandenen Buchenbestand die Installation der im Rahmen des Fachbeitrags Artenschutz vorgeschriebenen Ersatzquartiere.

Schutzgebiete

Von der Planung sind keine Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, gesetzlich geschützten Biotope, Landschaftsschutzgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete betroffen.

Bestandsaufnahme des Umweltzustands sowie erhebliche Beeinträchtigungen

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet besteht derzeit zum Großteil als Handelsgärtnerei. Im Osten und Südosten des Plangebiets besteht ein Gebüsch. Das Flurstück 4215 wird teilweise kleingärtnerisch genutzt.

Im Rahmen der Stellungnahme zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren schreibt die Untere Naturschutzbehörde des Westerwaldkreises, dass im Plangebiet in den Jahren 2010 und 2014 Anlagen errichtet wurden, für die keine Genehmigung vorliegt. Aus diesem Grund wird im Rahmen der Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung der Gelände zustand von 1998, soweit dieser aus Luftbildern nachvollzogen werden kann, als Ausgangssituation angesetzt. Die Einstufung der ehemals vorhandenen Biotoptypen erfolgte auf Grundlage von Luftbildauswertungen sowie Geländebegehungen und ergibt für den Osten des Plangebiets den Biotoptypen „sonstige Laubmischwälder einheimischer Arten, Anteil nicht standortheimischer Baumarten über 20%“ (AG2).

Vom Plangebiet gehen derzeit vor allem Emissionen in Form des Verkehrs in und aus dem Plangebiet durch Kunden sowie Zulieferer der Handelsgärtnerei aus. Durch die Errichtung eines Wohngebäudes im Osten des Plangebiets ist keine relevante Erhöhung der vom Plangebiet ausgehenden Emissionen zu erwarten.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Wie bereits für das Schutzgut Mensch beschrieben, wird im Rahmen der Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung aufgrund zwischen 2010 und 2014 erfolgter Eingriffe der Gelände zustand von 1998 als Ausgangssituation angesetzt. Die Einstufung der ehemals vorhandenen Biotoptypen erfolgte auf Grundlage von Luftbildauswertungen sowie

Geländebegehungen und ergibt für den Osten des Plangebiets den Biotoptyp „sonstige Laubmischwälder einheimischer Arten, Anteil nicht standortheimischer Baumarten über 20%“ (AG2).



Abbildung 14: Luftbild 1998 (grün: Geltungsbereich)

Der Fachbeitrag Artenschutz (Büro für Freiraumplanung, D. Liebert, 18.07.2023) legte für die artenschutzrechtliche Bewertung ebenfalls den Gelände zustand von 1998 zugrunde und kam zu folgendem Ergebnis:

„5.3. Begründung

5.3.1 Habicht, Mäusebussard, Rotmilan und Sperber

Alle genannten Arten nutzen zur Fortpflanzung häufig Randstrukturen von Waldgebieten mit freier Anflugmöglichkeit durch Schneisen. Der Horst wird in hohen Bäumen (z.B. Lärche, Fichte, Kiefer oder Rotbuche) in 14 bis 28 m Höhe angelegt. Ein paralleles Vorkommen aller potentiell vorkommenden Greife ist bereits aufgrund der Kleinräumigkeit des Eingriffs sowie der Konkurrenzsituation (Fressfeinde / Nahrungskonkurrenz) ausgeschlossen.

Zu Grund gelegt wird für die hier betrachteten Arten das Vorkommen von 1 Stück Horst.

5.3.2 Waldkauz, Turteltaube, Star

Alle genannten Arten nutzen zur Fortpflanzung Baumhöhlen in Waldgebieten oder sonstigen Gehölzstrukturen. Ein paralleles Vorkommen aller potentiell vorkommenden Höhlenbrüter ist bereits aufgrund der Kleinräumigkeit des Eingriffs sowie der Konkurrenzsituation (Fressfeinde / Nahrungskonkurrenz) ausgeschlossen. Zudem ist aufgrund des hohen Nadelbaumanteils das Vorkommen von zahlreichen potentiell geeigneten Baumhöhlen ausgeschlossen.

Zu Grund gelegt wird für die hier betrachteten Arten das Vorkommen von 1 Stück besetzter Baumhöhle.

5.3.3 Waldlaubsänger

Der Waldlaubsänger lebt bevorzugt in ausgedehnten alten Laub- und Mischwäldern (v.a. in Buchenwäldern) mit einem weitgehend geschlossenen Kronendach der Altbäume und einer schwach ausgeprägten Strauch- und Krautschicht. Die Brutreviere sind 1 bis 3 ha groß. Das Nest wird in oder unter Gras- und Krautbüscheln, an kleinen Sträuchern, Baumwurzeln oder in Bodenvertiefungen gut versteckt angelegt.

Aufgrund des worst-case Charakters der Betrachtung erfolgt folgende Bewertung:

Als ausgedehnter alter Laub- oder Mischwald (v.a. Buchenwald) mit einem weitgehend geschlossenen Kronendach der Altbäume und einer schwach ausgeprägten Strauch- und Krautschicht ist die Fläche im Zustand 1998 nicht zu bewerten – siehe Luftbilder und Text. Die Größe des Waldbestandes erreicht kaum die Mindestgröße des Brutreviers von min. 1 ha. Ein reiches Angebot an Gras- und Krautbüscheln, kleinen Sträuchern, Baumwurzeln oder Bodenvertiefungen zur Nestanlage war nicht vorhanden. Zusätzlich sind die Störfaktoren zu betrachten, die auf den eher kleinen Waldbestand auch im Jahr 1998 bereits wirkten. In Folge der rechtssicheren Betrachtung des „worst case“ Ansatzes wird zu Grunde gelegt, dass die Schaffung einer etwa 0,3 ha großen Laubwaldfläche in Ergänzung zu einer bereits bestehenden Waldfläche (Mindestgröße gesamt 1 ha) den Verlust kompensieren kann.

5.3.4 Fledermausarten

Eine Betroffenheit der primär waldgebundenen Fledermausarten kann aufgrund des worst case Charakters der Prüfung nicht ausgeschlossen werden (rot markierte Arten). Darüber hinaus wären als potentiell betroffen diejenigen Arten zu betrachten, die sowohl an Gebäuden als auch im Wald Quartiere beziehen.

Es ist dabei zu betrachten, dass nahezu alle Fledermausarten auf ein strukturreiches Umland (Nahrungshabitat) angewiesen sind. Dies ist hier nicht in guter Ausprägung vorhanden. Zudem ist festzustellen, dass angesichts des hohen Grades an Nadelbäumen

kein höhlenreicher Altwald vorhanden ist und folglich ein reiches Quartierangebot fehlt. Winterquartiereignung kann insgesamt ausgeschlossen werden.

Stellvertretend wird als Lebensraum für die Bechsteinfledermaus abgebildet:

Als Sommerquartier bevorzugt diese waldbewohnende Art Baumhöhlen. Die Bechsteinfledermaus wechselt häufig ihr Quartier und ist daher auf ein Quartierverbundsystem angewiesen, wie es z.B. in einem höhlenreichen Wald mit vielen alten Bäumen und entsprechendem Totholzanteil vorhanden ist (hier nicht gegeben).

Als Winterquartiere suchen die Bechsteinfledermäuse unterirdische Hohlräume wie beispielsweise Höhlen, Bunker, Stollen oder alte Kellergewölbe auf.

Zu Grund gelegt wird für die hier betrachtete Artengruppe das Vorkommen von max. 10 Stück Einzel- Zwischenquartieren.

Die im Rahmen des Fachbeitrags Artenschutz festgelegten Maßnahmen (Rodungsverbot in der Brutzeit, Umwandlung von 0,3 ha Fichtenkalamitätsfläche in Laubwald, Errichtung von 3 Kunsthorsten, 3 Nistkästen und 20 Fledermausquartiere) werden als Festsetzungen in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen. Die Installation der Ersatzquartiere erfolgt unmittelbar südlich der externen Kompensationsfläche in einem vorhandenen Buchenbestand.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine relevanten Veränderungen im Plangebiet zu erwarten. Der Betrieb der Handelsgärtnerei wird weitergeführt und die zwischen 2010 und 2014 erfolgten Eingriffe könnten gem. § 35 BauGB nachträglich genehmigt werden.

Schutzwert Wasser, Boden und Fläche

Der Boden im Plangebiet ist durch die vorhandene Nutzung größtenteils verändert. Im Osten des Plangebiets kann auf Grundlage des Gelände Zustandes von 1998 von einer weitgehend intakten Bodenfunktion ausgegangen werden.

Das Plangebiet ist der Bodenformengesellschaft „Böden aus solifluidalen Sedimenten“ mit „Braunerde über Parabraunerde-Pseudogley aus bimsasche- und lössführendem Schluff (Hauptlage)“ zuzuordnen. Die Standorttypisierung gibt für das Plangebiet Standorte mit hohem Wasserspeicherungsvermögen und schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt an. Der obere Grundwasserleiter stellt sich als Kluftgrundwasserleiter mit mäßiger Ergiebigkeit dar. Im Westen/Südwesten des Plangebiets liegt eine untergeordnete Fläche mit einem Porengrundwasserleiter äußerst geringer Ergiebigkeit vor. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung wird im Südwesten des Plangebiets als günstig und im übrigen Plangebiet als ungünstig eingestuft (Quelle: mapclient.lgb-rlp.de).

Durch die neuen Bauflächen können bisher offene Bodenflächen bebaut und versiegelt werden. Im Rahmen der Bauarbeiten wird zunächst der Oberboden abgeräumt und

beseitigt. Der Oberboden wird ggf. zur späteren Wiederverwendung in Mieten gelagert. Mit dem Abtragen des Oberbodens werden die dort vorkommenden, am und im Boden lebenden Tiere, wie Käfer und Würmer, mit abgetragen. Die Bodenstruktur wird auf eine für die Baumaßnahmen erforderliche Tragfähigkeit verdichtet. Das Porenvolumen und die Lagerungsdichte des Bodens werden durch die Verdichtung verändert, wodurch sich die Wasser- und Luftaufnahmekapazität reduziert. Diese Auswirkungen lassen sich nicht vermeiden. Auf versiegelten Flächen anfallendes Niederschlagswasser wird im Idealfall als Brauchwasser gesammelt und genutzt, u.a. für die Bewässerung der Grünflächen sowie der Pflanzen der Handelsgärtnerei, oder über die belebte Bodenzone im Bereich der unversiegelten Bodenflächen versickert. Sofern dies nicht möglich oder beabsichtigt ist, wird Niederschlagswasser nach einer Rückhaltung im Bereich des Flurstücks 4215, Flur 43, Gemarkung Dernbach in die öffentliche Kanalisation abgeleitet und steht damit der Grundwasserneubildung im Plangebiet und dessen Umfeld nicht mehr zur Verfügung. In der westlichen Hälfte des Plangebiets besteht bereits eine langjährige Nutzung durch die ansässige Handelsgärtnerei, welche als bereits vor Aufstellung des vorliegenden Bauleitplans erfolgt und zulässig gewertet werden kann.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser und Fläche sind bei Nichtdurchführung der Planung keine relevante Veränderung der Bestandssituation zu erwarten. Der Betrieb der Handelsgärtnerei wird weitergeführt und die zwischen 2010 und 2014 erfolgten Eingriffe könnten gem. § 35 BauGB nachträglich genehmigt werden.

Schutzgut Klima und Luft

Im Osten und Südosten des Plangebiets tragen vorhandene Grünflächen zur Kalt- und Frischluftentstehung bei. Bei der Überplanung eines Teils der vorhandenen Grünflächen durch eine Mischgebietsnutzung gehen diese als Vegetationsflächen für die Kalt- und Frischluftentstehung verloren.

Für das Schutzgut Klima und Luft sind bei Nichtdurchführung der Planung keine relevante Veränderung der Bestandssituation zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Das Gelände im Plangebiet besitzt ein Gefälle in Richtung Südwesten. Nördlich grenzt die Ortslage von Wirges an das Plangebiet. Westlich und südwestlich liegen Wohnbebauung sowie gewerbliche Bebauung auf dem Gebiet der Ortsgemeinde Dernbach. Südlich grenzen Gehölzbestände und kleingärtnerisch genutzte Flächen an das Plangebiet, östlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet selbst wird durch die vorhandene Handelsgärtnerei geprägt. Eine relevante Erholungsfunktion liegt im Plangebiet nicht vor. Im Osten des Plangebiets wird ein Gehölzbestand durch eine Mischgebietsnutzung überplant. Die Maßnahmen zur Minderung und Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut „Landschaft“ werden im

Kapitel „Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen“ dargestellt.

Für das Schutzgut Landschaft wird bei Nichtdurchführung der Planung keine relevante Veränderung gegenüber der Bestandssituation erwartet.

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Über Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet liegen derzeit keine Informationen vor.

Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Im Bereich der bereits baulich genutzten Flächen liegen keine natürlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern vor. Im Osten des Plangebiets kann, besonders vor den 2010 bis 2014 erfolgten Eingriffen, im Bereich des Gehölzbestandes von bedingt naturnahen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen sowie Klima ausgegangen werden welche jedoch durch bereits erfolgte Eingriffe (Entnahme von Gehölzen, Nutzung durch Außenanlagen des Gärtnereigeländes) beeinträchtigt sind. Von dem Betrieb der Handelsgärtnerie ging insbesondere schon vor den durch den vorliegenden Bebauungsplan begründeten Eingriffen in die Schutzgüter eine Störwirkung aus, die besonders für die Schutzgüter Mensch sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt relevant ist.

Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands

Bau des geplanten Vorhabens, Abrissarbeiten

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes dient der Ermöglichung der Errichtung eines Wohnhauses im Osten des Plangebiets. Ein Abriss von Anlagen des vorhandenen Gärtnereibetriebs wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht begründet und ist nicht geplant. Bei der Errichtung des geplanten Wohngebäudes sind baubedingte Emissionen (z.B. Lärm, Staub) zu erwarten, welche auf die Zeit der Bauarbeiten beschränkt sind. Durch die Nutzung des geplanten Wohngebäudes sind keine erheblichen zusätzlichen Emissionen zu erwarten.

Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

Fläche, Boden

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird zu dem als bereits als zulässig gewerteten Bestand (Gelände zustand 1998) eine zusätzliche Nutzung durch Gebäude und Nebenanlagen von ca. 1.632 m² begründet. Da aufgrund der bestehenden Nutzung des Plangebiets ein minimaler Erschließungsaufwand betrieben werden muss, wird mit der vorliegenden Planung dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Wasser

Das auf baulich genutzten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird teilweise in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser (z.B. zur Bewässerung der Pflanzen der Gärtnerei) genutzt. Soweit dies nicht möglich ist, versickert es auf angrenzenden Grünflächen im Plangebiet oder wird nach einer Rückhaltung im Bereich des Flurstücks 4215, Flur 43, Gemarkung Dernbach gedrosselt in die örtliche Kanalisation abgeleitet. Das in die Kanalisation eingeleitete Niederschlagswasser geht für die Grundwasserneubildung verloren, aufgrund der geringen Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche und der untergeordneten Bedeutung des Plangebiets für die Grundwasserneubildung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser zu erwarten.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Gem. Fachbeitrag Artenschutz wird durch die Planung im Osten des Plangebiets der Verlust von ca. 0,25 ha „Laubmischwald einheimischer Arten, Anteil nicht standortheimischer Baumarten (z.B. Fichte) über 20%“ sowie 500 m² Pufferzone zwischen Gehölzbestand und Gärtnereigelände begründet. Zur Kompensation ist im Bereich des Flurstücks 4942/2, Flur 52, Gemarkung Dernbach eine Fläche von min. 0,3 ha als Laubwald zu entwickeln.

Der Verlust des Lebensraumpotenzials ist ebenfalls durch die Installation von Kunsthorsten, Nisthilfen sowie Ersatzquartieren für Fledermäuse in Gehölzbeständen in der Nähe des Plangebiets auszugleichen.

Nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen

Sowohl für die Inanspruchnahme von Fläche und Boden, sowie der Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt wird keine erhebliche Beeinträchtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit erwartet.

Neben dem arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleich ist der Eingriff in den Gehölzbestand auch forstrechtlich auszugleichen.

Art und Menge an Emissionen

Bei der Errichtung des geplanten Wohngebäudes sind baubedingte Emissionen (z.B. Lärm, Staub) zu erwarten, welche auf die Zeit der Bauarbeiten beschränkt sind.

Vom Plangebiet gehen derzeit vornehmlich Emissionen aufgrund des Verkehrs durch Kunden sowie Anlieferungen des Gärtnereibetriebes aus. Durch die Nutzung des geplanten Wohngebäudes sind keine erheblichen zusätzlichen Emissionen zu erwarten.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut Mensch

Zur Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch wird die Art der baulichen

Nutzung des Mischgebiets so eingeschränkt, dass u.a. Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke, Tankstellen oder Vergnügungsstätten, von denen potenziell unerwünscht Auswirkungen auf die in der Umgebung ansässigen Anwohner von Dernbach und Wirges ausgehen können, nicht zulässig sind.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wird die zulässige Höhe (max. 10 m) und Geschossigkeit (zwei Vollgeschosse) so beschränkt, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung zu erwarten sind.

Zudem wird zur Eingrünung des Plangebiets zur freien Landschaft im Nordosten, Osten und Südosten des Plangebiets die Entwicklung einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen festgesetzt.

Die Begrenzung der Höhenentwicklung sowie die Eingrünung in Richtung Osten dient Ebenfalls der Minderung der Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Zur Verhinderung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sind Gehölze außerhalb der Brutzeiten von europäischen Vogelarten zu fällen.

Die Vorgaben des Fachbeitrags Artenschutz werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Montage von 3 Kunsthorsten im Umfeld der Planung
- Montage von 3 künstlichen Nisthilfen (artspezifisch f.d. Turteltaube)
- Montage von 20 Fledermausquartieren (Baummontage)
- Umwandlung von 0,3 ha Nadelwald in Laubwaldfläche im Anschluss an min. 0,7 ha bestehenden Laubwald (FS 4942/2, Flur 52, Gemarkung Dernbach)

Für die Umwandlung von 0,3 ha Nadelwald in Laubwaldflächen wird in den textlichen Festsetzungen keine Vorschrift bezüglich der zu pflanzenden Baumarten gemacht. Die Umsetzung der Maßnahme hat in Abstimmung zwischen der Ortsgemeinde Dernbach als Grundstückseigentümer und dem Forstamt Neuhäusel zu erfolgen. Die Revierförsterin Frau Böbinger hat im Rahmen der Vorabstimmung die Pflanzung von Erlen, Eichen, Hainbuchen und/oder Linden vorgeschlagen, was dem im Fachbeitrag Artenschutz vorgegebenen Entwicklungsziel entspricht.

Die Installation der Ersatzquartiere erfolgt im Süden des FS 4942/2, Flur 52, Gemarkung Dernbach in einem Buchenbestand.

Im Nordosten, Osten und Südosten des Plangebiets sind die Mischgebietsflächen mit einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen einzugründen (private Grünfläche A1).

Der Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens (private Grünfläche A2) ist mit gebietstypischem Saatgut zur Biotopentwicklung (RSM 8.1) einzusäen und durch eine ein- bis zweischürige Mahd zwischen Juni und November extensiv zu pflegen. So wird im Bereich des Regenrückhaltebeckens eine Fettwiese in mäßig artenreicher Ausprägung

entwickelt. Die Festsetzungen im Bereich der privaten Grünflächen dienen insbesondere dem Erhalt einer gewissen Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere.

Wasser, Boden

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser, welches nicht innerhalb der unbebauten Grundstücksflächen versickert wird vorzugsweise in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt (z.B. für die Bewässerung von Grünflächen und Pflanzen des Gärtnereibetriebes).

Niederschlagswasser, welches nicht im Bereich der unbebauten Grundstücksflächen versickert oder als Brauchwasser genutzt wird, wird über ein herzustellendes Regenrückhaltebecken im Bereich des Flurstücks 4215, Flur 43, Gemarkung Dernbach gedrosselt in die Kanalisation im Bereich des Flurstücks 5469/1, Flur 43, Gemarkung Dernbach eingeleitet.

Die Festsetzungen der privaten Grünflächen A1 und A2 als Hecke aus heimischen Laubgehölzen sowie Extensivgrünland dient ebenfalls dem Erhalt/der Wiederherstellung der Bodenfunktionen, insbesondere der Funktion für den Wasserhaushalt.

Auf dem Flurstück 4942/2, Flur 52, Gem. Dernbach wird eine Fichtenkalamitätsfläche in einen standortgerechten Laubwald umgewandelt, wodurch ebenfalls eine Verbesserung der Bodenfunktion sowie des Wasserhaushalts (z.B. eine verbesserte Grundwasserneubildungsrate gegenüber einem Fichtenbestand) bewirkt wird.

Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit

Durch die Ermöglichung der Erweiterung des baulichen Bestands werden ca. 1.632 m² bislang offene Bodenflächen überprägt und versiegelt, die dann nicht mehr zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zur Verfügung stehen. Das lässt sich bei einer Umsetzung der Planung nicht vermeiden.

Ein Teil des Eingriffs ist bereits durch eine bislang nicht genehmigte Erweiterung im Osten des Gärtnereigeländes erfolgt.

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt durch Begrünungsfestsetzungen der privaten Grünflächen sowie die Umwandlung einer Fichtenkalamitätsfläche in standortgerechten Laubwald ca. 2 km südwestlich der Mischgebietsfläche. Der Verlust des Lebensraumpotenzials wird zudem durch die Installation von Ersatzquartieren gem. Fachbeitrag Artenschutz kompensiert.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird eine Erweiterung der baulichen Anlagen auf ca. 1.632 m² ermöglicht. Hierin sind bereits erfolgte Erweiterung der Außenanlagen der Handelsgärtnerei im Osten des Gärtnereigeländes berücksichtigt, welche insbesondere in den Jahren 2010 und 2014 stattgefunden haben.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an den Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz (MKUEM 2021).

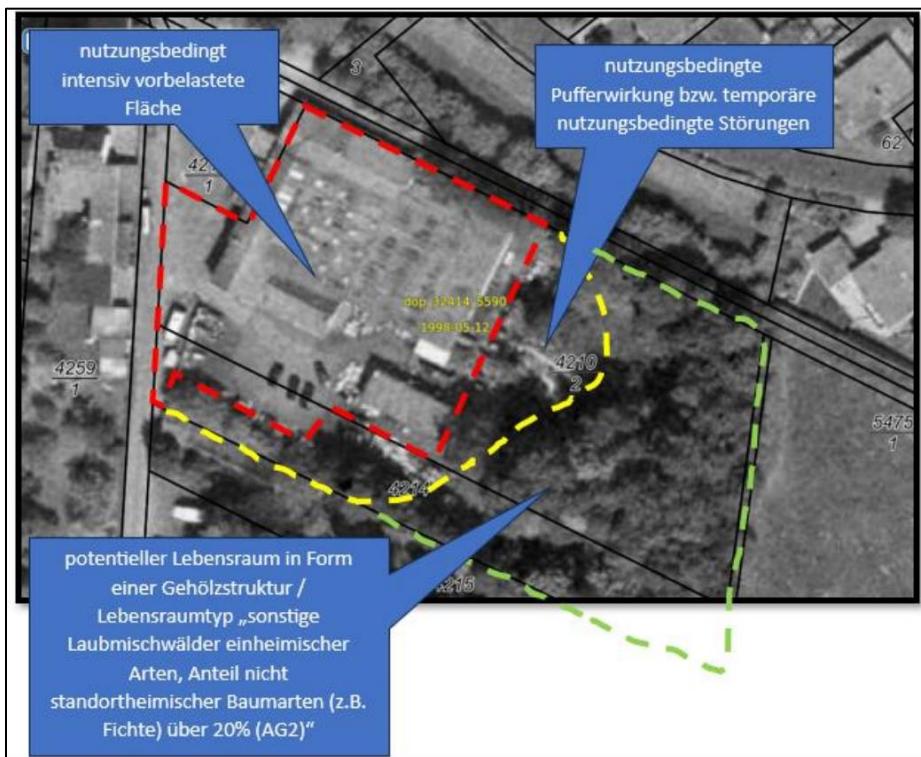


Abbildung 15: Zugrunde gelegter Gelände zustand gem. Luftbild 1998 (Auszug Fachbeitrag Artenschutz)

Ermittlung d. Biotopwerts vor dem Eingriff (Kompensationsfläche grün)				
Code	Biototyp	Biotopwert/m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert (BW)
A	Wälder			
	Sonstiger Laubmischwald einheimischer Arten Anteil nicht standortheimischer Baumarten über 20 %			
AG2		10	2458	24580
	einheimischer Arten Anteil nicht standortheimischer Baumarten über 20 % (- 1 Punkt durch temporäre, nutzungsbedingte Störungen)	9	1042	9378
H	Weitere anthropogen bedingte Biotope			
HN1	Gebäude	0	1338	0
HT2	Hofplatz, Lagerplatz -Schotter, wassergebunden	3	795	2385
HT1	Hofplatz, Lagerplatz -hoher Versiegelungsgrad	0	593	0
HS2	Kleingarten (aktueller Zustand, bei Bewertung als Waldfäche Zuordnung zum Biototyp AG2 (- 1 Biotoppunkt))	11	361	3971
	externe Kompensationsfläche			
AJ	Fichtenwald Anteil standortheimischer Baumarten unter 20%	7	3000	21000
	Gesamt:		9587	61314

Ermittlung d. Biotopwerts nach dem Eingriff (Kompensationsfläche grün)				
Code	Biototyp	Biotopwert/m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert (BW)
HN1	Gebäude	0	3320	0
HT2	Hofplatz, Lagerplatz -Schotter, wassergebunden	3	0	0
HT1	Hofplatz, Lagerplatz -hoher Versiegelungsgrad	0	1038	0
HJ1	Ziergarten -strukturmäig	7	1176	8232
BD3	Strauchhecke mit Überhältern mittlerer Ausprägung	15	692	10380
EA1	Fettwiese, mäßig artenreich (da Grad der tatsächlichen Vernässung unbekannt keine Einstufung in Biototyp "EC", - 2 Punkte Abzug aufgrund von Neuanlage und ggf. Beschattung, entspricht dem Biototyp EE1, brachgefallene Fettwiese, mäßig artenreich)	13	361	4693
	externe Kompensationsfläche			
AG	Sonstige Laubwälder heimischer Laubbaumarten Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 10%	13	3000	39000
	Gesamt:		9587	62305

Gemäß der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird der Eingriff im Bereich des Plangebiets durch die Umwandlung einer Fichtenkalamitätsfläche in einen Laubmischwald mit heimischen Laubbaumarten kompensiert. Die Kompensationsmaßnahme im Bereich des Flurstücks 4942/2, Flur 52, Gemarkung Dernbach dient somit sowohl der Kompensation des artenschutzrechtlichen Eingriffs, als auch der Kompensation des Eingriffs in die Biotopfunktion sowie den Boden- und Wasserhaushalt.

(d) Quellen

Biotopkartierung Rheinland Pfalz: Kartieranleitung (Stand vom 15.05.2018), siehe (<https://naturschutz.rlp.de/?q=biotopkataster>).

Fachbeitrag Artenschutz (Büro für Freiraumplanung, D. Liebert, 52477 Alsdorf, 18.07.2023).

Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität (Mai 2021) Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Mainz

Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, Kartenviewer des Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, (https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/), Zugriff: August 2024 und März 2025

Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, Kartenviewer des Geoexplorer, (<https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>), Zugriff: August 2024

Online-Karte zu Bodeneigenschaften und –funktionen des Landesamts für Geologie und Bergbau (Stand 2021), (<https://mapclient.lgb-rlp.de/>), Zugriff: August 2024

Umweltatlas von Rheinland-Pfalz, Kartenviewer, (<https://umweltatlas.rlp.de/atlas/script/index.php>), Zugriff: August 2024

4. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der Planurkunde im Maßstab 1:500, den Textfestsetzungen und der vorliegenden Begründung.

Beigefügt wird der Fachbeitrag Artenschutz (Büro für Freiraumplanung, D. Liebert, 52477 Alsdorf, 18.07.2023).

Dernbach, September 2025