

# Ortsgemeinde Dernbach



## Bebauungsplan

*„Ebernhahner Straße“*

## Zusammenfassende Erklärung

05.02.2025

Erarbeitet durch:

---

**Planung1**

Stadtplanung | Beratung

**Inh. Dipl.-Ing. Daniel Heßer**  
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich  
info@planung1.de | 06571 177 98 00

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>4</b>
3.1.	Naturschutz und Landespflege .....	4
3.2.	Artenschutzvorprüfung (Stufe 1) .....	6
3.3.	Entwässerungskonzept.....	6
3.4.	Starkregen .....	7
3.5.	Radon.....	7
<b>4.</b>	<b>Abwägung</b> .....	<b>8</b>
4.1.	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB .....	8
4.2.	Offenlegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 2 BauGB .....	12
<b>5.</b>	<b>Planungsalternativen</b> .....	<b>14</b>

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Dernbach ist bestrebt, die Ansiedlung einer Norma Lebensmitteldiscountfiliale durch einen Vorhabenträger oder einem von ihm benannten Dritten zu ermöglichen. Derzeit gibt es nur kleinteilige und geringfügige Möglichkeiten der Nahversorgung im Gemeindegebiet. Diese Situation soll durch den Bebauungsplan „Ebernhahner Straße“ Rechnung getragen werden. Um in diesem Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung von Bauvorhaben zu schaffen, ist ein Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB für den Teilbereich in der Gemarkung Dernbach aufzustellen. Insoweit ist die Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) gegeben.

Der Flächennutzungsplan stellt für den überwiegende Teil des Plangebietes bereits eine gewerbliche Baufläche dar - die Darstellungen in Flächennutzungsplänen sind nicht parzellenscharf. Eine Flächennutzungsplanänderung wird nicht erforderlich.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,9 ha und umfasst aktuell Freiflächen.

Die Planaufstellung erfolgt im Regelverfahren. Damit einher geht die Durchführung einer Umweltprüfung, deren Ergebnisse im Umweltbericht als Bestandteil des Bebauungsplans zusammengestellt werden.

## 2. Verfahren

In seiner Sitzung am 21.12.2022 hat der Ortsgemeinderat Dernbach beschlossen den Bebauungsplan „Ebernhahner Straße“ aufzustellen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde in der Sitzung vom 21.12.2022 durch den Ortsgemeinderat gebilligt und der Beschluss gefasst, dass die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen sind. Der Beschluss wurde öffentlich bekannt gemacht am 25.01.2023. Die Beteiligung erfolgte vom 26.01.2023 bis einschließlich 27.02.2023. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.01.2023 von der Planung unterrichtet.

In seiner Sitzung vom 15.05.2024 hat der Ortsgemeinderat Dernbach den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde am 12.06.2024 öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlage erfolgte vom 20.06.2024 bis einschließlich 22.07.2024. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.06.2024 um Stellungnahme gebeten.

Der Rat der Ortsgemeinde Dernbach hat in seiner Sitzung am 05.02.2025 die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, bewertet und abgewogen. Am 05.02.2025 fasste der Orts Gemeinderat den Satzungsbeschluss.

### 3. Umweltbelange

#### 3.1. Naturschutz und Landespflege<sup>1</sup>

Der gesamte Geltungsbereich erstreckt sich auf etwa 0,9 ha. Der Bestand ist vollkommen unversiegelt. Die vorkommenden Biotoptypen sind eine Fettwiese und eine Obstbaumgruppe.

Überörtliche Umweltbelange wie Biotopverbundflächen, Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope und sonstige Pläne im Sinne des Umweltschutzes werden vom Vorhaben nicht nachhaltig beeinträchtigt. Auch liegt das Planareal in keinem Wasserschutzgebiet.

Das Planareal liegt jedoch in einem Vorbehaltsgebiet (VG) Grundwasserschutz. Den Belangen des Grundwasserschutzes ist bei der Abwägung besonderes Gewicht beizumessen.

Nachfolgend findet in tabellarischer Form eine Bewertung der Schutzgüter statt. Die Bewertung beruht auf dem Einfluss des Vorhabens mit dessen Wirkungen auf die Naturgüter, den Menschen, Kultur- und Sachgüter sowie auf die Wechselwirkungen untereinander. Die Darstellung basiert auf einem 4-Stufen-Modell: keine Beeinträchtigung, geringe Beeinträchtigung, erhebliche Beeinträchtigung (eB) und erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS).

Schutzgut	Bewertung der Beeinträchtigung
Boden und Fläche	eBS – erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere
Wasser / Wasserhaushalt.	eB – erhebliche Beeinträchtigung
Tiere, Pflanzen, Biotope, biol. Vielfalt	eB – erhebliche Beeinträchtigung
Klima und Luft, Klimawandelfolgen	eB – erhebliche Beeinträchtigung
Landschaftsbild und Erholung	(eB) geringe bis mittlere erhebliche Beeinträchtigung
Mensch und menschl. Wohlbefinden	(eB) geringe bis mittlere erhebliche Beeinträchtigung
Wechselwirkungen	eB – erhebliche Beeinträchtigung
Gesamtbewertung:	eB – Erhebliche Beeinträchtigung

<sup>1</sup> Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ebernhahner Straße“, BNL.baubkus Büro für Naturschutz und Landschaftsökologie, 04/2024.

**Insgesamt ist durch das Vorhaben kumulativ eine erhebliche Beeinträchtigungsintensität (eB) zu erwarten.**

Eine signifikante Beeinträchtigung von erheblicher Schwere ist insbesondere in Bezug auf das Schutzgut Boden zu verzeichnen, da jede Form der Bodenversiegelung, auch in minimalem Ausmaß, zu einem kompletten Verlust der Bodenfunktionen und -dynamiken führt. Dies schließt die Beeinträchtigung seiner Rolle als Lebensraum für Bodenorganismen mit ein. Infolge des geplanten Vorhabens gehen Bodenflächen in einer Größenordnung von etwa 0,73 ha durch Neuversiegelung verloren. Der Verlust von unversiegelten Flächen hat über Wechselwirkungen auch Auswirkungen auf andere Naturgüter wie Wasser, Klima sowie Tiere und Pflanzen. Durch die Versiegelung gehen wichtige Funktionen der Flächen verloren: Sie können nicht mehr zur Versickerung von Niederschlagswasser beitragen, dienen nicht länger als Standort für eine vielfältige Pflanzenwelt und bieten somit auch keinen Lebensraum für Tiere. Ebenso entfällt ihre Rolle als klimatische Ausgleichsfläche, die zur Regulierung des Mikroklimas beiträgt. Diese multifunktionalen Verluste führen zu erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts. Die Versiegelung von Bodenflächen hat somit weitreichende ökologische Konsequenzen.

Aufgrund der spezifischen räumlichen Situation des Planareals, das sich am nordwestlichen Rand der Siedlung direkt neben einem bestehenden Gewerbestandort befindet, sind nur geringe bis mäßige Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Es ist unwahrscheinlich, dass die Planung nachhaltige Effekte auf angrenzende Wohngebiete hat, da keine erholungsrelevanten Flächen oder bedeutenden Verkehrswege direkt betroffen sind.

Die durchgeführte Eingriffsbilanzierung zeigt, dass die durch das Bauvorhaben bedingten negativen Einflüsse – insbesondere die Vegetationsbeseitigung und Bodenversiegelung – nicht vollständig innerhalb des Projektes kompensiert werden können. Als Lösung werden externe Ausgleichsflächen der Stadt Dernbach genutzt. Hierzu gehört die Planung, eine durch Borkenkäferbefall stark geschädigte ehemalige Fichtenmonokultur in einen ökologisch wertvollen und standortangepassten Laubmischwald umzuwandeln, um die negativen Effekte des Eingriffs zu kompensieren. Regelungen hierzu erfolgen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages.

Die dargestellten Maßnahmen sind zu kontrollieren, so dass die Funktionserfüllung des Naturhaushaltes und der Landschaft weiterhin gewahrt bleibt.

Standortalternativen sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht bekannt.

### 3.2. Artenschutzvorprüfung (Stufe 1)

Im Rahmen der Planungen zum Vorentwurf wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung für Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie durchgeführt. Hierbei hat das Fachbüro BNL im Zuge der Allgemeinen Artenschutzvorprüfung der Stufe 1 (ASP)<sup>2</sup> geprüft, ob durch das geplante Vorhaben gegebenenfalls Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten. Die Untersuchung erstreckt sich über verschiedene Arten (u.a. Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge, weitere Säugetiere, europäische Vogelarten oder sonstige gefährdete Zugvögel). Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass eine vorhandene Baumhöhle von Fledermäusen als Quartier genutzt werden könnte. Bei der Begehung konnte jedoch kein Besatz festgestellt werden. Um eine Betroffenheit gänzlich auszuschließen, ist vor einer Rodung des Baums zu kontrollieren, ob die Höhle unbesetzt ist. Die Prüfung kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass es sich nicht um ein essenzielles Jagdgebiet handelt. Ausweichmöglichkeiten liegen im direkten Umfeld vor.

Für die übrigen untersuchten Arten kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben nicht mit negativen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Bei Beachtung einer Kontrolle der Baumhöhle vor Rodung ist aus gutachterlicher Sicht das Vorhaben zulässig.

### 3.3. Entwässerungskonzept

Das Ingenieurbüro GBi-KiG Kommunale Infrastruktur GmbH wurde mit der Erstellung des Entwässerungsgesuchs im Rahmen des Entwässerungskonzeptes<sup>3</sup> für Schmutz- und Oberflächenwasser beauftragt,

Die Oberflächenwasserrückhaltung wird mit einem Volumen von 100 m<sup>3</sup> für das 5-jährige Niederschlagsereignis unter der Parkplatzfläche notwendig. Für den Überflutungsnachweis stehen, gemäß Entwässerungskonzept, ausreichend Rückhaltevolumina im Bereich der Parkplatzoberfläche zur Verfügung.

Die Ermittlung des Schmutzwasseranteils beruht auf Grundlage von Tafelwerken in Abhängigkeit der Einwohnerwerte. Dieser Wert, umgerechnet auf den Schmutzwasseranfall pro Sekunde, kann, nach Aussage des Entwässerungskonzeptes, im Regenfall vernachlässigt werden, so dass der maximale Drosselabfluss von 9 l/s als Drosselwassermenge für das Oberflächenwasser angesetzt werden kann.

---

<sup>2</sup> Vgl. Artenschutzvorprüfung (Stufe 1) zum Bebauungsplan „Ebernhahner Straße“, Büro für Naturschutz und Landschaftsökologie, 12/2021.

<sup>3</sup> GBi-KiG Kommunale Infrastruktur GmbH: Entwässerungskonzept, Juli 2023.

Auf das Entwässerungskonzept wird verwiesen.

### 3.4. Starkregen

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Gefährdungslagen nach Starkregen<sup>4</sup>. So befindet sich östlich des Plangebietes ein Bereich mit potenziellen Überflutungen an Tiefenlinien, sowie südlich gelegen ein Sturzflutentstehungsgebiet mit einer geringen Abflusskonzentration nach Einzugsgebiet von 2.500 bis 5.000 m<sup>2</sup>.

Der Bereich der potenziellen Überflutung liegt mindestens 10,00 m tiefer als das Plangebiet.



Abbildung 1      Ausschnitt Starkregenkarte  
(Wasserportal Rheinland-Pfalz, Zugriff 07.10.2022)

### 3.5. Radon

Über das konkrete Vorkommen von Radon im Plangebiet ist nichts bekannt. Das Gebiet liegt allerdings in einem Bereich, wo Radon – ein leicht radioaktives Edelgas natürlichen Ursprungs – an die Erdoberfläche treten kann, sich dort sammeln könnte und dann über längere Zeit hinweg gesundheitliche Beeinträchtigungen mit sich bringen könnte. Für die geplante Nutzung ist zum einen nicht mit einem Ansammeln von Edelgas in ungelüfteten Räumen zu rechnen und zum anderen können einfache Verhinderungsmaßnahmen, wie radondichte Bodenfolien in der Bodenplatte, eingesetzt werden.

<sup>4</sup> Vgl. Wasserportal Rheinland-Pfalz, Starkregenkarte, Zugriff 07.10.2022.

## 4. Abwägung

Das Baugesetzbuch sieht gemäß § 1 Abs. 7 vor, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die „öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen“ sind. Hierzu wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage die städtebauliche Planung vorgestellt und um die Abgabe von Hinweisen, Anregungen und Bedenken gebeten. Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und abgewogen.

Im Folgenden werden die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) und der Offenlage (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) sind zusammenfassend dargestellt. Abschließend wird der Ratsbeschluss aufgeführt.

### 4.1. Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben 28 Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben. Hiervon wurden bei 14 Stellungnahmen keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Die Inhalte der übrigen Stellungnahmen sowie die daraufhin erfolgte Abwägung werden im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben:

Die Telekom Deutschland GmbH verweist auf Telekommunikationslinien und gibt weitere Hinweise zum Umgang mit den Leitungen. **Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Bauausführung beachtet. Die Hinweise in den Textfestsetzungen werden redaktionell ergänzt. Die Planung bleibt hiervon unberührt.**

Die Verbandsgemeindewerke weisen darauf hin, dass das anfallende Schmutzwasser, sowie das Regenwasser in den Mischwasserkanal gedrosselt mit 9 l/sec einzuleiten ist. Einen Regenwasserkanal gibt es in der Ebernhahner Straße nicht. **Die Notwendigkeit einer Beschlussfassung ergibt sich aus der Stellungnahme nicht.**

Der Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz führt in den Erläuterungen zum archäologischen Sachstand – Verdacht auf archäologische Fundstellen – aus, dass bislang in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen bestehen. Allerdings wird der Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. **Die Hinweise in den Textfestsetzungen werden redaktionell um die Information, dass es sich um eine Verdachtsfläche handelt, ergänzt. Die Planung bleibt hiervon unberührt.**

Von der Pledoc verwaltete Versorgungsanlagen sind nach Prüfung durch Pledoc nicht betroffen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass möglicherweise im Verlauf der Bauleitplanung noch festzusetzende Ausgleichsmaßnahmen betroffen sein können und daher eine weitere

Beteiligung am Verfahren notwendig ist. **Änderungen oder Ergänzungen an den Planunterlagen erfolgen keine.**

Die Deutsche Bahn weist darauf hin, dass Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke einer Abstimmung mit der DB Netz AG bedürfen. Zudem weist die Bahn auf die 110-kV-Bahnstromleitung 581 Orscheid – Montabaur (Mastfeld 158 – 159). Die DB bittet um die Beteiligung im Zuge der Baumaßnahmen und verweist auf die grundsätzliche Bereitschaft, Bebauung im Bereich des Schutzstreifens zuzustimmen, sofern die gemäß EN 50341/VDE0210 geforderten Sicherheitsabstände dies zulassen. Zusätzlich werden weitere Auflagen und Hinweise aufgeführt. **Die Bahnstromleitung ist bereits nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Hinweise in den Textfestsetzungen werden redaktionell um die genannten Hinweise ergänzt. Die Grundzüge der Planung sind hiervon nicht betroffen.**

Durch den Landesbetrieb Mobilität werden Auflagen erteilt (u.a. Bauverbotszone, Abgrabungen und Aufschüttungen, Zufahrten, Einmündungsbereich, Sichtdreiecke, Sondernutzungen, Kostenübernahme, Einfriedung, Ableitung Abwässer, BlmSch-Nachweise), die in der Planung berücksichtigt werden. **Es wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der L 312 aufgenommen.**

Gemäß Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz soll das anfallende Niederschlagswasser gemäß § 55 Abs. 2 WHG „ortsnah versickert, verrieselt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden“. Gemäß Bodengutachten ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund des vorhandenen wasserstauenden, bindigen Bodens „nicht sinnvoll durchzuführen“. Aus gutachterlicher Sicht wird die Versickerung nicht empfohlen. Eine Verrieselung kommt somit auch nicht in Betracht. Die Einleitung in ein Gewässer ist aufgrund der Entfernung zum Gewässer und der trennenden Wirkung durch die Bahntrasse ebenfalls nicht möglich.

Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser erst beim Einleiten in den Kanal mit dem Schmutzwasser zu mischen. Bei einer Trennung der Kanäle durch die Verbandsgemeindewerke in einen Schmutzwasser- und einen Regenwasserkanal ist eine gesonderte Einleitung möglich.

Die Berechnung zur Wasserhaushaltsbilanz nach DWA Merkblatt M 102-4 wurde erarbeitet und den Unterlagen beigelegt. Der Antrag auf Genehmigung einer Abweichung von § 55 Abs. 2 WHG wird gestellt.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass es bei Starkregenereignissen südlich des Plangebietes zu geringen bis hohen Abflusskonzentrationen kommen kann. Eine

Sturzflutgefährdung innerhalb des Gebietes ist laut SGD Nord unwahrscheinlich. Das Oberflächenwasser kann in Rigolen gespeichert werden. Die Differenz aus dem Rückhalteraum (bemessen auf ein 5-jähriges Ereignis) und dem Überflutungsnachweis (bemessen auf ein 30-jähriges Ereignis) kann auf der Parkplatzfläche zurückgehalten werden.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die Gefährdungslage durch Starkregen in der Ortslage hingewiesen. Hierzu befindet sich ebenso eine Karte in der Begründung. Der Bereich der, gemäß Karte, potenzieller Überflutungsbereich ist, liegt ca. 10,00 m tiefer als das Plangebiet.

Darüber hinaus erfolgte ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 mit einem 30-jährlichen Niederschlagsereignis. Das Entwässerungskonzept fügt hierzu aus: „Wassermengen größer einem 5-jährlichen Niederschlagsereignisses können über einen Flutschacht aus dem geschlossenen System der Oberflächenentwässerung austreten und in der Parkplatzfläche eingestaut werden [...]“.

**Die Abweichung vom § 55 Abs. 2 WHG ist bei der SGD zu beantragen. An der Planung wird festgehalten.**

Das Kataster- und Vermessungsamt verweist auf die Möglichkeit ein Umlegungsverfahren durchzuführen. **Änderungen oder Ergänzungen an den Planunterlagen erfolgen keine.**

Der LBM (Fachgruppe für Eisenbahn- und Seilbahnrecht) verweist auf die nahegelegenen Gleise und die Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamtes. Das Eisenbahn-Bundesamt wurde am Verfahren beteiligt. **Änderungen oder Ergänzungen an den Planunterlagen erfolgen keine.**

Das Eisenbahn-Bundesamt verweist ebenfalls auf die Nähe zu den Gleisanlagen sowie die Bahnstromleitung. Bedenken werden diesbezüglich nicht geäußert, aber die weitere Beteiligung ist erforderlich. **Änderungen oder Ergänzungen an den Planunterlagen erfolgen keine.**

Westnetz verweist auf eine weitere Hochspannungsleitung, die südlich und westlich vom Plangebiet verläuft. Der Verlauf der Leitungen wurde zusammen mit den vorgegebenen Abstandsflächen mit der Planzeichnung überlagert. Hierbei zeigt sich, dass Leitung und Abstandsfläche von Westnetz zwar den Geltungsbereich des Bebauungsplans schneiden, allerdings nicht das Baufenster tangieren. **Änderungen oder Ergänzungen an den Planunterlagen erfolgen keine.**

Die Energienetze Mittelrhein GmbH & Co.KG verweisen auf die in der L 132 verlaufende Gasleitung. Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Zuge des Straßenausbaus durch die Einrichtung der Linksabbiegerspur geklärt werden muss, ob die Leitung hiervon betroffen ist. Dies

---

ist im Zuge der Ausführungsplanung zu beachten. **Die Hinweise in den Textfestsetzungen werden redaktionell ergänzt. Änderungen an der Planung ergeben sich hieraus nicht.**

Das Landesamt für Geologie und Bergbau verweist auf vorhandene Bergwerksfelder. Es werden Hinweise und Empfehlungen gegeben, auch hinsichtlich möglicher Kompensationsmaßnahmen. **Die Hinweise in den Textfestsetzungen werden redaktionell um die aufgeführten Bergwerksfelder ergänzt. Änderungen an der Planung ergeben sich hieraus nicht.**

Die Kreisverwaltung weist darauf hin, dass es sich im Planungsbereich um Grünland mittlerer Standorte mit Streuobststrukturen handelt.

Zudem erfolgt der Hinweis, dass die Breite der Anpflanzfläche von 1,00 m nicht adäquat für eine Ortsrandeingrünung ist. Dem folgt die Ortsgemeinde nicht. Eine Eingrünung von 1,00 m ist für Sträucher wie die Hainbuche (siehe Pflanzliste in den Textfestsetzungen) oder auch Wildrosen hinreichend. Die Pflanzliste in den Textfestsetzungen ist nicht abschließend. Es handelt sich um eine Empfehlung, die ergänzt werden kann. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße und dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Boden folgend, ist eine breitere Eingrünung nicht Bestandteil der Planung. Vielmehr soll durch die gewählte Flächenaufteilung ein reibungs- und störungsfreier Ablauf auf dem Gelände gesichert werden. Die Abgrenzung zur Umgebung ist durch die Festsetzung dennoch gegeben und muss vom Vorhabenträger mit hierfür geeigneten Pflanzen umgesetzt und unterhalten werden.

Dass für Baumhöhlen nutzende Vogel- und Fledermausarten Ersatzquartiere einzurichten sind, wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umweltprüfung und daraus ggf. resultierenden Maßnahmen beachtet. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung soll anhand des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz durchgeführt werden. Dies wird im Zuge der Umweltprüfung beachtet.

Die Herstellung der Zufahrt ist mit dem LBM abzustimmen. Diese Abstimmung erfolgt. Der LBM hat ebenfalls eine Stellungnahme abgegeben. Die Unterlagen werden dem LBM zur Genehmigung vorgelegt.

Der Hinweis, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schadebornbach eine wasserrechtliche Genehmigung benötigt, wird zur Kenntnis genommen. Derzeit wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Das Entwässerungskonzept wird im Rahmen der Offenlage den Unterlagen beigelegt.

Die Kreisverwaltung gibt Hinweise, wie das erforderliche Löschwasser bereitgestellt werden kann. Der Brandschutz ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Hinweise in den Textfestsetzungen werden redaktionell ergänzt.

**Die Planunterlagen werden gemäß Ergebnissen der Entwässerungskonzeption angepasst. Die Hinweise in den Textfestsetzungen werden redaktionell um das Thema Brandschutz / Löschwasserbereitstellung ergänzt. An der Planung wird festgehalten.**

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

#### **4.2. Offenlegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 2 BauGB**

Im Rahmen der Offenlage haben 23 Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben. Hiervon wurden bei 10 Stellungnahmen keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Die Inhalte der übrigen Stellungnahmen sowie die daraufhin erfolgte Abwägung werden im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben:

Die Deutsche Bahn weist darauf hin, dass Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke einer Abstimmung mit der DB Netz AG bedürfen. Zudem weist die Bahn auf die 110-kV-Bahnstromleitung 581 Orscheid – Montabaur (Mastfeld 158 – 159). Die DB bittet um die Beteiligung im Zuge der Baumaßnahmen und verweist auf die grundsätzliche Bereitschaft, Bebauung im Bereich des Schutzstreifens zuzustimmen, sofern die gemäß EN 50341/VDE0210 geforderten Sicherheitsabstände dies zulassen. **Die Bahnstromleitung sowie die Hinweise sind Bestandteil der Planunterlagen. Die Bahnstromleitung wurde bereits nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Die Hinweise in den Textfestsetzungen wurden im Rahmen der Erstellung der Entwurfsunterlagen redaktionell ergänzt. Es erfolgen keine Änderungen oder Ergänzungen an den Planunterlagen.**

Die Telekom Deutschland GmbH verweist auf ihre Stellungnahme aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. Hierzu ergeben sich keine Änderungen. **Die Hinweise in den Textfestsetzungen wurden im Rahmen der Erstellung der Entwurfsunterlagen bereits redaktionell ergänzt. Es erfolgen keine Änderungen oder Ergänzungen an den Planunterlagen.**

Die Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz weist erneut auf die archäologische Verdachtsfläche hin. Hinweise hierzu befinden sich bereits in den Textfestsetzungen. **Es erfolgen keine Änderungen oder Ergänzungen an den Planunterlagen.**

Der Landesjagdverband macht darauf aufmerksam, dass durch das Vorhaben bejagbare Fläche verloren geht und schlägt vor an geeigneter Stelle durch kleinräumige Maßnahmen für einen „jagdlichen Ausgleich“ zu sorgen. Im Bebauungsplanverfahren können hierzu keine Regelungen getroffen werden. **Es erfolgen keine Änderungen oder Ergänzungen an den Planunterlagen.**

Die Industrie- und Handelskammer verweist darauf, dass keine zulässige Verkaufsfläche angegeben ist. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest. Hier ist nur kleinflächiger

Einzelhandel zulässig. Das umfasst eine maximale Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup>. Im Bereich der Kleinflächigkeit sind keine weiteren Beschränkungen der Verkaufsfläche erforderlich. **Es erfolgen keine Änderungen oder Ergänzungen an den Planunterlagen.**

Der Landesbetrieb Mobilität verweist auf die Stellungnahme aus dem Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB. **Es erfolgen keine Änderungen oder Ergänzungen an den Planunterlagen.**

Von der Pledoc verwaltete Versorgungsanlagen sind nicht betroffen. **Es erfolgen keine Änderungen oder Ergänzungen an den Planunterlagen.**

Die Verbandsgemeindewerke Wirges weisen auf die Notwendigkeit hin, die Ortsdurchfahrt zu verschieben. Eine Regelung im Bebauungsplan ist hierzu nicht möglich. Die Prüfung der Lage der Ortsdurchfahrt hat noch zu erfolgen. Die Erschließung der Verkehrsfläche (Stich) erfolgt durch den Vorhabenträger und wird vertraglich zwischen Ortsgemeinde und Vorhabenträger geregelt. Ein Antrag auf Genehmigung zur Einleitung in den Mischwasserkanal wurde in Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken Wirges bei der SGD Nord gestellt. Ein abschließender Entscheid liegt noch nicht vor. **Es erfolgen keine Änderungen oder Ergänzungen an den Planunterlagen.**

Westnetz verweist auf eine weitere Hochspannungsleitung, die südlich und westlich vom Plangebiet verläuft. Der Verlauf der Leitungen wurde zusammen mit den vorgegebenen Abstandsflächen (blaue Darstellung) mit der Planzeichnung überlagert. Hierbei zeigt sich, dass Leitung und Abstandsfläche von Westnetz zwar den Geltungsbereich des Bebauungsplans schneiden, allerdings nicht das Baufenster tangieren. **Es erfolgen keine Änderungen oder Ergänzungen an den Planunterlagen.**

Der LBM (Fachgruppe für Eisenbahn- und Seilbahnrecht) verweist in der Stellungnahme auf die nahegelegenen Gleise und die Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamtes. Das Eisenbahn-Bundesamt wurde am Verfahren beteiligt. **Es erfolgen keine Änderungen oder Ergänzungen an den Planunterlagen.**

Die Kreisverwaltung des Westerwaldkreises kritisiert die Anpflanzfläche von 1,00 m als nicht adäquat für eine Ortsrandeingrünung ist. Dem folgt die Ortsgemeinde nicht. Eine Eingrünung von 1,00 m ist für Sträucher wie die Hainbuche (siehe Pflanzliste in den Textfestsetzungen) oder auch Wildrosen hinreichend. Zudem erfolgen weitere Hinweise, die redaktionell ergänzt wurden. **Es erfolgen keine Änderungen oder Ergänzungen an den Planunterlagen.**

Das Landesbetrieb für Geologie und Bergbau verweist auf die Stellungnahme in der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. Im Rahmen der Erstellung der Entwurfsunterlagen wurden die Hinweise in den Textfestsetzungen redaktionell ergänzt. Es wird zudem darauf

hingewiesen, dass die Ausgleichsfläche nicht in Bezug auf möglichen Altbergbau geprüft wurde. **Die Hinweise in den Textfestsetzungen (vgl. 5.9) werden dahingehend ergänzt, dass bei Einsatz von schweren Geräten eine Prüfung vorab erfolgen sollte.**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ging eine Stellungnahme ein. Aus dieser Stellungnahme ergaben sich redaktionelle Anpassungen und Ergänzungen hinsichtlich der Alternativenprüfung, der Darstellungen in der Legende zum Bebauungsplan, der Begründung der Höhenfestsetzung bzw. des Bezugspunktes und der Begründung weiterer Festsetzungen. **Die Grundzüge der Planung bleiben hiervon unberührt.**

## 5. Planungsalternativen

Im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung erfolgte eine Prüfung der verfügbaren Flächen innerhalb der Ortsgemeinde. Dernbach verfügt über zwei Bereiche für gewerbliche Nutzungen: am nördlichen Siedlungsrand beidseits der Ebernhahner Straße und im Südosten entlang des Burgweges und Am Weissen Weg. Diese beiden Bereiche sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Im südöstlichen Gewerbegebiet ist eine Fläche vorhanden, die im Flächennutzungsplan als möglicher gewerblicher Erweiterungsbereich (De 2) dargestellt ist. Im Rahmen einer 2022 erstellten Studie zur Gewerbeentwicklung<sup>5</sup> für den Bereich „Hinter der Burg“ hat sich jedoch gezeigt, dass die räumliche Erweiterung zur gewerblichen Nutzung für diesen Bereich mit erheblichen Problemen verbunden ist. Innerhalb der gewerblichen Erweiterungsfläche betreibt die Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG eine unterirdische Gashochdruckleitung (HD-Leitung Dernbach-Bannberscheid). Die Breite des Schutzstreifens für die Leitung beträgt 4,00 Meter, beidseits der Leitungsachse 2,00 Meter. Für eine gewerbliche Nutzung in diesem Bereich ist daher eine Verlegung der Gasleitung erforderlich, was mit hohen Kosten verbunden wäre und zur wirtschaftlichen Unverhältnismäßigkeit führt. Zudem stehen einer Entwicklung dieser Fläche die privaten Eigentumsbelange entgegen. Der gewerbliche Erweiterungsbereich ist in kleinteilige Parzellen untergliedert, welche im Eigentum unterschiedlicher Grundstückseigentümer stehen. Dadurch besteht ein Grunderwerbserfordernis von verschiedenen privaten Dritten und die Umsetzbarkeit wäre von der fraglicher Verkaufsbereitschaft abhängig. Des Weiteren kann aufgrund mangelnde Verkaufsbereitschaft von Grundstücksanteilen, die zwingend für eine verkehrliche Erschließung des Planbereiches erforderlich sind, die nötige Breite der Verkehrsfläche nicht sichergestellt werden. Zudem bestehen zukünftige Erweiterungsabsichten des Schulkomplexes Raiffeisen-Campus in dem rückwärtig gelegenen gewerblichen

---

<sup>5</sup> Sachstandsbericht – Gewerbeentwicklung „Hinter der Burg“, Planungsbüro Geisler, April 2022.

Erweiterungsbereich, welche durch eine alternative Überplanung nicht ausgeschlossen werden soll. Das Gewerbegebiet im Südosten verfügt aus den dargelegten Gründen über keine nutzbaren Flächenreserven.

Darüber hinaus wurde noch die Fläche im Bereich der Kreuzung Ebernhahner Straße und Wirgeser Weg betrachtet. Hier befinden sich bereits gewerbliche Nutzungen im Umfeld. Die Fläche selbst wird allerdings im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt und steht für eine Entwicklung nicht zu Verfügung. Auch wäre ein Anschluss an die Ortslage Dernbach nicht gegeben.

Wohingegen der Flächennutzungsplan an der Ebernhahner Straße eine unbeplante Gewerbegebietsdarstellung enthält. In diesem Bereich schließen sich bereits gewerbliche Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung an. Für die Ansiedlung von Einzelhandel spricht zudem auch die Nähe zu den Wohngebieten der Ortsgemeinde. Der Vorhabenstandort kann von ca. der Hälfte der Siedlungsfläche zu Fuß in etwa 10 Gehminuten erreicht werden.

Alternativ zur Aufstellung des Bebauungsplans könnte lediglich auf die Planung verzichtet werden. Eine gewerbliche Nutzung ist dann am gewählten Standort nicht realisierbar.