

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

zum Bebauungsplan „Grenzweg“ der Ortsgemeinde Dernbach

Verfahrensablauf

Der Rat der Ortsgemeinde Dernbach hat in seiner Sitzung am 21.12.2022 die Einleitung des Verfahrens gemäß §§ 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Grenzweg“ beschlossen und dies am 25.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung am 25.01.2023 in der Zeit vom 02.02.2023 bis einschließlich 08.03.2023. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde per Schreiben / E-Mail vom 24.01.2025 durchgeführt. Nach Bekanntmachung der Beschlussfassung des Ortsgemeinderates Dernbach am 28.01.2026 erfolgte die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2026 bis einschließlich 02.03.2026 sowie die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB per Schreiben / E-Mail vom 28.01.2026.

Nach Prüfung und Abwägung der im Verfahren eingegangenen Anregungen erfolgte der Satzungsbeschluss durch den Ortsgemeinderat Dernbach in der Sitzung vom 27.05.2026.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Ein Vorhabenträger plant in der Ortsgemeinde Dernbach, Verbandsgemeinde Wirges 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).

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.

Umweltauswirkungen

Die zu berücksichtigenden Umweltbelange wurden im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung dokumentiert.

Im Umweltbericht, welcher einen selbständigen Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan darstellt, werden die Ergebnisse der Umweltprüfung dargestellt.

Der Umweltbericht enthält insbesondere die Prüfung der Betroffenheit von nationalen oder internationalen Schutzgebieten, die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie eine Auflistung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.

Auf Grundlage von Bestandsaufnahmen insbesondere im März 2022, der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Vorprüfung sowie Grundlagenrecherchen in den Informationsportalen des Landes Rheinland-Pfalz (z.B. LANIS, Kartenviewer des LGB) wurden die relevanten Umweltbelange bestimmt, potenziellen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter beschrieben sowie Maßnahmen zur Minderung, Vermeidung oder Kompensation der potenziellen Auswirkungen festgelegt.

„Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet

(...)

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 (Geländezustand 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.

(...)

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

(...)

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.

Die Umsetzung der Maßnahme hat in Abstimmung zwischen der Ortsgemeinde Dernbach als Grundstückseigentümer und dem Forstamt Neuhäusel zu erfolgen.

Die untere Naturschutzbehörde des Westerwaldkreises empfiehlt die Entwicklung eines heimischen Laubwaldes/Laubmischwaldes durch eine natürliche Sukzession mit regelmäßiger Entnahme aufkommender Fichten zur Förderung des Pionierwaldes.

Im Nordosten, Osten und Südosten des Plangebiets sind die Mischgebietsflächen mit einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen einzugrünen (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 Gärtneigeldes 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 Gärtneigeldes berücksichtigt, welche insbesondere in den Jahren 2010 und 2014 stattgefunden haben.

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.

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vorgebracht.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden 10 abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden 7 abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben.

Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB:

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Stellungnahme: Die SGD-Nord weist darauf hin, dass keine Wasserschutzgebiete, Flächen des Altlastenkatasters oder Fließgewässer im Plangebiet vorhanden sind und eine Sturzflutgefährdung nach einem Starkregenereignis nach den vorliegenden Erkenntnissen unwahrscheinlich ist.

Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme (...) enthält keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Bedenken gegen die Planung und wird daher zur Kenntnis genommen.

Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Fachgruppe V IV – Bereich Eisenbahn

Stellungnahme: Der Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Fachgruppe V IV weist auf die Beteiligung der DB Netz AG (...), des Eisenbahnbundesamtes (...) und des LBM Diez (...) hin.

Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme (...) enthält keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Bedenken gegen die Planung und wird daher zur Kenntnis genommen.

Westnetz GmbH

Stellungnahme: Die Westnetz GmbH weist auf die 110-kV-Hochspannungsfreileitung zwischen Goldhausen und Ebernahn ca. 290 m südlich des Plangebiets hin. Aufgrund des Abstandes zwischen Plangebiet und Freileitung sind keine Konflikte zu erwarten.

Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme (...) enthält keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Bedenken gegen die Planung und wird daher zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahme, Abwägung: Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass im Plangebiet Telekommunikationsleitungen verlaufen. Der Stellungnahme liegt ein Lageplan der Telekom-Leitungen bei. Es wird auf die beiliegende Kabelschutzanweisung verwiesen. Sollten Änderungen an Telekom-Leitungen erforderlich werden, ist die Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest frühzeitig zu informieren. Die vorhandenen Telekommunikationsleitungen sind mit der verfolgten Planung vereinbar. In die Bebauungsplanunterlagen wird ein entsprechender Hinweis zur Beachtung der Telekom-Leitungen aufgenommen.

Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. In die Bebauungsplanunterlagen wird ein entsprechender Hinweis zur Beachtung der Telekom Leitungen aufgenommen.

Deutsche Bahn AG

Stellungnahme, Abwägung: Die Deutsche Bahn AG weist auf die ca. 375 m westlich des Plangebiets gelegene Bahnstrecke 3731 Staffel-Siershahn und die vom Bahnverkehr ausgehenden Emissionen hin. Laut Auskunft des zuständigen Abschnittsmanagers der DB Netz AG beträgt die Geschwindigkeit der Züge im Bereich des Bahn-km 26,700 ca. 50 60 km/h. Personenzüge fahren im Stundentakt, hinzu kommen täglich ca. 4 Fahrten von Güterzügen. Im Rahmen der Neufassung des Bebauungsplanes "Südring" der OG Dernbach wurde durch das Ingenieurbüro Pies ein Schallschutzgutachten verfasst, welches selbst für ein Baugebiet in unmittelbarer Nähe der Bahnstrecke Staffel-Siershahn durch diese einen geringen Einfluss auf die schalltechnische Situation feststellte. Das Eintreten einer "unzumutbaren" Lärmbeeinträchtigung durch Schallemissionen des Eisenbahnbetriebs ist aufgrund des Abstandes von ca. 375 m und der zwischen Plangebiet und Bahnstrecke liegenden Gehölzbestände nicht zu erwarten.

Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Das Eintreten "unzumutbarer" Lärmbeeinträchtigungen durch Schallemissionen des Eisenbahnbetriebs ist nicht zu erwarten.

Landesbetrieb Mobilität Dietz

Stellungnahme, Abwägung: Der Landesbetrieb Mobilität Dietz weist darauf hin, dass sich das Plangebiet nicht an Straßen des überörtlichen Verkehrs befindet. Aufgrund der L312 (540 m westl.) und der L313 (640 m östl.) wird darauf hingewiesen, dass die Ortsgemeinde Dernbach durch entsprechende Festsetzungen den Erfordernissen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen hat. Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Die Ortsgemeinde hat durch Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Landesstraßen nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Ortsgemeinde im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung hätte regeln müssen. Aufgrund der ausreichend großen Abstände

zwischen Plangebiet und Landesstraßen sind durch den von ihnen ausgehenden Verkehrslärm keine relevanten Immissionsbelastungen im Plangebiet zu erwarten, welche die schalltechnischen Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 der DIN 18005 von 60 dB zur Tagzeit und 50 dB zur Nachtzeit (für Verkehrslärm) überschreiten. Unterstützt wird diese Einschätzung durch die Daten der Lärmkartierung Rheinland-Pfalz 2022, welche den Wert "Lden" (allgemeine Lärmbelästigung) sowie den Wert Lnight (Maß der Schlafstörung) darstellt. Dabei liegt der Wert "Lden" im Plangebiet bei 50-59 dB(A) (Orientierungswert Tag gem. DIN 18005: 60 dB) und der Wert Lnight bei 45 bis 49 dB(A) (Orientierungswert Nacht gem. DIN 18005: 50 dB).

Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der ausreichend großen Abstände zwischen Plangebiet und Landesstraßen sind durch den von ihnen ausgehenden Verkehrslärm keine relevanten Immissionsbelastungen im Plangebiet zu erwarten.

Forstamt Neuhäusel

Stellungnahme, Abwägung:

1. Umwandlungserklärung

Das Forstamt Neuhäusel erteilte mit Schreiben vom 23.03.2023 eine Umwandlungserklärung gem. § 14 Abs. 5 Landeswaldgesetz. Nachdem der Bebauungsplan "Grenzweg" Rechtskraft erlangt hat, ist ein Antrag auf Änderung der Bodennutzungsart gem. § 14 Landeswaldgesetz zu stellen.

2. Windwurf-Risiko Wald

Die südlich des Bebauungsplangebietes gelegene Parzelle 4215, Flur 43, Gemarkung Dernbach liegt im Besitz des Vorhabenträgers. Die Baugrenze wird im Bebauungsplangebiet so angepasst, dass ein Abstand von 30 m zur Waldparzelle 4216, Flur 43, Gemarkung Dernbach eingehalten wird. Im Bereich der Parzelle 4215 verpflichtet sich der Vorhabenträger in einem Anhang zum städtebaulichen Vertrag dazu, Gehölze, welche Gefahr laufen bei Sturmereignissen auf Gebäude im Plangebiet stürzen zu können, in Eigenverantwortung frühzeitig zu entnehmen.

Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Bezüglich des Windwurf-Risikos von Waldgehölzen wird die Baugrenze auf dem Flurstück 4210/2 soweit in Richtung Norden verschoben, dass keine Grundstücke Dritter innerhalb des 30 m – Abstandes zum Wald liegen. Für das Flurstück 4215, Flur 43, Gem. Dernbach verpflichtet sich der Grundstückseigentümer (gleichzeitig Vorhabenträger) in einem Anhang zum städtebaulichen Vertrag dazu, Gehölze, welche Gefahr laufen bei Sturmereignissen auf Gebäude im Plangebiet stürzen zu können, in Eigenverantwortung frühzeitig zu entnehmen.

Kreisverwaltung des Westerwaldkreises

Stellungnahme, Abwägung: Die untere Naturschutzbehörde des Westerwaldkreises weist darauf hin, dass aufgrund nicht genehmigter Eingriffe im Plangebiet der Geländezustand von 1998 als Ausgangszustand für die Eingriffs- Ausgleichsbewertung zugrunde zu legen ist. Ebenso ist eine artenschutzrechtliche Prüfung für das Plangebiet zu erstellen. Die artenschutzrechtliche Prüfung/ Fachbeitrag Artenschutz zur

Bewertung des Einflusses der Erweiterung der Mischgebietsflächen wurde vom Büro für Freiraumplanung (D. Liebert), 52477 Alsdorf erstellt. Die im Rahmen des Fachbeitrages Artenschutz festgelegten Maßnahmen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung wird gemäß den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde angepasst.

Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die im Rahmen des Fachbeitrages Artenschutz festgelegten Maßnahmen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen und die Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung wird gemäß den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde angepasst.

Landesamt für Geologie und Bergbau RLP

Stellungnahme, Abwägung: Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass das Plangebiet von zwei erloschenen Bergwegsfeldern "Agatha kons." und "Bergmannsglück IV" überdeckt wird. Es liegen keine Hinweise auf erfolgten Abbau im Bereich der genannten Bergwerksfelder vor. Zudem wird darauf hingewiesen, dass ca. 45 m südlich des Plangebiets die Tongewinnungsgrube "Moritz" der Firma Sibelco Deutschlang GmbH besteht. Der Hinweis zur Hinzuziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers wird gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau angepasst. Der Firma Sibelco Deutschland GmbH wird im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Hinzuziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers wird gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau angepasst.

Verbandsgemeindewerke Wirges

Stellungnahme, Abwägung: Die Verbandsgemeinden Wirges weisen in Ihrer Stellungnahme darauf hin, dass Entwässerungsleitungen für Neubauten im Plangebiet im Trennsystem zu errichten sind. Das Schmutzwasser sowie das Wasser der Hofflächen ist in die Mischwasserkanalisation einzuleiten und das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten. Da aus dem Plangebiet lediglich eine gedrosselte in die örtliche Mischwasserkanalisation eingeleitet werden dürfen, ist ggf. die Herstellung eines dezentralen Rückhalterumes notwendig. Im Juni 2024 wurde eine Entwässerungsplanung für das Plangebiet erstellt (Planungsbüro Dittrich GmbH & Co. KG). Die Bebauungsplanunterlagen werden gem. den Ergebnissen der Entwässerungsplanung angepasst.

Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Im Juni 2024 wurde eine Entwässerungsplanung für das Plangebiet erstellt (Planungsbüro Dittrich GmbH & Co. KG). Die Bebauungsplanunterlagen werden gem. den Ergebnissen der Entwässerungsplanung angepasst.

Beteiligung gem. 4 Abs. 2 BauGB:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahme, Abwägung: Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass im Plangebiet Telekommunikationsleitungen verlaufen. Der Stellungnahme liegt ein Lageplan der Telekom-Leitungen bei. Es wird auf die beiliegende Kabelschutzanweisung verwiesen. Sollten Änderungen an Telekom-Leitungen erforderlich werden, ist die Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest frühzeitig zu informieren. Die vorhandenen Telekommunikationsleitungen sind mit der verfolgten Planung vereinbar. In die Bebauungsplanunterlagen wurde zur Offenlage ein entsprechender Hinweis zur Beachtung der Telekom-Leitungen aufgenommen.

Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.

Landesbetrieb Mobilität Dietz

Stellungnahme, Abwägung: Der Landesbetrieb Mobilität Dietz weist auf seine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hin. Diesbezüglich wird auf die Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Planänderungen ergeben sich nicht.

Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen ergeben sich nicht.

Landesamt für Geologie und Bergbau RLP

Stellungnahme, Abwägung: Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass das Plangebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern "Agatha kons." und "Bergmannsglück IV" überdeckt wird. Es liegen keine Hinweise auf erfolgten Abbau im Bereich der genannten Bergwerksfelder vor. Zudem wird darauf hingewiesen, dass ca. 35 m südlich des Plangebiets die Tongewinnungsgrube "Moritz" der Firma Sibelco Deutschlang GmbH besteht. Der Hinweis zur Hinzuziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers wurde zur Offenlage gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau angepasst. Der Firma Sibelco Deutschland GmbH wird im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Der Hinweis auf das Geologiedatengesetz wird in den Planunterlagen ergänzt.

Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf das Geologiedatengesetz wird in den Planunterlagen ergänzt.

IHK-Regionalgeschäftsstelle Montabaur

Stellungnahme, Abwägung: Die IHK Regionalgeschäftsstelle Montabaur äußert sich positiv zur vorliegenden Planung. Planänderungen sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme enthält keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Bedenken gegen die Planung und wird daher zur Kenntnis genommen.

Kreisverwaltung des Westerwaldkreises

Stellungnahme, Abwägung: Die Kreisverwaltung des Westerwaldkreises weist darauf hin, dass es nach der aktuellen Sturzflutgefahrenkarte des Landes im Plangebiet bei Starkregenereignissen zur stellenweisen Ausbreitung von Oberflächenwasser kommen kann. Ein Hinweis auf die Sturzflutgefahrenkarte und § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz wird in die Planunterlagen aufgenommen.

Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die Sturzflutgefahrenkarte und § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz wird in die Planunterlagen aufgenommen.

Kreisverwaltung des Westerwaldkreises, UNB

Stellungnahme, Abwägung: Die untere Naturschutzbehörde macht Umsetzungsempfehlungen zur Externen Kompensationsmaßnahme, weist auf eine Anpassung in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung hin, nennt das für die Einsatz des Regenrückhaltebeckens zu verwendende Saatgut und weist darauf hin, dass die Maßnahmen zum Artenschutz durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten sind. Die Hinweise der UNB werden in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen. Änderungen an den textlichen Festsetzungen ergeben sich hieraus nicht.

Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise der UNB werden in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Stellungnahme, Abwägung: Die Stellungnahme der SGD-Nord enthält keine abwägungsrelevanten Anregungen.

Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.

Standortwahl

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.

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.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Grenzweg“ wurde vom Ortsgemeinderat Dernbach als Satzung beschlossen.