



Inhaltsverzeichnis

A) TEXTFESTSETZUNGEN	3
B) BEGRÜNDUNG	13
1. Aufgabenstellung	13
2. Rahmenbedingungen	15
3. Räumlicher Geltungsbereich - Bestandssituation	16
4. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde	17
4.1 Raumordnung	17
4.2 Bauleitplanung	18
4.3 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte.....	19
5. Planung	19
5.1 Planungskonzeption	19
5.2 Nutzungsstruktur	19
5.3 Verkehrliche Erschließung.....	20
5.4 Freiraumgestaltung und Grünordnung	20
5.5. Immissionen	20
6. Städtebau	22
6.1 Art der baulichen Nutzung	22
6.2 Maß der baulichen Nutzung	23
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	25
6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	26
6.5 Landschaftsplanerische Festsetzungen	27
7. Ver- und Entsorgung	28
7.1 Wasserversorgung	28
7.2 Abwasserbeseitigung	28
7.3 Energieversorgung	29
8. Bodenordnung und Realisierung	30
9. Umwelt- und Naturschutz	30
10. Zusammenfassung	36

Anlagen

- Kartierung gemäß Rundschreiben MUEEF und MWVLW zum Umgang mit gesetzlich geschütztem Grünland nach § 15 Landesnaturschutzgesetz RLP vom 29.06.2017
- Kurzbericht zu den Geruchsmissionen, verursacht durch die Errichtung eines Pferdestalls am Burgweg 7 in Dernbach, TÜV Nord, Essen, 05.02.2018
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Burg“ in Dernbach, Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Boppard, 08.08.2017 und Begleitschreiben vom 15.07.2019



B) BEGRÜNDUNG

1. Aufgabenstellung

Die Ortsgemeinde Dernbach beabsichtigt die Ausweisung und Erschließung von Misch- sowie Sonderbauflächen im Siedlungsbereich des östlichen Ortsrandes. Ziel der Bebauungsplanerstellung ist die bauplanungsrechtliche Sicherung von gemischten Bauflächen und Entwicklung von Sonderbauflächen im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, sowohl unter Berücksichtigung der angrenzenden bestehenden Bebauung und Nutzung, als auch einer harmonischen Eingliederung in den Landschaftsraum. Mit dem Erhalt bestehender Grünflächen soll das denkmalgeschützten Ensemble „Burghof Dernbach“ geschützt werden.

Das Plangebiet schließt sich nahtlos an den im Norden, Westen und Süden gelegenen, durch Wohnbebauung, Sportanlagen und ein Gewerbegebiet geprägten, Siedlungskörper an und rundet damit die Ortslage südlich des alten Ortskerns ab. Die Siedlungserweiterung ermöglicht in Verbindung mit der Erweiterung des südlich gelegenen Gewerbegebiets eine Abrundung des östlichen Ortsrandes. Die Ortsgemeinde Dernbach liegt zwischen den prosperierenden Städten Montabaur und Wirges und steht damit im Wettbewerb zwischen der Bereitstellung von preisgünstigem Bauland und der Sicherung bestehender Freiräume.

Wesentliche städtebauliche Kriterien für die Ausweisung des Baugebiets „Burg“ sind neben der Lage die Geländeverfügbarkeit, die geordnete Abwasserbeseitigung und die günstige Erschließbarkeit durch Anschluss an das bestehende Ortsstraßennetz.

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt, da der Bebauungsplan die Voraussetzungen einer Innenentwicklung in der Ortsgemeinde Dernbach erfüllt. Im Rahmen des § 13a BauGB sind die Verfahrensschritte gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB entbehrlich, insofern die Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) S.1 Nr. 2 1. Halbsatz BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichtet wird und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Um die Beteiligungsmöglichkeiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange nicht zu schmälern, wurde das Planverfahren trotzdem mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Die hier vorliegende Fassung des Bebauungsplans mit Textfestsetzungen und Begründung wurde für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB angefertigt. Die Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurden den Beschlüssen des Ortsgemeinderats entsprechend in die Unterlagen eingearbeitet.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, kann das sogenannte beschleunigte Verfahren angewendet werden. Der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein, der Flächennutzungsplan kann nachträglich berichtigt werden (teilweise Umwandlung in Sondergebiet). Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.



Laut Gesetzesdefinition findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) S.6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich nicht erforderlich.

Die Summe der veränderten Grundflächen, die Gegenstand der planerischen Festsetzungen sind, beträgt ca. 12.000 m². Da die geänderte Grundfläche deutlich unter 20.000 m² liegt, ist für den Bebauungsplan der § 13a (1) S.2 Nr.1 BauGB anzuwenden.

Allerdings müssen die im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit dem § 1 BauGB vereinbar sein. Dies schließt die Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange ein, damit diese in die Abwägung eingestellt werden können.

Eine erhebliche Beeinträchtigung umweltbezogener Aspekte ist durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet (siehe Kapitel 6 Umwelt- und Naturschutz).

Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben (Lage weit außerhalb von Schutzgebieten und geschützten Habitaten). Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Der Bebauungsplan "Burg" wird teilweise aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges entwickelt. Die geringfügigen Änderungen im FNP werden im Wege der Berichtigung nachträglich angepasst.

Verfahrensschritte

Der Rat der Ortsgemeinde Dernbach hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Burg“ zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (5) BauGB) beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt.

Die hier vorliegende Fassung des Bebauungsplans mit Textfestsetzungen und Begründung wurde für die Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB angefertigt.

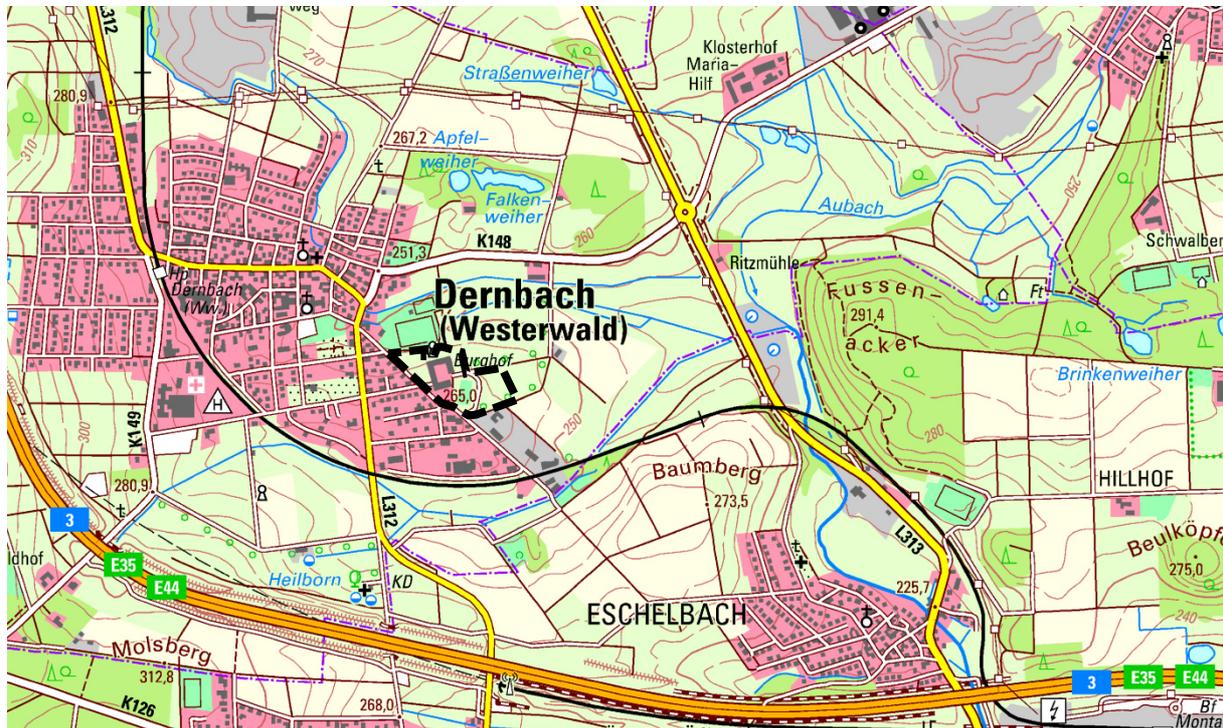


2. Rahmenbedingungen

Ortsgemeinde	Dernbach
Verbandsgemeinde	Wirges
Kreis	Westerwaldkreis
Einwohnerzahl	2.494; Stand: 31.12.2018
Gemarkung	Ca. 8,73 km ²
Lage	250 m NHN. Das Plangebiet liegt auf einer leicht geneigten Ebene südlich von Wirges und am östlichen Ortsrand von Dernbach in einer Höhe von etwa 250 - 300 m NHN. im Landschaftsraum „Montabaurer Senke“ des Naturraums „Westerwald“.
Fließgewässer in der Ortslage	Schabebornbach; Fließgewässer in der Gemarkung: Hoffmannsgraben, Aubach
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	BAB 3, A 48 (AD Dernbach) ICE Strecke Köln-Rhein/Main: Köln – Montabaur - Frankfurt Anbindung über L 312
Benachbarte Ortsgemeinden	Östlich: Staudt Südöstlich: Eschelbach (Stadtteil und Ortsbezirk von Montabaur) Südlich: Elgendorf (Stadtteil und Ortsbezirk von Montabaur) Westlich: Ransbach-Baumbach Nordwestlich: Ebernhahn Nördlich: Wirges



3. Räumlicher Geltungsbereich - Bestandssituation



Übersichtskarte mit eingetragener Gebietsgrenze, unmaßstäblich

Gebietsabgrenzung

Das ca. 4,1 ha große Plangebiet liegt im Osten des Siedlungskörpers Dernbach, östlich des Burgwegs. Das Plangebiet erstreckt sich vom Burgweg rund 260 m in östliche Richtung. Die Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 150 m. Das Plangebiet grenzt im Norden an eine Grünfläche mit Sportplätzen, im Westen an ein Baugebiet aus den 90ern und im Süden an ein Gewerbegebiet. Die Flächen östlich des Plangebiets sind landwirtschaftlich genutzt. Nordwestlich der Sportflächen schließt der alte Ortskern an. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung und des Landschaftsraums stellt die Bauländerweiterung eine Arrondierung des historischen Ortskerns dar.

Topographie/Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet fällt von einer Höhe von 265 m ü.NN. im Westen auf 257 m ü.NN. im Osten des Plangebiets. Dies entspricht einem Gefälle von durchschnittlich 3 %.

Die Flächen des Plangebiets sind derzeit für Wohn- und Büronutzungen sowie als Grünflächen und landwirtschaftlich genutzt.



4. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde

4.1 Raumordnung

Die Ortsgemeinde Dernbach gehört zur Verbandsgemeinde Wirges im Westerwaldkreis. Für die Gemeinde Dernbach werden in den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung folgende Vorgaben und Aussagen gemacht:

Landesentwicklungsprogramm IV

- **Raumstrukturgliederung:** verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur und hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl
- **Landschaftstypen:** offenlandbetonte Mosaiklandschaft
- **Erholungs- und Erlebnisraum:** keine besondere Aussage
- **historische Kulturlandschaften:** keine besondere Aussage
- **Biotopverbund:** keine besondere Aussage

Leitbilder für den Ressourcenschutz:

- **Freiraumschutz:** liegt in einem landesweit bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz (regionaler Grünzug)
- **Grundwasserschutz:** Bereich von herausragender Bedeutung
- **Hochwasserschutz:** keine besondere Aussage
- **Klima:** keine besondere Aussage
- **Landwirtschaft:** grenzt an einen landesweit bedeutsamen Bereich für die Landwirtschaft (östlich der Ortslage)
- **Forstwirtschaft:** keine besondere Aussage
- **Rohstoffsicherung:** grenzt an einen landesweit bedeutsamen Bereich für die Rohstoffsicherung (nordwestlich der Ortslage)
- **Erholung und Tourismus:** keine besondere Aussage

Die Ortsgemeinde Dernbach liegt an zwei großräumigen Verbindungen (A 3 und A 48) und einer regionalen Straßenverbindung (L 312).



Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

- Dernbach ist mit den Gemeinden Wirges und Montabaur ein freiwillig kooperierendes Mittelzentrum im Mittelbereich Montabaur, Koblenz ist Oberzentrum
- Besondere Funktionen: regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz (westlich und östlich der Ortslage), Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (östlich der Ortslage), Vorranggebiet Rohstoffabbau (nördlich der Ortslage)

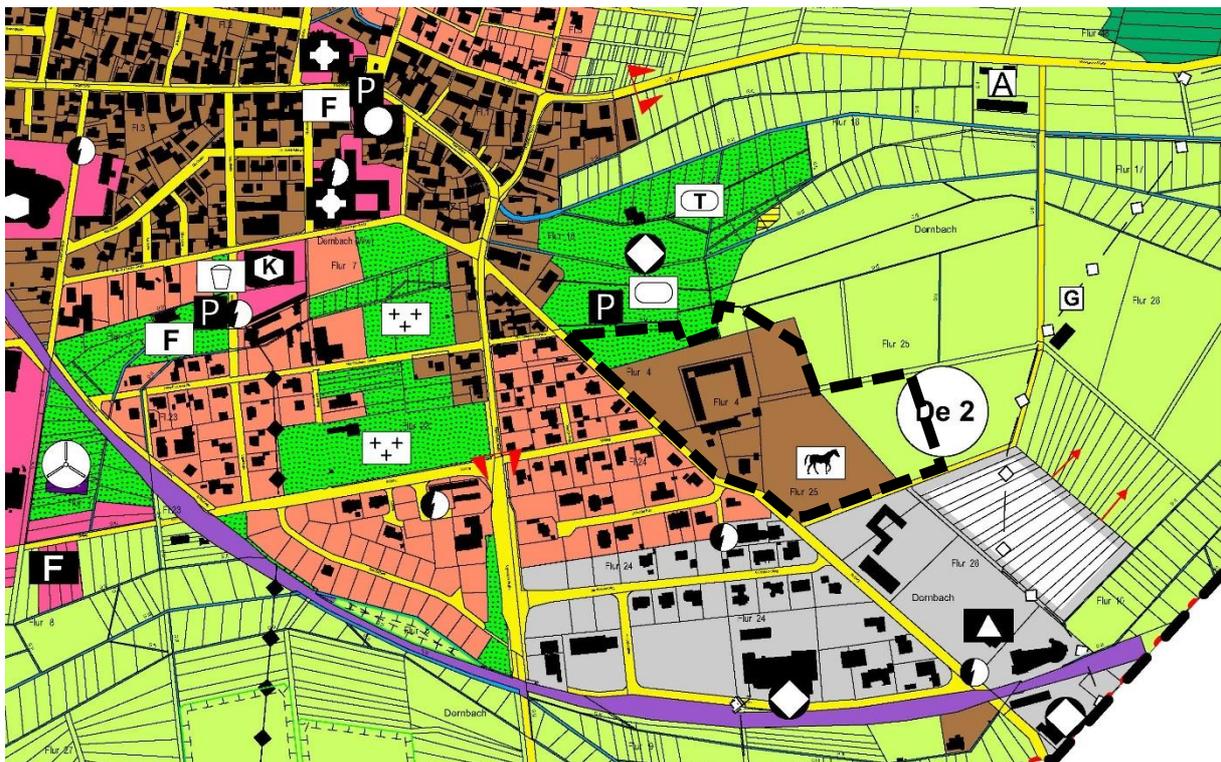
Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald sowie die Karte Fachbeiträge treffen für das Plangebiet selbst keine besonderen Aussagen.

Durch den Bebauungsplan werden die Ziele und Vorgaben der Regional- und Landesplanung nicht beeinträchtigt.

4.2 Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges vom 30.08.2017 weist für das Plangebiet Gemischte Bauflächen mit der Zweckbestimmung Reitanlage und Flächen für die Landwirtschaft aus. Westlich des Plangebiets schließen sich Wohnbauflächen an, südlich davon liegen Gewerbliche Bauflächen und nördlich des Plangebiets befinden sich Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz und Tennisanlage.

Der Bebauungsplan "Burg" wird teilweise aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges entwickelt. Die geringfügigen Änderungen im FNP werden im Wege der Berichtigung nachträglich angepasst.



Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges vom 30.08.2017, Ausschnitt aus der Ortsgemeinde Dernbach mit eingetragener Plangrenze, unmaßstäblich



4.3 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte

Das Plangebiet befindet sich außerhalb biotopkartierter Bereiche und naturschutzfachlich relevanter Schutzgebiete.

5. Planung

5.1 Planungskonzeption

Ziel der Bebauungsplanerstellung ist die bauplanungsrechtliche Sicherung von gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, sowohl unter Berücksichtigung der angrenzenden bestehenden Bebauung und Nutzung, als auch einer harmonischen Eingliederung in den Landschaftsraum.

Im Folgenden wird die planerische Konzeption des Bebauungsplans "Burg" mit Blick auf die Nutzung, die verkehrliche Erschließung, die Freiraumgestaltung und die Grünordnung dargelegt.

5.2 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen, der Nutzung für nicht störende gewerbliche Betriebe, der Nutzung als Reitanlage und der Sicherung der siedlungsgliedernden Funktion bestehender Grünflächen dienen. Dies entspricht auch im Wesentlichen den prinzipiellen Vorgaben des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Wirges. Im Mischgebiet soll die bestehende Bebauung und Nutzung gesichert werden. Im sonstigen Sondergebiet sollen Flächen für die Entwicklung einer Reitanlage vorbereitet werden. Die Flächen sollen in Orientierung an die Umgebungsbebauung und den Landschaftsraum entwickelt werden. Die bestehenden Grünflächen sollen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage/Garten festgesetzt werden.

Städtebauliche Kenndaten

Brutto-Bauland	4,15 ha
Sonstiges Sondergebiet	1,65 ha
Mischgebiet	1,37 ha
<i>MI1</i>	<i>0,90 ha</i>
<i>MI2</i>	<i>0,48 ha</i>
private Grünfläche (Park)	0,94 ha
Wasserfläche Teich	0,03 ha
Wasserfläche Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken	0,15 ha



5.3 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung besteht aus der Gemeindestraße „Burgweg“, welche von der Ortsdurchfahrt/L 312, im Kreuzungsbereich Elgendorfer Straße/Hauptstraße abzweigt. Im Burgweg wird im Zuge der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets der vorhandene, nach Nordosten führende Wirtschaftsweg ausgebaut. Die Straßenbreite der neuen Erschließungsstraße beträgt 8 m und ist durch ihre Ausgestaltung mit einer Wendemöglichkeit im neuen Gewerbegebiet auch für einen Lastverkehr wie z.B. ein Müllfahrzeug ausgerichtet. Für den Ausbau des Wirtschaftswegs wird die Ortsgemeinde Dernbach Teilflächen benachbarter Grundstücke erwerben.

Die innere Erschließung des Mischgebiets erfolgt über die bestehenden privaten Wirtschaftswege und Zufahrten. Zur Erschließung des sonstigen Sondergebiets wird vom ehemaligen Wirtschaftsweg abzweigend ein großer Hof entwickelt, der die Erreichbarkeit der einzelnen Gebäude gewährleistet.

5.4 Freiraumgestaltung und Grünordnung

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Mit dem Ziel das Plangebiet landschaftsraumverträglich zu gestalten, sind vom Grundstücksbesitzer zur randlichen Eingrünung Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen, sofern nicht bereits vorhanden, anzulegen und zu unterhalten (vgl. Landespflegerische Festsetzungen).

5.5. Immissionen

Die bestehende Bebauung ist durch charakteristische Elemente eines Wohn- und Gewerbegebiets geprägt, namentlich nicht störende Handwerksbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnnutzung. Die Festsetzungen der Erweiterungsflächen des Siedlungskörpers im vorliegenden Bebauungsplan als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO folgt damit dem Bestand.

Im Rahmen der Projektentwicklung im geplanten Sondergebiet wurden Gutachten zu Emissionen (Schall, Geruch) erstellt, welche erste Hinweise auf eine Verträglichkeit des Vorhabens geben konnten. Die Gutachten wurden **anhand einer Beispielplanung** erstellt, sind im Folgenden kurz erläutert und als Anlage beigefügt.

Geruchsgutachten

In der Bauleitplanung werden Geruchsgutachten üblicherweise erstellt, um die derzeitige Ist-Situation zu beurteilen.

Im vorliegenden Fall ist es nicht möglich, ein Geruchsgutachten zu erstellen, ohne auf das Planvorhaben einzugehen. Daher wurde anhand einer Beispielplanung ein Geruchsgutachten erstellt, in dem konservative Ansätze gewählt wurden, um die Geruchsimmissionen nicht zu unterschätzen. Auf dieser Basis wurde gezeigt, dass die Immissionswerte der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie) sicher eingehalten werden und die Geruchssituation als nicht kritisch eingeschätzt wird. Eine Verschiebung der Emissionsquellen, beispielsweise durch eine andere Ausrichtung der Gebäude innerhalb der Baugrenzen, würde nicht



zu grundlegend anderen Ergebnissen führen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist diese Abschätzung der zu erwartenden Geruchsimmissionen ausreichend. Es wird darauf hingewiesen, dass die zu erwartenden Geruchsimmissionen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu konkretisieren und berücksichtigen sind.

Schallgutachten

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde im Juni 2017 ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Hierfür lag dem Auftragnehmer ein Auszug aus dem Vorentwurf des Bebauungsplans mit den zum damaligen Zeitpunkt vorgesehenen Nutzungen auf der Plangebietsfläche vor. Eine weitere Grundlage war ein Entwurf zur möglichen Stellung der Gebäude im Plangebiet. Um möglichst konkrete Aussagen treffen zu können, war es sinnvoll das Immissionsschutzgutachten auf Basis eines eventuellen Planvorhabens zu erstellen. Daher wurde anhand einer Beispielplanung ein Schallgutachten erstellt, dem die Orientierungswerte der DIN 18005, die TA Lärm, die DIN ISO 9613-2, die DIN EN 12345 sowie die DIN 4109 zugrunde gelegt sind.

Hiermit wurde gezeigt, dass der jeweilige Richtwert an allen ausgewählten Immissionsorten im Umfeld des Plangebiets, selbst bei einer als Extremsituation angegebenen Nutzung des Plangebiets, um mindestens 7 dB unterschritten wird. Da eine Richtwertunterschreitung um mehr als 6 dB und damit das Irrelevanzkriterium der TA-Lärm erfüllt ist, konnte auch auf die Ermittlung der Vorbelastung verzichtet werden.

Das Ergebnis des beispielhaften Schallgutachtens macht deutlich, dass keine unzulässigen Geräuschimmissionen zu erwarten sind. Eine Verschiebung der Emissionsquellen, beispielsweise durch eine andere Ausrichtung der Gebäude innerhalb der Baugrenzen, würde nicht zu grundlegend anderen Ergebnissen führen. Es wird darauf hingewiesen, dass die zu erwartenden Schallimmissionen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens weiter zu berücksichtigen sind. Gegebenenfalls notwendige organisatorische Maßnahmen, wie die Vermeidung von Fahr- und Verladeverkehr zur Nachtzeit, sollten berücksichtigt werden.

Die Gutachten sind anhand einer (realistischen) Beispielplanung erarbeitet worden. Für von dieser abweichende Planungen sind die Gutachten entsprechend anzupassen.



6. Städtebau

6.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Angepasst an bestehende Strukturen und angrenzende Nutzungen wird für das Plangebiet im westlichen Teilbereich „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Die allgemeine Zweckbestimmung des § 6 BauNVO sieht vor, dass ein „Mischgebiet“ dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient. Im Nutzungskatalog des Baugesetzbuches wird differenziert dargestellt, welche Nutzungen dies sind:

1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. Sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 6. Gartenbaubetriebe
- Diese Nutzungen stehen dem Zweck des Gebietes nicht entgegen und sind entsprechend zulässig.

Im vorliegenden Mischgebiet werden vom Nutzungskatalog nach § 6 BauNVO Tankstellen sowie Vergnügungsstätten/bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen. Durch entsprechende Anlagen würde der zu wahrende Charakter des Denkmalensembles „Burghof Dernbach“ gestört.

Sonstiges Sondergebiet

Für das Plangebiet im östlichen Teilbereich wird „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Die allgemeine Zweckbestimmung des § 11 BauNVO sieht vor, dass als „Sonstiges Sondergebiet“ solche Gebiete darzustellen und festzusetzen sind, die sich nach den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Wichtig ist, dass die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung dargestellt und festgesetzt werden.

Im Plangebiet wird „Sonstiges Sondergebiet Freizeitnutzung“ mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung und Reitsport“ festgesetzt. Gemäß § 1 (5,6, und 8) BauNVO sind im Bereich des Sondergebiets folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- Anlagen und Einrichtungen für die Haltung von Pferden und den Reitsport wie Ställen, Reithalle, Reitplatz, Führanlage, Lager u.ä.,
- Stellplätze, sofern sie im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen
- Anlagen und Einrichtungen für die Nutzung von Solarenergie in Form von Photovoltaik- und Solaranlagen, allerdings nur auf oder an den der Hauptnutzung dienenden Gebäuden (Dach- und Außenwandflächen)



6.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO wird im Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Faktoren bestimmt:

- Grundflächen- und Geschossflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe baulicher Anlagen.

Bei der Festsetzung der einzelnen Bestimmungsfaktoren im Mischgebiet wird sich an der Bestandsbebauung orientiert. Der bestehende Burghof (Burgweg 7) sowie die benachbarten Wohngebäude in Burgweg 11 und 13 sind hier maßgeblich. Ziel ist es, das Ensemble des denkmalgeschützten Burghofes zu erhalten. Das Maß der baulichen Nutzung wird daher so festgelegt, dass eine das denkmalgeschützte Gesamtensemble störende, übermäßige Verdichtung vermieden wird.

Bei der Festsetzung der einzelnen Bestimmungsfaktoren im Sondergebiet wird sich an der geplanten Entwicklung des Gebiets orientiert. Ziel ist es, das Sonstige Sondergebiet Freizeitnutzung mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung und Reitsport“ zu entwickeln. Die Einrichtungen und Anlagen sollen östlich des bestehenden Reitplatzes und parallel zur Erschließungsstraße gebaut werden. Dabei gilt es auch die Denkmalzone „Burghof Dernbach“ zu berücksichtigen. Um den Blick auf die Gesamtanlage zu wahren, wurde eine die Bestandsbebauung nicht störende Entwicklung im südöstlichen Teilbereich des Burghofes angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet geplant.

Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Im Mischgebiet erlaubt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 eine ausreichend überbaubare Grundfläche und ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung. Die damit korrespondierende Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit maximal 0,8 festgesetzt. Dies entspricht nicht den üblichen Festsetzungen für Mischgebiete, sondern orientiert sich an der bestehenden Bebauung sowie an der Umgebungsbebauung im benachbarten Allgemeinen Wohngebiet.

Im sonstigen Sondergebiet erlaubt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 eine ausreichend überbaubare Grundstücksfläche. Mit der Einführung einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6, wird eine Nutzungsbeschränkung der zukünftigen Gebäude vorgenommen, ohne die Nutzbarkeit in relevanter Weise negativ zu beeinflussen.

Zahl der Vollgeschosse

Zur Vermeidung einer überdimensionierten, das ortstypische und charakteristische Erscheinungsbild beeinträchtigenden Höhenentwicklung der Baukörper wird die Zahl der Vollgeschosse im Mischgebiet mit $Z = 11$ als Höchstmaß festgesetzt. Für das sonstige Sondergebiet wird keine Festsetzung bzgl. der Zahl der Vollgeschosse getroffen. Die Entwicklung der Baukörper im sonstigen Sondergebiet orientiert sich primär an der GRZ und der festgesetzten Gebäudehöhe (vgl. vorheriger und kommender Absatz).

Höhe baulicher Anlagen

Zusätzlich wird die Höhe der Gebäude durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) beschränkt. Die Höhenfestsetzung über die Gebäudehöhe zusammen mit



den festgesetzten Dachneigungen gewährleisten in Verbindung mit den sonstigen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung eine maßstäbliche und regionstypische Architektur, die eine homogene Einbindung des Baugebiets in das Landschafts- und Ortsbild gewährleistet, ohne moderne Architekturelemente auszuschließen. Die Höhenfestsetzung dient der Bestandssicherung der Denkmalzone „Burghof Dernbach“.

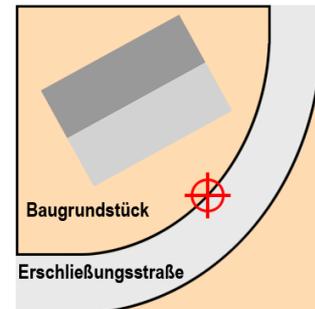
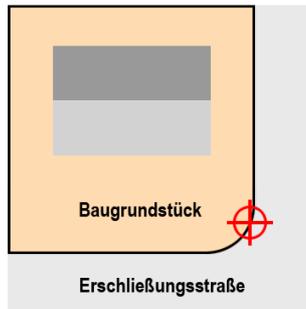
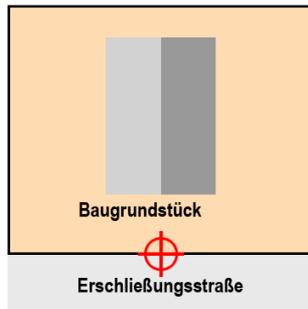
Die unteren Bezugspunkte der zulässigen Gebäudehöhen werden auf verschiedene Arten festgesetzt.

Mischgebiet 1:

Der Untere Bezugspunkt im MI 1 wird in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt, mit der Höhe 262 m ü. NHN als Referenzpunkt. Gebäude dürfen eine Höhe von 12,00 m über die Referenzhöhe 262 m ü. NHN nicht überschreiten.

Mischgebiet 2:

Der Untere Bezugspunkt im MI 2 wird über die Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche definiert. Gebäude dürfen eine Höhe von 9,00 m über die sich ergebende jeweilige Referenzhöhe nicht überschreiten.



Beispiele Höhenbezug MI2

Sondergebiet:

Der Untere Bezugspunkt wird in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt, mit der Höhe 260 m ü. NHN als Referenzpunkt. Grund ist die noch unbekannt Deckenhöhe der zu errichtenden Gewerbegebietserschließung. Gebäude dürfen eine Höhe von 11,00 m über die Referenzhöhe 260 m ü. NHN nicht überschreiten.

Der obere Bezugspunkt wird im gesamten Plangebiet durch den höchst aufragenden Punkt des jeweiligen Gebäudes (ohne Schornstein, Antennen, ggfs. Solaranlagen, etc.) definiert.

Damit dürfen durch die Haustechnik bedingte untergeordnete technische Aufbauten zur Versorgung mit Energie und Medien, zur Belichtung, Erschließung und Klimatisierung (wie z.B. Antennen, Aufzugsschächte, Be- und Entlüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Schornsteine, ggfs. Solaranlagen, Wärmepumpen, etc.), die maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m überschreiten.



6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Im Mischgebiet MI 1 und Sondergebiet SO werden keine Festsetzungen zur Bauweise getroffen, es gilt die Landesbauordnung Rheinland Pfalz. Grund ist die große Länge der hier geplanten und bestehenden Gebäude, die eine abweichende Bauweise als Festsetzung erfordern würde. Diese wäre dem Gebietscharakter jedoch wenig angemessen. Aus diesem Grund wird auf die entsprechende Regelung verzichtet.

Im Mischgebiet MI 2 ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Im Plangebiet ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Dadurch wird eine offene, der Umgebungsbebauung angepasste, Bebauung ermöglicht.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht zukünftigen Bauwilligen einerseits eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der Anordnung der Gebäude auf ihren Grundstücken, andererseits werden Grenzen gesetzt, um das Bild des Ortsrandes harmonisch zu gestalten und unpassende, das Ortsbild störende Entwicklungen zu verhindern.

Durch die Möglichkeit einer Überschreitung der Baugrenzen auf bis zu 1/3 der Gebäudelänge bis zu 1,5 m weit, wird eine weitere Flexibilisierung im Rahmen der sonstigen rechtlichen Möglichkeiten eingeräumt.

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies erlaubt den Grundstückseigentümern eine freiere Gestaltung ihrer Parzellen.

Straßenseitig ist vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen, ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht zu behindern.

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das anfallende Oberflächenwasser im Bereich des Sondergebiets wird über Retentionseinrichtungen soweit möglich auf dem Grundstück zurückgehalten und ist möglichst ortsnah zu versickern bzw. breitflächig schadlos abzuleiten. Art und Umfang der schadlosen breitflächigen Ableitung ist im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung festzulegen und die ggf. erforderlichen Nutzungseinschränkungen sind dinglich zu sichern.

Möglich ist z.B. eine Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf und eventuell nachgeschalteter Versickerung über die belebte Bodenzonen in flachen Rasenmulden. Hierzu sind größere Flächen im Bebauungsplan vorgesehen.



Die Bestandsbebauung und die zugeordneten Flächen in den Mischgebieten 1 und 2 werden unverändert über die bestehende Kanalisation im Burgweg entwässert.

6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Eine wesentliche Voraussetzung für eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Landschafts- und Ortsbild stellen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dar, in denen gestalterische Maßnahmen geregelt werden. Dabei wird sich an den orts- bzw. regionstypischen Gestaltungselementen orientiert. Ein wesentliches Element bei der Ortsbildgestaltung ist die Dachlandschaft, die - bedingt durch die Ortsrandlage - einen möglichst harmonischen Charakter aufweisen soll. Es werden daher Festsetzungen zur Dachform und -neigung sowie der äußeren Gestaltung von Gebäuden getroffen.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um eine angepasste Bauweise zu realisieren sind besonders auffallende Merkmale von Gebäuden, namentlich hochglänzende und reflektierende Materialien sowie extrem gesättigte, grelle Farben über Festsetzungen ausgeschlossen. Es werden Beispielfarben aus der RAL-Farbpalette genannt, welche bereits in ihrem Namen (z.B. „Leuchtrot“) auf ihre Farbsättigung und Auffälligkeit hinweisen. Ziel ist eine angepasste Gestaltung zum Zweck des Erhalts des denkmalgeschützten Gesamtensembles „Burghof Dernbach“. Die entsprechenden Referenzen (RAL) sind frei zugänglich im Internet.

Dachgestaltung

Dachform/Dachneigung

Zur Anpassung der neuen Gebäude an die ortstypische Dachlandschaft und in das Landschaftsbild sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur geneigte Dächer zulässig.

Für geneigte Dächer ist im Mischgebiet eine Mindestneigung von 15° und eine Höchstneigung von 50° entsprechend des Bestandes festgesetzt. Bauliche Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und Garagen nach §12 BauNVO dürfen auch mit geringer geneigten Dächern bzw. Flachdächern errichtet werden.

Im angrenzenden Sondergebiet reicht die Dachneigung für alle Dächer von 0° bis 30° um die Entwicklung eines Hallengebäudes zu ermöglichen.

Abfallbehälterplätze

Im Umfeld eines denkmalgeschützten Gesamtensembles ist auf eine angepasste Aufstellung von Abfallbehältern zu achten. Diese sind gegen Blicke abzuschirmen., d.h. entweder durch bauliche Anlagen oder Anpflanzungen.



6.5 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Das Plangebiet wird von weitstreichenden Parkanlagen durchzogen und geht nach Osten hin in großflächige Weiden über. Es ergibt sich zum Zweck des Erhalt des Gesamtensembles um den denkmalgeschützten „Burghof Dernbach“ die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung von Grünflächen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Um die Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu minimieren, sind folgende Maßnahmen und Festsetzungen geplant:

- Einhaltung der gängigen Normen und Vorschriften im Zuge der Errichtung baulicher Anlagen,
- Minimierung der Versiegelung durch die Verwendung versickerungsfähiger Befestigungen.

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

Um eine dauerhafte, gesunde Entwicklung von Bäumen auch in befestigten Flächen zu gewährleisten (Vermeidung eines „Topf-Effekts“) sind je Baum ausreichend große Baumscheiben von mindestens 4 m² Fläche vorzusehen und weitere 8 m² durchlässig z.B. mit Rasenpflaster oder anderen dränfähigen Materialien zu befestigen. Dies gilt für alle Bereiche des Plangebiets gleichermaßen.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im gesamten Plangebiet soll ein Minimum an landschaftsangepasster **Durchgrünung** gewährleistet werden. Hierzu ist im MI2 (Mischgebiet 2) je angefangenen 500 m² Grundstücksgröße mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, zu entwickeln und im Falle eines Abgangs zu ersetzen. Als Mindestabstand soll dabei 10 m zwischen den Bäumen gelten, um eine gegenseitige Behinderung im Wachstum zu vermeiden. Bestehende Bäume können hierbei angerechnet werden.

Beispiel:

- Auf einem Grundstück mit 1000 m² Fläche und 1 Baum (Bestand) muss 1 weiterer Baum gepflanzt werden. (2x 500 m² Fläche angefangen)
- Auf einem Grundstück mit 1001 m² Fläche und 1 Baum (Bestand) müssen 2 weitere Bäume gepflanzt werden. (3x 500 m² Fläche angefangen)

Die Umsetzung hat spätestens in der Pflanzperiode (Winterhalbjahr), welche sich an die Fertigstellung und Inbetriebnahme des Gebäudes anschließt, zu erfolgen.

Es ist außerdem eine **randliche Eingrünung des Sondergebiets** zur offenen Landschaft hin (Norden, Osten) vorgesehen. Hierbei soll auf einem 5 m breiten Streifen eine Baumhecke aus gemischten (keine Art mehr als 20% der Gesamtzahl) heimischen Gehölzen entwickelt werden. Es werden Abstände festgesetzt, die eine weitgehend freie, jedoch auch blickdichte Entwicklung der Gehölze ermöglichen werden. Die Pflanzbereiche sind mit einer regionalen Saatgutmischung einzusäen, um die zurzeit sehr artenarmen Weidenbereiche in und um das Plangebiet um wildkräuterreiche Randstreifen zu ergänzen, bis die aufwachsenden Gehölze den Bereich verschatten. Die Pflanzungen dienen auch dem Ersatz für die



verlorengehenden Gehölze entlang eines Wirtschaftsweges am südlichen Rand des Plangebiets.

Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bereich der **Parkanlagen** stocken zahlreiche große Bäume. Um diese zu erhalten findet eine pauschalisierte Festsetzung zum Erhalt von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mindestens 38 cm („Mittleres Baumholz“ im Forstjargon) statt. Unmittelbar angrenzend an das Gebäude des Burghofs befindet sich eine große alte Linde, welche sich außerhalb der Parkanlagen befindet und daher spezifisch als Einzelbaum zum Erhalt festgesetzt wird. Der Baum prägt die Gesamtanlage in diesem Bereich mit.

Im südöstlichen Randbereich des Plangebiets befindet sich eine Baumreihe, welche in diesem Bereich erhalten werden, und damit die optische Anbindung an die Bepflanzung der Umgebung gewährleisten soll.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

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

7.2 Abwasserbeseitigung

Regenwasser Sondergebiet:

Das anfallende Oberflächenwasser der Dach- und Freiflächen wird gemeinsam gesammelt und über ein unterirdisches Leitungssystem in östliche Richtung zum topografischen Tiefpunkt des B-Plangebietes geleitet. Das Gesamtsystem entwässert hier in eine unterirdische Zisterne mit einem Speichervolumen von $V = 40 \text{ m}^3$.

Auf der Anlage besteht ein hoher Wasserbedarf für die Bewässerung der Grün- und vor allem der Reitflächen. Dieser Bedarf wird vorrangig durch intensive Zisternen-Entnahme gedeckt. Somit ist gewährleistet, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit ständig ein gewisses Auffangvolumen für einsetzende Niederschlagsereignisse zur Verfügung steht. Bei Vollenfüllung der Zisterne kommt es zu einem Überlauf der überschüssigen Regenwassermengen in eine, am östlich/nordöstlich gelegenen Tiefpunkt des B-Plangebietes angeordnete Retentionsmulde.

Gemäß dem vorliegenden Bodengutachten ist bei den gegebenen Bodenverhältnissen eine planmäßige Versickerung nicht möglich. Ohne eine Versickerungsleistung rechnerisch anzusetzen, kann jedoch erfahrungs- und erwartungsgemäß von einer geringen Versickerungsrate ausgegangen werden. Daher wird die Auffang- und Retentionsmulde großflächig ausgelegt, um eine möglichst große Muldensohlen/Versickerungsfläche zu erzielen. So



werden möglichst viele kleinere Niederschlagsereignisse (bei Vollerfüllung der vorgeschalteten Zisterne) abflusslos aufgefangen und der Verdunstung und Versickerung überlassen.

Bei Vollerfüllung dieser Retentionsmulde kommt es zu einem breitflächigen Überlauf, dem natürlichen Geländegefälle folgend in nordöstlicher Richtung, über rund 250 m Weideflächen zu einem namelosen Gewässergraben, welcher in seinem weiteren Verlauf in den „Hofmannsgraben“ entwässert. Über den langen, oberflächigen Fließweg bis zum Vorfluter ist davon auszugehen, dass eine erhebliche Wassermenge über Muldenauffüllungen, Benetzungsverluste und Flächenversickerung zurückgehalten bzw. dem Untergrund zugeführt wird. Das Überfließen geschieht über die Nachbargrundstücke, welche sich ebenfalls im Besitz des Vorhabenträgers befinden. Die entwässerungstechnische Nutzung bzw. Inanspruchnahme dieser Flächen ist gegebenenfalls dinglich zu sichern (z.B. durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit bzw. Baulast).

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die in Reihe geschaltete Kombination von Zisterne (mit hoher Wasserentnahme), Retentionsmulde und oberflächiger Ableitung so gut wie keine oder wenn überhaupt, lediglich äußerst geringe Wassermengen in den Vorfluter abgeschlagen werden.

Die beschriebene Niederschlagswasserbewirtschaftung bzw. -beseitigung wird im Rahmen der späteren Planungen zur Baugenehmigung konkretisiert, mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt und die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis beantragt.

Schmutzwasser Sondergebiet:

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet ergibt sich nach vorliegender Planung lediglich aus dem Abwasseranfall an 4 Pferdewaschplätzen, 2 Toiletten und 1 Teeküche und ist somit als qualitativ unbedenklich und quantitativ äußerst geringfügig einzustufen. Das gesamte Schmutzwasser wird über ein unterirdisches Leitungssystem gesammelt und über eine Hebeanlage dem öffentlichen Schmutzwasserkanal im Burgweg zugeführt.

Regen- und Schmutzwasser Mischgebiete 1 und 2:

In den Bereichen MI 1 und 2 wird das Oberflächenwasser zusammen mit dem anfallenden häuslichen Schmutzwasser, wie bisher über das öffentliche, nach Norden orientierte Mischwasserkanalsystem im Burgweg abgeführt.

7.3 Energieversorgung

Das Mischgebiet ist bereits an die Energieversorgung angeschlossen.

Für das sonstige Sondergebiet wird die Energieversorgung (Gas und Strom) über den Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz im Burgweg sichergestellt. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme werden mit den entsprechenden Versorgungsträgern rechtzeitig abgestimmt.



8. Bodenordnung und Realisierung

Die Flächen des Bebauungsplangebiets sind in Privateigentum. Da für die Erschließung des Plangebiets als auch des südlich davon geplanten Gewerbegebiets ein Ausbau des bestehenden Wirtschaftsweges notwendig ist, plant die Ortsgemeinde Dernbach die hierfür notwendigen Flächen zu erwerben. Bei der Realisierung des Bebauungsplans erfolgt daher eine Neuvermessung.

9. Umwelt- und Naturschutz

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, welche keinen gesonderten Umweltbericht benötigt, ist von mehreren Voraussetzungen abhängig:

- Grundfläche < 20.000 m²,
- keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten oder Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b,
- keine Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die angepasste Grundfläche (ca. 12.000 m²) liegt unter dem Maximalwert von 20.000 m². Die Errichtung einer Reithalle im bzw. am geschlossenen Siedlungskörper unterliegt keiner UVP-Pflicht, da es sich nicht um eine landwirtschaftliche Anlage (Zuchtanlage) handelt und entsprechend keine „Erzeugnisse“ produziert werden. Das Plangebiet liegt weit außerhalb von Schutzgebieten (ca. 750 m zum Naturpark Nassau). Im Folgenden werden entsprechend die Auswirkungen auf die Schutzgüter beschrieben und bewertet. Eine Zulässigkeit der Planung nach § 13a BauGB ist demnach gegeben. Es werden entsprechend keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich³.

Bestand



³ nach Battis/ Krautzberger/ Löhr 13. Auflage S.372 gilt: §13a Abs. 2 Nr. 4 fingiert für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für Grundflächen von unter 20.000 m² die Abgeltung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§1a Abs. 3).



Blick nach Nordwesten über das Plangebiet und Details der Wiese (1-3)



Reitplatz (4)



Westlicher Gartenbereich (5)



Poolbereich (6)



Nordöstlicher Parkbereich (7)



Wiesen und Reitplatz im Norden (8)



Garten eines Anliegers (9)



Übersicht des Plangebiets mit Fotopunkten (1-9, vgl. Fotos)

Mähweide (zukünftiges Sondergebiet Reitanlage):

Es handelt sich um eine intensiv genutzte Mähweide geringen ökologischen Werts⁴ sowie eine Baumhecke, welche sich überwiegend aus standortfremden Rotfichten zusammensetzt. Es stocken außerdem einige nichtheimische Bäume auf der Fläche (Flaumeiche, Platane...).

Privatgartenflächen

Es handelt sich um bestehende Parkanlagen in einem überwiegend guten Pflegezustand sowie Pferdeweiden und teils leicht überwachsene Paddocks. Eine Änderung des aktuellen Zustandes ist nicht vorgesehen. Die Flächen sind entsprechend zum Erhalt festgesetzt.

Gebäude

Es bestehen zum einen der rechteckig angelegt Gutshof und zum anderen ein bestehendes sowie ein im Bau befindliches Einfamilienhaus im Plangebiet. Die Gebäude befinden sich in einem guten Erhaltungszustand. Eine äußerliche Betrachtung des Gutshofes unter Berücksichtigung dessen Alters legt nahe, dass dieser als Sommerquartier für Fledermäuse geeignet ist. Eine bauliche Veränderung der Gebäude ist zum Zeitpunkt der Planung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Sollte dies zukünftig erforderlich werden, so ist dies entsprechend mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.

⁴ Kartierung im Anhang gemäß Rundschreiben MUEEF und MWVLW zum Umgang mit gesetzlich geschütztem Grünland nach § 15 Landesnaturschutzgesetz RLP vom 29.06.2017



Übergeordnete Planungen:

Wie bereits eingangs erwähnt, befindet sich das Plangebiet außerhalb von Schutzgebieten im bzw. unmittelbar am Siedlungskörpers im Osten von Dernbach. Die übergeordneten Planungen machen keine gesonderten Aussagen zum Plangebiet selbst (der Flächennutzungsplan weist den Bereich als Mischgebiet mit der Zweckbestimmung „Reitanlage“ und angrenzend Flächen für die Landwirtschaft). Die Flächen liegen angrenzend an ein Vorbehaltsgebiet zum Grundwasserschutz.

Die Planung dient zur Errichtung einer Reithalle mit zugehörigen Pferdeboxen und Auslaufbereichen, sowie der Sicherung eines Mischgebietsbereichs. Es werden außerdem die weitreichenden Park- und Grünanlagen des Hofes gesichert.

Tiere und Pflanzen	Durch die Planung kommt es zum Verlust von intensiv genutzten Mähweidenflächen mit geringer Artenvielfalt und ökologischem Wert. Es werden außerdem eine Baumhecken, welche primär aus Rotfichten besteht, sowie einige nichtheimische Einzelgehölze ohne besondere Merkmal gerodet. Es ist entsprechend unter Einhaltung der gesetzlichen Schonzeiten bezüglich der Rodung zwischen 1. März und 30. September nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen der Planungen auf den Arten- und Biotopschutz zu rechnen.
Boden	Durch die Planung kommt es zu Flächenversiegelungen in einem Randbereich des Siedlungskörpers. Die Befestigungen jenseits der Gebäude selbst sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Form auszuführen, Grundfunktionen des Bodens bleiben damit eingeschränkt erhalten. Unter Berücksichtigung der insgesamt eher geringen Flächen an Neuversiegelungen, welche sich auf den Bereich des Sondergebiets beschränken, sind die Auswirkungen der Planung lokal sehr begrenzt und beschränken sich auf einen bereits durch intensive Weide- und Mahdnutzung vorbelasteten Boden. Es ist daher nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt zu rechnen.
Wasser	Durch die Planung kommt es zu Flächenversiegelungen in einem Randbereich des Siedlungskörpers. Die Befestigungen jenseits der Gebäude selbst sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Form auszuführen, Grundfunktionen des Bodens zur Versickerung bleiben damit eingeschränkt erhalten. Das anfallende Oberflächenwasser ist randlich zu versickern. Unter Berücksichtigung der insgesamt eher geringen Flächen an Neuversiegelungen, welche sich auf den Bereich des Sondergebiets beschränken, sind die Auswirkungen der Planung lokal sehr begrenzt und beschränken sich auf einen bereits durch intensive Weide- und Mahdnutzung vorbelasteten Boden. Es ist daher nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu rechnen.



Klima	Durch die Planung entfallen in einer randlichen Lage Grünlandflächen. Diese stellen allgemein Kaltluftproduktionsflächen dar, sind für das Klima des Siedlungskörpers aufgrund der bestehenden Geländeneigung vom Siedlungskörper weg Richtung Nordosten nicht relevant. Es sind entsprechend keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.
Landschaftsbild	Mischgebietsbereiche und Grünanlagen sichern den bestehenden Zustand des Gebiets. Unmittelbar angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet soll am östlichen Rand von Dernbach eine größere Reithalle errichtet werden. Die Gebäude mit der hier zulässigen Firsthöhe von 9 m können durch eine randliche Eingrünung mit Baumhecken mittel- bis langfristig vollständig gegenüber der umgebenden Landschaft abgeschirmt werden. Für das angrenzende Gewerbegebiet bestehen keine entsprechenden Einschränkungen, sodass hier zumindest potenziell von einer Vorbelastung ausgegangen werden kann. Es bestehen Festsetzungen zur farblichen Gestaltung des Daches, welche eine Einbindung in die Landschaft bedingen. Insgesamt ist unter Berücksichtigung der Erhaltung der bestehenden Gebäude und der erheblichen Beschränkung der Gebäudehöhen zu errichtender baulicher Anlagen mit Abschirmung gegenüber der umgebenden Landschaft durch Baumhecken nicht von erheblichen Belastungen des Landschaftsbildes auszugehen.
Mensch	Ein Lärmgutachten kommt zu dem Schluss, dass keine Bedenken zur Umsetzung der Planung bestehen. Ein Geruchsgutachten kommt hier zu dem Schluss, dass von der Planung keine erheblich negativen Auswirkungen auf die umgebenden Siedlungskörper ausgehen. Insgesamt ist nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

Denkmalschutz

Das „Verzeichnis der Kulturdenkmäler – Westerwaldkreis“ der GDKE vom 14. Juni 2019 beschreibt die Burg Dernbach, einen zentralen Bereich des Plangebiets folgendermaßen: *„Burgweg 7/9 (Denkmalzone)Burghof Dernbach, ehem. Wasserburg; von der mittelalterlichen Burg zwei runde Ecktürme tlw. erhalten; Wohnhaus, 1769; Gesamtanlage mit den umliegenden Wiesen“*

Der Bebauungsplan weist die Anlage nachrichtlich als Denkmal gemäß § 9 Abs. 6 BauGB aus. Die genauen Abgrenzungen des gesamten Ensembles liegen nicht vor und können daher nicht dargestellt werden. Im nahen Umfeld der „Burg“ befinden sich südlich 2 Wohngebäude (MI 2), weitere Flächen sind südlich angrenzend, in deutlich größerem Abstand und ohne relevante Sichtachsen zwischen Burg und Baufenstern ausgewiesen. Das Baufenster des Sondergebiets befindet sich deutlich abgesetzt östlich unmittelbar angrenzend an ein Gewerbegebiet. Die Planung sichert den Bestand und erlaubt die Errichtung baulicher Anlagen in deutlich größerem Abstand als existierende Bestandsgebäude ohne relevante Auswirkungen auf die Einsehbarkeit und das Erleben des Ensembles zu besitzen.



Ausgleichsmaßnahmen

Das Plangebiet wird von weitstreichenden Parkanlagen durchzogen und geht nach Osten hin in großflächige Weiden über. Es ergibt sich zum Zweck des Erhalt des Gesamtensembles um den denkmalgeschützten „Burghof Dernbach“ die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung von Grünflächen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Um die Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu minimieren, sind folgende Maßnahmen und Festsetzungen geplant:

- Einhaltung der gängigen Normen und Vorschriften im Zuge der Errichtung baulicher Anlagen,
- Minimierung der Versiegelung durch die Verwendung versickerungsfähiger Befestigungen.

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

Um eine dauerhafte, gesunde Entwicklung von Bäumen auch in befestigten Flächen zu gewährleisten (Vermeidung eines „Topf-Effekts“) sind je Baum ausreichend große Baumscheiben von mindestens 4 m² Fläche vorzusehen und weitere 8 m² durchlässig z.B. mit Rasenpflaster oder anderen dränfähigen Materialien zu befestigen. Dies gilt für alle Bereiche des Plangebiets gleichermaßen.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im gesamten Plangebiet soll ein Minimum an landschaftsangepasster **Durchgrünung** gewährleistet werden. Hierzu ist im Mischgebiet 2 (MI2) je angefangenen 500 m² Grundstücksgröße mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, zu entwickeln und im Falle eines Abgangs zu ersetzen. Als Mindestabstand soll dabei 10 m zwischen den Bäumen gelten, um eine gegenseitige Behinderung im Wachstum zu vermeiden. Bestehende Bäume können hierbei angerechnet werden. Beispiel:

- Ein Grundstück mit 1000 m² Fläche und 1 Baum (Bestand) muss 1 weiteren Baum pflanzen. (2x 500 m² Fläche angefangen)
- Ein Grundstück mit 1001 m² Fläche und 1 Baum (Bestand) muss 2 weitere Bäume pflanzen. (3x 500 m² Fläche angefangen)

Die Umsetzung hat spätestens in der Pflanzperiode (Winterhalbjahr), welche sich an die Fertigstellung und Inbetriebnahme des Gebäudes anschließt, zu erfolgen.

Es ist außerdem eine **randliche Eingrünung des Sondergebiets** zur offenen Landschaft hin (Norden, Osten) vorgesehen. Hierbei soll auf einem 5 m breiten Streifen eine Baumhecke aus gemischten (keine Art mehr als 20% der Gesamtzahl) heimischen Gehölzen entwickelt werden. Es werden Abstände festgesetzt, die eine weitgehend freie, jedoch auch blickdichte Entwicklung der Gehölze ermöglichen werden. Die Pflanzbereiche sind mit einer regionalen Saatgutmischung einzusäen um die zurzeit sehr artenarmen Weidenbereiche in und um das Plangebiet um wildkräuterreiche Randstreifen zu ergänzen, bis die aufwachsenden Gehölze den Bereich verschatten. Die Pflanzungen dienen auch dem Ersatz für die verlorengehenden Gehölze entlang eines Wirtschaftsweges am südlichen Rand des Plangebiets.



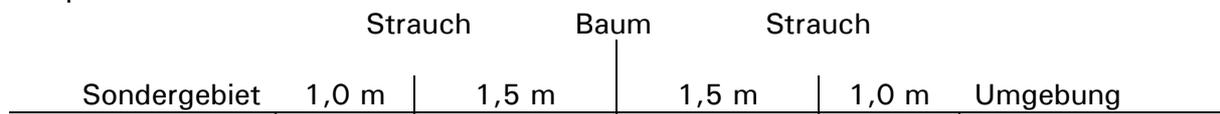
Folgende Mindestqualitäten sind bei der Pflanzung einzuhalten um den Charakter des Plan-
gebiets zu erhalten und zu stärken:

Laubbaumhochstämme Stammumfang 12 bis 14 cm

Obstbaumhochstämme Stammumfang 8 bis 10 cm

Heister 150 bis 175 cm

Beispiel Pflanzschema



Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bereich der **Parkanlagen** stocken zahlreiche große Bäume. Um diese zu erhalten findet eine pauschalisierte Festsetzung zum Erhalt von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mindestens 38 cm („Mittleres Baumholz“ im Forstjargon) statt. Unmittelbar angrenzend an das Gebäude des Burghofs befindet sich eine große alte Linde, welche sich außerhalb der Parkanlagen befindet und daher spezifisch als Einzelbaum zum Erhalt festgesetzt wird. Der Baum prägt die Gesamtanlage in diesem Bereich mit.

Im südöstlichen Randbereich des Plangebiets befindet sich eine Baumreihe, welche in diesem Bereich erhalten werden, und damit die optische Anbindung an die Bepflanzung der Umgebung gewährleisten soll.

Insgesamt ist unter Berücksichtigung der landespflegerischen Festsetzungen nicht mit erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen.

10. Zusammenfassung

Die Ortsgemeinde Dernbach beabsichtigt die Ausweisung und Erschließung von Misch- sowie Sonderbauflächen im Siedlungsbereich des östlichen Ortsrandes. Ziel der Bebauungsplanerstellung ist die bauplanungsrechtliche Sicherung von gemischten Bauflächen und Entwicklung von Sonderbauflächen im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, sowohl unter Berücksichtigung der angrenzenden bestehenden Bebauung und Nutzung, als auch einer harmonischen Eingliederung in den Landschaftsraum. Mit dem Erhalt bestehender Grünflächen soll das denkmalgeschützten Ensemble „Burghof Dernbach“ geschützt werden.

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt, da der Bebauungsplan die Voraussetzungen einer Innenentwicklung in der Ortsgemeinde Dernbach erfüllt.

Vorläufige Gutachten zu Schallschutz und Geruchsentwicklung ausgehend von der Pferdehaltung zeigen, dass nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der umgebenden Bebauung auszugehen ist. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Baugenehmigung für das konkrete Bauvorhaben zu erbringen.



Die Planung sichert den Bestand und erlaubt die Errichtung baulicher Anlagen in deutlich größerem Abstand als existierende Bestandsgebäude ohne relevante Auswirkungen auf die Einsehbarkeit und das Erleben des Ensembles zu besitzen.

Insgesamt ist unter Berücksichtigung der landespflegerischen Festsetzungen nicht mit erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen.

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

i.A. Kai Schad/mh
B.eng. Landschaftsarchitektur
Boppard-Buchholz, Juli 2020