

**STADT DIERDORF
VERBANDSGEMEINDE DIERDORF**

**Bebauungsplan
„Kupferhaus“**

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 a (1) BauGB**

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER
STADT DIERDORF**

Stand: 26. Okt. 2022
Projekt-Nr: 12 506

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05 / 96 36-0
TELEFAX 0 26 05 / 96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	3
2	Teil A: Berücksichtigung der Umweltbelange	3
3	Teil B: Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit	7
4	Teil C: Gründe für die Wahl des Plans	11



1 Vorbemerkungen

Nach der gegebenen Gesetzeslage ist dem Bebauungsplan eine **zusammenfassende Erklärung** beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (vgl. § 10 a (1) BauGB).

Die vorliegende zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a (1) Baugesetzbuch wird aus Gründen der Übersichtlichkeit in drei Teile aufgeteilt:

Im **Teil A** wird auf die Berücksichtigung der Umweltbelange in dem Planverfahren eingegangen.

Im **Teil B** sind die wesentlichen Anregungen und Bedenken der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit aus den Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) und §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zusammengefasst. In diesem Teil sind die relevanten Ergebnisse aus der Abwägung wiedergegeben, welche wesentliche Auswirkungen auf den Planentwurf hatten.

Im **Teil C** werden die Ergebnisse der Prüfung von Alternativen dargelegt. Abschließend wird in der Zusammenfassung erläutert, aus welchen Gründen die Entscheidung für diesen Plan in seiner vorliegenden Ausführung getroffen wurde.

2 Teil A: Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Stadtrat von Dierdorf hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Kupferhaus“ vorgenommen. Das Plangebiet des in Rede stehenden Bebauungsplans ist innerhalb der vorhandenen Siedlungsbebauung der Stadt Dierdorf gelegen und wird entsprechend von der Bestandsbebauung der Stadt umschlossen. Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Landesstraße L 267 („Wied-Runkel-Straße“). Zudem befand sich auf der in Rede stehenden Fläche bereits ein kleines Bestandsgebäude (als „Kupferhaus“ bekannt), das viele Jahre leer stand. Inzwischen wurde das Gebäude abgerissen (im Jahr 2019).

Die investorenbezogene Planung sieht die Errichtung eines Einzelhauses, von 4 Doppelhäusern und 3 Mehrfamilienhäusern vor. Das Planungsinteresse zur wohnbaulichen Nutzung der Fläche korrespondiert hierbei mit den Interessen der Stadt Dierdorf (Schaffung von innenstadtnahen Wohnangeboten, Vermeidung eines Gebäudeleerstandes und/oder einer städtebaulichen Brachfläche), so dass eine entsprechende Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans gegeben ist.

Mit der erfolgten Aufstellung des Bebauungsplans „Kupferhaus“ und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde das Ziel verfolgt, eine planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen und damit eine innerörtliche Nachverdichtung zu schaffen. Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt dabei im zweistufigen Regelverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB. Im zweistufigen Regelverfahren wurde u.a. ein Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB erforderlich, ebenfalls die vorliegende zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB und die Zusammenstellung von Umweltinformationen nach § 3 (2) Satz 2 BauGB.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aus östlicher Richtung über die Landesstraße L 267 („Wied-Runkel-Straße“).

26. Oktober 2022

Zusammenfassend sind als Grundzüge der Planung im Sinne des § 31 (2) BauGB folgende städtebaulichen Aspekte zu nennen:

- Konzipierung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit entsprechenden Zulässigkeiten und Unzulässigkeiten
- Gliederung in 2 Ordnungsbereiche (OB1 und OB 2)
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 in beiden Ordnungsbereichen und Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 1,0 in Ordnungsbereich 1 und 0,8 in Ordnungsbereich 2
- Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse mit 2 in beiden Ordnungsbereichen
- Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wie folgt:
 - Ordnungsbereich 1:
 - I. Gebäude mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung mit mehr als 10° bis maximal 40° (z. B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):
 - Firsthöhe maximal 8,00 m
 - Traufhöhe maximal 6,50 m
 - II. Gebäude mit Dächern mit einer Neigung von 0° bis 10° (z. B. Flachdach, Pultdach):
 - First- bzw. Gebäudehöhe maximal 8,00 m
 - Ordnungsbereich 2:
 - I. Gebäude mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung mit mehr als 10° bis maximal 40° (z. B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):
 - Firsthöhe maximal 9,50 m
 - Traufhöhe maximal 6,50 m
 - II. Gebäude mit Dächern mit einer Neigung von 0° bis 10° (z.B. Flachdach, Pultdach):
 - First- bzw. Gebäudehöhe maximal 8,00 m
- Gemäß städtebaulichem Gestaltungsentwurf und Bebauungsplan zwei mögliche Standorte (im Westen und Nordosten des Plangebietes) für die Errichtung eines privaten Spielplatzes, die zu den Mehrfamilienhäusern zu zählen sind.





Abb.: Städtebaulicher Gestaltungsentwurf zum Bebauungsplan „Kupferhaus“
(unmaßstäbliche Darstellung)

- Festsetzung einer abweichenden Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO und einer Zulässigkeit von nur Einzelhäusern in Ordnungsbereich 1 mit einer maximalen Gebäude-Frontlänge von 20,00 m
- Festsetzung einer offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO und einer Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern im Ordnungsbereich 2
- Beschränkung der maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen auf maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude als Einzelhaus in Ordnungsbereich 1 und maximal 1 Wohnungen je Wohngebäude als Einzelhaus in Ordnungsbereich 2
- Festsetzung der maximal zulässigen Dachneigung bis maximal 40° (Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei)
- Festsetzung, dass Dachaufbauten bis 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht über-

26. Oktober 2022

schreiten dürfen

- Festsetzung von Einfriedungen (Zäune, Mauern, Hecken etc.) an den straßenseitigen Grenzen nur bis maximal 1,20 m Höhe; als oberer Maßbezugspunkt gilt der höchste Punkt der Einfriedung
- Festsetzung der Flächen für Stellplätze: im Ordnungsbereich 1 sind pro Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze auf dem jeweils betroffenen Grundstück herzustellen und im Ordnungsbereich 2 mindestens 2 Stellplätze

Im Bebauungsplan wurden neben der Festlegung städtebaulicher Höchstwerte folgende wesentlichen umweltrelevanten Regelungen getroffen:

- Zum Ausgleich für die weggefallenen Gehölze wurden innerhalb des Plangebietes neue Flächen für Gehölzpflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt.
- Gebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen zur Grundstücksbepflanzung: Pauschale 15%ige Begründung der Baugrundstücksflächen, zeichnerische zusätzliche Lokalisierung in der Planzeichnung nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB (Ordnungsbereich A)
- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen gemäß Ausführungen in der Rubrik „Hinweise“ des Bebauungsplans mit u.a. Vorgaben zur Aufhängung von Nist- und Fledermauskästen, Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze, Vogelschutzmaßnahmen, jahreszeitliche Eingriffsbeschränkungen
- Festsetzung von vier externen Kompensationsflächen in den Gemarkungen der Ortsteile Elgert, Wienau, Giershofen und Brückrachdorf zur Vornahme von Waldrandgestaltungen

Im Rahmen der Plan-Umweltprüfung wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ermittelt und bewertet. Im Ergebnis sind durch den Bebauungsplan „Kupferhaus“ lediglich erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, da Boden ein nicht vermehrbares Gut darstellt. Die Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter wurden wegen der innerörtlichen Lage und der baulichen Vorbelastung der Plangebietsfläche als nicht erheblich bewertet. Einzelheiten sind in den vorausgegangenen Kapiteln des Umweltberichts dargelegt.

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen ist als Kompensationsfläche im sonstigen Geltungsbereich gemäß § 1a (3) BauGB i.V.m. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB auf ehemals mit Fichten bestockten Flächen ein heimischer, standortgerechter Waldrand zu entwickeln. Die geplanten Ausgleichsflächen sind im Waldbereich zu finden, sodass keine landwirtschaftlichen Flächen aus der Nutzung genommen werden müssen. Durch die neben den im Hauptplangebiet festgelegten Ausgleichsmaßnahmen kann mit den zusätzlichen externen Kompensationsmaßnahmen der Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurden folgende Ausführungen getroffen: Die Fläche bietet sich aufgrund ihrer innerörtlichen Lage und der baulichen Vorprägung für Bebauung im Sinne einer innerstädtischen Nachverdichtung an. Die Umsetzung der Planung auf einer anderen Fläche, beispielsweise am Siedlungsrand hätte größere Auswirkungen auf die Umwelt zur Folge. Die vorliegende Bauleitplanung trägt dem städtebaulichen Leitbild der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ vorbildlich Rechnung.

26. Oktober 2022



Durch die Planung von Mehrfamilienhäusern auf der Fläche wird die Fläche effektiv ausgenutzt. Eine andere Anordnung von Erschließungsflächen und Gebäuden hätten voraussichtlich die gleichen Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu Folge.

Die Nullvariante ist eine theoretische Möglichkeit, die jedoch konträr zur Planungsintention der Gemeinde steht. Sie ist rechtlich zudem nicht zu wählen, weil durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen oder auf ein unerhebliches Maß reduziert werden könnten.

Die Umweltprüfung ergab letztendlich keine erheblich negativ zu wertenden Auswirkungen auf die Umwelt, welche Veranlassung geben, von der Aufstellung des Bebauungsplanes unter Umweltgesichtspunkten Abstand zu nehmen.

3 Teil B: Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie der nachbarschaftlichen Abstimmung gemäß § 2 (2) BauGB** wurde den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit und den Nachbargemeinden Gelegenheit gegeben, zum vorliegenden Bebauungsplanung Stellung zu nehmen. Auf die relevanten Anregungen wird im Folgenden eingegangen.

In der Stellungnahme der **Kreisverwaltung Neuwied** vom **11.05.2021** wurden referatsbezogene Anregungen getroffen. Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken. In Bezug auf die Teilstellungnahme der Unteren Landesplanungsbehörde wurde in Bezug auf Ausführungen zum Flächennutzungsplan gewürdigt, dass Aussagen in der Begründung und im Umweltbericht entsprechend der Ausführungen der Stellungnahme der Kreisverwaltung angepasst werden. Der Anregung wurde entsprochen.

Zu wohnbauflächenbezogenen Schwellenwerten des Regionalen Raumordnungsplans wird im Planverfahren keine Verletzung des Ziels Z 30 des RROP 2017 erwartet. Der Bebauungsplan stimmt mit den Erfordernissen der Raumordnung überein. Einer Anregung zur Beschränkung der Dachaufbauten wurde entsprochen. Die Textfestsetzung 8.2 wurde entsprechend redaktionell angepasst. Ein Hinweis zu § 24 (5) Gemeindeordnung betreffend der Thematik „Ordnungswidrigkeit“ wurde für das weitere Verfahren in den Bebauungsplan aufgenommen. Einer Anregung zur Festlegung von Grenzwerten für die Grundstücksgrößen wurde gemäß bauleitplanerischer Abwägung nicht entsprochen. Weitere kleinere redaktionelle Anpassungen in den Hinweisen des Bebauungsplans und der Zeichenerklärung wurden umgesetzt. Ausführungen in der Begründung zum Regionalen Raumordnungsplan wurden in Bezug auf Formulierungen zu Vorbehaltsgebieten und Vorranggebieten aktualisiert.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurden Anregungen zu artenschutzrechtlichen Aspekten der Planung vorgetragen. In der Würdigung wurde herausgearbeitet, dass der Bebauungsplan bereits konkrete artenschutzrechtliche Hinweise und fachliche Vorgaben beinhaltet, um ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes zu verhindern. Gemäß erfolgter Beschlussfassung wurden in der Textfestsetzung Nr. 8.2 Anpassungen vorgenommen. Es wurde ein zusätzlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass der Keller des Bestandsgebäudes vor Abriss auf das Vorkommen geschützter Tiere (insbesondere Fledermäuse) hin zu untersuchen sei. Weitere abwägungsrelevante Anregungen wurden in der Stellungnahme der Kreisverwaltung nicht vorgetragen.

26. Oktober 2022



Die Stellungnahme der **SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz** vom **15.04.2021** wurde zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Würdigung wurden Anregungen und Hinweise zur Entwässerungsplanung redaktionell in die Begründung aufgenommen. Entsprechend wurden Ausführungen aus der Stellungnahme mit fachlichen Informationen durch Einarbeitung in die Planunterlagen berücksichtigt.

Aus der Stellungnahme der **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz** vom **16.04.2021** resultierte kein inhaltlicher Planänderungsbedarf. Gemäß der Stellungnahme wurde die Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange in den Planunterlagen fachlich bestätigt. Weitere planungsrelevante Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgetragen.

In der Stellungnahme des **Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz** vom **02.06.2021** wurden Ausführungen zu den Themenbereichen Bergbau/Altbergbau sowie Boden und Baugrund getroffen. Materieller Planänderungsbedarf ergab sich aus der Stellungnahme nicht. Die Informationen zu Bergbau/Altbergbau sowie hinsichtlich empfohlener Baugrunduntersuchungen wurden in die Planunterlagen eingearbeitet.

Mit Datum vom **04.05.2021** gab der **Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz** seine Stellungnahme ab. Grundsätzliche Bedenken wurden dabei zur Planung nicht vorgetragen. Anregungen bezogen sich auf die Darstellung erforderlicher Sichtdreiecke im Einmündungsbereich zur Landesstraße 267. Die Sichtdreiecke wurden in die Offenlagefassung des Bebauungsplans eingearbeitet. Es ergaben sich aus der Darstellung der Sichtdreiecke keine Sichtkonflikte im Einmündungsbereich auf die L 267. Im Hinblick auf Anregungen zur Platzierung einer Mülltonnensammelstelle ergab sich kein inhaltlicher Planänderungsbedarf. Im Weiteren wurden Anregungen zum Immissionsschutz vorgetragen. Die Gemeinde hat hierzu ein Fachgutachten eingeholt. Das immissionsschutztechnische Fachgutachten vom 05.10.2021 wurde bezüglich seiner Ergebnisse und planungsrelevanten Auswirkungen im weiteren Verfahren in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet. Das Gutachten selbst wurde als Anlage den Planunterlagen beigelegt.

Seitens des **BUND – Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland, Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.** wurde eine Stellungnahme vom **11.05.2021** abgegeben. Die Stellungnahme wurde in der bauleitplanerischen Abwägung umfassend gewürdigt. Im Hinblick auf Anregungen zum Aufhängen von Fledermauskästen im Plangebiet wurde ausgeführt, dass entsprechende Handlungsanweisungen wie das Aufhängen von Ersatzkästen in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können, da es sich um Aspekte handelt, die keinen rechtlichen Bodenbezug haben und für die es keine Ermächtigungsgrundlage im Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gibt. Die Aspekte wurden als Hinweise und fachliche Empfehlungen in die Planurkunde aufgenommen. Es wurde darauf hingewiesen, dass konkrete artenschutzrechtliche Bedingungen im Rahmen des objektbezogenen Baugenehmigungsverfahrens als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufgenommen werden können und damit eine rechtliche Verbindlichkeit erlangt werden kann. Es wurde zur Kenntnis genommen, dass der Ausschluss von Schottergärten positiv durch den BUND im Planverfahren bewertet wurde. Im Hinblick auf regionalplanerische Vorbehaltsgebiete wurde darauf hingewiesen, dass sich zwischen dem Plangebiet und den in der Stellungnahme genannten Vorbehaltsgebieten weitere Bestandsbebauungen der Ortslage Dierdorf befinden, sodass Pufferflächen hier nicht möglich und auch nicht notwendig sind. Ein Konfliktbereich wurde hierzu nicht erkannt. Weitergehende Schutzgebiete des Natur- und Umweltschutzes werden durch die Bauleitplanung nicht negativ berührt. Einer Anregung zur inneren Gebietsdurchgrünung und zur Erhöhung des pauschalen Grundstücksbegrünungsanteils wurde gemäß Beschlussfassung des Stadtrates entsprochen. Der Anteil der pauschalen Pflanzpflicht wurde entsprechend von 10 % auf 15 % erhöht. Die Textfestsetzung Nr. 6.1 wurde für den anstehenden Verfahrensschritt gemäß § 3 (2) und 4 (2) BauGB angepasst. Im

26. Oktober 2022



Hinblick auf weitere Anregungen wurde gewürdigt, dass die Aussagen zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Bewertung der Betroffenheit einzelner Schutzgüter im weiteren Verfahren nochmals überprüft werde und nach Erforderlichkeit angepasst werden. Dies wurde später für die Offenlagefassung entsprechend umgesetzt.

Die Stellungnahme der **Deutschen Telekom Technik GmbH, Koblenz** vom **13.04.2021** wurde zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Würdigung und Beschlussfassung zur Stellungnahme wurde in den Bebauungsplan ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH auf der Fläche der geplanten Privatstraße in den Bebauungsplan aufgenommen (zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 (1) Ziffer 21 BauGB). Damit wurde einer entsprechenden Anregung aus der Stellungnahme Rechnung getragen. Weitergehende Hinweise aus der Stellungnahme sind bauherrenseitig im Rahmen der Erschließungsplanung und Maßnahmenumsetzung zu berücksichtigen. Für die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans ergab sich hieraus kein Änderungsbedarf.

Die **Verbandsgemeindewerke Dierdorf** hatten ihre Stellungnahme mit Datum vom **12.05.2021** abgegeben. Es wurde dabei der geplanten abwassertechnischen Erschließung der Gebäude unmittelbar an der Wied-Runkel-Straße zugestimmt. Einzelheiten über die abwassertechnische Erschließung der Gebäude im inneren Bereich des Plangebietes obliegen gemäß der erfolgten Würdigung im Bereich der Planungsebene der objektbezogenen und fachspezifischen Erschließungs- und Entwässerungsplanung. Hinweise aus der Stellungnahme zur Dimensionierung von Mulden und Zisternen wurden zur Kenntnis genommen. Hinweise zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes wurden zu Informationszwecken redaktionell in die Begründung aufgenommen. Aus der Stellungnahme ergab sich kein materieller Planänderungsbedarf.

Weitere abwägungsrelevante Stellungnahmen, die Planänderungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bedeutet hätten, wurden in diesem Verfahrensschritt nicht vorgebracht. Die weiteren eingegangenen behördlichen und gemeindlichen Stellungnahmen waren letztendlich nur zur Kenntnis zu nehmen.

Im Rahmen der **Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB** waren folgende wesentliche Stellungnahmen und Anregungen eingegangen, deren Berücksichtigung gemäß erfolgter bauleitplanerischer Abwägung der Stadt nachfolgend zusammenfassend dargestellt wird.

Mit Datum vom **31.01.2022** wurde im zweiten Verfahrensschritt die Stellungnahme der Kreisverwaltung **Neuwied** abgegeben. Es wurden referatsbezogen Teilstellungnahmen abgegeben, die durch den Stadtrat gewürdigt bzw. abgewogen wurden.

Seitens des Referates Brand- und Katastrophenschutzes wurden vergleichbare Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung vorgetragen. Grundsätzliche Bedenken wurden zum Planentwurf nicht vorgetragen. Es wurde in der Würdigung nochmals darauf hingewiesen, dass auch im Hinblick auf Anforderungen aus der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr die Aspekte bauleitplanerisch berücksichtigt wurden und letztendlich bei der konkreten Erschließungsplanung und Maßnahmenrealisierung umgesetzt werden müssen. Im Bebauungsplan wurden hinreichende Flächenbereiche und -breiten vorgesehen, die Aufstellflächen für die Feuerwehr gewährleisten können.

Im Hinblick auf die Teilstellungnahme der Unteren Landesplanungsbehörde ergaben sich nochmals redaktionelle Anpassungen für die Begründung im Hinblick auf Aussagen zu Vorbehaltsgebieten und Vorranggebieten der Regionalplanung. Dies wurde für die Schlussfassung des Bebauungsplans umgesetzt. In der Stellungnahme wurden im Weiteren Ausführungen zu den nunmehr im Planentwurf vorgesehenen externen Kompensationsflächen vorgetragen, die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt worden sind. Es erfolgten in der Stellungnahme Bewertungen im Hinblick auf mögliche Betroffenheiten von Vorbehalts- und Vorranggebieten der Re-

26. Oktober 2022



gionalplanung. In der Würdigung wurde im Detail herausgearbeitet, dass ein offensichtlicher Konflikt mit den genannten Gebieten nicht besteht. Zunächst vorgetragene Bedenken zu den Kompensationsflächen in den Gemarkungen Giershofen und Elgert durch benachbart gelegene Vorranggebiete für die Landwirtschaft konnten im Rahmen der Würdigung ausgeräumt werden. Vor dem Hintergrund, dass die Landwirtschaftskammer in ihrer Stellungnahme vom 12.01.2022 keine Bedenken zum aktuellen Planentwurf vorgebracht hatte und lediglich eine Grenzlage der beiden Flächen zu den Vorranggebieten des RROP 2017 für die Landwirtschaft besteht geht die Untere Landesplanungsbehörde davon aus, dass der Vorrang der Landwirtschaft bezüglich der externen Kompensationsfläche in den genannten Gemarkungen nicht betroffen ist. Dies wurde in einer ergänzenden Stellungnahme per E-Mail am 23.02.2022 mitgeteilt. Die Plangeberin schloss sich dieser Bewertung an und es wurde kein Planänderungsbedarf erkannt.

Im Weiteren wurden in der Würdigung Bewertungen zu Darstellungen des Flächennutzungsplans beleuchtet und in der Würdigung herausgearbeitet, dass auch die vorgesehenen externen Kompensationsflächen in den Gemarkungen Brückrachdorf und Elgert nicht in Konflikt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans stehen. Entsprechendes galt für die Bewertung zur Kompensationsfläche in der Gemarkung Wienau. In die Würdigung wurden Teilaussagen von beteiligten Versorgungsträgern und Wasserbehörden eingearbeitet. Auch eine Beeinträchtigung durch die vorgesehene Umsetzung der Kompensationsmaßnahme für einen benachbart verlaufenden Radweg in der Radroutenverbindung Raubach-Wienau-Dierdorf konnte nicht erkannt werden. Einzelheiten zu einer Nichtbeeinträchtigung der Radwegeverbindung obliegen der konkreten Maßnahmenumsetzung. Aus den vorgetragenen Aspekten ergab sich kein materieller Änderungsbedarf für die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans. Es wurden entsprechend der Würdigung lediglich redaktionelle Anpassungen von Formulierungen in der Begründung auf S. 8 und 54 vorgenommen.

Bezüglich der Teilstellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wurde in der Würdigung herausgearbeitet, welche Kompensationsmaßnahmen der Bebauungsplan im Detail vorsieht. Dies im Hinblick auf naturschutzrechtliche Ausgleichserfordernisse, aber auch im Hinblick auf artenschutzrechtliche Anforderungen. Zur Berücksichtigung von Anregungen aus der Stellungnahme erfolgte eine Plananpassung dahingehend, dass im Rahmen der Eingriffsbilanzierung der Aufwertungsfaktor zu den externen Kompensationsflächen von 1,0 auf 0,8 reduziert wurde. Dadurch ergab sich eine Erhöhung des Umfangs der benötigten externen Kompensationsflächen von 2600 m² auf 3300 m². Gemäß Beschlussfassung wurden die externen Kompensationsflächen in den Gemarkungen Giershofen und Brückrachdorf um jeweils 350 m² vergrößert. Da es sich um Anpassungen auf gemeindeeigenen Flächen handele und hierdurch keine neue Betroffenheiten ausgelöst werden, sowie der Umstand gegeben wäre, dass der Anregung aus der Stellungnahme Rechnung getragen werde, wurde kein Bedarf für eine erneute Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB erkannt. Weitere Anregungen bezogen sich auf artenschutzrechtliche Aspekte. In der Würdigung wurde nochmals herausgearbeitet, dass zum Zeitpunkt der jeweiligen örtlichen Bestandsaufnahmen ein offensichtliches Fledermausvorkommen nicht festzustellen war. Es wurde auf die bereits in den Planunterlagen dargelegten artenschutzrechtlichen Hinweise verwiesen und den Umstand, dass die artenschutzbezogenen Aspekte im objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufgenommen werden können, um hierdurch eine weitergehende rechtliche Verbindlichmachung zu erlangen. Zur Berücksichtigung einer weiteren Anregung aus der Stellungnahme wurde eine Ergänzung in die artenschutzrechtlichen Hinweise aufgenommen. Diese bezog sich auf eine weitergehende Konkretisierung der aufzuhängenden Vogel- und Fledermauskästen. Die Plananpassungen wurden in die Schlussfassung des Bebauungsplans eingearbeitet.

Die Stellungnahme der **SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz** vom **06.01.2022** wurde zur Kenntnis genommen. Materieller Planänderungsbedarf wur-

26. Oktober 2022



de aus der Stellungnahme nicht erkannt. Ein Hinweis zur wasserrechtlichen Erlaubnis wurde redaktionell in die Begründung eingearbeitet.

Die Stellungnahme des **Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz** vom **04.02.2022** wurde zur Kenntnis genommen. In der Stellungnahme wurde nochmals auf Aspekte der Sichtdreiecke eingegangen. In der Würdigung wurde nochmals herausgearbeitet, dass hierzu kein planerischer Konflikt besteht. Auch im Hinblick auf eine Mülltonnensammelstelle wurden gemäß Würdigung keine Konfliktpunkte mit Belangen des Landesbetriebes Mobilität erkannt. Nochmalige allgemeine Hinweise zu Immissionsschutzbelangen wurden in der Würdigung dahingehend beantwortet, dass die Ergebnisse aus dem eingeholten Schallgutachten aufgezeigt worden sind. Die Aspekte und Anforderungen aus dem Schallschutzgutachten wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Letztendlich ergab sich aus der Stellungnahme des LBM kein Planänderungsbedarf.

Das **Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus** wies in der Stellungnahme vom **05.01.2022** daraufhin, dass sich im Liegenschaftskataster zwischenzeitlich Änderungen ergeben haben, da auf Grundlage von Baugenehmigungen im südlichen Plangebietsbereich Gebäude bereits realisiert worden sind. Für die Schlussfassung der Planurkunde wurden die Darstellungen des Liegenschaftskatasters aktualisiert. Materieller Planänderungsbedarf ergab sich aus der Stellungnahme jedoch nicht.

Die **Verbandsgemeindewerke Dierdorf** gaben eine erneute Stellungnahme mit Datum vom **11.01.2022** ab. Es wurde zunächst auf Inhalte der Stellungnahme vom 12.05.2021 verwiesen. Diese Hinweise aus der Stellungnahme zur Ver- und Entsorgung waren in die Begründung für die Offenlagefassung bereits eingearbeitet worden. In der Stellungnahme wurden weitergehende Hinweise zu Aspekten der Gebietsentwässerung vorgetragen. In der Würdigung wurde herausgearbeitet, dass die vorgetragenen Hinweise ergänzend mit in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen werden. Einzelheiten zur abwassertechnischen Erschließung der Gebäude seien hingegen im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene, der objektbezogenen und fachspezifischen Erschließungs- und Entwässerungsplanung abschließend zu klären. Insofern ergab sich aus der Stellungnahme kein materieller Planänderungsbedarf.

Weitere abwägungsrelevante Stellungnahmen, die Planänderungsbedarf in der verbindlichen Bauleitplanung bedeutet hätten, wurden nicht vorgetragen. Die weiteren eingegangenen behördlichen und gemeindlichen Stellungnahmen waren letztendlich nur zur Kenntnis zu nehmen.

4 Teil C: Gründe für die Wahl des Plans

Der vorliegende Bebauungsplan spiegelt den planerischen und gestalterischen Willen der Gemeinde wider. Der Stadtrat von Dierdorf hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Kupferhaus“ vorgenommen. Das Plangebiet des in Rede stehenden Bebauungsplans ist innerhalb der vorhandenen Siedlungsbebauung der Stadt Dierdorf gelegen und wird entsprechend von der Bestandsbebauung der Stadt umschlossen. Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Landesstraße L 267 („Wied-Runkel-Straße“). Zudem befand sich auf der in Rede stehenden Fläche bereits ein kleines Bestandsgebäude (als „Kupferhaus“ bekannt), das viele Jahre leer stand. Inzwischen wurde das Gebäude abgerissen (im Jahr 2019).

Die investorenbezogene Planung sieht die Errichtung eines Einzelhauses, von 4 Doppelhäusern und 3 Mehrfamilienhäusern vor. Das Planungsinteresse zur wohnbaulichen Nutzung der Fläche korrespondiert hierbei mit den Interessen der Stadt Dierdorf (Schaffung von innenstadtnahen Wohnan-

26. Oktober 2022



geboten, Vermeidung eines Gebäudeleerstandes und/oder einer städtebaulichen Brachfläche), so dass eine entsprechende Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans gegeben ist.

Im Rahmen der Plan-Umweltprüfung wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ermittelt und bewertet. Im Ergebnis sind durch den Bebauungsplan „Kupferhaus“ lediglich erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, da Boden ein nicht vermehrbares Gut darstellt. Die Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter wurden wegen der innerörtlichen Lage und der baulichen Vorbelastung der Plangebietsfläche als nicht erheblich bewertet. Einzelheiten sind in den vorausgegangenen Kapiteln des Umweltberichts dargelegt.

Die großzügige Gartenfläche war mit vielen Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Auch diese wurden inzwischen bereits gerodet. Zum Ausgleich für die weggefallenen Gehölze wurden innerhalb des Plangebietes neue Flächen für Gehölzpflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen ist als Kompensationsfläche im sonstigen Geltungsbereich gemäß § 1a (3) BauGB i.V.m. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB auf ehemals mit Fichten bestockten Flächen ein heimischer, standortgerechter Waldrand zu entwickeln. Die geplanten Ausgleichsflächen sind im Waldbereich zu finden, sodass keine landwirtschaftlichen Flächen aus der Nutzung genommen werden müssen. Durch die neben den im Hauptplangebiet festgelegten Ausgleichsmaßnahmen kann mit den zusätzlichen externen Kompensationsmaßnahmen der Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurden folgende Ausführungen getroffen: Die Fläche bietet sich aufgrund ihrer innerörtlichen Lage und der baulichen Vorprägung für Bebauung im Sinne einer innerstädtischen Nachverdichtung an. Die Umsetzung der Planung auf einer anderen Fläche, beispielsweise am Siedlungsrand hätte größere Auswirkungen auf die Umwelt zur Folge. Die vorliegende Bauleitplanung trägt dem städtebaulichen Leitbild der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ vorbildlich Rechnung.

Durch die Planung von Mehrfamilienhäusern auf der Fläche wird die Fläche effektiv ausgenutzt. Eine andere Anordnung von Erschließungsflächen und Gebäuden hätten voraussichtlich die gleichen Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu Folge.

Die Nullvariante ist eine theoretische Möglichkeit, die jedoch konträr zur Planungsintention der Gemeinde steht. Sie ist rechtlich zudem nicht zu wählen, weil durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen oder auf ein unerhebliches Maß reduziert werden könnten.

Die Umweltprüfung ergab letztendlich keine erheblich negativ zu wertenden Auswirkungen auf die Umwelt, welche Veranlassung geben, von der Aufstellung des Bebauungsplanes unter Umweltgesichtspunkten Abstand zu nehmen.

In Abwägung der im Verfahren vorgebrachten Interessen und Belange hat der Stadtrat Dierdorf den vorliegenden Bebauungsplan gewählt und beschlossen. Die Wahl des Bebauungsplans ist im Wesentlichen aus umweltbezogenen, wirtschaftlichen, erschließungstechnischen und städtebaulichen Gründen getroffen worden. Die Belange der Bürgerinnen und Bürger sowie und der örtlichen Situation sind berücksichtigt worden.

26. Oktober 2022 heu
Projektnummer: 12 506
Bearbeiter: Dipl.-Ing. A. Heuser

KARST INGENIEURE GmbH

26. Oktober 2022

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de
