

# Ortsgemeinde Dernau

## 1. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Altenahr Bereich ‚Lagerplatz an der K 35‘

**Begründung und Umweltbericht**  
**Teil 1: Begründung**  
**Stand: Mai 2014**

---

ISU  
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Am Tower 14  
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01  
Telefax 06561/9449-02

E-Mail [info-bit@i-s-u.de](mailto:info-bit@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Planungserfordernis / Planungsziel .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Plangebiet / Planungskonzeption .....</b>	<b>4</b>
3.1	Lage und Geltungsbereich / Topographie .....	4
3.2	Verkehrerschließung.....	4
3.3	Nutzungskonzeption .....	4
3.4	Freiraumkonzept .....	5
3.5	Ver- und Entsorgung .....	5
3.6	Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	5
3.7	Planungsalternativen .....	5
<b>4</b>	<b>Vorgaben übergeordneter Planungen .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange .....</b>	<b>6</b>
5.1	Umweltprüfung.....	6
5.2	Eingriffe in Natur und Landschaft.....	6
5.3	Abweichung von landespflegerischen Zielvorstellungen .....	6
5.4	Berücksichtigung des Besonderen Artenschutzes .....	7
<b>6</b>	<b>Planinhalte.....</b>	<b>7</b>
6.1	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	7
6.2	Festsetzungen im Bebauungsplan (Parallelverfahren) .....	7
<b>7</b>	<b>Planverwirklichung / Durchführung der Bauleitplanung .....</b>	<b>9</b>

## 1 Planungserfordernis / Planungsziel

Seit den 1970er Jahren existiert auf dem ehemaligen Sportplatzgelände der Ortsgemeinde Dernau ein Lagerplatz für Erdmaterialien, Bauschutt und Baustoffe einschließlich einer Brecheranlage zur Baustoffaufbereitung eines ortsansässigen Bauunternehmers. Da eine förmliche immissionschutzrechtliche Genehmigung für diese Nutzung noch nicht vorliegt, ein Standortwechsel aufgrund der einerseits vorhandenen Lärm- und Staubimmissionen und andererseits in Anbetracht des ohnehin bereits vor vielen Jahrzehnten erfolgten Eingriffs nicht gewünscht ist, möchte die Ortsgemeinde Dernau die planerischen Voraussetzungen für die Fortführung des Betriebs schaffen.

Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung sollen nun die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Lagerplatznutzung im Außenbereich der Ortsgemeinde langfristig städtebaurechtlich sichergestellt werden. Hiermit wird einem städtebaulich grundsätzlichen Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB entsprochen. Da der Lagerplatz im Außenbereich nicht privilegiert ist, die Ortsgemeinde Dernau den Lagerplatzbetrieb jedoch in der Ortsgemeinde erhalten möchte und ein Standortwechsel keine planerische Alternative darstellt (vgl. Kap. 3.7), liegt ein bauleitplanerisches Erfordernis vor.

Beabsichtigt ist den vorhandenen Bestand des Lagerplatzes im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Sondergebiet ‚Baustofflagerung und -aufbereitung und Abstellplatz‘ mit privater Verkehrsfläche (Zufahrt) darzustellen, um auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dauerhafte Vorhabenvoraussetzungen zu schaffen.

Die Ortsgemeinde Dernau möchte hiermit schlussendlich die Vorbedingungen für eine ordnungsgemäße (immissionsschutzrechtliche) Genehmigung des Lagerplatzes erfüllen.

Die verbindliche Bauleitplanung wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

## 2 Verfahren

Der Ortsgemeinderat Dernau hat am 31.08.2010 die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan von derzeit Fläche für Wald beantragt. Diesem Antrag hat der Verbandsgemeinderat mit Beschluss vom 28.09.2010 stattgegeben.

Mit dem Schreiben vom 19.03.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger frühzeitig über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 19.04.2013 aufgefordert.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 15.05.2013 bis 29.05.2013 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Altenahr.

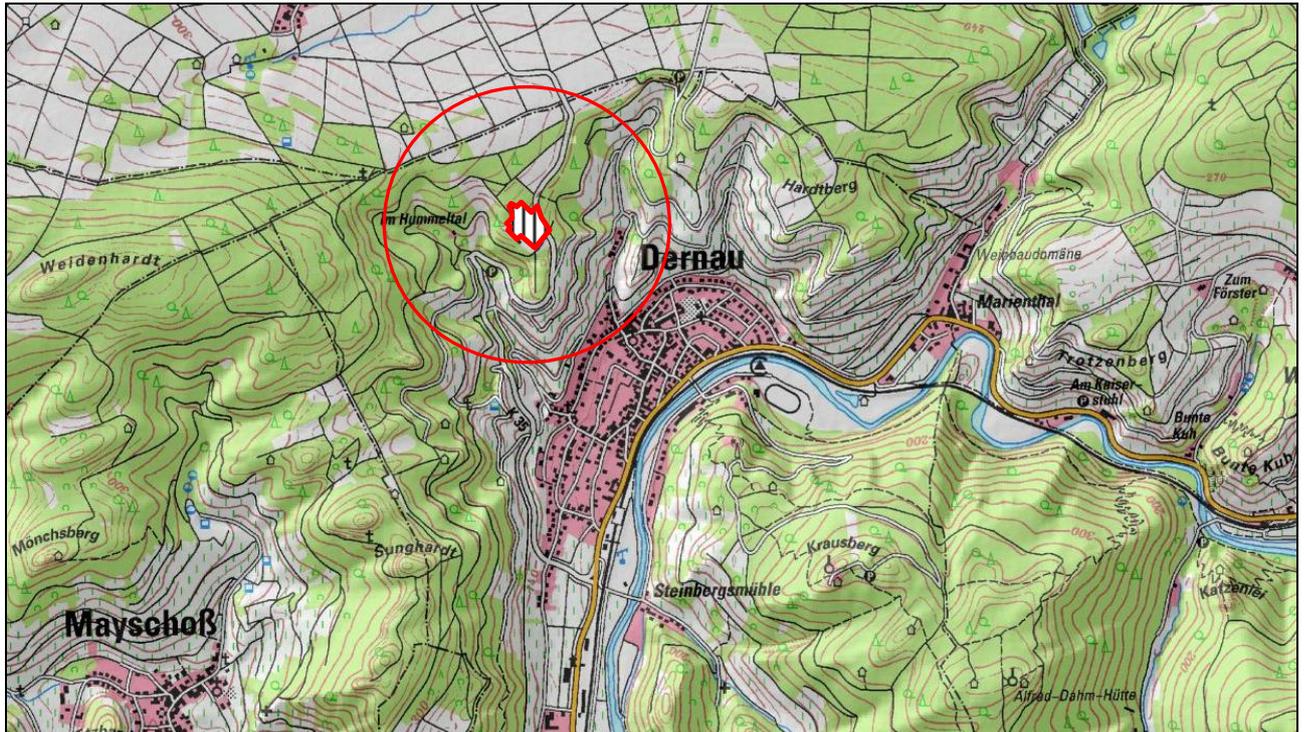
In der Sitzung des Ortsgemeinderates Dernau am 20.06.2013 erfolgte dann eine Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) Baugesetzbuch (Scoping bzw. frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit).

Die Abwägungsergebnisse aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren sind danach vollständig im vorliegenden Flächennutzungsplan einschl. Umweltbericht sowie einer Artenschutzprüfung berücksichtigt worden.

### 3 Plangebiet / Planungskonzeption

#### 3.1 Lage und Geltungsbereich / Topographie

Das einschl. des räumlich einbezogenen Abschnitts der K 35 ca. 1,1 ha große Plangebiet liegt im Norden der Ahrtalgemeinde Dernau auf einem Plateauvorsprung oberhalb der Hangkante des zur Ahr abfallenden Talhangs in einem Höhengniveau von ca. 250 - 260 m ü. N.N.



Lage des Plangebiets (Quelle: Top-Karte LANIS)

Der räumliche Geltungsbereich des zugehörigen Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Dernau: Flur 8 - Flurstück 35 tw., Flur 8 - Flurstück 36 tw., Flur 9 – Flurstück 18 / 2 tw..

#### 3.2 Verkehrserschließung

Verkehrsmäßig wird das Plangebiet durch die Kreisstraße K 35 erschlossen, welche in Dernau an die überregionale Bundesstraße B 267 angebunden ist.

Das Vorhabengebiet ist bereits über eine vorhandene Zufahrt unmittelbar an die K 35 angeschlossen. Diese Zufahrt soll künftig durch eine private Verkehrsfläche ausgebaut und dauerhaft gesichert werden.

#### 3.3 Nutzungskonzeption

Die Nutzungskonzeption als Sondergebiet "Baustofflagerung und -aufbereitung und Abstellplatz" resultiert im Wesentlichen aus dem derzeit vorhandenen Bestand (Lagerplatz). Zudem sollen betriebserforderliche separate Stell- und Abstellplätze bauleitplanerisch geregelt werden.

Vorrangig soll somit der vorhandene Lagerplatz einschließlich zugehöriger technischer Betriebsanlagen sowie untergeordnete Gebäude durch langfristige städtebauliche Regelungen gesichert werden.

### 3.4 Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept resultiert aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan (Parallelverfahren).

Aufgrund dieser Fachplanung sind im Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen zur Niederschlagswasserbehandlung sowie zur Eingrünung getroffen worden.

Weitere erforderliche landespflegerische Maßnahmen zum Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zu umgebenden Waldflächen werden angrenzend an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans vertraglich geregelt. Diese vertraglichen Maßnahmen sind im zugehörigen Umweltbericht im Einzelnen beschrieben.

### 3.5 Ver- und Entsorgung

Vorhabenbezogene Versorgungs- / Entsorgungsleitungen und –anlagen sind nicht erforderlich, insbesondere nicht zur Löschwasserversorgung, da ausschließlich nicht brennbare Materialien gelagert werden. Die brandschutztechnischen Bedingungen sind somit denen im Außenbereich allgemein gleichzusetzen.

Vorhabenbedingte Schmutzwässer (z.B. Toilettenabwasser) fallen nicht an.

### 3.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die außerhalb der Kreisstraße K 35 gelegenen Flurstücke des räumlichen Vorhabengebietes sind derzeit in Eigentum der Ortsgemeinde Dernau und sollen von der ortsansässigen Baufirma erworben werden, welche den derzeitigen Lagerplatz betreibt.

### 3.7 Planungsalternativen

Eine grundsätzliche Alternativenprüfung wurde bereits zum im Vorfeld der Bauleitplanung erstellten Antrag auf landesplanerische Stellungnahme (VGV ALTENAHR – Stand 07/2010) durchgeführt. Innerhalb der Ortsgemeinde Dernau wie auch in der gesamten Verbandsgemeinde Altenahr sind demnach insbesondere unter Berücksichtigung von Lärmschutzbelangen derzeit keine anderen Flächen für das Lagerplatzvorhaben verfügbar.

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und sorgsam umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme andere Möglichkeiten wie die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zu nutzen. Im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Bodenbewirtschaftung und des Klimaschutzes ist die Fortführung bzw. Sicherung des Bestandes auf einer bereits bestehenden Baufläche der Alternative einer Inanspruchnahme von Neuf Flächen und den damit verbundenen zusätzlichen Eingriffen vorzuziehen.

## 4 Vorgaben übergeordneter Planungen

### Landesplanung / Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB haben Gemeinden ihre Bauleitpläne den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Das Flächennutzungsplangebiet liegt gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 und unter Berücksichtigung des aktuellen Entwurfs am Rande innerhalb eines Regionalen Grünzuges. Der für die Bauleitplanung daher erforderliche Zielabweichungsbescheid wurde mittlerweile von der SGD Nord erteilt. Die im Zielabweichungsverfahren sowie im Rahmen einer landesplanerischen Stellungnahme auferlegten Vorgaben sind vorrangig umweltrelevant, so dass weitergehende Erläuterungen im Umweltbericht (vgl. Teil 2 der Begründung und Umweltbericht) dargelegt sind.

## 5 Berücksichtigung der Umweltbelange

### 5.1 Umweltprüfung

Zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert (vgl. Teil 2 der Begründung und Umweltbericht).

Die gemäß Umweltprüfung / Umweltbericht dargelegten Umweltbelange sind im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

### 5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Zusammenfassend hat sich ergeben, dass im Plangebiet ein nur mäßiges Eingriffsrisiko besteht. Zur detaillierten Begründung dieser Einstufung wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Durch die Grünordnungsplanung zum parallel erstellten Bebauungsplan wurden Umweltmaßnahmen benannt, mit welchen zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden oder kompensiert werden können. Neben den Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als Grundlage für entsprechende grünordnerische Festsetzungen sind demnach externe landespflegerische Maßnahmen beabsichtigt, welche vertraglich geregelt werden sollen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten als auch vertraglich zu regelnden grünordnerischen Maßnahmen reichen aus, örtlich zu erwartende mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig zu vermeiden und / oder zu kompensieren.

### 5.3 Abweichung von landespflegerischen Zielvorstellungen

Gemäß örtlichen Zielvorstellungen der vorbereitenden Landschaftsplanung ist ein(e) Erhalt / Entwicklung von Flächen in einem Bereich mit sehr hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz konzipiert.

Im Zusammenhang mit dem zum verbindlichen Bauleitplanverfahren auferlegten grünordnerischen Maßnahmen wird diesen landespflegerischen Zielvorstellungen entsprochen.

Insofern ist keine ansonsten zu begründende Abweichung von diesen Zielvorstellungen zu konstatieren (§ 9 Abs. 5 BNatSchG).

Im Zusammenhang mit dem folgenden Kap. 5.4 ist im Übrigen eine örtlich faktisch sehr hohe Bedeutung für den Artenschutz ausgeschlossen.

## 5.4 Berücksichtigung des Besonderen Artenschutzes

Vorhabenbedingte Konflikte mit dem Besonderen Artenschutz sind gemäß erfolgter Artenschutzprüfung nicht zu erwarten (vgl. Teil 2 der Begründung und Umweltbericht).

## 6 Planinhalte

### 6.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan erfolgt eine Darstellung als Sondergebiet "Baustofflagerung und -aufbereitung und Abstellplatz". Mit der Darstellung als Sondergebiet soll somit der vorhandene Lagerplatz einschließlich zugehöriger technischer Betriebsanlagen zum Brechen, Sieben und Aufbereiten des Lagermaterials planungsrechtlich geregelt werden.

Ursprünglich war eine Darstellung als Gewerbe- oder Industriegebiet vorgesehen. Dies wurde gemäß der Vorgaben aus dem Zielabweichungsverfahren, der landesplanerischen Stellungnahme und weiterer Abstimmungen mit den betroffenen Behörden zugunsten einer Darstellung als Sondergebiet verworfen. Hierdurch lässt sich die Nutzung individueller, bedarfsgerechter und somit umweltschonender darstellen.

Darüber hinaus wird im Flächennutzungsplan eine private Verkehrsfläche als Zufahrt dargestellt.

### 6.2 Festsetzungen im Bebauungsplan (Parallelverfahren)

#### 6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Sondergebiet ‚Baustofflagerung und -aufbereitung und Abstellplatz‘ wird im Wesentlichen die im Vorhabengebiet derzeit bestehende Nutzung verbindlich geregelt.

Neben den eigentlichen Lagerplatzflächen zur zeitweiligen Lagerung von Bodenmaterial sollen somit betrieblich vorhandene technische Anlagen zum Brechen, Sieben und Aufbereiten des Lagermaterials planungsrechtlich zulässig sein.

Durch die in der verbindlichen Bauleitplanung auferlegten Bestimmungen zum Lagermaterial gemäß Kap. 1.2 der ‚Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung - 1.2 Bodenmaterial (TR Boden - Länderarbeitsgemeinschaft Abfall)‘ sowie zu lagernde Erden ist gewährleistet, dass keine örtlichen Bodenbelastungen erfolgen. Insbesondere sind somit naturferne Bodenfremdbestandteile, wie z. B. Bauschutt, nur untergeordnet zur Lagerung zulässig.

Auch die Zulassung von Garagen- und Unterstellgebäude sowie Service-Gebäude deckt größtenteils den vorhandenen Baubestand ab (zwei Bestandsgebäude). Nur im Nordwesten der hierfür durch Baugrenzen umrissenen Fläche soll ein weiteres Gebäude analoger Nutzung (Garage, Unterstand, Service) künftig zusätzlich errichtet werden können.

Darüber hinaus sind Stellplätze für Fahrzeuge und Abstellplätze für Container im Rahmen des Lagerplatzbetriebs erforderlich.

Die gesamten Sondergebietsflächen sollen später vollständig mit einer Zaun-Einfriedung versehen werden, um eine vor Ort faktisch eindeutige Abgrenzung des Vorhabengebietes insbesondere der

Lagerplatzflächen gegenüber angrenzenden Nutzungen im Außenbereich zu erzielen. Diese Auflagen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

### 6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der vollständigen Inanspruchnahme für die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen ist in diesem eine höchstmögliche Grundflächenzahl von 1,0 definiert. Eine Versiegelung / Überbauung i.e.S. von Flächen ist allerdings nur im Bereich der Stellplätze / Abstellplätze sowie der Gebäude vorgesehen. Größtenteils ist die Grundfläche des Plangebietes für die Lagerplatznutzung festgelegt, welche vorrangig zur Lagerung von Bodenmaterial dient.

Desweiteren ist für die Gebäudehöhen (Garage, Unterstand, Service) ein Höchstmaß von 258 m ü. NN geregelt. Ebenso ist auch eine maximale Höhe von 263 m ü. NN im Vorhabengebiet für die Lagerplatzflächen auferlegt. Als Referenzpunkt ist der in der Bebauungsplanzeichnung dargestellte Höhenpunkt des bestehenden Geländes von 253 m ü. NN (gemäß topographische Daten nach LANIS 2013) zu betrachten. Dieser Höhenpunkt entspricht der derzeitigen Toreinfahrt zum vorhandenen Lagerplatz, welcher auf dem einstigem Sportplatzniveau liegt. Somit sind künftig Gebäude von 5 m Höhe auf ursprünglichem Sportplatzniveau zulässig. Vorhabenbedingte betriebliche Aufschüttungen im Lagerplatz sind bis zu 10 m Höhe gegenüber dem einstigen Sportplatz möglich.

Damit ist durch die Höhenbegrenzung sowie die umgrenzende Bepflanzung / Bewaldung sichergestellt, dass die Gebäude sowie die Aufschüttungen auf dem Lagerplatz von außen weitestgehend nicht einsehbar sind und demzufolge sich nicht störend auf die Umgebung auswirken.

### 6.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Für zulässige Gebäude (Garage, Unterstand, Service) sind im Bebauungsplan überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen umrissen, welche im Bereich zweier Bestandsgebäude ausgewiesen sind.

### 6.2.4 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan wurden folgende Festsetzungen für Verkehrsflächen getroffen:

Die private Verkehrsfläche als Zufahrt zum Lagerplatz soll bituminös angelegt werden, um eine Verschmutzung der K 35 auszuschließen.

Beim festgesetzten Einfahrtbereich zum Vorhabengrundstück über die private Verkehrsfläche / Zufahrt ist ein Schleppkurvennachweis für vorhabenbezogene Bemessungsfahrzeuge (An- / Abtransport zum Lagerplatz) berücksichtigt.

Die übrigen Vorhabengrenzen entlang der K 35 sind dagegen als Bereich ohne zulässige Ein- und Ausfahrt festgelegt, welches gemäß dem Leitbild der gesamten vorliegenden Bauleitplanung der vorhandenen Bestandsituation entspricht. Diese Festsetzung ist zudem auch zum durchgängigen Erhalt rückwärtiger grünordnerischer Flächen (vorhandene Gehölze) erforderlich.

Desweiteren ist bei der Dimensionierung der privaten Verkehrsflächenausfahrt ein Sichtdreieck für 70 km/h auf der K 35 berücksichtigt. Insbesondere ist eine notwendige Freihaltung von etwaig sichtbeeinträchtigendem Bewuchs im Bereich des Vorhabengrundstückes gewährleistet.

Zur Erschließung des Vorhabengrundstückes ist die öffentliche Straßenverkehrsfläche der K 35 mit den derzeitigen Straßenbegrenzungslinien in den Bebauungsplan mit aufgenommen worden.

Das geltende Hochbauverbot von 15,0 m entlang der öffentlichen Straße K 35 ist im Bebauungsplan berücksichtigt. Innerhalb dieser Zone sind keine Hochbauten vorgesehen, sondern nur Stell- / Abstellplätze sowie die private Zufahrt.

Der Bebauungsplan sieht darüber hinaus in der K 35 die Sicherung einer möglichen Links-Abbiegespur vor, welche jedoch in Abstimmung mit dem LBM Cochem-Koblenz zunächst noch nicht gebaut werden muss, sondern erst bei einer etwaigen späteren Erfordernis (z.B. bei erheblicher Zunahme des Verkehrs auf der K 35). Die gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) 06 dimensionierte Abbiegespur ist innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche nachrichtlich dargestellt.

In Abstimmung mit dem LBM soll zudem die Tonnagebeschränkung (3,5 Tonnen) für die K 35 am Knotenpunkt mit der B 267 mit dem Zusatzschild ‚2.000 m‘ versehen werden. Damit ist der Lagerplatz, der sich ca. 400 m vor dem für die Tonnagebeschränkung maßgeblichen Ausbauende der Kreisstraße (an der Gemarkungsgrenze Dernau/Grafschaft) befindet, von der Ortslage Dernau aus ohne Beeinträchtigung des Verkehrs oder des Straßenkörpers erreichbar.

### 6.2.5 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen dienen zur durchgängig geschlossenen Eingrünung entlang der Verkehrsflächen (Bestand / Planung).

### 6.2.6 Grünordnerische Festsetzungen der Bebauungsplanung

Die Regelungen zur Niederschlagswasserbehandlung, d.h. der vollständigen Versickerung / Rückhaltung innerhalb der Sondergebietsflächen, dienen der grundsätzlichen Vermeidung von Eingriffen in den örtlichen Wasserhaushalt. Somit wird auch der öffentlichen K 35 kein Oberflächenwasser zugeführt.

Die Maßnahmen zur Straßeneingrünung sowie zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind aufgrund der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgesetzt, insbesondere zur standortheimischen Grünordnung von Grünflächen gemäß Kap. 6.2.5.

## 7 Planverwirklichung / Durchführung der Bauleitplanung

Zur späteren Planverwirklichung des Bauleitplans wird ein immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren zum Betrieb der Brecher- bzw. Aufbereitungsanlage erforderlich.

Beim Vorhaben wird allerdings seitens der zuständigen Behörden von einer grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsfähigkeit im Nachgang der Bauleitplanung ausgegangen.