

B E G R Ü N D U N G - Entwurf

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „In der Kaule“ der Ortsgemeinde Bruchertseifen

1. Rechtliche Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 5 „In der Kaule“ der Ortsgemeinde Bruchertseifen erlangte am 09.03.2017 Rechtskraft. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigte die Ortsgemeinde Bruchertseifen die städtebauliche Entwicklung am südlichen Ortsrand von Bruchertseifen zu fördern. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes sollte auch die Möglichkeit geschaffen werden einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb zu realisieren sowie die Anlage einer Bushaltestelle an der Koblenzer Straße.

Eine Änderung ist jetzt erforderlich, da zwischenzeitlich die Entwurfsplanung des LBM Diez für die geplante Bushaltestelle an der B 256 und die Anbindung des Baugebietes „In der Kaule“ an die B 256 vorliegt. Hierbei stellte sich heraus, dass eine Anpassung der Gebietsabgrenzung und der textlichen Festsetzungen notwendig ist. Diesen Sachverhalt möchte die Ortsgemeinde zum Anlass nehmen, um den in nördlicher Richtung angrenzenden Bereich städtebauliche neu zu ordnen.

Der Bebauungsplan wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB aufgestellt. Daher soll auch diese Änderung, die zudem eine Nachverdichtung darstellt, entsprechend durchgeführt werden. Die gesamte Fläche des Bebauungsplans (Bestand und Erweiterung) umfasst nunmehr eine Größe von 9.750,00 m², wobei die Grundfläche gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 unter 20.000 m² liegt. Demzufolge kann das Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB angewendet werden.

Zwischenzeitlich ist auch das Verfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans mit Eintritt der Wirksamkeit am 14.06.2024 abgeschlossen. Der Erweiterungsbereich ist darin als Gemischte Baufläche dargestellt, sodass die Änderung hieraus entwickelt wurde und eine nachrichtliche Berichtigung nicht mehr erforderlich ist.

Weitere rechtliche Grundlagen für die Bebauungsplanänderung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchG) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz – DSchPflG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. S. 1206), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977, S. 273), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)

Alle Gesetze in der zur Zeit geltenden Fassung.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

In dem Bebauungsplan ist die Lage der neuen Bushaltstelle an der B 256 sowie die Anbindung des Baugebietes "In der Kaule" an die B 256 enthalten. Allerdings stellte der LBM Diez bei der zwischenzeitlich erfolgten Entwurfsplanung fest, dass eine Linksabbiegespur aus Richtung Hamm kommend erforderlich ist und somit aus verkehrstechnischen Gründen der ursprüngliche Standort der Bushaltstelle in Richtung Ortsausgang Helmeroth verlagert werden muss. Hierdurch ist eine Ausdehnung der Gebietsabgrenzung in südlicher Richtung erforderlich.

Neben der verkehrstechnischen Anpassung beabsichtigt das bestehende Gartenunternehmen aufgrund der guten Entwicklung seinen Betrieb zu erweitern. Des Weiteren wurde das in nördlicher Richtung angrenzende Gebäude Koblenzer Straße 23 veräußert. Wie die künftige Nutzung aussehen wird, ob eine Wohn- oder gewerbliche Nutzung, ist noch offen.

Die Ortsgemeinde Bruchertseifen begrüßt diese Entwicklungen und möchte daher den Bebauungsplan entsprechend ändern. Beabsichtigt ist die Erweiterung des Plangebietes bis zu dem Wirtschaftsweg hinter dem Gebäude Koblenzer Straße 23.

Bereits bei der 6. Änderung des FNP, die seit dem 14.06.24 wirksam ist, war das Ziel der Ortsgemeinde den gesamten Bereich zwischen den Gebäuden Koblenzer Straße 23 und 39 einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Dabei liegt der Bebauungsplan „In der Kaule“ nebst seiner beabsichtigten neuen Gebietsabgrenzung in diesem Abschnitt und ist somit aus dem FNP entwickelt worden.

Die Festsetzungen, die für die Aufstellung des B-Plans gelten, können bis auf erforderliche Ergänzungen auch für die 1. Änderung Anwendung finden.

3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Die Ortsgemeinde Bruchertseifen gehört zur Verbandsgemeinde Hamm (Sieg) und befindet sich im südöstlichen Bereich innerhalb des Verbandsgemeindegebietes. Bruchertseifen zählt mit Stand vom 09.09.2024 insgesamt 817 Einwohner. Im derzeit geltenden Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald ist Bruchertseifen als ländlicher Strukturraumtyp mit Verdichtungsansätzen dargestellt sowie als Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus und als Vorhaltsgebiet regionaler Biotopverbund (nur westlicher Randbereich im Waldabstandsbereich 30 m).

Sonstige übergeordnete Planungen, die Auswirkungen auf das Plangebiet haben, sind nachzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Bruchertseifen. Die unmittelbare Begrenzung des Plangebietes ergibt sich aus den Wiesenflächen im Osten, der Bebauung im Süden und Norden sowie der Koblenzer Straße (Bundesstraße B 256) im Westen.

Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke der Gemarkung Bruchertseifen, Flur 6 und 14, sind Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung. Sie werden nicht einzeln aufgeführt, sondern sind dem Katasterauszug zu entnehmen. Die Lage und Abgrenzung des Gebietes innerhalb von Bruchertseifen geht aus dem unten angefügten Übersichtsplan hervor. Die schwarz-unterbrochene Umrandung markiert die Planbereichsgrenze incl. der 1. Änderung. Dabei ist der lila umrandete Bereich der ursprüngliche Geltungsbereich.

Die Ortsgemeinde Bruchertseifen ist eine der insgesamt 12 Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Hamm (Sieg). Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald ist die Verbandsgemeinde Hamm (Sieg) bzw. ausschließlich die Ortsgemeinde Hamm (Sieg) als Zentrale-Orte-Grundzentrum dargestellt, deren Aufgabe die Konzentration von überörtlichen Einrichtungen zur Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen für den Nahbereich ist. Zentrale Orte sind in der Regel auch Standorte für Gewerbebetriebe. Die Ortsgemeinde Bruchertseifen ist demgegenüber lediglich als Siedlungsbereich dargestellt. Bruchertseifen

befindet sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Wälder und Offenlandbereiche um Marienthal“. Die Bundesstraße B 256 bildet dabei die Grenze, wobei alle östlich gelegenen Flächen im Landschaftsschutzgebiet liegen. Das Plangebiet befindet sich westlich der B 256 und ist somit nicht betroffen.



Gebietsabgrenzung zur 1. Änderung des B-Plans „In der Kaule“

- Ursprüngliche Gebietsabgrenzung
- Erweiterungsbereich

4. Verkehrsanbindung

4.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist aus verkehrstechnischer Sicht äußerst vorteilhaft an das überregionale und auch regionale Straßennetz angebunden. Es befindet sich an der Bundesstraße B 256, die nach Altenkirchen bzw. zur B 62 und dann weiter in den Raum Siegen führt. Die Anbindung an die Bundesstraße B 256 stellt die Gemeindestraße Neuschlade her.

4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die im Gebiet geplanten befahrbaren Flächen.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Verbandsgemeinde Hamm (Sieg) mittels Anschluss an das örtliche Trinkwassernetz.

5.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den mit dem Versorgungsunternehmen EAM Netz GmbH, Kassel, und der Verbandsgemeinde Hamm (Sieg) geschlossenen Konzessionsvertrag.

5.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwässer im Plangebiet werden der gemeinsamen Kläranlage von Hamm (Sieg), Wissen und der Gemeinde Windeck (Nachbarland NRW) in Windeck-Au zugeführt. Die Wartung und Unterhaltung des Abwassernetzes obliegt den Verbandsgemeindewerken.

5.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt in Zuständigkeit der Kreisverwaltung Altenkirchen.

5.5 Sonstige Versorgungen

Die Fernmeldeversorgung erfolgt durch das Netz der Deutschen Telekom AG. Die Wärmeversorgung erfolgt voraussichtlich mit Wärmepumpen, Pelletheizung etc.. Ausgenommen sind bestehende Heizanlagen, die ggf. später umgerüstet werden.

6. Maßnahmen zur Landschaftspflege und zur Begrünung

Auf einen Umweltbericht kann bei dem gewählten Verfahren nach § 13 a BauGB verzichtet werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Kaule“, das ebenfalls nach § 13 a BauGB erfolgte, wurden allerdings Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft getroffen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich besonders schützenswerter Arten (s. auch Einschätzung Artenschutz). Dies hing mit einem alten Obstbaumbestand und einem abgängigen Gebäude zusammen.

So beinhaltet die mit der Ziffer M 1 bezeichnete Maßnahme die Erhaltung eines alten Obstbestandes, der in nördlicher Richtung an das abgängige Wohngebäude grenzte. Durch einen Sturm kamen die teils schon morschen Gehölze zu Schaden und konnten nicht mehr gerettet werden. Als Ausgleich hierfür erfolgte seitens des Eigentümers der Flächen die Anpflanzung

einer Hainbuchenhecke auf der gesamten westlichen (zur B 256 hin) und teils auf der südlichen Seite des Gartenbaubetriebes in einer Gesamtlänge von ca. 120 m.

Die ebenfalls bei der Aufstellung festgesetzten Maßnahmen M 2 (Anpflanzung von bodenständigen Laubbäumen zum Bereich der Zuwegung auf die B 256) und M 4 (Anpflanzung von bodenständigen Sträucher auf der südlichen Grundstücksseite) sollen nach Fertigstellung der Außenanlagen des Bäckereibetriebes umgesetzt werden.

Maßnahme M 3 (Anpflanzung von bodenständigen Laubbäumen Einbindung der östlichen Grundstücksseite zur freien Landschaft hin) ist erfolgt und es wurden die festgesetzten 5 Laubbäume angepflanzt.

Die Vermeidungsmaßnahmen besonders geschützter Arten nach den Ziffern **V1 bgA bis V3 bgA** wurden im Zuge des Abrisses des ehemaligen Wohngebäudes umgesetzt. Die damit einhergehenden Ausgleichsmaßnahmen mit der Bezeichnung **A1 bgA CEF** wurden im Zuge des Hallenbaus (Gartenbaubetrieb) umgesetzt.

7. Immissionen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wies der Landesbetrieb Mobilität Diez in seiner Stellungnahme auf die Thematik Lärm hin. Daraufhin wurden vom Ortsgemeinderat Bruchertseifen passive Schallschutzmaßnahmen beschlossen, die auch in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 5 enthalten sind. Diese Festsetzungen haben für das Erweiterungsgebiet ebenfalls Gültigkeit.

8. Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

9. Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange werden nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht berührt.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Verfahren sind derzeit nicht erforderlich.

11. Hinweise

Nach überschlägigen Ermittlungen fallen keine überschüssigen Erdmassen an, da ein Bodenausgleich erzielt werden soll.

Denkmäler und Kulturdenkmäler sind im Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. In den textlichen Festsetzungen ist unter Punkt 6 die weitere Vorgehensweise bei der Umsetzung von Maßnahmen aus dieser Satzung erörtert.

Bruchertseifen, den
Ortsgemeinde Bruchertseifen

(Axel Mast, Ortsbürgermeister)