



**Ortsgemeinde
Brandscheid**

Verbandsgemeinde Westerburg

Bebauungsplan
der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
2. Änderung
„Riesenhahn“

Teil A: Begründung

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Januar 2018

Diefenthal
Freiraumplanung

**Stadt- und
Landschaftsplanung**

Bernhard Diefenthal
Achtstruth 3 · D-56424 Moschheim
Telefon 0 26 02 / 95 15 88
Telefax 0 26 02 / 95 15 87
freiraumplanung@diefenthal-ww.de
Diplom-Biogeograph

Teil A: Begründung

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen.....	3
1.1	Planungsanlass und Erläuterung des Planungsumfanges	3
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	4
1.3	Verkehrsanbindung.....	6
1.4	Übergeordnete räumliche Planungen.....	6
1.4.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP).....	6
1.4.2	Flächennutzungsplan.....	7
1.5	Bestandteile	7
2	Festsetzungen des Bebauungsplans	8
2.1	Bebaubare Flächen.....	8
2.2	Verkehrerschließung	8
2.3	Immissionsschutz	8
2.4	Landschaft und Grünordnung	9
2.5	Artenschutz.....	9
3	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	10
3.1	Denkmalpflege.....	10
3.2	Niederschlagswasser.....	10
3.3	Altlasten / Bodenkontaminationen.....	10
3.4	Bodenordnung	10
3.5	Boden	10
3.6	Ver- und Entsorgung.....	11
3.6.1	Wasserversorgung/ Wasserqualität	11
3.6.2	Abwasser	11
3.6.3	Strom.....	11
3.6.4	Telefon	11

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Erläuterung des Planungsumfanges

Der Ortsgemeinderat Brandscheid hat in seiner Sitzung am 06.02.2018 den Beschluss über die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch sowie die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und der Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB gefasst.

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Riesenhahn“ der Ortsgemeinde Brandscheid mit Rechtskraft vom 23. Juni 1983, der für den Planbereich eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ zur Nutzung durch den Kindergarten vorsieht. Dieser Bebauungsplan wurde am 08.12.1992 im Bereich des heutigen Kindergartens mit angrenzendem Spielplatz durch Erweiterung der Fläche für Gemeinbedarf geändert. Durch die vorliegende Planung sollen die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes im überplanten Bereich mit Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf und Grünflächen aufgehoben und als Allgemeines Wohngebiet neu festgesetzt werden.

Ziel dieses Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur zukünftigen Nutzung des Grundstückes mit heutigem Spielplatz und des Gebäudes des ehemaligen Kindergartens der Ortsgemeinde Brandscheid als Wohngebiet im Anschluss an die umgebenden Wohnbauflächen. Hierzu wird die bisherige Flächennutzung von „Fläche für Gemeinbedarf“ und "öffentliche Grünfläche" in „Allgemeines Wohngebiet“ auf dem Flurstück 44/3 und 44/4 in Flur 6 der Gem. Brandscheid geändert. Das außerhalb des Änderungsbereiches östlich angrenzende Flurstück wird weiterhin als "Fläche für Gemeinbedarf" genutzt.

Konkreter Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist der geplante Verkauf des östlichen Teilgrundstückes mit dem Kindergartengebäude an Privatpersonen. Diese beabsichtigen eine Wohnnutzung des seit 2016 leer stehenden Gebäudes. Der Kindergarten wurde im Jahre 1994 eröffnet und aufgrund der zu geringen Anzahl an Kindergartenkindern (weniger als 15) im Juli 2007 wieder geschlossen. Bis 2016 erfolgte eine Nutzung durch die Landesjugend- und Familienhilfe des DRK. Da für die Ortsgemeinde keine anderweitige Verwendung des Grundstückes beabsichtigt ist, steht es seitdem zum Verkauf.

Die vorliegende Planung begründet oder bereitet kein Vorhaben vor, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit unterliegt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens sind damit gegeben.

Der Bebauungsplan entspricht daher den Vorgaben des § 13a BauGB, der durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung die Wiedernutzbarmachung von Flächen im beschleunigten Verfahren ermöglicht. Da der Kindergarten nicht mehr genutzt wird, ist die vorgesehene Flächennutzungsänderung erforderlich, um eine sinnvolle Wiedernutzbarmachung der Baufläche für die Ortsgemeinde zu ermöglichen.

Die Realisierung der Bebauung und Regelung der entsprechenden Bauflächen soll mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgen. Der Bebauungsplan wird unter dem Titel 2. Änderung „Riesenhahn“ geführt.

Die Darstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Maßstab 1 : 500.

Um eine geordnete Bebauung und eine Festschreibung von zulässigen baulichen Anlagen und deren Ausgestaltung vorzugeben, wird das Gelände des ehemaligen Kindergartens durch den Bebauungsplan überplant und die erforderlichen Festsetzungen wurden in Abstimmung mit den Fachbehörden getroffen.

Die Festlegung der baulichen Nutzung orientiert sich an den umgebenden Bauflächen, die durch die Lage innerhalb der Ortslage vorgegeben ist.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Die zu beplanende Fläche liegt im zentralen Bereich der Ortslage von Brandscheid, angrenzend an das Dorfgemeinschaftshaus.

Die Höhenlage des Plangebietes beträgt ca. 415 m ü. NN .

Der Planbereich umfasst eine Fläche von 0,2406 ha und beinhaltet das Flurstück 44/3 und 44/4 in Flur 6 der Gemeinde Brandscheid.



Abbildung 1: Ortslage von Brandscheid mit Plangebiet auf Luftbildbasis
(blau umrandet; Quelle: LANIS, RLP)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet (WA) 0,2406 ha

1.3 Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Riesenhahnweg für das westliche Baugrundstück sowie über die bereits vorhandene Zufahrt (Im Seifen) zum ehemaligen Kindergarten für das östliche Baugrundstück mit Gebäude.

Die bestehenden Verkehrsanbindungen bleiben durch die Änderung der Bauleitplanung unberührt.

1.4 Übergeordnete räumliche Planungen

1.4.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Die Ortsgemeinde Brandscheid liegt gemäß den Aussagen des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (2016) im "Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz" sowie im "Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus".

„In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig geschützt und die Landschaft in ihrer Funktion als Raum für die naturnahe, landschaftsgebundene, stille Erholung der Bevölkerung erhalten und entwickelt werden. In diesen Räumen soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.[...]

In den Vorbehaltsgebieten Grundwasserschutz sollen nachteilige Veränderungen der Wasserressourcen in quantitativer oder qualitativer Hinsicht vermieden werden. Bei allen Planungen in den Vorbehaltsgebieten ist hierzu den Belangen des Grundwasserschutzes besonderes Gewicht beizumessen.“¹

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete Folgenutzung des alten Kindergartens innerhalb der Ortslage von Brandscheide vorgegeben werden und dient damit einer Aufwertung des Ortsbildes durch Wiedernutzbarmachung eines bisher leerstehenden und verfallenden Gebäudes.

Die Inhalte des Bebauungsplanes sind daher im Sinne der Zielvorgaben der Raumordnung und daher mit der übergeordneten Bauleitplanung vereinbar.

¹ aus RROP 2016

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westerburg weist in der rechtskräftigen Fassung von 2006 den Bereich des Bebauungsplanes bereits als „Wohnbaufläche“ aus. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

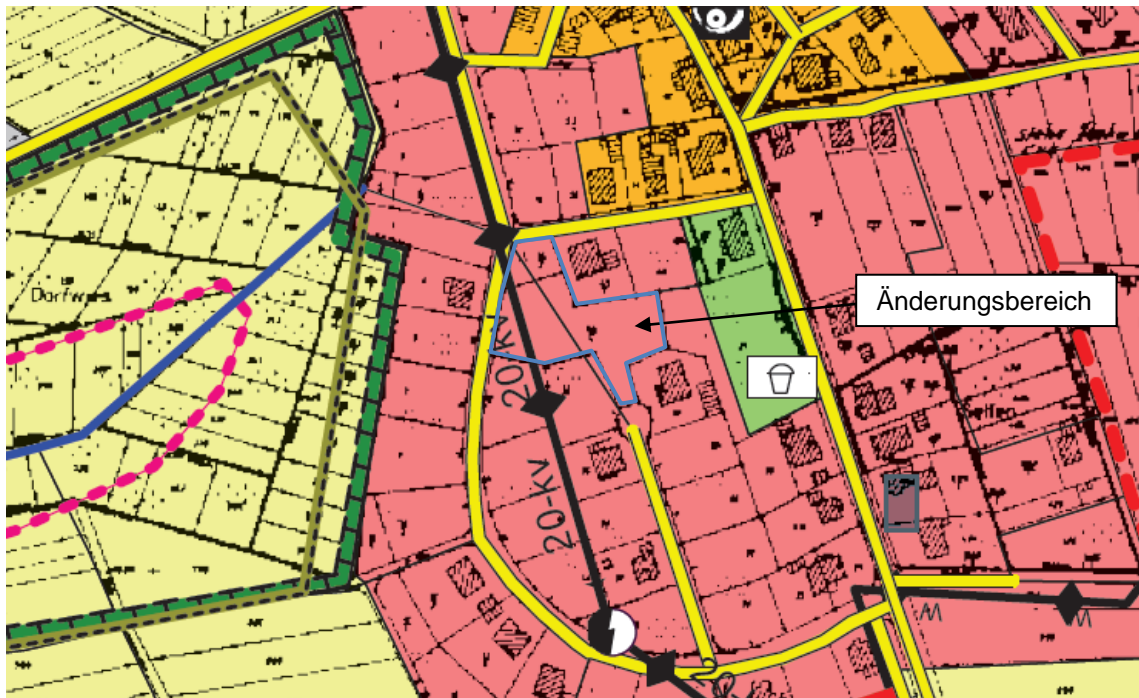


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

1.5 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der Planurkunde im Maßstab 1 : 500, den Textfestsetzungen und der vorliegenden Begründung.

2 Festsetzungen des Bebauungsplans

Aufgabe des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Regelung für die bauliche Nutzung im Bereich des alten Kindergartens mit angrenzendem Spielplatz in der Ortsgemeinde Brandscheid vorzugeben. Dabei ist die besondere standörtliche Gegebenheit mit der umgebenden Bebauung und dem östlich angrenzenden Dorfgemeinschaftshaus zu berücksichtigen.

Für den nachfolgend aufgeführten Bereich werden diese in Anlehnung an die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Riesenhahn“ in den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen definiert. Die bisher für den abgegrenzten Änderungsbereich gültigen Festsetzungen werden hiermit ersetzt. Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Riesenhahn“ bleiben hiervon unberührt.

2.1 Bebaubare Flächen

Im Planbereich des Bebauungsplanes wird allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO innerhalb umgebender Wohnbauflächen zur Anpassung an die zukünftig geplante Nutzung des ehemaligen Kindergartens ausgewiesen. Westlich, nördlich und südlich grenzen weitere allgemeine Wohngebiete an den Standort an. Im östlichen Bereich grenzt eine Flächen für den Gemeinbedarf (Dorfgemeinschaftshaus mit Parkplatz) an.

Die Festsetzungen zur Gestaltung und Form greifen die Bauformen der angrenzenden Baugrundstücke sowie die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Riesenhahn“ für die angrenzenden Wohngebiete auf und orientieren sich an der vorhandenen Bebauung.

Es sind Aussagen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 4 BauNVO sowie für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO mit den Angaben zur maximal bebaubaren Grundfläche und der Anzahl der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bauplanungsrechtlich zu treffen. Zusätzlich werden bauordnungsrechtliche Regelungen zur Baugestaltung festgesetzt. Die Festsetzungen dienen zur Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die geplante Folgenutzung des ehemaligen Kindergartens mit angrenzendem Spielplatz innerhalb der Ortslage, schränkt aber auch gleichzeitig eine unkontrollierte Entwicklung in diesem Bereich maßgeblich ein.

2.2 Verkehrserschließung

Der westliche Planbereich grenzt unmittelbar an die Riesenhahnstraße an. Das östliche Grundstück mit ehemaligem Kindergartenengebäude kann weiterhin über die Straße Im Seifen erreicht werden. Alle Bauflächen sind über diese Gemeindestraßen ausreichend erschlossen. Eine weitere Anbindung ist nicht erforderlich.

2.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Brandscheid mit angrenzenden Wohngebieten und einer Fläche für den Gemeinbedarf. Durch die Ausweisungen des

Bebauungsplanes werden keine wesentlichen Änderungen an der vorhandenen Emissionssituation verursacht. Auch ist nicht zu erkennen, dass aus den vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes Beeinträchtigungen des Plangebietes verursacht werden. Festsetzungen hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes sind daher nicht erforderlich.

2.4 Landschaft und Grünordnung

Zur Eingrünung des Baugebietes sind Festsetzungen zur Einfriedung der Grundstücke mit lebenden Hecken aus einheimischen Sträuchern getroffen. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.5 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde keine gesonderte Erfassung der gem. § 7 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten durchgeführt. Aufgrund der Biotoptypenausprägung sind im Planungsraum mit den vorhandenen Grünflächen (Rasen) und Gehölzbeständen (Obstbäume und Sträucher) die nachfolgenden aufgeführten typischen siedlungsbewohnenden Arten zu erwarten:

Brutvögel:

Amsel
Bachstelze
Blaumeise
Buchfink
Elster
Grünfink
Hausrotschwanz
Haussperling
Kohlmeise
Stieglitz

Nahrungsgäste

Mauersegler
Mehlschwalbe
Rabenkrähe
Rauchschwalbe
Rotmilan
Singdrossel
Star

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sollten folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Rodung aller Gehölzstrukturen außerhalb der Brutzeit und nur innerhalb des gem. § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG vorgegebenen Zeitraumes vom 1. Oktober bis 28. Februar.
- Vor Beseitigung von Gehölzen mit geeigneten Höhlenvorkommen sind diese auf artenschutzrechtlich bedeutsame Artvorkommen hin zu untersuchen und gegebenenfalls entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen.

3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

3.1 Denkmalpflege

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen, Gefäße oder Scherben, Münzen usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz und sind unverzüglich zu melden.

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit der Denkmalbehörde abzustimmen.

3.2 Niederschlagswasser

Gemäß Landeswassergesetz (LWG) soll Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert bzw. in den nahe liegenden Vorfluter eingeleitet werden.

3.3 Altlasten / Bodenkontaminationen

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend die zuständige fachtechnische Behörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Westerwaldkreises zu benachrichtigen.

3.4 Bodenordnung

Zur Neuregelung der Bodenordnung wird eine Grundstücksteilung des Flurstückes 44/4 in Flur 6 durchgeführt.

3.5 Boden

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsbereich Verwendung finden (Erdmassenausgleich). Ergeben Untersuchungen, dass der angefallene Boden unbelastet ist, schreiben das Abfallwirtschafts- und das Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 vor, dass der Boden als Recyclinggut an anderem Ort wieder verwendet wird.

3.6 Ver- und Entsorgung

3.6.1 Wasserversorgung/ Wasserqualität

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt in Trägerschaft der Werke der Verbandsgemeinde Westerburg und kann durch Anschluss an das vorhandene örtliche Netz sowohl in qualitativer als auch quantitativer Hinsicht sichergestellt werden.

3.6.2 Abwasser

Die Entwässerung der Bauflächen erfolgt über das örtliche Kanalnetz. Für die zusätzlichen geplanten Bauvorhaben ist der Anschluss an das bereits bestehende Leitungsnetz ausreichend und gewährleistet eine fachgerechte Ableitung der anfallenden Abwässer in die Kläranlage.

3.6.3 Strom

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Freileitungsnetz des regionalen Versorgers sichergestellt.

Bauliche Anlagen im Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung sind nur zulässig, wenn diese den Zweck des Schutzstreifens nicht gefährden oder die Freileitung in eine Erdtrasse verlegt wird. Hierzu ist eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu führen.

3.6.4 Telefon

Fernmelde- und Telefoneinrichtungen sind im Bereich der Plangebietes vorhanden und können für den Anschluss der Bauflächen erweitert werden. Arbeiten am Leitungsnetz sind mit dem Versorgungsträger frühzeitig abzustimmen.

Brandscheid, 23. Januar 2018