

BEGRÜNDUNG gemäß § 2 a Baugesetzbuch

zum

**Bebauungsplan Nr. 11 "Zeichenwaldplatz",
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Baugesetzbuch,
Ortsgemeinde Brachbach,
Ortsteil Brachbach,
Landkreis Altenkirchen**

Stand: 14.06.2022

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

**freudenberger straße 383
57072 siegen**

tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hksiegen-städtebauer.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung	1
2.	Lage und Beschreibung des Plangebietes	1
3.	Flächennutzungsplan.....	3
4.	Planungsziele.....	4
5.	Planung.....	4
5.1	Geplante Festsetzungen	5
5.2	Umweltbelange, Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung.....	8
5.3	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)	9
5.4	Fledermausuntersuchung	9
5.5	Erschließung	10
5.5.1	Verkehrsflächen	10
5.5.2	Parkflächen.....	10
5.5.3	Schmutzwasser.....	10
5.5.4	Niederschlagswasser	10
5.6.5	Trinkwasser	10
5.5.6	Löschwasser	10
6.	Kampfmittel.....	10
7.	Boden / Bodenbelastungen.....	11
8.	Denkmalschutz	13
9.	Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes.....	13
10.	Kosten.....	13
11.	Abwägungsmaterial.....	13
12.	Vermerk zur Begründung	13

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung

Die Ortsgemeinde Brachbach plant im Zuge der Bereitstellung von Wohnbauflächen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Zechenwaldplatz“ in der Ortsgemeinde Brachbach. Die ursprüngliche Planung eines Gemeindezentrums im Rahmen des Förderprogramms „LEBENDIGE Zentren - Kleinere Städte und Gemeinden“ wurde aufgegeben.

Ziel ist es, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Ortskern Brachbach", entsprechend den Ergebnissen des integrieren städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK), zu erreichen. Dazu zählt in diesem konkreten Fall den Abriss der gewerblich genutzten Gebäude und die Bereitstellung der Flächen für den Wohnungsbau. Der sich innerhalb des Plangebiets befindliche Bauhof der Ortsgemeinde Brachbach kann am gegebenen Standort als Einrichtung der Verwaltung erhalten bleiben. Er dient der Pflege der gemeindeeigenen Flächen im Gebiet der Ortsgemeinde Brachbach. Die sich im Plangebiet befindliche Anstalt öffentlichen Rechts dient der Unterhaltung der gemeindeeigenen Straßenverkehrsflächen für insgesamt vier Ortsgemeinden und für die Stadt Kirchen und soll perspektivisch aus dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet verlagert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll den Bereich Zechenwaldplatz mit der zugehörigen Freifläche und die Grundstücke am Bauhof und den Gewerbehallen einschließen. Neben der Straße "Zechenwaldplatz" soll auch ein kurzes Stück der "Marienstraße" in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden.

Es ist beabsichtigt den Bebauungsplan "Zechenwaldplatz" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Grundstücken handelt. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden, da das Plangebiet mit ca. 7.500 m² eine Flächengröße von deutlich weniger als 20.000 m² aufweist und die sonstigen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB ebenfalls gegeben sind.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Durch diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es gibt auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auf diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung finden somit die Bestimmungen des § 13 a BauGB Anwendung.

Das Planungsbüro **HKS - Stadt ▪ Umwelt ▪ 57072 Siegen** wurde im Mai 2018 mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ beauftragt.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der Ortslage von „Brachbach“ an den Ortsstraßen „Marienstraße“, „Erzweg“ und „Zechenwaldplatz“.

Das ca. 7.410 m² große Plangebiet ist nutzungsmäßig zweigeteilt. Im Osten befindet sich die Grünanlage mit Backhaus und Parkplätzen, die von einer Ringerschließung umgeben ist. Der Zechenwaldplatz existiert in Form eines Angers mit einer dafür typischen Grünfläche, die für öffentliche Veranstaltungen genutzt wird, Standort des Backhauses und eines Bouleplatzes ist und von öffentlichen Wegen umschlossen ist.

Auf diese Ringerschließung mündet auch der „Erzweg“ und die private Erschließung eines Wohnhauses im Norden oberhalb der Grünfläche.

Im Nordwesten sind die baulichen Anlagen einer gewerblichen Nutzung (Bauhof) mit Garagen, asphaltierten Lagerflächen und einem angebauten Wohnhaus vorhanden. Das Gewerbegebäude und das Wohnhaus sind in einem desolaten Zustand und stehen leer.

Im Bereich „Erzweg“ ist der Eingang zu einer ehemaligen Grube („Zecher-Tiefer-Stollen“) vorhanden. Hier ist auch das Informationsschild zum Grubenwanderweg aufgestellt.



Übersichtslageplan, ohne Maßstab

© Geobasisdaten: Verbandsgemeinde Kirchen

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Brachbach, Flur 1, die Flurstücke Nrn. 10/15, 10/17, 10/18, 10/19, 10/22, 10/23, 10/24, 10/25, 10/27, 10/28, 10/29, 10/30, 13/37, 13/45, 13/95, 13/96, 13/97, 13/101 tlw., 14/101, 14/102 tlw., 240/59 tlw., 240/65, 240/150 und 240/151.

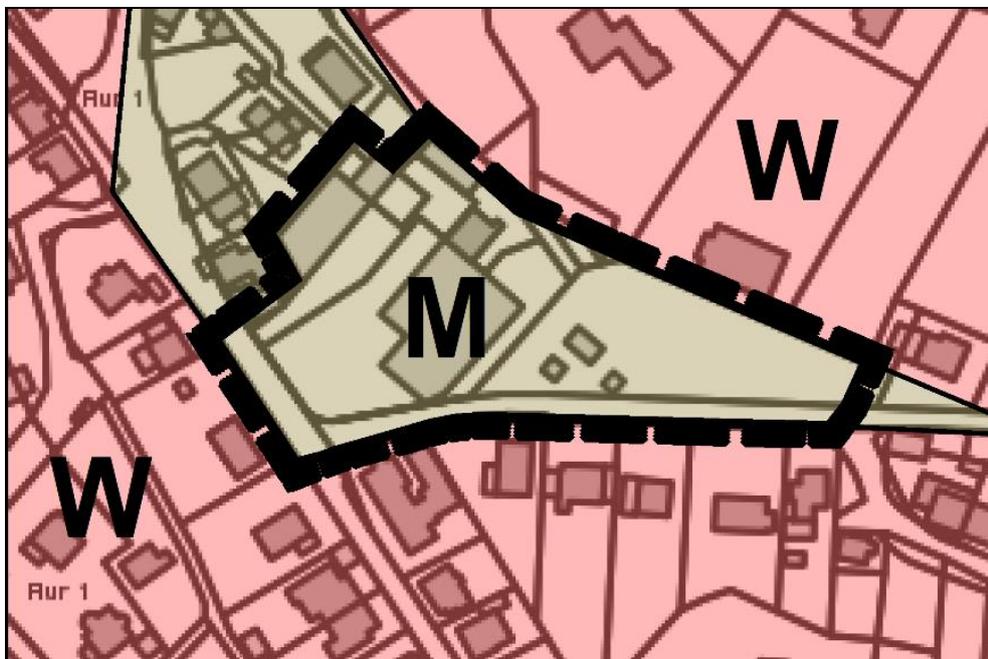


Luftbild, ohne Maßstab

© Geobasisdaten: GeoPortal.rlp

3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als „Gemischte Baufläche, -M-“ dargestellt.



Auszug Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

© Geobasisdaten: Verbandsgemeinde Kirchen

Gemäß § 13 a (2) Satz 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Es wird für die Gesamtfläche „Wohnbaufläche, -W-“ dargestellt.



Anpassung Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

© Geobasisdaten: Verbandsgemeinde Kirchen

4. Planungsziele

Für die Bauflächen soll als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Die Flächen um das Backhaus sollen als Grünfläche „Dorfplatz“ und die Erschließungsflächen als „öffentliche Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt werden.

Die Flächen mit dem Grubeneingang sollen als Grünfläche“ festgesetzt werden.

Durch die Festsetzungen wird die städtebauliche Ordnung hergestellt. Eine verdichtete Bebauung und der Dorfplatz sollen sich ergänzen. Das Wohngebiet WA 1 ermöglicht aufgrund seines Zuschnitts die Planung und Errichtung unterschiedlicher Wohnformen. Dies ist für die Dorfgemeinschaft von hoher Bedeutung, um ein breiteres Spektrum an unterschiedlichen Wohnungen zur Verfügung zu haben.

Das Gebiet ist über die vorhandenen Ortsstraßen bereits erschlossen, zentral gelegen und bietet sich daher als Entwicklungsfläche an.

5. Planung

Ziel der Planung ist, die Umnutzung und Wiederaufnahme einer Nutzung der Gebäude und des Geländes am Zechenwaldplatz städtebaulich und planungsrechtlich umzusetzen.

Der Bebauungsplan bereitet die Wiederaufnahme einer Nutzung der Gebäude und/oder des Geländes am Zechenwaldplatz städtebaulich und planungsrechtlich vor.

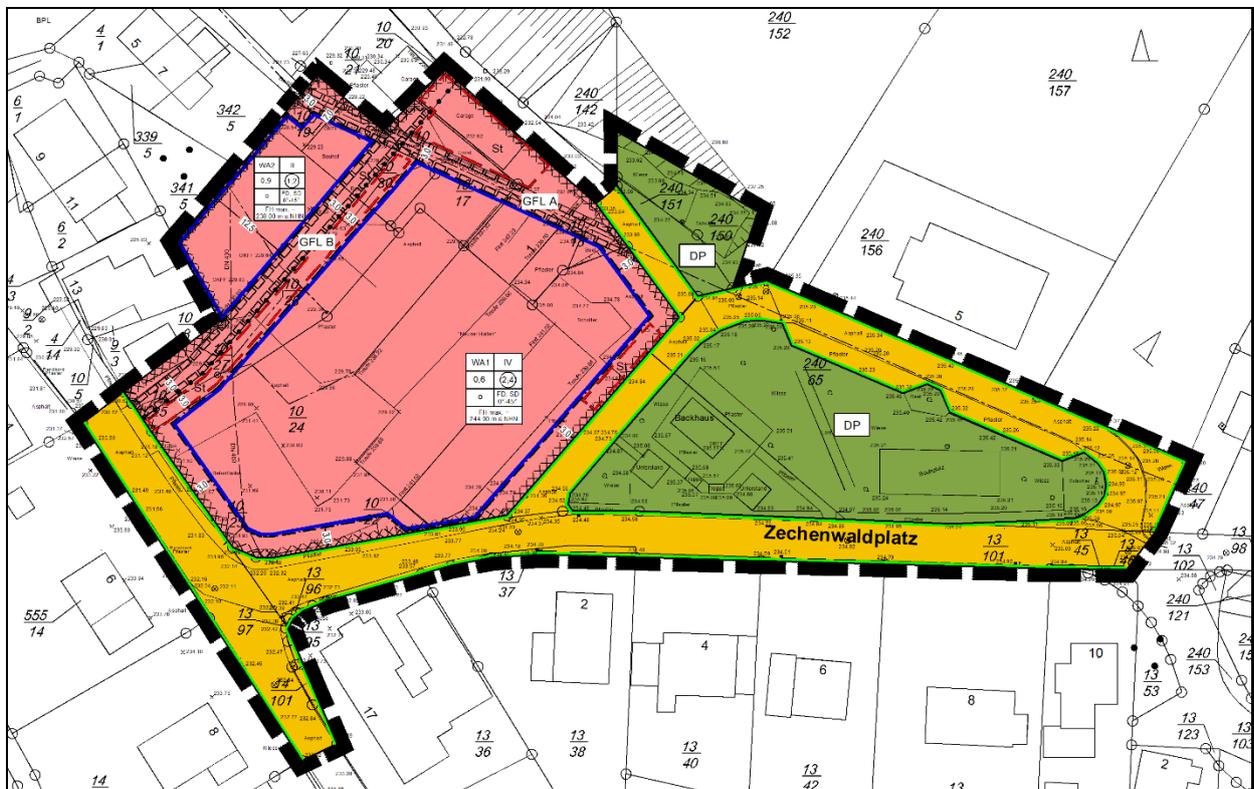
Der Standort ist für eine mehrgeschossige Bebauung geeignet.

Auf dem Gelände befindet sich auch der Bauhof, die AÖR (Lager, Betrieb, WC, Instandsetzungen) - (Anstalt öffentlichen Rechts - Straßeninstandhaltung). Diese Nutzung kann im Rahmen des Bestandsschutzes erhalten bleiben.

Die vorhandenen Straßenflächen werden in ihrem Bestand festgesetzt. Ein Bedarf zur Festsetzung zusätzlicher Verkehrsflächen besteht nicht.

Das Backhaus mit den umgebenden Freiflächen und Stellplätzen wird als Grünfläche in ihrem Bestand erhalten bleiben. Der Dorfplatz kann jedoch in Form einer öffentlich nutzbaren Grünfläche auch umgestaltet werden.

Die gewerbliche Bebauung im WA 1 und das dort befindliche Wohnhaus soll im Zuge einer städtebaulichen Maßnahme zurückgebaut bzw. abgerissen werden. Ziel der Ortsgemeinde Brachbach ist es, die Wohnfunktion zu stärken, indem die Voraussetzungen für eine zeitgemäße Neubebauung geschaffen werden, die sich in die vorhandene Wohnbebauung integriert.



Bebauungsplan Nr. 11, Entwurf

5.1 Geplante Festsetzungen

Für die Bauflächen wurden folgenden Festsetzungen neu getroffen:

- Allgemeine Wohngebiete – WA 1 und WA 2 (Wohnbebauung),
- Grundflächenzahlen GRZ von 0,6 (WA 1) und 0,9 (WA 2),
- Geschossflächenzahl GFZ von 2,4 (WA1) und 1,2 (WA 2),
- maximale Viergeschossigkeit (WA 1) und maximale Zweigeschossigkeit (WA 2),
- maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (244,00 m ü. NHN) (WA 1) und (238,00 m ü. NHN) (WA 2)
- offene Bauweise,

- Baugrenzen für die überbaubare Grundstücksflächen,
- Flächen für Stellplätze
- Dachneigungen als Mindest- und Höchstmaß (0°-45°),
- Dachform Satteldach und Flach.

Die Festsetzungen dienen dazu, dass die seitens der Ortsgemeinde Brachbach gewünschte Innenverdichtung und Wiedernutzung der brachgefallenen Fläche auf eine sinnvolle Art und Weise erfolgen kann und sich für die nachfolgende Objektplanung gewisse Spielräume ergeben. Die unterschiedlichen zulässigen maximalen Gebäudehöhen nehmen Rücksicht auf das nach Nordosten hin abfallende Gelände und auf die westlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung.

Art der baulichen Nutzung

Die Planung erfolgt auf Grundlage der unter Ziffer 5 formulierten Planungsziele. Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB dient der Nutzbarmachung von bereits bebauten bisher gewerblich bzw. gemischt genutzten Flächen unmittelbar angrenzend an überwiegend bebaute Wohnbauflächen.

Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2

- 1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen
- 2) Zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3-10 BauNVO:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlich und sportliche Zwecke.
- 3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
 - Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (2) Nr. 4 und 5 BauNVO.

Um den gebietstypischen Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes zu entsprechen und die Struktur des angrenzenden Ortsquartiers mit der ihr eigenen Wohn-Nutzungsmischung zu sichern bzw. keine unnötigen, unvermeidbaren Störungen hervorzurufen, wurden die v.g. Festsetzungen getroffen.

Somit kann das Milieu im Quartier einschließlich seines Umfeldes geschützt werden, indem Nutzungen untersagt sind, die sowohl milieuschädigend als auch zu sehr störend sein können. Ein kleiner Baubetriebshof oder ein gemeindeeigenes Lager kann zum Beispiel als Anlage für Verwaltung ausnahmsweise am Standort zugelassen werden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die in den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Baunutzungsverordnung in der Regel ausnahmsweise zugelassen werden können, sollen unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden, denn die zur Überplanung vorgesehene Fläche ist aufgrund ihrer zentralen Lage und der kompakten Abmessungen nicht für Gartenbaubetriebe geeignet und Tankstellen würden zu einer zu großen Unruhe innerhalb des Gebiets führen, denn der Dorfanger soll als Ruhe- und Erholungsraum für die Allgemeinheit zur Verfügung stehen.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Baukörperentwicklung insgesamt soll relativ stark verdichtet werden und sich damit an dem vorhandenen Bestand orientieren. Dadurch wird die durch § 17 BauNVO als Orientierungswert festgelegte Grundflächenzahl von 0,4 überschritten. Im Gebiet WA 1 ist eine GRZ von 0,6 und im Gebiet WA 2 eine GRZ von 0,9 vorgesehen. Zum Ausgleich für die erhöhten Werte der GRZ stehen in Form des Dorfplatzes ausreichend große Grün- und Freiflächen zur Verfügung. Die gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen im WA 1 können gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen geringfügig überschritten werden, dies jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,8. Die GRZ im WA 2 von 0,9 darf nicht weiter überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

In dem Gebiet WA 2 wird eine Geschossflächenzahl GFZ von 1,2 mit der bestehenden Bebauung des Bauhofes und der Anstalt öffentlichen Rechts festgesetzt. Für das WA 1, in dem eine höher verdichtete Bebauung zulässig sein soll, beträgt die vorgesehene Geschossflächenzahl GFZ = 2,4, womit eine Verdoppelung gegenüber den in § 17 BauNVO vorgesehenen Orientierungswert von 1,2 vorgesehen wird.

Die Festsetzung der v.g. Geschossflächenzahlen nimmt Rücksicht auf die vorhandene Baustruktur in der Umgebung und ist aus dieser abgeleitet. Das WA 1 grenzt im Osten an die öffentliche Grünfläche des Dorfplatzes an und es stehen damit ausreichend große Grün- und Freiflächen zur Verfügung, die zu einer sehr guten Belichtung und Besonnung beitragen.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Für die Flächen des Bauhofes im WA 2 wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß dem Bestand mit einer maximalen Zweigeschossigkeit festgesetzt. Die Gebäudehöhe im WA 2 soll absolut gesehen ca. 8 bis 9 m nicht überschreiten, da sich nahe angrenzende Wohnbebauung befindet. Daher wurde eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 238,00 m ü. NHN vorgesehen. Im WA 1 sind maximal vier Vollgeschosse zulässig. Hierbei ist mit einem Vollgeschoss hangabwärts zu rechnen. Hier wurde auch die maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull gemäß dem Bestand mit 244,00 m ü. NHN festgesetzt. Dies bedeutet, dass das neue Gebäude gegenüber dem Zeichenwaldplatz eine maximale Höhe von ca. 9 m erhalten kann.

Bauweise

Es wird die offene Bauweise entsprechend dem Bestand und der umgebenden Bebauung festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen.

Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und den hierfür separat festgesetzten Flächen für Stellplätze -St- zulässig.

Stützmauern

Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 2 m über der Geländeoberfläche (Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind gemäß § 23 (5) BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Straßenverkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden als „öffentliche Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt. Die Umfahrt dient als Wendepplatz für PKW und LKW.

Grünflächen

Das Backhaus mit den Freiflächen und die Flächen um den Grubeneingang werden als „öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Dorfplatz“ festgesetzt. Er dient multifunktional für Veranstaltungen, Treffpunkt und Boule - Spiele etc.. In einer solchen öffentlichen Grünfläche sind bauliche Anlage in dem vorhandenen Umfang zulässig und keine Nutzungsart nach BauNVO bzw. mit Baugrenzen zu überplanen. Diese dienen lediglich den v.g. Nutzungen. Auf dem Dorfplatz ist die Anordnung und Auswahl der Begrünung flexibel, aber eine Begrünung ist stets immer vorgesehen.

Geh, Fahr- und Leitungsrechte (GFL)

Es wurden folgend Recht in die Planzeichnung eingetragen:

GFL A = Bachverrohrung zu Gunsten der OG Brachbach

GFL B = zu Gunsten der Grundstückseigentümer und Anlieger (Zuwegung)

Diese Festsetzungen dienen der Aufrechterhaltung der gegebenen Funktionen.

5.2 Umweltbelange, Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung

Umweltbelange:

Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung um die Überplanung von bestehenden Bau-, Grün- und Straßenflächen.

Durch die Wahl des Verfahrens besteht kein Ausgleichserfordernis.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Es gibt auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen bestehen für die bestehenden Bauflächen nicht. Zusätzliche Emissionen sind nicht abzusehen.

Die Umweltbelange Altlasten und Immissionsschutz sind unter Pkt. 7 und 8 dieser Begründung behandelt.

Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung:

Gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Zum Bebauungsplan wurde eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ (ASP) gemäß § 44 BNatSchG erarbeitet, in der geprüft wurde, ob für die sog. „planungsrelevanten Arten“, die im Einwirkungsbereich des Planvorhabens potenziell auftreten, der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird.

Gemäß der ASP ist die folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme in Bezug auf die Beschränkung der Fäll- und Rodungszeiten einzuhalten:

Die Fällung von Gehölzen ist außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen, also zwischen Mitte November und Ende Februar, vorzunehmen.

Aus artenschutzfachlicher Sicht ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Zeichenwaldplatz“, unter der Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen, keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der o.g. Arten zu erwarten. Die artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG treten daher nicht ein. Ein Ausnahmetatbestand gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt sich nicht.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung des Planungsbüros **HKR Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** ist als Abwägungsmaterial dieser Planung zugrunde gelegt und dieser Begründung beigelegt.

5.4 Fledermausuntersuchung

Da es im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zum Abriss oder eines Umbaus einer Gewerbehalle sowie eines Wohnhauses kommen könnte, war zu klären, ob die Gebäude als potentielle Quartiere für Fledermäuse geeignet sind. Hierzu wurde eine Fledermausuntersuchung in der Gewerbehalle sowie dem Wohnhaus auf dem Gelände des „Zeichenwaldplatz“ durchgeführt.

Es wurden weder Tiere noch Kotspuren oder akustischen Signale von Fledermäusen festgestellt. Die Gewerbehalle selbst ist vollkommen ungeeignet als Tages- oder gar Wochenstubenquartier, da es dort tagsüber zu hell ist.

Auch in den Räumen der unteren Etagen konnten an überwiegend glatten Betonwänden keine frei hängenden Tiere und ebenfalls keine Kotspuren gefunden werden. Im angrenzenden Wohnhaus sind die im Erdgeschoss und im ersten Stock befindlichen Räume tageslichthell und somit für Fledermäuse ungeeignet. In den Speicherräumen konnten ebenfalls keine Hinweise auf Fledermausvorkommen gefunden werden. Die Zwischenräume zwischen dem Putz der Außenfassade und den Dachsparren sind mit „Lochblechen“ abgedichtet, so dass ein Passieren für Fledermäuse unmöglich ist.

Vermeidungsmaßnahmen, wie zeitliche Abrissbeschränkungen oder vorzeitige Schaffung von Ersatzquartieren sind nicht erforderlich, da im Rahmen der Überprüfung keine Fledermausvorkommen festgestellt wurden.

5.5 Erschließung

5.5.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Erschließungen „Marienstraße“, „Erzweg“ und „Zechenwaldplatz“. Zusätzliche Straßenverkehrsflächen sind nicht geplant, da die vorhandenen Verkehrsflächen ausreichen.

Die vorhandenen Straßenflächen sind in ihrem Bestand festgesetzt worden.

5.5.2 Parkflächen

Eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen ist auf den Grundstücken bzw. den öffentlichen Parkflächen vorgehalten. Die vorhandenen Parkplätze am Dorfplatz sind in ihrem Bestand flächig festgesetzt worden. Eine genaue Definition der Einzelparkflächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt nicht, da sich die Standorte oft ändern.

5.5.3 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen.

5.5.4 Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen.

5.6.5 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist über das vorhandene Netz des Wasservereins Brachbach für das Plangebiets und die Umgebung gesichert.

5.5.6 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist, falls nicht vorhanden, ausreichend zu sichern.

6. Kampfmittel

Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Der v.g. Hinweis wurden in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

7. Boden / Bodenbelastungen

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist das Landesbodenschutzgesetz zu beachten.

Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. Ein Massenausgleich hat bei dieser Neubaumaßnahme Vorrang vor der Entsorgung von Bodenaushub. Sofern doch anfallender überschüssiger Bodenaushub anfällt, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

In Bezug auf eine potentielle Bodenbelastung mit Schadstoffen wurde der „Geotechnische Bericht“ durch das Büro KAISER GEOTECHNIK, Niederahr vom 25.03.2021 mit Ergänzung vom 08.07.2021 herangezogen.

Als Ergebnis ist festzuhalten (Auszug v.g. Ergänzung, Seite 3, Übernahme kursiv):

*Es werden die **Prüfwerte** zur Beurteilung des Wirkungspfades „Boden – Mensch (direkter Kontakt)“ für **Wohngebiete** durch die Mischprobe **MP 20549/2 „Auffüllungen - Gestück“** und die für **Industrie- und Gewerbegrundstücke** durch die Mischprobe **MP 20549/3 „Auffüllungen m. Erz- / Schlackeverdacht“** überschritten.*

*Zudem wird in der gem. LAGA – Boden – untersuchten Mischprobe **MP 20549/3 „Auffüllungen m. Erz- / Schlackeverdacht“** der Prüfwert für Arsen des **BBodSchG des Wirkungspfades „Boden – Grundwasser“** von **10 µg/l knapp mit 11 µg/l im Eluat** überschritten.*

Der LAGA-Zuordnungswert der Verwertungsklasse Z0/Z0* wird jedoch durch den Parameter Arsen im Eluat durch die Mischprobe MP 20549/3 „Auffüllungen m. Erz- / Schlackeverdacht“ nicht überschritten.

Unberücksichtigt bleibt bei vorliegender orientierender Auswertung gem. den Vorgaben an die Prüfwerte des BBodSchG die durch die LAGA-Untersuchung nachgewiesene, z.T. einstufigsrelevante Belastung durch den Parameter „Kupfer“ im Feststoff.

Wie aus den beiliegenden Profilschnitten ersichtlich, ist eine Belastung des Bodens gem. LAGA von >Z2 verbreitet oberflächennah zu erwarten.

*Da aufgrund der Höhenverhältnisse und der heterogenen Baugrundverhältnisse ein Hocheinbau nicht ziel führend ist und daher die Sanierung der Stellfläche voraussichtlich in Form einer **grundhaften Erneuerung** gemäß RStO 12 erfolgt, wird verbreitet ein Bodenabtrag in einer Stärke von im Mittel rd. 80 cm notwendig.*

In der Regel ist ein Wiedereinbau der verbreitet erkundeten Aushubmassen (Homogenbereich I) der Verwertungsklasse >Z2 nicht bzw. nur nach Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde möglich.

Die Gesamtschichtstärke der Auffüllungen, einschließlich des Oberbaus, wurde in den Bohrungen mit ca. 0,24 m (BK/RKS 4) bis 2,0 m (BK/RKS 8) nachgewiesen.

Entsprechend werden die belasteten Auffüllungen nicht vollständig durch den Bodenabtrag erfasst.

Vorbehaltlich der behördlichen Zustimmung kann aus Sicht der KAISER Geotechnik GmbH ein Austausch der belasteten Bodenmassen auf das bautechnisch notwendige Maß beschränkt bleiben, da:

- diese zukünftig zugriffssicher und niederschlagsgeschützt durch eine Asphaltdecke versiegelt sind und im Bereich von Zierbeeten / Baumscheiben in diesem Zusammenhang eine Sicherung durch eine Beton-einfassung mit Betonsohle vorzusehen ist.
- keine Überschreitung der Zuordnungswerte Z0/Z0* im Eluat nachgewiesen wurde.
- durch die geplanten Baumaßnahmen Schadstellen in der Versiegelung behoben, belastete Massen abgetragen und somit eine Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand erfolgt.

Kontrollmaßnahmen im Rahmen der Sanierungs- / Bauarbeiten

Im Rahmen der Erdarbeiten (Auskoffnung bzw. Abdeckung der belasteten Bodenmassen) ist ein mit Altlasten erfahrenes Ingenieurbüro einzuschalten, welches die Erd- und Sicherungsarbeiten fachtechnisch begleitet.

Sofern im Rahmen der Erdarbeiten möglicherweise bis dato verborgene, sensorisch auffällige Partien vorgefunden werden, die nicht im Geotechnischen Bericht vom 25.03.2021 (Proj.-Nr. 20549) der KAISER Geotechnik GmbH erfasst sind, sind diese Massen zu separieren.

Hierbei ist darauf zu achten, dass Bodenmassen niederschlags- und abflusssicher gelagert werden. Folien als Unterlage bzw. zur Abdeckung müssen witterungsbeständig und ausreichend reißfest sein. Sie sind gegen Auffliegen bzw. Losreißen durch Wind zu sichern.

Sodann sind diese Haufwerke repräsentativ zu beproben und zu analysieren und auf der Basis der Untersuchungsergebnisse einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Analog sind auch Überschussmassen oder bautechnisch ungeeignete Massen auf Grundlage der vorliegenden chemisch-analytischen Untersuchungen nach LAGA - Boden - / DepV gezielt einer Entsorgung / Verwertung zuzuführen. **Der Entsorgungsweg ist zu dokumentieren.**

Im Rahmen der Erdarbeiten in Kontakt mit belastetem Boden stehendem / kommendes **Wasser** ist kontrolliert zu fassen und abzuführen. Im Hinblick auf eine umweltverträgliche Ableitung ist rechtzeitig eine Kontrollanalyse auf mögliche Schadstoffbelastungen zu veranlassen.

Bezüglich des **Arbeitsschutzes** wird auf die Richtlinien in kontaminierten Bereichen der TBG verwiesen.

Insbesondere sind die Gefahrstoffverordnung: Technische Regeln TRGS 524 „Sanierung und Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ und die berufsgenossenschaftliche Richtlinie BGR 128 „Regeln für Sicherheit und Gesundheitsschutz bei der Arbeit in kontaminierten Bereichen“ zu beachten.

Der Arbeitsbeginn ist dem zuständigen Referat der SGD Nord anzuzeigen.

Kontrollmaßnahmen im Rahmen der Nachsorge

Die geplante Flächenversiegelung ist in regelmäßigen Abständen im Rahmen einer Begehung einer Funktionsüberprüfung zu unterziehen. Die Prüfung kann aus geotechnischer Sicht im Wesentlichen aus einer Sichtkontrolle der befestigten Oberflächen bestehen.

Empfohlen wird eine jährliche Sichtprüfung.

Unumgängliche spätere Aufbrüche der Versiegelung sind genehmigungsbedürftig und fachtechnisch durch einen Bodengutachter zu begleiten.

8. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten. Die Weisung der zuständigen Denkmalschutzbehörde für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Der v.g. Hinweis wurden in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

9. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes

Allgemeines Wohngebiet WA 1	ca. 2.980 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 2	ca. 665 m ²
Straßenverkehrsflächen	ca. 2.150 m ²
Grünflächen	ca. 1.615 m ²
Gesamt	ca. 7.410 m²

10. Kosten

Für den B-Plan ist voraussichtlich mit folgenden Kostenarten zu rechnen:

- Sonstige Planungskosten,
- Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen,
- Sonstige Maßnahmen.

11. Abwägungsmaterial

Folgendes Abwägungsmaterial liegt der Planung zugrunde und ist dieser Begründung beigelegt:

- Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)
- Fledermausuntersuchung und
- Geotechnischer Bericht.

12. Vermerk zur Begründung

Der Ortsgemeinderat Brachbach hat in seiner Sitzung am beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplanes Nr. 11 „Zechenwaldplatz“ beizufügen.

Brachbach, den

.....
-Ortsbürgermeister-