



Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg)

Begründung

13. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Die Ehrenwiese“

Vorentwurf

Planstand: 29.09.2025

Projektnummer: 25-3064

Projektleitung: Roßling

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

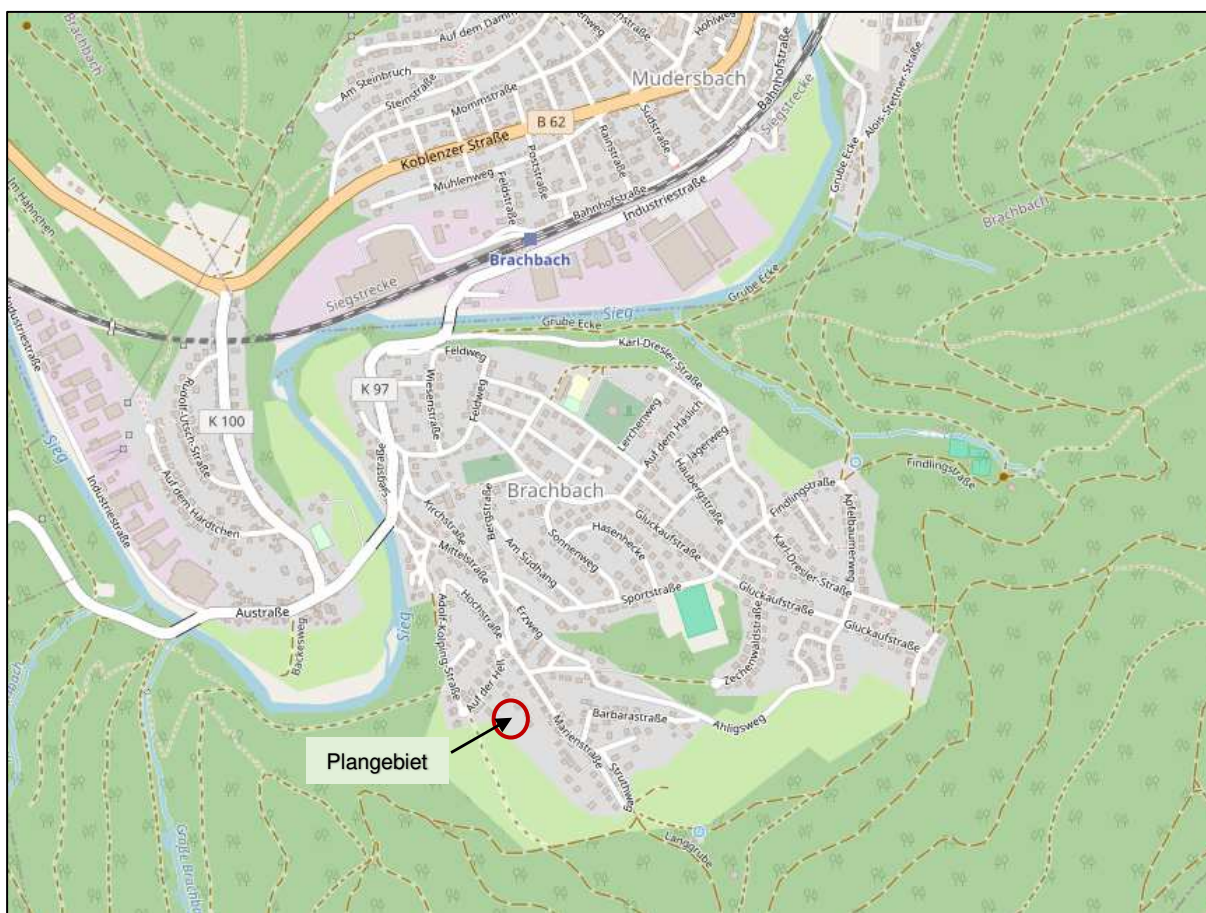
1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	4
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel	4
1.6 Verfahrensart und -stand	6
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	6
3. Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes.....	7
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	7
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	7
4.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	8
4.3 Artenschutzrechtliche Belange	8
5. Klimaschutz und Klimaanpassung	10
6. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	12
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	13
8. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund.....	14
9. Immissionsschutz	15
10. Denkmalschutz	15
11. Sonstige Infrastruktur.....	16
12. Anlagen und Gutachten.....	16

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Ortsgemeinde Brachbach verfolgt das städtebauliche Ziel, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Auf der Ehrenwiese“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung am südlichen Ortsrand zu schaffen. Die Planung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne einer Eigenentwicklung der Gemeinde und trägt der Stärkung des Wohnstandortes bei. Sie ermöglicht eine maßvolle und bedarfsgerechte Erweiterung der bestehenden Ortslage in unmittelbarer Anbindung an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Lage Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 09/2025), bearbeitet

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg) aus dem Jahr 2015 stellt das Plangebiet teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9) BauGB in Verbindung mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Entwicklung von Extensivgrünland) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dar. Mit der Ausweisung eines Reinen Wohngebietes im Süden des Plangebietes und einer Maßnahmenfläche im Norden stehen die Festlegungen den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan zunächst entgegen. Zur Wahrung des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB hat der Verbandsgemeinderat in seiner Sitzung am 23.09.2025 den Aufstellungsbeschluss zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes „Die Ehrenwiese“ gefasst.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Brachbach und umfasst in der Flur 1 die Flurstücke 431/14, 432/14, 434/14, 435/14, 436/14, 14/69 teilweise und 423/14 teilweise. Das Areal stellt sich, insbesondere im nördlichen Teil, als brachgefallene Glatthaferwiese (mäßig artenreich) dar. Hierbei handelt es sich um eine nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) pauschal geschützte Biotopfläche. Des Weiteren wird das Plangebiet durch ein zusammenhängendes Feldgehölz sowie untergeordnet durch Gebüsch (Himbeere / Brombeere) und verbuschte Grünlandbereiche geprägt. Am westlichen Rand befindet sich zudem ein unbefestigter Grasweg sowie ein gepflasterter Weg, der u.a. der Erschließung der nördlich vorhandenen Wohnbebauung dient. Die Topografie des Plangebietes lässt sich als hängig Richtung Norden fallend beschreiben.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Wohnbebauung
Westen:	Wohnbebauung
Süden:	Grünlandflächen
Osten:	Grünlandflächen und Gehölzstrukturen

Bereich des Plangebietes



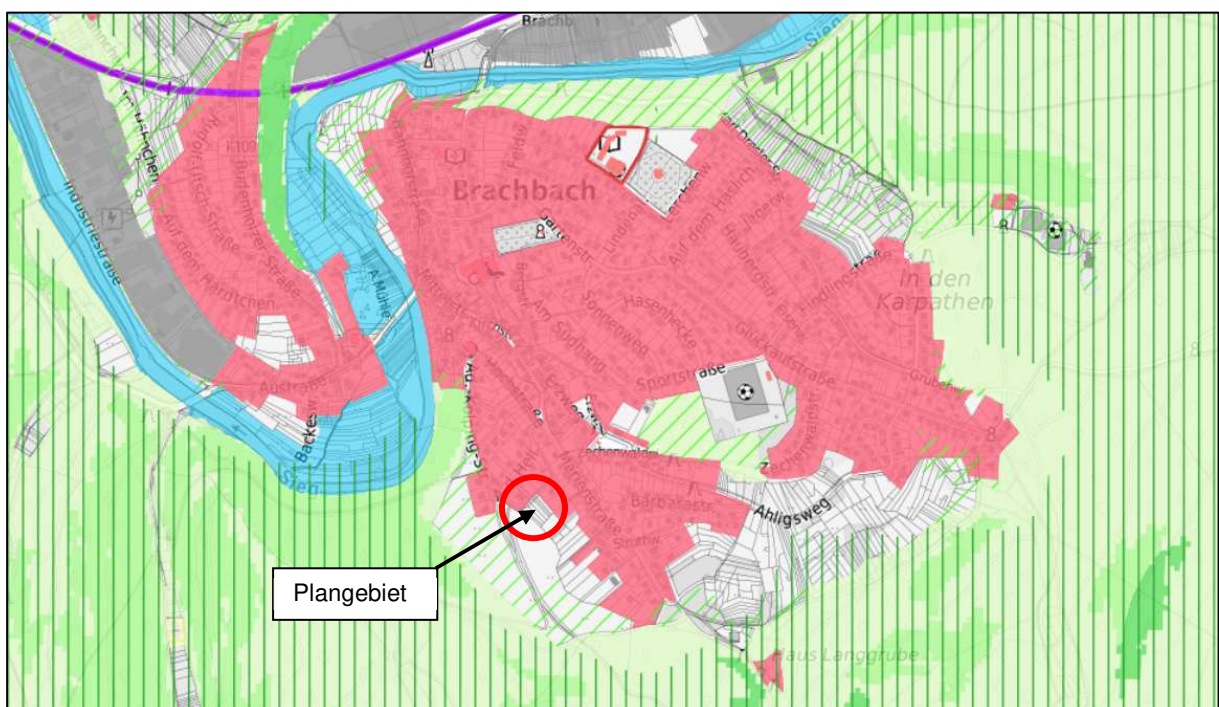
(Eigene Aufnahmen 07/2025)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,24 ha, wovon rd. 0,16 ha auf die Wohnbaufläche sowie rd. 0,08 ha auf die Grünfläche in Verbindung mit einer Maßnahmenfläche (Entwicklung von Grünland) entfallen.

1.3 Regionalplanung

Im **Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RRMW) 2017** ist für das Planareal keine spezifische Darstellung vorgenommen („Weiße Fläche“). Die Darstellung einer Wohnbaufläche dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Eigenentwicklung der Ortsgemeinde Brachbach. Die Erschließung ist ebenfalls über die gemeindliche Erschließungsstraße *Auf der Hell* und die hier vorhandene Leitungsinfrastruktur gesichert. Das Plangebiet fügt sich an das bestehende Siedlungsgefüge der Ortsgemeinde an und trägt hier zur Bildung eines geradlinigen Ortsrandes im Süden von Brachbach bei. Ferner sind planbedingte Auswirkungen auf die weiter südlich dargestellten Vorbehaltsgebiete regionaler Biotopverbund und Regionaler Grünzug nicht zu erwarten. Dies gilt analog für den Bereich der pauschal geschützten Fläche. Die Bauleitplanung ist daher mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

Ausschnitt Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald



genordet, ohne Maßstab

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt kein rechtsverbindlicher Bbauungsplan vor. Die Flächen sind gegenwärtig dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen

Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und Darstellung einer Wohnbaufläche in einer Größenordnung von rd. 0,16 ha, dient der Stärkung des Wohnstandortes Brachbach.

Für die Ortsgemeinde Brachbach stellt sich die Situation bezüglich möglicher Maßnahmen der **Innenentwicklung** gegenwärtig so dar, dass keine unbebauten Flächen (Baulücken) bzw. Brachflächen vorhanden sind, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Verfügbarkeit (Eigentumsverhältnisse) und wirtschaftlich darstellbarer Erschließung für die Verfolgung der städtebaulichen Zielvorstellung zur Verfügung stehen. Die wenigen noch vorhandenen Baulücken innerhalb des Ortskerns befinden sich ausschließlich in privatem Besitz und stehen somit nicht im direkten Einflussbereich der Ortsgemeinde. Im Rahmen des laufenden Umlegungsverfahrens „Buckensteinerfeld“ wurde bereits eine Abfrage zu verfügbaren Baulücken durchgeführt. Für die dort geplanten 16 Bauplätze liegt bereits ein Vielfaches an Interessensbekundungen vor. Darüber hinaus verfügt die Ortsgemeinde über eine innerörtliche Fläche im Bereich der ehemaligen „Marienschule“. Nach dem geplanten Rückbau der bestehenden Gebäude sollen dort vier neue Wohnbaugrundstücke entstehen. Auch hierfür existiert bereits eine Bewerberliste, die die Anzahl der verfügbaren Grundstücke übersteigt. Zusätzlich wurden im Rahmen einer Wohnbaustudie durch die Verbandsgemeindeverwaltung mögliche Alternativflächen für die Ortsgemeinde Brachbach geprüft. Die Ergebnisse zeigen, dass nur sehr wenige geeignete Flächen vorhanden sind. Das Plangebiet „Auf der Ehrenwiese“ zählt zu diesen wenigen Potenzialflächen. (@Herr Irle, Frau Rosenbauer: Sind die Infos zu den Bauplätzen, etc. noch aktuell?)

Zur aktiven Steuerung der Siedlungsentwicklung bedarf es daher der Neuausweisung von Siedlungsflächen, auch wenn dies zu Lasten von landwirtschaftlichen Flächen geht. Trotz des Flächenverlusts sind zum gegenwärtigen Planstand keine Hinweise ersichtlich, dass eine erhebliche Betroffenheit privater **Belange der Landwirtschaft** in Form einer Existenzgefährdungen vorliegen könnten. Die Flächen befinden sich zwischenzeitlich in Privateigentum, wobei der Eigentümer keiner landwirtschaftlichen Tätigkeit nachgeht. Auch die Größenordnung des Plangebietes mit 0,24 ha lässt keine Beeinträchtigung agrarstruktureller Belange erkennen, zumal auf einer Fläche von 0,08 ha die vorhandenen Grünlandflächen erhalten bleiben und partiell eine Grünlandpflege erfolgen kann.

Durch die geplante Wohngebietsentwicklung wird es zwar zu einem Verlust landwirtschaftlicher Flächen kommen und somit zu einer Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft. Dieser Betroffenheit stehen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nunmehr konkret unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie die Förderung der Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber.

Unter Abwägung des Sachverhalts ist eine Inanspruchnahme der im Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Flächen zur Verfolgung der städtebaulichen Zielvorstellungen vertretbar und begründet.

Die **Belange des (vorsorgenden) Bodenschutzes** werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Zudem kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch eingriffsminimierende Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplan ein Beitrag zum vorsorgenden

Bodenschutz geleistet werden. Zu nennen sind u.a. festgelegte Maßnahmen zur Befestigung von Flächen in wasserdurchlässiger Weise, das Verbot zur Verwendung von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung und Vorgaben zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie zur Begrünung unbefestigter Grundstücksfreiflächen.

1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	23.09.2025 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	___.____ – ___.____ Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	___.____ – ___.____ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	___.____

Die Bekanntmachungen erfolgten im Mitteilungsblatt „Aktuell“ der Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg).

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die gemeindliche Erschließungsstraße *Auf der Hell*. Im Vollzug des Bauleitplans ist lediglich ein geringer Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Das planinduzierte Verkehrsaufkommen kann verkehrsgerecht über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden.

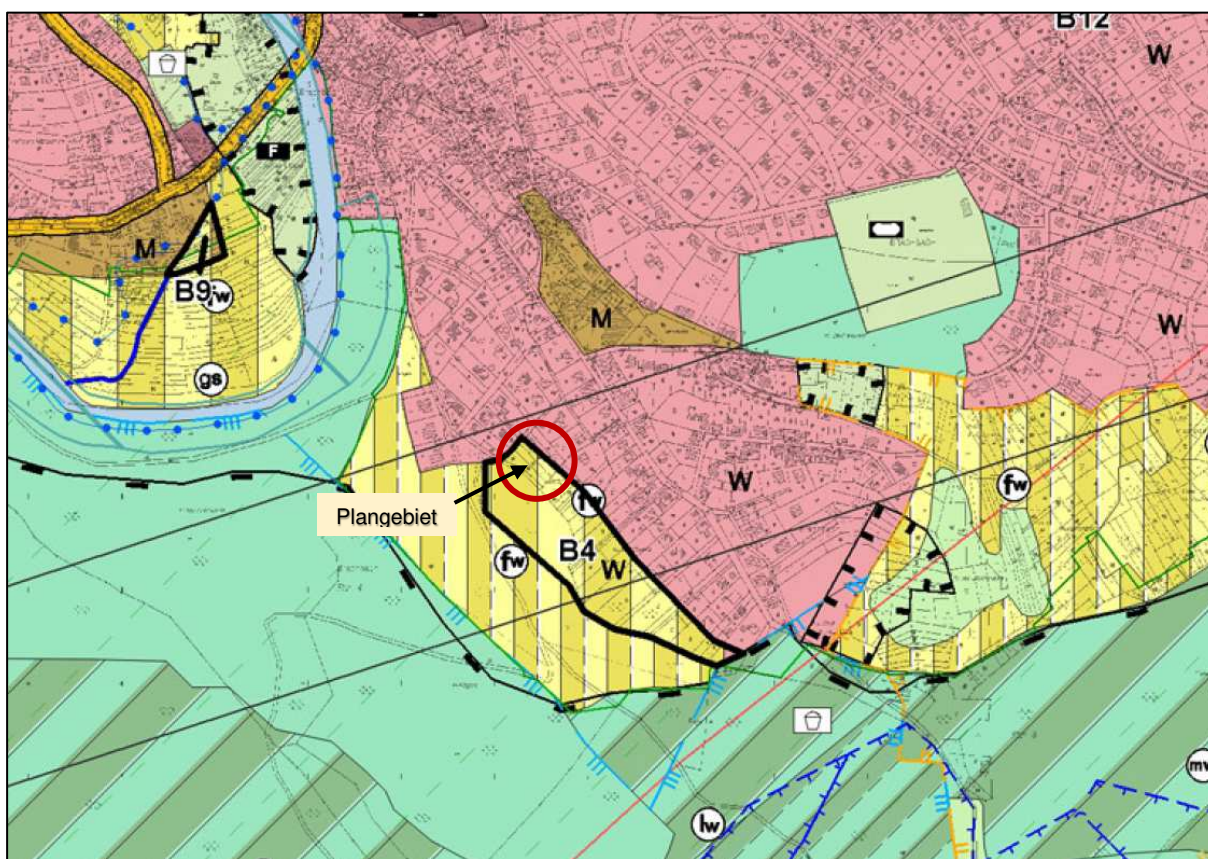
Die nächstliegende Bushaltestelle befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von rd. 350 Metern im Bereich Zechenwaldplatz, die über die vorhandenen Gehwege fußläufig gut erreichbar ist. Das Plangebiet verfügt somit auch über einen Anschluss an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs.

Die Abfallentsorgung kann über die vorhandenen Erschließungsstraßen sichergestellt werden. Die Abfallbehälter sind am Abholtag von den Grundstücksnutzern bis zur Einmündung *Auf der Hell* zu transportieren, was bereits für die Bestandsbebauung gilt.

3. Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg) aus dem Jahr 2015 stellt das Plangebiet teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9) BauGB in Verbindung mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Entwicklung von Extensivgrünland) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dar. Mit der Ausweisung eines Reinen Wohngebietes im Süden des Plangebietes und einer Maßnahmenfläche im Norden stehen die Festlegungen den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan zunächst entgegen. Zur Wahrung des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erfolgt im Zuge der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes die Umwidmung in eine Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB in Verbindung mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Entwicklung von Extensivgrünland) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB.

Ausschnitt Flächennutzungsplan



genordet, ohne Maßstab

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen

Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Auf den als Anlage der Begründung beigefügten Umweltbericht mit integrierten landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird verwiesen.

4.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Behandlung der Eingriffsregelung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet. Das hieraus resultierende Biotopwertdefizit beläuft sich insgesamt auf 2.485 Punkte. Für weitergehende Informationen wird auf den Umweltbericht und den Bericht „Bewertung von Biotoptypen sowie des Arteninventars“ verwiesen.

4.3 Artenschutzrechtliche Belange

Zur Würdigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für die im Einflussbereich des Vorhabens vorkommenden geschützten Arten bei Einhaltung geeigneter Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht berührt werden bzw. die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Habitatstrukturen wurde im ersten Schritt eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) im Jahr 2022 durchgeführt. Die Vorprüfung ist der Begründung als Anlage beigefügt. Die Artenschutzvorprüfung hat ergeben, dass planungsrelevante Arten des Messtischblattes betroffen sein können (Arten aus den Artengruppen Vögel und Säugetiere). Um eine Betroffenheit und somit eine Tötung/Verletzung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausschließen zu können, ist eine weiterführende Untersuchung im Hinblick auf das potenzielle Vorkommen von Haselmaus, Wildkatze, Fledermäusen und Vogelarten durchzuführen.

Im Jahr 2023 erfolgte dann eine artenschutzrechtliche Beurteilung auf Grundlage einer Strukturkartierung. Bei der Strukturkartierung wurde nach geeigneten Strukturen an den Gehölzen innerhalb des Areals gesucht, die sich potenziell als Brutstätte für Vögel, Quartier für Fledermäuse oder als Haselmaushöhle eignen. Auch weitere relevante Strukturen wie die Bodenvegetation wurde hinsichtlich eines Vorkommens betrachtet. Ferner wird im Zusammenhang mit den zu erwartenden Wirkungen überprüft, ob mit der Erfüllung eines Verbotstatbestandes gem. § 44 BNatSchG zu rechnen ist.

Im Ergebnis wird gutachterlich angeführt, dass im Untersuchungsraum Baumhöhlen sowie Risse und Spalten an Gehölzen festgestellt wurden. Bis auf eine Ausnahme konnten alle Höhlen direkt inspiziert werden. Es gab keine Hinweise auf aktuelle Nutzung durch Tiere. Eine höher gelegene Höhle konnte

nicht mit dem Videoendoskop untersucht werden, könnte jedoch potenziell als Quartier für Fledermäuse, baumhöhlenbewohnende Vögel oder Haselmäuse dienen, die bevorzugt natürliche Höhlen als Neststandorte nutzen. Hierausfolgend wurden Vermeidungsmaßnahmen seitens des Fachgutachters formuliert, bei deren Umsetzung das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Aufbauend auf die bereits erfolgte Artenschutzprüfungen (BNL.BAUBKUS 2022, 2023) erfolgt darüber hinaus eine vertiefende Betrachtung wertgebender, bzw. aufgrund der Habitatausstattung potenziell zu erwartender Arten, die planungsrechtlichen Einfluss auf das Vorhaben haben könnten. Hierbei handelt es sich um die Haselmaus sowie um den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling. Hinsichtlich potentieller Vorkommen von Fledermäusen erfolgte am 20.06.2025 eine genaue Betrachtung potenzieller Quartierrequisiten mithilfe eines Endoskopes.

Haselmaus

Während der zwischen dem 20.06. und 02.09.2025 stattgefundenen Kontrollen der Haselmaus-Tubes konnten keine Nachweise oder Hinweise der Art erbracht werden.

Fledermäuse

Die bereits von BNL.BAUBKUS (2022) erfassten potenziellen Quartierrequisiten wurden wiederholt kontrolliert. Dabei handelte es sich ausschließlich um geringvolumige Faulhöhlen. Es konnte auch kein Hinweis auf die Besiedlung von Fledermäusen durch Kotrückstände erbracht werden.

Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling

Insgesamt wurden acht Tagfalterarten erfasst. Während der letzten Begehung konnte auch ein Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling als wertgebende, bzw. planungsrelevante Art festgestellt werden. Dabei handelte es sich um ein weibliches Tier (Abb. 5). Eine weitere, zumindest für extensiv genutztes Grünland wertgebende Art ist der Schachbrett-Falter *Melanargia galathea*.

Wildkatze

Die Wildkatze kommt nachweislich im Naturraum Süderbergland vor. Durch den geplanten Eingriff sind jedoch keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen für diese Art zu erwarten. Da die Art die Nähe von Siedlungen möglichst meidet, handelt es sich bei dem Eingriffsgebiet nicht um ein essentielles Habitatelement, da bereits gewisse Vorbelastungen aufgrund der unmittelbaren Randlage zum Siedlungsbereich bestehen. Mögliche Störeinflüsse auf das benachbarte, dem Wald vorgelagerte Grünland als potentieller Nahrungsraum (Jagdgebiet) sind ebenfalls aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastung nicht zu erwarten. Diese werden darüber hinaus erheblich durch die Erhaltung der Ortsrandbegrünung am Südrand des Bebauungsplanes vermindert.

In Bezug auf den planungsrelevanten Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling ist nach Aussagen des Fachpotenziell nicht mit einem Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG zu rechnen, da sich die potentiell geeigneten Habitate ganz überwiegend außerhalb der bebaubaren Fläche befinden. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmenfläche mit dem Entwicklungsziel „Flachland Mähwiese“ sowie des damit verbundenen Pflegekonzeptes, geht sogar eine langfristige Förderung dieser Schmetterlingsart einher.

Zusammenfassend festgehalten werden kann, dass im Ergebnis der Artenschutzprüfung keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich sind, die ein unüberwindbares Hindernis für den Vollzug der Bauleitplanung darstellen.

Unter Einbeziehung der Ergebnisse der Artenschutzprüfung in den Abwägungsprozess liegen gewichtige städtebauliche Gründe vor, die hier die geplante Siedlungsentwicklung und Ausweisung eines Reinen Wohngebietes und teilweise Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen begründen. Zu nennen sind hier u.a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Deckung der bestehenden Nachfrage an Wohnraum, die Bevölkerungsentwicklung sowie die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen im Gemeindegebiet.

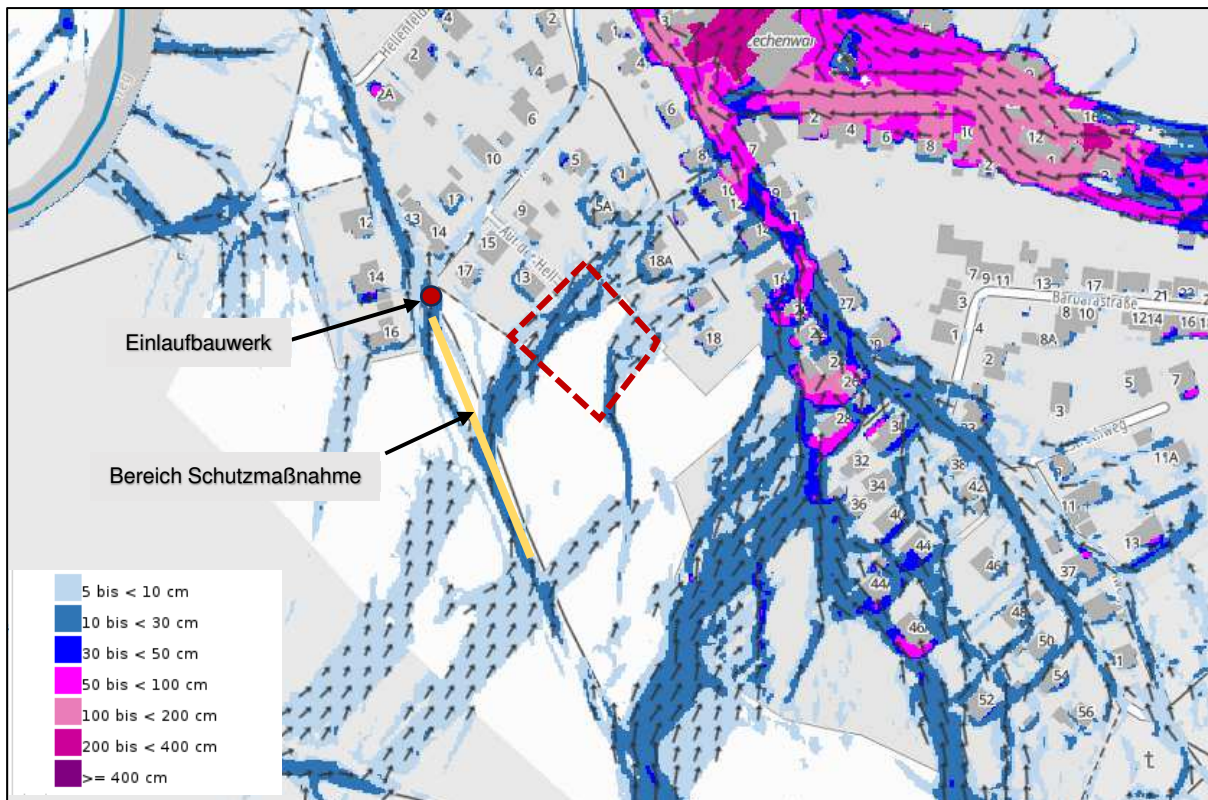
5. Klimaschutz und Klimaanpassung

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird der Aspekt der Klimaanpassung in die Planung einbezogen. Bezüglich der Klimaanpassung wird festgesetzt, dass Dachflächen von Garagen $\leq 5^\circ$ Neigung zu begrünen sind. Mit der Begrünung von Dachflächen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume, insbesondere für Tiere wie Insekten im besiedelten Bereich geschaffen. Außerdem reduzieren begrünte Dächer die Reflektion sowie die Wärmeentwicklung. Ferner kann ein Beitrag zur Regenwasserbewirtschaftung geleistet werden. Der Dachbegrünung kommt auch im Zuge von Starkregenereignissen eine besondere Bedeutung zu, da sie dazu beitragen kann, das anfallende Niederschlagswasser in einem gewissen Volumen zurückzuhalten und die Abflussgeschwindigkeit zu reduzieren.

Ebenfalls gestalterische Maßnahmen bezüglich der Freiflächen sowie Erhaltung bestehender Gehölzstrukturen tragen dem Aspekt der Klimaanpassung Rechnung. In Ergänzung werden wasserdurchlässige Beläge für befestigte Flächen festgesetzt sowie die Verwendung von wasserdichten nicht durchwurzelbaren Folien zur Freiflächengestaltung ausgeschlossen. Durch den Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes und Verdunstungskühle sowie Verschattungseffekten kann zumindest ein Beitrag zur Reduzierung des Funktionsverlustes durch die bauliche Inanspruchnahme geleistet werden.

Anhand der Sturzflutgefahrenkarte von Rheinland-Pfalz (extremes Starkregenereignis, Wassertiefen) ist erkennbar, dass im Falle von extremen Starkregenereignissen ein gewisses Gefährdungspotential besteht, dass bedingt durch Topografie (Hanglage) von den Außenbereichsflächen Oberflächenwasser in das Plangebiet gelangen kann.

Ausschnitt Sturzflutgefahrenkarte (Wassertiefen – extremes Starkregenereignis – SRI10)



(Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, Stand 09/20205, bearbeitet)

Die Ortsgemeinde Brachbach hat das Gefährdungspotential erkannt, welches nicht nur für das Plangebiet, sondern im Grundsatz auch für die Bestandsbebauung besteht. Zum Schutz vor den Oberflächenabflüssen aus den angrenzenden Flächen wurde im Bereich des verlaufenden Fließpfades eine Geländemulden angelegt, sodass das Wasser nicht weiter Richtung Norden (Plangebiet) abfließen kann. Das Wasser wird kontrolliert zum Abfluss gebracht und einem Einlaufbauwerk im Bereich der Wendeanlage der Straße *Auf der Hell* zugeleitet wird. Ein Restrisiko, dass Oberflächenwasser auch Richtung Plangebiet gelangen kann, ist nicht gänzlich ausgeschlossen. Daher wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Sinne des Vorsorgeprinzips eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Notwasserweg bei Starkregenereignissen“ ausgewiesen. Der Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten auf den Wasserhaushalt (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegenzuwirken, sind weitere eingriffsminimierende Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes, die dazu dienen, die zulässige Versiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen und einen Beitrag zur Reduzierung der Abflussmengen und der Abflussgeschwindigkeit zu leisten. Ferner wird die zulässige Gebäudehöhe mit etwas Spielraum gegenüber der Erschließungsstraße festgelegt, um den künftigen Bewohner die Möglichkeit der Anhebung des Erdgeschosses zu bieten. Hierdurch kann das Risiko von Sach- und Personenschäden innerhalb des Reinen Wohngebietes bzw. der Wohnbaufläche weiter reduziert werden.

6. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Seit 01.11.2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft gesetzt, welches die bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammenführt. Hierdurch werden einheitliche Regeln für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäude einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Gemäß § 10 GEG ist ein Gebäude als Niedrigenergiegebäude (Effizienzstandard 55) nach Maßgabe des Gesetzes zu errichten. Das Gebäude ist so zu errichten, dass der Gesamtenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung, bei Nichtwohngebäuden auch für eingebaute Beleuchtung, den jeweiligen Höchstwert nicht überschreitet, der sich nach § 15 oder § 18 ergibt. Des Weiteren sind Energieverluste beim Heizen und Kühlen durch baulichen Wärmeschutz nach Maßgabe von § 16 oder § 19 zu vermeiden. Zudem darf eine Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie mindestens 65 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugt. Zum Einsatz können unterschiedliche Energieträger gelangen, sodass zur Vermeidung von Einschränkungen in der Wahlfreiheit im Vollzug des Bebauungsplanes von einer verbindlichen Festsetzung wie bspw. die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie abgesehen wird.

Im Gebäude-Energie-Gesetz wird insofern festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden. Beim Neubau gibt das Gebäude-Energie-Gesetz bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch Kühlen verwenden muss. Da es sich hierbei um allgemein geltendes Recht handelt und sich die Technik ständig weiterentwickelt, wird als ausreichend erachtet, auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen hinzuweisen. Städtebauliche Gründe, die über die Vorgaben aus der Fachgesetzgebung hinaus einen Handlungsbedarf begründen würden, sind vorliegend nicht ersichtlich.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Leitungsinfrastruktur zur Trink- und Löschwasserversorgung ist in der gemeindlichen Erschließungsstraße *Auf der Hell* vorhanden. Hier kann ein Anschluss des Plangebietes erfolgen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird die Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude auf maximal drei beschränkt. Es ist daher lediglich mit einem geringen Anstieg des Wasserbedarfs zu rechnen, der nach derzeitigem Planstand über das vorhandene Versorgungsnetz gewährleistet werden kann.

In Bezug auf die Sicherstellung des Brandschutzes ist zur Löschwasserversorgung der Wohnbebauung gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bei einem Arbeitsdruck von 1,5 bar über das Ortsnetz zur Verfügung zu stellen. Nach derzeitigem Planungsstand kann die Löschwasserversorgung gewährleistet werden.

Abwasserentsorgung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 BauGB der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung.

In der gemeindlichen Erschließungsstraße *Auf der Hell* ist im Bestand ein Mischwasserkanal vorhanden, über den auch die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers erfolgen kann. Unter Hinweis auf § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist aufgrund des fehlenden räumlichen Bezugs zu einem Vorfluter die Entwässerung im Trennsystem nicht möglich. Ferner hat die Baugrunduntersuchung ergeben, dass eine gezielte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht zielführend ist. Eine anderweitige Alternative und wirtschaftlich zumutbare Möglichkeit der Entwässerung ist somit nicht gegeben.

Zur Reduzierung der Abflussmengen aus dem Plangebiet sind eingriffsminimierende Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung enthalten. Im Vollzug des Bebauungsplanes sind in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der VG Kirchen (Sieg) geeignete Rückhaltemöglichkeiten (bspw. Zisternen) vorzusehen, die eine hydraulische Überlastung des Kanalnetzes entgegenwirken.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete, oberirdische Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Grundwasserschutz und Bodenversiegelung

Das Plangebiet liegt in keinem für die Grundwassersicherung vorgesehenem Gebiet. Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen ist nicht zu erwarten. Im Rahmen der geotechnischen Untersuchung konnte bei den Kleinrammbohrungen bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m kein Grundwasser festgestellt werden.

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist ferner die mit der Versiegelung infolge einer Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherkapazität sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind daher Festsetzungen enthalten, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen auf das notwendige Maß zu reduzieren. Darüber hinaus ist die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig und befestigte Flächen (Gehwege, Stellplätze, Hofflächen) sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Ebenso sind die verbleibenden Grundstücksfreiflächen dauerhaft und natürlich zu begrünen und die südlichen Gehölzstrukturen zu erhalten. Zudem erfolgt eine Begrenzung von sogenannten Schottergärten. Des Weiteren sind Garagendächer $\leq 5^\circ$ mindestens extensiv zu begrünen. Hierbei kann in Bezug auf das Schutzgut Boden zumindest von einem geringen Maß der Funktionserfüllung ausgegangen werden. Ferner trägt eine Dachbegrünung der Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs bei (Regenrückhaltung, Verdunstung) Rechnung. Die geplanten Maßnahmen dienen insgesamt sowohl dem Grundwasserschutz als auch dem vorsorgenden Bodenschutz.

8. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund

Altlasten

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Baugrund

Innerhalb des Plangebietes wurden punktuell zwei Kleinrammbohrungen durchgeführt. Auch wenn diese örtlich begrenzt sind, lassen die Ergebnisse Rückschlüsse für den Abwägungsprozess, insbesondere in Bezug auf möglicherweise anstehendes Grundwasser und die Versickerungsfähigkeit der Böden im Bauleitplanverfahren zu.

Festgehalten werden kann, dass Grundwasser bis zu einer Bohrtiefe von maximal 3,0 m nicht festgestellt werden könnte. Insbesondere in und nach Perioden mit höheren Niederschlagsraten kann es allerdings in den oberflächennahen Bodenschichten zur Ausbildung von temporärem Hang-, Schicht- und Stauwasser kommen.

Die in den Bohrungen angetroffenen Schichten wurden bodenmechanisch beurteilt und klassifiziert.

Auf der Grundlage von Erfahrungswerten aus zahlreichen Bestimmungen durch Feld- und Laborversuchen können den am Standort angetroffenen Böden (Lockergesteinen) anhand der Bodenansprache vom Hangenden zum Liegenden, je nach Kornspektrum, orientierend folgende Bandbreiten der Durchlässigkeit zugeordnet werden:

- Belebte Oberbodenzone $k = 5 \times 10^{-6} - 5 \times 10^{-4}$ m/s schwach durchlässig - durchlässig
- Lehm $k = 1 \times 10^{-8} - 5 \times 10^{-6}$ m/s schwach durchlässig
- Hangschutt / Felsersatz $k = 5 \times 10^{-7} - 5 \times 10^{-5}$ m/s schwach durchlässig - durchlässig

Gutachterlich wird angeführt, dass nach den gewonnenen Erkenntnissen für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser am Standort insgesamt ungünstige bis sehr ungünstige Bedingungen vorliegen. Allenfalls die oberen Lehmschichten („belebte Bodenzone“) bieten aufgrund ihrer Bodenstruktur noch (eingeschränkte) Möglichkeiten für eine oberflächennahe Versickerung.

In der Konzeption etwaiger Versickerungsanlage(n) ist allerdings zu berücksichtigen, dass der Wechsel unterschiedlich durchlässiger Baugrundeinheiten eher zu einer horizontalen Ausbreitung des Wassers in wasserwegsameren Schichten führt, wodurch eine Verlagerung auf Nachbargrundstücke und ein Übertritt in die Arbeitsräume von Gebäuden begünstigt wird.

Der geotechnische Bericht ist der Begründung als Anlage beigelegt. Für weitergehende Informationen wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

9. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die Darstellung einer Wohnbaufläche steht im Kontext der Umgebungsbebauung, sodass der Trennungsgrundsatz gewahrt wird. Ferner sind durch die lediglich als gering zu beurteilende planbedingte Verkehrszunahme keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

10. 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.

Der Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet soll rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) der Generaldirektion Kulturelles Erbe mitgeteilt werden. Archäologische Funde unterliegen gemäß II 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter der Rufnummer 0261/6675-3000. Bei Antreffen von Relikten des Bergbaus ist das Landesamt für Geologie und Bergbau, Abteilung Altbergbau, in Mainz unter der Telefonnummer 06131/92540 unverzüglich zu unterrichten und deren Anweisung Folge zu leisten.

11. Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

12. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes „Die Ehrenwiese“, Planungsbüro Fischer, Stand: 09/2025
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Entwicklung von Baugebiet – Ehrenwiese, BNK.baubkus Büro für Naturschutz und Landschaftsökologie, Stand: 02/2022
- Artenschutzrechtliche Beurteilung, BNK.baubkus Büro für Naturschutz und Landschaftsökologie, Stand: 07/2023
- Bewertung von Biotoptypen sowie des Arteninventars im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 16 "Auf der Ehrenwiese" in Brachbach, B.-Eng. Landschaftsentwicklung Manuel Graf, Stand 09/2025
- Brachbach: Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben - Erschließung NBG „Auf der Ehrenwiese“, Kaiser Geotechnik, Stand: 06/2024

Planstand: 29.09.2025

Projektnummer: 25-3064

Projektleitung: Birgit Roeßing, Dipl.-Bauingenieurin (FH), Stadtplanerin AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de