



Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg)

Begründung

13. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Die Ehrenwiese“

Entwurf

Planstand: 04.12.2025

Projektnummer: 25-3064

Projektleitung: Roeßing

Inhalt

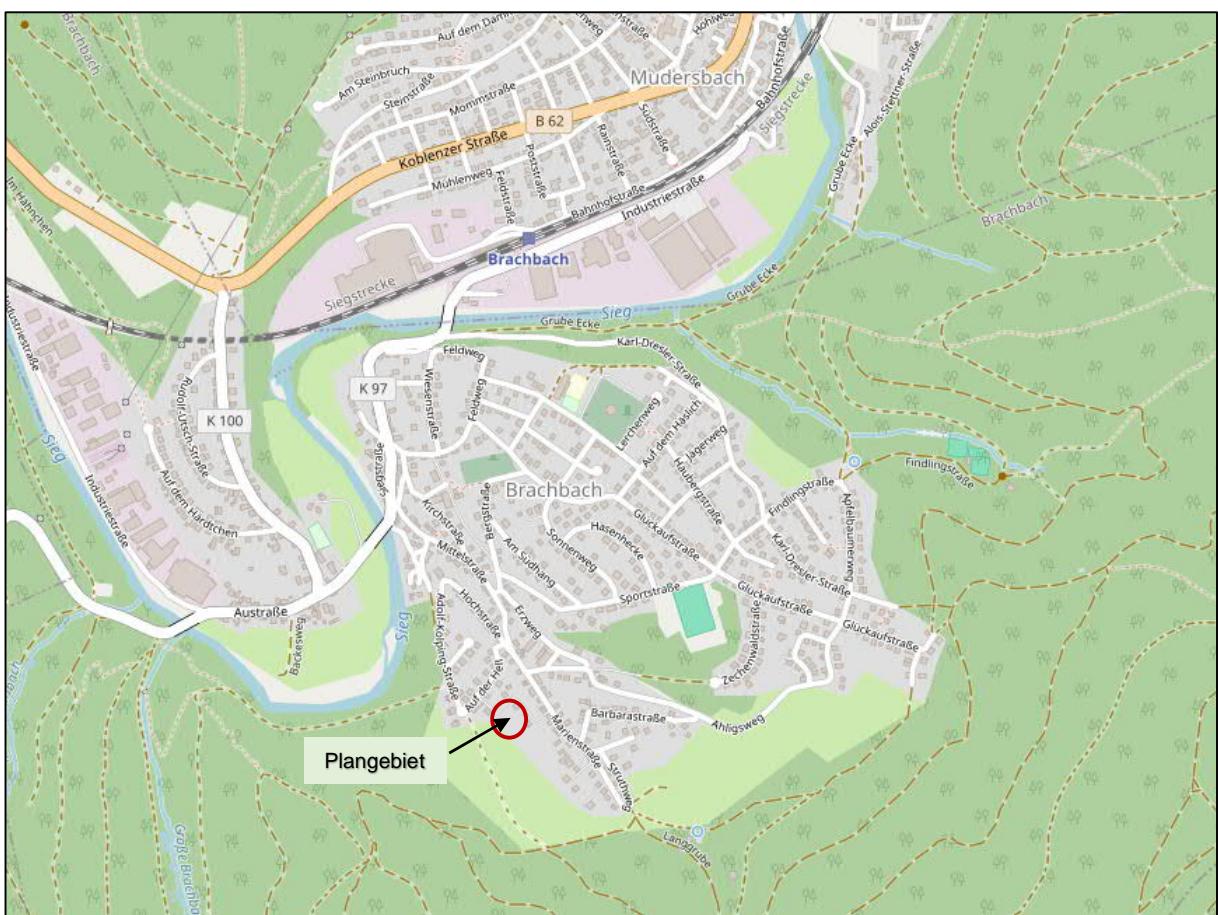
1. Vorbemerkungen.....	2
1.1 Planerfordernis und -ziel.....	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	5
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel.....	5
1.6 Verfahrensart und -stand.....	6
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	7
3. Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes	7
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	8
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	8
4.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung.....	8
4.3 Artenschutzrechtliche Belange	10
5. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	12
6. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	13
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	14
8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und Altbergbau	16
9. Immissionsschutz	17
10. Denkmalschutz.....	18
11. Sonstige Infrastruktur	18
12. Anlagen und Gutachten	18

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 zur 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 2016 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 Entwicklungsbegriffs 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, 433/14, 434/14, 435/14, 436/14, 14/105, 14/106 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 Biotoptfläche. Des Weiteren wird das Plangebiet durch ein zusammenhängendes Feldgehölz sowie untergeordnet durch Gebüsche (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)

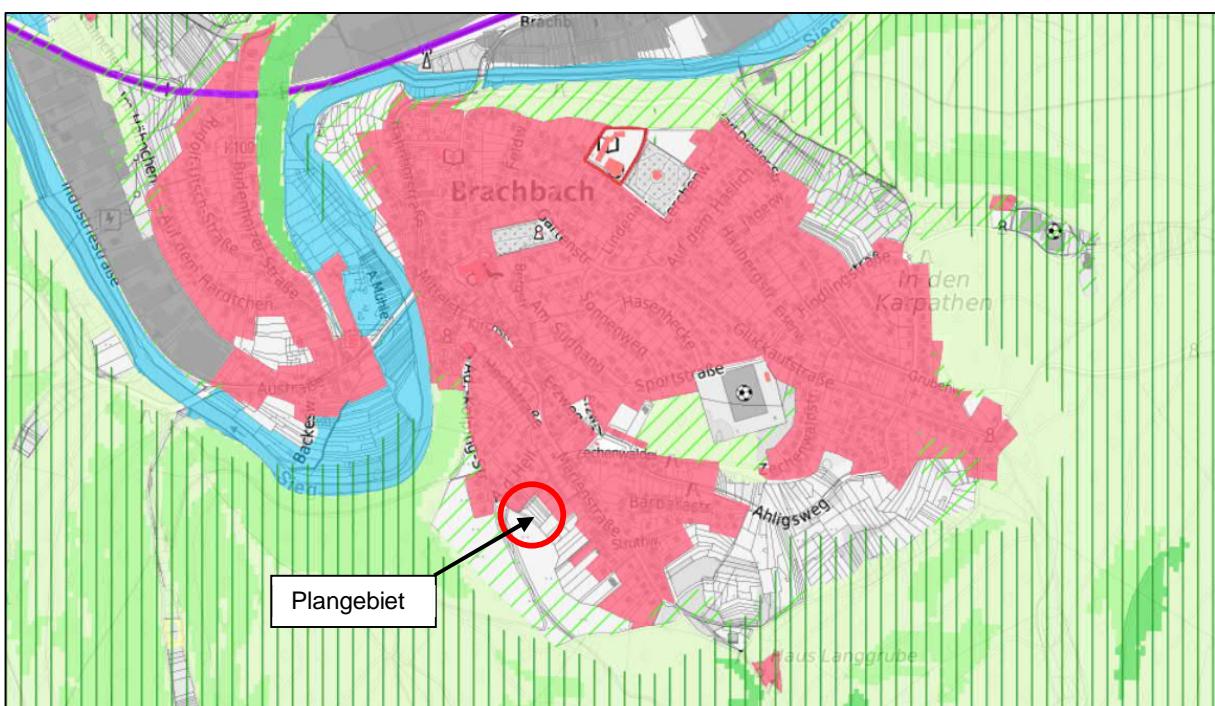
Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,24 ha, wovon rd. 0,16 ha auf die Wohnbaufläche sowie rd. 0,08 ha auf die Grünfläche in Verbindung mit einer Maßnahmenfläche (Entwicklung von Grünland) entfallen.

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 Grüngzug nicht zu erwarten. Dies gilt analog für den Bereich der pauschal geschützten Fläche.

Des Weiteren sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auch die Zielvorgaben 30 ff zu behandeln. Diesbezüglich ist anzumerken, dass diese sich insbesondere auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung beziehen, in der u.a. die beabsichtigte Wohnbauflächenentwicklung sowie die beabsichtigte Art der Bodennutzung festgelegt werden. Vorliegend handelt es sich nicht um die Neudarstellung von Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Brachbach. Vielmehr erfolgt im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans eine Art Flächentausch. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den nördlichen Teilbereich des Plangebietes eine Wohnbaufläche und im südlichen Bereich eine Fläche für Landwirtschaft in Verbindung mit der Entwicklung von Extensivgrünland dar. Das aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertige Grünland, welches zudem dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegt, befindet sich allerdings auf dem nördlichen Teil des Planareals. Um dennoch einen Beitrag zur Deckung der bestehenden Nachfrage an Wohnraum im Sinne einer Eigenentwicklung leisten zu können, erfolgt ein Flächentausch in der Form, dass im Norden das Grünland erhalten bleiben und im Süden die angestrebte Wohnbebauung realisiert werden kann. Von einer weitergehenden thematischen Auseinandersetzung mit Wohnbauflächen (Planung) in der Ortsgemeinde Brachbach und Berechnung des Schwellenwertes kann insofern vorliegend abgesehen werden. Die Bauleitplanung ist daher mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung insgesamt vereinbar.

Ausschnitt Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald



1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan 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 gemeindeeigenen 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. Das noch laufende Umlegungsverfahren „Buckensteiner Feld“ wird diesbezüglich voraussichtlich keine Änderung bewirken und die dortigen Erschließungsmaßnahmen stehen erst noch bevor. 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.

Ferner ist darauf hinzuweisen, dass die grundsätzliche Festlegung neuer Siedlungs- bzw. Siedlungserweiterungsflächen auf Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt. Dieser stellt zumindest teilweise das Planareal als Wohnbaufläche dar, sodass die beabsichtigte Art der Bodennutzung für das Planareal für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen ist. Die örtlichen Gegebenheiten, mit dem vorhandenen hochwertigen Grünland im Norden und der nun verfolgten Absicht, der Wohnbauentwicklung im Süden stellt daher – wenn auch nicht ganz flächengleich – einen Flächentausch dar. Insofern liegen zur Verfolgung der städtebaulichen Zielvorstellungen einer Siedlungsentwicklung in der Ortsgemeinde Brachbach im Sinne einer Eigenentwicklung keine adäquaten Standortalternativen ersichtlich.

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 weiter 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 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie zur Begrünung unbefestigter von Grundstücksfreiflächen.

1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Auf der Ehrenwiese“ aufgestellt.

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.

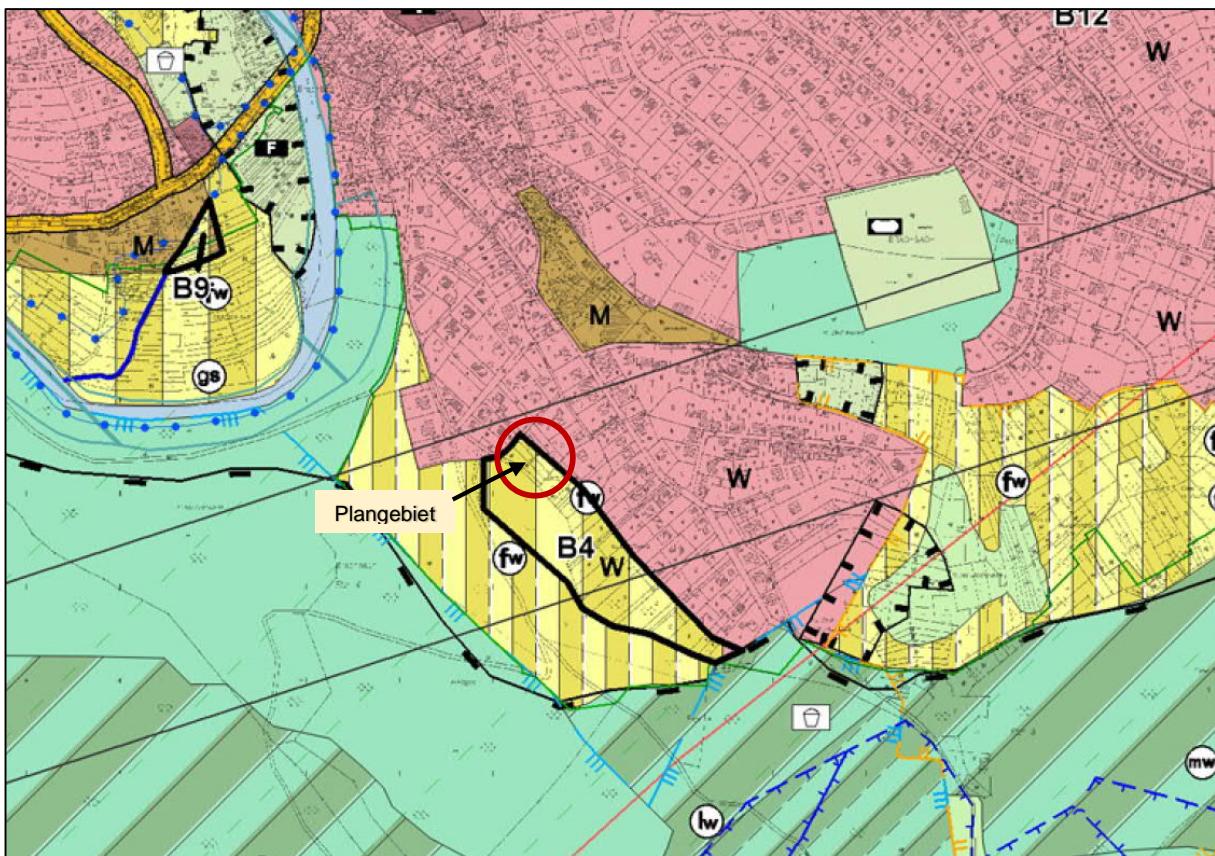
Die nächstliegende Bushaltestelle befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von rd. 350 Metern im Bereich Zechenwaldplatz, die über die vorhandenen Gehwege fußläufig gut erreichbar ist. Das Plangebiet verfügt somit auch über einen Anschluss an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs.

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 2016 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, BGBI. 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

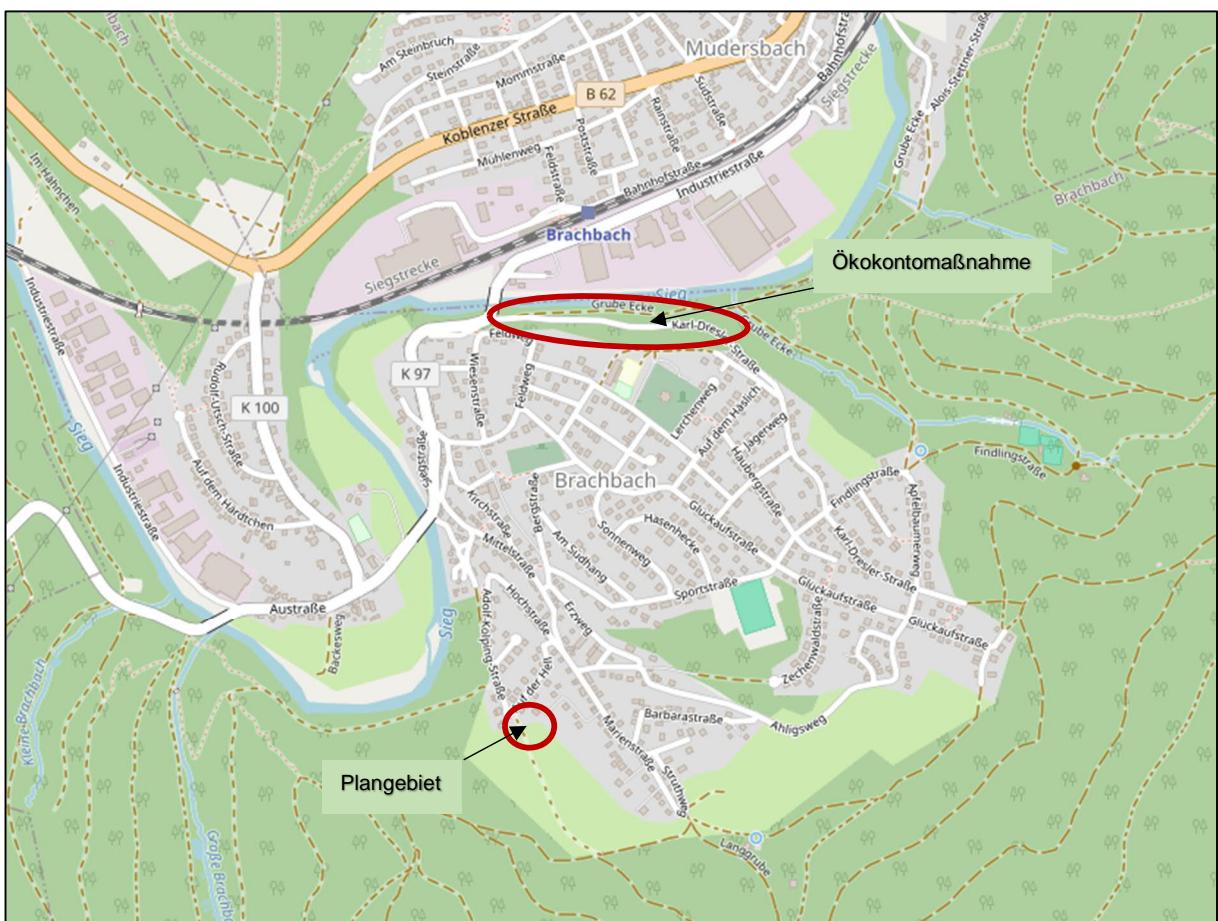
Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der 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 7.641 Biotopwertpunkte (BWP). Die Erbringung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt über die im Bebauungsplan festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungsziel „Magere Flachland-Mähwiese“ (=5.156 BWP) sowie über die Ökokontomaßnahme „Waldflächen an der Karl-Dresler-Straße“ (Aktenzeichen: 6/62-06/5, Gemarkung Brachbach, Flur 8, Flurstück 291/32) der Ortsgemeinde Brachbach (=2.485 BWP).

Für weitergehende Informationen wird auf den Umweltbericht und den Bericht „Bewertung von Biotoptypen sowie des Arteninventars“ verwiesen.

Lage Ökokontomaßnahme „Waldflächen an der Karl-Dresler-Straße“



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 12/2025), bearbeitet

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. Hieraus folgend 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 29.09.2025 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 vorgelagerten 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 Bau- leitplanung 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.

Ferner wirken sich die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffenen eingeschränkenden Festsetzungen wie z.B. der Erhalt bestehender Gehölzstrukturen oder die Schaffung zusätzlicher Habitatstrukturen durch die Anpflanzung von Obstbäumen positiv aus. Ferner kann durch die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine weitergehende Verbesserung verhindert werden und durch eine fachgerechte Pflege der hochwertigen Grünlandflächen der Lebensraum für die festgestellten Schmetterlingsarten, einschließlich des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings, langfristig gesichert werden.

5. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Ergebnis der Umweltprüfung wird angeführt, dass das Plangebiet und die vorhandenen Grünflächen und Gehölzbestände Entstehungsflächen für Kaltluft bilden. Die Gehölze wirken durch ihre vielfältigen klimatischen Funktionen (u.a. Sauerstoffbildung, Kohlenstoffbindung, Transpirationsleistung, Beschatung) sowie Grünland- und Weinbauflächen als potenzieller Entstehungsraum für Kaltluft positiv aus. Unter Hinweis auf die angrenzenden Offenlandbereiche, die vor allem für die Kalt- und Frischluftzufuhr der bebauten Ortslage zuständig sind, übernimmt das Planareal eine eher untergeordnete Funktion für die Kaltluftentstehung und Versorgung von Brachbach mit Frischluft.

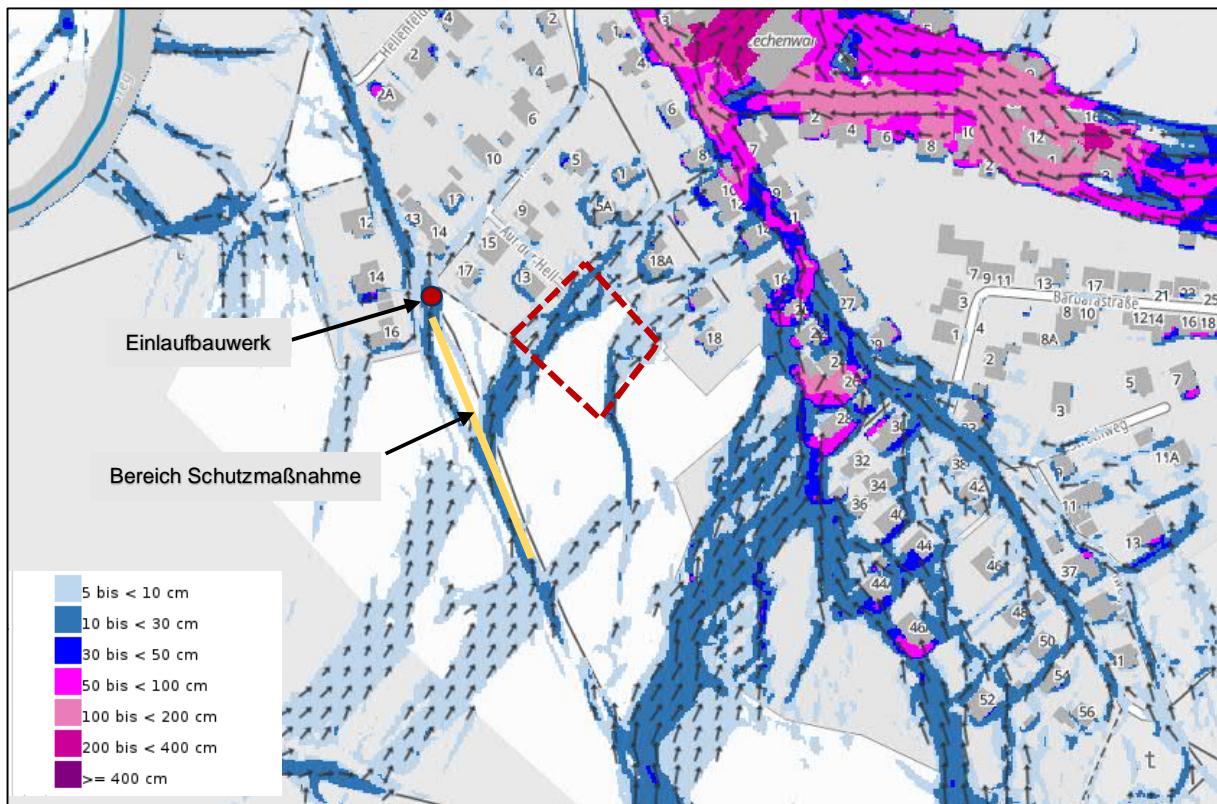
Da auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine konkreten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft generiert werden, ist dem Aspekt der Klimaanpassung durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Rechnung zu tragen. Hierausfolgend ist auf den Bebauungsplan Nr. 16 „Auf der Ehrenwiese“ zu verweisen, der im Parallelverfahren zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird.

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.

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. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgende Kartendarstellung bzw. Starkregensimulation die Umsetzung der von der Ortsgemeinde Brachbach durchgeführten Schutzmaßnahmen noch nicht beinhaltet.

Unabhängig hiervon bleibt jedoch ein Restrisiko weiterhin bestehen, dass Oberflächenwasser von den angrenzenden Bereichen auch Richtung Plangebiet gelangen kann. Hierausfolgend sind für das Plangebiet Vorkehrungsmaßnahmen zum Schutz vor Sturzflutereignissen in der Planung zu berücksichtigen. Angesprochen ist diesbezüglich die Ebene des Bebauungsplanes und die hier gegebenen Möglichkeit anhand des Festsetzungskatalogs nach § 9 Abs. 1 BauGB geeignete Festlegungen und Vorkehrungsmaßnahmen zu treffen.

Ausschnitt Sturzflutgefahrenkarte (Wassertiefen – extremes Starkregenereignis – SRI10)



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

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.

Zwar sind vom Bauherrn ohnehin die einschlägigen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien zu beachten und einzuhalten, gleichwohl wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Festsetzung zur Mindestbelegung von Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie angesichts der konkreten Standorteignung aufgenommen, um einen Beitrag zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vor Ort und Reduzierung von Treibhausgasemissionen zu leisten.

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. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass für die nördlich des Planbereichs bereits vorhandene Bebauung durch die Rettungskräfte die Löschwasserversorgung bereits heute sicherzustellen ist. Ergänzend ist anzumerken, dass es zur Sicherstellung des Brandschutzes nicht der unmittelbaren Erreichbarkeit eines Gebäudes mit einer Feuerwehrdrehleiter bedarf, sofern gewisse Voraussetzungen erfüllt sind (nicht mehr als 50 m von einer befahrbaren öffentlichen Straße, der Weg zum Gebäude ohne Hindernisse auf festem Untergrund erreichbar ist). Dies wurde seitens der Brandschutzdienststelle der Kreisverwaltung Altenkirchen im Telefonat vom 16.10.2025 mit der Verwaltung der Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg) bestätigt. Hier wurde mitgeteilt, dass eine Drehleiter erst ab einer Gebäudeklasse IV erforderlich wird, wo über Drehleiter der zweite Rettungsweg sichergestellt wird. Bis Gebäudeklassen III ist dies hingegen nicht erforderlich.

Die gemeindliche Erschließungsstraße *Auf der Hell*, welche der verkehrlichen Erschließung des Reinen Wohngebiets dient, besitzt eine nutzbare Breite von rd. 4,5 m und könnte grundsätzlich durch die

Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr oder den Rettungsdienst befahren werden. Inwieweit eine tatsächliche Befahrung mit kleineren Einsatzfahrzeugen aufgrund der einer Stichstraße ähnlichen Situation bei einer Straßenlänge von rd. 55 m erfolgt, obliegt der Praxis und Gefahreneinschätzung vor Ort. Die nördlich und nordöstlich des Plangebiets in zweiter Reihe liegenden Gebäude sind von allen Seiten egal wie nicht direkt mit Großfahrzeugen erreichbar. Im Brandfall würde die Feuerwehr über die *Marienstraße* und über die Straße *Auf der Hell* anfahren. Dort würden die Fahrzeuge auf den größeren Straßen abgestellt und entsprechende Schlauchleitungen zu den Gebäuden gelegt. Der Einsatz der Drehleiter wäre auch jetzt schon nicht darstellbar. Die Menschenrettung aus höher liegenden Geschossen erfolgt in derartigen Situationen daher klassisch über Steckleitern, was bei den vorliegenden Gebäudehöhen möglich ist. Das Löschwasser würde dementsprechend auch von zwei Quellen bezogen werden: zum Einen aus dem Hydrantennetz *Marienstraße* und zum Anderen aus dem Hydrantennetz *Auf der Hell*. Der nächstgelegene Unterflurhydrant befindet sich in einer Entfernung von rd. 65 bis 70 m zum Plangebiet vor dem Gebäude *Auf der Hell* mit der Hausnummer 9. In der Praxis wird eine Entfernung von 75 m in Luftlinie zwischen dem betreffenden Gebäude an der Straßenkante und der nächsten Entnahmestelle als gerade noch erträgliche Grenze bewertet. Insofern ist zum jetzigen Planungsstand davon auszugehen, dass der Brandschutz gewährleistet werden kann.

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 Speicherfähigkeit 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 wasser durchlässiger 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, Baugrund und Altbergbau

Altlasten

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

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen altlastverdächtige Flächen festgestellt werden, ist dies der zuständigen Bodenschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und das weitere Vorgehen mit dieser und erforderlichenfalls der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

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 konnte. 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 (Lockergesteine) 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 / Felszersatz $k = 5 \times 10^{-7} - 5 \times 10^{-5}$ 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 beigefügt. Für weitergehende Informationen wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

Im Übrigen werden für konkrete Einzelbauwerke objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Altbergbau

Brachbach ist in weiten Teilen ehemaliges Abbaugebiet von Erzen und Schiefer weshalb eine Betroffenheit durch Relikte des Alt- und Uraltbergbaus möglich sind. Auf entsprechende Spuren ist besonders zu achten und im Falle einer möglichen Betroffenheit ist eine geeignete fachliche Prüfung dringend zu empfehlen.

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.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass nach dem Geologiedatengesetz die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzugeben ist. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb.rlp.de> zur Verfügung.

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 oder unter der E-Mail-Adresse landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de.

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:12/2025
- 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 11/2025
- Brachbach: Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben - Erschließung NBG „Auf der Ehrenwiese“, Kaiser Geotechnik, Stand: 06/2024

Planstand: 04.12.2025

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