

Bebauungsplan „**Kloster Bruche**“
Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

Begründung -Entwurf-

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Kloster Bruche“
Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

Gliederung

1. Vorbemerkungen	4
1.1 Einordnung des Planungsraumes	4
1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans.....	4
1.3 Erfordernis der Planung	5
2. Vorgaben anderer raumbedeutsamer Planungen.....	5
2.1 Raumordnerische Vorgaben	5
2.2 Fachplanerische Vorgaben	6
2.2.1 Straßenplanungen.....	6
2.2.2 Ver- und Entsorgung	6
2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans.....	6
3. Sonstige für die Planung relevante Vorgaben und Sachverhalte.....	6
3.1 Topographie	6
3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse.....	6
3.3 Ökologische Situation und Wertigkeit.....	6
4. Städtebauliche Konzeption	7
4.1 Erläuterungen zum Plankonzept	7
4.2 Eingearbeitete Begleitpläne und Gutachten	7
4.2.1 Umweltbericht mit Grünordnung	7
4.2.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.....	8
5. Begründung der einzelnen Festsetzungen	8
5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	8
5.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	8
5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen	9
5.1.4 Private Grünflächen.....	9
5.1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
5.1.6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
5.2 Hinweise	10
6. Auswirkungen der Planung.....	10
6.1 Erschließung.....	10
6.2 Oberflächenentwässerung	10
6.3 Ver- und Entsorgung.....	11
6.3.1 Strom:.....	11
6.3.2 Straßenbeleuchtung:.....	11
6.3.3 Telekommunikation:	11
6.3.4 Gasversorgung:.....	11
6.3.5 Schmutzwasserentsorgung:.....	11
6.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	11
7. Beteiligungen	12
7.1 Bürgerbeteiligung.....	12
7.1.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	12
7.1.2 Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	12
7.2 Beteiligung der Behörden	12
7.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	12
7.2.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	12
8. Flächenverteilung	13

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „**Kloster Bruche**“
Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

8.1	Flächenbilanz	13
9.	Maßnahmen zur Verwirklichung	13
9.1	Bodenordnung	13
9.2	Erschließung.....	13
9.3	Finanzierung.....	13
9.4	Folgeinvestitionen.....	13
10.	Anlagen zur Begründung	13

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Kloster Bruche“
Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

1. Vorbemerkungen

1.1 Einordnung des Planungsraumes

Die Stadt Betzdorf gehört zur Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain und bildet deren städtisches Zentrum. Betzdorf liegt an der Sieg und erstreckt sich beidseits an deren Hängen. Da sich die Sieg stark in das umgebende Gelände eingegraben hat, ist die Topographie innerhalb des Stadtgebiets relativ steil. Die Stadt Betzdorf grenzt im Nordosten fast unmittelbar an die Stadtlage Kirchen an, im Südosten an die Ortslage Alsdorf und im Westen an die Ortslage Scheuerfeld. Darüber hinaus ist die Stadtlage Betzdorf fast ausschließlich von Wald umgeben.

Betzdorf bildet innerhalb des Siegtals einen Verkehrsknotenpunkt. Die B 62 verläuft durch das Siegtal, die L 280 verläuft durch das Hellertal Richtung Herdorf/Neunkirchen und die L 288 bindet einen großen Teil des Westerwaldes an das Siegtal an.

Weiterhin liegt Betzdorf am Eisenbahnknotenpunkt der DB-Siegstrecke und der Daadetal-/Hellertalbahn.

Das Plangebiet, auf dem die Stadt Betzdorf durch diesen Bebauungsplan Baurecht schaffen will, umfasst das Gelände des ehemaligen Klosters Bruche. Es befindet sich am westlichen Stadtrand von Betzdorf. Im Norden und Süden schließt sich die Wohnbebauung des Stadtteils Bruche an, im Osten liegt die katholische Kirche „Heilige Familie“, im Westen liegen Waldflächen und die Gemarkungsgrenze zu Scheuerfeld.

Im Plangebiet befinden sich die ehemaligen Klostergebäude (incl. Kapelle) sowie größere Freiflächen in Form von Parkanlagen, Streuobstwiesen und Wald. Das Gelände ist mit durchschnittlich etwa 15 % relativ stark Richtung Norden geneigt. Am Nordrand des Gebietes fällt das Gelände sehr stark Richtung der bestehenden Bebauung entlang der Straße „Im Grund“ ab.

1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Im Jahr 2022 hat die römisch-katholische Ordensgemeinschaft der Missionare von der heiligen Familie das Kloster in Bruche nach annähernd 100 Jahren aufgegeben und verlassen. Die Grundstücke umfassen eine Fläche von mehr als 53.000 Quadratmetern. 1926 erbaut, diente das Hauptgebäude samt Kapelle sowie ein durch einen langen Gang verbundenes Nebenhaus den in die Welt entsandten deutschen Patres und Brüdern nach ihrer aktiven Missionarsarbeit im höheren Alter als Ort des Ruhestands.

Die Diakonie in Südwestfalen gGmbH mit Sitz in Siegen ist seit Januar 2022 neue Eigentümerin des weitläufigen Areals am Kloster Bruche samt Gebäuden, Wegen, Wiesen, Aufwuchs und Friedhof.

Geplant ist, am Standort eine Pflegeeinrichtung gemeinsam mit der Ökumenischen Sozialstation Betzdorf-Kirchen gGmbH zu betreiben, die die Aufgaben des ambulanten Pflegedienstes für den Raum Betzdorf sowie einen Tagestreff, eine Kurzzeitpflege und ein Pflegehotel umfassen. Im April 2023 hat die Diakonie zudem ein stationäres Hospiz in den bestehenden Räumlichkeiten eröffnet.

Perspektivisch sehen die Pläne des Eigentümers vor, das Hospiz in ein neu zu errichtendes Gebäude im hinteren Bereich zu verlagern. Zusätzlich soll nördlich ein Gebäude entstehen, in dem ein neues Senioren- und Pflegeheim betrieben werden kann. Die bestehende Kapelle am Hauptgebäude soll als Raum der Stille, der Besinnung, des Gebets und auch für Gottesdienste erhalten bleiben.

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Kloster Bruche“ Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht zur Realisierung der geplanten Nutzungen im Zusammenhang mit den dafür notwendigen baulichen Veränderungen. Dabei sollen die baulichen Veränderungen im Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Stadtteils und insbesondere mit einem weitgehenden Erhalt der das Kloster umgebenden, hochwertigen Grünstrukturen stehen.

Aufgrund der demografischen Entwicklung und des immer selteneren Zusammenlebens von mehreren Generationen unter einem Dach sind neue Einrichtungen für Senioren mit unterschiedlichem Mobilitätsgrad gerade auch in der Nähe des ehemaligen Wohnumfelds für eine hohe Lebensqualität unverzichtbar. Durch die Schaffung einer entsprechenden Einrichtung als Folgenutzung des ehemaligen Klosters kann zum einen diesem Anspruch genüge getan werden, zum anderen ergibt sich auch eine städtebaulich sinnvolle Folgenutzung der Klosteranlage, die an die ehemalige Nutzung anknüpft, da ja auch das Kloster als Altersruhesitz für die Missionare fungierte.

Durch das Bebauungsplanverfahren sollen die unterschiedlichen städtebaulichen, ökologischen und sozialen Ansprüche an den städtischen Raum abgewogen und im besten Fall zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden.

1.3 Erfordernis der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden „die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Das Plangebiet befindet sich bauplanungsrechtlich gesehen mit Ausnahme der unmittelbaren Umgebung der vorhandenen Bausubstanz im unbeplanten Außenbereich. Eine Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich daher zunächst nach den Bestimmungen in § 35 BauGB. Die vorgesehenen baulichen Erweiterungen erfüllen jedoch keinen der Privilegierungstatbestände gem. § 35 Abs. 1 BauGB und sind damit grundsätzlich unzulässig. Eine Zulässigkeit kann jedoch durch die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans erreicht werden.

Da die Verwirklichung der Vorhaben sowohl aus städtebaulicher als auch aus struktureller Sicht gewünscht ist, sollen durch diesen Bebauungsplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für seine Zulässigkeit geschaffen werden. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans können im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die unterschiedlichen Belange und Anforderungen an den städtebaulich und ökologisch sensiblen Bereich des ehemaligen Klostergeländes untereinander abgewogen werden und im Idealfall in Einklang gebracht werden.

2. Vorgaben anderer raumbedeutsamer Planungen

2.1 Raumordnerische Vorgaben

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne „den Zielen der Raumordnung anzupassen“, während Grundsätze der Raumordnung in die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB einzustellen sind.¹ Für das Gebiet dieses Bebauungsplans gelten die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms IV von Rheinland-Pfalz mit seiner dritten Teilfortschreibung (LEP IV, 2017), die im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (ROP, 2017) präzisiert werden.

Betzdorf ist in den Raumordnungsplänen als Mittelzentrum dargestellt. Insofern soll hier sowohl die Wohn- als auch die Gewerbeentwicklung ein besonderes Gewicht erhalten. Auch

¹ vgl. § 3 Nr. 3 ROG

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Kloster Bruche“ Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

die Unterbringung der vorgesehenen Einrichtungen für Senioren entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung in einem Mittelzentrum.

Die geplante Gebietsausweisung befindet sich somit im Einklang mit den Grundsätzen der Raumordnung. Ziele der Raumordnung stehen der Aufstellung des Bebauungsplans erkennbar nicht entgegen.

2.2 Fachplanerische Vorgaben

2.2.1 Straßenplanungen

-keine-

2.2.2 Ver- und Entsorgung

-keine-

2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Alt-Verbandsgemeinde Betzdorf ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan „Kloster Bruche“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Sonstige für die Planung relevante Vorgaben und Sachverhalte

3.1 Topographie

Das Gelände ist mit durchschnittlich etwa 15 % relativ stark Richtung Norden geneigt. Am Nordrand des Gebietes fällt das Gelände sehr stark Richtung der bestehenden Bebauung entlang der Straße „Im Grund“ ab.

3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die im räumlichen Geltungsbereich liegende Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Es bestehen erkennbar keine Konflikte zu bestehenden Rechtsverhältnissen.

3.3 Ökologische Situation und Wertigkeit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans kann als strukturreich beschrieben werden. So sind alte Streuobstbestände, Waldflächen, Grünland und parkartig ausgebildete Bereiche vorhanden. Zudem bestehen dort alte Klostergebäude sowie Scheunen. An der südwestlichen Grenze des Planraums, unterhalb des Waldes, befindet sich ein Friedhof.

Nördlich, östlich und südlich des Plangebiets schließt Wohnbebauung an. Im Westen befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen und Waldbestände sowie Heckenstrukturen und Baumreihen/-gruppen.

Generell ist der Planraum sehr zentral in einer urbanen Umgebung gelegen. Es schließen keine großen Waldbestände oder großen Offenlandflächen an den Planungsraum an. Lediglich eine schmale Grünstreifen verläuft westlich des Planareals von Norden nach Süden

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Kloster Bruche“ Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

und nimmt eine trennende Wirkung zwischen der OG Scheuerfeld und dem Betzdorfer Ortsteil Bruche vor.

Die ökologische Situation und Wertigkeit im Plangebiet und dessen Umgebung sowie die diesbezüglichen Auswirkungen der geplanten Bebauung wurde im „Umweltbericht mit Grünordnung“ (Anlage 1) analysiert, der Bestandteil dieser Begründung ist (Anlage 1).

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Erläuterungen zum Plankonzept

Das Plankonzept sieht zunächst den Erhalt der bestehenden Bausubstanz vor. Hierzu zählt die Kapelle, der Wohntrakt des Klosters sowie die ehemaligen Wirtschaftsgebäude. Die Kapelle soll in ihrer Nutzung als Raum der Stille, der Besinnung, des Gebets und auch für Gottesdienste erhalten bleiben. Die übrigen Gebäude sollen im Sinne einer Pflegeeinrichtung in unterschiedlichen Ausprägungen genutzt werden. Geplant ist die Einrichtung eines ambulanten Pflegedienstes für den Raum Betzdorf, ein Tagestreff, eine Kurzzeitpflege und ein Pflegehotel. Ein Hospiz wurde bereits im April 2023 in den bestehenden Räumlichkeiten eröffnet.

Neben der Schaffung von Baurecht für die Umnutzung der bestehenden Gebäude soll allerdings auch neue Bebauung ermöglicht werden. Im hinteren, südwestlichen Bereich des Plangebiets wird ein Baufeld festgesetzt, auf dem ein neues Hospiz auf einer von sonstigem Publikumsverkehr und eventuellen Lärmquellen abgeschirmten Fläche errichtet werden kann.

Ein weiteres größeres Baufeld wird nördlich der bestehenden Bebauung festgesetzt. Hier soll perspektivisch ein Neubau entstehen, in dem ein Senioren- und Pflegeheim betrieben werden kann.

Neben den als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pflege/Hospiz festgesetzten Bauflächen machen die Grünflächen den größten Teil der Plangebietsfläche aus. Die umfangreichen Grünflächen dienen vor allem dem weitgehenden Erhalt der bestehenden wertvollen Grünbestände in Form von Wald und Streuobstwiesen und sollen somit dem Minimierungsgebot von Eingriffen in Natur und Landschaft Rechnung tragen. Gleichzeitig dienen sie aber auch als Puffer zwischen den Gebäuden der Pflegeeinrichtung und der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche „Klosterweg“, die selbst nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt. Für die innere Erschließung erfolgen keine gesonderten Festsetzungen der Verkehrsflächen, diese können innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen hergestellt werden.

4.2 Eingearbeitete Begleitpläne und Gutachten

4.2.1 Umweltbericht mit Grünordnung

Gemäß § 2a Nr. 2 BauGB wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ein Umweltbericht erarbeitet, die Bestandteil dieser Begründung ist (Anlage 1). Im Rahmen des Umweltberichts wurde auch ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, die die Eingriffe in Natur und Landschaft darstellt und bewertet sowie Empfehlungen zur Vermeidung und Kompensation gibt.

Überörtliche Umweltbelange wie Schutzgebiete oder andere umweltschutzrelevante Pläne werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Streuobstwiesen im Geltungsbereich sind gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG i.V.m. § 15 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG RLP als

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Kloster Bruche“ Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

schützenswert klassifiziert. Diese Flächen werden als festgesetzte Grünflächen in die Planung integriert und durch Anpassungen in der Bewirtschaftung sowie Neupflanzungen aufgewertet, um eine dauerhafte Sicherung zu gewährleisten.

4.2.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Um den Anforderungen an den Artenschutz genüge zu tun, die u.a. in den §§ 44 und 45 BNatSchG verankert sind, wurde für diesen Bebauungsplan eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Anlage 2). Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Durch die vorliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung konnte eine Betroffenheit von Vögeln und Fledermäusen nachgewiesen werden, die sich aus dem geplanten Vorhaben ergeben. Eine Betroffenheit der Haselmaus konnte nicht nachgewiesen werden.

Um negative Beeinträchtigungen auf Arten (auch zukünftig) zu vermeiden, sind die Vermeidungsmaßnahmen (odungszeitbeschränkung, Vermeidung von Licht- und Lärmemissionen/Lichtkonzept, Umweltbaubegleitung und Schutz von Quartieren/Neststandorten an Gebäuden zu beachten. Ebenso müssen Ausgleichsmaßnahmen für die auf der Vorwarnliste stehenden Arten Star und Haussperling erfolgen, um den Verlust von Niststätten zu kompensieren. Auch Ersatzpflanzungen sind erforderlich, um frei- und gebüschbrütenden Vogelarten neue Habitate zu schaffen.

Werden alle Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen rechtzeitig umgesetzt, ist das Vorhaben aus gutachterlicher Sicht zulässig.

5. Begründung der einzelnen Festsetzungen

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird „Sonstiges Sondergebiet – Pflege/Hospiz“ festgesetzt.²

Da die angestrebte bauliche Nutzung durch keinen anderen Gebietstyp der BauNVO abgebildet werden kann, wurde als Art der baulichen Nutzung das Sonstige Sondergebiet gewählt. Insbesondere die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche kommt als Art der baulichen Nutzung nicht in Betracht, da diese voraussetzt, dass die entsprechende Einrichtung nicht kommerziell betrieben wird. Dies ist jedoch im vorliegenden Bebauungsplan nicht der Fall, auch wenn die zulässige Nutzung durchaus einen Gemeinbedarfscharakter hat.

Weiterhin wird die Zweckbestimmung durch Angabe der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten präzisiert. Der angegebene Nutzungskatalog entspricht den möglichen Nutzungen in einer breit aufgestellten Pflegeeinrichtung mit den hiermit in Beziehung stehenden Nebennutzungen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,35 festgesetzt.³ Zusammen mit den umfangreichen Grünflächenfestsetzungen soll so eine Minimierung der Inanspruchnahme von Grund und

² § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

³ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Kloster Bruche“ Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

Boden erfolgen, gleichzeitig allerdings auch die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für die angestrebte ergänzende Bebauung begründet werden.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,0 festgesetzt.⁴ Hierdurch soll eine am Bestand orientierte mehrgeschossige Bebauung ermöglicht werden.

Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Für Höhe baulicher Anlagen⁵ und die damit korrelierende Zahl der Vollgeschosse⁶ wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans in unterschiedliche Zonen eingeteilt, in der verschiedene Gebäudehöhen zulässig sind.

Den Kern des gesamten Ensembles bietet der Teil, in dem auch das bestehende Hauptgebäude liegt. Entsprechend diesem sind hier fünf Vollgeschosse zulässig. Infolge der hohen Geländeneigung Richtung Norden mit einem Höhenunterschied von 10 m zwischen der Talseite des bestehenden Hauptgebäudes und der nördlichen Baugrenze wird die mögliche Gebäudehöhe hier mit 17 m festgesetzt, gemessen von der Höhenlinie unter dem talseitigsten Gebäudepunkt. Die am nördlichen Plangebietsrand verlaufende Grünfläche, auf welcher die Waldbestand erhalten wird, soll die geplante Bebauung von der bestehenden Wohnbebauung entlang der Straße „Im Grund“ abschirmen.

Im westlich an dieses Kernbaufeld anschließenden Bereich, in dem ebenfalls ein bestehendes Hauptgebäude liegt, ist eine dreigeschossige Bebauung mit entsprechender Gebäudehöhe zulässig. Die niedrigste Gebäudehöhe wird mit einer zweigeschossigen Bauweise am westlichen und östlichen Gebietsrand festgesetzt. Hier soll durch eine niedrige Bebauung der Übergang zum Bestand bzw. zum Außenbereich angepasst gestaltet werden.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch die Ausweisung von Baugrenzen festgesetzt.⁷ Der Abstand der Baugrenze von der festgesetzten Grenze des Sondergebiets beträgt in der Regel 5 m. Durch die großzügige Festsetzung der Baugrenzen soll die aus naturschutzfachlichen Gründen sehr restriktive Festsetzung der Bauflächen (Sondergebiet) etwas ausgeglichen werden und dem Träger innerhalb der Bauflächen eine hohe Freiheit bei der Positionierung der baulichen Anlagen lassen.

5.1.4 Private Grünflächen

Neben den als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pflege/Hospiz festgesetzten Bauflächen machen die Grünflächen den größten Teil der Plangebietsfläche aus. Die umfangreichen Grünflächen dienen vor allem dem weitgehenden Erhalt der bestehenden wertvollen Grünbestände in Form von Wald und Streuobstwiesen und sollen somit dem Minimierungsgebot von Eingriffen in Natur und Landschaft Rechnung tragen. Gleichzeitig dienen sie aber auch als Puffer zwischen den Gebäuden der Pflegeeinrichtung und der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung.⁸

Innerhalb der privaten Grünflächen sind keine baulichen Nutzungen und Erschließungsanlagen zulässig. Eine Ausnahme bilden kleinere Spiel- und Outdoor-Fitnessgeräte. Außerdem ist die Herstellung eines wasserdurchlässig befestigten Weges als

⁴ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

⁵ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

⁶ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

⁷ § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

⁸ § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Kloster Bruche“ Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

Anbindung an den nördlich verlaufenden Wirtschaftsweg zulässig. Hierdurch soll keine zusätzliche Erschließung festgesetzt werden, es soll aber die Anfahrt mit Wirtschaftsfahrzeugen zur Pflege der Grünanlagen ermöglicht werden. Durch die Schaffung dieser zusätzlichen Möglichkeit soll letztlich der Boden geschont werden, da infolge der hohen Geländeneigung mehr aufwendige Erschließungsflächen aus Richtung Süden hergestellt werden müssten.

5.1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die hier getroffenen Festsetzungen resultieren aus den Empfehlungen des Umweltberichts mit Grünordnung.⁹ Zur Begründung sei daher auf die entsprechenden Kapitel in Anlage 1 verwiesen. Auf diese Weise wird den Anforderungen des Artenschutzes genüge getan.

5.1.6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft soll zusätzlich zu den umfangreichen Festsetzungen von Grünflächen noch die bestehende Baumreihe am Westrand des Plangebiets entlang des Wirtschaftswegs erhalten bleiben.¹⁰

5.2 Hinweise

Bei den in Ziff. 2 der Textfestsetzungen gegebenen Hinweisen handelt es sich teilweise um Verweise auf Bestimmungen, die zusätzlich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu beachten sind. Hierzu zählen die Bestimmungen zum Bodenschutz und die Regelungen zur Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken Betzdorf-Gebhardshain.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Klosterweg“. Der Neubau von Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich.

6.2 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit als Brauchwasser genutzt oder auf den Grundstücken versickert werden. Bei der Herstellung und dem Betrieb von Versickerungsanlagen auf den Privatgrundstücken ist jedoch darauf zu achten, dass keine Schäden auf den Nachbargrundstücken und insbesondere an der unterhalb des Baugebiets liegenden vorhandenen Bebauung entstehen, die auf einen durch die zusätzliche Versickerung bedingten Anstieg des Grundwasserspiegels zurückzuführen sind.

Über die Möglichkeiten der Ableitung von Niederschlagswasser, das weder als Brauchwasser genutzt noch versickert wird, wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken Betzdorf-Gebhardshain erfolgen.

⁹ § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

¹⁰ § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Kloster Bruche“
Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

6.3 Ver- und Entsorgung

6.3.1 Strom:

Es besteht bereits eine Versorgung mit Elektrizität. Ein Ausbau dieser Versorgung ist für die geplanten Vorhaben nicht vorgesehen.

6.3.2 Straßenbeleuchtung:

Da im Plangebiet selbst keine öffentlichen Verkehrsanlagen verlaufen, muss auch keine öffentliche Straßenbeleuchtung hergestellt werden. Allerdings ist der Vorhabenträger verpflichtet, im Rahmen des Unfallschutzes seine inneren Erschließungsanlagen ausreichend zu beleuchten. Hierbei sind die Maßnahmen zum Artenschutz in Ziff. 1.5.6 der Textfestsetzungen zu beachten.

6.3.3 Telekommunikation:

Das Gelände ist bereits mit Telekommunikationsanlagen versorgt. Inwieweit diese im Rahmen der Umnutzung ausgebaut werden, wird zwischen Versorgungsträger und Vorhabenträger direkt vereinbart.

6.3.4 Gasversorgung:

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wird eine Aussage zur Gasversorgung erwartet.

6.3.5 Schmutzwasserentsorgung:

Für die Schmutzwasserentsorgung sind die Verbandsgemeindewerke Betzdorf zuständig. Über die Art und Weise wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken Betzdorf-Gebhardshain erfolgen.

6.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eine tabellarische Bewertung der Schutzgüter zeigt, dass das Vorhaben insgesamt eine erhebliche Beeinträchtigungsintensität aufweist. Besonders betroffen sind die Schutzgüter Fläche und Boden, Wasser/Wasserhaushalt, Klima und Klimawandelfolgen, Tiere, Pflanzen und Biotope, Landschaftsbild und Erholung sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen. Lediglich Mensch und menschliches Wohlbefinden sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht beeinträchtigt.

Die erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS) wird vor allem für das Schutzgut Boden festgestellt, da Bodenversiegelungen den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen und -prozesse, einschließlich des Lebensraums, nach sich ziehen. Rund 0,45 Hektar Bodenfläche gehen durch das Vorhaben verloren. Auch für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotope wird aufgrund des Verlusts wertvoller Vegetationsflächen, wie einer strukturreichen Grünanlage mit altem Baumbestand, eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS) festgestellt.

Die Eingriffsbilanzierung hat ergeben, dass die baubedingten Eingriffe, insbesondere die Bodenversiegelung sowie die Auswirkungen auf Biotope und Tiere, intern ausgeglichen werden können. Folglich sind keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Es ist jedoch sicherzustellen, dass die Maßnahmen kontrolliert werden, um die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Landschaft zu erhalten.

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „**Kloster Bruche**“
Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

7. Beteiligungen

7.1 Bürgerbeteiligung

7.1.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

[...]

7.1.2 Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

[...]

7.2 Beteiligung der Behörden

7.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

[...]

7.2.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

[...]

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Kloster Bruche“
Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

8. Flächenverteilung**8.1 Flächenbilanz**

Die Gesamtfläche des Baugebietes „Kloster Bruche“ beträgt ca. 5,35 ha. Diese verteilen sich wie folgt auf die unterschiedlichen Nutzungsarten:

Sonstiges Sondergebiet	20.378 m ²
Private Grünflächen	33.101 m ²
Gesamt	53.479 m²

9. Maßnahmen zur Verwirklichung**9.1 Bodenordnung**

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

9.2 Erschließung

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Erschließungsanlagen vorgesehen. Daher sind auch hier keine Maßnahmen erforderlich.

9.3 Finanzierung

Zur Realisierung der Planung werden keine kommunalen Finanzmittel benötigt.

9.4 Folgeinvestitionen

Folgeinvestitionen werden derzeit keine für erforderlich gehalten. Vielmehr stellt das geplante Vorhaben selbst einen wichtigen Beitrag zur infrastrukturellen Ausstattung Betzdorfs und der umliegenden Gemeinde dar.

10. Anlagen zur Begründung

Anlage 1: Umweltbericht mit Grünordnung

Anlage 2: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung