

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

---

# **Begründung -Entwurf-**

## Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Kloster Bruche“  
Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

---

### Gliederung

<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>4</b>
1.1 Einordnung des Planungsraumes .....	4
1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans.....	4
1.3 Erfordernis der Planung .....	5
<b>2. Vorgaben anderer raumbedeutsamer Planungen.....</b>	<b>5</b>
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
<b>3. Sonstige für die Planung relevante Vorgaben und Sachverhalte.....</b>	<b>8</b>
3.1 Topographie .....	8
3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse.....	8
3.3 Ökologische Situation und Wertigkeit.....	8
<b>4. Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>8</b>
4.1 Erläuterungen zum Plankonzept .....	8
4.2 Eingearbeitete Begleitpläne und Gutachten .....	9
4.2.1 Umweltbericht mit Grünordnung .....	9
4.2.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.....	9
<b>5. Begründung der einzelnen Festsetzungen .....</b>	<b>10</b>
5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	10
5.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung .....	10
5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen .....	11
5.1.4 Private Grünflächen.....	11
5.1.5 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen.....	12
5.1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	12
5.1.7 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	12
5.2 Hinweise .....	12
<b>6. Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>12</b>
6.1 Erschließung.....	12
6.2 Oberflächenentwässerung .....	12
6.3 Ver- und Entsorgung.....	13
6.3.1 Strom:.....	13
6.3.2 Straßenbeleuchtung: .....	13
6.3.3 Telekommunikation: .....	13
6.3.4 Gasversorgung:.....	13
6.3.5 Schmutzwasserentsorgung:.....	13
6.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....	14
<b>7. Beteiligungen .....</b>	<b>14</b>
7.1 Bürgerbeteiligung.....	14
7.1.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB .....	14
7.1.2 Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	14
7.2 Beteiligung der Behörden .....	14

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

---

7.2.1	<i>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</i>	14
7.2.2	<i>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</i>	14
<b>8.</b>	<b>Flächenverteilung</b>	<b>15</b>
8.1	Flächenbilanz	15
<b>9.</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b>	<b>15</b>
9.1	Bodenordnung	15
9.2	Erschließung	15
9.3	Finanzierung	15
9.4	Folgeinvestitionen	15
<b>10.</b>	<b>Anlagen zur Begründung</b>	<b>15</b>

## 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.<sup>1</sup> 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

---

<sup>1</sup> 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.

Hinsichtlich der Konformität zu den Zielen Z 57 – Z 61 LEP IV (großflächiger Einzelhandel) sind in den Sondergebieten Einzelhandelsbetriebe über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zwingend auszuschließen.

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-

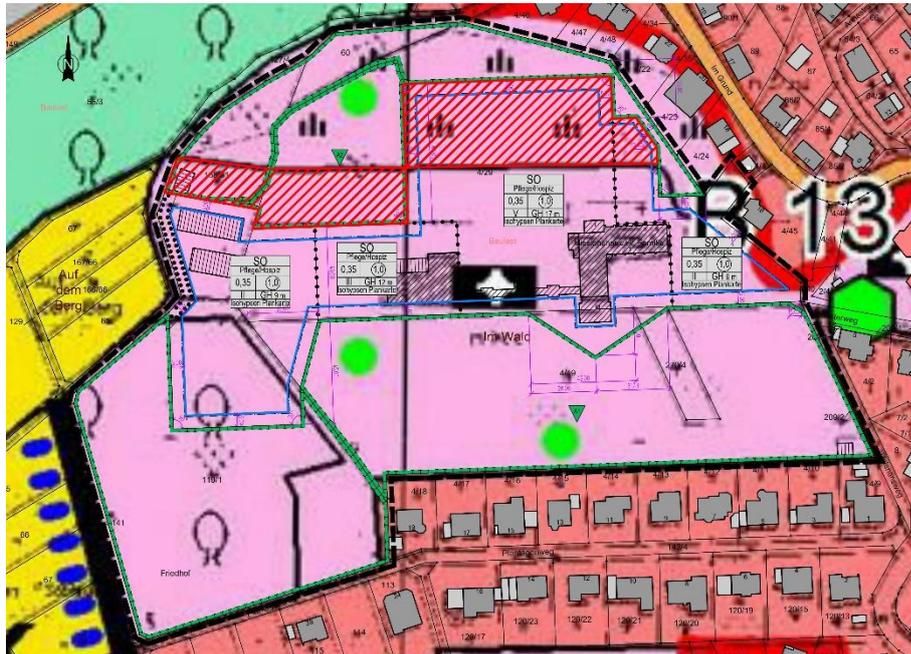
## **2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans**

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Gemeinbedarfsfläche „Kirche / Kapelle / kirchliche Gebäude“ dar. In Bezug auf die geplante Festsetzung des Bebauungsplans als „Sondergebiet Pflege/Hospiz“ und die daraus resultierenden real beabsichtigten Nutzungen ist festzuhalten, dass die bestehende Nutzung der Kapelle aufrecht erhalten werden soll (und auch als solche unter den zulässigen Nutzungen des Sondergebiets aufgeführt ist). Die Nutzung der übrigen Gebäude als Kloster wird zwar aufgegeben, allerdings in Gestalt einer Pflegeeinrichtung / eines Hospizes durch eine sinnvolle und zeitgemäße Folgenutzung ersetzt, durch welche das gesamte Areal seinen ursprünglichen Charakter und seine Bestimmung bewahrt. Zwar wechselt die Trägerschaft von einem kirchlichen zu einem privaten Träger, weshalb auf Bebauungsplanebene statt der Gemeinbedarfsfläche ein Sondergebiet festgesetzt wird, jedoch bleibt durch die beabsichtigte Nutzung die planerische Grundkonzeption erhalten, weshalb der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

## Begründung zum Bebauungsplan

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



*Überlagerung FNP mit B-Plan-Entwurf*

Weiterhin stellt der Flächennutzungsplan für einen Teilbereich nördlich der vorhandenen Gebäude eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zusatznutzung „extensive Grünlandnutzung“ dar, die im Bebauungsplan mit einer Sondergebietsfläche in einer Größe von 3.607 m<sup>2</sup> überplant wird. Dem steht allerdings südwestlich anschließend eine 2.227 m<sup>2</sup> große Fläche entgegen, die im Flächennutzungsplan für die bauliche Nutzung freigegeben ist, im Bebauungsplan allerdings als private Grünfläche festgesetzt ist. Auch hier zeigt sich, dass die Festsetzungen des Bebauungsplan durchaus die Darstellungen des Flächennutzungsplans konkretisieren und mit dem dort geplanten städtebaulichen Konzept vereinbar sind. Die Grünflächen werden dort festgesetzt, wo sie städtebaulich und ökologisch sinnvoll sind (hier auf den wertvollen Streuobstbeständen), die Bauflächen werden dort festgesetzt, wo sie optimal mit der bestehenden baulichen Nutzung verbunden werden können. Kleinere Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans unterwandern hier nicht das Entwicklungsgebot.

Im Südwesten des Plangebiets wird durch den Bebauungsplan eine Fläche als Sondergebiet überplant, die im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit naturgemäßer Waldwirtschaft dargestellt ist. Hier soll im ruhigen hinteren Teil des Plangebiets ein neues Hospizgebäude errichtet werden. Bei der Positionierung des Gebäudes wurde vor allem Wert darauf gelegt, dass das Gebäude im Wesentlichen auf einer Lücke im Baumbestand platziert wird und möglichst wenig Bäume gefällt werden müssen. Auch hier sind die Abweichungen der Festsetzungen des Bebauungsplans gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplans wieder auf die Konkretisierung innerhalb der genaueren Maßstabsebene zurückzuführen. Der Bebauungsplan setzt sich intensiver, als das auf FNP-Ebene möglich ist, mit den Gegebenheiten vor Ort auseinander und weicht hier in geringfügigem Maß von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Auch diese Abweichung steht dem Entwicklungsgebot nicht entgegen.

Schlussendlich stellt der Flächennutzungsplan im Bereich des Plangebiets eine Verknüpfung von Grün- und Freiflächen dar. Dieser Darstellung stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen, da im Plangebiet ein äußerst hoher Anteil an privaten Grünflächen festgesetzt wird und die wertvollen Streuobstbestände bauplanungsrechtlich gesichert werden.

## Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Kloster Bruche“  
Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

---

Zusammenfassend lässt sich also feststellen, dass der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

### **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 bestehendem Eigentumsrecht.

Im westlichen Teil des Plangebiets liegt ein Teil der überbaubaren Fläche in einem Bereich, der laut Umweltbericht als Waldbestandteil zu klassifizieren ist. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens muss hier ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt werden. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens dieses Bebauungsplans hat die Forstverwaltung keine Bedenken gegen die Baulandausweisung erhoben, insofern kann davon ausgegangen werden, dass ein späterer Antrag auf Waldumwandlung genehmigungsfähig ist.

#### **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 Grünzäsur verläuft westlich des Planareals von Norden nach Süden 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

## **Begründung zum Bebauungsplan**

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

---

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 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

## Begründung zum Bebauungsplan

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

---

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.<sup>2</sup>

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. Gastronomische Einrichtungen (Schank- und Speiswirtschaften) sollen dabei nur im städtebaulichen Kern des Sondergebiets (SO 3) zulässig sein.

Um den Zielen der Raumordnung zu entsprechen (siehe 2.1), werden großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> ausgeschlossen.

#### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### *Grundflächenzahl*

Die Grundflächenzahl wird mit 0,35 festgesetzt.<sup>3</sup> Zusammen mit den umfangreichen Grünflächenfestsetzungen soll so eine Minimierung der Inanspruchnahme von Grund und Boden erfolgen, gleichzeitig allerdings auch die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für die angestrebte ergänzende Bebauung begründet werden.

##### *Geschossflächenzahl*

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

---

<sup>2</sup> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

<sup>3</sup> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

<sup>4</sup> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

## Begründung zum Bebauungsplan

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

---

#### *Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse*

Für Höhe baulicher Anlagen<sup>5</sup> und die damit korrelierende Zahl der Vollgeschosse<sup>6</sup> 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.<sup>7</sup> 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.<sup>8</sup>

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 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.

---

<sup>5</sup> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

<sup>6</sup> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

<sup>7</sup> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

<sup>8</sup> § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Bebauungsplan „Kloster Bruche“  
Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

---

### **5.1.5 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen**

Die Festsetzung dient dazu, die hydraulische Überlastung der bestehenden Regenwasserkanalisation durch die geplanten Bauvorhaben zu verhindern.<sup>9</sup> Insofern wird die Menge des vom Grundstück abgeleiteten Niederschlagswassers begrenzt. Dies ist – sofern erforderlich – durch eine entsprechend dimensionierte Regenrückhalteanlage zu gewährleisten.

### **5.1.6 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.<sup>10</sup> Zur Begründung sei daher auf die entsprechenden Kapitel in Anlage 1 verwiesen. Auf diese Weise wird auch den Anforderungen des Artenschutzes genüge getan.

Hinsichtlich der Baumpflanzungen auf den Sondergebietsflächen soll darauf geachtet werden, dass eine Durchgründung und Beschattung des *gesamten* Baugebiets erreicht wird und nicht die geforderte Anzahl an Bäumen auf einer räumlich begrenzten Teilfläche gepflanzt wird. Insofern ist hinsichtlich der Baumstandorte im Rahmen der Objektplanung die untere Naturschutzbehörde einzubeziehen.

### **5.1.7 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 sowie vier Einzelbäume im westlichen Teil des Sondergebiets erhalten bleiben.<sup>11</sup>

## **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

---

<sup>9</sup> § 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c BauGB

<sup>10</sup> § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

<sup>11</sup> § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

## **Begründung zum Bebauungsplan**

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

---

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.

In der Straße „Im Grund“ existiert bis etwa auf Höhe des Hauses Nr. 26 ein Regenwasserkanal. Hiervon kann über den Wirtschaftsweg (Fl.-St. 127/4) auf Kosten des Bauherren ein RW-Anschlusskanal auf das Vorhabengrundstück verlegt werden, in den das auf den Neubauvorhaben (Dach- und Hofflächen) anfallende Niederschlagswasser eingeleitet werden kann. Die maximale Einleitungsmenge in den Regenwasserkanal darf aufgrund der Kapazität der bestehenden Regenwasserkanalisation 7 l/s nicht überschreiten. Der Nachweis ist auf der Grundlage des DWA 118 und der DIN EN 752 für ein zweijähriges Regenereignis (Wohngebiete) zu erbringen. Sollte der Niederschlagswasseranfall auf den neu herzustellenden Dach- und Hofflächen den vorgegebenen Wert überschreiten, so sind geeignete Maßnahmen der Regenrückhaltung und/oder Versickerung zu ergreifen und mit den Verbandsgemeindewerken abzustimmen.

Perspektivisch soll versucht werden, im Zuge der Neubaumaßnahmen möglichst viel Niederschlagswasser von den Bestandsflächen, das derzeit in den Mischwasserkanal geleitet wird, dem Regenwasserkanal zuzuführen. Für dieses Wasser kann in Absprache mit den Verbandsgemeindewerken die Begrenzung der Regenwassereinleitung von 7 l/s entsprechend erhöht werden.

## **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. Die Entwässerung der bestehenden Gebäude erfolgt über einen Mischwasserkanal DN 250 im Bereich der Straße „Im Grund“. Das Schmutzwasser von neu zu errichtenden Gebäuden kann ebenfalls über den vorhandenen Mischwasserkanal abgeleitet werden.

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Bebauungsplan „Kloster Bruche“  
Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

---

### **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.

## **7. Beteiligungen**

### **7.1 Bürgerbeteiligung**

#### **7.1.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden keine Anregungen vorgetragen.

#### **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**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurden einige Anregungen vorgetragen, die zu Änderungen am Planentwurf führten. So wurde aufgrund der Anregung der Verbandsgemeindewerke Betzdorf-Gebhardshain die Ableitung von Niederschlagswasser geregelt. Aufgrund der Anregung der Kreisverwaltung Altenkirchen erfolgte vor allem im Bereich der geschützten Streuobstweide eine maßgebliche Reduzierung der überbaubaren Flächen, sodass ein Eingriff in das Biotop weitestgehend vermieden werden kann. Außerdem wurden weitere Bäume und die Hecke entlang der Streuobstweide als zu erhaltend festgesetzt.

Für Details zu den Abwägungen sei auf der Protokoll der Stadtratsitzung Betzdorf vom 27.06.2024 verwiesen.

#### **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	19.569 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	33.910 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>53.479 m<sup>2</sup></b>

**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