



**Stadt Daaden**  
Verbandsgemeinde Daaden-Herdorf  
Landkreis Altenkirchen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**„Freikirchliches Gemeindezentrum Biersdorf“**  
- Verfahren nach § 13a BauGB -

**Begründung**

**Verfahrensstand:**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

**Oktober 2023**

zuletzt geändert: 17.10.2023

## INHALT

## SEITE

### BEGRÜNDUNG

0. Vorbemerkung zum Stand der Planunterlagen .....	4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung .....	4
2. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	5
2.1. Räumlicher Geltungsbereich .....	5
2.2. Eigentumsverhältnisse .....	6
3. Vorgaben zur Planung .....	6
3.1. Raumordnung und Landesplanung .....	6
3.2. Flächennutzungsplan der VG Daaden-Herdorf für die Stadt Daaden.....	8
3.2.1. Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan .....	8
3.2.2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan .....	8
3.3. Gegenwärtiges Planungsrecht .....	8
3.4. Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne.....	8
3.5. Natur, Landschaft, Umwelt .....	9
3.6. Verkehrliche Erschließung.....	9
3.6.1. Erschließungsstraße .....	9
3.6.2. Fußwegenetz .....	9
3.7. Ver- und Entsorgung .....	10
3.7.1. Entwässerungstechnische Erschließung .....	10
3.7.2. Außengebietsentwässerung.....	11
3.7.3. Trink- und Brauchwasser .....	11
3.7.4. Löschwasser .....	11
3.7.5. Energieversorgung.....	11
3.8. Fließ- und Oberflächengewässer.....	11
3.9. Wasserschutzgebiete .....	12
3.10. Altlasten.....	12
3.11. Archäologische Denkmäler.....	13
3.12. Denkmalschutz .....	13
3.13. Forstwirtschaftliche Belange.....	13
3.14. Landwirtschaftliche Belange .....	13
3.15. Bergbauliche Belange .....	13
3.16. Eisenbahnrechtliche Belange .....	14
3.17. Immissionsschutz .....	15

4. Planinhalt .....	15
4.1 Ziele und Zwecke der Planung .....	15
4.2 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen.....	15
4.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	16
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise .....	16
4.2.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	17
4.2.4 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....	17
5. Auswirkungen der Planung .....	18
5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....	18
5.3 Bodenordnende Maßnahmen .....	18
6. Flächenbilanz.....	18
7. Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung .....	19

## IMPRESSUM

*Bearbeitet im Auftrag der Evangelische Gesellschaft für Deutschland KdöR  
Telegrafstraße 59 – 63  
42477 Radevormwald*

*Bearbeitet durch Planeo Ingenieure GmbH  
Bachweg 5  
57627 Hachenburg*

*Verfasser: Kerstin Eiteneuer, B.Eng.*

*Planunterlagen  
und Script: Kerstin Eiteneuer, B.Eng*

*Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
September 2023*

## Teil 1 Begründung

### 0. Vorbemerkung zum Stand der Planunterlagen

Gemäß § 3 Abs 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.

Zudem sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Bei der frühzeitigen Beteiligung sollen einerseits bereits ausreichend konkrete Planungsinhalte und -ziele vorliegen, andererseits aber soll die Planung, falls keine planerischen Zwangspunkte dem entgegenstehen, noch ausreichend variabel sein, damit die Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden noch entsprechend in die Planung einfließen können.

Insofern sind die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen dargelegten Unterlagen in ihrem Detailierungsgrad noch zu ergänzen. Die Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden finden in den dann zur förmlichen Offenlage vorgebrachten und fortgeschriebenen Planunterlagen entsprechend Berücksichtigung.

Die frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden wurde bereits im Rahmen der Bauvoranfrage durchgeführt und die Anregungen in den Planunterlagen berücksichtigt. Eine erneute Beteiligung der Behörden findet erst zur förmlichen Offenlage des Bebauungsplanes statt.

### 1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Am 11.04.2022 wurde bei der Verbandsgemeindeverwaltung ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Grundstücke in der Gemarkung Biersdorf, Flur 5, Flurstück-Nrn. 177/4 und 177/6 (jetzt Flurstück 177/7) sowie 714/174, 711/175 und 809/1 (teilweise) eingereicht.

Anlass des Antrages auf Schaffung von Planungsrecht ist die von einem Vorhabenträger beabsichtigte Errichtung eines Gemeindehauses für die Evangelische freie Gemeinde Daaden auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände Biersdorf. Das Vorhaben soll als Ersatzneubau in ungefähr gleicher Lage des Bahnhofsgebäudes errichtet werden.

Die o.g. Grundstücke liegen im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung (Innenbereichssatzung) der Stadt Daaden, sodass die Zulässigkeit von Vorhaben derzeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten ist.

Da sich das Vorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 BauGB einfügt, sind für das Vorhaben zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen. Mit der Aufstellung eines

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat die Stadt die Möglichkeit, das Vorhaben gezielt zu steuern und den Flächen eine verträgliche Nachnutzung zuzuführen. Eventuell auftretende Nutzungskonflikte sind im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens zu bewerten und in die Abwägungsentscheidung zum Bebauungsplan einzustellen (z.B. Immissionskonflikte).

Der Stadtrat Daaden hat in seiner Sitzung am 27.01.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Zwischen Bahnlinie und L 280“ beschlossen. Inhalt der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist unter anderem der Ausschluss von Anlagen kirchlicher Zwecke, da ein Gewerbegebiet im Allgemeinen keinen verträglichen Standort für diese Nutzungsart darstellt. Hinzu kommt, dass eine gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich sichergestellt werden soll. Es entspricht insofern der städtebaulichen Gesamtkonzeption, wenn die Stadt einerseits Anlagen für kirchliche Zwecke im Bereich des Gewerbegebietes untersagt, gleichermaßen jedoch einen Ausgleichsraum für diese Nutzungsart – räumlich sichtbar von den gewerblichen Nutzungen getrennt – schafft.

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen eines Durchführungsvertrages, der mit der Stadt Daaden abzuschließen ist, zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung sämtlicher Planungs- und Erschließungskosten.

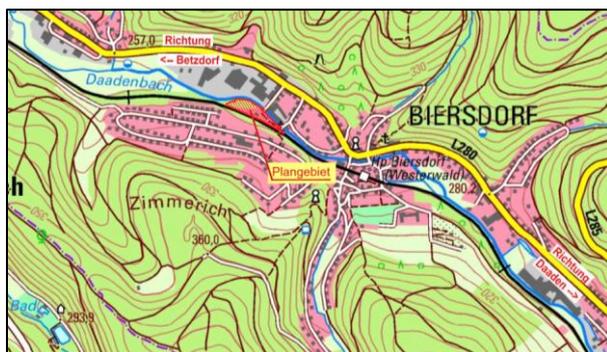
Zur Gewährleistung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Rat der Stadt Daaden am 25.05.2022 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Freikirchliches Gemeindezentrum Biersdorf“ beschlossen.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

### 2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Biersdorf auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände zwischen Daadenbach und Bahntrasse und hat eine Größe von insgesamt rd. 0,66 ha.

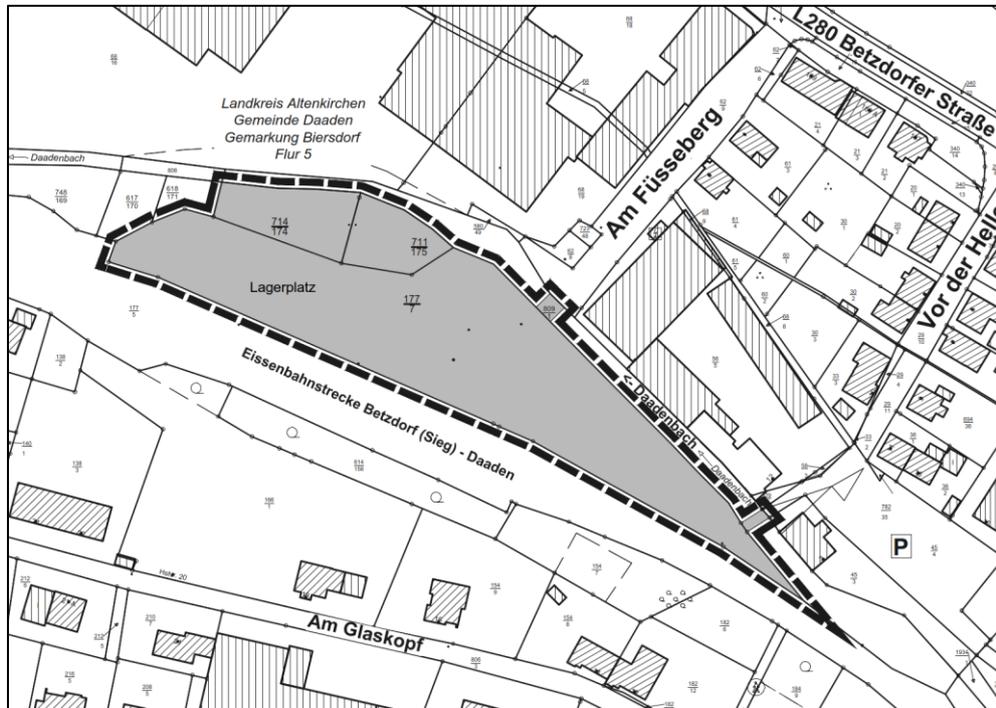


Auszug aus der Topographischen Karte  
1 : 25.000 - LANIS-RLP

unmaßstäblich, eingenordet

Datengrundlage: Geobasisinformationen  
der Vermessungs- und Kataster-  
verwaltung Rheinland-Pfalz  
(Zustimmung vom 15.10.2002)

In der nachfolgenden Karte ist der überplante Bereich durch die Plangebietsgrenze gekennzeichnet. Es umfasst folgende dort grau hinterlegten Flurstücke 177/7, 711/175, 714/174 und 809/1 tlw.



Planbereich, unmaßstäblich, genordet

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz  
(Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

## 2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes befindet sich, abgesehen von den Zuwegungen über den Daadenbach, in Besitz des Vorhabenträgers.

## 3. Vorgaben zur Planung

### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

#### Regionaler Raumordnungsplan (RROP 2017)

Entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017) ist seit dem 11.12.2017 in Kraft getreten und beinhaltet die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Er vertieft und konkretisiert das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV 2008 mit Teilfortschreibung 2013) und enthält Ziele und Grundätze, die in der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Im RROP 2017 werden die Verbandsgemeinde Daaden-Herdorf und damit der Planbereich in Biersdorf „Verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur“ zugeordnet. In der

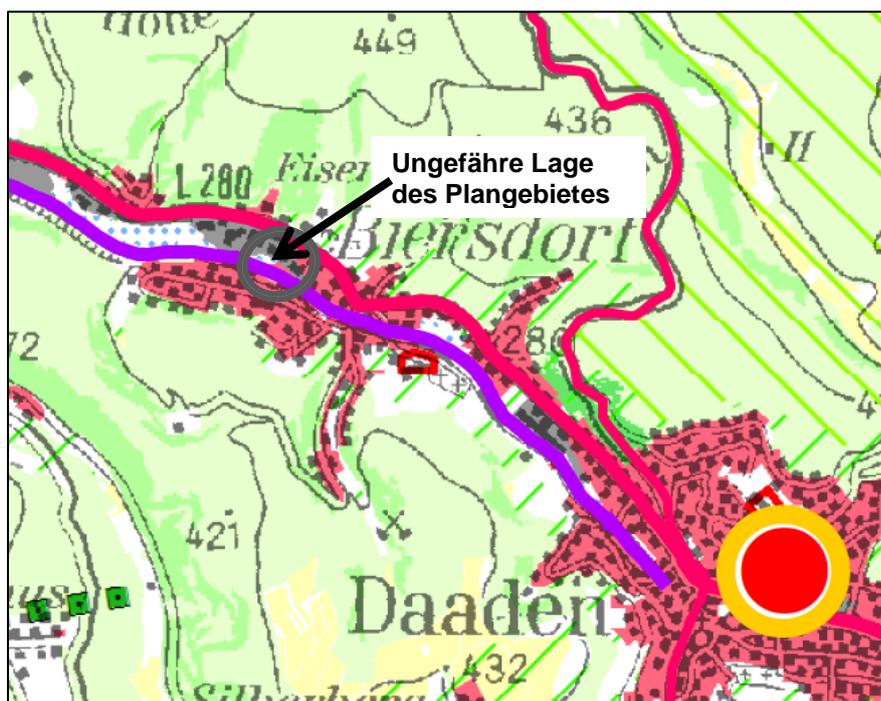
Verbandsgemeinde Daaden-Herdorf übernehmen die Stadt Daaden und Herdorf gemäß des wirksamen RROP 2017 eine zentralörtliche Funktion als kooperierende Grundzentren.

In der Gesamtkarte ist das Plangebiet größtenteils als „Siedlungsflächen“ gekennzeichnet. Die vorgesehene Planung als Mischgebietsflächen spricht dem RROP diesbezüglich daher nicht entgegen.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Flurstücke 714/174 und 711/175) liegt im Vorranggebiet für den Hochwasserschutz (Z 67). Die Vorranggebiete Hochwasserschutz sind von jeglicher Bebauung und abflusshemmenden Nutzungen freizuhalten. Zur Abgrenzung der Vorranggebiete Hochwasserschutz wurden die Überschwemmungsgebietskarten herangezogen, die für ein definiertes Hochwasserereignis (HQ 100) die betroffenen Flächen ausweisen. Bei diesen Karten wird in einen Abflussbereich und einen Rückhaltebereich unterschieden. Der Abflussbereich soll das schadlose Abfließen einer Hochwasserwelle sicherstellen. Die Flächen sind für die Wasserwirtschaft von herausragender Bedeutung. Durch die vorgesehene Nutzung wird das Ziel Z 67 nicht nachteilig beeinflusst, da die Baugrenze bereits auf die örtlichen Gegebenheiten angepasst wurden und außerhalb des Vorranggebietes zum Liegen kommen.

Weitere Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Südlich an das Plangebiet angrenzend verläuft eine regionale Verbindung des funktionalen Netzes des öffentlichen Verkehrs in Form der regionalen Schienenverbindung Betzdorf (Sieg) – Daaden. Änderungen an der Bahnstrecke werden durch die Planung nicht ausgelöst.



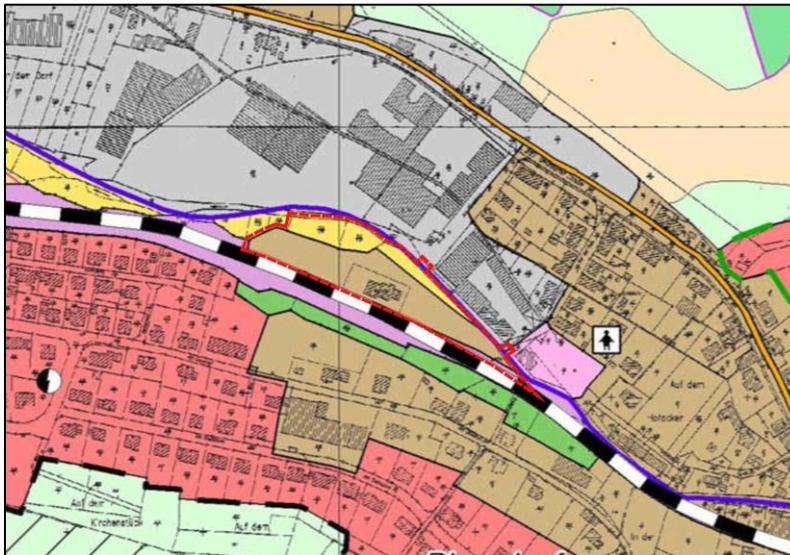
Auszug aus dem RROP 2017,  
Gesamtkarte

(Quelle:  
Planungsgemeinschaft  
Mittelrhein-Westerwald)

## 3.2 Flächennutzungsplan der VG Daaden-Herdorf für die Stadt Daaden

### 3.2.1 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Daaden-Herdorf stellt die in Rede stehenden Grundstücke überwiegend als „gemischte Bauflächen“ dar. Lediglich die angrenzenden Grundstücke sind als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt.



Auszug aus dem wirksamen FNP der  
Verbandsgemeinde Daaden,  
unmaßstäblich, genordet  
(Quelle: Bauamt VG Daaden-Herdorf)

### 3.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Anlagen für kirchliche Zwecke sind innerhalb der Baugebiete, die eine Mischnutzung nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorsehen, regelzulässig. Bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Stadt gemäß § 12 Abs. 3 BauGB an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB sowie an die Baunutzungsverordnung nicht gebunden. Es kann somit eine individuelle vorhabenbezogene Festsetzung erfolgen. Insgesamt entspricht die geplante Nutzung aber der Konzeption des Flächennutzungsplanes, sodass dem Entwicklungsgebot entsprochen wird.

## 3.3 Gegenwärtiges Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derzeit nicht überplant.

## 3.4 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzen keine festgesetzten Bebauungspläne unmittelbar an.

Für den gewerblichen Bereich zwischen Daadenbach und L 280 wurde durch die Stadt Daaden die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Der Plan befindet sich noch im Verfahren.

### **3.5 Natur, Landschaft, Umwelt**

Wie bereits eingangs erwähnt, wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Freikirchliches Gemeindezentrum Biersdorf“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Dabei wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die im Bebauungsplan „Freikirchliches Gemeindezentrum Biersdorf“ festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weit weniger als 10.000 qm, womit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Hinsichtlich der projektbedingten Betroffenheit von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten wurden die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den europarechtlichen Vorgaben zum Artenschutz (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie) berücksichtigt.

Hierzu wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung nach § 44 BNatSchG zur möglichen Betroffenheit für die besonders geschützten Arten durchgeführt. Die Prüfung berücksichtigt die europäischen Vogelarten und die Anhang-IV-FFH-Arten. Unter Berücksichtigung der artbezogen aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V3 kann für alle im Wirkraum des Projektes (Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Freikirchliches Gemeindezentrum Biersdorf“, Stadt Daaden) relevanten besonders geschützten Arten das Auftreten von projektbedingten Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

### **3.6 Verkehrliche Erschließung**

#### **3.6.1 Erschließungsstraße**

Eine verkehrliche Anbindung des Plangebietes kann nur über die vorhandene Brücke über den Daadenbach (Flurstück-Nr. 809/1tlw.) mit Anbindung an die Gemeindestraße „Am Füsseberg“ erfolgen. Über diese Brücke sind grundsätzlich auch die am nordwestlichen Rand außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen privaten Parzellen 617/170, 618/171 und 748/169 erschlossen. Die Brücke wurde daher in der Planzeichnung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Weitere Einzelheiten sind im Rahmen des Verfahrens und über den abzuschließenden Durchführungsvertrag zu regeln.

#### **3.6.2 Fußwegenetz**

Die fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes wird zum einen über die bereits erwähnte Brücke „Am Füsseberg“ und zum anderen über die vorhandene Fußgängerbrücke im Südosten des Plangebietes gewährleistet, die das Plangebiet mit der Gemeindestraße „Vor der Helle“ sowie dem dort vorhandenen Parkplatz verbindet.

### 3.7 Ver- und Entsorgung

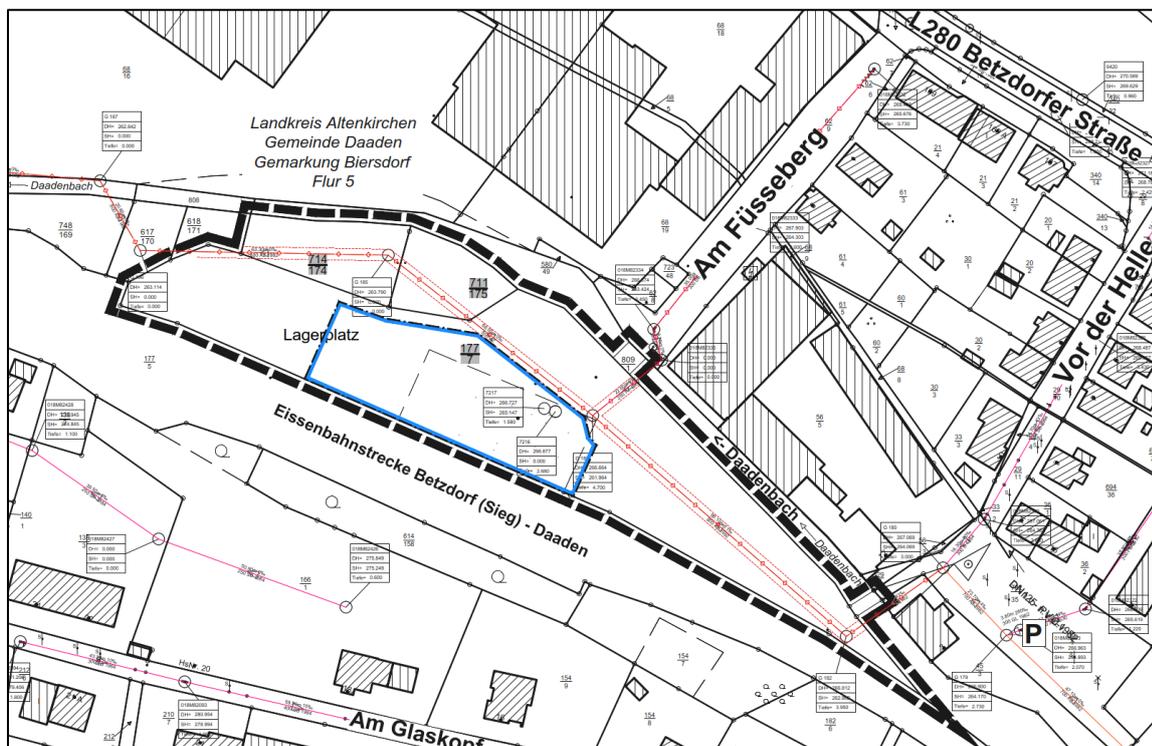
Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird über Netzerweiterungen und den Anschluss an die bestehenden Anlagen sichergestellt.

#### 3.7.1 Entwässerungstechnische Erschließung

Das Plangebiet wird grundsätzlich im Trennsystem entwässert. Die Erschließung ist durch Anschluss an den Kanal bzw. den Vorfluter gesichert. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist in den Daadenbach einzuleiten. Hierzu ist im Rahmen der Objektplanung eine Vorabstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde eine Abstimmung herbeizuführen.

Auf den Grundstücken 177/7, 711/175 und 714/174 verläuft der Hauptsammler des Abwasserzweckverbandes (AZV) Betzdorf-Kirchen-Daaden. Der Leitungsverlauf ist in der Planurkunde mit dem Planzeichen 8 der Planzeichenverordnung (PlanZV) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten des AZV gekennzeichnet. Die Baugrenze wurde in der Planzeichnung so festgesetzt, dass diese außerhalb des Schutzstreifens des Hauptsammlers zum Liegen kommt. Eine Bebauung des Sammlers mit Gebäuden ist somit ausgeschlossen.

An den Hauptsammler des AZV schließt auf dem Plangebiet der aus der Straße „Am Füsseberg“ kommende Anschlusskanal der VG-Werke Daaden-Herdorf an. Für den Anschlusskanal wurde ebenfalls ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der VG-Werke Daaden-Herdorf in die Planurkunde und die Textfestsetzungen übernommen.



Planbereich mit Darstellung der vorhandenen Sammler und der geplanten Baugrenze, unmaßstäblich, genodet  
Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz  
(Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

### 3.7.2 Außengebietsentwässerung

Das Plangebiet befindet sich zwischen der südlich angrenzenden Eisenbahnstrecke Betzdorf – Daaden und dem nördlich verlaufenden Daadenbach. Das Gelände außerhalb des Plangebietes verläuft stark fallend von Süd nach Nord. Da sich südlich an das Plangebiet jedoch die Eisenbahnstrecke auf einem leichten Damm befindet, ist ein Zufluss von Außengebietswasser auf das Plangebiet nicht zu erwarten.

### 3.7.3 Trink- und Brauchwasser

Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist im Bestand durch Anschluss an die vorhandene Wasserleitung gesichert. Die Baugebietsausweisung führt zu keiner wesentlichen Erhöhung des Trink- und Brauchwasserbedarfs.

### 3.7.4 Löschwasser

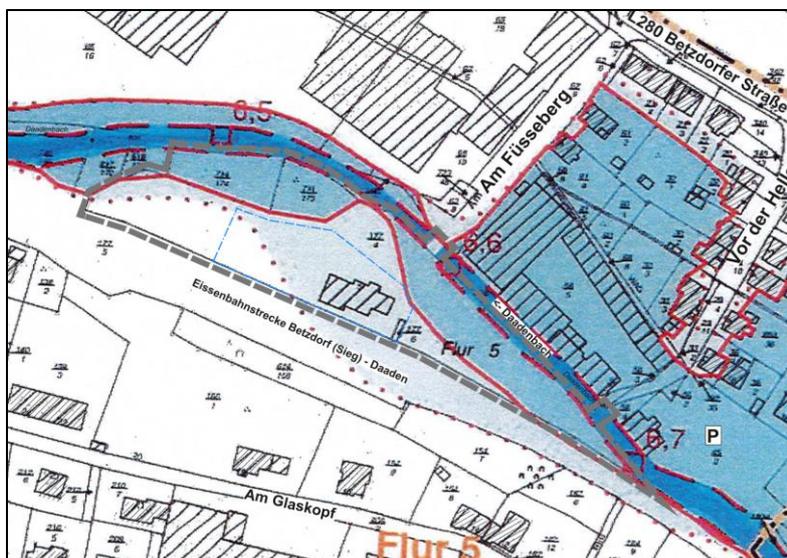
Aus brandschutztechnischer Sicht ist zur Löschwasserversorgung des Mischgebietes gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bei einem Arbeitsdruck von 1,5 bar im Umkreis von 300 m erforderlich. Die notwendige Löschwassermenge kann über das Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

### 3.7.5 Energieversorgung

Die Energieversorgung im Plangebiet wird über den Anschluss an vorhandene Anlagen sichergestellt. Sämtliche Änderungen an den Versorgungsanlagen sind im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen frühzeitig mit dem Energieversorgungsunternehmen abzustimmen.

## **3.8 Fließ- und Oberflächengewässer**

Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten unmittelbar an den Daadenbach (Gewässer II. Ordnung) an und befindet sich teilweise im festgesetzten und überwiegend im nachrichtlich dargestellten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) des Daadenbaches.



Darstellung der Überschwemmungsgebietes des Daadenbachs mit Abgrenzung des Plangebietes und der Baugrenze

unmaßstäblich, eingenordet

Datengrundlage:

Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15.10.2002)

Dieser Bereich des ÜSG dient zum einen der Rückhaltung im Hochwasserfall (dargestellt durch den hellblauen Bereich, umgrenzt durch eine rote durchgezogene Linie; festgesetztes ÜSG). Der restliche Teil des Plangebietes befindet sich zudem im bei extremen Ereignissen durch Überschwemmungen gefährdeten Bereich, der nachrichtlich in der oben abgebildeten Karte durch die rot gepunktete Linie dargestellt ist.

Das gesetzlich festgelegte Überschwemmungsgebiet ist zwingend von einer Bebauung freizuhalten. Die Baugrenze wurde daher außerhalb des Überschwemmungsgebietes festgesetzt. Für den Bereich des nachrichtlich festgelegten Überschwemmungsgebietes ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingeholt werden soll.

Das Überschwemmungsgebiet wurde nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB mit dem Planzeichen 10.2 der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Planurkunde entsprechend gekennzeichnet.

### **3.9 Wasserschutzgebiete**

Für die Reinhaltung des Grundwassers festgesetzte Wasserschutzgebiete sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

### **3.10 Altlasten**

Ausweislich des Altlastenkatasters haben sich keine Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes ergeben. Eine absolute Unbedenklichkeit kann hieraus jedoch nicht abgeleitet werden. Da das Risiko des Baugrundes grundsätzlich der Bauherr trägt, wurde vom Vorhabenträger im Vorfeld der Baumaßnahme ein Geo- und umwelttechnischer Untersuchungsbericht für den Neubau des Gemeindehauses in Auftrag gegeben. Der Bericht des Büros HäbelGeo, Martin Häbel, Bad Marienberg, ist Bestandteil der Planunterlagen.

Aufgrund der Ablagerung von erzhaltigen Gesteinen und einer eventuell in unmittelbarer Nähe der Förderstollen erfolgten Aufbereitung der Roherze bestand grundsätzlich der Verdacht von Schadstoffbelastungen im Untergrund. Der Untergrund wurde daher entsprechend untersucht. Die angetroffenen Auffüllungen und deren Schadstoffbelastung „stehen bekanntermaßen mit den erzhaltigen Abraummassen des Umfelds in Verbindung, sind quasi geogenen Ursprungs und damit im regionalen Umfeld als unbedenklich zu klassifizieren.“

Des Weiteren kommt der Gutachter bezüglich der Altlasten zu dem Schluss, dass bei der durchgeführten orientierenden Analytik keine über das im Umfeld übliche Maß erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt wurden. Da im Plangebiet jedoch von einer sensiblen Nutzung auszugehen ist, wird empfohlen, „grundsätzlich eine oberflächige Abdeckung der erzhaltigen Auffüllungen vorzusehen – entweder durch Versiegelung oder durch eine Übererdung der verbleibenden Freiflächen.“

### **3.11 Archäologische Denkmäler**

Derzeit liegen keine Hinweise auf archäologische Denkmäler im Plangebiet vor. Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch 0261 – 6675 3000.

### **3.12 Denkmalschutz**

Der ehemalige Bahnhof wurde nach dem Rückbau des Gebäudes aus dem nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Altenkirchen, ausgetragen.

Unter Denkmalschutz stehende Bauten sind daher im Planbereich nicht mehr vorhanden.

### **3.13 Forstwirtschaftliche Belange**

Forstwirtschaftliche Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.

### **3.14 Landwirtschaftliche Belange**

Landwirtschaftliche Belange sind durch die Planung nicht betroffen.

### **3.15 Bergbauliche Belange**

Das Plangebiet wird von dem auf Eisen, Blei, Kupfer, Schwefelkies und Zink verliehenen Bergwerksfeld „Füsseberg kons.“ Überdeckt. Das Bergrecht für dieses Bergwerksfeld wird von der Firma BARBARA Rohstoffbetriebe GmbH, Langenfeld, aufrechterhalten. Es erfolgt aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht.

In dem Bergwerksfeld erfolgte seinerzeit umfangreicher Abbau von Rohstoffen im stillgelegten Verbundbergwerk „Füsseberg“. Im südöstlichen Bereich des Flurstücks 177/7 sind mehrere Grubenbaue dokumentiert, die das in Rede stehende Gebiet in Teufen von ca. 120 m und tiefer unterfahren. Weitere Grubenbaue befinden sich im direkten Umfeld des südöstlichen Flurstücks in einer teufe von ca. 25 m und tiefer. Nach Unterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergbau, Mainz (LGB) befinden sich zudem ab einer Entfernung von ca. 10 m südöstlich des Plangebietes mehrere Stollenmundlöcher. Die Stollen verlaufen von den Stollenmundlöchern mit zunehmender Tiefe in südlich Richtung weiter.

Seitens des LGB wird darauf hingewiesen, dass sich die Gewinnung von Rohstoffen in tages- bzw. oberflächennahen Bereichen (von 0 bis 30 m bzw. von 30 bis 50 m) zeitlich

uneingeschränkt jederzeit auf die Tagesoberfläche z.B. durch Setzungen, Senkungen oder Tagesbrüche auswirken kann. Der Abbau in größeren Teufen (50 m und tiefer) hat nach der allgemeinen Lehrmeinung zum jetzigen Zeitpunkt keinen Einfluss auf die Tagesoberfläche mehr.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Grubenentwässerung über die Stollenmundlöcher zeitweise oder dauerhaft stattfinden kann. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die unterstromig gelegenen Grundstücke von austretenden Grubenwässern beeinflusst werden können.

Aufgrund des Sachverhalts zum Altbergbau wurde daher seitens des LGB dringend die Einbeziehung eines Baugrundgutachters bzw. Sachverständigen für Altbergbau empfohlen.

Der Empfehlung ist der Vorhabenträger nachgekommen und hat hierzu ebenso das Büro Häbelgeo, Bad Marienberg beauftragt. Aus der durchgeführten Untersuchung ergaben sich keine Hinweise auf bergbaulich bedingte Schwächezonen. Jedoch weist der Gutachter darauf hin, dass für das Bauen in Bergsenkungsgebieten grundsätzlich folgendes gilt:

Die Gründung der Bebauung soll mittels tragender Bodenplatte, auf einem lastverteilenden Schotterpolster erfolgen, um die möglichen Setzungsunterschiede zu reduzieren und die Bauwerkskonstruktion sollte auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt werden. Das Restrisiko von altbergbaulichen verursachten Nachsetzungen verbleibt jedoch beim Bauherrn.

### **3.16 Eisenbahnrechtliche Belange**

Die Flurstücke im Plangebiet unterlagen bis Anfang 2023 noch dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt gem. § 38 BauGB und durch diesen Rechtscharakter sowie die durch Planfeststellung erteilte Eigenschaft als Bahnbetriebsanlage nicht der kommunalen Planungshoheit.

Der Stadtrat hatte in seiner Sitzung am 27.01.2022 bereits den Beschluss gefasst, einen Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) beim Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz zu stellen. Ein entsprechender Antrag wurde mit Schreiben vom 01.02.2022 gestellt. Die Westerwaldbahn GmbH hat mit E-Mail vom 31.03.2022 mitgeteilt, dass keine Einwände gegen die Freistellung bestehen. Auf dieser Grundlage wurde das Freistellungsverfahren fortgeführt. Die Erteilung der Freistellung durch den Landesbetrieb Mobilität erfolgte mit Bescheid vom 15.02.2023, sodass nunmehr die kommunale Planungshoheit für die Aufstellung des Bebauungsplanes gegeben ist.

Südlich entlang des Plangebietes verläuft die Eisenbahnstrecke Betzdorf (Sieg) – Daaden, sodass weitere eisenbahnrechtliche Belange bei der Planung zu berücksichtigen sind.

Die Entfernung der Gleisanlagen zur südlichen Plangebietsgrenze, die hier identisch mit der Grundstücksgrenze der freigestellten Flurstücke ist, beträgt mindestens 5,50 m gemessen von der Gleisachse.

Im Hinblick auf die angrenzende Strecke Betzdorf – Daaden wird für die zukünftige Bebauung der freigestellten Flächen seitens des Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz auf die Beachtung der §§ 18 und 19 Landeseisenbahngesetz RLP (LEisenbG) hingewiesen.

Demnach bedürfen die Errichtung und die wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Sinne der Landesbauordnung an Eisenbahnen der Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität, wenn die Anlagen in einem Abstand von weniger als 60 m von der Mitte des nächsten Gleises entfernt liegen. Das ist vorliegend der Fall, womit die Zustimmung im Rahmen der Bauantragstellung einzuholen ist.

### **3.17 Immissionsschutz**

#### *Verkehrslärm*

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ist die Erstellung einer schalltechnischen Immissionsprognose erforderlich. Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens sind die „Belange des Umweltschutzes“, somit auch „Lärm“, gem. § 1 Abs. 6 BauGB ggf. mit möglicherweise anderen konkurrierenden Belangen gegeneinander und untereinander abzuwägen (Abwägungsgebot, § 1 Abs. 7 BauGB).

Neben dem Schutz des Vorhabens, das einen Ort der Besinnlichkeit, der Ruhe und der Andacht darstellt (angrenzender Bahnverkehr, Gewerbegebiet), ist auch die angrenzende Wohnbebauung vor Störungen, die aus dem Vorhaben resultieren, zu schützen (Verkehrslärm, Veranstaltungen in den Räumlichkeiten, Sonn- und Feiertagsnutzung etc.).

Der Vorhabenträger hat daher die Erstellung eines Lärmgutachtens beauftragt. Die Ergebnisse stehen noch aus und werden bis zur Offenlagefassung in die Planunterlagen integriert.

## **4. Planinhalt**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Durch den Ausschluss von Anlagen für kirchliche Zwecke im angrenzenden Gewerbegebiet entspricht die Schaffung eines Ausgleichsraumes dem städtebaulichen Gesamtkonzept. Darüber hinaus ist es städtebaulich sinnvoll, eine geeignete Nachnutzung für den Planbereich zu ermöglichen.

Ziel und Zweck der Planung ist es daher, für den Planbereich vorhabenbezogenes Baurecht für die Errichtung eines Freikirchlichen Gemeindehauses zu schaffen.

### **4.2 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen**

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt und beinhaltet gemäß § 12 Abs. 1 BauGB auch einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und einen Durchführungsvertrag. Im Bereich des VEP, der

hier innerhalb der Baugrenze liegt, ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB gebunden. Vielmehr wird das konkrete Vorhaben im Durchführungsvertrag näher beschrieben. Dies ermöglicht eine Anpassung des Vorhabens durch Anpassung des Durchführungsvertrages ohne zwingende Änderung des Bebauungsplanes.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schließt im vorliegenden Fall weitere Flächen außerhalb des VEP in den Geltungsbereich ein, die im Eigentum des Vorhabenträger stehen. Hierbei handelt es sich um den für die Freiflächengestaltung vorgesehenen Planbereich. Der Freiflächenplan wird im VEP mit dargestellt.

Für die allgemeinen Festsetzungen wird für die bessere Lesbarkeit der Pläne auf die Darstellungsmöglichkeiten der Planzeichenverordnung zurückgegriffen.

#### 4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Bereich des Plangebietes „Mischgebiet“ [MI] nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, wobei jedoch aufgrund der Nähe zum angrenzenden Gewerbegebiet und zur Eisenbahnstrecke, verschiedene schutzwürdige Nutzungen ausgeschlossen werden. Aufgrund der Eigenart der vorgesehenen Nutzung und der speziellen Lage des Plangebietes werden Wohngebäude und Beherbergungsbetriebe aufgrund der angrenzenden Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe sind ebenfalls nicht zulässig, da eine Zulassung mit dem Einzelhandelskonzept der VG Daaden-Herdorf nicht verträglich ist. Auch Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Plangebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungen setzen eine größere Flächenverfügbarkeit und bessere verkehrliche Anbindung voraus, die hier nicht gegeben ist. Die Mischnutzung beschränkt sich im vorliegenden Fall anlehnend an § 6 BauNVO auf die dort genannten Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehene Nutzung als Freikirchliches Gemeindezentrum wird im Durchführungsvertrag und im VEP näher beschrieben und verbindlich festgesetzt.

#### 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise werden im Wesentlichen durch die derzeit vorgesehene Bebauung bestimmt, ermöglicht aber auch für Nachnutzungen einen gewissen Spielraum.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen ermöglicht dem Vorhabenträger einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück. Die Festlegung von Firstrichtungen ist aus dem gleichen Grund nicht vorgeschrieben.

Die nördlichen Baugrenzen sind dem angrenzenden Verlauf des Hauptsammlers und dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet geschuldet. Um eine Überbauung des Kanals zu verhindern, wurde die Baugrenze am Schutzstreifen der Leitung orientiert. Da eine Bebauung innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes nicht zulässig ist, wurde auch hier die Baugrenze entsprechend zurückgenommen. Der VEP zeigt die vorgesehene Lage des Gebäudes innerhalb der Baugrenze.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie § 19 BauNVO im Plangebiet als Grundflächenzahl [GRZ] mit einem Höchstwert von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl [GFZ] ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 20 BauNVO mit maximal 0,8 zulässig. Es werden zwei Vollgeschosse im Plangebiet zugelassen.

Um unabhängig von der Geschossigkeit die absolute Höhenentwicklung der neuen Gebäude im Plangebiet steuern zu können, wird die maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull) vorgegeben. Dabei gilt als oberster Bezugspunkt die Oberkante der Dachhaut am First bzw. bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante der Attika.

#### 4.2.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wird nicht über den Bebauungsplan, sondern den Durchführungsvertrag geregelt.

#### 4.2.4 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

##### Hinweise zum Baugrund

In den Textfestsetzungen wurden unter Punkt III. „Hinweise und Empfehlungen“ die bei Eingriffen in den Baugrund zu beachtenden einschlägigen Regelwerke aufgeführt. Zudem werden für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorgeschlagen. Diese Hinweise und Empfehlungen wurden in die Textfestsetzungen aufgenommen, da das Risiko des Baugrundes grundsätzlich beim Bauherrn verbleibt. Der Bauherr soll damit nochmals auf die ohnehin zu beachtenden Regelwerke hingewiesen werden.

##### Archäologische Funde

Ähnliches gilt für etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.). Diese unterliegen gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht. Solche Funde sind der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz unverzüglich anzuzeigen. Die Generaldirektion ist zudem rechtzeitig (2 Wochen vorher) mittels Baubeginnanzeige über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren.

## 5. Auswirkungen der Planung

### 5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Nach Rückbau des ehemaligen Bahnhofsgebäudes zeigt sich das Plangebiet derzeit als Brachfläche. Die vorgesehene Nutzung als Freikirchliches Gemeindezentrum mit seinem Neubau und den gestalteten Außenflächen wird eine deutliche Aufwertung der Fläche ergeben.

### 5.3 Bodenordnende Maßnahmen

Die Vereinigung der Parzellen 177/4 und 177/6 zur Parzelle 177/7 wurde schon durchgeführt. Weitere Bodenordnende Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig.

## 6. Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche in m <sup>2</sup>	%-Anteil an der Gesamtfläche
Mischgebiet	4.370 m <sup>2</sup>	66,21%
Straßenverkehrsflächen Brücke "Am Füsseberg"	35 m <sup>2</sup>	0,53%
Fußweg Brücke zum Parkplatz	25 m <sup>2</sup>	0,38%
Private Grünfläche	2.170 m <sup>2</sup>	32,88%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>6.600 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>



## 7. **Rechtsgrundlagen** in der jeweils gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der BEK. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
6. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
7. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17. Mai 2013 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)
8. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
9. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. März 1978 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
10. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01. August 1977 zuletzt geändert durch §84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)
11. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 zuletzt geändert durch § 21 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GVBl. S. 29)

Hachenburg, Oktober 2023

gez. Kerstin Eiteneuer, B.Eng.  
Planeo Ingenieure GmbH