

für die Ortsgemeinde Arzbach

AZ: GB 3

1 DS 17/ 0057

Sachbearbeiter: Herr Anderie

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ortsgemeinderat Arzbach	öffentlich	15.06.2026

**Aufstellung eines Bebauungsplans "Am Bierhaus"/Am Bühl" der Ortsgemeinde Arzbach;
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB)****Sachverhalt:**

Eingangs wird auf die Beachtung evtl. vorliegender Ausschließungsgründe nach § 22 Abs. 1 Gemeindeordnung (GemO) und die aus § 22 Abs. 5 Satz 1 GemO resultierende Verpflichtung jedes Mandatsträgers, dem Vorsitzenden vor Beginn der Beratungen mögliche Ausschließungsgründe mitzuteilen, hingewiesen.

Die Ortsgemeinde Arzbach beabsichtigt, die im Ortseingangsbereich aus Richtung Bad Ems kommend im räumlichen Umfeld der Straßen „Am Bierhaus“ sowie „Am Bühl“ liegenden Bereiche aus Gründen der strukturellen Weiterentwicklung der Ortsgemeinde sowie der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne des Baugesetzbuchs (BauGB) einer geordneten baulichen Nutzung zuzuführen. Derzeit liegen die betroffenen Flächen im Umfeld der Straßen „Am Bierhaus“ und „Am Bühl“ entweder noch im Außenbereich bzw. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortsgemeinde Arzbach. Sowohl nach dem zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Beschlussvorlage noch geltenden Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Ems als auch nach dem in Kürze in Kraft tretenden neu aufgestellten Flächennutzungsplan für das Gebiet der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau sind/werden eine Reihe von Grundstücken als Wohnbaufläche (W) im Bereich der vorgenannten Straßenzüge dargestellt, deren künftige bauliche Nutzung durch einen Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan ermöglicht werden soll. Für die künftige bauliche Weiterentwicklung der Ortsgemeinde in Bezug auf die Schaffung zur Bebauung geeigneter Grundstücke und damit verbunden der Ansiedlung weiterer Einwohner stehen der Ortsgemeinde gegenwärtig keine weiteren geeigneten Flächen zur Verfügung. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans verfolgt die Ortsgemeinde das Ziel, eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung von Arzbach zu ermöglichen und bedarfsgerechte Wohnbauflächen bereitzustellen. Insbesondere soll ein Angebot für junge Familien und ortsverbundene Personen geschaffen werden, die in Arzbach wohnen und dort wohnen bleiben möchten oder sich künftig in der Ortsgemeinde ansiedeln möchten. Damit soll die örtliche Bevölkerungsstruktur stabilisiert, die Auslastung gemeindlicher und sozialer Infrastruktur unterstützt und die langfristige Entwicklung der Ortsgemeinde gestärkt werden. Zugleich kann die Schaffung zusätzlicher Wohnmöglichkeiten mittelbar auch zur Sicherung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Ortsgemeinde beitragen, insbesondere durch eine stabile Einwohnerentwicklung und die damit verbundenen Gemeindeanteile an der Einkommensteuer. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans sollen die künftigen städtebaulichen Planungen der Ortsgemeinde in geordnete Bahnen gelenkt und städtebauliche Fehlentwicklungen verhindert werden.

Der räumliche Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans ist auf dem dieser Beschlussvorlage beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Beschlussvorlage ist, durch eine unterbrochene dicke schwarze Linie umgrenzt.

Es ist nach den Planungsvorstellungen der Ortsgemeinde beabsichtigt, für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den nachfolgenden Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekanntzumachen. Durch diesen Planaufstellungsbeschluss wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans eröffnet und in Gang gesetzt.

Beschlussvorschlag:

Aufgrund der § 2 ff. Baugesetzbuch (BauGB) wird mit dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Bierhaus“/„Am Bühl“ der Ortsgemeinde Arzbach beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplans ist im beigefügten Katasterplanauszug, der Bestandteil des Beschlusses ist, mit einer unterbrochenen dicken schwarzen Linie umgrenzt.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister