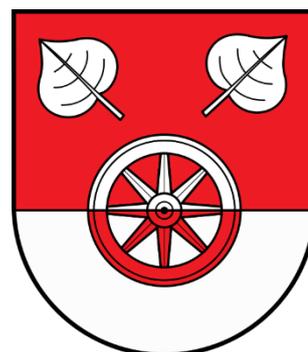


BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBE- UND WOHN-PARK AM BAHNHOF“
ORTSGEMEINDE SIERSHAHN



VERBANDSGEMEINDE WIRGES
WESTERWALDKREISKREIS

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Verfahren gem. § 13a BauGB

Stand: 06.02.2025

RU-PLAN

Hauptstraße 27, 56414 Dreikirchen

Telefon: 06435 – 5090 – 0

E-Mail: info@ru-plan.de

Internet: www.ru-plan.de



Impressum

Auftraggeber: Ortsgemeinde Siershahn

Auftragnehmer: **RU-PLAN**
Hauptstraße 27, 56414 Dreikirchen
Tel.: 06435 - 50900
E-Mail: info@ru-plan.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Claudia Renz, Landespflege
M. Sc. Laura Wengenroth, Raumplanung

Bearbeitungsstand Verfahrensstufen

- Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Stand: 06.02.2025
- Entwurf zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Stand:
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
Stand:

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass	1
2	Planungserfordernis	1
3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	1
4	Verfahren	3
5	Städtebauliche Rahmenbedingungen	4
5.1	Übergeordnete Planvorgaben/Raumordnung.....	4
5.2	Lage und Ausprägung des Plangebietes	5
5.3	Verkehrerschließung	8
5.4	Technische Erschließung.....	8
5.5	Sonstige übergeordnete Belange und Hinweise der Träger öffentlicher Belange	9
6	Inhalte des Bebauungsplans	10
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung	11
6.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche / Nebenanlagen / Fläche für Stellplätze und Garagen.....	12
6.4	Private Verkehrsflächen.....	12
6.5	Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	12
6.6	Private Grünflächen	13
6.7	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	13
6.8	Gestalterische und sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
6.9	Landespflegerische Festsetzungen	15
7	Berücksichtigung von übergeordneten Vorgaben und Umweltbelangen	17
7.1	Auswirkungen auf übergeordnete freiraumbezogene Vorgaben.....	17
7.2	Auswirkungen auf Natura 2000.....	17
7.3	Auswirkungen auf die Schutzgüter.....	20
7.4	Auswirkungen auf den Artenschutz.....	29
7.5	Eingriffsbilanzierung	32
8	Umsetzung des Planes / Flächenbilanz	33
8.1	Bodenordnung	33
8.2	Flächenbilanz	33
	Literatur- und Quellenverzeichnis	34

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus dem FNP der VG Wirges	2
Abbildung 2: Auszug aus dem RROP 2017	4
Abbildung 3: Lage des Plangebietes	5
Abbildung 4: Nördlicher, gewerblich genutzter Bereich des Plangebietes und angrenzend entlang der Bunzlauer Straße	6
Abbildung 5: Südlicher, wohnbaulich genutzter bzw. brachgefallener Bereich des Plangebietes entlang der Bahnhofstraße	7
Abbildung 6: Teilflächen des FFH-Gebietes „Westerwälder Kuppenland“ (braun) mit Lebensraumtypen (grau) im Umfeld des Plangebiets	17
Abbildung 7: Vogelschutzgebiet „Westerwald“ im Umfeld des Plangebiets	19
Abbildung 8: Strauchgruppe, Blick vom Lagerplatz aus in Richtung Osten	22
Abbildung 9: Einzelbaum (Linde), Blick aus westlicher Richtung in das Plangebiet hinein	23
Abbildung 10: Straßenrand im Einmündungsbereich zwischen L 313 und Plangebiet, Aufnahme aus südlicher Richtung mit Blick auf die L 313	24
Abbildung 11: Aufschüttung (vor der Entwicklung der Ruderalvegetation), Aufnahme aus östlicher Richtung mit Blick auf die vorhandenen Gebäude	24
Abbildung 12: Gartenbrache am Rand des versiegelten Lagerplatzes	25
Abbildung 13: Wohngebäude an der Bahnhofstraße mit Linde im Vordergrund	25
Abbildung 14: Lagerplatz im Bereich des Flurstücks 1962/5 zwischen den Gebäuden im Plangebiet	26
Abbildung 15: Lagerplatz im Bereich des Flurstücks 1962/4 in Richtung Bunzlauer Straße	26
Abbildung 16: Parkplatz an der Bahnhofstraße, im Hintergrund Wohnhaus, Lagerhalle (HN1) und Linde (BF3)	27
Abbildung 17: Industriebrachegelände im Osten des Plangebietes, im Vordergrund bewachsen mit ruderalen Arten (tu), im Hintergrund verbuschter Bereich mit Entwicklung zum Vorwaldstadium (gd)	27

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bestimmung des Biotopwertes vor dem Eingriff	32
---	----

1 Planungsanlass

Die Ortsgemeinde Siershahn beabsichtigt die städtebauliche Neuordnung und Wiedernutzbar-machung einer Industriebrache mit einer Größe von ca. 1,0 ha am nordwestlichen Ortsrand. Es handelt sich um das ehemalige Betriebsgelände der Firma *Steuler*, welches seit Jahrzehnten mit unterschiedlicher Nutzung frequentiert ist, ohne die vorhandenen Immobilien zu modernisieren bzw. zu erhalten. Im Bereich des Plangebietes ist bereits eine Bebauung mit u.a. Lager- und Gewerbehallen sowie Wohngebäuden vorhanden, die teilweise erhebliche städtebauliche Missstände aufweist. Der Vorhabenträger beabsichtigt die gewerbliche Nutzung im nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich zu erhalten und einen Teil der Hallen und Gebäude im südlichen Bereich abzureißen, um dort sowie im Bereich einer Brachfläche einen Gewerbe- und Wohnpark in Form von mehreren freistehenden Einzelhäusern zu errichten. Die Zielsetzung erstreckt sich auf die Herstellung eines nutzungsgemischten Quartieres. Demnach sollen im zukünftigen Gewerbe- und Wohnpark sowohl gewerbliche Unternehmen entsprechende Räumlichkeiten vorfinden als auch Wohnungen angeboten werden. Die Ortsgemeinde Siershahn befürwortet das Bauvorhaben, da einerseits dem erhöhten Bedarf an Wohnbauflächen Rechnung getragen wird und die lokale Wirtschaft gestärkt wird und andererseits der städtebauliche Missstand an einem der Ortseingänge von Siershahn beseitigt wird. Um die Bevölkerung mit zusätzlichem Wohnraum und einem erweiterten Angebot an gewerblichen Dienstleistungen versorgen zu können sowie das Ortsbild aufzuwerten, möchte die Ortsgemeinde Siershahn entsprechende Voraussetzungen zur Realisierung des Bauvorhabens schaffen.

2 Planungserfordernis

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan ist demnach nicht vorhanden. Die derzeitige Nutzung ist überwiegend gewerblich, vereinzelt auch wohnbaulich geprägt. Zur Errichtung der zu Wohn- und Gewerbe-zwecken dienenden Einzelhäuser und städtebaulichen Neuordnung des Quartieres ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Weiterhin ist eine planungsrechtliche Steuerung notwendig, um eine verträgliche städtebauliche Weiterentwicklung des Geländes im Einklang mit der näheren Umgebung zu ermöglichen. Der gesetzlich verankerte Grundsatz der Erforderlichkeit i.S.d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB ist somit erfüllt. Die Ortsgemeinde Siershahn fasst daher einen Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbe- und Wohnpark am Bahnhof“. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dies bedeutet, dass die grundsätzliche Darstellung im Flächennutzungsplan auf der Ebene des Bebauungsplanes auszufüllen beziehungsweise zu konkretisieren ist. Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges (Genehmigungsfassung August 2017) ist das Plangebiet als *gewerbliche Baufläche* dargestellt (s. nachfolgende Abbildung). Die Entwicklung einer Mischbaufläche weicht von den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans ab (im Sinne der Bodennutzung). Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die

geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf jedoch nicht beeinträchtigt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine städtebauliche Neuordnung, die Beseitigung städtebaulicher Missstände sowie die Aufwertung des Ortsbildes von Siershahn verbunden. Das Gebiet grenzt an ein vorhandenes Wohngebiet an und ist in die bebaute Ortslage und das Straßennetz integriert. Die städtebauliche Ordnung ist somit gewährleistet. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan anzupassen.

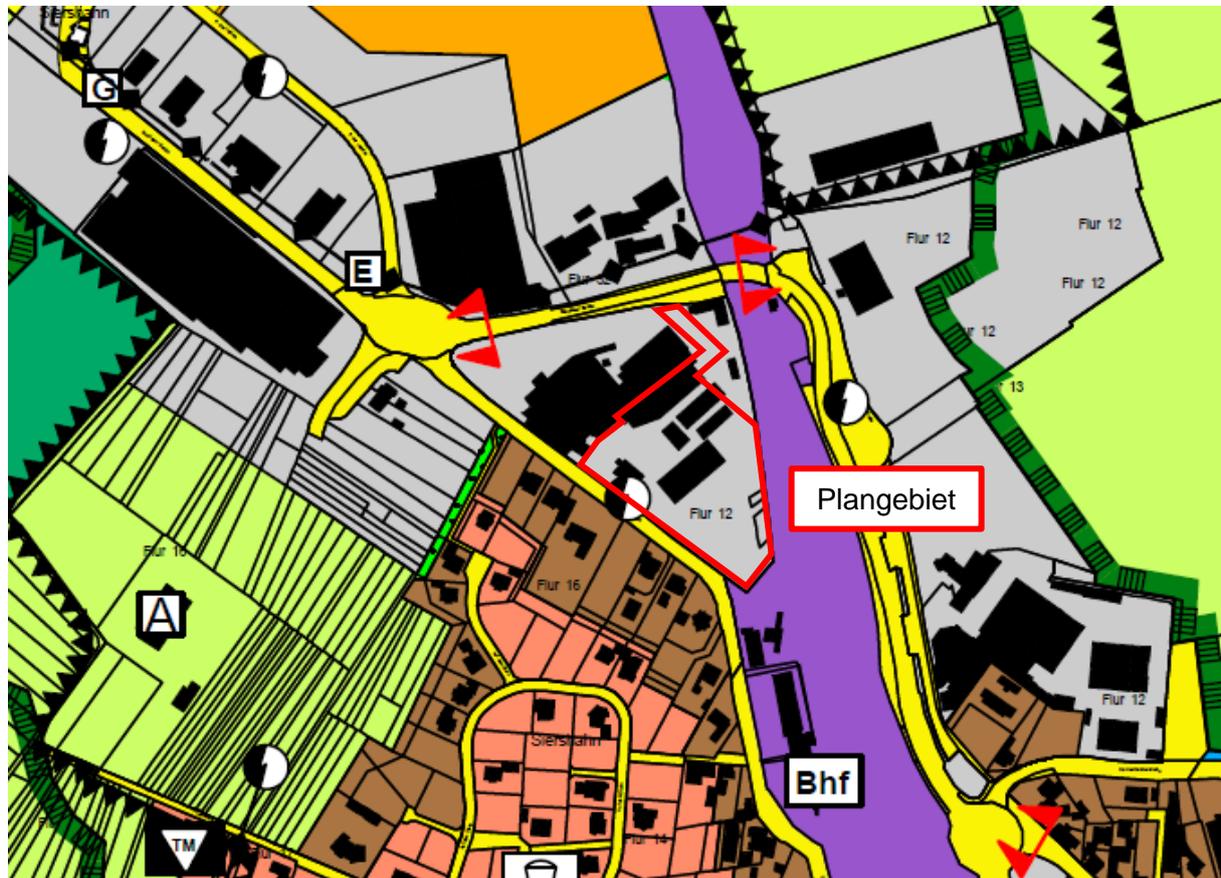


Abbildung 1: Auszug aus dem FNP der VG Wirges

Quelle: VERBANDSGEMEINDE WIRGES 2019, Abruf am 10.02.2023

4 Verfahren

Mit dem Planvorhaben wird die städtebauliche Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche (Wiedernutzbarmachung) vollzogen und der Nachfrage der Bevölkerung nach Wohnraum sowie dem Bedarf an gewerblichen Dienstleistungen Rechnung getragen. Die Festsetzung des Mischgebietes erfolgt somit auf der Rechtsgrundlage des § 13a Abs. 1 BauGB.

Die Bebauungsplanung erfüllt die entsprechenden Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt rund 2.646 m² (6.616 m² x 0,4) und liegt damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Es handelt sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Weiterhin sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben (vgl. Ausführungen in Kap. 7).

Die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 u. 2 BauGB sind somit gegeben. Es gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 u. 3 S. 1 BauGB. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

5 Städtebauliche Rahmenbedingungen

5.1 Übergeordnete Planvorgaben/Raumordnung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung, die für den Geltungsbereich des Plangebiets im Regionalen Raumordnungsplan 2017 (RROP 2017) der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald enthalten sind, anzupassen. Der Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Wohnpark am Bahnhof“ ist im RROP 2017 als *Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe* dargestellt. Der südliche Bereich befindet sich darüber hinaus innerhalb einer als *Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund* dargestellten Fläche. Östlich und südlich des Geltungsbereichs grenzt außerdem ein *Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz* an. Die Bereiche der Bahn- und Straßentrasse im Osten sind zudem als *regionale Straßen- bzw. Schienenverbindung* dargestellt.

Nach der Grundsatzbestimmung G 63 soll der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt innerhalb der *Vorbehaltsgebiete Regionaler Biotopverbund* bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Bei der dargestellten Fläche handelt es sich um eine Industriebrache, die mit Gebüsch und Gehölzen bestanden ist. Sie bietet aufgrund der Biotopstrukturierung nur einen eingeschränkten Lebensraum für Tiere. Aufgrund der bandartigen Siedlungsstruktur entlang der Bahnstrecke und der Darstellung im FNP bietet es sich an, die vorhandene Lücke mit einer baulichen Nutzung zu füllen. Der Grundsatzbestimmung wird zudem durch einen geplanten 10 m breiten Grünstreifen entlang der Bahnstrecke Rechnung getragen.

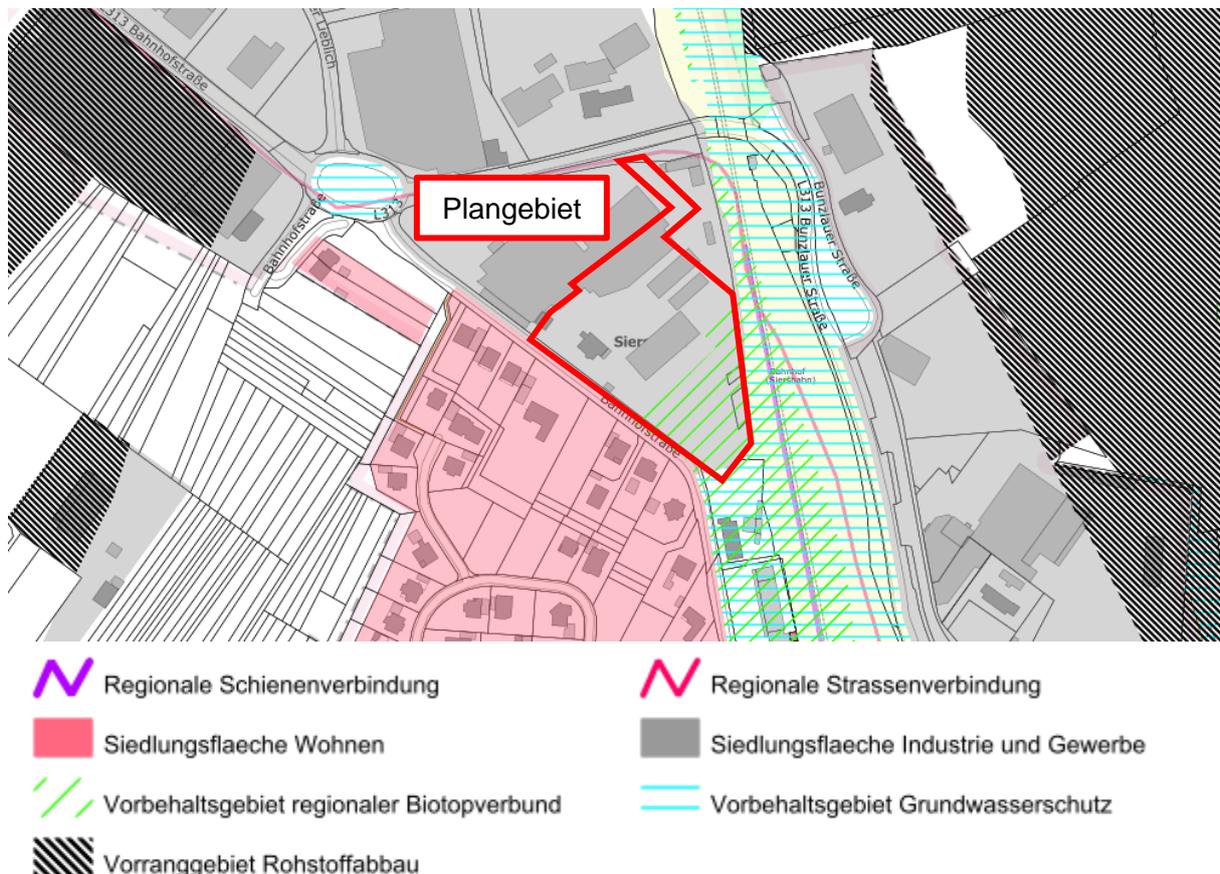


Abbildung 2: Auszug aus dem RROP 2017

Quelle: PLANUNGSGEMEINSCHAFT MITTELREIN-WESTERWALD 2017, Abruf am 10.02.2023

Sonstige übergeordnete Vorgaben oder Funktionszuweisungen sind nicht vorgenommen. Die Siedlungsentwicklung findet damit nach den allgemeingültigen Planungsgrundsätzen statt.

5.2 Lage und Ausprägung des Plangebietes

Das ca. 1,0 ha große Plangebiet erstreckt sich am nordwestlichen Ortsrand von Siershahn im Bereich des Übergangs der Wohnbebauung zur gewerblichen Nutzung und umfasst die Flurstücke 1962/5, 1941/2 und 1945/1 der Flur 12 sowie einen Teilbereich des Flurstücks 5020/127 und der Flur 32. Es wird im Norden durch die Bebauung entlang der *Bunzlauer Straße*, im Osten durch die Bahnlinie und im Südwesten durch die *Bahnhofstraße* begrenzt. Südlich angrenzend befindet sich zudem der Bahnhof von Siershahn.



Abbildung 3: Lage des Plangebietes

Quelle: MKUEM 2024, Abruf am 10.02.2023

Das Plangebiet liegt auf einer mittleren Höhenlage von 305 m über NN., wobei es ein leichtes Gefälle nach Osten in Richtung der angrenzenden Bahnlinie verzeichnet. Es gehört dem Landschaftsraum „Montabaurer Senke“ (Nr. 324.2) und damit der naturräumlichen Einheit der Großlandschaft „Westerwald“ (Nr. 32) an. Der Landschaftsraum wird unter anderem durch den Abbau und die Weiterverarbeitung von Ton gekennzeichnet, wie unmittelbar östlich des Plangebietes mit der Tongrube *Lieblich II* und etwa 400 m westlich entfernt mit der Tongrube *Hohewiese* deutlich wird. Der Tonabbau in der Grube *Lieblich II* ist inzwischen abgeschlossen und das Gelände wird in nächster Zeit rekultiviert, sodass in fußläufiger Erreichbarkeit des Plangebietes voraussichtlich ein Naherholungsort entstehen wird. Weitere angrenzende Nutzungen sind einige Gewerbebetriebe im Norden sowie ein Wohngebiet innerhalb des Bebauungsplanes „Bahnhofsviertel“ im Südwesten.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist durch unterschiedliche Nutzungen im Bereich eines ehemaligen Industriestandorts geprägt. Der nördliche Teil ist mit Gebäuden bestanden, der südliche Teil ist brachgefallen. Die Gebäude werden unterschiedlich genutzt: im Bereich entlang der *Bunzlauer Straße* sind überwiegend Gewerbebetriebe vorhanden und entlang der *Bahnhofstraße* ist eine Wohnnutzung vorzufinden. Der Grünflächenanteil im Süden des Gebietes ist im Vergleich zum restlichen Gelände sehr hoch, da im Bereich der Industriebranche durch natürliche Sukzession ein großflächiger Bewuchs mit ruderalen Arten entstanden ist. Einen Überblick über das Plangebiet sowie die angrenzenden Nutzungen geben die nachfolgenden Fotos:



Abbildung 4: Nördlicher, gewerblich genutzter Bereich des Plangebietes und angrenzend entlang der Bunzlauer Straße

Quelle: EIGENE AUFNAHMEN vom 09.01.2023



Abbildung 5: Südlicher, wohnbaulich genutzter bzw. brachgefallener Bereich des Plangebietes entlang der Bahnhofstraße

Quelle: EIGENE AUFNAHMEN vom 09.01.2023 und 29.10.2024

5.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über die nördlich verlaufende *Bunzlauer Straße* / L 313 sowie die südwestlich verlaufende *Bahnhofstraße*, die wiederum unmittelbar an die *Bunzlauer Straße* / L 313 anschließt. Über die L 313 ist die Anschlussstelle Ransbach-Baumbach der Autobahn A 3 innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Somit ist eine gute Anbindung an die Großräume Köln und Frankfurt sichergestellt. Durch die fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofs in Siershahn ist darüber hinaus auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gegeben. Vom Bahnhof aus verkehren in regelmäßigen Abständen Züge (RB 29 nach Limburg) und Busse (Linien 420, 425, 458, 461, 481, 485 sowie 958). Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die *Bunzlauer Straße* und die *Bahnhofstraße* gesichert und wird durch die Bebauungsplanaufstellung nicht berührt.

5.4 Technische Erschließung

Wasserversorgung

Die bestehenden Gebäude sind bereits an die Wasserversorgung angeschlossen. Die neu zu errichtenden Gebäude werden über einen Anschluss an das bestehende Wasserleitungsnetz an das öffentliche Netz der Wasserversorgung angebunden. Dabei wird vom Maßnahmenträger der Nachweis geführt, dass für das Gebiet des Bebauungsplanes das Wasserdargebot für Trink-, Brauch- und Löschwasser noch ausreichend und ein genügender Wasserdruck vorhanden ist.

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Hinweis: Die wassertechnische Planung wird noch durchgeführt. Abschließende Ergebnisse liegen noch nicht vor. Die u.s. Ausführungen sind lediglich Annahmen. Änderungen sind möglich.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in den Mischwasserkanal im Bereich der *Bahnhofstraße* eingeleitet. Die Ortsgemeinde Siershahn ist über einen Verbindungssammler an die bestehende Kläranlage *Aubach* im Bereich der Gemarkung Dernbach angeschlossen. Das anfallende Abwasser des Ortes wird der Kläranlage zugeführt und dort mechanisch-biologisch gereinigt. Bei der Abwasserentsorgung wird vom Maßnahmenträger ein hydraulischer Nachweis geführt, dass die vorhandenen Kanalleitungen noch in der Lage sind, die zusätzlich anfallenden Abwasser aus dem Bebauungsplangebiet schadlos aufzunehmen und dass die Kapazität der Kläranlage noch ausreicht, das zusätzlich anfallende Schmutzwasser ordnungsgemäß zu reinigen.

Oberflächenwasser

Das auf den Dachflächen und befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird der geplanten Regenrückhaltefläche innerhalb des Plangelandes zugeführt und gedrosselt über den vorhandenen Kanalanschluss in den Mischwasserkanal in der *Bahnhofstraße* eingeleitet. Dazu wird ein Entwässerungskonzept erstellt, welches einen Nachweis über die anfallenden Wassermengen sowie die Leistungsfähigkeit der bestehenden Leitungen, die Konzeption der Rückhaltung auf dem Gelände und einen Überflutungsnachweis enthält.

Energieversorgung

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

5.5 Sonstige übergeordnete Belange und Hinweise der Träger öffentlicher Belange

Bergbau/Altbergbau

In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Sollten bei den geplanten Bauvorhaben Indizien für Bergbau gegeben sein, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zur objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

- wird hinsichtlich Altbergbau im weiteren Verfahren ergänzt -

Geologie/Boden

Für das Gebiet liegt entsprechend der Daten des LANDESAMTS FÜR UMWELT (LfU) eine Gefährdung bezüglich des Radonpotenzials vor. Das Radonpotenzial im Änderungsbereich beträgt 23,5. Bei einem Radonpotenzial von 44 wird erwartet, dass der Referenzwert in Gebäuden dreimal häufiger überschritten wird als im Bundesdurchschnitt. Die Radonkonzentration beträgt 24.800 Bq/m³ (LANDESAMT FÜR UMWELT 2021, letzter Aufruf 05.09.2024). Es wird empfohlen, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100.000 Bq/m³ oder einem Radonpotenzial über 44 besondere Maßnahmen beim Bau zu erwägen. Seitens des Bauherrn sind eigenverantwortlich entsprechende Untersuchungen vorzunehmen und Vorkehrungen zu treffen. Effiziente und auch preiswerte Maßnahmen zum Schutz gegen Radon lassen sich am besten beim Neubau eines Gebäudes verwirklichen. Eine entsprechende Empfehlung ist unter den Hinweisen der Textfestsetzungen (Teil C, Ziff. 2.3 der Textfestsetzungen) enthalten, die eigenverantwortlich von den Bauträgern zu beachten sind.

Die Hangstabilität sowie Massenbewegungen wie Rutschungen und Steinschlag sind für das Gebiet nicht kartiert.

6 Inhalte des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan ist demnach nicht vorhanden.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Bebauungsplangebiets wird ein **Mischgebiet (MI)** nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die Umgebung des Plangebietes wird durch eine gemischte Nutzung geprägt. Nördlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lieblich“, der ein Gewerbe- und ein Sondergebiet festsetzt. Im Südosten, durch Bahntrasse und L 313 getrennt, befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Maifang“ (1. Änderung), der ein Gewerbegebiet sowie Gleisanlagen festsetzt. Im Süden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhofsviertel“ mit der Festsetzung von Mischgebiet sowie Allgemeinem Wohngebiet an. Somit entspricht die Festsetzung eines Mischgebietes einer Abstufung von der gewerblichen Nutzung im Norden und Osten hin zu der wohnbaulichen Nutzung im Süden.

Mit der Festsetzung des Mischgebiets soll ein Übergang zwischen dem aktuellen Nebeneinander von wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen geschaffen werden. Durch die Verbindung von Wohnen und nicht störenden Gewerbebetrieben wird das Ziel einer lebendigen und urbanen Nutzungsmischung verfolgt. Aufgrund dessen sind innerhalb des Mischgebietes folgende Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1-5 BauNVO zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zum Schutz der Wohnfunktion sind alle nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen negative städtebauliche Auswirkungen auf das Plangebiet vermeiden werden. Zu den generell unzulässigen Vergnügungsstätten zählen u.a.:

- Spiel- und Automatenhallen sowie Spielcasinos,
- Diskotheken,
- Nachtlokale jeglicher Art sowie
- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Vergnügungsstätten können durch so genannte Trading-Down-Effekte negative Auswirkungen auf die übrigen zulässigen Nutzungen entfalten und den Gebietscharakter nachteilig beeinträchtigen. Darüber hinaus dient der Ausschluss insbesondere zum Schutz der angrenzenden sowie gebietsinternen Wohnnutzung vor Immissionen u.a. durch eine Zunahme des Publikumsverkehrs sowie zur Vermeidung eines Imageverlusts von Siershahn.

Diese einschränkenden Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung dienen zur vorsorglichen Vermeidung von Störungen in Form von Lärm und sonstigen Immissionen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die **Grundflächenzahl (GRZ)**, die **Geschossflächenzahl (GFZ)** und die **Zahl der Vollgeschosse (Z)** gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung sowie durch die **Gebäudehöhe (H)** festgelegt.

Innerhalb des Plangebietes werden die Vorgaben in Anlehnung an die Bau- und Dichtestruktur der angrenzenden bebauten Bereiche getroffen. Es wird eine **GRZ von 0,4** und eine **GFZ von 1,2** festgesetzt. Zur Einschränkung der Versiegelung ist die **GRZ mit 0,4** niedriger festgesetzt als nach § 17 BauNVO empfohlen. Damit wird dem Vermeidungsgebot durch Verringerung der Versiegelung Rechnung getragen. Ebenfalls zur Verringerung der Versiegelung trägt die erhöhte Zahl von **max. 3 bzw. 4 Vollgeschossen** bei einer **GRZ von 1,2** bei. Dadurch ist es möglich, statt in die Breite vielmehr in die Höhe zu bauen und den Flächenverbrauch zu reduzieren. Im Bereich des MI 1 sind max. 4 Vollgeschosse zulässig, im Bereich des MI 2 sind max. 3 Vollgeschosse zulässig. Die niedrigere Zulässigkeit der Vollgeschosse entlang der *Bahnhofstraße* ist auf die gegenüberliegende Bestandsbebauung zurückzuführen. Der in diesem Bereich rechtskräftige Bebauungsplan „Bahnhofsviertel“ setzt max. 2 Vollgeschosse fest, sodass durch die Staffelung in MI 1 und MI 2 ein fließender Übergang hin zu einer verdichteten Bauweise ermöglicht werden kann.

Da innerhalb des Plangebietes auch eine Tiefgarage hergestellt werden soll, wird über die GRZ hinaus eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche für die baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Erhöhung bis zu einer GRZ von 0,6 wird die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen ermöglicht. Es ist städtebaulich gewünscht, den Parkdruck von den öffentlichen Straßen zu nehmen und den ruhenden Verkehr unter die Erde zu verlegen. In Verbindung mit der festgesetzten Erdüberdeckung und Begründung von Tiefgaragen, werden Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens durch die ermöglichte höhere Versiegelung minimiert.

Eine klare Begrenzung der Gebäudevolumen mittels der o.g. Festsetzungen und eine Festlegung der maximalen Höhenlage der Gebäude sind aus städtebaulicher Sicht notwendig, um die Einbindung in die vorhandene Topografie und die vorhandene Umgebungsbebauung sicher zu stellen. Daher wird als bedeutender Planungsfaktor die maximale Höhe der Gebäude zur Begrenzung der Höhenentwicklung eingesetzt. Es wird analog zur Anzahl der Vollgeschosse zwischen dem Bereich entlang der *Bahnhofstraße*, also gegenüber der Bestandsbebauung, sowie dem rückwärtigen Bereich des Plangebietes unterschieden.

MI 1 – Gebäudehöhe (H) als Höchstmaß

H = 14,5 m für Satteldächer und sonstige geneigte Dachformen über 16 Grad

H = 14,0 m für einseitige Pultdächer über 16 Grad

H = 13,5 m für Flachdach und flachgeneigte Dächer von 0 bis 16 Grad

MI 2 – Gebäudehöhe (H) als Höchstmaß

H = 12,0 m für Satteldächer und sonstige geneigte Dachformen über 16 Grad

H = 11,5 m für einseitige Pultdächer über 16 Grad

H = 11,0 m für Flachdach und flachgeneigte Dächer von 0 bis 16 Grad

Der obere Bezugspunkt ist die obere Dachbegrenzungskante (Firstlinie bei geneigten Dächern, Attika bei Flachdächern). Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Kanaldeckel im Bereich der *Bahnhofstraße*. Die Höhenlage des unteren Bezugspunktes zwischen den festgesetzten Kanaldeckeln ist durch lineare

Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Kanaldeckeln zu ermitteln.

Durch sonstige Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (bspw. Photovoltaik und Solarnutzung) sind Überschreitungen der zulässigen Oberkante um bis zu max. 1,0 m möglich. Da es sich nicht um vollflächige Anlagen handelt und die Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung marginal sind, ist dies städtebaulich vertretbar.

6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche / Nebenanlagen / Fläche für Stellplätze und Garagen

Innerhalb des Plangebiets ist die **offene Bauweise** vorgeschrieben. Im Rahmen der offenen Bauweise müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden und die Längen der Baukörper dürfen nicht mehr als 50 m betragen. Es ist die Errichtung von **Einzelhäusern** möglich. Damit entspricht die vorgegebene Bauweise der offenen Bautypologie der Umgebungsbebauung.

Die überbaubaren Flächen sind durch **Baugrenzen** definiert. Zur Bahnhofstraße beträgt der Abstand 5 m, sodass ein offener Straßenraum erhalten bleibt. Das Baufenster weist eine Tiefe von durchgängig 25 m auf. Es ist in einer rechtwinkligen L-Form angeordnet und schafft dadurch eine Art Innenhofcharakter, der die Zielsetzung eines lebendigen und urbanen Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten unterstützen kann. Zudem ist das Baufenster von der angrenzenden Bahnlinie als Immissionsquelle abgewendet.

Im Plangebiet ist die Herstellung von **Tiefgaragen** beabsichtigt. Durch die Zulässigkeit dieser sowohl inner- als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche soll eine Dominanz oberirdischer **Stellplätze** vermieden werden. Stellplätze sind aufgrund der gewerblichen Nutzung zugunsten des Kundenverkehrs jedoch auch oberirdisch möglich.

6.4 Private Verkehrsflächen

Das Plangebiet grenzt an die *Bahnhofstraße* an, welche eine der beiden Erschließungsachsen darstellt. Damit das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das mit der Ausweisung des Mischgebietes verbunden ist, nicht ausschließlich im Bereich der *Bahnhofstraße* anfällt, wird eine zusätzliche Anbindung an die *Bunzlauer Straße* / L 313 in Form einer privaten Verkehrsfläche festgesetzt. Das Flurstück 1962/4 der Flur 3, welches überwiegend für die zweite Erschließungsachse genutzt wird, befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers, das Flurstück 5020/127 der Flur 32 im Eigentum der Ortsgemeinde. Da die private Verkehrsfläche ausschließlich einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger dient und weder Durchgangsverkehr noch Ziel- und Quellverkehr umliegender Bereiche aufnehmen muss, sind die Voraussetzungen dafür hier gegeben. Die Breite der privaten Verkehrsfläche ist aufgrund des ausschließlichen Anliegerverkehrs auf den typischen Begegnungsfall PKW / PKW abgestellt. Gemäß den *Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen* (RASt 06) ist für diesen Begegnungsfall eine Breite von 4,75 m vorgegeben, sodass die festgesetzte Breite von 6,0 m ausreichend ist. Die Abmessungen der Radienbildung im Kurvenbereich sowie zum Bestandsanschluss an die L 313 ist auf ein dreiaxsiges Müllfahrzeug mit Nachlaufachse mit einer Länge von 9,95 m ausgelegt.

6.5 Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Durch das Vorhaben kommt es zu einer Erhöhung des Versiegelungsanteils, sodass Niederschlagswasser nicht mehr in dem Maße wie bisher versickern kann. Dies führt zu einem verstärkten oberirdischen Abfluss. Aus diesem Grund werden entsprechende Flächen für die

Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. Demnach wird anfallendes Oberflächenwasser über Sammelleitungen dem geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt. Von dort wird das Oberflächenwasser gedrosselt in den vorhandenen Kanal in der *Bahnhofstraße* abgeleitet. Bei der Bemessung der Festsetzung der Fläche für die Regenrückhaltung werden die notwendigen Flächen für Wartungsarbeiten, Zufahrten, Drosselschacht und Notüberlauf berücksichtigt.

Die entsprechenden hydraulischen Berechnungen und Nachweise werden im Rahmen der Entwässerungsplanung geführt. Weitere Details zur Ausgestaltung werden im Rahmen der wasserrechtlichen Fachplanungen festgelegt.

6.6 Private Grünflächen

Aufgrund der Zielsetzung eines lebendigen und urbanen Charakters des Plangebietes werden Grünflächen festgesetzt, die dem Aufenthalt und der Begegnung der innerhalb des Plangebietes wohnenden und arbeitenden Bevölkerung dienen sollen. Die privaten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

6.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass die planaufstellende Gemeinde durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan dafür Sorge zu tragen hat, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes das Plangebiet nicht beeinträchtigen.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich eine Bahnlinie (Siershahn – Mogendorf), die L 313 (*Bunzlauer Straße*) einschließlich Kreisverkehr, ein Tontagebaubetrieb sowie mehrere Gewerbebetriebe (u.a. ein Baustoffzentrum), die als Immissionsquellen betrachtet werden.

Zur Beurteilung von immissionsschutzrechtlichen Belangen (hinsichtlich Verkehrs- und Gewerbelärm) wurde das schalltechnische Ingenieurbüro Pies GbR (Birkenstraße 34, 56154 Boppard) mit einer Prognose der Schallimmissionen beauftragt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die innerhalb des Plangebietes zu erwartenden Gewerbe- und Verkehrsgeräuschimmissionen ermittelt und beurteilt.

Die Ergebnisse der Prognose sind noch nicht abschließend, sodass die konkreten Maßnahmen im weiteren Verfahren ergänzt werden.

6.8 Gestalterische und sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die gestalterischen Vorgaben werden auf ein Minimum beschränkt. Die Baugestaltungsfreiheit des Bauherrn soll nicht zu stark eingeschränkt werden, was auch durch die laufende Rechtsprechung untermauert wird.

Dachgestaltung

Innerhalb des Baugebiets sind sowohl geneigte Dachformen mit einer maximalen Dachneigung von bis zu 45° als auch Flachdächer möglich. Die Zulässigkeit von Flachdächern ermöglicht ein zeitgemäßes, aber auch kostengünstiges Bauen.

Werbeanlagen

Innerhalb des Bebauungsplanes werden Festsetzungen zur Regelung von Werbeanlagen getroffen. Diese dienen der Sicherung eines ansprechenden Ortsbildes in einer sichtexponierten Lage an einem der Ortseingänge von Siershahn. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Aufwertung und Beseitigung von städtebaulichen Missständen. Die Herstellung von großformatigen Werbetafeln in Form von Türmen und Pylonen würde diese Aufwertungsbemühungen konterkarieren. Insbesondere blinkende oder grelle Werbeanlagen wirken störend und haben negative Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sodass auch diese unzulässig sind.

Die *Bahnhofstraße* stellt einen der Eingänge nach Siershahn dar, generiert also den ersten Eindruck, den Ortsfremde erhalten. Dementsprechend kommt der *Bahnhofstraße* eine besondere Bedeutung für das Ortsbild zu. Es ist daher nicht wünschenswert, dass ausgerechnet an dieser Stelle eine Überfrachtung mit Werbeanlagen ortsfremder Betriebe erfolgt. Die Festsetzung berücksichtigt daher ausschließlich ortsansässige Betriebe, das heißt Werbung am Ort der eigenen Leistung. Ortsansässige Betriebe haben nämlich das berechtigte Anliegen in angemessener Weise auf sich aufmerksam zu machen. Eine Werbeanlage für Fremdgewerbepurposes dient dagegen nicht den im Plangebiet ansässigen Betrieben und ist damit für deren Fortbestand unerheblich.

Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die weiteren bauordnungsrechtlichen Vorgaben beziehen sich auf die Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, um eine bestimmte grünplanerische Grundordnung zu gewährleisten, die Bodenversiegelung zu reduzieren und die Regenwasserversickerung zu gewährleisten. So sind Grundstücksfreiflächen, die nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Mit den Vorgaben zur Bepflanzung und Grüngestaltung soll der Anlage von sog. „Schotterbeeten“ entgegengewirkt werden. Die Errichtung von „Schotterbeeten“ soll zudem aus gestalterischen, naturschutzfachlichen und klimatischen Gründen vermieden werden. Vorgärten zwischen Gebäudefront und Straßenbegrenzungslinie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Weiterhin sind nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen mit Ausnahme ihrer Zufahrtsbereiche mit einer Erdüberdeckung von mindestens 40 cm zu versehen und zu begrünen. Hiervon sind Terrassen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie Wege ausgenommen. Zielsetzung dieser Festsetzung ist die Sicherung einer verträglichen Einbindung der Tiefgaragen.

Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist ein Nadelholzanteil von 10 % nicht zu überschreiten. Es sollen vorrangig Laubgehölze angepflanzt werden, z.B. aus der vorgeschlagenen Pflanzenauswahlliste. Damit ist eine Anpassung bzw. Verbesserung des Landschaftsbildes beabsichtigt. Die Anpflanzung von standortuntypischen Nadelgehölzen (Koniferen) wird daher reglementiert.

Einfriedungen

Zur Erhaltung eines offenen Straßenraumbildes werden Einfriedungen zur Abgrenzung der straßenseitigen Grundstücksgrenzen wie Mauern, Zäune und Hecken in ihrer Höhe beschränkt auf max. 1,2 m. Dies trägt zur allgemeinen Verkehrssicherheit bei.

6.9 Landespflegerische Festsetzungen

Die Ermittlung und Bewertung naturschutzfachlicher Abwägungsbelange erfolgt in Kapitel 7. Hierin werden die beschriebenen und bewerteten Auswirkungen des geplanten Eingriffs in Natur und Landschaft einschließlich der geplanten Maßnahmen aufgeführt. Mit dem Planvorhaben werden keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen hervorgerufen. Die vorhabenbedingten baulichen Eingriffe werden im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungsgebots auf die unbedingt zur Verwirklichung der Planung erforderlichen Flächen beschränkt.

Kompensationsflächen und -maßnahmen

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Bedingungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben sind, gelten gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insoweit ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

Grünordnerische Maßnahmen

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen sind zur allgemeinen Eingrünung des Plangebiets und zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation festgesetzt. Sie dienen weiterhin zur Verringerung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild, die mit einer Bebauung zwangsläufig einhergeht.

Zur Reduzierung des Eingriffs in das Landschaftsbild und zur Einbindung in die umgebende Landschaft ist entlang der nord- / östlichen Plangebietsgrenze eine Anpflanzung vorzunehmen (siehe Teil A, Ziff. 9.1 der Textfestsetzungen). Im nordöstlichen Bereich ist an der Grenze des Plangebietes eine 5 m breite einreihige Baum-Strauchhecke aus heimischen Gehölzen mit einem Pflanzbedarf von einem Laubbaum 2. Ordnung und neun Sträuchern je 15 m Heckenlänge herzustellen. Im östlichen Bereich ist auf einer Breite von 10 m entsprechend eine zweireihige Baum-Strauchhecke anzulegen mit dem doppelten Pflanzbedarf (zwei Laubbäume 2. Ordnung und 18 Sträuchern je 15 m). Weiterhin sind oberirdische Stellplätze zu begrünen mit jeweils einem Laubbaum 2. Ordnung je 8 PKW-Stellplätze bzw. einem LKW-Stellplatz (siehe Teil A, Ziff. 9.2 der Textfestsetzungen). Die zu verwendenden Arten sind den Textfestsetzungen unter Teil A, Ziff. 9.4 und 9.5 zu entnehmen. Für die bestehende Linde wird aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für das Ortsbild und den Straßenraum sowie aufgrund der besonderen klimatischen Bedeutung (siehe Kapitel 7.3 (Schutzgut Pflanzen / Tiere, Artenschutz)) ein Erhaltungsgebot festgesetzt, wodurch diese bei Abgang an gleicher Stelle gleichartig zu ersetzen ist (siehe Teil A, Ziff. 9.3 der Textfestsetzungen).

Die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebiets tragen insbesondere zur Verminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bei. Darüber hinaus bietet die Anpflanzung von heimischen Laubgehölzen ein Nahrungs- und Bruthabitat für Vögel und Insekten.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Zum Schutz der (potenziell) vorkommenden Tierarten im Plangebiet werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Maßnahme V1: Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit

Die Baufeldfreimachung hat nach § 39 Abs. 5 BNatSchG zwischen dem 01. Oktober und dem 28/29. Februar zu erfolgen, um zu vermeiden, dass es u.a. zur Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und Entwicklungsformen kommt und damit zur Erfüllung eines Verbotstatbestandes gem. § 44 BNatSchG.

Maßnahme V2: Umweltbaubegleitung (UBB)

Im Rahmen der UBB sind einerseits vorhandene Höhlenbäume vor der Fällung und andererseits die abzureißenden Gebäude vor dem Abriss durch eine fachkundige Person (oder Baumkletterer) auf Besatz (Vögel, Fledermäuse, Bilche) zu überprüfen, um so das Tötungsrisiko so gering wie möglich zu halten. Kann ein Besatz nachgewiesen werden, darf der Baum erst dann gefällt bzw. das Gebäude erst dann abgerissen werden, wenn sich nachweislich kein Individuum innerhalb befindet (z. B. durch Verschluss der Höhlung nach nächtlichem Ausflug von Fledermäusen). Nach dem Abriss der Gebäude ist anfallender Abfall fachgerecht zu entsorgen.

Wasserhaushalt

Durch das Vorhaben kommt es aufgrund der zusätzlichen Bebauung zu einer Erhöhung des Versiegelungsanteils. Niederschlagswasser kann nicht mehr in dem Maße wie bisher versickern. Dies führt zu einem verstärkten oberirdischen Abfluss bzw. zur verminderten Grundwasserausbildung. Diese Auswirkungen sind grundsätzlich mit der baulichen Erschließung auszugleichen, so dass dem Vorfluter nach Bebauung des Gebiets nicht mehr Wasser zugeführt wird als vorher.

Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen mit nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt die den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden. Niederschlagswasser soll möglichst ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Regenwasserkanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden (§§ 5 Abs. 1 und 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Der private Bauherr (Investor) ist somit verpflichtet, entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Daher sind entsprechende Hinweise in den Textfestsetzungen angeführt.

Die Versiegelung innerhalb des Plangebiets und die damit verbundenen Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt werden durch Vorgaben zur Rückhaltung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück sowie durch Empfehlungen zur Brauchwassernutzung kompensiert. Das anfallende Oberflächenwasser wird der geplanten Regenrückhaltefläche (festgesetzte Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser) innerhalb des Plangelandes zugeführt und gedrosselt an den Kanal innerhalb der *Bahnhofstraße* abgeleitet.

Fazit

Aus der konkreten planerischen Situation heraus und nach planerischer Wertentscheidung und Abwägung der verschiedenen Belange sieht der Rat die Festsetzung der Maßnahmen zur Eingrünung des Plangebiets und zum Ausgleich der Wasserführung als geeignet an, um einen Ausgleich zwischen den betroffenen **Belangen** zu erreichen.

7 Berücksichtigung von übergeordneten Vorgaben und Umweltbelangen

Entsprechend der Vorgaben der §§ 13 und 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen. Eine entsprechende Bestandsaufnahme und Bewertung erfolgt nachfolgend.

7.1 Auswirkungen auf übergeordnete freiraumbezogene Vorgaben

Für das Plangebiet sind keine übergeordneten freiraumbezogenen Vorgaben vorgesehen, die neben den Vorgaben aus dem NATURA 2000 - Schutznetz zu beachten sind.

7.2 Auswirkungen auf Natura 2000

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) bestehen. Daher werden nachfolgend vorhandene FFH- und Vogelschutzgebiete im Umfeld des Plangebietes betrachtet.

FFH-Gebiete

In der Nähe des Plangebiets befinden sich Teilflächen des insgesamt 3.183 ha großen FFH-Gebietes „Westerwälder Kuppenland“ (Gebietsnummer DE-5413-301), s. die folgende Abbildung. Die geringste Entfernung zwischen FFH- und Plangebiet beträgt ca. 130 m.

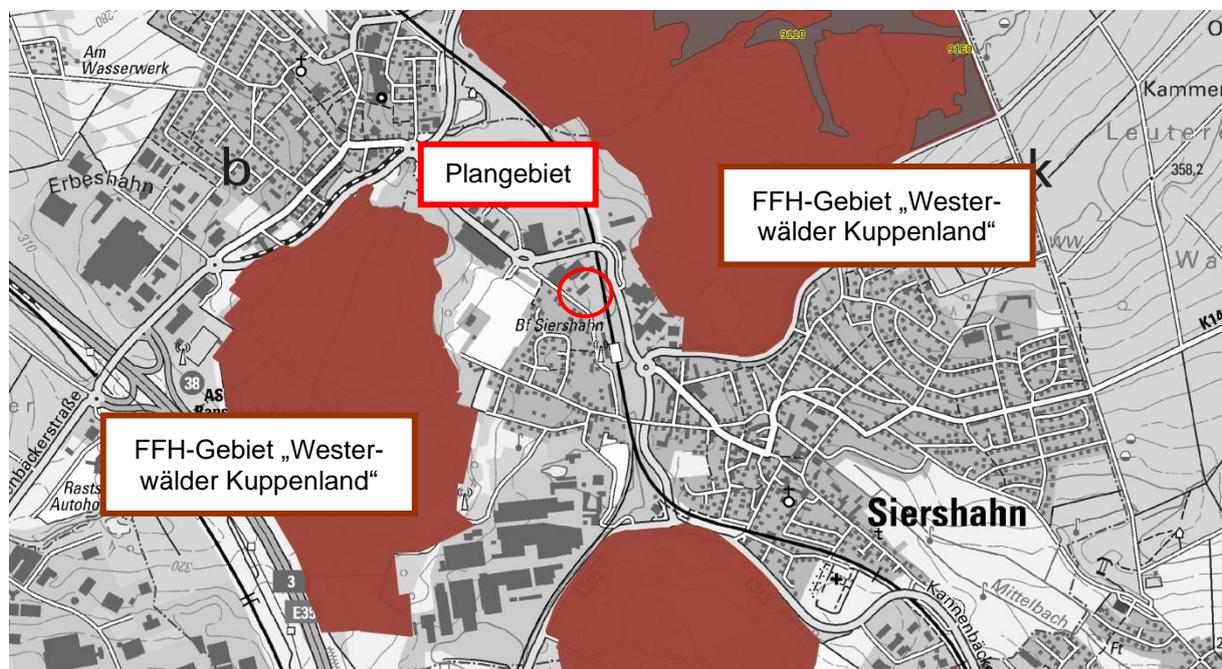


Abbildung 6: Teilflächen des FFH-Gebietes „Westerwälder Kuppenland“ (braun) mit Lebensraumtypen (grau) im Umfeld des Plangebiets

Quelle: MKUEM 2024

Das FFH-Gebiet umfasst Teilflächen in den Verbandsgemeinden Wallmerod, Montabaur, Selters, Westerburg und Wirges.

Folgende 15 Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I FFH-RL sind Erhaltungsziele des FFH-Gebiets (* = Prioritärer Lebensraumtyp):

- 3150 - Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitionis
- 3260 - Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion
- 4030 - Trockene europäische Heiden
- *6230 - Artenreiche montane Borstgrasrasen (und submontan auf dem europäischen Festland) auf Silikatböden
- 6410 - Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden
- 6430 - Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe
- 6510 - Magere Flachland-Mähwiesen
- 8150 - Kieselhaltige Schutthalden der Berglagen Mitteleuropas
- 8220 - Silikatfelsen mit Felsspaltenvegetation
- 8230 - Silikatfelsen mit ihrer Pioniervegetation
- 9110 - Hainsimsen-Buchenwald
- 9130 - Waldmeister-Buchenwald
- 9160 - Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Eichen-Hainbuchenwald
- 9170 - Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald
- *91E0 - Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior*

Die nächstgelegenen Lebensraumtypen (Flächen mit 91E0 Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* und 9110 Hainsimsen-Buchenwald) befinden sich in mindestens 600 m Entfernung zum Plangebiet (s. vorherige Abbildung). Durch den Eingriff werden keine geschützten Lebensraumtypen des FFH-Gebietes beeinträchtigt. Die vorgesehene Bebauung im Plangebiet hat keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele des FFH-Gebietes. Baubedingte Staub- und Lärmimmissionen sind auf den Eingriffsort beschränkt. Weitergehende Untersuchungen zur FFH-Verträglichkeit sind daher nicht erforderlich.

Vogelschutzgebiete

In > 4 km Entfernung zum Plangebiet befindet sich bei Ötzingen eine Teilfläche des insgesamt 28.948 ha großen Vogelschutzgebietes „Westerwald“ (Gebietsnummer DE 5507-401), s. die folgende Abbildung.

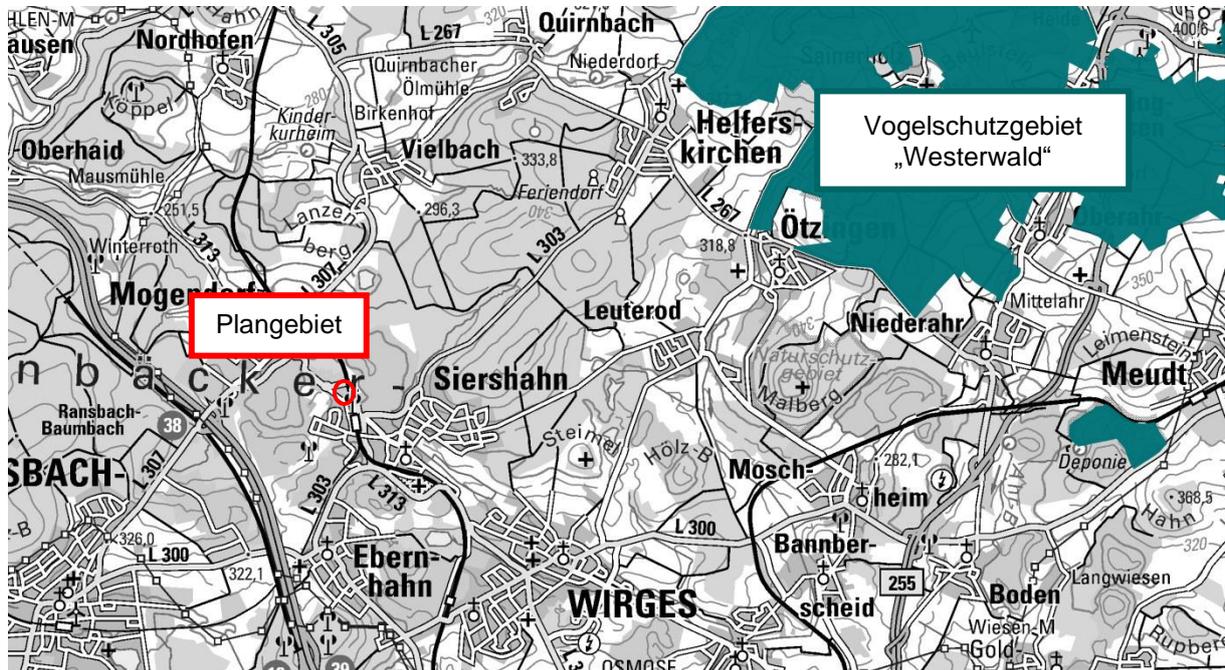


Abbildung 7: Vogelschutzgebiet „Westerwald“ im Umfeld des Plangebiets

Quelle: MKUEM 2024

Durch das geplante Vorhaben sind aufgrund der Entfernung keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele des Vogelschutzgebietes zu erwarten. Weitergehende Untersuchungen zur VSG-Verträglichkeit sind nicht erforderlich.

Nationale Schutzgebiete

Nationale Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Im Ortskern von Siershahn, ca. 800 m entfernt in südöstlicher Richtung, befindet sich das Naturdenkmal „Linde am Rathaus, Siershahn“ (ND-7143-517). Mehr als 3 km in südliche Richtung entfernt, befindet sich der „Naturpark Nassau“ (NTP-7000-003). Mehr als 4 km entfernt befindet sich östlich des Plangebietes das Naturschutzgebiet „Malberg“ (NSG-7100-040). Aufgrund der Entfernung sind auch keine Auswirkungen auf nationale Schutzgebiete zu erwarten.

Ergebnis: keine Auswirkungen

7.3 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. Jedoch erfolgt eine Ermittlung und Bewertung der von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Der Zustand der einzelnen Schutzgüter wird nachfolgend beschrieben und anschließend in Bezug auf die Auswirkungen durch das Planvorhaben bewertet.

Schutzgut Mensch

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Wohnpark am Bahnhof“ soll eine Gewerbebrache mit einer Größe von ca. 1,0 ha innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Siershahn wiedernutzbar gemacht werden. Aktuell handelt es sich bei den im Plangebiet liegenden Flächen zum größten Teil um ein Industriebrachegelände sowie um einen versiegelten Lagerplatz und verschiedene Gebäude und sonstige bauliche Anlagen (Details siehe Schutzgut Pflanzen / Tiere, Artenschutz). Das Gebiet befindet sich in privatem Eigentum, sodass für die Öffentlichkeit grundsätzlich nicht zugänglich ist. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet verläuft eine Bahnstrecke sowie die L 313, durch die eine entsprechende Immissionsbelastung einhergeht. Dem Gebiet kommt in seinem momentanen Zustand keine Erholungsfunktion zu.

Durch die geplante Ausweisung als Mischgebiet ist mit einer geringfügig höheren Lärmbelastung zu rechnen. Während der Bauphase ist zudem von weiteren Immissionsbelastungen in Form von Staub und Lärm auszugehen. Diese Belastungen sind jedoch als kurzzeitig anzunehmen.

Bewertung:

Aufgrund der bereits bestehenden Belastungssituation ist außerhalb der Bauphase / während der Betriebsphase nicht von einer erheblichen Zunahme der Belastungen für das Schutzgut Mensch auszugehen. Weiterhin wird sich das Plangebiet nach baulicher Realisierung weiterhin in Privatbesitz befinden, sodass das Gelände grundsätzlich nicht zugänglich ist. Daher ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen negativen Auswirkungen.

Schutzgut Boden

Bei dem im Plangebiet vorliegenden Bodentyp handelt es sich um Braunerde, welche im Umkreis des Plangebietes häufig vorkommt (LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU RHEINLAND-PFALZ 2013). Das LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU RHEINLAND-PFALZ 2013 gibt für den Bereich des Plangebietes und angrenzend keine Böden als Archiv der Kultur- und Naturgeschichte an. Die Hangstabilität ist für das Gebiet nicht kartiert. Weiterhin befinden sich in der Rutschungsdatenbank keine Angaben zu Massenbewegungen (LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU RHEINLAND-PFALZ 2013). Das Plangebiet ist im jetzigen Zustand bereits überwiegend überbaut und versiegelt. Durch den baulichen Eingriff werden die Geländegegebenheiten durch Ab- und Auftrag verändert. Weiterhin wird die oberste Bodenschicht als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten beseitigt. Der natürlich gewachsene und über Jahrtausende entwickelte Boden mit seinen Regler-, Speicher- und Filterfunktionen wird innerhalb der Baufelder abgetragen, wodurch das Bodengefüge in den betroffenen Bereichen nachhaltig verändert wird. Durch die baubedingten Eingriffe werden die natürliche Struktur und Qualität der Böden gestört, sodass eine Vermischung der gewachsenen Bodenstrukturen entsteht. Im Rahmen der Planung werden maximal 50 % des Plangebietes überbaut, weiterhin entsteht eine private Grünfläche. Diese unbebauten und begrüneten Bereiche werden wieder Teilfunktionen des ursprünglichen Bodenpotentials übernehmen können. Darüber hinaus werden

zukünftig Bereiche bebaut, die gegenwärtig bereits bebaut sind, sodass zumindest in diesen Bereichen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Darüber hinaus handelt es sich um einen Altstandort i.S.d. § 2 Abs. 6 BBodSchG, der durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord aufgrund der Erfassungsbewertung nach § 11 Abs. 2 LBodSchG als altlastverdächtig eingestuft wurde. Der Bereich ist im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz unter der Erhebungsnummer 143 10 070 – 5002, ehemaliges Sonderabfalllager Dr. Milker, als Altstandort erfasst. Die Fa. Milker Klebstoff GmbH, Horhausen, hatte seinerzeit auf dem Grundstück in der Gemarkung Siershahn, Flur 12, Flurstück 1962/3 in den damals bestehenden Hallen ein Sonderabfallzwischenlager zur Lagerung von Klebstoffdispersionen betrieben. Die ohne Genehmigung betriebene Anlage wurde mit Verfügung der SGD Nord vom 19.06.2000 stillgelegt. Die dort lagernden Abfälle wurden einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

Bewertung:

Aufgrund der Einstufung des Plangebietes als altlastverdächtigen Altstandort wird dessen bestehende Bodenqualität gemindert. Die durch den Bebauungsplan vorgesehene Versiegelung beschränkt sich auf Teilbereiche des Gebietes, die zum Teil auch bereits bebaut sind. Hierbei sind keine seltenen Bodentypen betroffen. Im Allgemeinen entspricht die Aufstellung des Bebauungsplans dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Boden durch eine geordnete Nachverdichtung und Umnutzung von bereits bebauten Flächen bzw. Brachflächen im Innenbereich. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann dadurch reduziert werden.

Schutzgut Klima/ Luft

Zur Bewertung der Funktion des vorliegenden Bodens als Treibhausgassenke / -speicher kann der Bodentyp herangezogen werden. Die hier vorliegende Braunerde hat eine mittlere Klimaschutzfunktion (MKUEM 2021). Der Abtrag sowie die Versiegelung des Bodens verringert dessen Funktion als Treibhausgassenke /-speicher. Da das Plangebiet sich im Innenbereich befindet kommt ihm keine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet zu. Weiterhin hat der bestehende und zu erhaltende Einzelbaum (Linde) positive Auswirkungen auf das Klima.

Bewertung:

Die mittlere Klimaschutzfunktion des Bodens sowie die bereits vorhandene Versiegelung und die geplante Bebauung in geringem Umfang tragen ebenso wie die Erhaltung der Linde zu einer geringen Auswirkung auf das Schutzgut Klima / Luft bei.

Schutzgut Wasser

Weder innerhalb des Plangebietes noch unmittelbar angrenzend befinden sich Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer (MKUEM 2022). Angrenzend an das Plangebiet ist im RROP ein Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz vermerkt. Der Bodenwasserhaushalt wird durch den Flächenverlust und die Bodenversiegelung verändert. Die Einschränkungen können zu einem erhöhten Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser, zur Verschärfung der Hochwasserwelle und zur Verminderung der Grundwasserneubildung führen. Um die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts durch die vorgesehene Versiegelung auszugleichen bzw. zu minimieren, ist das Plangebiet im Trennsystem zu entwässern. Das auf den Dachflächen und befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird der geplanten Regenrückhaltefläche innerhalb des Plangebietes zugeführt und gedrosselt über den vorhandenen Kanalanschluss in den Mischwasserkanal in der *Bahnhofstraße* eingeleitet.

Bewertung:

Durch die geplante Entwässerung und Regenrückhaltung im Gebiet ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

Schutzgut Pflanzen/ Tiere, Artenschutz

Pflanzen – Biotoptypen:

Zur Erfassung der Biotoptypen innerhalb des Untersuchungsgebietes sowie der angrenzenden Randbereiche erfolgten Bestandskartierungen am 09.08.2022, 09.01.2023 sowie am 29.10.2024 nach Biotoptypenkartieranleitung Rheinland-Pfalz (vgl. LÖKPLAN GBR 2024). Die Ergebnisse der Erhebung sind nachfolgend beschrieben und in der Biotoptypen- und Nutzungskartierung zeichnerisch dargestellt.

B Kleingehölze

BBO – Strauchgruppe

Am Rand des Industriebrachegeländes im Übergang zum Lagerplatz befindet sich eine Strauchgruppe aus einer Weide sowie zwei Holundersträuchern.



Abbildung 8: Strauchgruppe, Blick vom Lagerplatz aus in Richtung Osten

Quelle: EIGENE AUFNAHME vom 09.08.2022

BF3 – Einzelbaum (lk = Linde, ta11 = sehr starkes Baumholz, tb3 = markanter Einzelbaum, opo = Biotop mit Potenzial zum Vorkommen planungsrelevanter Arten)

Im westlichen Bereich des Plangebietes angrenzend an die Bahnhofstraße befindet sich ein markanter Einzelbaum. Es handelt sich um eine Linde sehr starken Baumholzes mit einem Brusthöhendurchmesser von ca. 1,0 m. Der Baum hat ein Potenzial zum Vorkommen planungsrelevanter Arten, mindestens eine Baumhöhle wurde bei der Begehung des Plangebietes am 09.01.2023 festgestellt.



Abbildung 9: Einzelbaum (Linde), Blick aus westlicher Richtung in das Plangebiet hinein

Quelle: EIGENE AUFNAHME VOM 29.10.2024

H Weitere anthropogen bedingte Biotope

HC3 – Straßenrand

Der Straßenrand befindet sich südlich angrenzend an die L 313. Es handelt sich um eine intensiv genutzte Fläche mit artenarmer Krautschicht und niedrig wachsenden Sträuchern, die aufgrund der Sichtfreihaltung im Einmündungsbereich regelmäßig gemäht und geschnitten wird.



Abbildung 10: Straßenrand im Einmündungsbereich zwischen L 313 und Plangebiet, Aufnahme aus südlicher Richtung mit Blick auf die L 313

Quelle: EIGENE AUFNAHME vom 09.01.2023

HFO – Aufschüttung (tu = ruderalisiert)

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine flächenmäßig kleine, ruderalisierte Aufschüttung in Form eines Walls entlang der Bahnschienen.



Abbildung 11: Aufschüttung (vor der Entwicklung der Ruderalvegetation), Aufnahme aus östlicher Richtung mit Blick auf die vorhandenen Gebäude

Quelle: EIGENE AUFNAHME vom 09.01.2023

HJ1 – Ziergarten

Im Westen des Gebietes angrenzend an die Bahnhofsstraße befindet sich ein zum Wohngebäude gehörender Ziergarten.

HJ4 – Gartenbrache

Im nordwestlichen Bereich, zwischen einem der Gebäude (HN1) und dem versiegelten Lagerplatz (HT4), befindet sich ein in Beton gefasstes Beet, welches sich zu einer Brache entwickelt hat.



Abbildung 12: Gartenbrache am Rand des versiegelten Lagerplatzes

Quelle: EIGENE AUFNAHME vom 29.10.2024

HN1 – Gebäude

Innerhalb des Plangebietes befinden sich verschiedene bauliche Anlagen, darunter ein Wohnhaus, Lagerhallen sowie ein Trafohäuschen.



Abbildung 13: Wohngebäude an der Bahnhofstraße mit Linde im Vordergrund

Quelle: EIGENE AUFNAHME vom 29.10.2024

HT4 – Lagerplatz, versiegelt

Ein großer Teil des Plangebietes stellt sich als versiegelter Lagerplatz dar. Der Lagerplatz erstreckt sich als asphaltierte Fläche zwischen *Bahnhofstraße* und *Bunzlauer Straße*. Angrenzend an den Lagerplatz befinden sich die erläuterten Gebäude.



Abbildung 14: Lagerplatz im Bereich des Flurstücks 1962/5 zwischen den Gebäuden im Plangebiet

Quelle: EIGENE AUFNAHME vom 29.10.2024



Abbildung 15: Lagerplatz im Bereich des Flurstücks 1962/4 in Richtung Bunzlauer Straße

Quelle: EIGENE AUFNAHME vom 09.01.2023

HV3 – Parkplatz

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich entlang der *Bahnhofstraße* ein asphaltierter Parkplatz.



Abbildung 16: Parkplatz an der Bahnhofstraße, im Hintergrund Wohnhaus, Lagerhalle (HN1) und Linde (BF3)

Quelle: EIGENE AUFNAHME vom 29.10.2024

HW4 – Industriebrachegelände (tu = ruderalisiert; gd = Gebüsch, Vorwaldstadium)

Ein Großteil des Plangebietes stellt sich als Industriebrachegelände dar. Die Flächen sind im nordwestlichen Bereich mit ruderalen Arten wie Brombeeren bewachsen. Im südöstlichen Bereich hingegen haben sich bereits Gebüsche und Vorwaldstadien entwickelt.

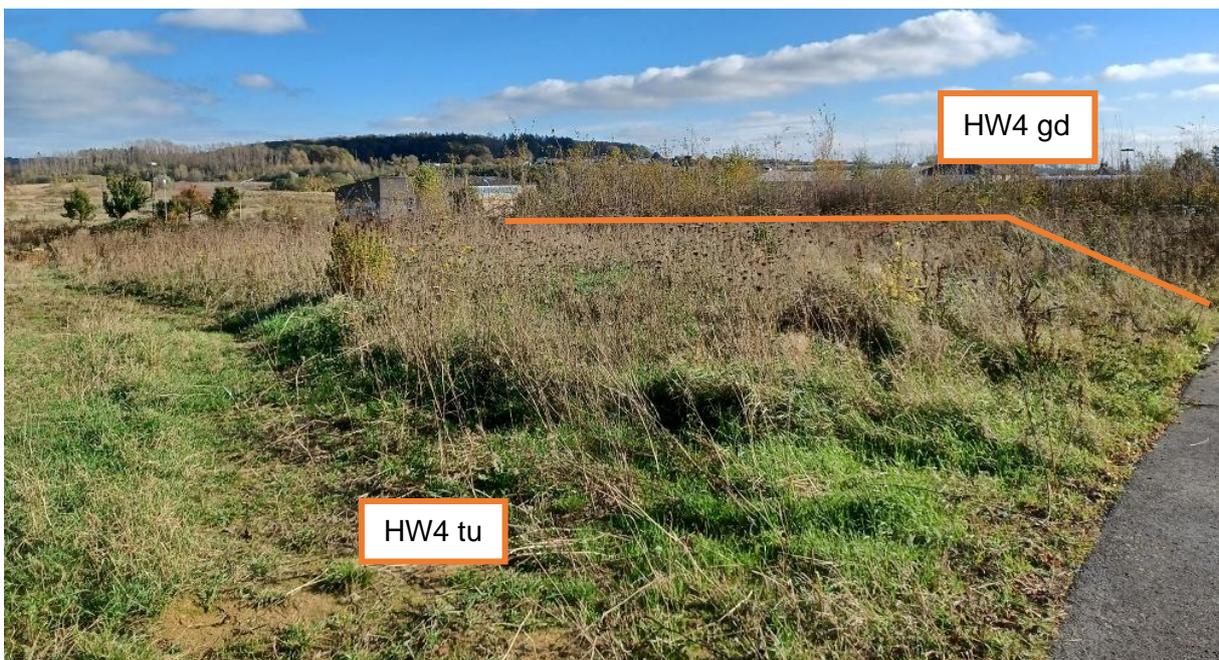


Abbildung 17: Industriebrachegelände im Osten des Plangebietes, im Vordergrund bewachsen mit ruderalen Arten (tu), im Hintergrund verbuchter Bereich mit Entwicklung zum Vorwaldstadium (gd)

Quelle: EIGENE AUFNAHME vom 29.10.2024

Tiere:

Informationen zum Schutzgut Tiere sind dem Kapitel 7.4 (Auswirkungen auf den Artenschutz) zu entnehmen.

Bewertung:

Durch die Umsetzung der Maßnahmen V1 (Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit) und V2 (Umweltbaubegleitung) kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere. Das Schutzgut Pflanzen wird durch die Rodung von Gehölzen und die Überbauung von Freiflächen negativ beeinflusst, jedoch handelt es sich nicht um seltene oder geschützte Biotoptypen. Für die Linde wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Siershahn und ist bereits baulich überprägt. Die momentan vorhandenen Gebäude haben eine Maximalhöhe von ca. 13,0 m. Das Plangebiet ist ausschließlich vom östlichen Bereich aus einzusehen, wobei sich dort ebenfalls Gewerbe sowie eine Tongrube anschließen, sodass diese Flächen momentan nicht öffentlich zugänglich sind und somit keine Einsehbarkeit in das Plangebiet ermöglichen. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Anzahl von maximal vier Vollgeschossen vorgesehen. Damit besteht die Möglichkeit, die vorhandene Gebäudehöhe zu überschreiten.

Bewertung:

Entlang der Bahnhofstraße befinden sich teilweise ebenfalls höhere Gebäude, darunter das 18,5 m hohe Bahnhofsgebäude. Somit passt sich die Planung überwiegend an den Baubestand der Umgebung an und es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß des *Nachrichtlichen Verzeichnisses der Kulturdenkmäler des Westerwaldkreises* keine Kulturgüter vorhanden. In der Ortsgemeinde Siershahn gibt es ein Kulturdenkmal in der *Kirchstraße 13a* und eins in der *Poststraße 41* (GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE 2024). Beide Denkmäler befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Als vorhandene Sachgüter sind die baulichen Anlagen (u.a. Wohngebäude, Lagerhalle, Trafostation) sowie temporär lagernde bzw. abgestellte Gegenstände (bspw. Kfz) zu nennen.

Bewertung:

Es ergeben sich aufgrund der Distanz keine Auswirkungen auf Kulturgüter. Die vorhandenen Sachgüter werden im Rahmen der Baufeldfreimachung beseitigt.

Zusammenfassende Beurteilung

In Bezug auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere sowie Wasser ist von einer Beeinträchtigung dieser auszugehen, die jedoch durch die getroffenen Maßnahmen gemindert werden können. Die weiteren Schutzgüter werden nicht mehr beeinträchtigt, als es durch die ehemalige gewerbliche Nutzung (Einstufung als Altstandort), die vorhandene Bebauung und aktuelle Strukturierung des Plangebietes nicht sowieso bereits der Fall ist.

7.4 Auswirkungen auf den Artenschutz

In der vorliegenden Betrachtung des Artenschutzes werden die Auswirkungen des geplanten Bebauungsplanvorhabens auf streng geschützte Arten (wildlebende europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) dargestellt und im Hinblick auf das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bewertet.

Entsprechend § 44 Abs. 5 S. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 S. 1 nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören [sogenanntes Tötungs- und Verletzungsverbot; eigene Anmerkung],*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert [sogenanntes Störungsverbot; eigene Anmerkung],*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören [sogenanntes Schädigungsverbot; eigene Anmerkung],*
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören [sogenanntes Schädigungsverbot; eigene Anmerkung]."*

Diese Verbote werden für nach § 17 Abs. 1 oder Abs. 3 BNatSchG zulässige Eingriffsvorhaben und Vorhaben, die nach einschlägigen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zulässig sind, um den relevanten Abs. 5 des § 44 BNatSchG ergänzt:

„Für nach § 15 Absatz 1 [BNatSchG] unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

- 1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
- 2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen*

Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,

3. *das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Aus der Gruppe der artenschutzrechtlich zu betrachtenden Arten (alle heimischen Vogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sind im Plangebiet in erster Linie Fledermaus- und Vogelarten zu erwarten, die potenzielle Nahrungshabitate auf den Brachflächen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten an / in den Gebäuden finden.

Hinweise auf das Vorkommen weiterer Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aus der Artengruppe der Reptilien und Amphibien liegen nicht vor und sind anhand der Biotopstruktur im Gebiet nicht zu erwarten.

Nachfolgend werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle heimischen europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, angewendet.

Das Verbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG betrifft die direkte Gefährdung, Verletzung oder Tötung einzelner Tiere, z.B. durch Entfernung von besetzten Vogelnestern. Als potenzielle Brutstrukturen für Vögel lassen sich im Plangebiet zwei Baumhöhlen in einer alten Linde (bleibt erhalten) identifizieren. Die Linde bietet außerdem, zusammen mit einigen kleineren Gehölzen im Plangebiet, Nistmöglichkeiten für Freibrüter an. Bei den Freibrütern handelt es sich um eine Vogelgilde, die ihre Nester nicht in Höhlen oder Nischen, sondern frei, beispielsweise auf Bäumen oder in Sträuchern, baut. Zu dieser Gruppe zählen bspw. Buchfink, Rotkehlchen, Singdrossel und Amsel. Diese Arten bauen jedes Jahr ihre Nester neu. Weitere geeignete Strukturen sind Dachüberstände und Öffnungen an Außenseiten der Gebäude, die bspw. von Schwalben (hängende Nester an Dachüberständen) oder Haussperlingen, Blau- und Kohlmeisen (nisten teilweise unter Dachziegeln oder in kleinen Öffnungen) genutzt werden. Im Jahr 2023 konnten keine Bruten nachgewiesen werden, Nester wurden ebenfalls nicht gefunden. Für Fledermäuse stellen die Gebäude ebenfalls potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten dar, die das ganze Jahr genutzt werden. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen V1 (Baufeldfreimachung zwischen 01.10. und 28./29.10., nachdem Vögel die Fortpflanzungsstätten aufgegeben haben) und V2 (Umweltbaubegleitung, Überprüfung von potenziellen Höhlenbäumen und Gebäuden auf Besatz (Vögel und Fledermäuse)) werden keine Tiere getötet, gefangen oder verletzt.

Störungen, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtern, sind gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG verboten. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Überlebenschancen, der Bruterfolg oder die Reproduktionsfähigkeit vermindert werden. Typische Beispiele für

Störungen sind Beunruhigungen durch Bewegung, Erschütterungen, Lärm und Licht, meist durch Fahrzeuge und Maschinen hervorgerufen, sowie Zerschneidungswirkungen von Vorhaben. Auch Eingriffe in Nahrungshabitate können Störungen des Aufzuchterfolgs und das Verlassen der Fortpflanzungs- und Ruhestätte zur Folge haben. Ein Verlust von Nahrungshabitaten ist zwar nicht als Verstoß gegen die Bestimmungen des Artenschutzes zu werten; sollte jedoch der Eingriff zur Aufgabe einer geschützten Lebensstätte führen, unterliegt auch die Beeinträchtigung eines Jagdreviers den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG. Es werden potenzielle Nahrungshabitate von Vögeln verändert. Diese Veränderungen sind aber nicht so umfangreich, dass die Funktionsfähigkeit von vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten erheblich geschädigt wird. Ersatznahrungshabitate sind im Umfeld, vor allem in nordöstlicher Richtung, in ausreichendem Umfang vorhanden.

Die Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verboten. Durch die Beseitigung der Gehölze und Gebäude ausschließlich im Zeitraum zwischen 01.10. und 28. / 29.02. ist das Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die freibrütenden Vogelarten ausgeschlossen, da diese Arten jedes Jahr ein neues Nest bauen. Durch Maßnahme V2 (Umweltbaubegleitung, Überprüfung von potenziellen Höhlenbäumen und Gebäuden auf Besatz (Vögel und Fledermäuse)) werden mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten überprüft.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden und das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht insoweit unbedenklich ist.

Ergebnis: keine Auswirkungen

7.5 Eingriffsbilanzierung

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Anforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch bei Plänen, bei denen die Grundfläche von 20.000 m² unterschritten wird – dies ist hier der Fall. Eingriffe in Natur und Landschaft werden demnach Eingriffen gleichgestellt, die gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Jedoch sind auch in den Fällen, in denen ein Ausgleich nicht erforderlich ist, die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

Das beabsichtigte Planvorhaben stellt somit einen **Eingriff in Natur und Landschaft** dar, der nicht auszugleichen ist. Zur Bestimmung des Biotopwertes vor der baulichen Umsetzung erfolgt eine Eingriffsbilanz nach dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ (MKUEM 2021). Im Rahmen der integrierten Biotopbewertung sind die Biotopwerte anhand der Biotopwertliste (Anlage 7.1 des Praxisleitfadens) zu bestimmen und mit der Flächengröße der einzelnen Biotoptypen zu multiplizieren.

Durch das Vorhaben erfolgt die Entwicklung eines Gewerbe- und Wohnparks. Hierzu werden die vorhandenen Biotoptypen umgewandelt. In der Hauptsache befinden sich im Plangebiet vor der Umsetzung ein mit Gebäuden bestandenes Industriebrachengelände mit großen Lager- und Parkflächen. Darüber hinaus befindet sich angrenzend an ein Wohnhaus eine Gartenbrache sowie ein strukturarmer Ziergarten. Im Bereich der Zufahrt zum Gelände aus Richtung *Bahnhofstraße* befindet sich ein großer Einzelbaum, eine Linde mit einem Brusthöhendurchmesser von ca. 100 cm. Im Bereich der Zufahrt aus Richtung *Bunzlauer Straße* befindet sich angrenzend der Straßenrand der L 313. Nachfolgend sind die Biotopwertpunkte vor dem Eingriff in Anlehnung an den Biotoptypenplan, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, aufgeführt:

Tabelle 1: Bestimmung des Biotopwertes vor dem Eingriff

	WP	Fläche je Nutzungstyp in m ²		Biotopwert [WP]	
		vorher	nachher	vorher	nachher
Biotoptyp nach MKUEM (2024)	je m ²				
BB0: Strauchgruppe (auf stickstoffreichen, ruderalen Standorten)	12	93		1.116	
BF3: Einzelbaum (autochthone Art, alte Ausprägung), hier: Linde mit BHD von 100 cm, Stammumfang von 314 m ²	18	314		5.652	
HC3: Straßenrand (mit artenarmer Krautschicht)	7	69		483	
HF0: Aufschüttung	0	229		0	
HJ1: Ziergarten (strukturarm)	7	132		924	
HJ4: Gartenbrache	11	57		627	
HN1: Gebäude	0	2.109		0	
HT4: Lagerplatz (versiegelt)	0	2.087		0	
HV3: Parkplatz (versiegelt)	0	284		0	
HW4: Industriebrachengelände (mit wesentlichen Anteilen struktur-/artenreicher Ausprägung)	12	5.062		60.744	
Summe		10.436		69.546	

Folglich entspricht der Biotopwert im Plangebiet zum Zeitpunkt vor den baulichen Maßnahmen 69.546 Wertpunkten. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich wird aufgrund der o.g. Ausführungen vorgenommen.

8 Umsetzung des Planes / Flächenbilanz

8.1 Bodenordnung

Für die Realisierung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnerischen Maßnahmen in Form eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens gemäß §§ 45-79 BauGB erforderlich. Die Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers sowie der Ortsgemeinde. Im Rahmen der Bodenordnung wurde das bisherige Flurstück 1962/3 bereits in die Flurstücke 1962/4 sowie 1962/5 geteilt.

8.2 Flächenbilanz

In der nachstehenden Flächenbilanz wird eine Übersicht über die Aufteilung und Nutzung des Plangebiets gegeben:

Gesamtfläche	10.436 m²	100 %
Mischgebiet (MI)	6.615 m ²	63,4 %
Private Verkehrsfläche	601 m ²	5,7 %
Private Grünfläche	1.760 m ²	16,9 %
Fläche für die Regenrückhaltung	1.460 m ²	14,0 %

Literatur- und Quellenverzeichnis

- GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE 2024: Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler – Westerwaldkreis. Abrufbar unter: https://gdke.rlp.de/fileadmin/gdke/Service/Westerwaldkreis_2024_11_19.pdf
- LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU RHEINLAND-PFALZ 2013: Kartenviewer zu Bodeneigenschaften und -funktionen. Abrufbar unter: <https://mapclient.lgb-rlp.de/>
- LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUF SICHT 1991: Planung vernetzter Biotopsysteme. Karte 3 – Prioritäten. Abrufbar unter: https://lfu.rlp.de/fileadmin/lfu/Naturschutz/Dokumente/PlanungVernetzteBiotopsysteme/Westerwaldkreis/VBS_Prioritaeten-karte_Westerwaldkreis_1991.pdf
- LANDESAMT FÜR UMWELT 2022: Planung vernetzter Biotopsysteme. Zielekarte im Maßstab 1:25.000. Abrufbar unter: <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>
- LANDESAMT FÜR UMWELT 2023: Geologische Radonkarte. Abrufbar unter: <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>
- LÖKPLAN GBR 2024: Biotoptypenkartieranleitung für Rheinland-Pfalz, Stand: 05.03.2024. Abrufbar unter: https://naturschutz.rlp.de/fileadmin/naturschutz/04_Downloads_Services/Downloads/20240305_Biotoptypen_Kartieranleitung_RLP.PDF
- MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, ENERGIE UND MOBILITÄT (MKUEM) 2021: Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz – Standardisiertes Bewertungsverfahren – gemäß § 2 Abs. 5 der Landesverordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Landeskompensationsverordnung – LKOMPVO). Abrufbar unter: https://mkuem.rlp.de/fileadmin/14/Themen/Naturschutz/Eingriff_und_Kompensation/Praxisleitfaden_Kompensationsbedarf_Juni_2021.pdf
- MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, ENERGIE UND MOBILITÄT (MKUEM) 2022: Wasserportal Rheinland-Pfalz – Geoexplorer. Abrufbar unter: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588>
- MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, ENERGIE UND MOBILITÄT (MKUEM): Landschaftsinformationssystem (LANIS). Mainz. Abrufbar unter: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php
- PLANUNGSGEMEINSCHAFT MITTEL RHEIN-WESTERWALD 2017: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald. Koblenz. Abrufbar unter: <https://mittelrhein-westerwald.de/index.php/veroeffentlichungen/raumordnungsplan>
- VERBANDSGEMEINDE WIRGES 2017: Verbandsgemeinde Wirges. Planzeichnung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Wirges. Abrufbar unter: <https://www.wirges.de/rathaus/bebauungsplaene/verbandsgemeinde-wirges/00-fnp-vg-wirges-gesamt-stand-2017.pdf?cid=5jf>

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des Inhalts der Begründung dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden beurkundet.

Siershahn, den

(Scherz), Ortsbürgermeister

Siegel