



**Ortsgemeinde Siershahn
Verbandsgemeinde Wirges**

Bebauungsplan „Lieblich“

**Teil A: Begründung und Umweltbericht mit integriertem
Fachbeitrag Naturschutz**

Teil B: Textfestsetzungen

Teil C: Planteil

**Fassung für den Satzungsbeschluss
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

Juni 2016

Bearbeitung:

Verbandsgemeindeverwaltung Wirges
Fachbereich 3 / Bauverwaltung
Bahnhofstraße 10
56422 Wirges



Diefenthal
Freiraumplanung

Bernhard Diefenthal
Achtstruth 3 · D-56424 Moschheim
Telefon 0 26 02 / 95 15 88
Telefax 0 26 02 / 95 15 87
freiraumplanung@diefenthal-ww.de
Diplom-Biogeograph

**Stadt- und
Landschaftsplanung**

Teil I Begründung

INHALT:	Seite
1 Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes	4
1.1 Anlass und Ziele der Planung	4
2 Verfahren	5
3 Lage und Größe des Plangebietes	6
4 Bestandsaufnahme / Eigentumsverhältnisse	7
5 Entwicklung aus übergeordneten Planungen	8
5.1 Regionaler Raumordnungsplan (RROP 2006) Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)	8
5.2 Flächennutzungsplan	8
6 Planungsziele	9
6.1 Beschreibung des Vorhabens	9
6.2 Erschließung	10
7 Begründung der Festsetzungen	10
7.1 Art der baulichen Nutzung	10
7.2 Maß der baulichen Nutzung	10
7.3 Bauweise	11
7.4 Baugrenzen	11
7.5 Einfriedungen	11
7.6 Randeingrünung	11
7.7 Zuordnung der Ausgleichsflächen	12
7.8 Altlasten / Boden	12
7.9 Lärmschutz	12
8 Ver- und Entsorgung	13
8.1 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung	13
8.2 Stromversorgung	13
9 Bodenordnung	14

Teil II Umweltbericht

INHALT:		SEITE
1	Einleitung	15
1.1	Anlass, Ziel und Inhalte der Planung.....	15
1.2	Angaben zum Standort und geprüfte Alternativen.....	16
1.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen.....	16
2	Grundlagen und Umweltschutzziele aus übergeordneten Planungen und Vorgaben	16
2.1	Grundlagen	16
2.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Planungen und Vorgaben und Schutzgebiete	17
3	Beschreibung und Bewertung der Wirkfaktoren	18
3.1	Ermittlung der zu erwartenden baubedingten Wirkfaktoren.....	18
3.2	Ermittlung der zu erwartenden zusätzlichen anlagebedingten Wirkfaktoren.....	19
3.3	Ermittlung der zu erwartenden zusätzlichen betriebsbedingten Wirkfaktoren.....	20
4	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter	20
4.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	20
4.2	Schutzgut Boden.....	24
4.3	Schutzgut Wasser	24
4.4	Schutzgut Klima / Luft	24
4.5	Schutzgut Landschaftsbild / Erholung	25
4.6	Schutzgut Menschen.....	25
4.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	25
5	Beschreibung zu erwartender Umweltauswirkungen	26
5.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	26
5.2	Schutzgut Boden.....	26
5.3	Schutzgut Wasser	26
5.4	Schutzgut Klima / Luft	27
5.5	Schutzgut Landschaftsbild / Erholung	27
5.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	27
5.7	Schutzgut Menschen.....	27
6	Vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigung und Kompensationsmaßnahme	28
7	Wechselwirkungen und Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	31
7.1	Wechselwirkungen zwischen Belangen des Umweltschutzes.....	31

7.2	Entwicklung des Umweltzustandes ohne Umsetzung der Planung	31
8	Vermeidungs- Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	31
8.1	Vermeidungsmaßnahmen	31
8.2	Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	31
8.3	Art und Ausmaß der unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	32
9	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	32
10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	33

Anlagen:

- I** Bestands- und Konfliktplan zum Umweltbericht (Freiraumplanung Diefenthal, 2016)
- II** Fachbeitrag Artenschutz (Freiraumplanung Diefenthal, 2016)
- III** Bericht zur Orientierenden Baugrund- und Bauungsuntersuchung (Häbelgeo, 2015)
- IV** Baugrundbericht (Chemisch-Technische Laboratorium Hart, 1995)
- V** Umweltgeologisches Gutachten zur Orientierenden umwelttechnischen Untersuchung (U-16067-RB) einer Teilfläche im Bereich des Bauungsplangebietes „Lieblich“ in 56427 Siershahn (Chemisch-Technische Laboratorium Hart, 2016)

Teil I:

Begründung

1 Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Schon seit 1983 befasst sich die Ortsgemeinde Siershahn mit der Aufgabe, im Bereich des ehemaligen Tontagebaus "Lieblich" eine geordnete städtebauliche Entwicklung, als Fortsetzung und Fortführung des benachbarten Gewerbes zu schaffen sowie um eine Verbesserung und Ergänzung der Erschließung. Der Geltungsbereich wurde nach den Bedürfnissen der Neuordnung und der landespflegerischen Zielvorstellungen abgegrenzt.

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1991 war beabsichtigt, das Plangebiet nach Abbau der Bodenschätze einer wirtschaftlichen und städtebaulich sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Daher plante die Ortsgemeinde die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit neuem Verladebahnhof und fasste am 29.04.1991 den Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde auch ein Bodengutachten zur Gründungsfestigkeit des Geländes erstellt. Im Ergebnis zeigte sich, dass zwar eine Bebauung grundsätzlich möglich ist, aber einen erhöhten Gründungsaufwand erfordert. Es muss dabei mit Setzungen in den kommenden Jahren gerechnet werden. Nach der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Jahr 2000 wurde das Aufstellungsverfahren nicht weiter betrieben, da eine Nutzung der Gesamtfläche als Gewerbegebiet nicht mehr angestrebt wurde. Nur der Bereich entlang der L 313 verfügte über eine ausreichende Untergrundbeschaffenheit und Festigkeit zur Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden.

Da bereits ein Planungsstand gem. § 33 BauGB erreicht war, wurden in diesem Teilbereich entlang der L 313 Baugenehmigungen für die Nutzung der einzelnen Gewerbegrundstücke beantragt und erteilt. Auf dieser Grundlage erfolgte auch eine Bodenordnung mit Parzellierung von Gewerbeflächen, wie auch die Neuregelung der Anbindung an die L 313 über einen Kreisverkehrsplatz.

Daher bestehen heute bereits alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen, wie auch eine ordnungsgemäße Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz.

Ein Investor beabsichtigt nun die Errichtung eines Solarparks auf der ursprünglich als Gewerbefläche vorgesehenen und noch unbebauten Auffüllungsfläche im Anschluss an die Gewerbeflächen. Diese Fläche ist im Sinne des EEG als Konversionsfläche und bauliche Anlage durch den hier erfolgten Tonabbau zu betrachten. Die Ortsgemeinde weist daher zur Förderung der Nutzung von regenerativen Energien durch den vorliegenden Bebauungsplan an Stelle des ehemals als Gewerbegebiet und Bahnanlagen geplanten Bereiches ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Lieblich“ aus. Zusätzlich werden die vorhandenen Gewerbeflächen als Bestand mit einer geringfügigen Erweiterung im Randbereich übernommen.

Der Planbereich beinhaltet Flächen der Flur 32 und erstreckt sich im Nord-Westen der Gemeinde in Richtung Mogendorf, zwischen der L 313 und der DB-Bahnlinie Siershahn - Selters.

Das Bauvorhaben zur Errichtung eines Solarparks und die Ausweisung von Gewerbeflächen findet auf einer Konversionsfläche des ehemaligen Tonabbaugebietes der Grube „Lieblich II“ statt, welches nach Beendigung der Abbauarbeiten wieder rückverfüllt wurde. Diese Fläche ist als bauliche Anlage im Sinne des EEG zu bewerten.

Aufgrund seiner Exposition und Struktur wurde das Gebiet als geeignet für die Nutzung von Sonnenenergie eingestuft.

Die ursprüngliche Neuausweisung von Bahnflächen zur Errichtung einer neuen Tonverladeranlage mit Gleisanschluss ist nicht mehr vorgesehen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Flächennutzung geschaffen.

Die Darstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Maßstab 1:1.000.

Der Bebauungsplan besteht aus Planurkunde und Textfestsetzungen.

Dem Bebauungsplan ist diese Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

2 Verfahren

Der Rat der Ortsgemeinde Siershahn hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.04.1991 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Lieblich“ gefasst, welcher am 31.07.1991 öffentlich bekannt gemacht wurde. Das Plangebiet wurde nachträglich verkleinert und es erfolgte am 29.06.1992 ein erneuter Aufstellungsbeschluss aufgrund der Änderung der Gebietsabgrenzung. Dieser Beschluss wurde am 23.09.1992 ortsüblich im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde bekannt gemacht. Am 28.09.1992, 26.06.1995 und 14.07.1997 erfolgten Zustimmungsbeschlüsse aufgrund geänderter Planunterlagen.

Die Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde am 09.02.2000 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan lag in der Zeit vom 17.02.2000 bis zum 17.03.2000 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 14.02.2000 gebeten, bis zum 17.03.2000 eine Stellungnahme abzugeben.

Auf Grund der eingeschränkten Bebaubarkeit im Bereich der wiederverfüllten Tongrube sowie geänderter städtebaulicher Ziele hat sich nun eine Nutzungsänderung für den nördlichen und östlichen Teilbereich ergeben. Hier ist nicht mehr wie ursprünglich vorgesehen, die Ausweisung einer Gewerbefläche mit Verladebahnhof, sondern die Nutzung durch einen Solarpark vorgesehen.

Da dies eine grundlegende Änderung der Planungsinhalte darstellte, beschloss der Ortsmeinderat am 04.04.2016 die Durchführung einer erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit durch Offenlegung der Planunterlagen nach Maßgabe des § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB, welche in der Zeit vom 21.04.2016 bis 20.05.2016 erfolgten. Die Offenlegung der Planunterlagen wurde am 13.04.2016 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

3 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nordöstlich der L 313 im Nord-Westen der Ortslage Siershahn und reicht nördlich bis an die Gemarkungsgrenze der Ortsgemeinde Mogendorf. Im Nordosten reicht das Plangebiet bis zur Bahntrasse der DB – Linie Selters - Siershahn.

Unmittelbar nordwestlich, östlich und südlich an die L 313 grenzen weitere gewerbliche Bauflächen und Tongruben an. Der Bereich nördlich der Gewerbeflächen ist unbebaut und liegt brach. Eine Verbuschung der Fläche ist zu beobachten. Direkt angrenzend an diese Fläche weiter nördlich gelegen, in Richtung Gemarkung Mogendorf, grenzt ein Waldgebiet an. Dieses ist durch eine ca. 2-3 Meter hohe Böschung deutlich von dem brach liegenden ehemaligen Tongrubengelände räumlich getrennt.

Durch das Waldgebiet im Norden, welches gleichzeitig als Kompensationsfläche für die geplante Bauflächenausweisung gilt, ist die geplante Flächenausweisung im Norden vollständig abgeschirmt.

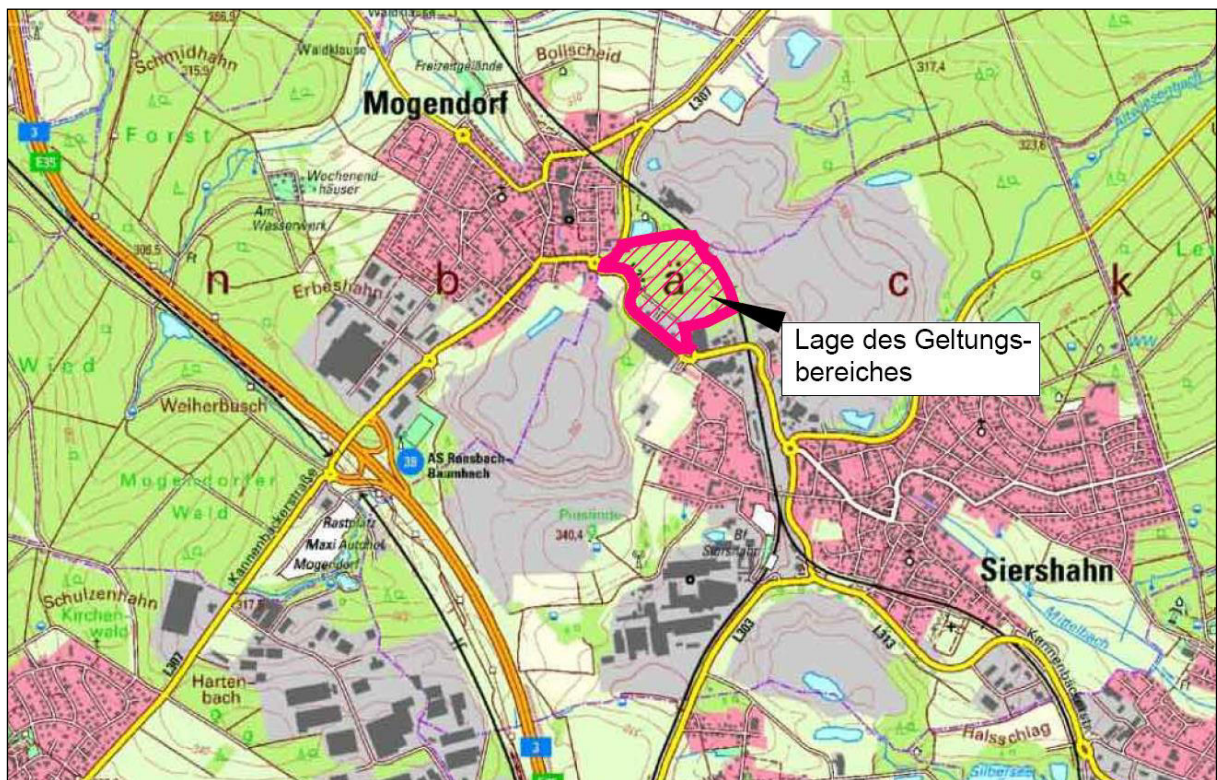


Abb. 1: Übersichtskarte mit Lage des Geltungsbereiches

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 10,45 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Gemarkungsgrenze der Gem. Mogendorf
- Im Osten durch den Verlauf der DB-Bahnlinie Selters - Siershahn.
- Im Süden Durch die Bunzlauer Straße und die nördliche Begrenzung der Flurstücke 5020/120, 5020/132 sowie 5020/111 in Flur 32, Gem. Siershahn.
- Im Westen Durch den Verlauf der Bunzlauer Straße (L 313) zwischen Mogendorf und Siershahn.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in folgende Nutzungen aufgeteilt:

„Sondergebiet Solarpark“ (SO):	4,5543 ha
Gewerbegebiet :	2,5992 ha
Verkehrsflächen:	0,2669 ha
Flächen für Ver- und Entsorgung:	0,0024 ha
Grünflächen/Kompensationsflächen:	3,0311 ha

4 Bestandsaufnahme / Eigentumsverhältnisse

Die zu überplanende Fläche liegt vollständig in der Gemarkung Siershahn, im Bereich eines ehemaligen Tongrubenabbaugeländes, welches jedoch wieder komplett rückverfüllt wurde. Seit Beendigung des Abbaus liegt die Fläche nördlich des Gewerbegebiets brach und soll nun einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden.

Der Bereich entlang der L 313 ist bereits durch Gewerbeflächen nahezu vollständig belegt. Nur im nördlichen Randbereich ist noch eine unbebaute Gewerbeflächen vorhanden. Neben der gewerblichen Nutzung wird ein Grundstück durch ein Versammlungsgebäude der alevitischen Kirchengemeinde genutzt. Die derzeitige Nutzung besteht aus Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören und als nicht erheblich belästigend im Sinne von § 6 und § 8 BauNVO einzustufen sind.

Angestrebt wird mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes eine Bestandsübernahme der bestehenden gewerblichen Nutzung sowie eine Nutzung der Brachfläche durch ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ für die Errichtung eines Solarparks.

Das ehemalige Tongrubengelände ist seit Beendigung der Abbauarbeiten nicht mehr in einer geregelten Nutzung. Die weitgehend brachliegende Fläche unterliegt einer zunehmenden Verbuschung und Ruderalisierung. Zunehmend werden auch Bauschutt und Bodenmassen in diesem Bereich abgelagert.

Die Gesamtfläche befand sich ursprünglich im Eigentum der Ortsgemeinde Siershahn. Die heute als Gewerbeflächen ausparzellierten Grundstücke wurden zwischenzeitlich an private Eigentümer veräußert. Die restliche Fläche befindet sich noch im Eigentum der Ortsgemeinde.

5 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

5.1 Regionaler Raumordnungsplan (RROP 2006) Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Die Ortsgemeinde Siershahn liegt raumordnerisch in der Region Mittelrhein - Westerwald. Die Aussagen des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein - Westerwald von 2006 sehen für die Ortsgemeinde Siershahn die Einstufung als Strukturraumtyp 2 (verdichtet) mit dem Schwerpunkt G (Gewerbe) vor. Im RROP ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gewerbefläche dargestellt, sowie im nordwestlichen Teil als Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung.

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) wird die gesamte Fläche als Siedlungsfläche für Gewerbe dargestellt und es werden keine weiteren Entwicklungsziele für den Planungsraum aufgezeigt.

Das gesamte Plangebiet liegt in einem regionalen Grünzug. Bei Umwandlung von gewerblicher Fläche zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Solarpark, kann eine Versiegelung der Fläche vermieden werden, da Grünflächen, sowohl unterhalb der Module als auch zwischen den Modulreihen, erhalten bleiben.

Grundsätzlich steht daher die Ausweisung eines Sondergebietes nicht im Widerspruch zu den Aussagen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung und ist aus diesen entwickelt.

5.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Wirges ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Anpassung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Wirges in Bezug auf die zukünftige Sonderbaufläche im laufenden Verfahren zur Neuaufstellung des FNP aufgenommen.

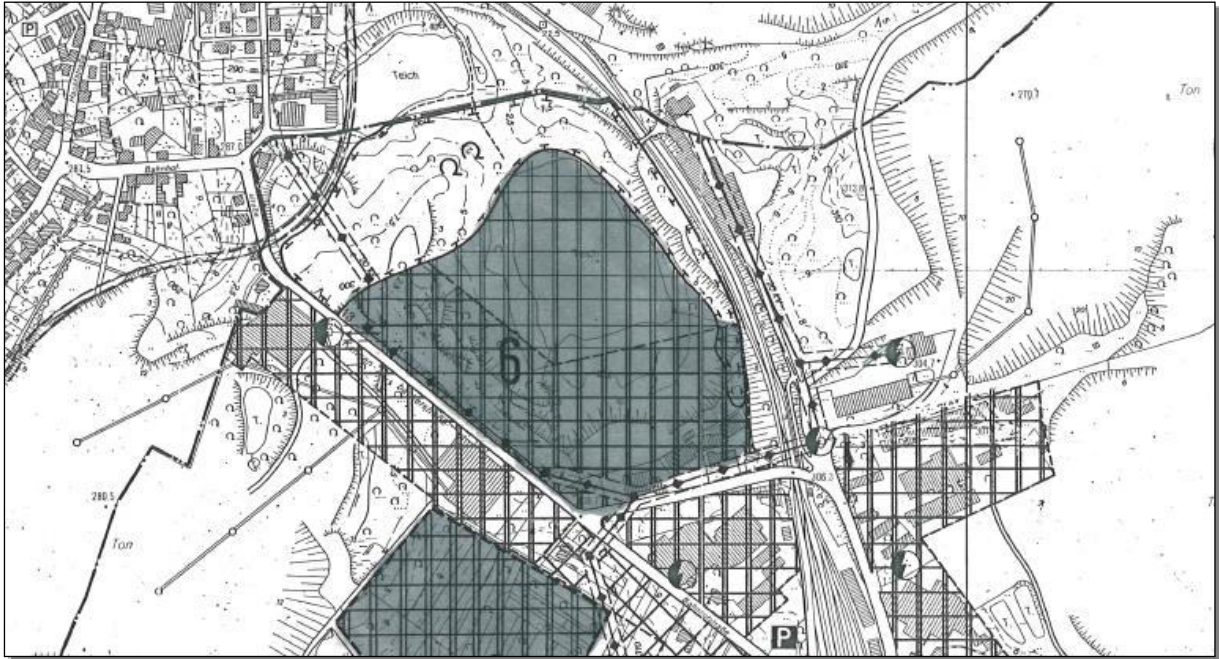


Abb. 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Wirges. Die ausgewiesenen Bauflächen liegen innerhalb der gewerblichen Flächenausweisung mit der Nr. 6

6 Planungsziele

6.1 Beschreibung des Vorhabens

Die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage wird aus einer aufgeständerten Solarstromanlage sowie aus den erforderlichen Nebeneinrichtungen wie z. B. Wechselrichterstationen bestehen. Zusätzlich soll die Option zur Errichtung eines kleineren Gebäudes zur Kontrolle und Wartung ermöglicht werden.

Der überwiegende Teil der ursprünglich als Gewerbegebiet und Bahnanlage ausgewiesenen Fläche wird damit in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ umgewandelt. Die aus Gründen der Untergrundbeschaffenheit nur eingeschränkt für den Bau von Gebäuden geeignete Fläche kann so einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden.

Die erzeugte elektrische Energie wird in das öffentliche Leitungsnetz eingespeist. Die Vergütung erfolgt nach den Regelungen des Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG) und wird für 20 Jahre zuzüglich des Jahres der Inbetriebnahme gefördert.

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes sehen in den sonstigen Bereichen des Plangebietes Bestandübernahmen der vorhandenen Gewerbeflächen mit einer geringfügigen Erweiterung im Norden, Grünflächen, Kompensationsflächen, Verkehrsflächen und Versorgungsflächen vor. Die vorhandenen baulichen Anlagen wurden bereits baurechtlich auf der Basis des § 33 BauGB zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren genehmigt. Die ausgewiesenen

Grünflächen dienen vorwiegend der landespflegerischen Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft gemäß den Vorgaben des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG).

6.2 Erschließung

Die Erschließung der gewerblichen Bauflächen erfolgt über die bestehende Anbindung an die Bunzlauer Straße (L 313) mit dem Kreisverkehrsplatz. Da die Nutzung des Sondergebietes und der vorhandenen Gewerbeflächen nur mit einem geringen Verkehrsaufkommen verbunden ist, ist der Ausbau zusätzlicher Erschließungsstraßen nicht erforderlich. Die Verkehrsflächen werden auf das erforderliche Maß reduziert.

7 Begründung der Festsetzungen

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden in Anpassung an die beabsichtigte und bereits vorhandene Nutzung definiert.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO getroffen. Die Zulässigkeit der einzelnen Bestandteile eines Solarparks wird hierbei definiert.

Im westlichen Teilbereich werden die vorhandenen Bauflächen als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Bereich des Sondergebietes bezieht sich auf die Flächeninanspruchnahme in Verbindung mit der Anzahl der technisch erforderlichen Einrichtungen für den Solarpark.

Zusammen mit den erforderlichen Betriebseinrichtungen (Trafo, Übergabestation usw.) sind Nebenanlagen für Service- und Wartungsarbeiten mit einer maximalen Grundfläche von 20 m² innerhalb der Ausweisung des Sondergebietes zugelassen. Somit kann dem Betreiber der Anlage gestattet werden, konstant benötigte Materialien und Werkzeuge vor Ort gesichert zu lagern.

Das Maß der baulichen Nutzung auf den verbleibenden Gewerbeflächen wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB weiterhin durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) definiert.

Die maximale Gebäudehöhe wurde mit unterschiedlichen Höhen zur Vermeidung einer Verschattung des Solarparks festgesetzt.

7.3 **Bauweise**

Innerhalb der Gewerbeflächen ist die offene Bauweise (oBw) nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Länge der Gebäude wird hierbei auf max. 50 m begrenzt.

7.4 **Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Im Bebauungsplan werden hierzu flächenhaft Baugrenzen festgesetzt. Dies ermöglicht einen Gestaltungsspielraum zur Ausrichtung und Anordnung der Gebäude. Eine Festlegung einer Firstrichtung ist aus diesem Grund nicht vorgesehen.

Zur Freihaltung von Sichtfeldern an den Grundstücksausfahrten müssen die Stützen von überdachten Stellplätzen einen Abstand von mindestens 1,5 m zur Straße einhalten. Sonstige Bebauung ist zur Vermeidung von Sichtbeeinträchtigungen der Grundstücksausfahrten nicht unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

7.5 **Einfriedungen**

Die Anliegergrundstücke entlang der L 313 sind zur optischen Trennung zwischen Straße und Gewerbegebiet lückenlos einzufrieden. Die straßenseitige Einfriedung des Gewerbegebietes besitzt eine besondere Bedeutung für die Ausprägung des Straßenraumes und damit auch für das Ortsbild. Dieses soll durch die Einfriedung des Randbereiches der Gewerbeflächen entlang der L 313 vom Straßenraum untergliedert werden und verdeutlichen, dass keine direkte Anbindung des Gewerbegebietes an die L 313 zulässig ist. Als Einfriedung sind Hecken, Mauern, Holz-, Maschendraht- und Stabgitterzäune zulässig.

7.6 **Randeingrünung**

Für die optische Einbindung und Aufwertung im Bereich der gewerblichen Bauflächen sind Randeingrünungen vorgesehen. Das erforderliche Sichtfeld im Einmündungsbereich der L 313 ist dabei von Bepflanzungen und Bebauungen mit einer Höhe von über 0,80 m freizuhalten.

Die an das Sondergebiet angrenzende Waldfläche im Nordwesten wird aus der forstwirtschaftlichen Nutzung entnommen und wird als landschaftspflegerische Kompensationsfläche ihrer natürlichen Sukzession überlassen.

7.7 Zuordnung der Ausgleichsflächen

Die Ausweisung und Zuordnung der Ausgleichsflächen (Kompensationsflächen) ist im Umweltbericht (siehe Punkt 6) beschrieben.

7.8 Altlasten / Boden

In der Aufstellung eines Bebauungsplanes hat die Ortsgemeinde gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass die Gemeinde durch bauplanerische Festsetzungen dafür sorgen muss, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz das Wohnen und Arbeiten nicht beeinträchtigen. Somit dürfen keine gesundheitsbeeinträchtigenden Emissionen von dem Plangebiet ausgehen.

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich auf einem wiederverfüllten Tongrubengelände. Teile des Plangebietes sind im Altablagerungskataster der SGD-Nord als „Ablagerungsstelle Siershahn, Lieblich“ unter der Registernummer 143 10 070-0211/000-00 als erfasst und ist als „Altlastverdächtig“ eingestuft.

Auf Anregung der SGD-Nord im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde zusätzlich zum bereits vorliegenden Baugrundbericht (Chemisch-Technisches Laboratorium Heinrich Hart GmbH, 18.09.1995) ein Gutachten zur Abschätzung des Gefahrenpotentials durch die vorgesehene Flächennutzung erstellt (Chemisch-Technisches Laboratorium Heinrich Hart GmbH, 23.03.2016). Hierin wurden die oberen Bodenschichten auf Schadstoffbelastungen durch Bodenanalysen im Feststoff gem. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) beprobt und eine Bodenluftanalyse durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Umsetzung der vorgesehenen Nutzung des Plangebiets als Gewerbegebiet und als Sondergebiet für einen Solarpark durch die vermuteten Altablagerungen nicht gegeben ist.

Die Bebaubarkeit wurde in einer gesonderten Untersuchung zur orientierenden Baugrund- und Bauuntersuchung (Häbelgeo, 29.12.2015) und in dem oben genannten Baugrundbericht des Laboratoriums Hart (18.09.1995) ermittelt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass aus geotechnischer Sicht und unter Aspekten der Standsicherheit keine Bedenken zur Errichtung des geplanten Solarpark bestehen.

7.9 Lärmschutz

Wie oben bereits ausgeführt, hat die Ortsgemeinde durch bauplanerische Festsetzungen dafür Sorge zu tragen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundes-

Immissionsschutzgesetz das Wohnen und Arbeiten nicht beeinträchtigen. Somit dürfen keine unzumutbaren Lärmemissionen von dem Plangebiet ausgehen oder in dieses einwirken.

An die vorhandenen Gewerbeflächen grenzen im Osten, Süden und Westen weitere Gewerbeflächen und Tontagebaubetriebe an (s. Abb. 2). Im nördlichen Randbereich schirmt eine Waldfläche das Baugebiet ab.

Die vorhandenen Gewerbeflächen werden ausschließlich durch bereits genehmigte nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne von § 8 Abs. 1 BauNVO genutzt. Neben der gewerblichen Nutzung wird ein Flurstück durch ein Versammlungsgebäude der alevtischen Kirchengemeinde genutzt.

Es besteht eine abgestufte Bauflächenausweisung im Flächennutzungsplan der VG, die über Mischgebiet und Gewerbegebiet in der angrenzenden Siedlungslage von Siershahn im Umfeld des Plangebietes zu dem Gewerbegebiet und dem Sondergebiet im Geltungsbereich überleiten. Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB erfolgten hierzu im laufenden Bauleitplanverfahren keine Äußerung oder Anregungen.

Durch die nun im Bebauungsplan vorgesehenen Bauflächenausweisungen ist nicht zu erwarten, dass sich an der derzeitigen Geräuschbelastung eine Änderung ergibt, da nur noch zwei Bauplätze mit gewerblicher Nutzung im Zentrum des Plangebietes bzw. am westlichen Randbereich derzeit unbebaut sind.

Durch den Betrieb des Solarparks sind keine Geräuschemissionen zu erwarten, da die Anlage geräuschlos betrieben wird. Eine unzulässige Beeinträchtigung der vorhandenen und angrenzenden Baugebiete ist daher nicht zu erwarten.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist durch die bereits bestehenden Anschlüsse gesichert. Mögliche verbrauchsintensive Erweiterungen des Versorgungsnetzes als auch Abstimmungen der Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Kanalnetz sind mit den zuständigen Behörden im Rahmen des Bauantragsverfahrens abzustimmen.

Die Einleitung der anfallenden Abwässer erfolgt über die vorhandenen Einleitstellen an das öffentliche Kanalnetz. Zusätzliche Abwassermengen der betrieblichen Erweiterungen sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Der vorhandene Graben zur Oberflächenentwässerung im nördlichen Randbereich des Sondergebietes bleibt als offener Graben erhalten. Im Bereich des geplanten Wendehammers ist der Graben zu verrohren und in seiner Funktion als Entwässerungsgraben zu erhalten.

8.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt aus dem 20-kV-Netz des regionalen Energieversorgers über eine Transformatorenstation. Eine Fläche für die Versorgung ist im Bebau-

ungsplan eingetragen. Entsprechend der künftigen Nutzung und dem Bedarf im Bereich durch die vorhandenen und zukünftigen Betriebe muss anhand des elektrischen Leistungsbedarfs der Unternehmen geprüft werden, wie die Leistungsbereitstellung erfolgen kann. Den Betrieben wird empfohlen, sich in dieser Angelegenheit frühzeitig mit dem örtlichen Stromversorger in Verbindung zu setzen.

Der Anschluss der PV-Anlage an das Stromnetz erfolgt durch den Investor in Abstimmung mit dem Versorgungsträger.

Die erforderlichen Schutzstreifen entlang der Leitungstrassen und die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belegenden Trassen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

9 **Bodenordnung**

Im Planbereich handelt es sich überwiegend um Flächen, die sich im Eigentum der Ortsgemeinde Siershahn befinden. Die gewerblichen Bauflächen und Verkehrsflächen sind bereits parzelliert. Ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren ist daher nicht erforderlich.