



## **Ortsgemeinde Siershahn**

### **Begründung zum Bebauungsplan**

### **„Ortslage Nordost“ 2. Änderung**

### **Satzung**

Planstand: 07.03.2019

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Verfahren	4
1.4	Regionalplanung	5
1.5	Vorbereitende Bauleitplanung	8
1.6	Verbindliche Bauleitplanung	8
1.7	Innenentwicklung und Bodenschutz	9
<b>2</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen</b>	<b>9</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung	11
2.2.1	Grundflächenzahl	11
2.2.2	Geschossflächenzahl	12
2.2.3	Zahl der Vollgeschosse	12
2.2.4	Höhe baulicher Anlagen	12
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
2.4	Grünordnerische Festsetzungen	13
2.5	Fläche für den Gemeinbedarf	14
<b>3</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b>	<b>14</b>
<b>4</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange</b>	<b>15</b>
5.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	15
5.2	Eingriffs- und Ausgleichsplanung	16
5.3	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	16
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>21</b>
<b>7</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b>	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen</b>	<b>24</b>
<b>9</b>	<b>Bergbau/ Altbergbau</b>	<b>24</b>
<b>10</b>	<b>Baugrund</b>	<b>25</b>
<b>11</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>25</b>
<b>12</b>	<b>Sonstige Infrastruktur</b>	<b>25</b>
<b>13</b>	<b>Sonstiges</b>	<b>25</b>
<b>14</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>26</b>
<b>15</b>	<b>Kosten</b>	<b>26</b>

## Anlagen

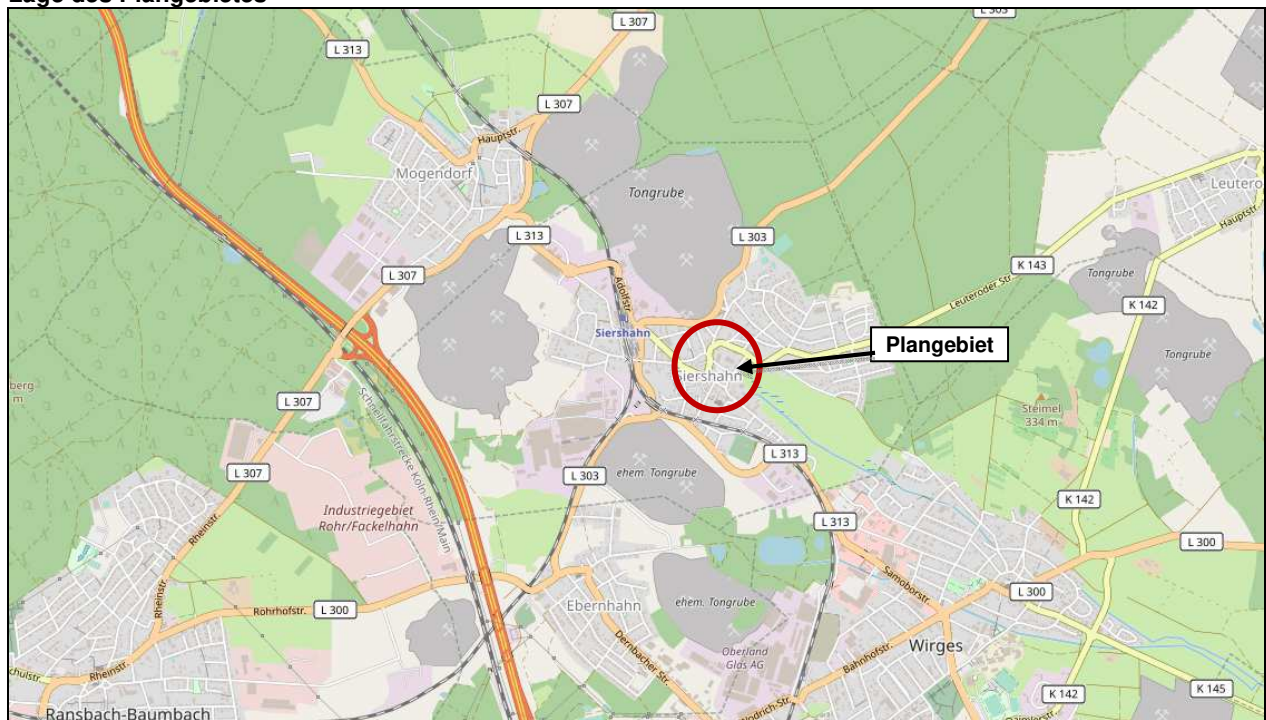
- GMA: Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Netto Lebensmitteldiscounters in Siershahn, Stand: 22.05.2018
- Goritzka Akustik: Schallimmissionsprognose Bebauungsplan „Ortslage Nordost“ – 2. Änderung, Stand: 12.12.2018
- Planungsbüro Holger Fischer: Vorprüfung des Einzelfalls, Stand: 12/2018

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

In der Ortsgemeinde Siershahn befindet sich der zentral gelegene Lebensmitteldiscounter Netto, der gegenwärtig eine Verkaufsfläche von rd. 800 m<sup>2</sup> aufweist. Die Netto-Filiale als Frequenzbringer und die sich im näheren Umfeld befindlichen kleinteiligeren Einzelhandelsnutzungen (Bäckerei, Apotheke, Schuhgeschäft etc.) bilden den zentralen Versorgungsbereich für die Bevölkerung in der Ortsgemeinde Siershahn. Die Entwicklung im Bereich Lebensmitteleinzelhandel zeigt, dass eine Verkaufsfläche in der genannten Größenordnung nicht mehr einem modernen und zeitgemäßen Lebensmittelmarkt entspricht. Zur Erfüllung der geänderten Ansprüche in der Warenpräsentation (breitere Gänge, niedrigere Regale), Sortimentstiefe- und breite und in der internen Logistik bedarf es einer Flächenerweiterung. Die Modernisierung des Lebensmitteldiscounters soll hierbei über einen Abriss und anschließendem Neubau des Marktgebäudes mit einer erweiterten Verkaufsfläche von max. 1.400 m<sup>2</sup> zzgl. Backshop mit Bestuhlung erfolgen. Durch diese Verkaufsflächenanpassung wird eine zeitgemäße, auf die Kundenbedürfnisse ausgerichtete Präsentation des Warensortiments vorbereitet, die im Hinblick auf eine langfristige Standortsicherung der Filiale und damit auch einer Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches von Siershahn von Bedeutung ist.

### Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 06/2018), bearbeitet

genordet, ohne Maßstab

Planziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Restrukturierung des bestehenden Nahversorgers in der Ortsgemeinde Siershahn. Es handelt sich hierbei um den einzigen institutionellen Lebensmittelmarkt in Siershahn, der durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung langfristig an das Standortnetz gebunden werden soll. Aufgrund der geplanten Verkaufsflächenerweiterung wird die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten, so dass es hier der Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO bedarf.

Darüber hinaus erfolgt eine digitale Bearbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortslage Nordost“ 1. Änderung aus dem Jahr 1998 einschließlich der Modifizierung einzelner Festsetzungen zur Anpassung an aktuelle Belange und Entwicklungen im Plangebiet.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortslage Nordost“ 1. Änderung. Aufgrund der zentralen Lage im Ortskern von Siershahn ist das Plangebiet nahezu vollständig bebaut. Neben der Bestandsbebauung befinden sich die Erschließungsstraßen, eine öffentliche Stellplatzanlage sowie der zentrale Konrad-Adenauer-Platz innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Das Plangebiet ist von allen Seiten durch die Bestandsbebauung umgeben, die sich überwiegend aus einer Wohnbebauung zusammensetzt. Ergänzt wird die Wohnnutzung durch gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen sowie kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 4,65 ha, wovon auf das Allgemeine Wohngebiet eine Fläche von rd. 2,42 ha, auf das Mischgebiet eine Fläche von rd. 0,25 ha, auf das Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel rd. 0,45 ha, auf die Fläche für den Gemeinbedarf rd. 0,13 ha, auf die Fläche für Versorgungsanlagen rd. 0,01 ha und auf die Straßenverkehrsflächen einschl. der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung rd. 0,79 ha entfallen.

## 1.3 Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.
5. keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass es sich im Wesentlichen um eine Restrukturierung eines bestehenden Lebensmittelmarkt im Ortskern von Siershahn handelt. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 2,65 ha, wovon auf das Allgemeine Wohngebiet und Mischgebiet rd. 2,67 ha entfallen. Bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 liegt die zulässige Grundfläche bei rd. 1,07 ha. Hinzu kommt die zulässige Grundfläche des Sondergebietes mit rd. 0,27 ha (0,45 ha x 0,6). Insgesamt ergibt

sich demnach eine zulässige Grundfläche von rd. 1,34 ha, die somit unterhalb des maßgeblichen Schwellenwertes von 2,0 ha liegt.

Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor. Auch sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erkennbar. Des Weiteren wird seitens der Ortsgemeinde Siershahn kein Bauleitplanverfahren durchgeführt oder vorbereitet, dass in einem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang steht. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu die Ausführungen in Kap. 5.3).

#### 1.4 Regionalplanung

Zur Ermittlung der zu erwartenden Auswirkungen der Umsetzung des Planvorhabens im Hinblick auf die maßgeblichen Ziele der Raumordnung des **LEP IV** wurde eine Auswirkungsanalyse durch das Büro GMA<sup>1</sup> erstellt, die Bestandteil des Bebauungsplanes ist und der Begründung als Anlage beiliegt. Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse sind nachfolgend in Bezug auf die Bewertung der Betroffenheit der Ziele der Raumordnung auszugsweise dargestellt:

##### Z 57

*Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.*

Im vorliegenden Gutachten wird die Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters auf max. 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche inkl. Bäckerei / Cafe geprüft. Der Vorhabenstandort liegt nicht in einem zentralen Ort, stellt jedoch die Nahversorgung für die gesamte Ortsgemeinde sicher, da er der einzige Lebensmittelmarkt in Siershahn ist. Die Ortsgemeinde Siershahn verfügt über eine Bevölkerungszahl von rd. 3.020 Einwohnern, mit positiver Entwicklung in den letzten Jahren. Daneben ist auf die neu entstehenden Wohngebiete in der Ortsgemeinde hinzuweisen, welche auch weiterhin eine positive Bevölkerungsentwicklung versprechen. Entsprechend erfüllt das Vorhaben die Vorgaben des Zentralitätsgebotes.

##### Z 58

*Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.*

Der zu erweiternde Lebensmitteldiscounter befindet sich im Ortskern von Siershahn, der nach gutachterlicher Einschätzung einem faktischen zentralen Versorgungsbereich gemäß BauGB entspricht und in

---

<sup>1</sup> Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

welchem Netto als Magnetbetrieb fungiert. Entsprechend kann das städtebauliche Integrationsgebotes als erfüllt angesehen werden.

Ergänzend ist anzumerken, dass der Ortsgemeinderat Siershahn sich mit der Thematik der Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches befasst hat. Im Ergebnis stellt der vorliegende Bebauungsplan jedoch nicht das geeignete Instrument für die Definition eines zentralen Versorgungsbereiches dar. Dies begründet sich darin, dass die Festlegung nicht willkürlich erfolgen kann. Sie muss sachlich begründet sein, damit sie nicht angreifbar ist. Ferner gibt es auch unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzende Bereiche, welche einem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen wären. Eine zwingende Notwendigkeit der verbindlichen Festlegung im Bebauungsplan besteht zudem nicht. In der Begründung zu Ziel 60 wird festgestellt, dass sich die zentralen Versorgungsbereiche auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben können. Die Ortsgemeinde Siershahn hat im Jahr 2017 das Dorfentwicklungskonzept 2030 fortgeschrieben. Hierbei wurde die Stärkung und Belebung des Konrad-Adenauer-Platzes als zentraler Handelsplatz und Versorgungsschwerpunkt als Hauptanliegen angeführt und im Entwicklungskonzept zeichnerisch definiert. Die Abbildung ist nachfolgend dargestellt. Durch die hier vorgenommene Abgrenzung lässt sich der städtebaulich integrierte Bereich in der Ortsgemeinde Siershahn hinreichend bestimmen.

#### Leitplan Siershahn 2030 – Bestandsanalyse / Entwicklungskonzept / Ortslage / Freiraum<sup>2</sup>



<sup>2</sup> Leitplan Siershahn 2030, RU-Plan Büro für Raum- und Umweltplanung, Dreikirchen

**Z 59**

*Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.*

Vorliegend unbeachtlich.

**Z 60**

*Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.*

Wie in den voranstehenden Kapiteln dargelegt wurde, gehen von dem Erweiterungsvorhaben des Netto-Marktes weder schädliche Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Gemeinde Siershahn, noch versorgungsstrukturelle Auswirkungen in städtebaulich integrierter Bereiche benachbarter zentraler Orte aus. Das Nichtbeeinträchtigungsgebot ist daher erfüllt.

**Z 61**

*Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.*

Vorliegend unbeachtlich.

Die maßgeblichen Ziele und Grundsätze des **Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrein-Westerwald** sind im Wesentlichen deckungsgleich mit denjenigen des LEP IV. In Ergänzung anzusprechen ist lediglich G4 (Kongruenzgebot), welches im Übrigen auch in der Wirkungsanalyse thematisiert wurde:

*G4 Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzgebot).*

Das Kongruenzgebot besagt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen sollen. Im Hinblick auf das Gebot kann festgehalten werden, dass der zu erweiternde Markt eine Versorgungsfunktion für einen Raum ausübt, der über die Ortsgemeinde Siershahn hinausreicht, jedoch gehören die im Einzugsgebiet liegenden Orte ebenfalls zur Verbandsgemeinde Wirges, zu der auch Siershahn zugehörig ist. Zudem verfügen die Ortsgemeinden im Einzugsgebiet über keine eigenen Lebensmittelmärkte und auch zu geringe Einwohnerpotenziale, als dass eine künftige Ansiedlung realistisch darstellbar wäre. Daher besitzt Siershahn bereits heute eine Versorgungsbedeutung für diese Orte. Somit werden die Vorgaben des Kongruenzgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten eingehalten.

Am 22.10.2018 wurde um Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme gebeten. Mit Schreiben vom 08.11.2018 wurde seitens der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises mitgeteilt, dass keine raumordnerischen bzw. landesplanerischen Belange der vorliegenden Bauleitplanung entgegenstehen. Ein Zielabweichungsverfahren wird daher nicht notwendig.

### 1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde vom 30.08.2017 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dar. Mit der Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO steht die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes hier zunächst teilweise entgegen. In einem beschleunigten Verfahren kann die Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung erfolgen.

### 1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Die 2. Änderung umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortslage Nordost“ 1. Änderung, der am 11.11.1998 Rechtskraft erlangte. Lag die städtebauliche Zielvorstellung bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes von 1993 noch in der städtebaulichen Aufwertung des Ortskernes, was zu den unterschiedlichen Gebietsausweisungen wie z.B. Kerngebiet (MK), Mischgebiet (MI) und allgemeines Wohngebiet (WA) führte, galt es im Rahmen der 1. Änderung die Bedürfnisse der Bevölkerung bezüglich einer Wohnnutzung zu berücksichtigen. Zur Ausweisung gelangte daher im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet, welches im Bereich des bestehenden Lebensmittelmarktes um ein Mischgebiet ergänzt wurde.

Rechtskräftiger Bebauungsplan „Ortslage Nordost“ 2. Änderung



genordet, ohne Maßstab



Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ortslage Nordost“ werden die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes für die im Geltungsbereich gelegenen Flächen vollständig ersetzt.

### **1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz**

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt im Wesentlichen eine Restrukturierung eines bestehenden Lebensmittelmarktes im Ortskern von Siershahn zur Stärkung des etablierten Einzelhandelsstandortes und der langfristigen Sicherstellung der Grundversorgung der ansässigen Bevölkerung. Es handelt sich demgemäß um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des Gesetzgebers, wodurch den gesetzlichen Bestimmungen zur Vermeidung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen in vollem Umfang Rechnung getragen werden kann. Von einer weiterführenden Auseinandersetzung mit der Thematik, einschließlich Prüfung möglicher Alternativstandorte, kann daher abgesehen werden.

## **2 Inhalt und Festsetzungen**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Ortslage Nordost“ 2. Änderung aufgenommen worden.

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend des eingangs dargelegten Planziels erfolgt eine digitale Bearbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortslage Nordost“ 1. Änderung. Die Art der baulichen Nutzung wird mit Ausnahme des Bereiches des Lebensmitteldiscounters unverändert in die vorliegende 2. Änderung übernommen. Zur Ausweisung gelangt daher weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO und ein Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO.

**Allgemeine Wohngebiete** dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Darüber hinaus ergibt sich aus § 13 BauNVO die Zulässigkeit von Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO unter Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

**Mischgebiete** dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Darüber hinaus ergibt sich aus § 13 BauNVO die Zulässigkeit von Räumen und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) genannten allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Sowohl für die allgemeinen Wohngebiete als auch für das Mischgebiet begründet sich der Ausschluss der dargelegten Nutzungen zur Verfolgung der städtebaulichen Zielvorstellung, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

Für die Restrukturierung des Lebensmittelmarktes gelangt ein **Sondergebiet für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel** gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zur Ausweisung.

Entsprechend des Eingangs dargelegten Planziels erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO. In einem Sondergebiet sind abweichend zu den sonstigen Gebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO nur die ausdrücklich zugelassenen Nutzungen genehmigungsfähig. Wesentliches Kriterium bei einem Sondergebiet im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO sind die Sortimente und die zugehörigen Verkaufsflächen. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass innerhalb des Sondergebietes ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m<sup>2</sup> zulässig ist. Randsortimente dürfen auf maximal zehn Prozent der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden. Zulässig ist zudem ein Backshop mit Bestuhlung auf einer Fläche von maximal 200 m<sup>2</sup>.

Mit der gewählten Art der Festsetzung wird den Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerWG) vom 03.04.2008 - 4 CN 3.07 - und - 4 CN 4.07 - zur Unzulässigkeit von baugebietsbezogenen und damit vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenzen in Sondergebieten Rechnung getragen.

Hinsichtlich der Definition des Begriffes der Verkaufsfläche kann u. a. auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005 verwiesen werden, in dem erneut bestätigt wurde, dass unter der Verkaufsfläche der Teil der Geschäftsfläche zu verstehen ist, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden, einschließlich Kassenzone, Gänge und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände. Erneut bestätigt wurde auch, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Kaufzwecken einsehen kann, die aber aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden nicht betreten werden dürfen (Fleisch- oder Käsefrischtheke mit Bedienung).

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

### 2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei Konkurrenz der Grundflächenzahl und der überbaubaren Grundstücksgrenze gilt im Übrigen die engere Festsetzung. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt sowohl für das Allgemeine Wohngebiet als auch für das Mischgebiet eine **GRZ = 0,4** fest. Dies wird unverändert in die 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen, da diesbezüglich kein weiterführender städtebaulicher Handlungsbedarf ersichtlich ist.

Für das Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel wird die Grundflächenzahl mit **GRZ = 0,6** festgelegt, was ein für die Errichtung eines modernen Lebensmittelmarktes notwendiges Maß entspricht.

Darüber hinaus gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, nach der bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grund-

flächen dieser Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Ergänzend hierzu wird für das Sondergebiet bestimmt, dass die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von **GRZ = 0,9** überschritten werden darf, um u.a. den für die Einzelhandelsnutzung regelmäßig hohen Stellplatzbedarf erbringen zu können.

### 2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Geschoßfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt die Geschossflächenzahl für das Allgemeine Wohngebiet mit einer **GFZ = 0,8** bzw. **GFZ = 1,2** und für das Mischgebiet mit einer **GFZ = 0,8** fest. Dies wird unverändert in die vorliegende 2. Änderung übernommen.

Für das Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel wird die Geschossflächenzahl mit **GFZ = 0,6** festgelegt. Dies würdigt damit die zulässige Grundfläche sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

### 2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für das Allgemeine Wohngebiet mit **Z = II** bzw. **Z = III** und für das Mischgebiet mit **Z = II** fest. Ein städtebaulicher Grund der eine Überarbeitung der Zahl der Vollgeschosse bedingt, ist gegenwärtig nicht ersichtlich, so dass die Festsetzung unverändert in die vorliegende 2. Änderung übernommen werden kann.

Für das Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bedarfsorientiert auf **Z = I** festgelegt.

### 2.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Zum Schutz der Nachbarbebauung vor Lärmemissionen bei der Andienung des Lebensmittelmarktes ist der Bereich der Ladezone vollständig einzuhausen. Da die Zahl der zulässigen Vollgeschosse hier alleine nicht ausreicht, die Höhenentwicklung baulicher Anlagen zu steuern, wird ergänzend für die Einhausung eine abschließende Gebäudehöhe festgesetzt. Die maximal zulässige Oberkante wird auf 296,2 m über Normalnull festgelegt, was einer Höhe von 4,65 m über der erschließenden Straße Im Wiesengrund entspricht. Die vorgenommene Höhenfestsetzung richtet sich nach der für die Befahrbarkeit des Andienverkehrs erforderlichen lichten Höhe und begrenzt diese gleichzeitig in Bezug auf die Nachbarbebauung auf das notwendige Maß.

## 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird im Bebauungsplan aufgrund der im Gebiet vorhandenen Bauungsstruktur nicht festgesetzt. Diese ergibt sich abschließend aus der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den gesetzlichen Bestimmungen der Landesbauordnung. Für das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet werden lediglich die im Plangebiet vorgefundenen Haustypen festgesetzt. So sind hier lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen, bis an die gebaut werden kann, bzw. Baulinien, auf die gebaut werden muss, bestimmt. Hierbei wird weiter bestimmt, dass ein Vortreten und bei Baulinien auch Zurücktreten von Gebäudeteilen auf max. 1/3 der Gebäudelänge bis max. 1,50 m Tiefe ist, wenn andere Rechte nicht entgegenstehen, zulässig ist. Die Baulinie impliziert

hierbei jedoch keine geschlossene Bauweise. Die Festsetzung der Baulinie dient der Weiterführung der Bauflucht entlang der vorhandenen Hauptverkehrsstraßen und spiegelt hierbei die Bestandsbebauung wider. Eine geschlossene Bebauung wird hier jedoch nicht planungsrechtlich vorbereitet.

Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt flächenhaft unter Berücksichtigung der im Plangebiet bereits vorhandenen Bebauung.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gilt klarstellend, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports, Fahrradunterstände) sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig sind.

Wie bereits dargelegt, besteht aus immissionsschutzrechtlichen Gründen die Notwendigkeit der Einhausung der Ladezone des Lebensmittelmarktes. Aufgrund der Innerortslage in Verbindung mit der gewachsenen Bebauung und der bestehenden Parzellierung der Grundstücke kann hierbei der gesetzliche Mindestabstand nach § 8 Abs. 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) von 3 Metern zur benachbarten Grundstücksgrenze nicht eingehalten werden. Gemäß § 8 Abs. 11 LBauO sind geringere Abstandsflächen zulässig, wenn sie aus zwingenden Festsetzungen eines Bebauungsplanes folgen. Zur Umsetzung der Schallschutzmaßnahme setzt der Bebauungsplan daher eine Baulinie fest. Da dies allein noch nicht zu einer zwingenden Verringerung der Abstandsflächentiefe nach der Bauordnung führt, bedarf es zusätzlich der Festlegung einer Höhe baulicher Anlagen. Diesem Aspekt wurde durch die Festlegung einer max. Oberkante Gebäude mit 296,2 m über Normnull im Bereich der Ladezone Rechnung getragen. Voraussetzung für die Zulässigkeit der Nichteinhaltung des Mindestabstandes ist ferner die Gewährleistung der Beleuchtung mit Tageslicht, der Lüftung und der Brandschutz. Diese werden durch die vorliegende Planung allerdings nicht wesentlich beeinträchtigt. Dies begründet sich insbesondere darin, dass es sich lediglich um eine geringfügige Unterschreitung des Mindestabstandes zur Nachbargrenze handelt. Mit einem verbleibenden Abstand von 2,1 m zur Nachbargrenze und der Begrenzung der zulässigen Oberkante Gebäude der Einhausung ist weiterhin eine ausreichende Besonnung und Belüftung gegeben. Auch den Belangen des Brandschutzes kann bei der Ausführung des Planvorhabens Rechnung getragen werden.

Die Rechtfertigung der geringfügigen Unterschreitung des gesetzlichen Mindestabstandes lässt sich mit dem städtebaulichen Ziel der langfristigen Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung in der Ortsgemeinde Siershahn begründen. Bei dem Lebensmittelmarkt handelt es sich um den einzigen institutionellen Lebensmittelmarkt in Siershahn, der durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung langfristig an das Standortnetz gebunden werden soll und somit einen wertvollen Bestandteil des zentralen Ortskerns mit seinen ergänzenden kleinteiligeren Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen darstellt. Eine Alternative zum Standort der Anlieferung beseht nicht.

## **2.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Im Bebauungsplan werden die aus städtebaulicher Sicht wertvollen Baumbestände im Bereich der bestehenden zentralen Stellplatzanlage und des Quartierplatzes zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus sind grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes, um eine Mindestbegrünung der Baugrundstücke zu gewährleisten. Hierzu gehört, dass innerhalb des Sondergebietes Lebensmitteleinzelhandel 10 hochstämmige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen sind. Die Bepflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode durchzuführen, die auf die Fertigstellung, Inbetriebnahme bzw. erstmalige Nutzung der jeweiligen Gebäude folgt. Vorhandene Gehölze sind anrechenbar. Der Mindestpflanzabstand der Bäume untereinander soll 10 m nicht unterschreiten. Sollte die Einhaltung des Mindestpflanzabstandes auf dem jeweiligen Baugrundstück nicht möglich sein, ist eine Unterschreitung des Mindestpflanzabstandes zulässig. Die Unterschreitung ist jedoch auf das notwendige Maß zu

beschränken. Dies gilt analog für die Pflanzfestsetzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und dem Mischgebiet.

Für die allgemeinen Wohngebiete und dem Mischgebiet wird festgesetzt, dass je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist. Die Bepflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode durchzuführen, die auf die Fertigstellung, Inbetriebnahme bzw. erstmalige Nutzung der jeweiligen Gebäude folgt. Vorhandene Gehölze sind anrechenbar. Der Mindestpflanzabstand der Bäume untereinander soll 10 m nicht unterschreiten.

## **2.5 Fläche für den Gemeinbedarf**

Für den Bereich des bestehenden Feuerwehrgerätehauses werden Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und Rettungsdienste festgesetzt. Auf solchen Flächen sind regelmäßig nur Nutzungen zulässig, die der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben dienen.

Allein die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen ermöglicht jedoch die Ansiedlung unterschiedlichster Nutzungen und würde so dem Grundsatz der Planbestimmtheit zuwiderlaufen. Folglich ist die Zuweisung einer Zweckbestimmung, die mögliche, auf den Flächen umsetzbare Vorhaben ausreichend bestimmt, notwendig. Abgesehen von der Zweckkonkretisierung sollten die planerischen Vorgaben jedoch zurückhaltend gefasst werden, um Details der Ausgestaltung der konkreten Nutzungsanforderung und besonderen Anforderungen der Umgebung anpassen zu können. Die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf dient vorliegend der Unterbringung des bestehenden Feuerwehrhauses einschließlich Fahrzeughalle, zugehöriger Aufenthalts-, Schulungs- und Sanitärräume, Wohnungen für Bereitschaftspersonen sowie der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen. Darüber hinaus dient sie der Unterbringung von Rettungsdiensten (bspw. Deutsches Rotes Kreuz, u.ä.) und deren betriebszugehörigen baulichen Anlagen und Nutzungen.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst; die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie zunächst keine Anwendung. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung durch Planzeichen gibt es somit für die Flächen für Gemeinbedarf keine unmittelbaren Vorschriften über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen. Gleichwohl können, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, einzelne Festsetzungen beschriebener Art bestimmt werden. Hiervon wird vorliegend jedoch abgesehen, zumal es sich in diesem Bereich um bereits bestehende bauliche Anlagen und Nutzungen handelt.

## **3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **Außergestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 88 Abs. 1 LBauO)

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffteile sowie hochglänzende und spiegelnde Fassadenanstriche unzulässig.

## **Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke**

(§ 88 Abs. 3 LBauO)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke - ausgenommen der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie gestaltete Freiflächen und Freiräume und deren Anlagen (Freianlagen) - sind flächig als begrünte Flächen anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungsf lächen.

## **4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Das Plangebiet liegt zentral im Ortskern von Siershahn und ist somit über das bestehende Straßennetz verkehrlich gut erreichbar. Der Ortskern verfügt über eine ausreichende Zahl an Stellplätzen, so dass trotz der zentralen Lage die Erreichbarkeit für den motorisierten Verkehr gegeben ist. Darüber hinaus befindet sich am Konrad-Adenauer-Platz eine Bushaltestelle, die von mehreren Buslinien angefahren wird. Das Plangebiet verfügt somit über einen attraktiven Anschluss an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV).

Durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird es nur zu einem geringfügigen Anstieg des Verkehrsaufkommens führen, da die Flächenerweiterung des Marktgebäudes nicht gleichzeitig einen Anstieg des Kundenverkehrs bedingt. Ziel der Flächenerweiterung ist im Wesentlichen eine verbesserte Warenpräsentation, die das Einkaufen für den Kunden aufgrund von breiteren Gängen und niedrigeren Regalen komfortabler gestaltet. Mit der Modernisierung gilt es in erster Linie die Grundversorgung der Bevölkerung von Siershahn zu sichern. Eine wesentliche Vergrößerung des Einzugsbereiches und des damit verbundenen höheren Kundenverkehrsaufkommens ist hingegen nicht zu erwarten.

Die sich im Plangebiet befindenden öffentlichen Erschließungsstraßen werden im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Darüber hinaus wird die bestehende öffentliche Stellplatzanlage südlich des Lebensmittelmarktes als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bestandsorientiert als Parkfläche festgesetzt. Der Konrad-Adenauer-Platz wird ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgelegt. Mit der Zweckbestimmung Quartiersplatz erfolgt die Festlegung entsprechend seiner zentralen Funktion im Ortskern.

## **5 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Daher ist auch hier die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

## **5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

## **5.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

### ***Auswirkungen auf Biotop- und Nutzungstypen***

Zur Erfassung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen wurde im Juli 2018 eine Begehung im nordöstlichen Teil des Plangebietes durchgeführt und die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Vegetation aufgenommen. Das Plangebiet bildet das Zentrum der Ortslage von Siershahn. Der größte Anteil der Gegend wird zum Wohnen genutzt, zentral finden sich jedoch auch Gewerbeflächen wie ein Lebensmitteldiscounter oder eine Bank (Abb. 3). Innerhalb des Plangebietes werden ein Allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel ausgewiesen. Für das Allgemeine Wohngebiet sowie das Mischgebiet findet eine Bestandssicherung statt. Lediglich die Erweiterung des Sondergebietes stellt einen potentiellen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Aus diesem Grund werden in diesem Bereich die Biotop- und Nutzungstypen genauer beschrieben.

Das festgesetzte Sondergebiet wird aktuell im Wesentlichen von einem Lebensmitteldiscounter eingenommen (Abb. 1). Weiterhin zählen Parkplätze sowie ein nördlich gelegener Vielschnittrasen dazu. Nördlich wird das Gebiet durch das Gebäude der örtlichen Feuerwehr begrenzt. Westlich schließt sich ein kleines Mischgebiet an. Im Süden befinden sich weitere Parkplätze (Abb. 2).





Abb. 1: Lebensmitteldiscounter, Sicht auf den Eingang von Südosten.

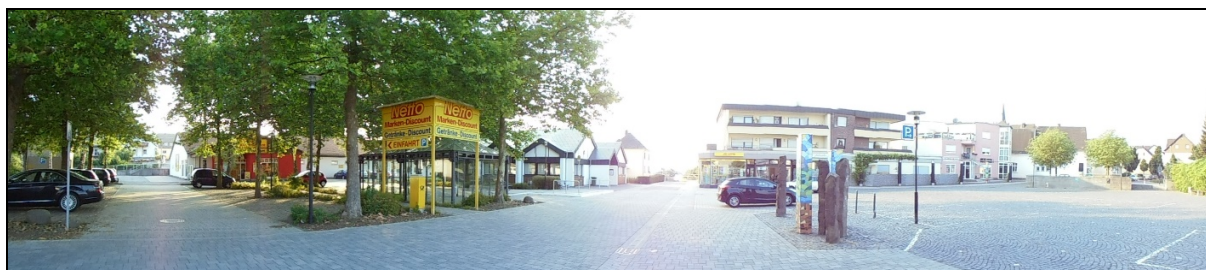


Abb. 2: Übersicht der Gegend. In der linken Bildhälfte ist der Lebensmittelmarkt zu sehen, im rechten Bereich liegt ein großer Platz mit anschließenden Wohnhäusern.



Abb. 3: LKW-Einfahrt für den Lebensmittelmarkt.

Der Vielschnittrasen im Norden des Plangebietes zeichnet sich durch wenige, dominante Arten wie Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum officinale* agg.), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) oder Wiesen-Scharfgarbe (*Achillea millefolium*) aus. Durch die Artenarmut kann diesem Biotop lediglich eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit zugesprochen werden. Innerhalb des Vielschnittrasens stehen verschiedene Laubbäume (Roteiche (*Quercus rubra*); Urweltmammutbaum (*Metasequoia glyptostroboides*)). Auch die stark versiegelten Bereiche (Lebensmitteldiscounter und Parkplätze) weisen eine geringe ökologische Wertigkeit auf. Angrenzend an den Geltungsbereich stehen Gebüschfrische Standorte mit einheimischen und nicht einheimischen kleinen Bäumen und Sträuchern. Diesen kommt eine mittlere naturschutzfachliche Wertigkeit zu, da die Gegend durch Störungen wie Lärmbelastung oder Abgase geprägt ist. Wertgebend ist die Birkenreihe (*Betula pendula*) südlich des Markgebäudes.



Abb. 4: Vielschnitttrassen im Norden des Plangebietes.



Abb. 5: Laubbäume im Nordosten des Plangebietes.

Durch die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit kommt dem Plangebiet generell aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe Bedeutung zu.

### **Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise**

Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Während der Begehung konnten keine Hinweise auf geschützte Arten gefunden werden. Die Erforderlichkeit einer von den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls abhängigen artenschutzbezogenen Erhebung ist im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erkennbar.

Aktuell weist das Gebiet eine hohe Störungsintensität aufgrund von Lärm, Bewegung und Licht auf. Dadurch ist anzunehmen, dass sich das Gebiet sowie sein unmittelbar angrenzendes Umland für Vögel und Fledermäuse wenig attraktiv gestaltet. Einzig die Trafostation und einige großkronige Bäume könnten sich als Quartier für Fledermäuse bzw. als Brutplatz für gebäudebrütende Vögel eignen. Durch die Lage und die standortspezifisch anzunehmenden Störungen besteht keine Eignung als Rastplatz während des Vogelzuges.

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung bzw. Verletzung) sind allerdings die folgenden Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen:

- Von Abbrucharbeiten und Rodungsmaßnahmen ist zwischen 01. März und 31. August generell abzusehen (Wochenstubenzeit von Fledermäusen und Brutzeit europäischer Vogelarten). Sofern dies nicht möglich ist, ist eine biologische Baubegleitung mit einer Kontrolle auf Vorkommen geschützter Arten vorzunehmen. Im Falle der Betroffenheit streng geschützter Arten sind geeignete Ausgleichs-, Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erörtern und durchzuführen.

### **Artenschutzrechtliches Fazit**

Die artenschutzrechtliche Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für die im Einflussbereich des Vorhabens vorkommenden geschützten Arten bei Einhaltung geeigneter Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenbeschränkung) aller Voraussicht nach nicht berührt werden bzw. die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Die Tatbestände des Fangs, der Verletzung oder Tötung sowie der erheblichen Störung wild lebender Tiere gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BNatSchG ist durch die vorzunehmende Bauzeitenbeschränkung (kein Abbruch bzw. Rodung während der Brutzeit) nicht zu erwarten, insbesondere nicht im Zusammenhang mit der Schädigung von Lebensstätten.

### **Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima**

Laut Bodenübersichtskarte Rheinland-Pfalz<sup>3</sup> handelt es sich beim Plangebiet um eine Fläche mit dem Bodentyp Pseudogleye und Parabraunerde-Pseudogleye aus Lösslehmüber Ton. Die Bodenfunktionskarte, welche sich aus Lebensraum, Ertragspotential, Feldkapazität und Nitratrückhalt zusammensetzt, wird als Grundlage für Planungsbelange eingesetzt. Bezüglich der Bodenfunktion erhält die Bodenübersichtskarte (BÜK 200, Rheinland-Pfalz) keine Angaben über die Böden im Plangebiet.

Für das Allgemeine Wohngebiet sowie das Mischgebiet wird eine GRZ von rd. 40 % (Grundflächenzahl 0,4) festgesetzt. Dies wird unverändert in die 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen, da diesbezüglich kein weiterführender städtebaulicher Handlungsbedarf ersichtlich ist. Für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel wird die Grundflächenzahl mit GRZ = 0,6 festgelegt. Diese kann durch Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen sowie durch Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Um Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Bodenfruchtbarkeit zu minimieren werden, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen bzw. beinhaltet Hinweise auf gesetzliche Regelungen:

- Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrassen oder Porenpflaster zu befestigen.
- Erhalt und Neuanpflanzungen von Bäumen.
- Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.
- Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.
- Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Durch das Plangebiet verläuft der verrohrte Unnerbach, Gewässer III. Ordnung. Eine Überbauung der verrohrten Gewässertrasse ist nicht zulässig. Untersuchungen seitens der Verbandsgemeindewerke Wirges in der Örtlichkeit und rund um den vorhandenen Netto-Markt ergaben außerdem, dass sich innerhalb der Trasse der Steinzeugleitung ehemalige Brunnenanlagen befunden haben. Mehrmalige Sichtungen

<sup>3</sup> Landesamt für Geologie und Bergbau, Rheinland-Pfalz, 2013

des westlichen Nachbargrundstücks (Flur 1, Flurstück 8/3) wiesen Wasseraustritte an die Oberfläche auf, so dass sich hier auf Quellwasser schließen lässt. Daraus ergibt sich das Erfordernis, dass im Rahmen der Baumaßnahme zur Erweiterung des Lebensmitteldiscounters diese Quell-Leitung abzufangen und dem Vorfluter „Unnerbach“ in geringst möglicher Leitungslänge zuzuführen ist (vgl. Kap. 7).

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans kommt es im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet zu keiner Neuversiegelung. Lediglich im Bereich des Sondergebietes werden geringe Flächenneuversiegelungen im Bereich des vorhandenen Vielschnittrasens erwartet. Die Auswirkungen der vorbereiteten Bebauung innerhalb des Sondergebietes werden sich vorwiegend auf das Plangebiet selbst und auf angrenzende Bereiche beschränken. Durch die Einstufung als Fläche mit geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit und seiner Kleinräumigkeit können Effekte für Boden, Wasser, Luft und Klima als gering angesehen werden.

### ***Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete***

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten des Natura-2000-Netzes. Das nächstgelegene Natura-2000-Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet Nr. DE-5413-301 „Westerwälder Kuppenland“. Das Gebiet befindet sich mehr als 300 m vom Plangebiet entfernt. Aufgrund fehlender funktioneller Bezüge zwischen den genannten Schutzgebieten und dem Vorhabenbereich (keine geschützten Lebensräume oder relevanten Arten im Plangebiet) kann eine Beeinträchtigung der Schutzziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischen Vogelschutzgebieten durch die vorliegende Planung ausgeschlossen werden.

### ***Auswirkungen auf die Landschaft***

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens ist durch die bestehende Bebauung geprägt. Das Gebiet weist durch die bereits vorhandene Wohnsiedlung und die Gewerbeflächen starke anthropogene Vorbelastungen auf.

Die Ausweisung eines Sondergebietes zum Ausbau des Lebensmitteldiscounters fügt sich somit in die bereits bestehende Bebauung ein. Mit Einhaltung der textlichen Festsetzungen ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen.

### ***Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit***

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes wird zu keinerlei Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit führen.

Der Ausbau des Lebensmitteldiscounters kann sich auf die Wohnqualität der angrenzenden Bereiche nachteilig auswirken. Durch erhöhtes Verkehrsaufkommen kann es zu einer Steigerung der Lärmbelastung kommen. Dies gilt insbesondere zur Zeit der Warenanlieferung. Aus den Ergebnissen der zur vorliegenden Planung durchgeführten schalltechnischen Untersuchung resultiert für den Bebauungsplan die Notwendigkeit der Festsetzung einer vollständigen Einhausung der Ladezone sowie die Festlegung, dass die Fahrwege der Kundenstellplätze innerhalb des Sondergebietes Lebensmitteleinzelhandel mit scharfkantigem Pflaster zu befestigen oder mit einer Asphaltoberfläche zu versehen sind (vgl. Kap. 6). Hierdurch kann eine deutliche Reduzierung der Geräuschbelastungen erzielt werden.

### ***Vermeidung von Emissionen***

Da es sich bei der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und Mischgebietes um eine Bestandsicherung handelt, ist mit keinen zusätzlichen Emissionen zu rechnen.

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Erweiterung des Lebensmitteldiscounters führt zu einem gewissen Anstieg von Schadstoffen durch Abgase und Straßenlärm und ruft dadurch zusätzliche Emissionen hervor. Die Nutzung von Solarenergie ist ausdrücklich zulässig.

### **Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Die angestrebte Bestandsicherung der bereits vorhandenen Bauungen im Plangebiet, wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

### **Eingriffs- und Ausgleichsplanung**

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB<sup>2007</sup>. Dieses Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> bleibt (oder bei einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> nach einer Vorprüfung des Einzelfalls), keine Vorhaben, welche nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Da der vorliegende Bebauungsplan zudem unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher vorliegend nicht erforderlich.

Im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO gilt:

*Vorhaben zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, für die im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird, sind nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) generell dann UVP-pflichtig, wenn eine zulässige Geschossfläche von 5.000 m<sup>2</sup> oder mehr erreicht wird. Liegt die zulässige Geschossfläche bei 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup>, ist zunächst eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Bei Vorhaben, für die in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, ist nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG auch bei Überschreiten der Prüfwerte zunächst lediglich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.*

Die Ausweisung eines Sondergebietes Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel bedingt somit eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG. Die Vorprüfung des Einzelfalls ist der Begründung als Anlage beigefügt. Im Ergebnis führt die Planung nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird somit nicht erforderlich. Die Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind somit diesbezüglich erfüllt.

## **6 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen

einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese ist als Anlage der Begründung beigelegt. Untersucht wurde die aus den Emissionsquellen (Warenanlieferung (Lkw, Transporter, Handhubwagen), Parkplatznutzung, Einkaufswagen-Sammelbox und Lüftungs- und Kühlungstechnik) entstehende Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel an den relevanten Immissionsorten der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung. Das Ergebnis ist vorliegend zusammenfassend dargestellt. Für weiterführende Informationen wird auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen.

Die Berechnungen weisen aus, dass bei dem ausgewiesenen Emissionsansatz, die Orientierungsrichtwerte nach DIN 18005 an den Immissionsorten in den Beurteilungszeiträumen **tags** und **nachts unterschritten** werden.

Bei normalem Betrieb sind kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten.

Folgende Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens sind zu beachten:

- Um schalltechnische Konflikte zu vermeiden, ist die Öffnungszeit des Lebensmittelmarktes auf 07.00 bis 20.00 Uhr zu begrenzen.
- Die Marktlieferung kann innerhalb der Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr stattfinden.
- Im Beurteilungszeitraum "Nacht" (22.00 bis 06.00 Uhr) ist die Anlieferung über die Rampe sowie den ebenerdigen Eingang des angeschlossenen Backshops nicht möglich.
- Alle Anlagenteile sind entsprechend des Standes der Technik auszuführen (z.B. feste Regenrinne, abgestrahlte einzeltonfreie Schallspektren oder keine „klappernden“ Fahnenmasten).
- Das Rolltor der Einhausung muss während des Warenumschlages geschlossen sein.
- Für den Parkplatz sind die Fahrgassen mit einer Asphaltoberfläche oder einem schalltechnisch gleichwertigen Belag zu realisieren.
- Eine Einhausung des Anlieferungsbereichs ist gemäß mit den in TABELLE 11 ausgewiesenen erforderlichen Schalldämm-Maßen (erf. R<sub>w</sub>, Spalte 5) der Bauteile auszuführen.
- Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzeltonfrei sein. Weiterhin sind die in der TABELLE 15 ausgewiesenen Schalleistungspegel (LWA) der Lüftungsanlagen einzuhalten. Sollten sich Änderungen im Bezug auf die Anzahl, Lage oder die Schalleistungspegel ergeben, so ist mit dem Sachverständigen Rücksprache zu nehmen.

Aus den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung resultiert für den Bebauungsplan die Notwendigkeit der Festsetzung einer vollständigen Einhausung der Ladezone sowie die Festlegung, dass die Fahrwege der Kundenstellplätze innerhalb des Sondergebietes Lebensmitteleinzelhandel mit scharfkantigem Pflaster zu befestigen oder mit einer Asphaltoberfläche zu versehen. Hierdurch können die Rollgeräusche der Einkaufswagen sowie die des Kundenverkehrs reduziert werden. Die sonstigen aufgeführten Anforderungen, einschließlich Begrenzung der Öffnungs- und Anlieferungszeiten, obliegen dem Baugenehmigungsverfahren im Vollzug des Bebauungsplanes.

## 7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

## **Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung**

Die Leitungsinfrastruktur für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist im Bestand vorhanden. Leistungssteigernde Maßnahmen in Folge der Umsetzung der Planung sind nicht zu erwarten.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

### **§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**

*Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

Da der § 55 Abs. 2 WHG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

## **Wasser- und Heilquellenschutzgebiet**

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

## **Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer**

Überschwemmungsgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Durch das Plangebiet verläuft der verrohrte Unnerbach, Gewässer III. Ordnung. Eine Überbauung der verrohrten Gewässertrasse ist nicht zulässig.

Die Verbandsgemeindewerke Wirges weisen in ihrer Stellungnahme vom 08.08.2018 auf Folgendes hin:

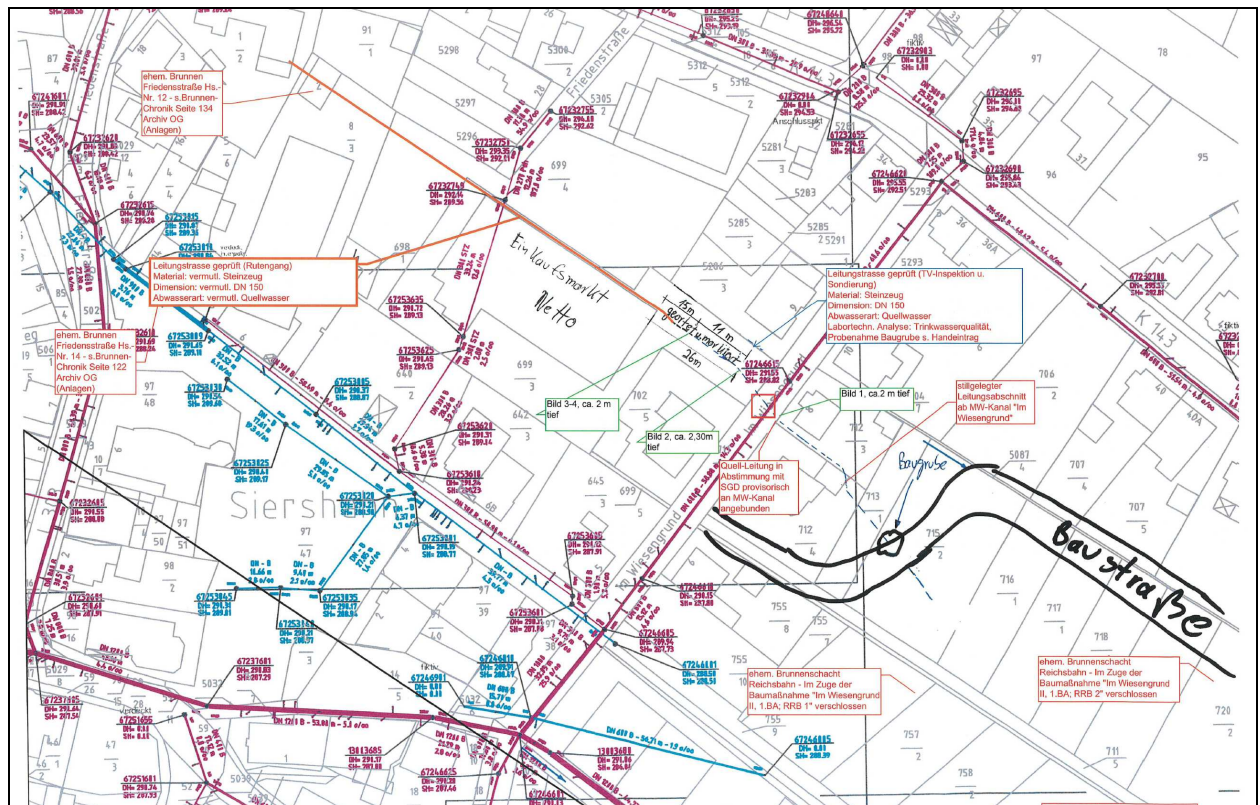
*Im Zuge der Erschließungsmaßnahme "Im Wiesengrund 11, 1.BA" werden im Bereich der Grundstückspartellen Nr. 5318 und Nr. 5319 insgesamt 2 nahezu parallel und in unmittelbarer Nähe zueinander trassierte Quellwasserleitungen gefunden. Die Überprüfung der Zulauftrassen ergab, dass eine der Leitungen (Material Guss) vor dem bestehenden Straßenzug "Im Wiesengrund" in nord-östlicher Richtung abknickt und hangaufwärts verläuft. Die andere Leitung (Material Steinzeug) quert diesen Straßenzug in Höhe von Hs-Nr. 8. Nach TV-Befahrung, Sondierung und Rutengang der Steinzeugleitung in öffentlicher sowie Privatfläche (Nettomarkt) schließen wir auf den weiteren Verlauf gegen Fließrichtung parallel zum Baubestand des Nettomarkts.*

*In Abstimmung mit der Struktur- u. Genehmigungsdirektion Nord (SGD) wurde die Steinzeugleitung im Sinne des Provisoriums an den vorhandenen Mischwasserkanal "Im Wiesengrund" umgeklemmt.*

*Weitere Untersuchungen seitens der Werke in der Örtlichkeit und rund um den vorhandenen Netto-Markt, insbesondere durch Unterstützung des OG-Archivs, ergaben, dass sich innerhalb der Trasse der Steinzeugleitung ehemalige Brunnenanlagen befunden haben. Mehrmalige Sichtung des westlichen Nachbargrundstücks (Flur 1, Flurstück 8/3) wiesen Wasseraustritte an die Oberfläche auf, so dass sich hier auf Quellwasser schließen lässt.*

*Daraus ergibt sich die Anforderung, dass im Rahmen der Baumaßnahme "Erweiterung Lebensmitteldiscounter Netto" diese Quell-Leitung abzufangen und dem Vorfluter "Mittelbach" in geringst möglicher Leitungslänge zuzuführen ist.*

## Bestandsplan Leitungsinfrastruktur



(Quelle: Verbandsgemeindewerke Wirges)

## 8 Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen

Altlagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Ortsgemeinde Siershahn zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

## 9 Bergbau/ Altbergbau

Der westliche Teil des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Ortslage Nordost" liegt im Bereich des auf Blei, Eisen, Kupfer und Silber verliehenen Bergwerksfeldes "Schöneaussicht". Das Bergrecht wird von der Verbandsgemeinde Wirges, Bahnhofstraße 10 in 56422 Wirges aufrechterhalten. Weiterhin wird das Gebiet von den bereits erloschenen Bergwerksfeldern "Josephsglück XXXI", "Josephsglück 60" (beide Braunkohle), "Josephsglück" (Eisen) sowie den Tonbelehungen "Bast 11" und "Georgsgrube" überdeckt. Aktuelle Kenntnisse über deren letzte Eigentümerinnen liegen hier nicht vor.

In den Bergwerksfeldern "Bast II" und „Schöneaussicht“ fanden ehemals bergbauliche Aktivitäten statt. Aus den Unterlagen geht hervor, dass sich die Grubenbaue nicht im Planungsbereich befinden.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in den übrigen genannten Bergwerksfeldern liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau keine Dokumentationen oder Hinweise vor.

Es wird jedoch darauf hinweisen, dass sich nördlich, westlich und südlich des Plangebietes mehrere unter Bergaufsicht stehende Tongewinnungsbetriebe befinden. Es ist zu beachten, dass die Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter, historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.



Eine Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung wird empfohlen

## **10 Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1, DIN 19731 Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial sowie DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

## **11 Denkmalschutz**

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

## **12 Sonstige Infrastruktur**

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind mit Ausnahme einer Trafostation und der üblichen Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich der Hausanschlüsse nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

## **13 Sonstiges**

### **Zahl der notwendigen Stellplätze**

Hinsichtlich der Zahl an notwendigen Stellplätzen ist die jeweilige Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Siershahn zu beachten.

### **Werbeanlagen**

Das Werbekonzept für den Lebensmittelmarkt sieht vor, dass im Einmündungsbereich Konrad-Adenauer-Platz und Friedenstraße innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen ein Werbepylon errichtet werden soll. Darüber hinaus sind zwei weitere Wegweiser vorgesehen. Die Abstimmung der genauen Standorte erfolgt mit der Ortsgemeinde Siershahn. Aufgrund Ermangelung einer Rechtsgrundlage kann dies im vorliegenden Bebauungsplan bauplanungsrechtlich nicht festgesetzt werden. Die Ortsgemeinde Siershahn trägt das geplante Werbekonzept jedoch grundsätzlich mit.

#### **14 Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

#### **15 Kosten**

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Ortsgemeinde Siershahn voraussichtlich keine Kosten.

Siershahn und Linden, den 07.03.2019