

Ortsgemeinde Siershahn

## **Begründung**

# **Bebauungsplan**

„Ortslage Nordost“ 3. Änderung

## **Satzung**

Planstand: 08.11.2023

Projektnummer: 21-2459

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>2</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3 Regionalplanung .....	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	7
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	7
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	8
1.7 Verfahrensart und -stand .....	8
<b>2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung .....</b>	<b>9</b>
<b>3. Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	10
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	13
3.4 Grünordnerische Festsetzungen .....	14
3.5 Fläche für den Gemeinbedarf .....	14
<b>4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....</b>	<b>15</b>
<b>5. Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>	<b>15</b>
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	15
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	16
5.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	16
<b>6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>21</b>
<b>7. Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen .....</b>	<b>22</b>
<b>8. Bergbau/ Altbergbau .....</b>	<b>22</b>
<b>9. Baugrund.....</b>	<b>23</b>
<b>10. Immissionsschutz .....</b>	<b>23</b>
<b>11. Denkmalschutz .....</b>	<b>24</b>
<b>12. Sonstige Infrastruktur .....</b>	<b>25</b>
<b>13. Sonstiges .....</b>	<b>25</b>
<b>14. Bodenordnung.....</b>	<b>25</b>

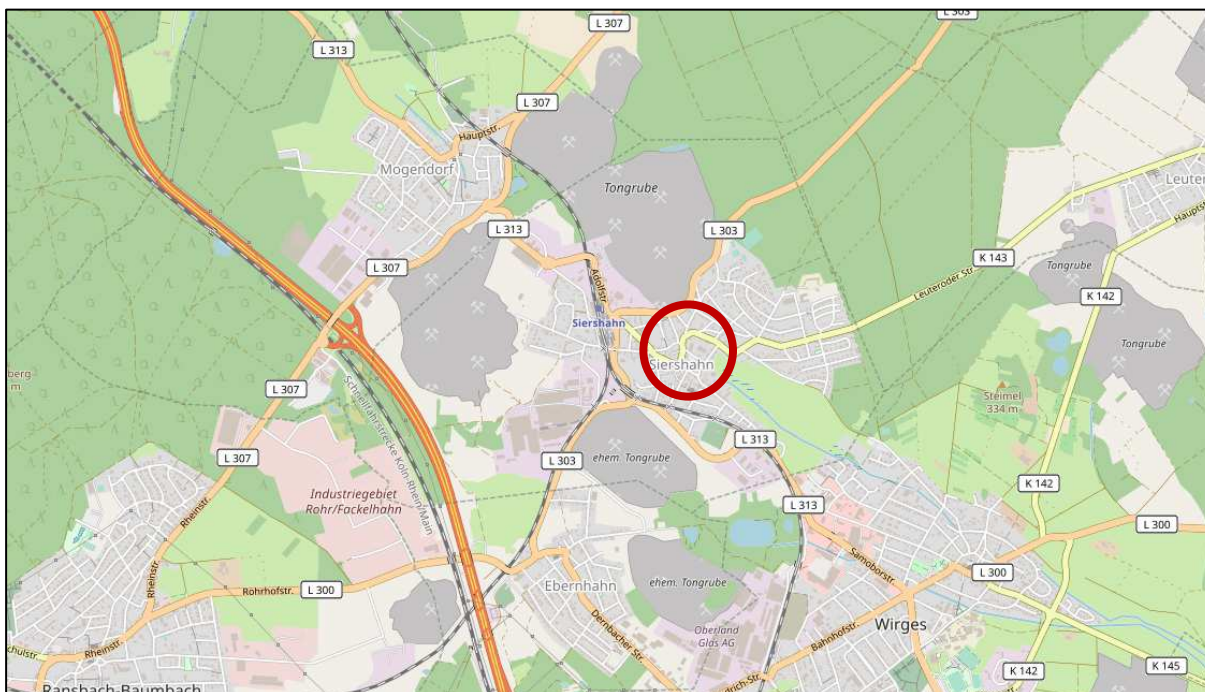
## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Der Ortsgemeinderat Siershahn hat in seiner Sitzung am 18.03.2019 den Bebauungsplan „Ortslage Nordost“ 2. Änderung als Satzung beschlossen. Mit ortsüblicher Bekanntmachung am 01.05.2019 erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft. Planziel des Bebauungsplanes war 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 sollte.

Darüber hinaus erfolgte 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.

### Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap ([www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org); 06/2021), bearbeitet

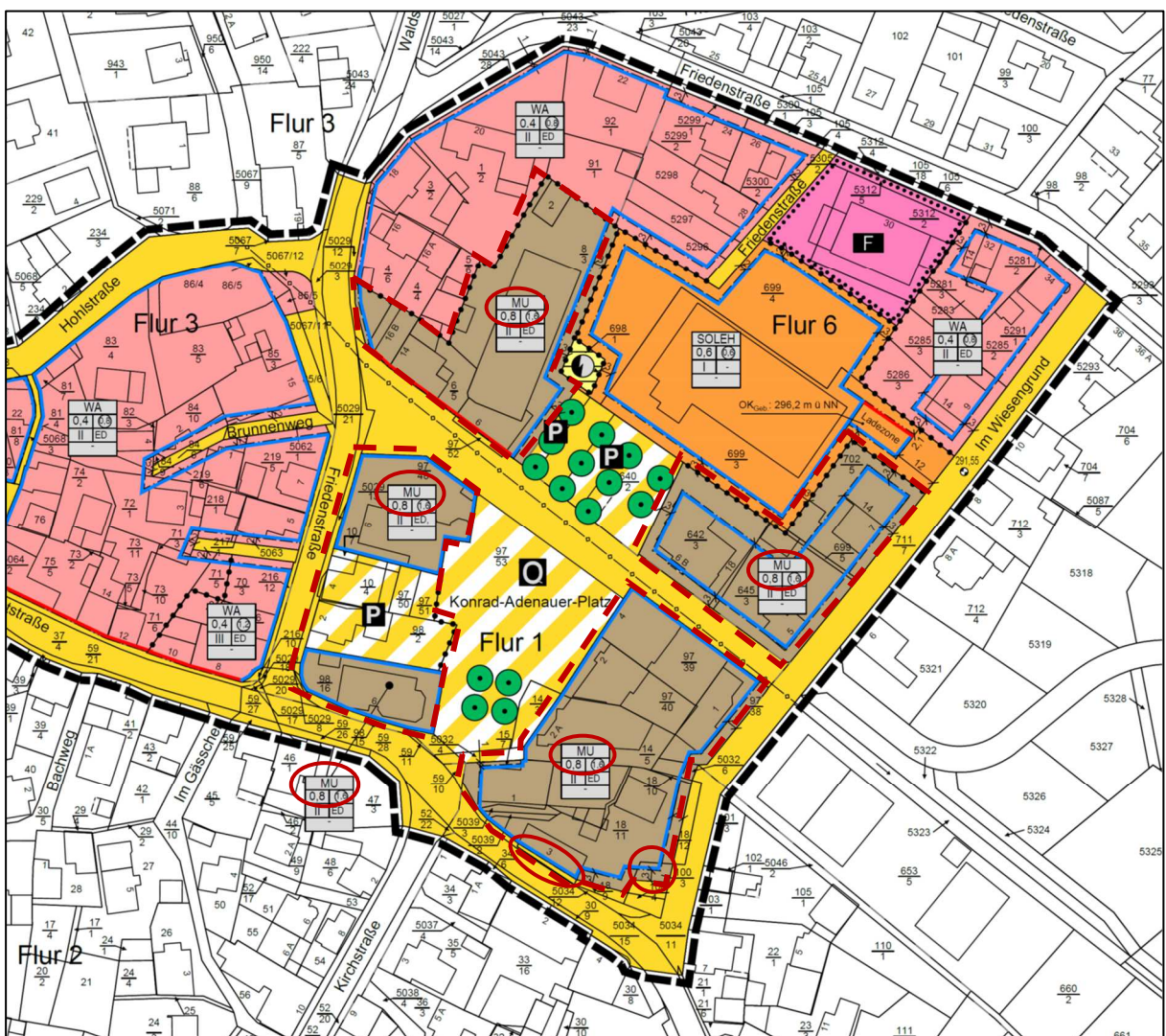
Die Ortsgemeinde Siershahn beabsichtigt nun im Bereich Hauptstraße 6 ein Ärztehaus zu errichten, um in attraktiver zentraler Ortslage das Angebot zur medizinischen Versorgung zu verbessern. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet aus, was der geplanten Errichtung eines Ärztehauses zunächst entgegensteht. Diesen Aspekt aufgreifend beabsichtigt die Ortsgemeinde Siershahn die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgenommenen Gebietsausweisungen im Ortskernbereich, unmittelbar angrenzend zum Quartiersplatz und den im Umfeld vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich neu zu ordnen. Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht nur für die Umsetzung des geplanten Vorhabens, sondern auch für eine städtebauliche Neuordnung im Bereich des Plangebietes geschaffen werden, um somit einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie zur Aufwertung einer stadträumlich exponierten Fläche zu leisten. Zur Ausweisung gelangt hierzu ein Urbanes Gebiet. Einhergehend mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung wird die zulässige Grundflächenzahl in diesem Bereich, im Sinne einer baulichen Nachverdichtung, auf ein Maß von GRZ = 0,8 angehoben, was gleichzeitig den Orientierungswerten für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für Urbane Gebiete

entspricht. Unter Würdigung der zulässigen Zahl an Vollgeschossen ( $Z = II$ ) wird ergänzend die Geschossflächenzahl im Urbanen Gebiet mit einer GFZ = 1,8 festgelegt.

Darüber hinaus ist im Bereich des Anwesens Stetzelmannstraße 3 eine Neustrukturierung der bisherigen Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und der Straßenverkehrsfläche geplant. Durch einen Flächentausch soll hier entlang der Stetzelmannstraße im Hinblick auf die Verkehrssicherheit ein verkehrsgerechter Gehweg hergestellt werden. Die im Zuge der 3. Änderungen vorgenommenen Anpassungen sind im nachfolgenden Übersichtsplan entsprechend gekennzeichnet.

Ferner wird mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes die Verlegung der Parkplätze auf dem Konrad-Adenauer-Platz verfolgt. Hierzu erfolgt im Bereich der Flurstücke 10/4, 10/7, 97/50, 97/51 und 98/2 die Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Durch die Verlegung der Pkw-Stellplätze bietet sich der Ortsgemeinde Siershahn die Möglichkeit der städtebaulichen Aufwertung im Bereich des zentralen Quartierplatzes.

#### Kennzeichnung der Änderungsbereiche



genordet, ohne Maßstab

Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Ortslage Nordost“ 2. Änderung gelten unverändert fort. **Diesbezüglich ist klarzustellen, dass aus Gründen der Handhabung des Bebauungsplanes in der Anwendung im Vollzug, die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nachrichtlich in die vorliegende 3.**



**Änderung übernommen werden. Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist aber ausschließlich die Anpassung der im vorangehenden Lageplan gekennzeichneten Bereiche.**

## **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortslage Nordost“ 2. 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. 1,62 ha, auf das Urbane Gebiet eine Fläche von rd. 0,96 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. 1,48 ha entfallen.

## **1.3 Regionalplanung**

Mit der geplanten Umwidmung von Allgemeinen Wohngebieten bzw. Mischgebieten in ein Urbanes Gebiet sowie der Neustrukturierung der Verkehrsfläche im Bereich der Stetzelmannstraße 3 und der Friedenstraße ist der Bebauungsplan auch weiterhin an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

**Zur Vollständigkeit sind die Auszüge zur Thematik Einzelhandel aus der 2. Änderung nachfolgend nachrichtlich 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 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>1</sup>



<sup>1</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-Westerrwald** sind im Wesentlichen deckungsgleich mit denjenigen des LEP IV. In Ergänzung anzusprechen ist lediglich G4 (Kongruenzgebot), welches im Übrigen auch in der Auswirkungsanalyse 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.

#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

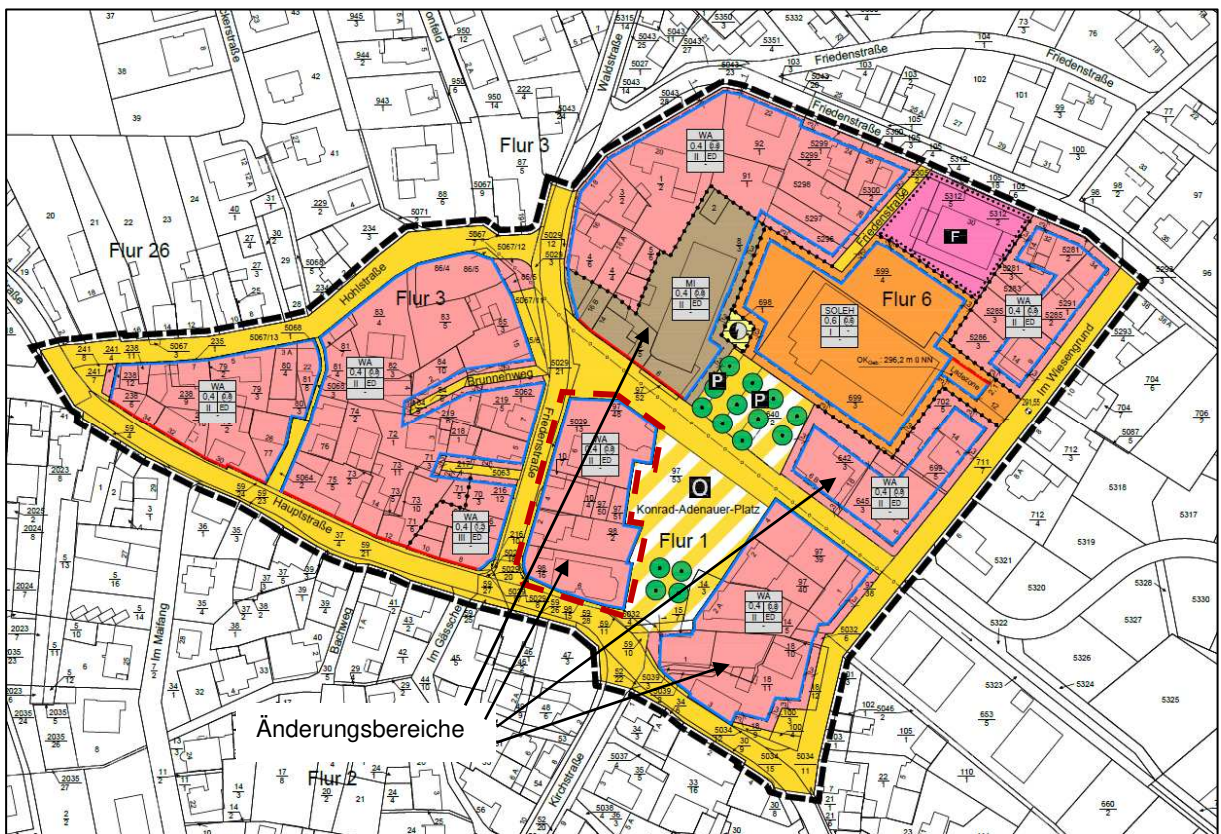
Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde vom 30.08.2017 stellt die zur Umwidmung in ein Urbanes Gebiet vorgesehenen Bereiche als Wohnbaufläche dar. Die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes steht hier zunächst der geplanten Ausweisung eines Urbanen Gebietes entgegen. In einem beschleunigten Verfahren kann die Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung erfolgen.

#### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der Ortsgemeinderat Siershahn hat in seiner Sitzung am 18.03.2019 den Bebauungsplan „Ortslage Nordost“ 2. Änderung beschlossen. Mit ortsüblicher Bekanntmachung am 01.05.2019 erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft. Planziel des Bebauungsplanes war 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 sollte.

Darüber hinaus erfolgte 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.

#### Rechtskräftiger Bebauungsplan „Ortslage Nordost“ 2. Änderung



genordet, ohne Maßstab



## **1.6 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. Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan der städtebaulichen Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich dient, kann von einer weitergehenden Begründung abgesehen werden.

## **1.7 Verfahrensart und -stand**

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: Der Bebauungsplan ist als Maßnahme der Innenentwicklung zu werten, da innerhalb des Siedlungsgefüges eine bauliche Nachverdichtung erfolgt. Ferner wird auch der maßgebende Schwellenwert von 2,0 ha bezüglich der zulässigen Grundfläche unterschritten. 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).

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	27.07.2022 Bekanntmachung: 09.08.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	17.08.2023 – 18.09.2023 Bekanntmachung: 09.08.2023
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: 14.08.2023 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	.....

## 2. 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). Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist nicht mit wesentlichen Änderungen im Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Die sich im Plangebiet befindenden öffentlichen Erschließungsstraßen sind im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Darüber hinaus ist 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. Darüber hinaus erfolgt im Bereich der Flurstücke 10/7, 10/4, 97/50, 97/51 und 98/2 die Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkfläche (öffentlich). Mit der Verlagerung der vorhandenen Parkplätze im Bereich des Konrad-Adenauer-Platzes kann hier eine städtebauliche Aufwertung des zentralen Quartiersplatz erfolgen.

## 3. 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 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 aufgenommen worden.

Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist unter Beachtung des städtebaulichen Gesamtgefüges die Umwidmung von Allgemeines Wohngebieten bzw. Mischgebieten in ein Urbanes Gebiet. Einhergehend mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung wird die zulässige Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl in diesem Bereich, im Sinne einer baulichen Nachverdichtung, auf ein Maß von GRZ = 0,8 bzw. GFZ = 1,6 angehoben. Darüber hinaus ist im Bereich des Anwesens Stetzelmannstraße 3 eine Neustrukturierung des bisher ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes und der Straßenverkehrsfläche geplant. Durch einen Flächentausch soll hier entlang der Stetzelmannstraße 3 im Hinblick auf die Verkehrssicherheit ein verkehrsgerechter Gehweg hergestellt werden. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Ortslage Nordost“ 2. Änderung des Bebauungsplanes gelten unverändert fort.

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

**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.

Gemäß § 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

**Urbane Gebiete** dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. 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.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 6a Abs. 3 BauNVO unter Nr. 1 (Vergnügungsstätten) und Nr. 2 (Tankstellen) genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Sowohl für die allgemeinen Wohngebiete als auch für das Urbane 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).

### **3.2 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. Das Maß der baulichen Nutzung gilt entsprechend der 2. Änderung des Bebauungsplanes unverändert fort. Für das Urbane Gebiet wird hierbei die zulässige Grundflächenzahl auf ein Maß von GRZ = 0,8 und die zulässige Geschossflächenzahl auf eine GFZ =

1,6 angehoben, um den dargelegten Zielvorstellungen und der zentralen Lage im Ortskernbereich Rechnung zu tragen.

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

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 die Allgemeine Wohngebiete eine **GRZ = 0,4** fest. Für das Urbane Gebiet wird im Sinne eine baulichen Nachverdichtung die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl mit einer **GRZ = 0,8** vorgenommen. Dies entspricht zum einen den Orientierungswerten für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für Urbane Gebiete. Zum anderen wird dem aus der Historie gewachsenen Ortskernbereich, der mit einem entsprechendem Versiegelungsgrad einhergeht, Rechnung getragen und eine optimierte bauliche Ausnutzung der bestehenden Flächenpotentiale im Innenbereich ermöglicht.

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 Grundflächen 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.

### **Geschoßflächenzahl (GFZ)**

Die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Geschoßfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind. Unter Würdigung der innerhalb des Urbanen Gebietes zulässigen Grundflächenzahl und der festgelegten Zahl der Vollgeschosse (Z=II) wird die Geschoßflächenzahl auf ein Maß von **GFZ = 1,6** angehoben. Die Festsetzung für die Allgemeine Wohngebiete sowie für das Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel bleiben unberührt.

### **Zahl der Vollgeschosse (Z)**

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für das Allgemeine Wohngebiet mit Z = II bzw. Z = III und für das ehemalige Mischgebiet mit Z = II fest. Ein städtebaulicher Grund, der eine Überarbeitung der Zahl der Vollgeschosse bedingt, ist gegenwärtig nicht ersichtlich, so dass die Festsetzung für die Allgemeinen Wohngebiete unverändert in die vorliegende 2. Änderung übernommen werden kann. Auch für den Bereich des nun zur Ausweisung gelangenden Urbanen Gebietes wird die in diesen Bereichen bisher festgelegte Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit **Z = II** unverändert bestimmt.

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

### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

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.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Bauweise wird im Bebauungsplan aufgrund der im Gebiet vorhandenen Bebauungsstruktur 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 Urbane Gebiet 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 Normalnull 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 besteht nicht.

### **3.4 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 Urbanen Gebiet.

Für die allgemeinen Wohngebiete und dem Urbanen Gebiet 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.

### **3.5 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 Sanitäräume, 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.

#### **4. 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.

##### **Außengestaltung 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 Flächen.

#### **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 Ausgleichplanung

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, trotz Anhebung der zulässigen Grundflächenzahl für das Urbane Gebiet.

## 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 Lebensmittel-discounter oder eine Bank (Abb. 3). Innerhalb des Plangebietes werden ein Allgemeines Wohngebiet, ein Urbanes Gebiet und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel ausgewiesen. Für das Allgemeine Wohngebiet sowie das Urbane Gebiet 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 eine gemischte Nutzung 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 Gebüsche frischer 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: Vielschnittrasen 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>2</sup> handelt es sich beim Plangebiet um eine Fläche mit dem Bodentyp Pseudogley und Parabraunerde-Pseudogley aus Lösslehm über 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 wird eine GRZ von rd. 40 % (Grundflächenzahl 0,4) festgesetzt. 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. Für das Urbane Gebiet wird im Sinne einer baulichen Nachverdichtung die zulässige Grundflächenzahl mit GRZ = 0,8 festgelegt.

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 weitfügige 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 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 zu keiner wesentlichen Veränderung der Neuversiegelung. Im Urbanen Gebiet wird im Sinne einer baulichen Nachverdichtung sowie unter Berücksichtigung der baulichen Vorprägung die GRZ angehoben. Durch die Einstufung als Fläche mit geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit und seiner Kleinräumigkeit können Effekte für Boden, Wasser, Luft und Klima als gering angesehen werden.

---

<sup>2</sup> Landesamt für Geologie und Bergbau, Rheinland-Pfalz, 2013

### ***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 Urbanen Gebietes 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 Urbanen Gebietes um eine Bestandssicherung 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 Bestandssicherung der bereits vorhandenen Bebauungen 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 erhaltenen bestmöglichen Luftqualität resultieren.

## **6. 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" umgeklemt.*

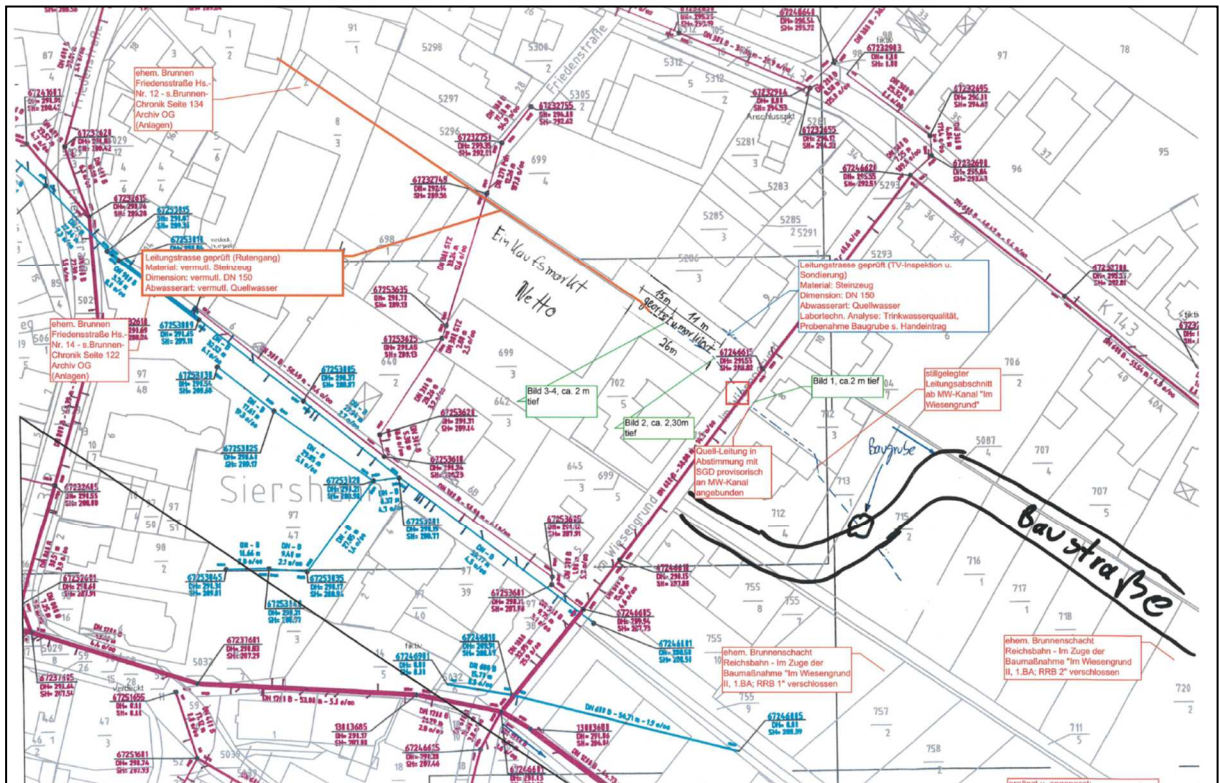
*Weitere Untersuchungen seitens der Werke in der Örtlichkeit und rund um den vorhandenen Nettomarkt, insbesondere durch Unterstützung des OG-Archivs, ergaben, dass sich innerhalb der Trasse der*



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 Erfordernis, 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)

### 7. Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen

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

### 8. 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

## 9. 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.

## 10. 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. Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist nicht mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen.

### **Zur Vollständigkeit werden in Bezug auf den Lebensmitteleinzelhandel die Ausführungen zum Immissionsschutz aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt.**

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. 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 Marktanlieferung 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 Warenumschlags 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.

Im Zuge der Umwidmung von bisher ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebieten in ein Urbanes Gebiet sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht ersichtlich. Auch wird es durch die Umwidmung des im Bereich der Andienung des Lebensmittelmarktes Allgemeinen Wohngebietes in ein Urbanes Gebiet, trotz höherer zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm, nicht zu einer höheren Lärmbelastung führen, da die im Bebauungsplan festgelegten Vorkehrungen bzw. im Vollzug vorzusehenden Maßnahmen unverändert bleiben und auf ein Allgemeines Wohngebiet ausgelegt sind.

## **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.

Planstand: 08.11.2023

Projektnummer: 21-2459

Projektleitung: Birgit Roeßing, Dipl.-Bauingenieurin (FH), Stadtplanerin AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)