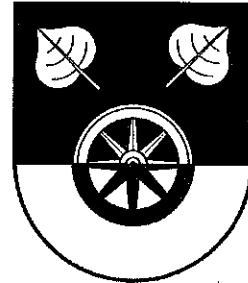


BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN „ORTSLAGE SÜDWEST“ 2. ÄNDERUNG ORTSGEMEINDE SIERSHAHN



VERBANDSGEMEINDE WIRGES
WESTERWALDKREIS

Fassung zum Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
(beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

RU-PLAN Redlin+Renz
Hauptstraße 27; 56414 Dreikirchen
Tel.: 06435 / 5090-0
Fax: 06435 / 5090-20
Email: info@ru-plan.de



Impressum

Planungsbüro : RU-Plan Redlin + Renz

Hauptstraße 27 ♦ 56414 Dreikirchen

Tel.: 06435 / 5090-0

Fax: 06435 / 5090-20

Email: info@ru-plan.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Claudia Redlin, Raum- und Umweltplanung

Dipl.-Ing. Claudia Renz, Landespflege

Dipl.-Ing. (FH) Jutta Kuch, Landespflege

Bearbeitungsstand Verfahrensstufen

- Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Stand: 08.04.2019
- Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 17.09.2019
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
Stand: 10.06.2020

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	4
2.	Planungserfordernis	4
3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
4.	Verfahren	5
5.	Städtebauliche Rahmenbedingungen	6
5.1	Übergeordnete Planvorgaben / Raumordnung	6
5.3	Lage und Ausprägung des Plangebietes	7
5.4	Verkehrerschließung	8
5.5	Technische Erschließung	8
5.6	Sonstige übergeordnete Belange und Hinweise der Träger öffentlicher Belange	9
6.	Inhalte des Bebauungsplans	11
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	11
6.2	Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Stellplätze	12
6.3	Gestalterische und sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
6.4	Fläche für den Gemeinbedarf	13
6.5	Landespflegerische Festsetzungen	13
6.6	Nachrichtliche Übernahmen	14
7.	Umsetzung des Planes / Flächenbilanz	16
7.1	Bodenordnung	16
7.2	Kosten	16
7.3	Flächenbilanz	16
8.	Berücksichtigung von übergeordneten Vorgaben und Umweltbelangen	17
8.1	Auswirkungen auf übergeordnete freiraumbezogene Vorgaben	17
8.2	Auswirkungen auf NATURA 2000.....	17
8.3	Auswirkungen auf den Artenschutz.....	19
8.4	Planbedingte Verkehrszunahme	20

1. Planungsanlass

Siershahn hat als anerkannte Schwerpunktgemeinde der Dorferneuerung unter breiter Beteiligung der Bürgerschaft den Leitplan Siershahn 2030 als ganzheitliches Entwicklungskonzept erarbeitet. Ein Schwerpunkt des Leitplans ist die Fortsetzung der Dorferneuerung und die Belebung der Ortsmitte durch eine verstärkte Innenentwicklung.

Zu dem von Bürgern angestoßenen Thema „MehrgenerationenWohnen im Ortskern“ wurde auf Antrag der Arbeitsgruppe am 09.02.2015 durch den Gemeinderat ein Grundsatzbeschluss zur weiteren Konzeptentwicklung gefasst. In der Folge hat die Ortsgemeinde eine Vorkaufsrechtssatzung zum Erwerb geeigneter Immobilien zur Schaffung eines Angebots für neues Wohnen erstellt. Durch Aufnahme in das Förderprogramm „WohnPunkt RLP“ wurde die fachliche Beratung zur Umsetzung eines Wohnprojekts in der Ortsmitte forciert. Mit dem Erwerb mehrerer Grundstücke in zentraler Lage in unmittelbarer Nähe zum Bürgerhaus konnte ein Investor für den Bau von barrierefreien Wohnungen und Wohnpflegegemeinschaften gefunden werden.

Der zur Realisierung des Planvorhabens vorgesehene Bereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortslage Südwest“ 1. Änderung vom 11. November 1998. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen bedarf es der Überarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans. Gleichzeitig soll die weitere Mobilisierung der Innenpotentiale innerhalb des Plangebiets unterstützt werden. Daher sollen einzelne Festsetzungen zur Anpassung an aktuelle Belange und Entwicklungen modifiziert werden. Darüber hinaus erfolgt eine Digitalisierung der Planzeichnung, die bislang nur in analoger Form vorlag.

Die Ortsgemeinde Siershahn hat daher am 16.04.2019 einen Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortslage Südwest“ 1. Änderung gefasst.

2. Planungserfordernis

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für den Standort des geplanten Wohnprojekts, für weitere Teile des Plangebiets und für die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche größere nicht überbaubare Bereiche aus. Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut. Ziel ist die Ausdehnung der Bebauungsmöglichkeiten durch Aufhebung der „inneren Baugrenzen“. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird teilweise durch den vorhandenen Gebäudebestand überschritten. Ebenso wird für das geplante Bauvorhaben eine größere Ausnutzung der vorgegebenen Maße angestrebt. Daher ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortslage Südwest“ 1. Änderung erforderlich.

Zur Eindämmung des Flächenverbrauchs sind gemäß § 1a Abs. 2 BauGB bevorzugt Flächen für bauliche Nutzungen im Innenbereich zu nutzen. Die geplante Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung und Ausschöpfung vorhandener Baupotentiale im Innenbereich. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dies bedeutet, dass die grundsätzliche Darstellung im Flächennutzungsplan auf der Ebene des Bebauungsplanes auszufüllen beziehungsweise zu konkretisieren ist. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) sowie als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Eine kleine Fläche wird als Gemischte Bauflächen (M) ausgewiesen. Wie in Kap. 6.1 dargelegt wird auch dieser Bereich zukünftig als WA-Gebiet festgesetzt. Diese im rechtskräftigen Bebauungsplan als MI-Gebiet festgesetzte Fläche (Mischgebiet) dient dem Wohnen und für gewerbliche Nutzungen. In Zusammenhang mit den umliegenden Wohngebieten ist es als aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt anzusehen, dass zukünftig hier eine Wohnnutzung entwickelt werden soll. Der Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

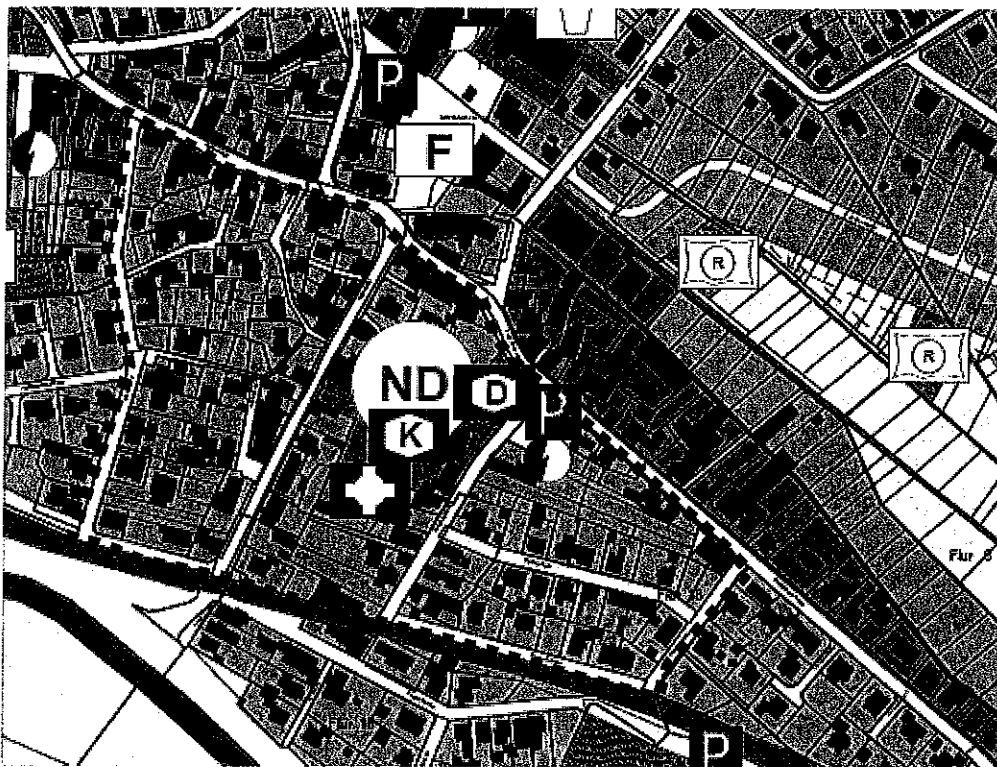


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem FNP der VG Wirges (rot: Geltungsbereich des Bebauungsplans)

4. Verfahren

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortslage Südwest“ wird eine Nachverdichtung und Anpassung der gegebenen Festsetzungen zur Überbaubarkeit und Ausnutzung vorhandener Wohngebiete im Ortskern an aktuelle Anforderungen verfolgt.

Die Bebauungsplanung erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt rund 7.600 m² (12.628 m² x 0,6). Da es sich um einen Änderungsbebauungsplan handelt sind zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche nur die Be-

reiche heranzuziehen, die eine Änderung der Grundflächenenzahlen vorsehen. Im vorliegenden Plan sind das die WA2-Gebiete, die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine Erhöhung der GRZ von ursprünglich 0,4 auf nunmehr 0,6 vorsehen (siehe hierzu die Erläuterungen in Kap. 6.1). Damit liegt die zulässige Grundfläche deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 Quadratmeter.

Es handelt sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Weiterhin sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben (siehe Kap. 8).

Die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 und 2 BauGB sind somit gegeben. Es gelten somit die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs.1 wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

5. Städtebauliche Rahmenbedingungen

5.1 Übergeordnete Planvorgaben / Raumordnung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Ortsgemeinde Siershahn wird keine besondere Funktion zugewiesen. Die mit der Bebauungsplanänderung angestrebte Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Investorenbezogenen Wohnprojekts dient der Berücksichtigung der besonderen Wohnbedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung und ist als Vorhaben der Eigenentwicklung einzustufen. Übergeordnete raumordnerische Belange werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

5.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Wesentlichen identisch mit den Grenzen des rechtsgültigen Bebauungsplans „Ortslage Südwest“ 1. Änderung.

Lediglich an zwei Stellen sind Abweichungen gegeben. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an zwei Bebauungspläne an: Bebauungsplan „Ortslage Nordost“ 2. Änderung im Norden des Plangebiets und Bebauungsplan „Im Hirschhahn“ im Osten des Plangebiets. Im erstgenannten Bebauungsplan wurde der Kreuzungsbereich Kirchstraße/Stetzelmannstraße in geringem Umfang in den Geltungsbereich einbezogen. Im zweitgenannten Bebauungsplan wurde ein kleine Fläche der Friedensstraße von privat erworben und ist somit nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche auszuweisen. Dieser Teil ist zukünftig in das Plangebiet „Im Hirschhahn“ als Wohngebiet einzubeziehen.

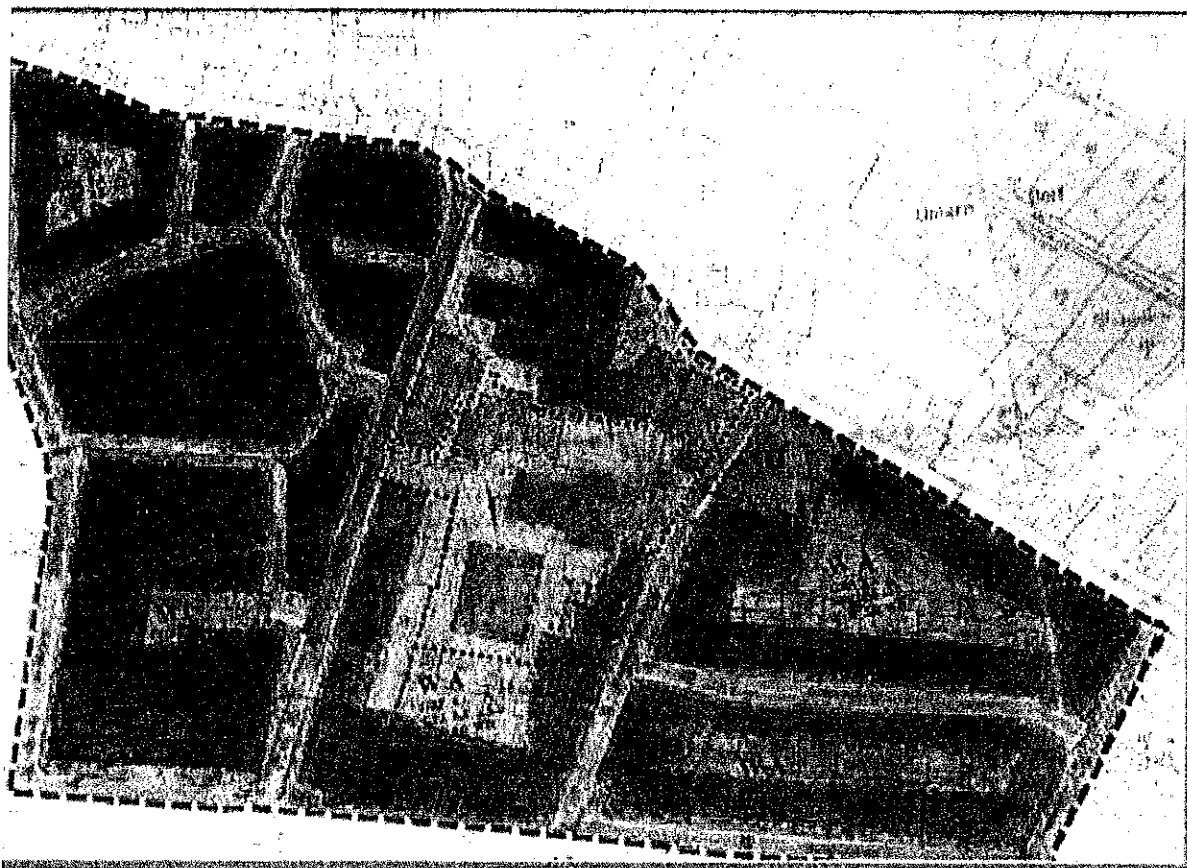


Abbildung 2: Rechtsgültiger Bebauungsplan „Ortslage Südwest“, 1. Änderung

5.3 Lage und Ausprägung des Plangebietes

Das ca. 7,3 ha große Plangebiet befindet sich im zentralen Ortskern von Siershahn und ist nahezu vollständig bebaut. Neben den Bestandsgebäuden und erschließenden Verkehrsflächen befinden sich hier Bürgerhaus, Pfarrkirche, ehemaliges Pfarrhaus und Kindertageseinrichtung (Gemeinbedarfsfläche).

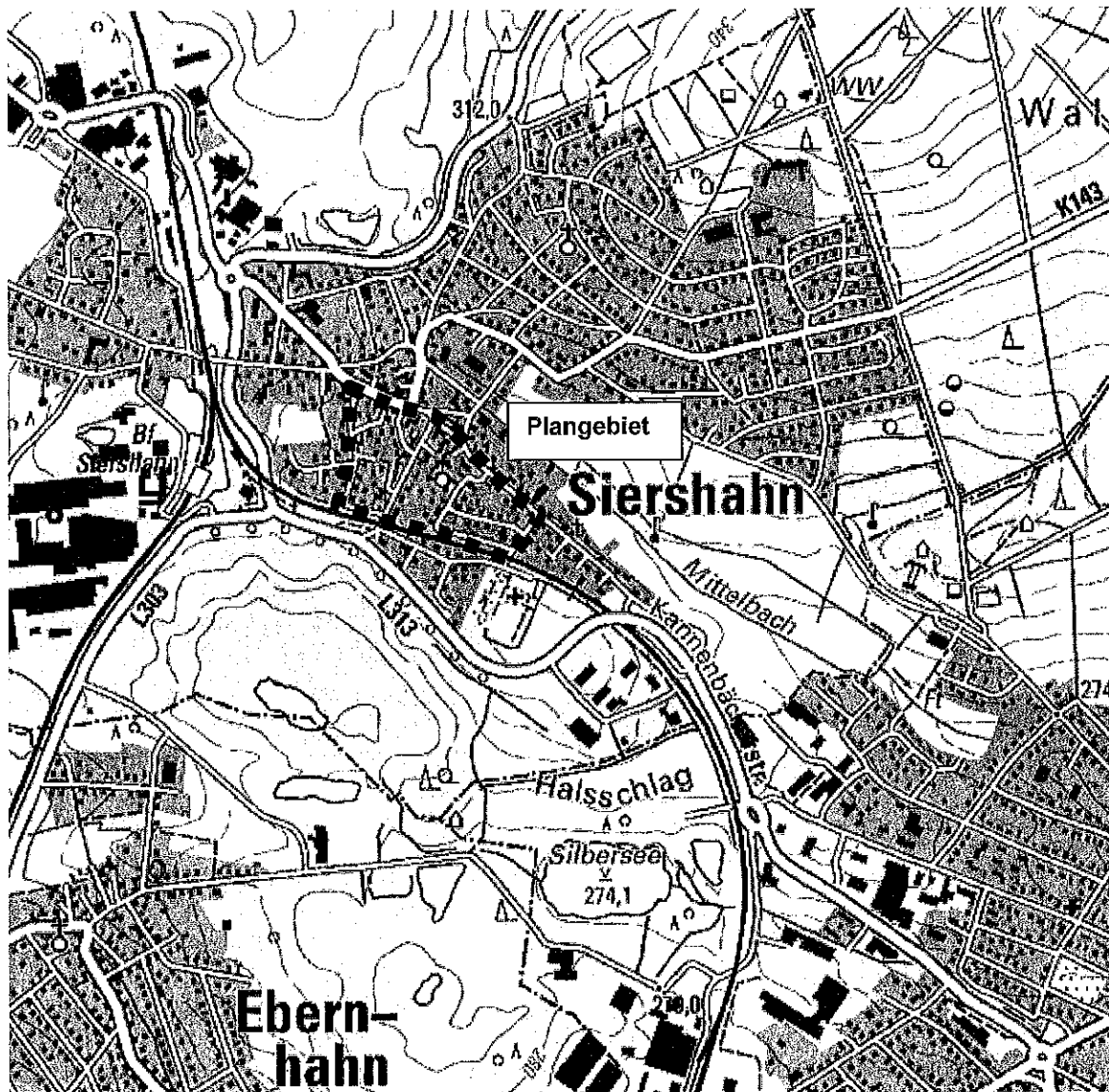


Abbildung 3: Lage-Standort (M 1:10.000, aus: LANIS Rheinland-Pfalz). Hintergrund: Topografische Karte

5.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Straßen „Stetzelmannstraße“, „Hauptstraße“, „Kirchstraße“, „Burggrafstraße“, „Gartenstraße“, „Friedhofsstraße“, „Frühlingsstraße“, „Im Maifang“, „Im Gässchen“ und „Bachweg“ vollständig erschlossen und an das überörtliche Straßennetz angebunden.

5.5 Technische Erschließung

Die technische Erschließung (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Telekommunikation, Energieversorgung) des Plangebiets ist gewährleistet.

5.6 Sonstige übergeordnete Belange und Hinweise der Träger öffentlicher Belange

Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz

Bergbau/Altbergbau

Seitens des Landesamts für Geologie und Bergbau wird darauf verwiesen, dass das Plangebiet von den Tonbelehungen „Pfuhlstück“ und „Christian“ sowie dem Blei, Kupfer, Eisen und Silber verliehenen Bergwerksfeldes „Schöneaussicht“ überdeckt wird.

Zudem wird das Plangebiet von den bereits erloschenen Bergwerksfeldern „Josephsglück 60“, „Josephsglück XXXI“, „Schlägel und Eisen VI“, „Bergmannsglück V“ (alle Braunkohle), „Josephsglück“ (Eisen), „Bast II“ und „Georgsgrube“ (beide Ton) überdeckt.

Sollten bei den geplanten Bauvorhaben Indizien für Bergbau gegeben sein, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zur objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

Geologie/Boden

Für das Gebiet liegt kein Radonpotenzial ausweislich der Daten des Landesamts für Geologie und Bergbau (LGB, Landesamt für Geologie und Bergbau- Kartenviewer, http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=5, Zugriff 01.04.2019) vor. Radonpotential findet sich, nach den Daten vom Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB), erst in rund 2 km Entfernung Richtung Nordwesten bei Mogendorf, siehe die folgende Abbildung.

Allerdings verweist das LGB darauf, dass die abgebildete, landesweite Karte bislang auf nur wenigen Messungen beruht und daher nur zur groben Orientierung dient. Generell werden daher orientierende Radonmessungen empfohlen. Für Siershahn sind bislang keine Erkenntnisse bzw. Informationen bekannt, die auf eine stärkere Radonbelastung hindeuten. Insofern werden weitergehende Recherchen hinsichtlich des Radonpotenzials im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als nicht erforderlich gesehen. Sollten sich allerdings im Zuge der weiteren Realisierung Indizien für eine stärkere Radonbelastung ergeben, sind seitens des Bauherrn eigenverantwortlich entsprechende Untersuchungen vorzunehmen und Vorkehrungen zu treffen. Effiziente und auch preiswerte Maßnahmen zum Schutz gegen Radon lassen sich nach Aussagen des LGB am besten beim Neubau eines Gebäudes verwirklichen.

Eine entsprechende Empfehlung ist unter den Hinweisen der Textfestsetzungen enthalten, die eigenverantwortlich von den Bauträgern zu beachten sind.

Die Hangstabilität für das Gebiet ist nicht kartiert. Massenbewegungen (Erdfall, Felssturz, Rutschung, Steinschlag, Tagesbruch) sind für das Plangebiet nicht vermerkt.

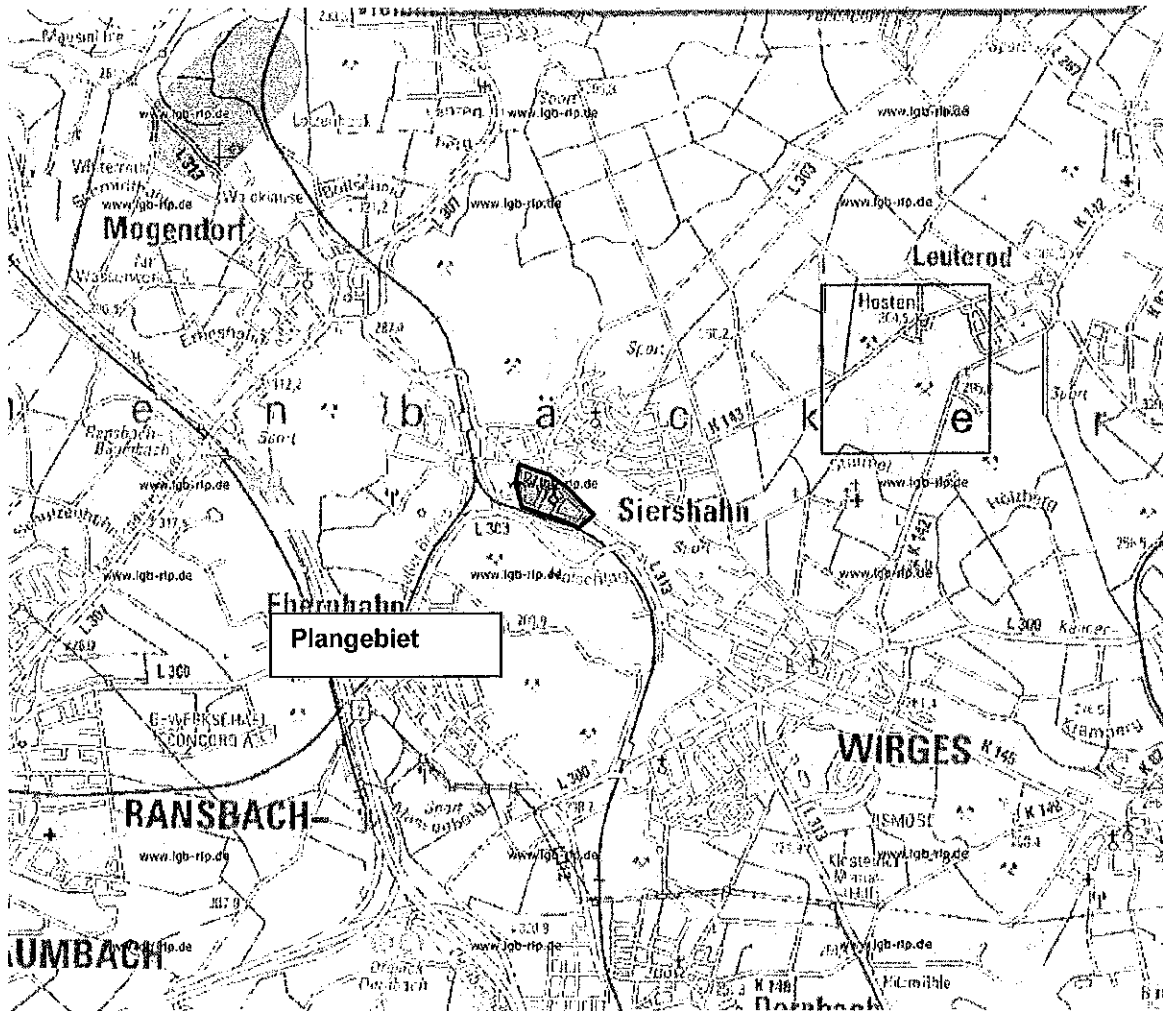


Abbildung 4: Auszug aus dem Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau

Erläuterung:

- Gelb: Information aus Rutschungsdatenbank: 1 Ereignis Rutschung
- Blau: Radonpotential

Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen. Eine entsprechende Empfehlung ist unter den Hinweisen der Textfestsetzungen enthalten, die eigenverantwortlich von den Baurägern zu beachten sind.

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Innerhalb des Plangebiets wird das **Allgemeine Wohngebiet (WA)** nach § 4 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Damit wird die Baugebietsart der rechtskräftigen Bebauungsplanung überwiegend beibehalten.

Zulässig sind

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung und somit ausgeschlossen.

Hinsichtlich des im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiets wird eine Änderung in ein WA-Gebiet (WA1) vorgenommen. Der Ortsgemeinderat hat hierzu in der Vergangenheit, insbesondere auch mit der Aufstellung des Leitplans Siershahn 2030, den Planungswillen zur Entwicklung des Ortskerns als Wohngebiet beschlossen. Die kleinräumige Insellage des bislang als MI-Gebiet innerhalb eines ansonsten als WA-Gebiete ausgewiesenen größeren Bereichs entspricht nicht den Anforderungen und Voraussetzungen, die für die Ausweisung eines MI-Gebiets gelten. So sind die Möglichkeiten, in der Realisierung eine Nutzungsmischung durchzusetzen, begrenzt. Die tatsächliche bauliche Nutzung erfordert nicht die Festsetzung eines MI-Gebiets. Im Übrigen besteht Bestandsschutz für die bisherige Nutzungen. Allerdings sind bei zukünftigen Änderungen die Nutzungen gemäß WA-Gebiet zu beachten.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird durch die **Grundflächenzahl (GRZ)**, die **Geschoßflächenzahl (GFZ)** sowie die **Zahl der Vollgeschosse (Z)** bestimmt. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten mit teilweise unterschiedlicher Baudichte sowie zur Berücksichtigung höherer Ausnutzungswerte beim geplanten Wohnprojekt werden GRZ und GFZ differenziert in **WA1** und **WA2** untergliedert:

WA1

GRZ 0,4 / GFZ 0,8

WA2

GRZ 0,6 / GFZ 1,2

Die Zahl der Vollgeschosse wird einheitlich festgesetzt $Z = II$ und entspricht den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans.

In § 17 BauNVO sind die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung vorgegeben. In WA-Gebieten dürfen die Obergrenzen von GRZ 0,4 und GFZ 1,2 nicht überschritten werden. Bei der festgesetzten II-geschossigen Bauweise ist eine maximale GFZ von 0,8 zulässig. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO dürfen jedoch aus städtebaulichen Gründen die Obergrenzen überschritten werden, „wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“

Mit der Bebauungsplanänderung werden für einen Teil der bebauten und unbebauten Bereiche WA2-Gebiete festgesetzt, die eine Erhöhung der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen von GRZ 0,4 auf 0,6 und von GFZ 0,8 auf 1,2 vorsehen. Bei den bebauten Bereichen handelt es sich um Gebiete, die durch die tatsächliche Bebauung bereits jetzt schon eine deutliche Überschreitung der zulässigen Obergrenzen aufweisen. Bei den als WA2-Gebiet festgesetzten, im Wesentlichen unbebauten Bereiche handelt es sich um die seitens des Investors für die Realisierung des Wohnprojekts herangezogenen Grundstücke (Flurstücke 2820, 2821/1, 2825/2, 2827/4, 2830/1). Nach der Konzeptionierung des Investors werden hier in getrennten Gebäuden mehrere barrierefreie Wohnungen, zwei Wohnpflegegemeinschaften für je bis zu 12 Personen mit den entsprechenden Gemeinschaftseinrichtungen sowie Räumlichkeiten für Tagespflege und gemeinschaftliche Nutzungen vorgesehen. Für die geplanten baulichen Nutzungen ist eine enge räumliche Nachbarschaft (im Sinne des Quartierskonzepts des Kuratoriums Deutsche Altershilfe KDA) erforderlich. Hieraus resultiert eine höhere Dichtestruktur.

Eine Bauweise wird im Bebauungsplan aufgrund der im Gebiet vorhandenen Bebauungsstruktur nicht festgesetzt. Diese ergibt sich aus der durch Baugrenzen vorgegebenen überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsregelungen der Landesbauordnung. Es werden lediglich die Gebäudetypen als Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt, die im Plangebiet vorkommen.

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

6.2 Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Stellplätze

Die Straßenverkehrsflächen sind vorhanden und werden entsprechend festgesetzt. Gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplanung sind in geringem Umfang Änderungen vorgenommen worden, die sich aus der gegebenen Bebauungssituation ergeben. Es wird eine eindeutige Unterscheidung in Fußwege und Straße vorgenommen. Als öffentliche Parkplatze werden die vorhandenen Parkplätze am Bürgerhaus (Burggrafstraße) ausgewiesen. Hier wird außerdem die Straßenführung gemäß Ausbauzustand angepasst.

Eine gesonderte Festsetzung von Stellplätzen wird nicht vorgenommen. Es erfolgt klarstellend ein Hinweis auf die Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Siershahn, die somit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gilt.

6.3 Gestalterische und sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans für Gebäude beschränken sich auf die Vorgabe, dass hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffteile sowie hochglänzende und spiegelnde Fassadenanstriche bei der Gestaltung der Außenflächen unzulässig sind.

Weiterhin sind die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu gestalten. Die nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder eine andere zulässige Nutzung bebauten Flächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen.

6.4 Fläche für den Gemeinbedarf

Als Fläche für den Gemeinbedarf werden die vorhandenen Nutzungen: Bürgerhaus, Kirche, ehemaliges Pfarrhaus und Kindertagesstätte mit den Außenflächen festgesetzt. Eine Unterteilung der Fläche in die unterschiedlichen Nutzungen wird nicht vorgenommen, um eine Flexibilität hinsichtlich zukünftiger Umnutzungen zu gewährleisten.

Gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplanung erfolgt im Bereich des Bürgerhauses eine Erweiterung, da zwischenzeitlich eine private Grundstücksfläche von der Ortsgemeinde für kommunale Zwecke erworben und umgenutzt wurde.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht getroffen. Allerdings wird die mögliche Bebauung auf einen Anteil von 80 % der Gesamtfläche begrenzt, um die Versiegelung einzuschränken und gleichzeitig den Grünflächenanteil zu sichern (siehe hierzu nachfolgender Abschnitt).

6.5 Landespflegerische Festsetzungen

Die Ermittlung und Bewertung naturschutzfachlicher Abwägungsbelange erfolgte im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans. Eine zusammenfassende Darlegung landespflegerischer Aussagen zur Bebauungsplanung erfolgt in Kap. 8. Hierin werden die beschriebenen und bewerteten Auswirkungen des geplanten Eingriffs auf Artenschutz und übergeordnete Ausweisungen sowie NATURA 2000 einschließlich der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen detailliert aufgeführt.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Bedingungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben sind, gelten gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insoweit ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich. Aufgrund der gesetzlich vorgesehenen Freistellung von der Ausgleichsverpflichtung wird auf die Festsetzung von externen Ausgleichsflächen für das Plangebiet verzichtet. Mit dem Planvorhaben werden keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen hervorgerufen. Die vorhabenbedingten baulichen Eingriffe werden im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungs-

gebots auf die unbedingt zur Verwirklichung der Planung erforderlichen Flächen beschränkt.

Die vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen sind zur allgemeinen Durchgrünung des Baugebiets und zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation festgesetzt. Sie dient weiterhin zur Verringerung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild, die mit einer Bebauung zwangsläufig einhergeht.

So ist eine flächige Durchgrünung mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen auf den privaten Grundstücksflächen herzustellen. Hierbei sind je angefangene 500m² Baugrundstücksfläche mind. ein hochstämmiger Laubbaum oder ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen.

Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist ein Mindeststandard an zu erhaltender Grünflächen festgesetzt, da es sich um eine parkähnliche, teils mit großkronigen Laubbäumen überstellte Freiflächen handelt. Der Grünflächenanteil der Gemeinbedarfsfläche muss mindestens 20 % betragen. Die Grünflächen sind dauerhaft landschaftsgärtnerisch zu pflegen. Zusätzlich sind 12 hochstämmige Laubbäume und Obstbaumhochstämme (unter Anrechnung der vorhandenen Laub- und Obstbäume) anzupflanzen.

Die empfohlene Artenauswahl zu vorbezeichneten Anpflanzungen ist in einer Pflanzenvorschlagsliste dargelegt.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist weiterhin der Hinweis aufgenommen, dass die Rodung vorhandener Gehölze und Baufeldräumung ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen sind. Ebenso sind vor Eingriffen in vorhandene Bausubstanz das Quartierpotential für Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu untersuchen. Als Eingriffsverursacher ist der private Bauherr in der Pflicht, diese Nachweise zu erbringen und ggfs. Vorsorge zu treffen.

Aus der konkreten planerischen Situation heraus und nach planerischer Wertentscheidung und Abwägung der verschiedenen Belange sieht der Rat die Festsetzung der Maßnahmen zur Eingrünung des Baugebiets als geeignet an, einen Ausgleich zwischen den betroffenen **Belangen des Naturschutzes** einerseits und den Erfordernissen zur Schaffung von Wohnbauland andererseits zu erreichen.

6.6 Nachrichtliche Übernahmen

Kulturdenkmal

Innerhalb des Plangebiets liegt die bauliche Gesamtanlage bestehend aus der Herz-Jesu-Kirche und dem ehemaligen Pfarrhaus, die als Kulturdenkmal ausgewiesen sind und daher Erhaltungs- und Umgebungsschutz nach §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 4 DSchG genießen (siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung und Ziff. 6.1 der textlichen Festsetzungen). In der nachfolgenden Abbildung wird der Umfang der baulichen Gesamtanlage, welche auch das Umfeld - etwa den ehemaligen Kirchhof - umfasst.

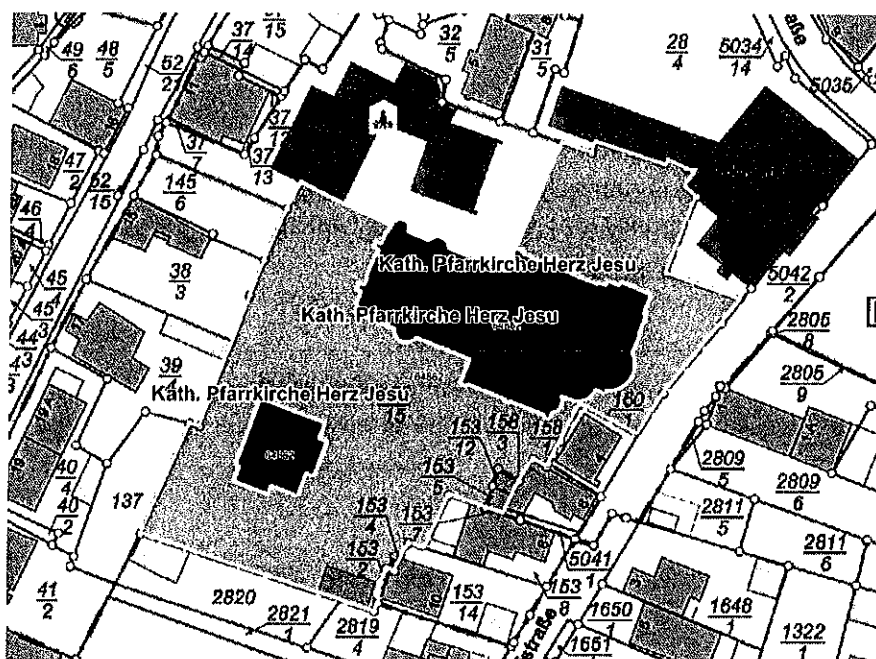


Abbildung 5: Umfang der baulichen Gesamtanlage „Herz-Jesu-Kirche / Pfarrhaus“ (Quelle: interne Datenbank der Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz, Zusendung per Email vom 11.11.2019 an VG Wirges)

Naturdenkmal

Das Naturdenkmal „Linde am Rathaus“ unterliegt dem besonderen Schutz nach § 28 Abs. 2 BNatSchG genießen (siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung und Ziff. 6.2 der textlichen Festsetzungen).

Baubeschränkungszone

Im südwestlichen Teil des Plangebiets ist eine Baubeschränkungszone im Einwirkungsbereich der L 313 nach § 23 LStrG nachrichtlich dargestellt, für die besondere Anforderungen hinsichtlich der Genehmigung baulicher Anlagen zu beachten sind (siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung und Ziff. 6.3 der textlichen Festsetzungen).

7. Umsetzung des Planes / Flächenbilanz

7.1 Bodenordnung

Für die Realisierung des Bebauungsplans sind keine bodenordnerische Maßnahmen in Form eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45-79 BauGB erforderlich. Eventuell erforderliche bodenordnerische Maßnahmen können in Form der freiwilligen oder privatrechtlichen Bodenordnung durchgeführt werden.

7.2 Kosten

Aus der Realisierung des Bebauungsplans entstehen der Ortsgemeinde Siershahn nach heutiger Sicht keine Kosten. (Ausnahme: Geplante Maßnahmen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche)

7.3 Flächenbilanz

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

Gesamtfläche Plangebiet B-Plan	7,3 ha	100%
Wohngebiet WA	5,2 ha	
WA1	(3,9 ha)	71,2 %
WA2	(1,3 ha)	
Gemeinbedarfsfläche	0,9 ha	12,3 %
Erschließung	1,2 ha	16,5 %

8. Berücksichtigung von übergeordneten Vorgaben und Umweltbelangen

8.1 Auswirkungen auf übergeordnete freiraumbezogene Vorgaben

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

8.2 Auswirkungen auf NATURA 2000

In der Nähe des Plangebiets befinden sich Teilflächen des insgesamt 3.187 ha großen FFH-Gebietes „Westerwälder Kuppenland“ (Gebietsnummer DE-5413-301), s. die folgende Abbildung. Die minimalste Entfernung zwischen FFH- und Plangebiet beträgt 36m.

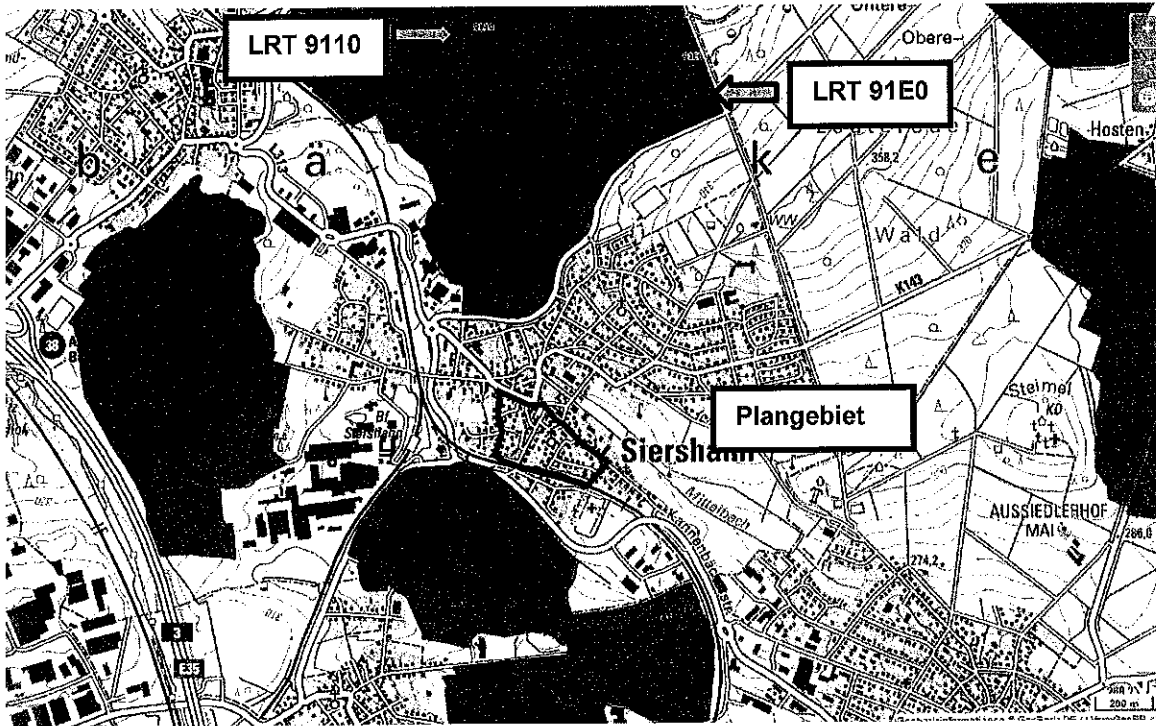


Abbildung 6: Teilflächen des FFH-Gebietes „Westerwälder Kuppenland“ (braun) mit Lebensraumtypen / LRT (grau) im Umfeld des Plangebiets (Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz)

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

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

- 3150 - Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions
- 3260 - Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion
- 4030 - Trockene europäische Heiden
- *6230 - Artenreiche montane Borstgrasrasen (und submontan auf dem europäischen Festland) auf Silikatböden
- 6410 - Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden
- 6430 - Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe

- 6510 - Magere Flachland-Mähwiesen
- 8150 - Kieselhaltige Schutthalden der Berglagen Mitteleuropas
- 8220 - Silikatfelsen mit Felsspaltvegetation
- 8230 - Silikatfelsen mit ihrer Pionierv egetation
- 9110 - Hainsimsen-Buchenwald
- 9130 - Waldmeister-Buchenwald
- 9160 - Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Eichen-Hainbuchenwald
- 9170 - Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald
- * 91E0 - Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior*

Die nächst gelegenen Lebensraumtypen (Flächen mit 91E0 Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* und 9110 Hainsimsen-Buchenwald) befinden sich in mindestens 1km Entfernung zum Plangebiet (s. Abb. 5). Durch den Eingriff werden keine geschützten Lebensraumtypen des FFH-Gebietes beeinträchtigt.

Die vorgesehene Bebauung im Plangebiet hat keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele des FFH-Gebietes. Baubedingte Staub- und Lärmimmissionen sind auf den Eingriffsort beschränkt.

Weitergehende Untersuchungen zur FFH- Verträglichkeit sind daher nicht erforderlich.

In > 4km Entfernung zum Plangebiet befindet sich bei Ötzingen eine Teilfläche des insgesamt 28.980 ha großen Vogelschutzgebiet „Westerwald“ (Gebietsnummer DE 5507-401), s. die folgende Abbildung.

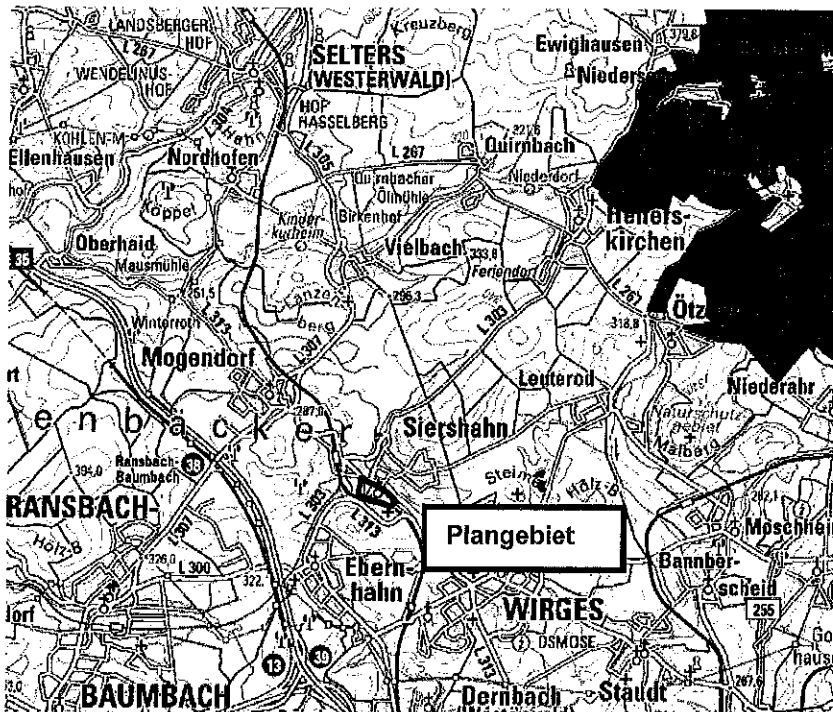


Abbildung 7: Vogelschutzgebiet „Westerwald“ (türkis) im Umfeld des Planvorhabens (aus: LANIS Rheinland-Pfalz)

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

8.3 Auswirkungen auf den Artenschutz

Aktuell weist das Gebiet eine hohe Störungsintensität aufgrund von Lärm, Bewegung und Licht auf. Für gebäudebesiedelnde Arten (Vögel und Fledermäuse) besteht Quartierpotential an siedlungstypischen Strukturen wie Nischen und Spalten an Gebäuden. Zudem weisen die Zier- und Obstgehölze in den Gärten eine Eignung als Brutplatz / Quartier und Nahrungshabitate für Vögel und Fledermäuse auf.

Durch die Lage und die standortspezifisch anzunehmenden Störungen besteht keine Eignung als Rastplatz während des Vogelzuges.

Das Verbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG betrifft die direkte Gefährdung, Verletzung oder Tötung einzelner Tiere, z.B. durch Rodung von Gehölzen mit Vogelnestern oder durch Abriss von Gebäuden mit Fledermausbesatz.

Zur Vermeidung des Eintretens des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist von Abbrucharbeiten an Gebäuden und Rodungsmaßnahmen zwischen 01. März und 30. September 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.

Störungen, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtern, sind gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG verboten. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Überlebenschancen, der Bruterfolg oder die Reproduktionsfähigkeit vermindert werden. Typische Beispiele für Störungen sind Beunruhigungen durch Bewegung, Erschütterungen, Lärm und Licht, meist durch Fahrzeuge und Maschinen hervorgerufen, sowie Zerschneidungswirkungen von Vorhaben. Auch Eingriffe in Nahrungshabitate können Störungen des Aufzucherfolgs und das Verlassen der Fortpflanzungs- und Ruhestätte zur Folge haben. Ein Verlust von Nahrungshabitaten ist zwar nicht als Verstoß gegen die Bestimmungen des Artenschutzes zu werten; sollte jedoch der Eingriff zur Aufgabe einer geschützten Lebensstätte führen, unterliegt auch die Beeinträchtigung eines Jagdreviers den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG.

Durch die Bebauungs- / Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet können potenzielle Nahrungshabitate von Vögeln und Fledermäusen in geringem Maße verändert werden. Diese Veränderungen sind aber nicht so umfangreich, dass die Funktionsfähigkeit von vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten erheblich geschädigt wird. Es bestehen ausreichende Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung.

Die Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verboten. Durch Rodungen von Gehölzen ausschließlich im Zeitraum zwischen 1.10. und Ende Februar ist das Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die frei-brütenden Vogelarten ausgeschlossen, da diese Arten jedes Jahr ein neues Nest bauen.

Gehölze sind vor der Rodung auf Lebensstätten von Höhlenbrütern und Fledermäusen zu untersuchen. Ebenso sind vor Eingriffen in vorhandene Bausubstanz, die in bebauten Innerortslagen im Zuge von Abbruch und Renovierung regelmäßig vorgenommen werden, das Quartierpotential für Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu untersuchen. Als Eingriffsverursa-

cher ist der private Bauherr in der Pflicht, diese Nachweise zu erbringen und ggfs. Vorsorge zu treffen.

Ein langfristiges Angebot an potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird durch die Festsetzung eines Mindeststandards an Begrünung mit einem Pflanzgebot von 12 hochstämmigen Laubbäumen / Obstbaumhochstämmen für die Gemeinbedarfsfläche bereitgestellt (s. Textfestsetzung 4.1). Auf dieser Fläche sind neben dem Naturdenkmal „Linde am Rathaus“ weitere, teils großkronige Laubbäume sowie parkanlagenähnliche Freiflächen vorhanden. Aus landespflegerischen Gründen sowie zur Beschränkung des Versiegelungsgrades wird ein Mindestmaß an Grünflächen in Höhe von 20 % erhalten und mit einem Pflanzbindungs-, Erhaltungs- und Pflanzgebots belegt. Diese Vorgabe sowie das allgemeine Durchgrünungsgebot für private Baugrundstücksflächen (s. Textfestsetzung 4.2) dienen der dauerhaften Bereitstellung von siedlungstypischen Habitaten.

8.4 Planbedingte Verkehrszunahme

Mit der Realisierung des Planvorhabens ist eine Zunahme des Verkehrs im Rahmen der allgemeinen Entwicklung zu erwarten. Es werden keine Straßenverkehrsflächen neu festgesetzt. Vielmehr erfolgt eine Festschreibung der Bestandssituation.

Ebenso wird mit der Bebauungsplanung keine Neuausweisung von Wohngebieten vorgenommen. Es handelt sich um ein überwiegend bebautes Gebiet im Ortskernbereich, wo eine Nachverdichtung im Rahmen der vorgegebenen Werte für Grund- und Geschossflächenzahl möglich ist und bislang unbebaute Flächen baulich genutzt werden können. Der hieraus mögliche planbedingte Mehrverkehr ist daher nur geringfügig und stellt keine wesentliche Beeinträchtigung der Straßenanlieger dar.

