

Neufassung
des
Bebauungsplanes
„ Bahnhofsviertel “

in der
Ortsgemeinde 56427 Siershahn
Verbandsgemeinde 56422 Wirges

Auftraggeber : Ortsgemeinde Siershahn
56427 Siershahn

Entwurfsverfasser : Ingenieurbüro
Alexander Hübinger
Beratender Ingenieur
Lohmühlenstraße 60
56422 Wirges

Neufassung des Bebauungsplanes „Bahnhofsviertel“

der Ortsgemeinde Siershahn

Begründung (Teil A)

I. Allgemeine städtebauliche Aspekte:

Der im Jahre 1998 zur Rechtskraft geführte Bebauungsplan „Bahnhofsviertel“ bedarf aus den nachfolgend aufgeführten Gründen einer Neufassung:

- Im Nordwestlichen Bereich ist das Plangebiet reduziert worden. Diese Flächen sind in die Bebauungsplanänderung „Am Laid“ mit aufgenommen worden.
- Es hat sich als zweckmäßig herausgestellt, das bisherige Erschließungskonzept mit einem ungünstigen Grundstückszuschnitt zu ändern, sodass nunmehr mittlere Grundstücksgrößen von etwa 500 qm erreicht werden können. Darüber hinaus werden zwei 20-kV-Leitungen der Kevag verkabelt, wodurch eine günstigere bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke möglich werden soll. Die entfallenden Freileitungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt.
- Art und Maß der baulichen Nutzung sind seit der Ertaufstellung überdacht worden. Insbesondere sind neue planerische Gesichtspunkte zur Entwicklung eines Dorfgebietes und einer Mischbebauung in die Abwägung mit eingestellt worden.
- Auch aus landespflegerischer Sicht wurde der Bebauungsplan überarbeitet. Entsprechend dem derzeitigen Bestand wurde der ursprünglich erstellte landespflegerische Planungsbeitrag fortgeführt und ergänzt.

II. Hochspannungsleitungen:

Nach dem derzeitigen Planentwurf **entfallen zwei** der drei das Plangebiet durchkreuzende **20-kV-Freileitungen** der Kevag. Zum einen wird auf die in nördlicher Richtung hin zum Maststandort auf der Parzelle 2211/15 verlaufende Freileitung verzichtet, darüber hinaus entfällt die Leitung in nordwestlicher Richtung der Maststation. Die Freileitung in östlicher Richtung zur Maststation hin zum bisherigen Betriebsgebäude der Kevag bleibt bestehen.

Ebenso bleibt die **20-kV-Leitung**, welche aus dem Bereich **Bergstraße** und **Poststraße** aus südwestlicher Richtung hin zur Maststation ankommt, **unverändert bestehen**. Denn diese Freileitung beeinträchtigt lediglich ein Grundstück im Bebauungsplangebiet „Bahnhofsviertel“. Hierfür ist ein entsprechender Schutzstreifen im Bebauungsplan vorgesehen. Die an die Ortsgemeinde heran getragenen Ansprüche von Bewohnern außerhalb des Plangebietes zur

Beseitigung und Verkabelung der 20-kV-Freileitung wird nicht Rechnung getragen. Denn die Leitung verläuft im wesentlichen auf öffentlichen Verkehrsflächen, sowie auf einem Grundstück welches im Eigentum der Kevag steht. Aus diesem Grunde müsste bei einer Verkabelung die Ortsgemeinde die kompletten Kosten hierfür tragen. Nach einer von der Kevag durchgeführten Kostenschätzung würden sich die Ausgaben hierfür auf über 50.000 EURO belaufen. Ein derartig erheblicher Einsatz von öffentlichen Mitteln wird von der Ortsgemeinde für nicht erforderlich erachtet. Hierbei ist zu bedenken, dass in der Ortslage Siershahn durchaus noch weitere Freileitungen anzutreffen sind. Die Aufwendungen zur Verkabelung stehen außer Verhältnis zu dem damit erreichten Zweck.

III. Art der baulichen Nutzung

1. Allgemeines Wohngebiet (WA):

Der größte Teil des Plangebietes mit etwa 3,17 ha wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Da in der Ortsgemeinde Siershahn erhebliche Nachfrage nach Baugrundstücken besteht, soll in diesen Bereichen die Wohnbebauung fortgeführt werden. Aus städtebaulichen Gründen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da sie dem Gebietscharakter des Wohnens dem Grunde nach widersprechen.

2. Dorfgebiet (MD):

Da innerhalb der Ortsgemeinde Siershahn auch Nachfrage nach landwirtschaftlich zu nutzenden Wohnbauflächen vorhanden sind, bietet sich der nordwestliche Plangebietsbereich dazu an, dort **land- und forstwirtschaftliche Betriebe** sowie **nicht wesentliche störende Gewerbebetriebe** neben der Wohnbebauung **anzusiedeln**. Wenn auch aufgrund des Grundstückszuschnittes die Ansiedlung größerer landwirtschaftlicher Betriebe nicht unbedingt erwartet werden kann, so sind im Bereich der Ortsgemeinde Siershahn einige Nebenlandwirte vorhanden, welche Ansiedlungsmöglichkeiten in Neubaugebieten anstreben.

Außer den Nebenerwerbslandwirten sollte auch für ansiedlungswillige Hobby-Tierhalter eine Möglichkeit geschaffen werden, die Tierhaltung im Plangebiet zu verwirklichen. Wenn man bedenkt, dass die Errichtung eines Pferdeunterstandes von 2 – 3 Pferden in einem Allgemeinen Wohngebiet bzw. in einem Mischgebiet sehr problematisch ist, so will die Ortsgemeinde hierfür ein Dorfgebiet bereitstellen.

Aus diesem Grunde bietet sich der nordwestliche Teil des Planbereiches, welcher mit Geruchsmissionen, verursacht durch die Hühnerfarm Ramroth vorbelastet ist, zur Ausweisung als Dorfgebiet an. Der im Rahmen des Normenkontrollantrages aus dem Jahre 1995 gegen die Ursprachfassung des Bebauungsplanes „Bahnhofsviertel“ bestellte Gutachter, Prof. Dr. Wolfermann, Hargesheim, kommt in seinem Immissionsprognose-Gutachten zu dem Ergebnis, dass in diesem Bereich die Grenzwerte eines Dorfgebietes eingehalten werden.

In diesem Dorfgebiet werden Schweinemast – und Sauenzuchtanlagen einschl. ihrer Nachzucht ausgeschlossen, da von diesen starke Geruchsentwicklungen ausgehen und diese dann für das daran angrenzende Allgemeine Wohngebiet nicht mehr zumutbar wären.

Andere landwirtschaftliche Nutzungen wie z. B. Rinder- oder Bullenzuchtanlagen, Pferdehaltung /-zucht sind jedoch zulässig.

Wegen der Baulandnachfrage, gerade von Nebenerwerbslandwirten und Hobby-Tierhaltern geht die Ortsgemeinde nach heutigem Erkenntnisstand davon aus, dass sich an der nordwestlichen Plangebietsgrenze ein Dorfgebiet planungsrechtlich entwickeln wird und sieht hierfür eine **städtebauliche Erforderlichkeit**. Um die Ansiedlung von land- und forstwirtschaftlichen Betriebsstellen mit **größeren Gebäudenmaßen** zu ermöglichen, ist in dem Bereich des Dorfgebietes die Grundflächenzahl (**GRZ**) mit **0,4** und die Geschossflächenzahl (**GFZ**) mit **0,8** festgesetzt worden. In den Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes wird, um eine geringe Versiedelung zu erreichen, die GRZ mit 0,3 sowie die GFZ mit 0,6 festgesetzt.

Vergnügungsstätten werden im Dorfgebiet ausgeschlossen, da sie von der Ortsgemeinde planungsrechtlich nicht gewünscht sind.

3. Mischgebiet (MI):

Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze wird ein Mischgebiet ausgewiesen. Dort sollen **Wohngebäude und Gewerbebetriebe nebeneinander** existieren. Derzeit befindet sich in diesem Bereich das bisherige Betriebsgebäude der Kevag. Der Energieversorgungsträger hat die Nutzung aufgegeben. Es soll jedoch für die Zukunft die weitere Nutzung als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb planungsrechtlich gewährleistet werden.

Darüber hinaus befinden sich gegenüberliegend der Bahnhofstraße außerhalb des Plangebietes neben dem Bahnhof, welcher derzeit teilweise verkauft werden soll und u.U. auch einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll, noch das ehemalige Betriebsgebäude der Firma Steuler. In diesen Hallen sind derzeit mehrere Gewerbebetriebe als Pächter angesiedelt. Entlang der Bahnhofstraße wird auf den noch freien Baugrundstücken ausdrücklich die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben erwartet, denn auch hierfür gibt es einen entsprechenden Bedarf in der Ortsgemeinde Siershahn. Aus diesem Grunde soll hier planungsrechtlich die Ansiedlung und Erweiterung von Gewerbebetrieben ermöglicht werden. Die Erschließung kann von der gut ausgebauten Bahnhofstraße erfolgen. Es bietet sich geradezu an, den anfallenden Zu- und Abgangsverkehr abzuwickeln, ohne dass das Plangebiet hiervon berührt wird. Da auch im Mischgebiet die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht erwünscht ist, werden diese ausgeschlossen.

4. Zusammenfassung:

Die Planung des Dorfgebietes im nordwestlichen Teil des Plangebietes sowie des Mischgebietes im Nordwesten des Plangebietes soll einer abgestuften Zuordnung der baulichen Nutzungen von Gewerbebetrieben (innerhalb und außerhalb des Plangebietes) einerseits und einer Hühnerfarm (außerhalb des Plangebietes) dienen. Die beiden Mischnutzungen an den Grenzen des Bebauungsplanes sollen sich nach den Vorstellungen der Ortsgemeinde auch planungsrechtlich entsprechend der Baunutzungsverordnung **entwickeln**, den **städtebaulichen Bedarf** für die kommenden Jahre absichern und als „Pufferzone“ gegenüber dem in der Mitte des Plangebietes gelegenen Allgemeinen Wohngebiet dienen.

In allen Baugebieten werden Spielhallen und ähnliche Unternehmen in Sinne des § 33 I Gewerbeordnung sowie Betriebe mit Sexdarbietungen (insbesondere Stripteaselokale), die nach § 33 a Gewerbeordnung einer Erlaubnis bedürfen ausgeschlossen, da diese, sofern sie den Begriff der Vergnügungsstätte im Sinne der Baunutzungsverordnung nicht erfüllen, den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde zuwider laufen.

IV. Textfestsetzungen:

1. Zahl der Wohneinheiten:

Die Zahl der **Wohneinheiten** ist gemäß den Textfestsetzungen des Bebauungsplanes auf **max. 3 pro Gebäude** beschränkt worden. Dies dient insbesondere dazu, die ländliche Prägung der Ortsgemeinde zu erhalten. Es sollen in erster Linie 1- und 2-Familienhäuser entstehen und keine Wohnhäuser mit einer erheblichen Anzahl von Mietwohnungen. Dies würde zu einer sehr massiven, zum Teil erdrückenden Bebauung sowie einer damit einhergehenden Zunahme des Straßenverkehrsverkehrs und ungeordnetem Parken führen. Daneben bringt der verstärkte Mehrfamilienhausbau auch ein deutlichen Ansteigen der Grundstückspreise mit sich und dadurch wird das Ziel einer sozial gerechten Bodennutzung sowie der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung gefährdet. Dieser Vorschrift soll darüber hinaus auch nachbarschützender Charakter zukommen, damit sich die Nachbarn auf die höchst zulässige Zahl der Wohneinheiten berufen können.

2. Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes sehen vor, dass Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Privatgrundstücken zu dulden sind. Da das Plangebiet fast keinerlei Gefälle aufweist, ist nach heutigen Erkenntnissen davon auszugehen, dass wenn überhaupt, nur **geringfügige Böschungsflächen** entstehen. Insoweit die festgesetzte Duldungspflicht für die Grundstückseigentümer durchaus zumutbar. Indes bestehen keinerlei Anhaltspunkte, dass die Grundstücke von den Verkehrsflächen aus nicht in wirtschaftlich vertretbarer Weise angeschlossen werden können.

3. Versickerungsfähigkeit der privaten Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze und Parkplatzflächen

Um den Vorgaben des Landeswassergesetzes Rechnung zu tragen, worin eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück selbst gefordert wird, wurde in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgesetzt, dass die o.a. Flächen durchsickerungsfähig auszubilden sind. Ebenso sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 und 25 BauGB Vorschriften zur Versickerung getroffen worden. Diese werden unten unter Ziffer V. näher erläutert.

V. Entwässerung:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im **Misch-System**. Das anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser wird durch Anschluss an die Ortskanalisation abgeführt und der zentralen Kläranlage zugeleitet. Diese Entwässerung ist nach der Novellierung des

Landeswassergesetzes nicht mehr der Regelfall sondern lediglich als Ausnahme zulässig. Aus diesem Grunde wird in den Textfestsetzungen gefordert, dass private Grundstückseigentümer das Oberflächenwasser nicht direkt und ungedrosselt der öffentlichen Kanalisation zuführen darf. Diese Verpflichtung ergibt sich unmittelbar aus § 2 Abs. 2 LWG. Die **Rückhaltung** wird dem **Bauherrn alternativ aufgegeben**. Entweder hält er eine entsprechende Fläche vor oder er baut eine Zisterne mit Versickerungsmöglichkeit und Anschluss des Überlaufs an die öffentliche Kanalisation.

Durch die Regenwasserrückhaltung soll einer **hydraulischen Überlastung** des vorhandenen Kanalisationssystems entgegengewirkt werden und zum weiteren der zentralen Forderung der wasserwirtschaftlichen Fachbehörden bei der Erschließung neuer Baugebiete Rechnung getragen werden.

VI. Landespflege:

In die gemeindliche Abwägung sind gem. § 1 a BauGB auch die Folgen die sich durch den Eingriff in Natur und Landschaft mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben, mit einzubeziehen. Es ist abzuwägen, inwieweit unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind. In dem vom Planungsbüro GfL erstellten landespflegerischen Planungsbeitrag werden diese Eingriffsfolgen des Bebauungsplanes gewertet und entsprechend berechnet.

Der landespflegerische Ausgleich unterteilt sich danach in Maßnahmen, die die **privaten Grundstückseigentümer** auf ihren Baugrundstücken zu treffen haben und in solche Kompensationsmaßnahmen **außerhalb des Plangebietes**.

Nach Abzug der durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Maßnahmen sind noch etwa **1 ha** durch geeignete landespflegerische Maßnahmen **außerhalb des Plangebietes** auszugleichen. Hierzu hat die Ortsgemeinde Siershahn bereits im Vorfeld entsprechende eigene Flächen im Bereich der **Ortsgemeinde Leuterod** angekauft. Auf diesen, wie im landespflegerischen Planungsbeitrag dargestellten Flächen in Leuterod soll daher der Ausgleich durch den Eingriff in die Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Entsprechend den Vorgaben der Rechtsprechung muss bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses hinreichende Sicherheit darüber bestehen, dass die als notwendig erkannte Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft auch verwirklicht wird. Bloße Absichtserklärungen der Gemeinde genügen insofern nicht. Da die Ortsgemeinde zwar im **Eigentum** der Flächen in Leuterod steht, bedarf es zur Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen eines **städtebaulichen Vertrages** mit der Ortsgemeinde Leuterod, denn diese verfügt über die **Planungshoheit** in diesem Bereich. Die Ortsgemeinde Leuterod hat einem solchen städtebaulichen Vertrag zugestimmt, sodass eine **ausreichende „Vollzugssicherung“** zur Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorhanden ist.

Da die Maßnahmen für den Naturschutz mit Aufwendungen für die Ortsgemeinde Siershahn verbunden sind, und diese entsprechend den Vorschriften des BauGB auf die **Grundstückseigentümer umgelegt** werden können, sind in den Textfestsetzungen entsprechende Zuordnungsvorschriften aufgenommen worden, damit die **Kostenerstattung** gem. den §§ 135 a – 135 c BauGB vorgenommen werden kann.

VII. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP):

Gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB sind die in einer UVP zusammengefassten **Auswirkungen eines Vorhabens auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter u. sonstige Sachgüter** in die Abwägungen mit einzubeziehen. Durch die Neufassung des UVPG vom 05.09.2001 ist die UVP-Pflicht in der Bauleitplanung erheblich erweitert worden. Gem. den §§ 3 a – 3 f UVPG wird wie folgt unterschieden:

1. Vorhaben bei denen gem. § 3 b Abs. 1 UVPG eine UVP zwingend erforderlich ist (**Regel-UVP**)
2. Vorhaben, die einer **Vorprüfung** unterzogen werden müssen, („Screening-Verfahren“) gem. § 3 c UVPG
3. Vorhaben, die von der UVP **freigestellt** sind.

Gemäß Ziff. 18.7.1 der Anlage 1 zum UVPG sind Städtebauprojekte mit einer zulässigen **Grundfläche** im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von **mehr als 100.000 qm** Regel-UVP-pflichtig. Bei einer Grundfläche von **20.000 – 100.000 qm** ist gem. der Anlage 1 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfung im Einzelfall vorzunehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt 7,36 ha. Das bedeutet, dass eine Regel-UVP (ab 10 ha) nicht durchgeführt werden muss. Ob eine allgemeine Vorprüfung (ab 2 ha) erforderlich ist, muss näher untersucht werden:

Von der Plangebietsgröße sind die Straßenflächen mit 0,48 sowie die öffentlichen und Grünflächen mit 0,31 ha und die privaten Grünflächen mit 0,74 ha zu reduzieren, sodass **6,01 ha Nettobauland** verbleiben.

Diese Zahlen sind mit der jeweiligen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 2 BauNVO zu multiplizieren, sodass sich folgende Berechnung ergibt:

	Größe:	GRZ	Grundfläche
WA-Gebiet	3,17 ha	0,3	0,951 ha
MI-Gebiet	2,08 ha	0,3	0,32 ha
MD-Gebiet	0,76 ha	0,4	<u>0,304 ha</u>
		Summe:	<u>1,879 ha</u>

Da mithin die überbaubare Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO mit 18.790 qm unter 20.000 qm liegt, ist auch **keine** allgemeine **UVP-Vorprüfung** erforderlich. Der Bebauungsplan ist daher von einer UVP freigestellt.

Aufgestellt: Oktober 2001

Fassung: 10. Mai 2002

Verbandsgemeindeverwaltung

Wirges

- Bauamt -

(Ch. Büttner)

Bebauungsplan „Bahnhofsviertel“

Ortsgemeinde 56427 Siershahn

Verbandsgemeinde 56422 Wirges

Begründung (Teil B) :

=====

Allgemeines:

Der Bebauungsplan „Bahnhofsviertel“ wurde vom Ortsgemeinderat Siershahn in seiner öffentlichen Sitzung am 28. September 1998 nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen. Dieser Satzungsbeschluss wurde nach § 10 Absatz 3 BauGB am 21. Oktober 1998 in der Wochenzeitung der Verbandsgemeinde Wirges, Nr. 43, „DAS RATHAUS“ unter der ortsüblichen Bekanntmachung der Ortsgemeinde Siershahn öffentlich bekannt gemacht. Mit dieser öffentlichen Bekanntmachung erlangte der Bebauungsplan „Bahnhofsviertel“ Rechtskraft.

Damit innerhalb des Bebauungsplangebietes möglichst zeitnah auch gebaut werden kann, wurde vom Ortsgemeinderat Siershahn durch Ratsbeschluss ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren (Baulandumlegung) nach §§ 45 - 79 BauGB angeordnet. Im Rahmen der vermessungstechnischen Voruntersuchung wurden von der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses der Gemeinde Siershahn, dem Katasteramt Westerburg -Außenstelle Montabaur-, Vorschläge im Hinblick auf eine Neufassung des Bebauungsplanes unterbreitet, die zu einer Verbesserung der Bauplatzaufteilung und Verkehrserschließung führen würden.

Die nachfolgenden Punkte sind Gegenstand der Bebauungsplan-Neufassung:

1. Die das Plangebiet überspannenden 3 Hochspannungs-Freileitungen der KEVAG, Koblenz, beeinträchtigen die bauliche Ausnutzbarkeit der neu zu schaffenden Baugrundstücke in nicht unerheblichem Maße. Eine Verkabelung der beiden von der Maststation am Grundstück „Poststraße 16“ nach Westen bzw. Nordwesten verlaufenden Leitungen führt zu einer deutlich besseren Grundstücksaufteilung und einer erheblichen Verbesserung der baulichen Ausnutzbarkeit der neuen Wohnbaugrundstücke. Der Wohnwert innerhalb des Neubaugebietes wird hierdurch wesentlich gesteigert. Die KEVAG, Koblenz, hat einer Verkabelung ihrer Freileitung im Zuge der Erschließungsarbeiten zugestimmt.
2. Das bisherige Erschließungskonzept führt zu Grundstücksgrößen bis zu einer Tiefe von etwa 45,00 – 50,00 m. Durch die jetzige Bebauungsplan-Änderung werden mittlere Grundstücksgrößen von etwa 500 qm bei einer Tiefe von bis zu 25,00 m, maximal 30,00 m geschaffen.
3. Durch die jetzt angestrebte Verkabelung der KEVAG-Freileitung kann, auch unter Berücksichtigung der unter Punkt 1 genannten Veränderungen eine geringfügige Verschiebung der rangmäßigen, inneren Straßenführung vorgenommen werden. Auch dadurch ist eine bessere Grundstücksaufteilung zu erreichen.
4. Die Größe des Kinderspielplatzes wird in seiner Fläche auf den notwendigen Bedarf reduziert.
5. Sowohl die Randeingrünung des Baugebietes nach Westen hin, als auch die inneren Begrünungsmaßnahmen nach dem landespflegerischen Planungsbeitrag erfolgen weitestgehend als private Begrünung und auch auf privaten Grünflächen.
6. Die private Grünfläche im rückwärtigen Bereich der teilweise bebauten Grundstücke „Bahnhofstraße 37–43“ führt zu Grundstückstiefen von bis zu 75,00 m. Diese Grünflächen werden als private Grünflächen festgesetzt und den an der „Bahnhofstraße“ angrenzenden „Altgrundstücken“ zugeschlagen. Dadurch können die neuzubildenden und angrenzenden Grundstücke in Form und Größe eine Verbesserung erfahren.

7. Durch eine Reduzierung des Abstandes der Baugrenze von der „Bahnhofstraße“ im Bereich des gemeindeeigenen Flurstücks-Nr. 2675/2 im nordwestlichen Bereich des Plangebietes kann eine zusätzliche Bebauung auf diesem Grundstück ermöglicht werden. Durch den Wegfall der vorhandenen 20 KV - Freileitung der KEVAG in diesem Bereich wird die rückwärtige Baugrenze in diesem Bereich in südlicher Richtung verschoben. Dadurch wird eine bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks entsprechend der Nachbargrundstücke erreicht.
8. Im Hinblick auf die Größe der Baugrundstücke wird die Zahl der Wohneinheiten auf max. drei Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt. Dadurch soll eine städtebaulich unerwünschte Maximierung der baulichen Ausnutzbarkeit verhindert bzw. eingeschränkt werden.
9. Die Wasserversorgung des zukünftigen Baugebietes kann durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes in Siershahn erfolgen.

Durch die vorgesehene Erschließung und Bebauung werden Landflächen versiegelt, so dass Niederschlagswasser nicht mehr in dem Maße wie bisher versickern kann. Dies führt zu mehr oberirdischem Abfluß (Verschärfung der Hochwasserwelle) bzw. vermindert Grundwasserneubildung. Die Versickerung von Regenwasser ist ökologisch daher sehr sinnvoll.

Geeignete Maßnahmen sind unter Punkt 5.3 der textlichen Festsetzungen beschrieben.

Mit diesen Maßnahmen können die Beeinträchtigungen des Landschaftswasserhaushaltes gemindert und mit dem Naturgut Wasser sparsam umgegangen werden.

Der Bebauungsplan enthält aber auch verbindliche Regelungen zur Einschränkung der Versiegelung im Baugebiet.

Stellplätze und nicht überbaubare Flächen sind wasserdurchlässig zu befestigen. Die Erfordernisse einer Minimierung des durch die Versiegelung bedingten Eingriffes in den Landschaftswasserhaushalt ergibt sich aus den Forderungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 8 BNatSchG) sowie des Landeswassergesetzes (§ 61 LWG).

Weitere Gründe die eine Neufassung notwendig machten waren die Verkleinerung des Geltungsbereiches, da der angrenzende B-Plan „Am Laid“ die Grundstücke „Bahnhofstraße 51, 53, 55 und 57“ bereits beinhaltet, sowie die Tatsache das im westlichen Teil des Bebauungsplanes nun ein Dorfgebiet vorgesehen wurde um landwirtschaftliche Betriebe ansiedeln zu können, da die Lage des Gebietes in der Ortsgemeinde Siershahn für solche Betriebe sehr vorteilhaft ist.

Um dies zu ermöglichen wurden im Bereich des Dorfgebietes die Baugrenzen auf einen Abstand von nur 3,00 m festgelegt, da die zu bebauenden Flächen ansonsten zu geringe Größen aufweisen würden und so unattraktiv für potentielle landw. Betriebe wären.

Außerdem ist festzustellen, dass der landespflegerische Planungsbeitrag neu ausgearbeitet wurde, da dieser in der ursprünglichen Fassung konfliktpotenzial bot.

Für den neugefassten Bebauungsplan „Bahnhofsviertel“ wurde folgende Flächenaufteilung ermittelt :

Fläche Geltungsbereich

73.649 m² ⇒ 7,36 ha

Fläche allgemeines Wohngebiet (WA)

31.696 m² ⇒ 3,17 ha

Fläche Mischgebiet (MI)

20.825 m² ⇒ 2,08 ha

Fläche Dorfgebiet (MD)

7.583 m² ⇒ 0,76 ha

private Grünflächen

7.376 m² ⇒ 0,74 ha

öffentliche Grünflächen

1.343 m² ⇒ 0,13 ha

öffentliche Verkehrsflächen

4.826 m² ⇒ 0,48 ha

56422 Wirges, im Mai 2002

Hübinger, Dipl.Ing.