

1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf den Kausen“ der Ortsgemeinde Steinebach

Begründung (Ergänzung)

gemäß §§ 9 Abs. 8 i.V.m. 2 a Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 9 Abs. 8 BauGB ist dem Bebauungsplan eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beizufügen.

Nach § 2 a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens

1. die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und
2. in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 des BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Nach § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Da die Änderungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung berühren, kommt die Anwendung des vereinfachten nach § 13 BauGB nicht in Frage, es wird das Regelverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Der Bebauungsplan „Auf den Kausen“ der Ortsgemeinde Steinebach ist seit dem 14.7.2006 rechtsverbindlich.

Er wurde aus der Gewerbeflächendarstellung im noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan der früheren Verbandsgemeinde Gebhardshain entwickelt.

Dem Bebauungsplan ist eine ausführliche Begründung beigelegt, die grundsätzlich weiteren Bestand hat.

Die Begründung wird wie folgt ergänzt:

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist wie bereits bei der Neuaufstellung 2006 die Ausweisung eines weiteren Gewerbegebietes aufgrund des Bedarfes nach freien Gewerbegrundstücken in der Ortsgemeinde Steinebach.

Im bestehenden Gewerbegebiet standen schon seinerzeit keine Flächen mehr für ansiedlungswillige Unternehmen zur Verfügung.

Die Ortsgemeinde Steinebach hat derzeit 1.246 Einwohner (Stand 31.1.2020) und aufgrund des guten Bauplatzangebotes sind in den letzten Jahren viele neue Familieneigenheime errichtet worden. Das Grundzentrum Gebhardshain ist nur ca. 2 km und das Mittelzentrum Betzdorf ist nur ca. 8 km entfernt und die dortigen zentralörtlichen Einrichtungen (Verwaltungen, Banken, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhof der DB und Busbahnhof Betzdorf etc.) sind somit gut und zeitnah erreichbar.

Der Ortsgemeinde liegen nach wie vor mehrere konkrete Anfragen für Gewerbegrundstücke vor, der Bedarf nach Gewerbeflächen ist somit gegeben.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse war eine Realisierung des Gewerbegebietes allerdings bisher nicht möglich, da teilweise keine Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer bestand. Ein Baulandumlegungsverfahren kam nicht in Frage. Bei der Umlegung verliert der Eigentümer zwar in der Regel sein konkretes Stück Land, erhält dafür aber ein anderes oder zumindest anders geschnittenes Grundstück zurück. Die Umlegung wird durch dieses Element der Privatnützigkeit geprägt. Es bestand bei den betroffenen Eigentümern aber keinerlei Interesse an der Zuteilung eines Gewerbegrundstückes.

Der Ortsgemeinde Steinebach ist es aber nach jahrelangen Bemühungen gelungen, durch Abschluss von Grundstückskauf- und -tauschverträgen Eigentümerin einer größeren zusammenhängenden Fläche im ursprünglichen Plangebiet zu werden.

Gewerbegrundstücke können somit nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung kurzfristig den Interessenten, ggf. nach bedarfsgerechter Teilungsvermessung, zur Errichtung ihrer gewerblichen Bauvorhaben zur Verfügung gestellt werden.

Lediglich für die privateigenen Grundstücke Flur 8, Flurstück-Nr. 71/1 (1.602 m²) und Flur 4, Flurstück-Nr. 40/9 (95 m²) wird eine „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt.

Die neuen Eigentumsverhältnisse führen aber dazu, dass das Gewerbegebiet deutlich verkleinert wird von ursprünglich 5,06 ha auf nur noch 2,41 ha.

Dadurch ergeben sich folgende Änderungen gegenüber dem Bestandsplan:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich soll durch das Änderungsverfahren zurückgenommen werden und bis auf die privateigenen landwirtschaftlichen Grundstücke Flur 8, Flurstück-Nr. 71/1 und Flur 4, Flurstück-Nr. 40/9 nur noch gemeindeeigene Grundstücke einschließlich der Erschließungsstraße „Schwedengrabenstraße“ (Straßenparzelle Flur 8, Flurstück-Nr. 40/14) umfassen.

Erschließungskonzeption

Die Erschließung der Baugrundstücke, deren genauer Zuschnitt erst nach dem Verkauf und anschließender Vermessung feststeht, erfolgt von der Erschließungsanlage *Schwedengrabenstraße* (Straßenparzelle Flur 8, Flurstück-Nr. 40/14) aus. Lediglich im Bereich der Fahrbahnverschwenkung gegenüber der Einmündung Industriestraße wird aus Gründen der Verkehrssicherheit entsprechend dem Eintrag in der Planurkunde ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die Bestandsplan festgesetzte Erschließungsstichstraße mit Wendeanlage und anschließendem Wirtschaftsweg ist nicht mehr erforderlich und kann daher entfallen.

Ebenso entfällt der im Bestandsplan vorgesehene separate Fußweg, da ein neuer Fußweg auf der gegenüberliegenden Seite der Schwedengrabenstraße angelegt wurde. Aufgrund des geringen Fußgängeraufkommens reicht ein einseitiger Gehweg aus.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen bleiben unverändert und entsprechen den Festsetzungen des gegenüberliegenden Gewerbegebietes. Lediglich bei der Höhenfestsetzung wurde als unterer Bezugspunkt anstelle des natürlichen Geländes (GOK) die Höhenlage (Oberkante) der fertiggestellten Erschließungsstraße *Schwedengrabenstraße* festgesetzt.

Bauweise

Aufgrund der deutlichen Verkleinerung des Gewerbegebietes und somit der künftigen Gewerbegrundstücke kann die im Bestandsplan gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzte Gliederung entfallen.

Landespflegerische Festsetzungen

Der Umweltbericht nach der Anlage 1 des Baugesetzbuches mit den auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belangen wurde 2019 komplett vom Büro Schmidt Freiraumplanung neu erstellt und ist gesonderter Teil dieser Begründung.

Die vorgeschlagenen landespflegerischen Maßnahmen wurden vollständig in die Festsetzungen übernommen und ersetzen die landespflegerischen Festsetzungen des Bestandsplanes. Zum besseren Verständnis für die Umsetzung sind die Maßnahmen bei den Festsetzungen beschrieben. Daher wird in der Begründung auf eine Wiederholung verzichtet.

Eine Umsetzung der Ersatzmaßnahmen E 1 und E 2 ist ohne weitere Regelungen (z.B. Kauf- oder Pachtverträge) möglich, da alle Grundstücke der Ortsgemeinde Steinebach gehören.

Hinweise/Empfehlungen

Die Hinweise und Empfehlungen, insbesondere zur Denkmalpflege und zum Bodenschutz wurden aufgrund der in Stellungnahmen in laufenden Bauleitplanverfahren aktualisiert.

Umsetzung

Alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf den Kausen“ einschließlich der Grundstücke für die Ersatzmaßnahmen gehören der Ortsgemeinde Steinebach. Eine Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen kann somit ohne weiteren Grunderwerb oder vertragliche Vereinbarungen mit Dritten erfolgen.

Anlage als gesonderter Teil der Begründung

- Umweltbericht nach §§ 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB
- Fachbeitrag Naturschutz mit Bestandsplan Biotoptypen

erstellt im Auftrag der Ortsgemeinde Steinebach im Juli 2019 vom Fachplanungsbüro Schmidt Freiraumplanung, Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Stefan Schmidt, Friedrichstraße 4, 57627 Hachenburg.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Text, Zeichnung, Farbe und Schrift einschließlich der vorstehenden Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Ortsgemeinderates Steinebach vom 9.9.2020 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches in der derzeit gültigen Fassung, beachtet wurden.

Steinebach, 17.09.2020

Ortsgemeinde Steinebach

Hans-Joachim Greb
Ortsbürgermeister