



Gemeinde Steinebach/Sieg

Bebauungsplan „Aufm Beil“ OG Steinebach / OT Bindweide

- **Begründung**

28.04.2023



Gemeinde Steinebach/Sieg

„Aufm Beil“ OG Steinebach / OT Bindweide

Begründung

Auftraggeber:

**Westerwaldbahn GmbH
Rosenheimer Straße 1
57250 Steinebach / OT Bindweide**

Auftragnehmer:

**BRENDEBACH INGENIEURE GmbH
Ingenieure im Bauwesen
Beratende Ingenieure VBI, VSVI, DWA**

**Frankenthal 16
57537 Wissen**

www.brendebach.de

Bearbeitung:

**Dipl.-Ing. Matthias Koschinski
Dipl.-Biol. Elisabeth Emmert
Michael Stinner**

28.04.2023

INHALT

1. LAGE DES PLANGEBIETS	5
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
3. PLANERISCHE VORGABEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH	6
4. PLANUNGSANLASS	7
4.1 Planungsanlass zur Aufstellung des Bebauungsplans „Aufm Beil“	7
5. VERFAHREN	7
5.1 Verfahrensstand	7
6. BESTANDSSITUATION	7
6.1 Städtebauliche Situation	7
6.2 Infrastrukturelle Situation	8
6.2.1 Verkehr	8
6.2.2 Ver- und Entsorgung	8
6.3 Immissionen	8
6.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	8
6.5 Ablagerungen	8
7. ZIELE UND ZWECKE DER AUFSTELLUNG	9
7.1 Ziele des Bebauungsplanes	9
8. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS	9
8.1 Gewerbegebiet	9
8.2 Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB)	10
8.3 Bauweise, überb. und nicht überb. Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	10
8.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)	10
8.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	11
8.6 Infrastruktur	12
8.6.1 Verkehr	12
8.6.2 Ver- und Entsorgung	13
8.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädli. Umwelteinwirkungen – Lärmimmissionen	14
8.8 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	14
8.9 Bau- und Bodendenkmalpflege	14
9. WEITERE UMWELTBEZOGENE BELANGE	15
9.1 Immissionen	15
9.1.1 Geruchsmissionen	15
9.1.2 Lichtmissionen	15
9.2 Weitere Umweltbelange	15
9.2.1 Naturschutz	15
9.2.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung	15
9.2.3 Boden, Ablagerungen, Altbergbau sowie Kampfmittel	15
9.2.4 Wasserschutzgebiet	16
9.2.5 Erdbebenzone	16
10. HINWEISE	16
11. AUSWIRKUNGEN / PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	16

11.1	Bodenordnung	16
11.2	Flächenbilanz	17
12.	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	17
13.	VERFAHRENSVERMERKE	19
13.1	Frühzeitige Beteiligung	19
13.2	Offenlage	19
13.3	Satzungsbeschluss	19
14.	ANLAGEN	20
14.1	Naturschutzrechtlicher und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	21
14.2	Schalltechnische Immissionsprognose	22

1. LAGE DES PLANGEBIETS

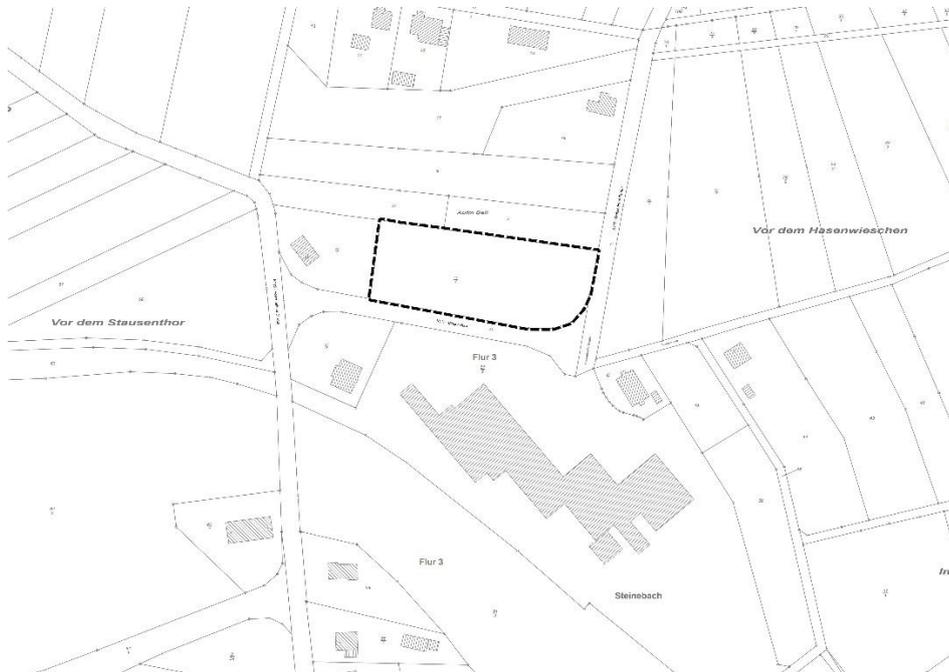
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Aufm Beil“ befindet sich im südöstlichen Bereich der Ortsgemeinde Steinebach/Sieg. Er grenzt im Süden an die Kreisstraße K 117 Biesenstück/Dickendorfer Straße, an die sich das Betriebsgelände der Westerwaldbahn GmbH anschließt. Westlich an das Plangebiet angrenzend die Baulichkeiten einer Trafostation. Nördlich schließt sich ein ca. 35 m breiter Grünlandstreifen an, jenseits davon Wohnbebauung, östlich der K 117 landwirtschaftlich genutztes Grünland.

Die geplante verkehrstechnische Erschließung und Anbindung erfolgen über die K 117.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Aufm Beil“ der Ortsgemeinde Steinebach/Sieg umfasst das nachfolgend aufgeführte Flurstück in der Gemarkung Steinebach und ist in der Anlage beigefügten Planzeichnung durch die gestrichelte **schwarze** Linie dargestellt:
Flur 3, Flurstück 22/2.

Der Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 3.991 m² auf und ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans „Aufm Beil“ der Ortsgemeinde Steinebach/Sieg durch Kennzeichnung mit einer schwarz gestrichelten Planzeichenlinie eindeutig festgesetzt.



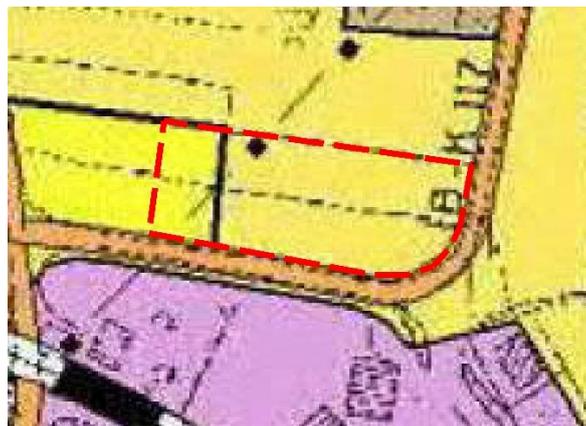
3. PLANERISCHE VORGABEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

Ein Bebauungsplan muss aus den Inhalten und Darstellungen des übergeordneten Flächennutzungsplanes, der für das ganze Ortsgebiet die langfristige Siedlungs- und Freiraumentwicklung aufzeigt, entwickelt werden. Der vorliegende Bebauungsplan weicht gem. den nachfolgenden Abbildungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich zurzeit als Fläche für die Ver- und Entsorgung im Westteil sowie als landwirtschaftliche Fläche mit extensiver Grünlandnutzung im Ostteil dar. Da diese Darstellungen den Planungen entgegenstehen, würde die Anpassung in eine Gewerbegebietsfläche in der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

FNP –Bestand-

(Geltungsbereich des Bebauungsplans „Aufm Beil“ der Ortsgemeinde Steinebach/Sieg , Rot gestrichelte Planzeichenlinie“)



FNP –Planung- (Änderungsbereich)



4. PLANUNGSANLASS

4.1 Planungsanlass zur Aufstellung des Bebauungsplans „Aufm Beil“

Die Westerwaldbahn GmbH, Rosenheimer Straße 1 in 57520 Steinebach/Sieg beabsichtigt den Neubau einer Busstellfläche für Linienbusse im Bereich des Westerwaldbahngeländes „Bindweide“. Hierzu möchte die Ortsgemeinde Steinebach/Sieg gewerbliche Bauflächen zur Realisierung des o.g. Bauvorhabens sowie für die neutrale Nachnutzungsmöglichkeit des Plangebiets ausweisen.

5. VERFAHREN

5.1 Verfahrensstand

Der Ortsgemeinderat Steinebach/Sieg hat am 15.09.2021 nach § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Aufm Beil“ der Ortsgemeinde Steinebach/Sieg gefasst und den Entwurf des Bebauungsplans vom 26.08.2021 gebilligt.

6. BESTANDSSITUATION

6.1 Städtebauliche Situation

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Aufm Beil“ der Ortsgemeinde Steinebach/Sieg befindet sich im südöstlichen Bereich der Ortsgemeinde Steinebach/Sieg in der Gemarkung Steinebach und umfasst die Parzelle Flur 3, Flurstück 22/2.

Für die Planung wird eine Fläche von ca. 3.991 m² in Anspruch genommen.

Die topographische Lage des Grundstücks weist ein von Nordosten nach Südwesten um ca. 5 m steigendes Geländenniveau auf.

Im Süden grenzt das Plangebiet an die Kreisstraße K 117 Biesenstück/Dickendorfer Straße, an die sich das Betriebsgelände der Westerwaldbahn GmbH anschließt. Angrenzend an den westlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich Baulichkeiten einer Trafostation sowie die Kreisstraße 119 Rosenheimer Straße. Nördlich schließt sich ein ca. 35 m breiter Grünlandstreifen an, jenseits davon Wohnbebauung, östlich der K 117 landwirtschaftlich genutztes Grünland.

Die geplante verkehrstechnische Erschließung und Anbindung erfolgen über die K 117.

Oberirdische Leitungstrassen sind angrenzend an den Geltungsbereich vorhanden.

6.2 Infrastrukturelle Situation

6.2.1 Verkehr

Individualverkehr

Das Erschließungsgebiet liegt in der gebietsnahen K 119 (Rosenheimer Straße) / K 117 (Biesenstück/Dickendorfer Straße) westlich und östlich des Plangebietes fest.

Ruhender Verkehr

Stellplätze sind im gesamten Plangebiet nicht vorhanden.

Radwege

Radwege sind im gesamten Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

6.2.2 Ver- und Entsorgung

Angrenzend an den räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Aufm Beil“ der Ortsgemeinde Steinebach/Sieg verlaufen Versorgungsleitungen der fernmeldetechnischen Versorgung, der Stromversorgung incl. Straßenbeleuchtung, Wasserleitungen sowie Mischwasserkanäle.

6.3 Immissionen

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu bestehenden gewerblichen Betrieben sowie zur Beurteilung der angrenzend an das Plangebiet verlaufenden Kreisstraße K 119 (Rosenheimer Straße) sowie K 117 (Biesenstück/Dickendorfer Straße) zu erwartenden Geräuschimmissionen wurde eine schalltechnische Immissionsprognose erstellt.

Auswertung und Maßnahmen des Gutachtens s. Punkt 8.7 dieser Begründung.

6.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück des Plangebietes befindet sich in Privatbesitz bzw. Eigentum.

6.5 Altablagerungen

Altablagerungen sind nicht bekannt, werden aber im weiteren Verfahren untersucht.

7. ZIELE UND ZWECKE DER AUFSTELLUNG

7.1 Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere die Nutzung und Überbauung der Grundstücke, die Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen zu regeln.

Wesentliches Ziel der Planung ist die:

- Errichtung von zusätzlichen Bus- und PKW-Stellflächen
- neutrale Nachnutzungsmöglichkeit des Plangebiets
- Berücksichtigung von Lärmschutz
- Bauleitplanerische Sicherung der beabsichtigten Nutzung

8. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

8.1 Gewerbegebiet

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt für den gesamten Planbereich ein "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO fest. Diese Nutzungsart wurde gewählt, da die Westerwaldbahn GmbH, Rosenheimer Straße 1 in 57520 Steinebach/Sieg den Neubau einer Busstellfläche für Linienbusse im Bereich des Westerwaldbahngeländes „Bindweide“ beabsichtigt. Hierzu möchte die Ortsgemeinde Steinebach/Sieg gewerbliche Bauflächen zur Realisierung des o.g. Bauvorhabens sowie für die neutrale Nachnutzungsmöglichkeit des Plangebiets ausweisen.

GE: Gewerbegebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 10 i.V.m. § 8 BauNVO)

1. Zulässig sind:

- a. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- b. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- c. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Nicht zulässig sind:

- d. Tankstellen,
- e. Anlagen für sportliche Zwecke,
- f. Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- g. Vergnügungsstätten

- h. Gewerbebetriebe zum Betrieb einer Müllumladestation einschließlich der zugehörigen Lagerhäuser und Lagerplätze.
- i. Gewerbebetriebe zum Betrieb einer Abfallbeseitigung einschließlich der zugehörigen Lagerhäuser und Lagerplätze.

8.2 Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß §§ 16, 17 und 18 BauNVO für das ausgewiesene Plangebiet wie folgt begrenzt wird:

	GE
Grundflächenzahl (GRZ):	0,80
Baumassenzahl (BMZ):	4,50
Zahl der Vollgeschosse:	1
Max. Gebäudehöhe (GH _{max.}) in m ü. NHN:	417,00 (bei Pultdach -PD-)
Max. Gebäudehöhe (GH _{max.}) in m ü. NHN:	413,00 (bei Flachdach -FD-)

(Die Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO ist unter Punkt 8.4 dieser Begründung geregelt).

Als Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung sind die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO mit 0,8 und die Baumassenzahl (BMZ) gem. § 21 BauNVO mit 4,5 festgesetzt, um eine möglichst sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten.

8.3 Bauweise, überb. und nicht überb. Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ist die im Plan dargestellte überbaubare Fläche eines jeweiligen Grundstückes größer als 80% der Gesamtgrundstücksfläche, darf dennoch nur maximal eine Teilfläche von 80% bebaut werden. Ist die überbaubare Fläche kleiner als 80% ausgewiesen, so gilt die ausgewiesene Fläche.

8.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die max. Gebäudehöhe wird bei Flachdächern (FD) auf 413,00 m ü. NHN und bei Pultdächern (PD) auf 417,00 m ü. NHN festgesetzt.

Die Festsetzung mit Hilfe des Maßes über Normalhöhennull erlaubt eine präzise Regelung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Der untere Bezugspunkt ist durch die mittlere Höhe des Meeresspiegels eindeutig geregelt. Als oberer Bezugspunkt gilt für die Bemessung der in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzten maximalen Gebäudehöhe bei Flachdächern der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörenden Brüstungen, bei Pultdächern der höher liegende äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Festsetzung dient einerseits der Regelung der Zulässigkeit von konkreten Baukörpern, begrenzt zugleich jedoch auch die zulässigen Nutzungen und besitzt definitorische Relevanz für weitere Festsetzungen.

Überschreitungen der max. Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile z.B. Aufzugschächte, technische Aufbauten, Photovoltaikanlagen, Solaranlagen etc. sind um bis zu 1,5 m zulässig.

Die maximale Gebäudehöhen gelten aus brandschutztechnischen Gründen nicht für Schornsteine und Antennen.

8.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 a BauGB:

Maßnahmen innerhalb der Plangebietsgrenzen:

Vermeidungsmaßnahmen:

V1 Wasserdurchlässiger Belag

Für die eigentliche Stellfläche wurde ein wasserdurchlässiger Belag gewählt, um die Versiegelung zu minimieren.

Ausgleichsmaßnahmen:

M1 Die Grünfläche ist mit einer Landschaftsrasenmischung mit Kräutern, vorzugsweise aus gebietseigenem Saatgut (Regiosaatgut), einzusäen. Die Säume sind als artenreiche Gras- und Krautstreifen zu entwickeln, die Mahd darf erst nach dem 1. September erfolgen.

Im südlichen Grünstreifen entlang der K 117 sind im Abstand von ca. 12 m insgesamt 10 Stück Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) der Sortierung „Hochstämme, 2xv o.B., Stammumfang 12-14 cm“ sachgerecht zu pflanzen und mit Pfählen zu sichern, auf ausreichende Bewässerung ist insbesondere im ersten Jahr der Pflanzung zu achten. Die Bäume dürfen nur zur Gewährung der Verkehrssicherheit und des erforderlichen Lichtraumprofils zurückgeschnitten werden. Abgängige oder nachhaltig geschädigte Exemplare sind in der nächstmöglichen Pflanzzeit gleichartig zu ersetzen.

Als zusätzliche, auch visuell wirksame Abgrenzung zwischen der Busstellfläche und der Straße bzw. dem angrenzenden Bahnbetriebsgelände ist zwischen den Bäumen eine Hecke aus Hainbuche (*Carpinus betulus*) anzulegen, im Abstand von ca. 50 cm sind insgesamt ca. 130 Pflanzen der Sortierung 2/0, 50-80 cm auszubringen.

Im westlichen und nördlichen Randstreifen sind im Abstand von ca. 10 m, Bäume 2. Ordnung zu pflanzen, je 10 Stück Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) und Feldahorn (*Acer campestre*), Sortierung und Pflanzhinweise s.o.

Maßnahmen außerhalb der Plangebietsgrenzen:

Ausgleichsmaßnahmen:

M2 Baumpflanzung um Verwaltungsgebäude

Südlich und nordöstlich des Verwaltungsgebäudes sind auf der Parzelle 51/2, Gemarkung Steinebach, Flur 3, die Teil der Entwicklungssatzung ist, insgesamt 13 Bäume zu pflanzen. Südlich des Gebäudes sind 8 Stück Vogelbeere, nordöstlich 5 Stück Vogelkirsche (*Prunus avium*) zu pflanzen, Sortierung und Pflanzhinweise s. M 1.

M3 Grünlandextensivierung auf externer Ausgleichsfläche

Auf dem insgesamt 4.037 m² großen Flurstück Nr. 155, Gemarkung Elbergrund, Flur 5 werden auf einer Fläche von ca. 2.860 m² die folgenden Ausgleichsmaßnahmen zur Nutzungsextensivierung durchgeführt. Die artenarme Glatthaferwiese auf mesophilem Standort wurde bisher intensiv genutzt. Die Bewirtschaftung kann durch Mahd oder Beweidung erfolgen, frühester Mahd- oder Beweidungszeitpunkt ist der 1. Juli. Gülle, mineralische Düngemittel und Pestizide dürfen nicht ausgebracht werden.

Zur Förderung der Artenvielfalt ist nach leichter Bodenverwundung durch streifenweises Fräsen geeignetes Regiosaatgut mit hohem Kräuteranteil auszubringen. Zur Vorbereitung ist die Grasnarbe bodennah zu mähen.

8.6 Infrastruktur

8.6.1 Verkehr

Das geplante Gewerbegebiet liegt am südöstlichen Bereich der Ortsgemeinde Steinebach/Sieg. Zwischen den klassifizierten Straßen K119 Rosenheimer Straße sowie K 117 Biesenstück/Dickendorfer Straße. Die verkehrstechnische Erschließung und Anbindung erfolgen über die K 117. Die Erschließung im südwestlichen Bereich des geplanten Gewerbegebiets kann sowohl als Ein- als auch Ausfahrtsbereich genutzt werden, wobei der nordöstliche Erschließungsbereich aufgrund der mangelnden Sichtweite infolge der Linkskurve durch entsprechende Beschilderung nur zum Einbiegen ins Plangebiet genutzt werden kann.

Die Einmündungsbereiche sind auf den ersten laufenden 15 m bituminös zu befestigen. Die Stellflächen im Gebiet selbst werden wassergebunden hergestellt.

Fußläufige Verbindungen sowie Radwege sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Aufm Beil“ der Ortsgemeinde Steinebach/Sieg nicht geplant.

8.6.2 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Lage und der bereits vorhandenen Versorgungsleitungen in den Bestandsstraßen sowohl im und außerhalb des Geltungsbereiches, ausgenommen Gasleitung, kann die Versorgung des Plangebietes gewährleistet werden.

Strom:

Die Stromversorgung kann sichergestellt werden.

Gas:

Gasleitungen sind im und außerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Wasser:

Die Wasserversorgung wird durch die Verbandsgemeindewerke Betzdorf-Gebhardshain durchgeführt und sichergestellt.

Fernmeldekabel:

Die fernmeldetechnische Versorgung kann sichergestellt werden.

Schmutz- und Regenwasser:

Zur Sicherstellung der neutralen Nachnutzungsmöglichkeit des Plangebiets wird das anfallende Schmutzwasser in das Mischwassersystem der angrenzenden K117 „Biesenstück“ abgeführt und im weiteren Verlauf der Kläranlage Betzdorf zugeführt.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser wird über Rohrleitungen und offene Gräben, die als Muldenspeicher-Kaskaden ausgelegt sind, abgeleitet. Den Gräben sind Rückhaltemulden zwischen- bzw. nachgeschaltet, um das erforderliche Retentionsvolumen vorzuhalten. In den Regenrückhaltemulden werden die durch die versiegelten/wassergebundenen Flächen innerhalb des Plangebietes anfallenden, verschärften Oberflächenwässer gesammelt und zurückgehalten. In diesen, nicht abgedichteten Regenrückhalteeinrichtungen tritt eine Versickerungs- und Verdunstungswirkung auf. Die weitere Ableitung erfolgt über eine neue, beginnend im nordöstlichen Bereich des Plangebiets zu verlegende Rohrleitung, welche die K117 Dickendorfer Straße unterirdisch quert und anschließend in ein bestehendes Retentions- und Versickerungsbecken östlich des Geltungsbereiches mündet (Einleitstelle).

Abfallbeseitigung:

Zur Abfallbeseitigung kann das Plangebiet mit Fahrzeugen der Müllentsorgung angefahren werden.

8.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädli. Umwelteinwirkungen – Lärmimmissionen

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu bestehenden gewerblichen Betrieben sowie zur Beurteilung der angrenzend an das Plangebiet verlaufenden Kreisstraße K 119 (Rosenheimer Straße) sowie K 117 (Biesenstück/Dickendorfer Straße) zu erwartenden Geräuschimmissionen wurde eine schalltechnische Immissionsprognose mit Datum vom 17.09.2018 erstellt.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass zur Umsetzung des Bebauungsplans keine planerischen Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind, sofern zur Nachtzeit keine Anfahrt der Busse zum Betanken sowie eine Fahrt der Busse bei gleichmäßiger langsamer Geschwindigkeit auf den Betriebshof der Westerwaldbahn GmbH erfolgt.

8.8 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Zur Sicherung der Sichtverhältnisse am südwestlichen Ein- und Ausfahrtsbereich auf die K 117 „Biesenstück/Dickendorfer Straße“ sind Sichtdreiecke von sichtbehindernden Gegenständen aller Art mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über Fahrbahnhöhe dauerhaft freizuhalten. Im nordöstlichen Erschließungsbereich ist nur das Einfahren ins Plangebiet erlaubt, das Ausfahren auf die K 117 wird aufgrund der mangelnden Sichtdreiecke untersagt, welches durch eine entsprechende Beschilderung geregelt wird.

Die von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind in der Planurkunde gem. PlanZV 90 dargestellt.

8.9 Bau- und Bodendenkmalpflege

Der Bebauungsplan „Aufm Beil“ der Ortsgemeinde Steinebach/Sieg hat keine Auswirkungen auf die Bau- und Bodendenkmalpflege. Allerdings wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, in dem auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 16 - 21 DSchG an die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederbergerhöhe 1, 56077 Koblenz, landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder Tel. 0261 6675-3032, hingewiesen wird.

Bei Bodeneingriffen können unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2

DSchG RLP). Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp oder Tel. 0261-66753000 zu richten.“

9. WEITERE UMWELTBEZOGENE BELANGE

9.1 Immissionen

9.1.1 Geruchsimmissionen

Besonders zu berücksichtigende Geruchsimmissionen / Luftschadstoffe sind nicht zu erwarten.

9.1.2 Lichtimmissionen

Besonders zu berücksichtigende Lichtimmissionen sind nicht zu erwarten.

9.2 Weitere Umweltbelange

9.2.1 Naturschutz

Die Fläche wird aktuell als mäßig intensives Grünland durch mehrmals jährliche Mahd genutzt. Es handelt sich um relativ artenarmes, homogenes Grünland des Biotoptyps EA1 „Fettwiese, Flachlandausbildung (Glatthaferwiese)“ auf nährstoffreichem, mäßig frischem Standort. Der Ausgleich des Biotopverlusts erfolgt durch Pflanzmaßnahmen im Randbereich des Eingriffs und auf der gegenüberliegenden Wiese um das Verwaltungsgebäude sowie auf einer externen Grünlandfläche durch Nutzungsextensivierung.

9.2.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Für den aus ökologischer Sicht nicht besonders hochwertigen Lebensraum einer Flachlandglatthaferwiese durchschnittlicher Qualität (*Arrhenatheretum typicum*), die hier in einer eher artenarmen Variante vorkommt, ist mit dem Auftreten der unter LANIS abrufbaren Arten für die Rasterzelle 418 5620 (Stand 25.5.2018) nicht zu rechnen.

9.2.3 Boden, Altablagerungen, Altbergbau sowie Kampfmittel

Boden

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 sowie DIN 4020, DIN EN 19.97-1 und -2, DIN 1054 zu berücksichtigen.

Altablagerungen/ Altbergbau

Besonders zu berücksichtigende Untergrundverhältnisse sind nicht zu erwarten.

Wird bei zukünftigen Baumaßnahmen auf Indizien für Bergbau sowie Relikte des Bergbaus gestoßen, sollte ein Baugrundberater / Geotechniker bzw. das Landesamt für Geologie und Bergbau, in Mainz unter der Telefonnummer 06131/92540 hinzugezogen werden.

Kampfmittel

Für zukünftige Baumaßnahmen im Geltungsbereich ist die Prüfung der Kampfmittelfreiheit anzuraten.

9.2.4 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Aufm Beil“ der Ortsgemeinde Steinebach/Sieg liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

9.2.5 Erdbebenzone

Gemäß DIN EN 1998-1 „Erdbebengerechte Baunorm“ ist der Bereich der Ortsgemeinde Steinebach/Sieg der Erdbebenzone „0“ zugeordnet.

10. HINWEISE

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des Bebauungsplans „Aufm Beil“ der Ortsgemeinde Steinebach/Sieg werden Hinweise zu folgenden Punkten aufgenommen:

- Entwässerungssatzung der VG Betzdorf
- Geobasisinformation
- Bereitstellung von gesetzlichen und anderen Normen
- Entdeckung und Meldepflicht von Bodendenkmälern
- Beteiligung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers
- Entdeckung und Meldepflicht von Relikten des Bergbaus
- Prüfung der Kampfmittelfreiheit

11. AUSWIRKUNGEN / PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

11.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Plangebiet sind zum Vollzug des Bebauungsplans „Aufm Beil“ der Ortsgemeinde Steinebach/Sieg nicht erforderlich.

11.2 Flächenbilanz

Gewerbegebiet	= ca. 0,312 ha	~ 78,20 %
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: private Grünflächen	= ca. 0,087 ha	~ 21,80 %
<hr/>		
Plangebietsgröße	= ca. 0,399 ha	~ 100,00 %
	=====	

12. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der Ortsgemeinderat Steinebach/Sieg hat am 15.09.2021 nach § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Aufm Beil“ der Ortsgemeinde Steinebach/Sieg gefasst. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Aufm Beil“ befindet sich im südöstlichen Bereich der Ortsgemeinde Steinebach/Sieg. Planungsanlass ist der Neubau einer Busstellfläche für Linienbusse im Bereich des Westerwaldbahngeländes „Bindweide“. Hierzu möchte die Ortsgemeinde Steinebach/Sieg gewerbliche Bauflächen zur Realisierung des o.g. Bauvorhabens sowie für die neutrale Nachnutzungsmöglichkeit des Plangebiets für das Flurstück 22/2 Flur 3 in der Gemarkung Steinebach ausweisen. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Die verkehrstechnische Erschließung und Anbindung erfolgen über die K 117. Die Erschließung im südwestlichen Bereich des geplanten Gewerbegebiets kann sowohl als Ein- als auch Ausfahrtsbereich genutzt werden, wobei der nordöstliche Erschließungsbereich aufgrund der mangelnden Sichtweite nur zum Einbiegen ins Plangebiet genutzt werden kann.

Im Plangebiet selbst sind keine verkehrlichen Anlagen festgesetzt.

Aufgrund der Lage und der bereits vorhandenen Versorgungsleitungen in den Bestandsstraßen sowohl im und außerhalb des Geltungsbereiches, ausgenommen Gasleitung, kann die Versorgung des Plangebietes gewährleistet werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird in das Mischwassersystem der angrenzenden K117 „Biesenstück“ abgeführt und im weiteren Verlauf der Kläranlage Betzdorf zugeführt.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser wird über Rohrleitungen und offene Gräben abgeleitet. Den Gräben sind Rückhaltemulden zwischen- bzw. nachgeschaltet, um das erforderliche Retentionsvolumen vorzuhalten. In den Regenrückhaltemulden werden, die durch die versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes anfallenden, verschärften Oberflächenwasser gesammelt und zurückgehalten. Die weitere Ableitung erfolgt über eine neue, beginnend im nordöstlichen Bereich des Plangebiets zu verlegende Rohrleitung, welche die K117

Dickendorfer Straße unterirdisch quert und anschließend in ein bestehendes Retentions- und Versickerungsbecken östlich des Geltungsbereiches mündet (Einleitstelle).

Die Fläche wird aktuell als mäßig intensives Grünland durch mehrmals jährliche Mahd genutzt. Es handelt sich um relativ artenarmes, homogenes Grünland des Biotoptyps EA1 „Fettwiese, Flachlandausbildung (Glatthaferwiese)“ auf nährstoffreichem, mäßig frischem Standort. Der Ausgleich des Biotopverlusts erfolgt durch Pflanzmaßnahmen im Randbereich des Eingriffs und auf der gegenüberliegenden Wiese um das Verwaltungsgebäude sowie auf einer externen Grünlandfläche durch Nutzungsextensivierung.

Für den aus ökologischer Sicht nicht besonders hochwertigen Lebensraum einer Flachlandglatthaferwiese durchschnittlicher Qualität (*Arrhenatheretum typicum*), die hier in einer eher artenarmen Variante vorkommt, ist mit dem Auftreten der unter LANIS abrufbaren Arten für die Rasterzelle 418 5620 (Stand 25.5.2018) nicht zu rechnen.

Die weiteren Verfahrensschritte sind die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und eine frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB. Des Weiteren wird die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Offenlegungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

13. VERFAHRENSVERMERKE

13.1 Frühzeitige Beteiligung

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der benachbarten Gemeinden wurden mit Schreiben vom _____ gem. § 4 Abs.1 und § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Steinebach/Sieg, den _____

Ortsgemeinde Steinebach/Sieg

Hans-Joachim Greb
Ortsbürgermeister

13.2 Offenlage

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der benachbarten Gemeinden wurden mit Schreiben vom _____ gem. § 4 Abs.2 und § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Steinebach/Sieg, den _____

Ortsgemeinde Steinebach/Sieg

Hans-Joachim Greb
Ortsbürgermeister

13.3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Steinebach/Sieg hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am _____ beschlossen.

Steinebach/Sieg, den _____

Ortsgemeinde Steinebach/Sieg

Hans-Joachim Greb
Ortsbürgermeister

14. Anlagen

14.1 Naturschutzrechtlicher und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

14.2 Schalltechnische Immissionsprognose