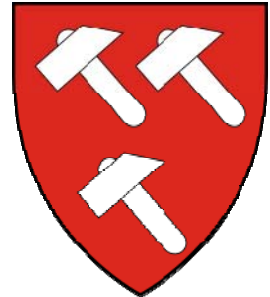


---

**ORTSGEMEINDE HAMMERSTEIN**



**BEBAUUNGSPLAN  
„KAPELLENSTRASSE“**

**- BEGRÜNDUNG -**

**Auftraggeber:**

Ortsgemeinde Hammerstein

**Auftragnehmer:**



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: [west-stadtplaner@t-online.de](mailto:west-stadtplaner@t-online.de)

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang

**Verfahren:**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
nach § 3 (1) BauGB und der Behörden sowie  
sonstiger Träger öffentlicher Belange  
nach § 4 (1) BauGB

**Projekt:**

Bebauungsplan „Kapellenstraße“  
Ortsgemeinde Hammerstein

**Stand:**

16. Juli 2020



---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG .....	4
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE .....	5
2.1	Übersicht über das Verfahren.....	5
2.2	Einfacher Bebauungsplan .....	6
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	6
4	ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN UND UMWELT- RELEVANTEN RAHMENBEDINGUNGEN .....	6
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	12
5.1	Überbaubare Grundstücksfläche.....	12
5.2	Verkehrsflächen.....	13
5.2.1	Öffentliche Straßenverkehrsfläche .....	13
5.2.2	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung .....	15
6	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH § 9 (6A) BAUGB .....	16
7	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR.....	16
8	BODENORDNUNG .....	16

---

## 1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

---

Die Ortsgemeinde Hammerstein beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Kapellenstraße“.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird zum einen die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden innerörtlichen Erschließungsstraße angestrebt sowie für die südwestlich der „Kapellenstraße“ gelegene Bebauung eine klar definierte Bebauungsgrenze im Bereich der rückwärtigen Grundstücksteile angestrebt.

Die Straße „Kapellenstraße“ übernimmt im gesamtörtlichen Straßennetz der Ortsgemeinde Hammerstein die Funktion einer Wohnsammelstraße. Neben der Erschließung der an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzenden bebauten Grundstücke innerhalb des Siedlungszusammenhangs dient sie auch der Verbindung der beiden Ortsteile Ober- und Niederhammerstein sowie der Anbindung der Ortslage an das übergeordnete Straßennetz (B 42). Außerdem ist über diese gewidmete Straße ein öffentlicher Spielplatz in Höhe des Einmündungsbereichs „Kapellenstraße/ Kehrbergstraße/ Pater-Konrad-Keller-Straße“ erschlossen.

An die „Kapellenstraße“ grenzen sowohl mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke als auch „gewerblich“ genutzte Grundstücke wie etwa Wirtschaftsstellen von ortsansässigen Winzerbetrieben an.

Die Erschließungsstraße hat nicht nur für den Fahrverkehr eine wichtige Bedeutung. Auch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie die Nutzeransprüche von Fußgängern und Radfahrern sind zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Funktion und Bedeutung der „Kapellenstraße“ besteht für die Ortsgemeinde ein städtebauliches Erfordernis zur planungsrechtlichen Sicherung der Straßenverkehrsfläche.

So hat sich im Rahmen einer Bestandsvermessung gezeigt, dass ausschließlich der südwestliche Teil der Straßenverkehrsfläche außerhalb der katastermäßigen Grenzen auf Privatgrundstücken verläuft. Eine den öffentlich-rechtlichen Ansprüchen hinreichende Sicherung der Verkehrsfläche ist derzeit jedoch nicht gegeben und wird seitens der Eigentümer mehr oder weniger geduldet.

Die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen ist jedoch unabdingbare Voraussetzung, um eine dem geltenden Regelwerk der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RAS 06“ gerecht werdende Erschließungsstraße bereitstellen zu können. Die katastermäßige Breite der „Kapellenstraße“ mit Breiten < 4 m reicht hierfür nicht aus.

Aus städtebaulicher Sicht besteht zudem noch ein weiteres Regelungserfordernis.

Die bisherige Siedlungsentwicklung beidseits der „Kapellenstraße“ hat sich auf der Grundlage des § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich vollzogen. Dies hat zur Folge, dass eine eindeutige planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage i.S. eines Bebauungsplans für die Zulässigkeit von Vorhaben nicht vorliegt.

Zwar hat sich auf der Grundlage des § 34 BauGB eine weitestgehend als harmonisch einzustufende und dem Ortstypik entsprechende Bebauung entwickelt, die auch zu einem „abgerundeten“ Ortsrand geführt hat.

Jedoch sind zwischenzeitlich einzelne bauliche Anlagen entstanden, die für künftige Vorhaben eine „Vorbildfunktion“ übernehmen könnten. Eine Konsequenz hieraus wäre ein „Aufbrechen“ des bisherigen Ortsrandes und die Einleitung einer ungeordneten und dem Planungs-

willen der Ortsgemeinde widersprechenden Entwicklung.

Die grösste Betroffenheit ist hierbei für den in Richtung B 42/ Rhein gelegenen, südöstlichen Ortsrand festzustellen. Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sieht die Ortsgemeinde hier einen Handlungsbedarf für die Steuerung der Bebauung insbesondere im rückwärtigen Bereich. Auf diese Weise soll eine klare Abgrenzung des Siedlungsbereichs von den im Außenbereich liegenden Weinbergflächen aufrechterhalten werden.

Dieser städtebauliche Belang tritt in Ergänzung zu den wasserrechtlichen Vorgaben. Der überwiegende Teil des vorgenannten Bereichs liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins, so dass ohnehin eine wasserrechtliche Restriktion für eine Siedlungsentwicklung besteht.

---

## 2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

---

### 2.1 Übersicht über das Verfahren

Der Ortsgemeinderat hat in der **Sitzung am .2019** die Aufstellung des Bebauungsplans „Kapellenstraße“ beschlossen.

In der gleichen Sitzung wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beschlossen.

Die vorliegenden Bebauungsplanunterlagen dienen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB dient insbesondere der Vorprüfung bzw. dem Scoping im Rahmen der notwendigen Umweltprüfung. Die beteiligten Behörden sind daher zur Angabe über die aus ihrer Sicht für das vorliegende Vorhaben bedeutsamen umweltrelevanten Belange aufgefordert.

Gemäß §§ 2 (2) BauGB wird hiermit zudem den benachbarten Gemeinden die Planungsabsicht der Ortsgemeinde Hammerstein zur Kenntnis gegeben.

Es besteht die Gelegenheit, Stellungnahmen bzw. Anregungen vorzubringen.

**Zum jetzigen Zeitpunkt der Planung sind noch nicht alle Planungsparameter abschließend geklärt, so dass die frühzeitigen Beteiligungsverfahren auf der Grundlage vereinfachter Planunterlagen durchgeführt werden.**

**Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht unter Einbeziehung der Erkenntnisse aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung ergänzt und abschließend fertiggestellt.**

**Im vorliegenden Planungsfall ist zu berücksichtigen, dass es sich im Bereich der Verkehrsfläche sowie der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche lediglich um eine den Bestand sichernde Planung handelt. Insofern ist auf dem überwiegenden Teil der Eingriff in Natur und Landschaft i.S. des § 1a (3) BauGB Satz 6 bereits erfolgt und eine Ausgleichsverpflichtung besteht nicht.**

## 2.2 Einfacher Bebauungsplan

Im vorliegenden Bebauungsplan werden lediglich Festsetzungen zu Verkehrsflächen sowie der Steuerung baulicher Anlagen durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

Somit erfüllt der vorliegende Bebauungsplan hinsichtlich seines Festsetzungsgehalts die in § 30 (1) BauGB definierten Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan nicht.

Es handelt sich somit um einen einfachen Bebauungsplan i.S. des § 30 (3) BauGB.

Vorhaben sind künftig gemäß Vorgabe des Bebauungsplans zulässig, im Übrigen nach § 34 BauGB.

---

## 3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

---

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Hönningen stellt die Erschließungsstraße „Kapellenstraße“ als Verkehrsfläche dar.

Das Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB wird im vorliegenden Planungsfall berücksichtigt.

---

## 4 ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN UND UMWELTRELEVANTEN RAHMENBEDINGUNGEN

---

Die Beschreibung der zum derzeitigen Planungsstand bekannten städtebaulich und umweltrelevanten Rahmenbedingungen erfolgt in Form eines Steckbriefs und stellt sich wie folgt dar:

Merkmale	Erläuterungen
Raumordnung	<p><u>Regionaler Raumordnungsplan Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROPL)</u></p> <p>Der RROPL trifft folgende Aussagen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Flächen sind gesamtheitlich als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt,</li><li>▪ Darstellung eines Vorranggebiets Hochwasserschutz südwestlich der Geltungsbereichsgrenze,</li></ul>

Merkmale	Erläuterungen
	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Lage in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung sowie</li><li>▪ Lage im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion.</li></ul>
Lage im Raum	<p>Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Hammerstein und wird wie folgt begrenzt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ nördlich durch die nordöstliche Katastergrenze der Straßenparzelle Gemarkung Niederhammerstein, Flur 5, Nr. 424/6,</li><li>▪ im Südwesten durch eine gedachte Linie, die in einem Abstand zwischen 35 m und 53 m zur südlichen Straßenbegrenzungslinie der „Kapellenstraße“ verläuft,</li><li>▪ im Nordwesten grenzt der Geltungsbereich bis an die „Dorfstraße“ heran und</li><li>▪ im Südosten reicht der Geltungsbereich bis an die Parzelle Gemarkung Niederhammerstein, Flur 5, Nr. 974/117 heran.</li></ul>
Nutzung	<p>Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch die Wohnnutzung geprägt. Allerdings weist die Umgebungsbebauung durch die vorhandenen Wirtschaftsstellen ortsansässiger Winzerbetriebe einen dörflich geprägten Charakter auf.</p> <p>Die nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen sind überwiegend bebaut. An der südwestlichen Bebauungspiangrenze sind landwirtschaftlich intensiv genutzte Weinanbauflächen vorhanden.</p>
Erschließung	<p>Hinsichtlich der Bedeutung und der Funktion der „Kapellenstraße“ im innerörtlichen Straßennetz von Hammerstein wird zwecks Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen in Kapitel A1 der Begründung verwiesen.</p> <p>Die „Kapellenstraße“ mündet im Nordwesten in die „Dorfstraße“ und im Südosten in die „Pater-Konrad-Keller-Straße“. Neben einzelnen Wirtschaftswegeparzellen mündet die „Kehrbergstraße“ in die „Kapellenstraße“ ein.</p>
Topographie	<p>Die in Nordwest-Südost Richtung verlaufende Trasse der Kapellenstraße zeigt in Richtung Ortsrand ein Gefälle von ca. 2% Insgesamt weist das Gelände für die geplanten Nutzungen eine günstige Erschließungsfreundlichkeit auf.</p>

Merkmale	Erläuterungen
Ver- und Entsorgung	<p>In der „Kapellenstraße“ sind nach derzeitigem Kenntnisstand Einrichtungen der technischen Infrastruktur vorhanden.</p> <p>Weitergehende Einzelheiten hierzu sind im weiteren Verfahren unter Einbeziehung der zuständigen Fachbehörden zu klären.</p>
Planungsrecht	<p>Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen liegen im Innenbereich nach § 34 BauGB. Der § 34 BauGB bildet die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben.</p>

Umwelt	
Tiere und Pflanzen	<p>Zum derzeitigen Stand der Planung wird unter Berücksichtigung der Tatsache, dass überwiegend ein bereits baulich genutzter Bereich überplant wird, davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen hervorgerufen wird.</p> <p>Im weiteren Verfahren ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde die Notwendigkeit nach Erstellung etwaiger naturschutzfachplanerischer bzw. artenschutzrechtlicher Gutachten abzuklären. Hierbei ist insbesondere die Eingriffsintensität nach § 1a (3) Satz 6 BauGB zu beurteilen und abschließend festzulegen.</p>
Fläche, Boden und Geologie	<p>Für das Schutzgut sind unter Berücksichtigung der anthropogenen Vorbelastungen in Form der vollständigen Versiegelung im Bereich der Verkehrsfläche sowie die vorhandene bauliche Nutzung in Form von Gebäuden, privaten Hof-, Stellplatz- und inneren Erschließungsflächen anthropogene Vorbelastungen vorhanden wie :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ dauerhafter Verlust,</li><li>▪ Verlust der klassischen Puffer- und Filterfunktion,</li><li>▪ Eintrag von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen.</li></ul>
Wasser	<p>Innerhalb der zur Überplanung anstehenden Flächen sind keine Oberflächengewässer vorhanden.</p> <p>Das Plangebiet liegt tlw. im Überschwemmungsgebiet des Rheins (siehe Kapitel 6 dieser Begründung).</p> <p>Unter Berücksichtigung der zum Schutzgut Boden bereits angeführten anthropogenen Vorbelastungen sind bereits folgende Beeinträchtigungen vorhanden:</p>



	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Verringerung/Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwasser infolge der Bodenverdichtung und –versiegelung,</li><li>▪ Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung,</li><li>▪ potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion; Zunahme von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen,</li><li>▪ Veränderung des Grundwasserflurabstandes durch z.B. Flächenversiegelung, anthropogene Geländemodellierung oder Tiefbaumaßnahmen und</li><li>▪ Veränderung der Grundwasserneubildungsrate durch z.B. Flächenversiegelung, verändertem Oberflächenabfluss.</li></ul> <p>Hinweise zu einer Gefährdung bei Starkregenereignissen liegen zum derzeitigen Stand der Planung nicht vor.</p>
Luft und Klima	<p>Die vorliegende Planung betrifft keine Flächen mit einer Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche.</p> <p>Die Kaltluftproduktion auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Produktionsflächen bleibt unverändert erhalten.</p> <p>Aufgrund der bereits beschriebenen anthropogenen Vorbelastungen sind folgende Beeinträchtigungen schon vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ die Herausbildung von Wärmeinseln durch die Versiegelung,</li><li>▪ Barrierewirkung für Luftaustauschbahnen bzw. den Kaltluftabfluss durch die Anordnung der baulichen Anlagen und</li><li>▪ Auswirkungen für das Kleinklima durch die Versiegelung in Form von Aufwärmung.</li></ul> <p>Mit der vorliegenden Planung werden keine emittierenden Anlagen angesiedelt, die Auswirkungen auf die Luftqualität entfalten können.</p>
Landschaft	<p>Die Planung bezieht Siedlungs- und Verkehrsflächen ein, die bereits durch anthropogene Vorbelastungen gekennzeichnet sind.</p> <p>Mit der Planung werden keine neuen Bauvorhaben hinzukommen, die entsprechend in die Landschaft wirken.</p> <p>Auswirkungen für das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.</p> <p>Die „Kapellenstraße“ hat als Verbindungsstraße zwischen den Ortsteilen sowie der angrenzenden Freiflächen eine Funktion für die Feierabend- und Naherholung. Die Nutzeransprüche der Fußgänger und Radfahrer sind abschließend in der Planvollzugsebene zu berücksichtigen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan erfolgt lediglich die planungsrechtliche Sicherung der für die Verkehrsabwicklung benötigten Flächen.</p>
Biologische Vielfalt	<p>Mit der angestrebten Siedlungsentwicklung wird es zu keiner Änderung der Gestalt und der Funktion der Flächen kommen.</p>

<p>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</p>	<p>Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind durch die Überplanung nicht zu erwarten.</p> <p>Mit der Überplanung der „Kapellenstraße“ wird deren Funktion nicht verändert. Außerdem werden keine zusätzlichen Siedlungsflächen erschlossen, so dass ein Mehrverkehr nicht zu erwarten ist.</p> <p>Somit können Beeinträchtigungen für die angrenzende Bebauung ausgeschlossen werden.</p> <p>Im Zusammenhang mit möglichen Einwirkungen auf die Bebauung von außerhalb des Bebauungsplangebiets gelegenen Quellen (B 42, Schiffs- und Eisenbahnverkehr) ist anzuführen, dass sich gegenüber der bisherigen Situation keine geänderten Verhältnisse ergeben.</p> <p>Die Bestandbebauung, die im Übrigen auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt wurden, bleibt unverändert. Mit der Festlegung einer rückwärtigen Bebauungsgrenze wird künftig ein Heranrücken der Bebauung an die vorgenannten Verkehrsstrassen vermieden.</p>
<p>Schutzgebiete</p>	<p>Im Nordosten liegt in einer Entfernung &gt; 60 m das FFH-Gebiet 5510-302 „Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied“. Im Südwesten ist in einer Entfernung das FFH-Gebiet 5510-301 „Mittelrhein“.</p> <p>Damit wird der lt. Verwaltungsvorschrift definierte Schwellenwert von 300 m Mindestabstand zu einem Natura-2000-Gebiet unterschritten und grundsätzlich bedarf es einer Verträglichkeitsabschätzung.</p> <p>Vorliegend gilt festzuhalten, dass das FFH-Gebiet bereits durch die genannten störintensiven Nutzungen Wohnen, Landwirtschaft, Verkehr beeinträchtigt ist. Eine „neue“ Situation wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht geschaffen.</p> <p>Insbesondere rückt keine störintensive Nutzung näher als die bisherigen Nutzungen an die Schutzgebiete heran.</p> <p>Unter Berücksichtigung der anthropogenen Vorbelastungen und den vorliegenden Erkenntnisse wird von keiner Beeinträchtigung des FFH-Gebiets ausgegangen. Vorbehaltlich der abschließenden Klärung mit der Unteren Naturschutzbehörde in der frühzeitigen Beteiligung wird keine Notwendigkeit nach Erstellung einer Natura-2000-Verträglichkeitsabschätzung gesehen.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Naturpark „Rhein-Westerwald“. Die Rechtsverordnung vom 18.08.1978 regelt in § 1 (2), dass Flächen innerhalb eines Bebauungsplans mit baulicher Nutzung und innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nicht Bestandteil der Satzung sind.</p> <p>Ferner stehen die Bestimmungen dem Erlass eines Bebauungsplans nicht entgegen.</p> <p>Weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind gemäß den vorliegenden Erkenntnissen nicht betroffen.</p>

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	<p>In der Liste der Kulturdenkmäler in der Ortsgemeinde Hammerstein ist in der „Kapellenstraße“ ein Schaftkreuz aus Basalt und dem Jahr 1671 vermerkt. Die genaue Lage ist im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit der zuständigen Behörde abzuklären.</p> <p>Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.</p>
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	<p>Eine ordnungsgemäße Abfall- und Abwasserbeseitigung kann ermöglicht werden.</p>
Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	<p>Keine Betroffenheit</p>
unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	<p>nach derzeitigem Kenntnisstand keine Betroffenheit</p>
Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	<p>Es werden keine landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen beansprucht.</p>

Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	<p>Unter Berücksichtigung des §1a (3) BauGB gilt festzuhalten, dass zum einen die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt sind bzw. auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig waren. Im Innenbereich ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.</p> <p>Bei der vorliegenden Bauleitplanung werden keine über das bisherige Maß hinausgehenden bzw. rechtlich schon zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft hervorgerufen. .</p>
Fazit	<p>Die Prüfung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB verankerten umweltrelevanten Schutzgüter zeigt, dass durch die angestrebte Bauleitplanung nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen eine umweltverträgliche Planung gewährleistet werden kann.</p>

---

## 5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 5.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Bereits in Kapitel A1 der vorliegenden Begründung wurde auf das städtebauliche Erfordernis nach Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der südwestlich der „Kapellenstraße“ gelegenen Flächen eingegangen.

Neben der Notwendigkeit der Festsetzung einer rückwärtigen Baugrenze besteht aber auch für die Festsetzung einer straßenseitig gelegenen Baugrenze ein städtebauliches Erfordernis.

Mit der vorderen Baugrenze soll ein mögliches Heranrücken der Bebauung in Richtung Straßenbegrenzungslinie verhindert werden. Unter Berücksichtigung der landesrechtlichen Abstandsregelung, wonach die Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen können, ist ein Heranrücken einer Bebauung bis an die Straßenbegrenzungslinie auf der Grundlage der derzeitigen bauplanungsrechtlichen Situation nicht ausgeschlossen

Bereits heute werden private Grundstücksflächen durch die „Kapellenstraße“ beansprucht, da die katastermäßige Straßenverkehrsfläche für die Abwicklung der Nutzeransprüche nicht ausreicht. Auch künftig können private Grundstücksflächen beansprucht werden, um den Ansprüchen der Allgemeinheit im Hinblick auf einen ordnungsgemäßen und funktionierenden Straßenausbau gerecht werden zu können.

Weiterhin wird durch die Festsetzung einer vorderen Baugrenze und dem damit einhergehenden Ausschluss des Heranrückens der Bebauung bis an die Straßenbegrenzungslinie eine Überschaubarkeit des Verkehrsraumes gewährleistet.

Außerdem verbleiben zwischen der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie und vorderster Bebauungsgrenze Flächen, die für Stellplatzflächen auf den Privatgrundstücken zur Unterbringung des grundstücksbezogener Verkehrs, für die Herstellung grundstücksbezogener privater Erschließungsflächen oder aber für die Grünflächengestaltung zur Aufwertung des Orts- und Straßenbildes genutzt werden können.

Insgesamt orientiert sich die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen eng an den Gebäudebestand.

„Neue“ Bebauungsmöglichkeiten – und somit ein Flächenverbrauch bisher nicht bebaubarer, über die Zulässigkeit von § 34 BauGB hinausgehende Flächen, erfolgt nicht.

Die Baugrenzen ermöglichen den vorhandenen Gebäuden im Rahmen der Ausübung des Bestandsschutzes jedoch notwendiger Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten und –maßnahmen.

Zur Unterstützung dieser Maßnahmen trifft der Bebauungsplan folgende Regelungen für die Errichtung untergeordneter Bauteile wie folgt:

- a) Gemäß § 23 (3) BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise geringfügige Abweichungen von Baugrenzen zugelassen werden, wenn durch bodenordnende oder sonstige Maßnahmen Grundstücksgrenzen verändert werden müssen.
- b) Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch erdgeschossige Wintergärten (Glashäuser) kann als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie den bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen und den nachfolgenden Größenangaben entspricht. Die Fläche ist auf die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) anzurechnen.

Die insgesamt zulässige Überschreitung wird je Hauptgebäude auf 2 m Tiefe und max. 6 m Breite begrenzt.

- c) Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Erker kann als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie den bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen und den nachfolgenden Größenangaben entspricht. Die Fläche ist auf die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) anzurechnen.

Die insgesamt zulässige Überschreitung wird je Hauptgebäude auf 2 m Tiefe und max. 6 m Breite begrenzt. Sofern die Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hierdurch überschritten wird, ist jedoch ein Mindestabstand zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie von mindestens 2 m einzuhalten.

## 5.2 Verkehrsflächen

### 5.2.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Zunächst ist auf die rechtliche Wirkung der Festsetzung einer Verkehrsfläche nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB auf der Ebene des Bebauungsplans zu verweisen, die rein bodenrechtlicher Natur ist.

Diese Festsetzung normiert lediglich eine Fläche, die künftig für die Abwicklung von verkehrsplanerischen Aspekten zur Verfügung steht.

Dies bedeutet, dass auf der Ebene des Bebauungsplans ausschließlich die planungsrechtliche Sicherung der Fläche für die Herstellung von Verkehrsanlagen erfolgt. Aus diesem Grund ist im Bebauungsplan nur eine flächenhafte Abgrenzung der Verkehrsflächen erfolgt. Ausbaudetails obliegen im Aufgabenbereich der gesondert zu erstellenden Straßenplanung und finden auf der Ebene des Bebauungsplans keine Berücksichtigung.

Bereits in den Kapiteln A1 wurde auf die Bedeutung und Funktion der „Kapellenstraße“ eingegangen, auf die an dieser Stelle zwecks Vermeidung von Wiederholungen verwiesen wird.

Die Erschließungsstraße ist bereits vorhanden und übernimmt die ihr zugeordnete Funktion als Erschließungsstraße.

Eine erstmalige Herstellung, für die durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen werden sollen, liegt nicht vor.

Insbesondere erfolgt kein Bau oder Neubau eines Verkehrsweges an einer Stelle, an der bisher kein Verkehrsweg vorhanden war. Aus bauplanungsrechtlicher ist der Begriff „Bau“ wie folgt definiert:

Es muss sich um einen Straßenzug handeln, der eine eigenständige und neue Funktion erfüllt und sich nicht bloß auf Bereiche erstreckt, die schon bisher als Verkehrsweg genutzt wurden. Die bloße Überplanung eines vorhandenen Verkehrswegs scheidet aus (Gierke/Schmidt-Eichstaedt in Die Abwägung in der Bauleitplanung, Kohlhammer Verlag Randnummer 1048).

Im Hinblick auf die Beurteilung, ob es sich bei der Festsetzung um ein Änderungsvorhaben handelt, ist folgendes anzuführen:

Entsprechend den Ausführungen von Peters im Handkommentar zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, 2. Auflage, Nomos-Verlag, ist die Änderung eines Vorhabens eine Standortverschiebung, eine Zustandswandlung oder auch eine Maßnahme von Prozessabläufen.

In Gierke/ Schmidt-Eichstaedt in „Die Abwägung in der Bauleitplanung“, Kohlhammer Verlag Randnummer 1049 wird als „Änderung die Veränderung eines vorhandenen Verkehrswegs durch bauliche Maßnahmen definiert.

Dabei müssen die Baumaßnahmen in die bauliche Substanz und in die Funktion des Verkehrswegs eingreifen. Notwendig ist, dass die vorgesehene Maßnahme zu einer vermehrten Aufnahme des Verkehrs führt. Reine Erhaltungs- und Unterhaltungsmaßnahmen reichen nicht aus.“

Diese Voraussetzungen werden vorliegend ebenfalls nicht erfüllt.

Auf der Grundlage einer Vermessung erfolgt lediglich eine dem tatsächlichen Ausbauzustand entsprechende planungsrechtliche Sicherung der Straßenverkehrsfläche.

Planungsziel ist die Bereitstellung einer den ortsspezifischen Gegebenheiten entsprechenden „optimalen“ Fahrbahnbreite für den maßgeblichen Begegnungsfall Pkw/ Pkw. In diesem Zusammenhang ist allerdings auf die dörflich geprägte Umgebungsbebauung hinzuweisen.

Diese wird im Wesentlichen durch ortsansässige Winzerbetriebe geprägt, so dass auch ein Begegnungsfall Pkw/ Lkw sowie mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen auftreten kann.

Der landwirtschaftliche Verkehr resultiert in der Ortsgemeinde Hammerstein in erster Linie aus der Bewirtschaftung der Weinanbauflächen, die i.d.R. nicht mit landwirtschaftlichem „Schwergerät“ erfolgt. „Besondere“ Anforderungen an die Straßenbreite ergeben sich hieraus nicht.

Die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 gibt für den Begegnungsfall Pkw/Pkw eine Mindest-Fahrbahnbreite von 4,75 m vor. Diese Breite kann in den derzeit geltenden Katasterbreiten der öffentlichen Verkehrsfläche nicht durchgängig gewährleistet werden. Diese notwendige Breite wird in Teilbereichen der „Kapellenstraße“ unterschritten.

In Ergänzung hierzu treten grundsätzlich die Flächenansprüche des ruhenden Verkehrs sowie des Fußgänger- und Radverkehrs, die ebenfalls innerhalb der bestehenden Katastergrenzen nicht hinreichend berücksichtigt werden können.

Unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Situation mit der zwischenzeitlich erfolgten Siedlungsentwicklung beidseitig der „Kapellenstraße“ kann vorliegend das Gebot der optimalen Planung nicht auf der gesamten Länge der „Kapellenstraße“ umgesetzt werden.

Die durchgeführte Vermessung hat gezeigt, dass zur Gewährleistung einer ausreichenden Breite bereits heute private Grundstücksflächen beansprucht werden. Diese liegen ausschließlich auf den Flächen südwestlich der „Kapellenstraße“.

Die nordöstlich liegenden Grundstücke sind nicht betroffen, da die Straße die Katastergrenze in diesem Teilgebiet nicht überschreitet und private Grundstücke für Zwecke des öffentlichen Verkehrs nicht beansprucht werden. Vor diesem Hintergrund besteht hier kein städtebauliches Erfordernis für ein planerisches „Eingreifen“.

Unter Berücksichtigung des bereits erfolgten Ausbaus der „Kapellenstraße“ sowie der in Teilen schon vollzogenen Grunderwerbe von Privat im südwestlichen Teil ist es Planungsabsicht der Ortsgemeinde, die Bestandssituation fortzuführen.

Insbesondere auch der Belang der wirtschaftlichen Verträglichkeit und die Umsetzung einer kostengünstigen Erschließung i.S. des § 1 (6) Nr. 2 BauGB rechtfertigen aus Sicht der Ortsgemeinde die einseitige Inanspruchnahme privater Grundstücksteile und somit die „Vernachlässigung“ des Solidaritätsprinzips, wonach grundsätzlich eine beidseitige Inanspruchnahme vorzunehmen ist.

Aufgrund der Bedeutung dieser Erschließungsstraße ist die planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Verkehrsfläche mit dem Ziel der dauerhaften Erhaltung auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB zwingend geboten.

Nur auf diese Weise können der Fortbestand und die Verkehrsfunktion der „Straße“ planungsrechtlich gesichert werden.

Die Verkehrsfläche wird mit dem Zusatz „öffentlich“ versehen. Mit diesem Begriff wird zum Ausdruck gebracht, dass die Straßenverkehrsfläche der Allgemeinheit dient und die Nutzung nicht auf einen begrenzten Personenkreis reduziert ist.

Insbesondere aufgrund ihrer Erschließungsfunktion der beschriebenen angrenzenden Einrichtungen besteht ein berechtigtes Interesse der Allgemeinheit an dieser Verkehrsfläche.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass die Festsetzung der Verkehrsfläche auch solche Flächenteile erfasst, die nicht für die Abwicklung der „reinen“ Verkehrsfunktion (Fahrverkehr, Fußgänger, Radverkehr, Parkverkehr) benötigt werden. Diese Flächenteile gehören jedoch eigentumsrechtlich und funktional zur Verkehrsfläche wie etwa Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die der Herstellung des Straßenkörpers dienen.

### **5.2.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Die Parzelle Gemarkung Niederhammerstein, Flur 5, Nr. 278/1 wird entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Zweckbestimmung wird mit „Fußweg“ näher definiert.

Für die Planvollzugsebene wird mit der Festsetzung die Vorgabe ausgesprochen, dass diese Fläche ausschließlich den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern zur Verfügung steht.

Insbesondere steht diese Verkehrsfläche nicht für die fahrmäßige Erschließung der hieran angrenzenden Grundstücke zur Verfügung.

---

## **6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH § 9 (6A) BAUGB**

---

In der Planzeichnung erfolgt auf der Grundlage des § 9 (6a) BauGB die nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebiets des Rheins.

Nach § 9 (6a) BauGB sind festgesetzte Überschwemmungsgebiete i.S. des § 76 (2) Wasserhaushaltsgesetz nachrichtlich in die Ebene des Bebauungsplans zu übernehmen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bei der Umsetzung von Planvorhaben die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes sowie die Rechtsverordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes am Rhein vom 11.12.1985 zu berücksichtigen sind. Diese gelten uneingeschränkt.

Für den Bau und die Errichtung baulicher Anlagen ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 WHG erforderlich.

---

## **7 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR**

---

In der „Kapellenstraße“ sind nach derzeitigem Kenntnisstand Einrichtungen der technischen Infrastruktur vorhanden.

Weitergehende Einzelheiten hierzu sind im weiteren Verfahren unter Einbeziehung der zuständigen Fachbehörden zu klären.

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden zudem keine Veränderungen im Hinblick auf die Ableitung der anfallenden Niederschlagswasser erfolgen.

---

## **8 BODENORDNUNG**

---

Die Durchführung eines förmlichen Verfahrens wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht angestrebt.

Sofern für die planungsrechtliche Sicherung der Verkehrsfläche private Grundstücksflächen in Anspruch genommen werden müssen, strebt die Ortsgemeinde einen freiwilligen Grunderwerb an.