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

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:
erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit
und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Projekt:

Bebauungsplan „Kapellenstraße“
Ortsgemeinde Hammerstein

Stand:

16.06.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG 4

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE 5

2.1 Übersicht über das Verfahren 5

2.2 Einfacher Bebauungsplan 7

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 7

4 RAUMORDNUNG 7

5 ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN UN UMWELT-RELEVANTEN RAHMENBEDINGUNGEN 8

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 13

5.1 Überbaubare Grundstücksfläche 13

5.2 Verkehrsflächen 16

5.2.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche 16

5.2.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 18

6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH § 9 (6A) BAUGB 19

7 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR 19

8 STARKREGENVORSORGE 19

8 ARTENSCHUTZ 22

9 BODENORDNUNG 25

10 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE 25

10.1 Telekommunikation 25

10.2 Archäologie 25

ANHANG 26

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 wenige geduldet.

Die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen ist jedoch unabdingbare Voraussetzung, um eine dem geltenden Regelwerk der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RASt 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 Planungswillen 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 17.12.2019 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 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurden gleichzeitig durchgeführt.

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 11.12.2020 bis 22.01.2021 gegeben. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.12.2020 am Verfahren nach § 4 (1) BauGB beteiligt.

In der Sitzung am 16.03.2021 hatte der Ortsgemeinderat die Auswertung der Stellungnahmen vorgenommen und die Durchführung der Verfahrensschritte gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Aufgrund der Kommunalwahlen im Juni 2024 wurde der damalige Beschluss dem Gemeinderat in seiner Sitzung am 03.09.2024 erneut zur Abstimmung vorgelegt. Der Gemeinderat beschloss erneut die Durchführung der Verfahrensschritte gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 13.01.2025 bis einschließlich 17.02.2025 statt. Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.01.2025 am Verfahren nach § 4 (2) BauGB beteiligt.

Die nachfolgend aufgelisteten Behörden hatten eine Stellungnahme mit abwägungsrelevanten Inhalten abgegeben:

1. Kreisverwaltung Neuwied,

2. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie,
3. Deutsche Telekom GmbH.

Eine Stellungnahme ohne abwägungsrelevante Inhalte hatten abgegeben:

1. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz,
2. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege,
3. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien,
4. Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH und
5. Verbandsgemeinde Bad Hönningen, Abt. V.

In der Sitzung des Ortsgemeinderates am 24.06.2025 wurde die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB vollzogen.

In der Abwägungsentscheidung wurde die Berücksichtigung der von einer Privatperson vorgetragenen Anregung beschlossen. Die Privatperson hatte die Anregung nach Einbeziehung der Flurstücke Gemarkung Niederhammerstein, Flur 5 Nrn. 111/2, 111/4, 112/2, 113, 114 und 115 angeregt.

Die gemeindliche Planungsabsicht nach Einbeziehung dieser Flurstücke bedingt die Durchführung einer erneuten Beteiligung i.S. des § 4a (3) BauGB. Gemäß dem Regelungsgehalt des § 4a (3) Satz 2 BauGB kann in den anstehenden Beteiligungsverfahren nur zu den geänderten bzw. ergänzten Planinhalten eine Stellungnahme abgegeben werden. Dies sind:

1. Einbeziehung der Flurstücke Gemarkung Niederhammerstein, Flur 5 Nrn. 111/2, 111/4, 112/2, 113, 114, 115, 116, 118, 119, 121/2 und 122/3 tlw. in den Geltungsbereich des Bebauungsplans und Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche und
2. Ergänzende Einbeziehung der Kapellenstraße in südöstliche Richtung bis an die Geltungsbereichsgrenze „neu“.

Der betroffene Bereich ist in der Planurkunde grau umrandet.

Die Anwendung des § 4a (3) BauGB bedeutet auch, dass nur die geänderten bzw. ergänzten Planinhalte Gegenstand der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB werden. Die sonstigen, nicht von den ergänzten Planinhalten erfassten Festsetzungen gelten unverändert. Stellungnahmen, die hierzu vorgetragen werden, entfalten keine weitere Abwägungsrelevanz mehr.

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der Durchführung der erneuten Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. Es besteht die Gelegenheit, innerhalb der benannten Frist Anregungen zu den geänderten bzw. ergänzten Planinhalten vorzutragen.

Im Anschluss hieran wird der Ortsgemeinderat über die eingehenden Stellungnahmen beraten und die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB herbeiführen.

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 oder § 35 BauGB. Dies richtet sich nach der jeweiligen Lage des betreffenden Flurstücks.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen Flurstücke südlich der Kapellenstraße sind als gemischte Baufläche dargestellt.

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

4 RAUMORDNUNG

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB hat die Untere Landesplanungsbehörde auf die Lage des Plangebiets innerhalb eines Vorranggebiets Hochwasserschutz hingewiesen.

Nach Ziel 67 RROP MW sind Vorranggebiete Hochwasserschutz grundsätzlich von jeglicher Bebauung und abflusshemmenden Nutzung freizuhalten.

Der Bebauungsplan „Kapellenstraße“ führt jedoch zu keiner wesentlich intensiveren Nutzung als bisher zulässig, sodass das Ziel 67 RROP MW der Planung nicht entgegensteht. Für mögliche Erweiterungen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets ist eine erneute Bewertung unter Einbeziehung der Stellungnahme der Wasserbehörde erforderlich. Dieser Sachverhalt trifft gemäß der Abwägungsentscheidung nach Einbeziehung der in Kapitel 2 angefügten Flurstücke zu.

Gemäß Grundsatz 68 RROP MW soll vorhandene Bebauung – auch hinter Hochwasserschutzanlagen – soweit möglich und zumutbar in hochwasserangepasster Bauweise ausgeführt werden. Dieser Grundsatz ist nach § 4 Abs. 1 ROG in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen. Damit wird sichergestellt, dass die Planung den regionalen Zielen des Hochwasserschutzes entspricht und die bauliche Entwicklung nur unter Berücksichtigung hochwasserkompatibler Bauweisen erfolgt.

Im Zuge der erneuten Beteiligung der Behörden ist mit der Unteren Landesplanungsbehörde sowie der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, zu klären, ob ein Zielabweichungsverfahren erforderlich wird. Die Vorrangausweisung stellt eine verbindliche Vorgabe der Regionalplanung dar und unterliegt nicht der gemeindlichen Abwägungsentscheidung. Eine Überwindung dieser Festlegung im Rahmen der gemeindlichen Abwägung ist daher ausgeschlossen. Der Sachverhalt ist vor Fortführung des Aufstellungsverfahrens abschließend zu klären.

5 ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN UND UMWELTRELEVANTEN RAHMENBEDINGUNGEN

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

Merkmal	Erläuterungen
Raumordnung	Regionaler Raumordnungsplan Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROPL) Der RROPL trifft folgende Aussagen: ▪ die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Flächen sind gesamtheitlich als Siedlungsfläche Wohnen darge-stellt, ▪ Darstellung eines Vorranggebiets Hochwasserschutz südwestlich der Geltungsbereichsgrenze,
	▪ Lage in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung sowie ▪ Lage im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion.
Lage im Raum	Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Hammerstein und wird wie folgt begrenzt: ▪ nördlich durch die nordöstliche Katastergrenze der Straßenparzelle Gemarkung Niederhammerstein, Flur 5, Nr. 424/6, ▪ im Südwesten durch eine gedachte Linie, die in einem Abstand zwischen 35 m und 53 m zur südlichen Straßenbegrenzungslinie der „Kapellenstraße“ verläuft, ▪ im Nordwesten grenzt der Geltungsbereich bis an die „Dorfstraße“ heran und ▪ im Südosten reicht der Geltungsbereich bis an die Parzelle Gemarkung Niederhammerstein, Flur 5, Nr. 974/117 heran.
Nutzung	Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch die Wohnnutzung geprägt. Allerdings weist die Umgebungsbebauung durch die vorhandenen Wirtschaftsstellen ortsansässiger Winzerbetriebe einen dörflich geprägten Charakter auf.

Merkmal	Erläuterungen
	Die nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen sind überwiegend bebaut. An der südwestlichen Bebauungsplangrenze sind landwirtschaftlich intensiv genutzte Weinanbauflächen vorhanden.
Erschließung	Hinsichtlich der Bedeutung und der Funktion der „Kappellenstraße“ im innerörtlichen Straßennetz von Hammerstein wird zwecks Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen in Kapitel A1 der Begründung verwiesen. 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.
Topographie	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.
Ver- und Entsorgung	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.
Planungsrecht	Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen liegen überwiegend im Innenbereich nach § 34 BauGB. Der § 34 BauGB bildet bisher die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben auf diesen Flächen. Die nun hinzukommenden Flurstücke Gemarkung Niederhammerstein, Flur 5 Nrn. 111/2, 111/4, 112/2, 113, 114, 115, 116, 118, 119, 121/2 und 122/3 tlw. sind dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Umwelt	
Tiere und Pflanzen	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. 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.

Fläche, Boden und Geologie	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 : ▪ dauerhafter Verlust, ▪ Verlust der klassischen Puffer- und Filterfunktion, ▪ Eintrag von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoff-immissionen.
Wasser	Innerhalb der zur Überplanung anstehenden Flächen sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt tlw. im Überschwemmungsgebiet des Rheins (siehe Kapitel 6 dieser Begründung). Unter Berücksichtigung der zum Schutzgut Boden bereits angeführten anthropogenen Vorbelastungen sind bereits folgende Beeinträchtigungen vorhanden:
	▪ Verringerung/Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwasser infolge der Bodenverdichtung und –versiegelung, ▪ Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung, ▪ potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion; Zunahme von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen, ▪ Veränderung des Grundwasserflurabstandes durch z.B. Flächenversiegelung, anthropogene Geländemodellierung oder Tiefbaumaßnahmen und ▪ Veränderung der Grundwasserneubildungsrate durch z.B. Flächenversiegelung, verändertem Oberflächenabfluss. Ausführungen zur Starkregenvorsorge finden sich in Kapitel … dieser Begründung, auf das an dieser Stelle verwiesen wird.
Luft und Klima	Die vorliegende Planung betrifft keine Flächen mit einer Bedeutung als Kaltuftproduktionsfläche. Die Kaltluftluftproduktion auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Produktionsflächen bleibt unverändert erhalten. Aufgrund der bereits beschriebenen anthropogenen Vorbelastungen sind folgende Beeinträchtigungen schon vorhanden: ▪ die Herausbildung von Wärmeinseln durch die Versieglung, ▪ Barrierewirkung für Luftaustauschbahnen bzw. den Kaltluftabfluss durch die Anordnung der bauliche Anlagen und

	▪ Auswirkungen für das Kleinklima durch die Versiegelung in Form von Aufwärmung. Mit der vorliegenden Planung werden keine emittierenden Anlagen angesiedelt, die Auswirkungen auf die Luftqualität entfalten können.
Landschaft	Die Planung bezieht Siedlungs- und Verkehrsflächen ein, die bereits durch anthropogene Vorbelastungen gekennzeichnet sind. Mit der Planung werden keine neuen Bauvorhaben hinzukommen, die entsprechend in die Landschaft wirken. Auswirkungen für das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. 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.
Biologische Vielfalt	Mit der angestrebten Siedlungsentwicklung wird es zu keiner Änderung der Gestalt und der Funktion der Flächen kommen.
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind durch die Überplanung nicht zu erwarten. Mit der Überplanung der „Kapellenstraße“ wird deren Funktion nicht verändert. Außerdem werden keine zusätzlichen Siedlungsflächen erschlossen, so dass ein Mehrverkehr nicht zu erwarten ist. Somit können Beeinträchtigungen für die angrenzende Bebauung ausgeschlossen werden. 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. 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 Verkehrstrassen vermieden.
Schutzgebiete	Im Nordosten liegt in einer Entfernung > 60 m das FFH-Gebiet 5510-302 „Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied“. Im Südwesten ist in einer Entfernung das FFH-Gebiet 5510-301 „Mittelrhein“. Damit wird der lt. Verwaltungsvorschrift definierte Schwellenwert von 300 m Mindestabstand zu einem Natura-2000-Gebiet unterschritten und grundsätzlich bedarf es einer Verträglichkeitsabschätzung. 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. Insbesondere rückt keine störintensive Nutzung näher als die bisherigen Nutzungen an die Schutzgebiete heran. 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-Verträg-lichkeitsabschätzung gesehen. 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. Ferner stehen die Bestimmungen dem Erlass eines Bebauungsplans nicht entgegen. Weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind gemäß den vorliegenden Erkenntnissen nicht betroffen.
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	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. Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Eine ordnungsgemäße Abfall- und Abwasserbeseitigung kann ermöglicht werden.
Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Keine Betroffenheit
unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem	nach derzeitigem Kenntnisstand keine Betroffenheit

Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	
Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	Es werden keine landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen beansprucht.
Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	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. Bei der vorliegenden Bauleitplanung werden keine über das bisherige Maß hinausgehenden bzw. rechtlich schon zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft hervorgerufen. .
Fazit	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.

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 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.

Wie bereits in Kapitel 2.1 dargelegt, sollen gemäß der getroffenen Abwägungsentscheidung die Flurstücke der Gemarkung Niederhammerstein, Flur 5, Nrn. 111/2, 111/4, 112/2, 113, 114, 115, 116, 118, 119, 121/2 sowie 122/3 (tlw.) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden. Für diese Flächen wird eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Flurstücke lagen bislang am südlichen Rand des Geltungsbereichs und sind planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Bebauung ist daher ihre Einbeziehung in den Bebauungsplan erforderlich.

Aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen und insbesondere des abknickenden Verlaufs der „Kapellenstraße“ in Richtung „Pater-Konrad-Keller-Straße“ wird durch die Einbeziehung eine klar definierte Ortsrandbegrenzung erreicht.

Die Maßnahme schließt die bestehende städtebauliche Lücke zwischen der im Zusammenhang bebauten Ortslage und der abknickenden Straßenführung und stellt eine städtebaulich vertretbare Arrondierung dar. Der Maßstab einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bleibt gewahrt.

Wasserrechtlich ist auf die Lage der Flächen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins hinzuweisen.

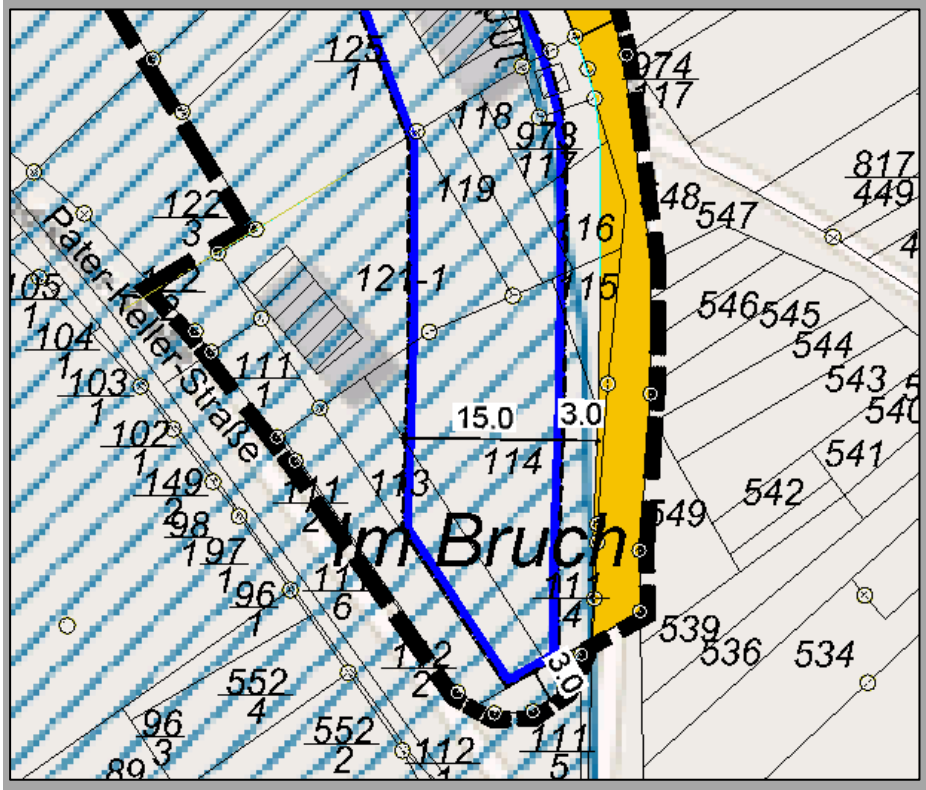


Abb.: Darstellung der Planungssituation mit Lage der hinzukommenden Flurstücke im Überschwemmungsgebiet des Rheins

Damit sind die Vorgaben des § 78 WHG zu beachten. Nach § 78 (1) WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in festgesetzten Überschwemmungsgebieten grundsätzlich untersagt. Eine solche Ausweisung liegt auch dann vor, wenn durch einen Bebauungsplan erstmals eine zusammenhängende Bebauung im Außenbereich ermöglicht werden soll.

Zusätzlich enthält § 78 (3) WHG ein Bauverbot für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB.

Im vorliegenden Fall wird jedoch kein neues Baugebiet im Sinne des § 78 (1) WHG geschaffen. Die betroffenen Flurstücke grenzen vielmehr unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an und bilden eine städtebaulich begründete Abrundung. Eine erstmals zusammenhängende Bebauung im Außenbereich entsteht nicht. Damit erfüllt die Planung die Voraussetzungen des Arrondierungsgrundsatzes nach § 78 (2) Nr. 2 WHG, wonach neue Baugebiete ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn sie unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzen.

Hinzu kommt, dass der Ortsgemeinde Hammerstein aufgrund der topographischen Enge des Rheintals sowie weiterer Restriktionen (Schutzgebiete, Bundesstraße) nur stark eingeschränkte Siedlungsentwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Die Einbeziehung der Flächen stellt daher eine geordnete städtebauliche Entwicklungsmöglichkeit dar.

Unabhängig von der Arrondierungsentscheidung bleibt die Gemeinde verpflichtet, die Anforderungen des vorbeugenden Hochwasserschutzes nach § 78 WHG zu beachten. Verbindliche Regelungen zum Hochwasserschutz sind auf der Ebene des Bebauungsplans jedoch nicht getroffen worden. Vielmehr soll die Prüfung und Steuerung einer möglichen Bebauung bzw. etwaiger Auflagen vollständig und abschließend im Rahmen der nachfolgenden Planvollzugsebene erfolgt. Die wasserrechtlichen Vorschriften – und hier insbesondere § 78 (5) WHG - gewährleisten, dass im Genehmigungsverfahren eine hinreichende Prüfung, Steuerung und gegebenenfalls Einschränkung der baulichen Nutzung vorgenommen wird.

Damit wird ein planungsrechtlicher Vorgriff auf die letztlich zuständige wasserrechtliche Entscheidungsebene ausdrücklich vermieden. Zugleich wird sichergestellt, dass die Belange des Hochwasserschutzes nach § 1 (6) Nr. 12 BauGB berücksichtigt werden, ohne dass der Bebauungsplan Festsetzungen trifft, die auf der Genehmigungsebene ohnehin einer eigenständigen wasserrechtlichen Prüfung unterliegen.

6.2 Verkehrsflächen

6.2.1 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 zugedachte 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 Verkehrsweges 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 RASt 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.

Die getroffene Abwägungsentscheidung zur Einbeziehung weiterer Flurstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans führt zu einer „verlängerten“ Festsetzung der Verkehrsfläche in südöstliche Richtung bis an die Geltungsbereichsgrenze „neu“.

6.2.2 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.

7 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.

8 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

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

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

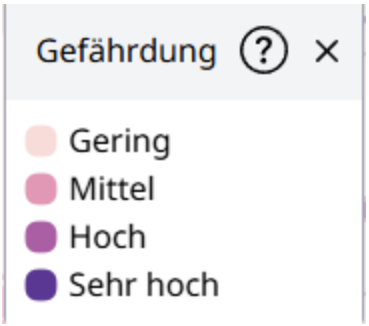
9 STARKREGENVORSORGE

Die Betrachtung eines vorbeugenden Starkregenkonzeptes ergibt sich aus der Pflicht für eine planende Gemeinde, die Sicherheit und die Gesundheit der Bevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu gewährleisten und in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen. Dies verpflichtet die planende Gemeinde bereits in der Ebene der Bauleitplanung vorbeugende Maßnahmen für einen hinreichenden Schutz vor Hochwasser und/ oder Starkregenereignissen zu betrachten.

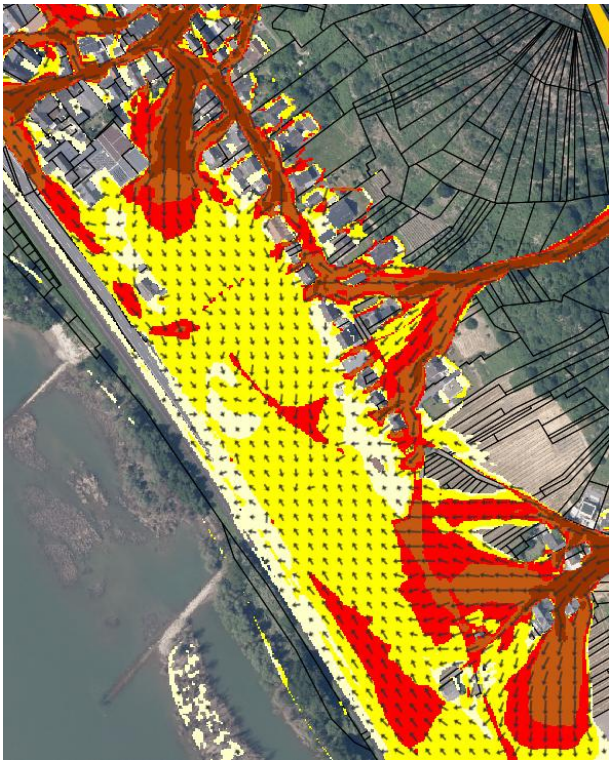
Die Ausführungen zur Starkregenvorsorge beziehen sich auf das vorhandene Material aus dem Portal www.naturgefahrenportal.de sowie den Sturzflutgefahrenkarten Rheinland-Pfalz, die nachfolgend abgebildet sind:

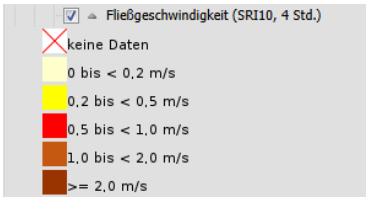
Die höchsten Wassertiefen zeigen sich auf den als Parkplatz genutzten Flächen und erreichen Höhen bis 100 cm (siehe Karte 3).



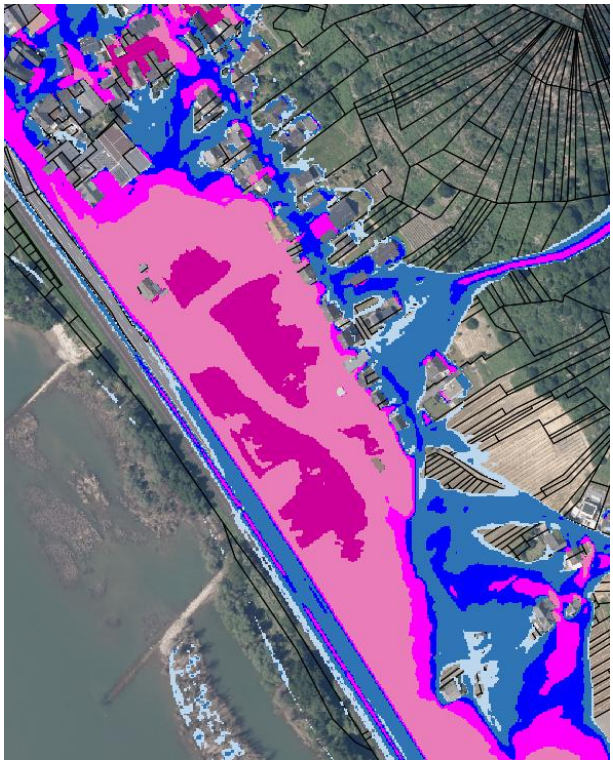


Karte 1





Karte 2



Karte 3

Das Plangebiet liegt nach den Starkregengefahrenkarten Rheinland-Pfalz in einem deutlich ausgeprägten Abflussbereich, der sich hangseitig nach Westen zur Uferlinie hin orientiert.

Unter Einbeziehung aller drei vorliegenden Karten ergibt sich für das Plangebiet Niederhammerstein eine hohe Starkregengefährdung mit ausgeprägten Abflussstrukturen und Überflutungsflächen. Die Sturzflutgefährdungskarte zeigt ein dichtes Netz von Hangrinnen, die bei Starkregenereignissen Wasser aus dem östlichen Hangbereich und der westlich angrenzenden Ortslage konzentriert in Richtung der Kapellenstraße führen. Insbesondere die Rinnen bilden dynamische Abflussbahnen mit erhöhter Fließgeschwindigkeit und Erosionspotenzial. Die ergänzende Karte der modellierten Wassertiefen weist großflächige pinkfarbene Bereiche mit Wasserständen über 0,5 m aus, was auf eine signifikante Überflutungswahrscheinlichkeit hinweist. Die Karte aus dem Naturgefahrenportal bestätigt diese Einschätzung durch eine flächige violette Überlagerung, die nahezu das gesamte Baugebiet erfasst.

Damit ist das Gebiet als Starkregenabflussraum mit mittlerer bis hoher Betroffenheit einzustufen. Die Gefährdung resultiert aus der Kombination von Hangabfluss, flächiger Überströmung und Rückstau. Eine Bebauung ist grundsätzlich möglich, erfordert jedoch ein integriertes Schutz- und Entwässerungskonzept, das sowohl technische als auch landschaftsbauliche Maßnahmen umfasst.

Empfohlen werden eine Anhebung der Baukörper um mindestens 0,5 m über der modellierten Wassertiefe, Geländemodellierungen zur gezielten Wasserführung, sowie Mulden-Rigolen-Systeme zur Zwischenspeicherung und kontrollierten Ableitung des Oberflächenwassers. Hangrinnen sollten durch Vegetationsstreifen oder technische Rinnenführungen stabilisiert werden, um Erosion zu vermeiden. Die Straßenentwässerung ist so zu gestalten, dass sie den Abfluss getrennt von den Bauflächen führt und Rückstau verhindert. Ergänzend sind

Retentionsflächen oder begrünte Senken vorzusehen, um kurzfristige Wassermengen aufzunehmen und die Abflussdynamik zu entschärfen.

In der Gesamtbewertung ergibt sich für das Schutzgut Mensch und Sachgüter eine hohe Empfindlichkeit, für Boden und Wasser eine erhöhte Erosions- und Überflutungsgefährdung.

Die Planung muss diese Risiken durch verbindliche Festsetzungen und technische Sicherungen ausgleichen. Mit Umsetzung der genannten Maßnahmen kann die Bebauung als wasserwirtschaftlich verträglich und nutzungssicher eingestuft werden. Die abschließende Klärung kann in der Planvollzugsebene auf der Grundlage der dann konkreten Ausbauplanung zu erfolgen.

Es gilt anzumerken, dass gemäß der Sturzflutgefährdungskarte nicht der vorliegende Bebauungsplan der Auslöser für das Gefährdungspotenzial ist und die Konfliktsituation auslöst. Für eine hinreichende Starkregenvorsorge bedarf es vielmehr einer über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausgehenden Betrachtung. Die Umsetzung von „nur“ gebietsbezogenen Maßnahmen kann allenfalls zu einer punktuellen Verbesserung der Situation führen.

In Verbindung mit auf der Ebene des Planvollzugs einschlägig geltenden bauordnungsrechtlichen sowie wasserrechtlichen und hochwasserschützenden Verpflichtungen, wie etwa die allgemeine Sorgfaltspflichten nach § 5 WHG oder den §§ 3, 13 und 14 LBauO, kann an dieser Stelle für die Ebene der Bauleitplanung ein hinreichender Schutz vor den Gefahren durch Starkregen angenommen und die Umsetzung etwaig erforderlicher, über die im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen hinausgehender, Maßnahmen auf die Planvollzugsebene verlagert werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB werden dem Zuständigkeits- und Aufgabenbereich des Bebauungsplans hinreichend berücksichtigt und gewahrt.

10 ARTENSCHUTZ

Die hinzukommenden Flurstücke Gemarkung Niederhammerstein, Flur 5, Nrn. 111/2, 111/4, 112/2, 113, 114, 115, 116, 118, 119, 121/2 sowie 122/3 (tlw.) befinden sich am südlichen Ortsrand im Übergangsbereich zwischen bestehender Wohnbebauung und dem angrenzenden Offenland. Der Bereich weist eine heterogene, überwiegend anthropogen geprägte Struktur auf.

- **Ausgangssituation und Gebietscharakter**

Die Fläche umfasst:

- eine kurzrasige, teilweise gärtnerisch genutzte Offenfläche,
- einen bestehenden Kinderspielplatz,
- mehrere Gehölzstrukturen (Einzelbäume, Strauchgruppen),
- ein Nebengebäude sowie
- weitere bauliche Anlagen in Form von Schuppen und Brennholzlagern.

Die vorhandenen Schuppen sind in einfacher Bauweise errichtet und weisen überwiegend glatte Fassaden ohne erkennbare Spalten, Hohlräume oder potenzielle Quartierstrukturen auf. Die umgebende Vegetation ist durch Nutzungsdruck (Spielplatz, Gartenpflege, regelmäßige Mahd) geprägt und zeigt keine naturnahen oder gesetzlich geschützten Biotopstrukturen gemäß § 30 BNatSchG.

Der Standort liegt im Übergang zur offenen Kulturlandschaft (Weinbauflächen), jedoch ohne direkte Anbindung an strukturreiche Leitlinien wie Hecken, Feldgehölze oder Gewässer.

- **Potenzial für streng geschützte Arten (§ 44 BNatSchG)**

Artengruppe	Potenzial	Begründung
Vögel (Gebäudebrüter, Hecken- und Gartenarten)	gering–mittel	Gehölze bieten begrenzte Nistmöglichkeiten; Spielplatznutzung und regelmäßige Pflege reduzieren Habitatqualität. Keine Hinweise auf wertgebende Brutstrukturen oder Koloniebrüter.
Fledermäuse	gering	Schuppen und Brennholzlager sind offen, zugig und ohne geeignete Spaltenquartiere. Nebengebäude ohne potenzielle Einflugöffnungen. Umgebung wenig strukturreich.
Amphibien	sehr gering	Keine Feuchtstellen, keine Kleingewässer, keine Feuchtbiotope.
Reptilien	gering	Kurzrasige, gepflegte Flächen ohne geeignete Sonnenplätze, Steinstrukturen oder Versteckmöglichkeiten.
Kleinsäuger / Insekten	gering–mittel	Gehölze bieten Nahrung, jedoch keine besonderen Strukturen (Totholz, Altbäume). Brennholzlager können temporär als Versteck dienen, jedoch ohne Relevanz für streng geschützte Arten.

- **Bewertung der artenschutzrechtlichen Konfliktpotenziale**

- **Fortpflanzungs- und Ruhestätten:**

Es bestehen keine Hinweise auf Quartiere streng geschützter Arten. Die vorhandenen Schuppen und Brennholzlager sind bauphysikalisch ungeeignet für Fledermäuse oder höhlenbrütende Vogelarten.

- **Nutzungskonflikte:**

Der Kinderspielplatz führt zu regelmäßiger Störung, wodurch sensible Arten ausgeschlossen werden.

- **Wanderbewegungen:**

Die Fläche liegt außerhalb relevanter Leitstrukturen; keine Funktion als Trittsteinbiotop.

- **Gesamtbewertung:**

Geringes artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial. Es sind keine artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

- **Empfehlungen für Planung und Umsetzung**

- **Vogelschutz:**

Vor Eingriffen in Gehölze oder Gebäudestrukturen sollte eine Kurzprüfung auf aktive Nester erfolgen (Brutzeit: März–September).

- **Gehölzpflege:**

Schnittmaßnahmen ausschließlich im Zeitraum Oktober–Februar.

- **Bauliche Eingriffe:**

Bei Arbeiten an Schuppen oder Nebengebäuden sollte eine visuelle Kontrolle auf potenzielle Quartiere erfolgen (Ausschlussprinzip).

- **Ökologische Aufwertung:**

Anbringung von Nisthilfen oder Fledermauskästen möglich, jedoch nicht erforderlich.

- **Ergebnis**

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der geplanten Nutzung keine artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Die vorhandenen Strukturen (Spielplatz, Schuppen, Brennholzlager, kurzrasige Flächen) sind nicht geeignet, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten zu beherbergen.

Die Fläche ist anthropogen überprägt, strukturarm, regelmäßig genutzt und weist keine der für die in § 44 BNatSchG relevanten Arten erforderlichen Habitatstrukturen auf. Die in § 44 BNatSchG aufgeführten Verbotstatbestände (Tötungs-, Störungs- sowie Fortpflanzungs- und Ruhestättenverbot) werden nicht berührt.

Hinweise auf Vorkommen oder Habitatpotenziale streng geschützter Arten liegen nicht vor.

Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich und ; eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist nicht notwendig.

9 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.

10 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

10.1 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hatte in Beteiligungsverfahren auf das Vorhandensein u.a. von Telekommunikationslinien hingewiesen.

Diese Anregungen berühren grundsätzlich nicht den Zuständigkeits- und Aufgabenbereich der Bauleitplanung und sind in der Planvollzugsebene beachtlich.

Um für diese der Bauleitplanung nachfolgende Ebene einen frühzeitigen Hinweis zwecks Berücksichtigung der Belange des Versorgungsträgers geben zu können, ist die Stellungnahme der Begründung als Anhang beigefügt.

In der Bebauungsplanebene besteht kein weiterer abwägungsrelevanter bzw. planerischer Handlungsbedarf.

10.2 Archäologie

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000, mail: landesarchaeologie-koblenz@gdke-rlp.de) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

Hierzu ist eine frühzeitige Abstimmung mit der Fachbehörde herbeizuführen. Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen.

Der Verursacher der Maßnahme kann gemäß § 21 (3) DSchG Rheinland-Pfalz an den Kosten dieser Untersuchung beteiligt werden.

Die Fachbehörde weist daraufhin, dass ungenehmigte und unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 (1) Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000,00 Euro geahndet werden können.

ANHANG

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich/in den Planbereichen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan/den beigefügten Plänen ersichtlich sind. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Unsere unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Wir weisen darauf hin, daß die Gültigkeit dieser Pläne auf einen Zeitraum von 30 Tagen ab dem im Schriftfeld des Planes angegebenen Datum begrenzt ist. Aktuelle Pläne erhalten Sie über unsere Planauskunft: planauskunft.mitte@telekom.de. Es besteht auch die Möglichkeit unsere Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist zunächst die Registrierung unter https://trassenauskunft-kabel.telekom.de erforderlich.

In Teilbereichen Ihres Planbereiches/Ihrer Planbereiche befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so bitten wir Sie den u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.

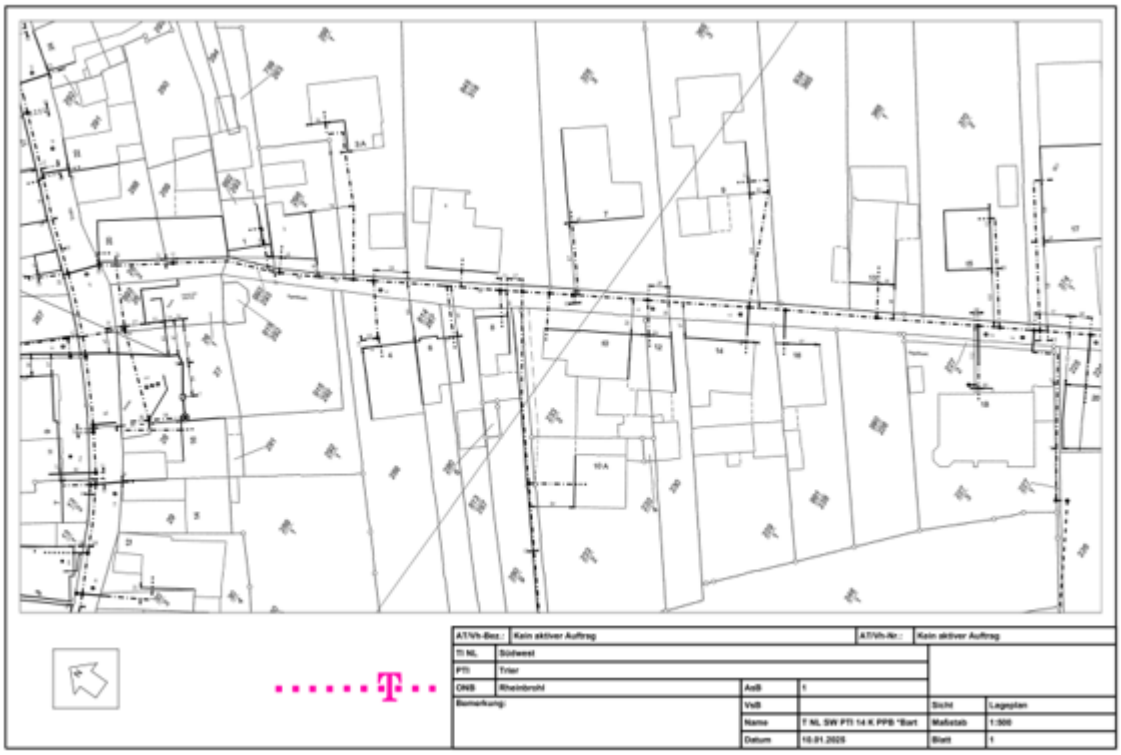
Hinsichtlich der bei der Ausführung Ihrer Arbeiten zu beachtenden Vorgaben verweisen wir auf die dieser eMail beiliegende Kabelschutzanweisung. Die Kabelschutzanweisung erhält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen.

Wir gehen davon aus, daß Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, erwarten wir Ihre Rückantwort, damit in unserem Hause die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, B1, Herrn Leidig, Phillipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83310; eMail: Thomas.Leidig@telekom.de) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, B1, Herrn Seibert, Phillipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83305; eMail: Elmar.Seibert@telekom.de).

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden wir diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben. Sollte eine Vergabe dieser Arbeiten an das ausführende Unternehmen nicht zustande kommen, so ist im Bauzeitenplan ein den durch die Telekom auszuführenden Arbeiten angemessenes Zeitfenster einzuplanen.

Wir weisen darauf hin, daß eigenmächtige Veränderungen an unseren Anlagen durch den von Ihnen beauftragten Unternehmer nicht zulässig sind.

Wir gehen davon aus, daß der Unternehmer vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholt.


AT/Vh-Bez.:
Kein aktiver Auftrag
AT/Vh-Nr.:
Kein aktiver Auftrag
TI NL
Südwest
PTI
Trier
ONB
Rheinbrohl
AsB
1
VsB
Name
T NL SW PTI 14 K PPB "Bart
Datum
10.01.2025
Sicht
Lageplan
Maßstab
1:500
Blatt
1
Bemerkung: