

B E G R Ü N D U N G - Entwurf

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortsmitte II“ der Ortsgemeinde Hamm (Sieg)

1. Rechtliche Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Ortsmitte II“ der Ortsgemeinde Hamm (Sieg) erlangte am 13.07.2006 Rechtskraft. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigte die Ortsgemeinde Hamm (Sieg) die städtebauliche Neuordnung ihrer Ortsmitte. Mit den Bebauungsplänen Ortsmitte I bis III sollte Baurecht hierfür geschaffen werden, wobei den unterschiedlichen Strukturen Rechnung getragen werden sollte.

Von der Änderung ist lediglich das Grundstück Gemarkung Hamm, Flur 4, Flurstück 223/4 betroffen. Dieses Grundstück wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans offenbar irrtümlich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“ festgesetzt. Seitens der Eigentümer ist die Bebauung mit einem Wohnhaus geplant. Diesem Ansinnen möchte die Ortsgemeinde Hamm (Sieg) entsprechen und durch diese Änderung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Dabei wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB angewendet, wobei gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet wird.

In dem Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Hamm (Sieg) vom 21.11.2002 ist das Grundstück als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche dargestellt. Die geplante Darstellung soll Gemischte Baufläche sein. Der Flächennutzungsplan wird hierfür auf dem Wege der Berichtigung angepaßt.

Weitere rechtliche Grundlagen für die Bebauungsplanänderung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- Gesetz über Naturschutz und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. S. 2585), geändert durch Artikel 1 G des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 5)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), § 42 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I Nr. 202)
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchG) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)
- Landesgesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 88) m.W.v. 28.09.2023
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977, S. 273), geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)

Alle Gesetze in der zur Zeit geltenden Fassung.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Das von der Änderung betroffene Grundstück Gemarkung Hamm, Flur 4, Flurstück 223/4, wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans offenbar irrtümlicherweise als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kirche" festgesetzt. Die Eigentümerin des Grundstücks (Privatperson) hat schriftlich bei der Ortsgemeinde die Änderung des Bebauungsplans beantragt, um ein Wohnhaus zu errichten. Diesem Ansinnen möchte die Ortsgemeinde nachkommen und der Ortsgemeinderat faßte daher in seiner Sitzung am 27.03.2023 den Beschluss zur 1. Änderung.

Für das betreffenden Grundstück sollen die Festsetzungen analog zu der benachbarten Bebauung im Mischgebiet gelten. Somit wird dafür Sorge getragen, dass sich das spätere Wohnhaus gut in die umliegende Bebauung einfügt und die grundsätzlichen Ziele dieses Bebauungsplans auch aufgegriffen werden.

Im Hinblick auf neue technische Entwicklungen, klimangepaßte Bauweisen und auch die Zunahme von Starkregenereignissen sind in 5 Punkten Anpassungen der bestehenden Festsetzungen erforderlich, die nachfolgend erläutert werden.

1. Im Hinblick auf die Ermöglichung von Solaranlagen auf den Dachflächen, was bei der Aufstellung des Bebauungsplans noch kein Thema war, wird die Dachneigung von 38° auf 10° reduziert. Die Festsetzungen unter Punkt **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 2 Dachform und Dachneigung** werden entsprechend angepaßt. Ferner erfolgt eine weitere Anpassung unter **Punkt 1 Flachdächer**, das neben den ausgewiesenen eingeschossig bebaubaren Bereichen mit Flachdächern auch Garagen und Carports flach abgedeckt werden können. Derartige Nebenanlagen sind eingeschossig und sollten daher auch die Möglichkeit eines Flachdaches erhalten.
2. Eine weitere Anpassung ist im Hinblick auf die Entwicklung neuer Materialien bei der Dacheindeckung unter dem Punkt **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 5 Materialien und Farben** erforderlich. Es ist inzwischen zeitgemäß, dass Metalleindeckungen aus Stehfalzblech nicht nur bei kulturell genutzten Gebäuden Anwendung findet, sondern auch bei Wohngebäuden. Dies sollte dem künftigen Bauherrn ermöglicht werden.
3. Bei den **A Planungsrechtlichen Festsetzungen** ist unter dem **Punkt 6 Nebenanlagen, Nr. 2** eine Ergänzung sinnvoll. Nach den jetzigen Festsetzungen sollen die von der Straße aus für den Fußgänger einsehbaren Nebenanlagen grundsätzlich nicht zugelassen werden. Da das Grundstück aber sehr schmal ist, ist diese Festsetzung im Hinblick auf die Anordnung einer Garage bzw. eines Carports nicht umsetzbar und soll daher zugelassen werden.
4. Die bei Bauherren beliebte Ausführung von Steingärten ist aus ökologischer Sicht wenig sinnvoll und soll daher unterbunden werden. Die **A Planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten unter Punkt 8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Nr. 1** bereits Vorgaben, die aber zu ergänzen sind. Zielsetzung ist, dass Steingärten grundsätzlich unterbunden werden und mindestens 40% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche (Pflanzungen, Wiese/Rasen) anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen sind. Zudem sind erforderliche Zufahrten und Zugänge mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
5. Unter **C Hinweise, Punkte 6 - 10** erfolgen Ergänzungen zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück, was bei Eingriffen in Grund und Boden zu beachten ist und zum Denkmalschutz.

3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Die Ortsgemeinde Hamm (Sieg) ist der zentrale Ort der Verbandsgemeinde Hamm (Sieg), die insgesamt 12 Ortsgemeinden zählt. Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald ist die Verbandsgemeinde Hamm (Sieg) bzw. ausschließlich die Ortsgemeinde Hamm (Sieg) als Zentrale-Orte-Grundzentrum dargestellt, deren Aufgabe die Konzentration von überörtlichen Einrichtungen zur Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen für den Nahbereich ist. Zentrale Orte sind in der Regel auch Standorte für Gewerbebetriebe.

Das Änderungsgebiet befindet sich im nördlichen Randbereich des Bebauungsplans „Ortsmitte II“ von Hamm (Sieg). Innerhalb der Ortsgemeinde ist es in zentraler Lage oberhalb der katholischen Kirche. Betroffen von der Änderung ist lediglich das Grundstück Gemarkung Hamm, Flur 4, Parzelle 223/4.

Auf dem u.a. Übersichtsplan ist die Gebietsabgrenzung des Bebauungsplanes „Ortsmitte II“ durch eine rot-unterbrochene Umrandung dargestellt.



4. Verkehrsanbindung

4.1 Äußere und innere Erschließung

Der Bebauungsplan „Ortsmitte II“ liegt nördlich der „Lindenallee“ (B 256) und erstreckt sich von der „Mühlenstraße“ (K 58) im Osten bis zu der Hausnummer „Lindenallee“ 40 im Westen. Das Änderungsgebiet befindet sich an der nördlich gelegenen „Parkstraße“, die über die Straßen „Ringelsmorgen“ und „Friedrich-Ebert-Straße“ mit der „Lindenallee“ verbunden ist.

Die Bundesstraße B 256 stellt überörtliche Verbindungen her, darunter auch zum Bahnhof Au der Gemeinde Windeck im benachbarten Bundesland NRW her und in den Raum Siegen.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Verbandsgemeinde Hamm (Sieg) mittels Anschluss an das örtliche Trinkwassernetz.

5.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den mit dem Versorgungsunternehmen EAM Netz GmbH, Kassel, und der Verbandsgemeinde Hamm (Sieg) geschlossenen Konzessionsvertrag.

5.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwässer im Plangebiet werden der gemeinsamen Kläranlage von Hamm (Sieg), Wissen und der Gemeinde Windeck (Nachbarland NRW) in Windeck-Au zugeführt. Die Wartung und Unterhaltung des Abwassernetzes obliegt den Verbandsgemeindewerken.

5.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt in Zuständigkeit der Kreisverwaltung Altenkirchen.

5.5 Sonstige Versorgungen

Die Fernmeldeversorgung erfolgt durch das Netz der Deutschen Telekom AG. Die Wärmeversorgung erfolgt voraussichtlich mit Wärmepumpen, Pelletheizung etc..

6. Maßnahmen zur Landschaftspflege und zur Begrünung

Auf einen Umweltbericht kann bei dem gewählten Verfahren nach § 13 a BauGB verzichtet werden. Dennoch soll eine Regelung zur Bepflanzung des Baugrundstückes neu in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen werden. In den letzten Jahren erfreuen sich die pflegeleichten Steingärten großer Beliebtheit bei den Bauherren, sind allerdings aus ökologischen Aspekten wenig wertvoll. Es sollen daher mindestens 40 % des Baugrundstückes dauerhaft grüngärtnerisch unterhalten werden. Mit diesem Ansatz wird ein Beitrag geleistet, um wieder mehr Natur in unsere Gärten zu bekommen.

7. Immissionen

Mit dieser Bebauungsplanänderung wird lediglich eine geringfügige Erweiterung um ein Baugrundstück ermöglicht. Hierbei handelt es sich um eine bestehende Baulücke, die irrtümlicherweise bei der Aufstellung des Bebauungsplans dem Kirchengrundstück zugeteilt wurde. Zusätzliche Belastungen durch Ziel- und Quellverkehr, die sich spürbar auswirken, sind hiermit nicht verbunden. Immissionswirksame Belastungen durch andere Faktoren aus der unmittelbaren Umgebung sind nicht erkennbar, sodass eine Untersuchung des Umgebungs- bzw. Verkehrslärms entbehrlich ist. Es ist davon auszugehen, dass die für ein „Mischgebiet (MI)“ geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – von tags 60 dB(A) und nachts 50 bzw. 45 dB(A), wobei der niedrigere Nachtwert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm gilt, eingehalten werden.

8. Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

9. Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange werden nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht berührt.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Verfahren sind derzeit nicht erforderlich.

11. Hinweise

Nach überschlägigen Ermittlungen fallen keine überschüssigen Erdmassen an, da ein Bodenausgleich erzielt werden soll.

Denkmäler und Kulturdenkmäler sind im Geltungsbereich dieser Änderung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. In den textlichen Festsetzungen ist jedoch unter Punkt C Hinweise, Nr. 10 die weitere Vorgehensweise bei der Umsetzung von Maßnahmen aus dieser Satzung erörtert.

Hamm (Sieg), den
Ortsgemeinde Hamm (Sieg)

(Bernd Niederhausen, Ortsbürgermeister)