

Gemeinde Hattert
Verbandsgemeinde Hachenburg

Bebauungsplan „Sportplatz“

- Begründung -

Planungsträger: Ortsgemeinde Hattert / VG Hachenburg
57644 Hattert

Planung: StadTraum Ingenieurbüro für Bau & Umwelt
Dipl.-Ing. (FH) Holger Schaub
Stadt- und Regionalplaner BDB
Kölner Straße 1
57629 Müschenbach
Tel. 02662/2052 Fax 02662/9466966

Umwelt-Fachbeitrag: Diplom Geographin Linda Bödger

Artenschutz-Fachbeitrag: Diplom Geographin Linda Bödger

Inhaltsverzeichnis

1. Notwendigkeit zur Planaufstellung und Ableitung aus den übergeordneten Zielvorgaben

2. Lage des Plangebietes und Bestandssituation

3. Planinhalte

3.1 Erschließung

3.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Gestaltung baulicher Anlagen

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.2.2 Bauweise

3.2.3 Gestaltung baulicher Anlagen

3.3 Grünflächen

4. Integration landespflegerischer Zielvorstellungen

5. Ver- und Entsorgung

6. Hinweise der Versorgungsträger/ sonstiger Träger öffentlicher Belange

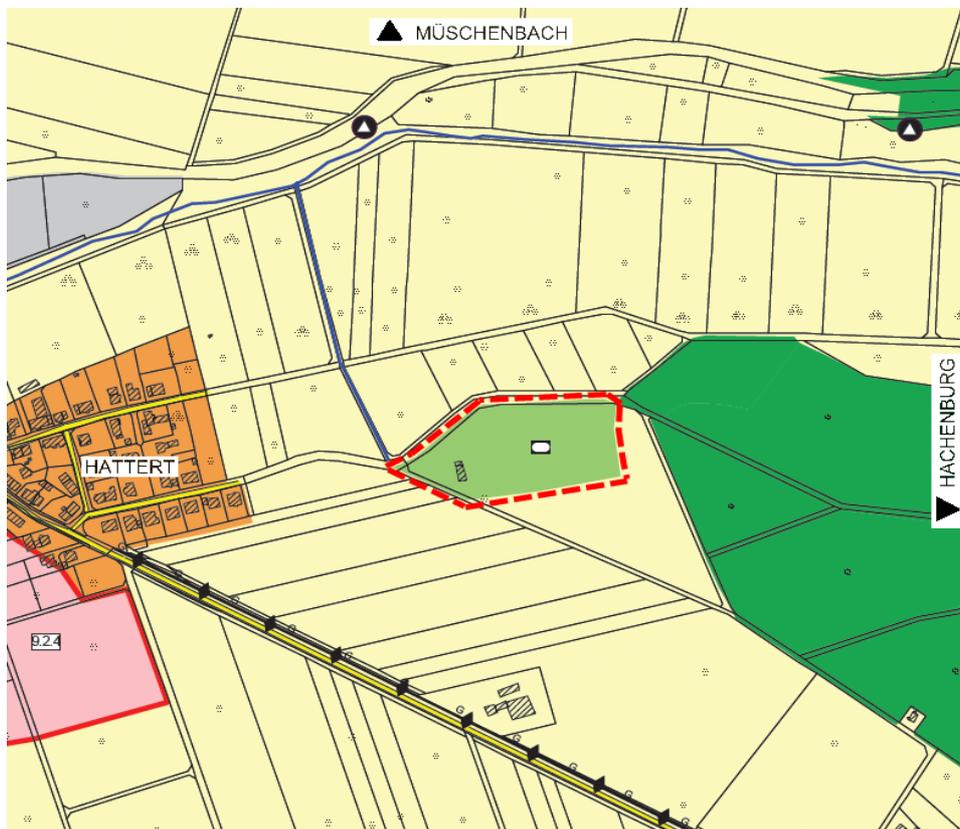
7. Flächenbilanz

8. Kostenschätzung

1. Notwendigkeit zur Planaufstellung und Ableitung aus den übergeordneten Zielvorgaben

Die ca. 1.800 Einwohner zählende Ortsgemeinde Hattert in der Verbandsgemeinde Hachenburg beabsichtigt das bestehende Sportlerheim zu einem gemeindlichen Mehrzweckgebäude umzugestalten. Da sich das Gelände am Sportplatz, im Aussenbereich der Gemeinde befindet, wird für eine rechtliche Grundlage des Vorhabens die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplan erforderlich.

Der Sportplatz befindet sich nord-östlich von Oberhattert in Ortsrandlage und in unmittelbarer Nähe des Ortsausgangs Richtung Hachenburg, sowie des jüngst erschlossenen und aktuell in Bebauung befindlichen Neubaugebiets. Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg als „Sportplatz“ dargestellt. Demnach erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung des Plangebietes (rot gestrichelt eingerahmt)

Mit dem neuen Mehrzweckgebäude stünde der Gemeinde ein Gebäude mit vielfältiger Nutzung als Begegnungsstätte für „Jung und Alt“ durch den vorgesehenen Jugend- sowie den Mehrzweckraum zur Verfügung. Weiterhin wird eine adäquate Abstellmöglichkeit für gemeindeeigene Maschinen und dem Fuhrpark geschaffen, sowie die Situation des Nass- und Kabinenbereiches für die Sportler des Sportvereins verbessert.

Bei dem Projekt steht die Förderung der sozialen Beziehungen innerhalb der Dorfgemeinschaft, sowie der Jugendarbeit durch Gemeinde und Vereine im Vordergrund.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist notwendig, um die baurechtlichen Rahmenbedingungen dafür zu schaffen.

Hattert ist die einwohnerstärkste Gemeinde im Westerwaldkreis und verfügt über ein reges Vereinsleben mit Sportverein, Schützenverein, Reitclub, Tennisclub, Chören, Gesangsverein, Kirmesgesellschaft, Freiwilliger Feuerwehr, Brauchtums-Pflegeverein, sowie Filmclub.

An Infrastruktur befindet sich in Hattert eine Sporthalle, ein Sportplatz, vier Tennisplätze, zwei Grillhütten, sechs Spiel- und Bolzplätze, eine Reithalle, ein Reitplatz, sowie eine Kindertagesstätte.

Die Gemeinde hat also ein sehr aktives Vereinsleben und nutzt auch sonst viele Möglichkeiten zur gemeinsamen Freizeitgestaltung. Aktuell verfügt sie aber nur über unzureichende Räumlichkeiten für Versammlungen, Feierlichkeiten, zur Vereinsnutzung oder der Jugendpflege.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sportplatz“ sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, das vorhandene Sportlerheim in den vom Gemeinderat beschlossenen künftigen Mehrzweckgebäude zum Nutzen der gesamten Gemeinde umzubauen.

Gemäß den Überlegungen und Berechnungen des Landespflegerischen Planungsbeitrages (LpflP) ist der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig durch Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes kompensierbar.

2. Lage des Plangebietes und Bestandssituation

Die Ortsgemeinde Hattert liegt im westlichen Bereich der Verbandsgemeinde Hachenburg. Die Entfernung zum Zentrum Hachenburg beträgt ca. 4 Kilometer. Es liegt an den Kreisstraßen K 13 und K 10, welche jeweils an die Bundesstraßen B 414 im Norden, B 8 im Süden und B 413 im Osten anschließen, und unweit des Bahnhaltepunktes Hattert an der Eisenbahnstrecke Oberwesterwaldbahn.

Quelle: www.geoportal.rlp.de



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,36 Hektar und ist in nord-westlicher Richtung geneigt. Die Geländehöhen liegen zwischen 300 m und 307 m über NN.

Im Westen grenzt der Bebauungsplan an Flächen für die Forstwirtschaft, ansonsten ist sie direkt von Flächen für die Landwirtschaft umgeben. Etwa 150 m westlich des Plangebiets beginnt die Wohnbebauung von Hattert.

Die Bodenart ist überwiegend als schluffiger bis schwach sandiger bzw. toniger Lehm einzuordnen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von dem auf Eisen verliehenen Bergwerksfeld „Rothenstein“ überdeckt. Das Bergrecht wird von der Firma Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Langenfeld, aufrechterhalten.

3. Planinhalte

3.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Westen über die Straße Am Sportplatz.

3.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Gestaltung baulicher Anlagen

Das Gebiet besteht aus einer Fläche für den Gemeinbedarf §9 Abs.1 Nr.5 BauGB als Fläche für ein kulturelles Gebäude im Bereich des Mehrzweckgebäudes und einem Sondergebiet gemäß §10 Abs.2 BauNVO als Sondergebiet für sportliche Zwecke im Bereich des Sportplatzes.

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes gelten folgende Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung:

Fläche für den Gemeinbedarf §9 Abs.1 Nr.5 BauGB als Fläche für ein kulturelles Gebäude.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grund- und Geschossflächenzahl mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8 sowie mit der Höchstzahl der Vollgeschosse = II und der maximalen Gebäudehöhe = 10m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe von 10,00 Meter ab dem tiefsten Anschnitt des natürlichen Geländes mit der Gebäudekante, darf nicht überschritten werden.

Zur Einschränkung der Versiegelung im Baugebiet ist das Baufenster relativ eng um das bestehende Gebäude gezogen worden, so dass ein nicht unerheblicher Teil der Fläche für Gemeinbedarf nicht bebaubar ist.

Als zusätzliche Begrenzung zur Regulierung der Höhenentwicklung im Gelände wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 9m begrenzt. Dieses Maß bezieht sich auf den tiefsten Punkt des natürlichen Geländeverlaufs im Bereich des entstehenden Gebäudes.

3.2.2 Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird per Baugrenze fest vorgegeben. Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 0° - 48°. Innerhalb des Baugebietes dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

3.2.3 Gestaltung baulicher Anlagen

Das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt darin, die rechtlichen Rahmenbedingungen dafür zu schaffen, dass das bestehende Sportlerheim zu einem Mehrzweckgebäude erweitert werden kann, ohne dass der Charakter des Sportplatzes und des ländlichen Umfelds gestört wird. Deshalb bezieht sich die Festsetzung zur Gestaltung aller baulichen Anlagen auf dieses Vorhaben.

Die Fassaden und Außenwände sind zu verputzen, als Sichtmauerwerk auszuführen oder mit Holz zu verschalen, um einen positiven Bezug zum Umland herzustellen. Attika Verkleidungen mit matt verzinkten Oberflächen wie z.B. Doppelstehfalz Verkleidungen sind grundsätzlich zulässig.

3.2.4 Nebenanlagen

Bauliche Nebenanlagen gemäß §14 Abs.1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.3 Grünflächen

Die Planung des neuen Bebauungsplanes „Sportplatz“ sieht nicht nur die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf und eines Sondergebiets vor, sondern weist auch Grünflächen aus.

Auf allen Seiten des Gebiets sind öffentliche Grünflächen vorgesehen. Diese Flächen dienen dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, sie schaffen den Übergang zur freien Landschaft und haben darüber hinaus eine Ausgleichsfunktion.

- Alle Grünflächen und Pflanzbindungen fließen rechnerisch in die Ausgleichsbilanz des Bebauungsplangebietes ein.

4 Integration landespflegerischer Zielvorstellungen

Die Zielsetzungen des Landespflegerischen Begleitbeitrags ist, die typische Gestalt eines strukturreichen, gegliederten, ländlichen Dorfrandes mit der Umsetzung der im Umweltbericht erörterten und empfohlenen Maßnahmen wieder vollständig herzustellen. So sind im Groben durch die Entwicklung von artenreichem Grünland mittlerer Standorte, Anlegung neuer Staudensäume entlang von Parzellengrenzen und Wegen, die Entwicklung von strukturgebenden Landschaftsbestandteilen, z.B. Gehölzbeständen, sowie durch die Anpflanzung und Pflege von heimischen Baum- und Straucharten zusammenzufassen. Allgemein wird als wichtig erachtet, dass Biotopbestände und ihre vernetzenden Funktionen erhalten, gepflegt und entwickelt werden; unbelastete Böden möglichst erhalten und entwickelt werden; die Funktionsfähigkeit der Wasserkreisläufe sicher gestellt bzw. wiederhergestellt wird sowie, dass die bestehenden Ortsränder durch Streuobstwiesen, Gehölzstreifen oder Feldhecken gefasst werden.

Da sich das Vorhaben auf eine Aufstockung eines bereits seit Jahrzehnten bestehenden Gebäudes um ein Stockwerk sowie den Bau eines Balkons beschränkt, sind die einzigen Flächen, die aufgrund des neuen Bebauungsplanes zusätzlich in Anspruch genommen werden könnten, das 5 m breite Baufeld um das Bestandsgebäude herum. Hier könnten in der Zukunft potentielle Anbauten errichtet werden.

Da diese Fläche schon seit Jahrzehnten befestigt ist, besitzt sie keine Lebensraumfunktion für Flora und Fauna.

Die übrige Fläche des Sportplatzes bleibt unverändert.

Zusätzlich entspricht der Standort des Plangebietes den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Hachenburg und entspricht somit den landesplanerischen Vorstellungen.

Insgesamt ist die Maßnahme gemäß der Ausgleichsbilanz des Landespflegerischen Begleitbeitrages kompensierbar. Die Kompensationsmaßnahme wird komplett über die öffentliche Grünfläche A1 innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gedeckt.

Die rechnerisch ermittelten Werte der Ausgleichsbilanz dienen dem Gemeinderat lediglich als Anhaltspunkt, da es keine gesetzliche Grundlage gibt, die Aussagen über ein fundiertes Bewertungsverfahren im Falle eines Eingriffes im Rahmen des § 1a BauGB macht. Dem zufolge beruht die Eingriffsbewertung letztendlich auf einer objektiven, fachlich einwandfreien Sicht, die keinen Anspruch auf rechnerische Richtigkeit im mathematischen Sinne erheben kann.

Die vollständige Flächen- und Ausgleichsbilanz ist dem beiliegenden Landespflegerischen Begleitbeitrag zu entnehmen.

5 Ver- und Entsorgung

Die Wasserver- und -entsorgung des neuen Baugebietes „Sportplatz“ ist gesichert, da sie bereits besteht.

6 Hinweise der Versorgungsträger/ sonstiger Träger öffentlicher Belange

Verbandsgemeindewerke Hachenburg:

Die entsprechenden Leitungen zur Entwässerung des Gebäudes bestehen bereits. Die Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers findet auf dem Grundstück statt. Entsprechende Hinweise sind in der Planurkunde sowie in den Textlichen Festsetzungen vermerkt.

Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG:

Das Gebäude wird bereits mit Strom versorgt und die Leitungen werden so bestehen bleiben.

Telekom, Koblenz:

Es sind keine neuen Leitungen vorgesehen.

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von dem auf Eisen verliehenen Bergwerksfeld „Rothenstein“ überdeckt. Das Bergrecht wird von der Fa. Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Langenfeld, aufrechterhalten. Aus diesem Grund wird empfohlen, mit der v.g. Firma in Kontakt zu treten. Weiterhin werden bei geplanten Neubauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines

Baugrundberaters/Geotechnikers empfohlen. Gleiches gilt, wenn bei geplanten Bauvorhaben auf Indizien des Bergbau gestoßen wird.

Alle Pflanzmaßnahmen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen sind im Voraus mit den entsprechenden Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Um einer möglichen Zerstörung kulturgeschichtlich bedeutender Denkmäler im Zuge der Erdbewegungen vorzubeugen, ist es sinnvoll, das Landesamt für Denkmalpflege, Amt Koblenz, über den Beginn der Erdarbeiten in Kenntnis zu setzen. Gleichzeitig sind die beauftragten Baufirmen entsprechend zu belehren.

Es wird darauf hingewiesen, dass möglicher Weise zutage kommende archäologische Funde gemäß Denkmalschutz- und Denkmalpflegegesetz der Meldepflicht unterliegen.

7. Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche in m²	% Anteil an der Gesamtfläche
1. Räumlicher Geltungsbereich	13.644 m²	100,00%
2. Fläche für den Gemeinbedarf	1.892 m ²	13,87%
3. Sondergebiet für sportliche Zwecke	8.829 m ²	64,71%
4. Öffentliche Grünflächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) interne Ausgleichsmaßnahmen	2.923 m ²	21,42%

8. Kostenschätzung

1 Umlegung, Grenzsteine, Einmessen, Katastereintragung
Notargebühren, Eintragung

Bestand **0,- EUR**

2 Verkehrsflächen, Straßenausbau

Verkehrsflächen Gesamt incl. Straßen und Fußwegeerschließung
Bestand

0,- EUR

3 Trinkwasserversorgung

Bestand

0,- EUR

4 Abwasserentsorgung „Trennsystem“

Bestand

0,- EUR

5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Bäume und Sträucher gemäß Pflanzenliste
ca. 3 Stck. á 300,- EUR

900,- EUR

Gesamtsumme

900,- EUR

zuzügl. 10 % Nebenkosten

90,- EUR

> 990,- EUR <

Hattert,

.....
(der Bürgermeister)

Hattert,

.....
(der Planer)