

ORTSGEMEINDE BOGEL



BEBAUUNGSPLAN „UNTER DEM RHEINWEG, 2. ÄNDERUNG“ -ENTWURF-

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -

– BEGRÜNDUNG –

Projekt 913-135/ Stand: April 2024

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF

Inhaltsverzeichnis

1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	5
1.1	Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).....	5
1.1.1	Gemeinbedarfsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).....	5
1.1.2	Zeitliche Befristung (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).....	5
1.2	Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)	5
1.2.1	Zulässige Grundfläche (gem. § 19 BauNVO).....	5
1.2.2	Anzahl der Vollgeschosse	5
1.2.3	Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO).....	5
1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO).....	6
1.3.1	Überbaubare Grundstücksflächen (gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	6
1.4	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	6
1.5	Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB und § 12 und 21a BauNVO)	6
1.6	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 14 BauNVO)	6
1.7	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	6
1.8	Einfahrtsbereich	6
1.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 b BauGB)	6
1.9.1	Wasserdurchlässige Beläge	6
1.9.2	Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ und Erhaltung Spielplatz	6
1.9.3	Private Freiflächen.....	7
2	Pflanzempfehlungslisten	8
Hinweise.....		10

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung und den Umweltbericht.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

· **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

· **Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**

Vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

· **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**

Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

· **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.

· **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**

Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

· **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

· **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

· **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**

Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)) geändert worden ist.
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**
Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
Vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
Vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG)**
Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413).
- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**
Vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 42 Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
Vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**
Vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.1.1 Gemeinbedarfsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In der Planzeichnung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche wird explizit für eine Kindertagesstätte ausgewiesen. Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind zulässig:

- Bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen, die im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb einer Kindertagesstätte bzw. eines Kindergartens stehen.
- Stellplätze und sonstige Nebenanlagen (wie z.B. Spielgeräte, Spielhäuser usw.) einschließlich erforderlicher Wege und Zufahrten.

1.1.2 Zeitliche Befristung (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Befristung der Geltungsdauer des Bebauungsplanes:

Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Vorgaben für Nutzungen und Anlagen sind bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem die Anlage nach Fertigstellung und Inbetriebnahme, für einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten nicht betrieben wurde.

Als Folgenutzung werden für den gesamten Geltungsbereich „Dauerkleingärten“ und „Spielplatz“ entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans „Unter dem Rheinweg, 1. Änderung“ festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Zulässige Grundfläche baulicher Anlagen (gem. § 19 BauNVO)

Innerhalb der „Fläche für Gemeinbedarf“ ist eine maximale Grundfläche von insgesamt 250 m² für die Errichtung der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ zugeordneten baulichen Anlagen zulässig.

1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche auf maximal ein Vollgeschoss festgesetzt.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

Für die Höhenbestimmung ist der höchste Punkt baulicher Anlagen ohne technische Aufbauten und ohne Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie maßgebend.

Die max. Gebäudehöhe wird auf 5,00 m festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt:

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Straßenachse der Verkehrsfläche „Hauptstraße“ in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen (gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.

1.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.5 Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB und § 12 und 21a BauNVO)

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Stellplätze nur innerhalb der gekennzeichneten „Flächen für Stellplätze“ zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 40 m³ sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche sind keine Ein- und Ausfahrten auf die Baugrundstücke zulässig

1.8 Einfahrtsbereich

Der Zufahrtsbereich für die Kindertagesstätte wird im südöstlichen Geltungsbereich in der Planzeichnung festgesetzt.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 b BauGB)

1.9.1 Wasserdurchlässige Beläge

Nicht überdachte Zuwegungen, Fußwege sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze sind mit Ausnahme der Zufahrten und Rangierflächen – so weit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen – ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Drain- oder Rasenpflaster, Schotterrassen oder offenporigen Wabenfugenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

1.9.2 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ und Erhaltung Spielplatz

Die Öffentliche Grünfläche ist als Spielplatz zu erhalten. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind heimische, standortgerechte Pflanzen der Pflanzlisten zu verwenden. Giftige Pflanzen dürfen nicht verwendet werden. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind so weit mit der Nutzung als Spielplatz vereinbar zu erhalten.

Bei Abgang sind die Bäume und Sträucher in gleichartiger Weise zu ersetzen.

1.9.3 Private Freiflächen

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, soweit sie nicht als Zufahrten, Wege, Stellplätze, Fahrradstellplätze, Müllabholflächen, Freisitze, Spielflächen oder Terrassen genutzt werden, als Grünflächen anzulegen.

ENTWURF

2 Pflanzempfehlungslisten

Im Folgenden sind einige Pflanzen zusammengestellt, die sich nach den Kriterien einer standortgemäßen Artenzusammensetzung besonders für die Verwendung im Plangebiet eignen. Die Gliederung geschieht nach den Gesichtspunkten der nachbarrechtlichen Grenzabstände.

Bäume 1. Ordnung

Sehr stark wachsende Bäume nach § 44 Nr. 1a nach Landesnachbargesetz Rheinland-Pfalz. Es ist ein Abstand von mindestens 4m zu benachbarten Grundstücken einzuhalten.

Gemeine Esche	Fraxinus exelsior
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Rotbuche	Fragus sylvatica
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Walnuss	Juglans regia
Bergulme	Ulmus glabra

mind. Hochstamm STU 16 - 18 cm, 3 x v.

Bäume 2. Ordnung

Stark wachsende Bäume nach § 44 Nr. 1b und Obstbäume nach § 44 Nr. 2b Landesnachbargesetz Rheinland-Pfalz. Es ist ein Mindestabstand zum Nachbargrundstück von 2 m einzuhalten.

Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelbeere	Sorbus ausuparia
Feldahorn	Acer campestre
Holzapfel	Malus sylvestris
Wild-Birne	Pyrus pyratser
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Süßkirsche	Prunus avium (Zuchtformen)
Sauerkirsche	Prunus cerasus
Zwetschge	Prunus domestica
Garten-Apfel	Malus domestica
Garten-Birne	Pyrus communis

mind. Heister 2x v., 100-125 cm h

Sträucher

Stark wachsende Sträucher nach § 44 Nr. 3a Landesnachbargesetz Rheinland-Pfalz. Mit diesen Gehölzen ist ein Abstand von mindestens 1 m zu Nachbargrundstücken einzuhalten.

Schlehe	Prunus spinosa
Salweide	Salix caprea

Korelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hasel	Corylus avellana
Rainweide	Ligustrum vulgare
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeine Waldbeere	Clematis vitalba

mind. Sträucher Normalware 80 - 100 cm h, 2x v.

ENTWURF

HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten (gem. § 88 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten (gem. § 213 BauGB)

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Auffüllungen

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten.

Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationenblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

Archäologische Funde

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1,978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall verwendet werden.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ und die DIN 18915 wird ausdrücklich hingewiesen.

DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und den Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können

bei der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Nastätten während den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Gesetzlicher Rodungszeitraum

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 dürfen in der „Schonzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3. BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig) jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen ist.

Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich unter- und oberirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/ Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Ebenso ist der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie für Planung und Bau zur Erweiterung/ Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

BEGRÜNDUNG

INHALT

ALLGEMEIN	4
1.1 Lage des Plangebietes	4
1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung	6
2 RAHMENBEDINGUNGEN	7
2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen	7
2.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung	7
2.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
2.1.3 Rechtskräftige Bebauungspläne	8
2.2 Verfahren	10
2.3 Bestandsbeschreibung	12
2.3.1 Nutzungen im Plangebiet und Umgebung.....	12
2.3.2 Topographie.....	13
2.3.3 Starkregenereignisse	13
2.3.4 Altablagerungen.....	14
3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	15
4 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE.....	18
4.1 Art der baulichen Nutzung	18
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	18
4.3 Nebenanlagen und Stellplätze	19
4.4 Zufahrtsbereich und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	20
4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	20
5 UMWELTBELANGE	22
5.1 Auswirkungen auf die Umweltbelange.....	22

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge	4
Abbildung 2: Lage des Plangebiets innerhalb der Ortsstruktur	5
Abbildung 3: Ausschnitt der Ortsgemeinde Bogel aus dem regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein- Westerwald	7
Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten mit Verortung des Geltungsbereichs (gelb umrandet).....	8
Abbildung 5: Bebauungsplan "Unter dem Rheinweg" (Geltungsbereich „Unter dem Rheinweg, 2.Änderung“ rot umrandet)	9
Abbildung 6: Bebauungsplan "Unter dem Rhenweg, 1. Änderung" " (Geltungsbereich „Unter dem Rheinweg, 2.Änderung“ rot umrandet)	10
Abbildung 7: Nutzungen im Plangebiet und weiterem Umfeld	12
Abbildung 8: Bestandsfotos	12
Abbildung 9: Starkregenkarte (Plangebiet rot umrandet)	13
Abbildung 10: Sturzflutenkarten: Fließgeschwindigkeit und Wassertiefe bei außergewöhnlichem Starkregen	14
Abbildung 11: Entwurf Bebauungsplan „Unter dem Rheinweg, 2 Änderung“ (Stand	15
Abbildung 12: Grundriss des Containers sowie Lageplan für die Kindertagesstätte	16

Allgemein

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans „Unter dem Rheinweg, 2. Änderung“ befindet sich in der Ortsgemeinde Bogel, die der Verbandsgemeinde Nastätten in dem rheinland-pfälzischen Landkreis Rhein-Lahn-Kreis angehört ist.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über etwa 0,3 ha und liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Bogel. Dabei stellt dieser sich als unbebaute Grünfläche dar, die hauptsächlich aus Dauerkleingärten und einem Spielplatz besteht.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Gartenstraße, gefolgt von Wohnbebauung,
- Im Osten durch die Hauptstraße, gefolgt von Wohnbebauung,
- Im Süden und Westen durch Dauerkleingärten.

Der Geltungsbereich umfasst dabei die Flurstücknummern 36, 93, 95/1 (Verkehrsfläche), 37, 171/1, 172/2 der Flur 27. Die Flächen sind im Eigentum der Ortsgemeinde Bogel.

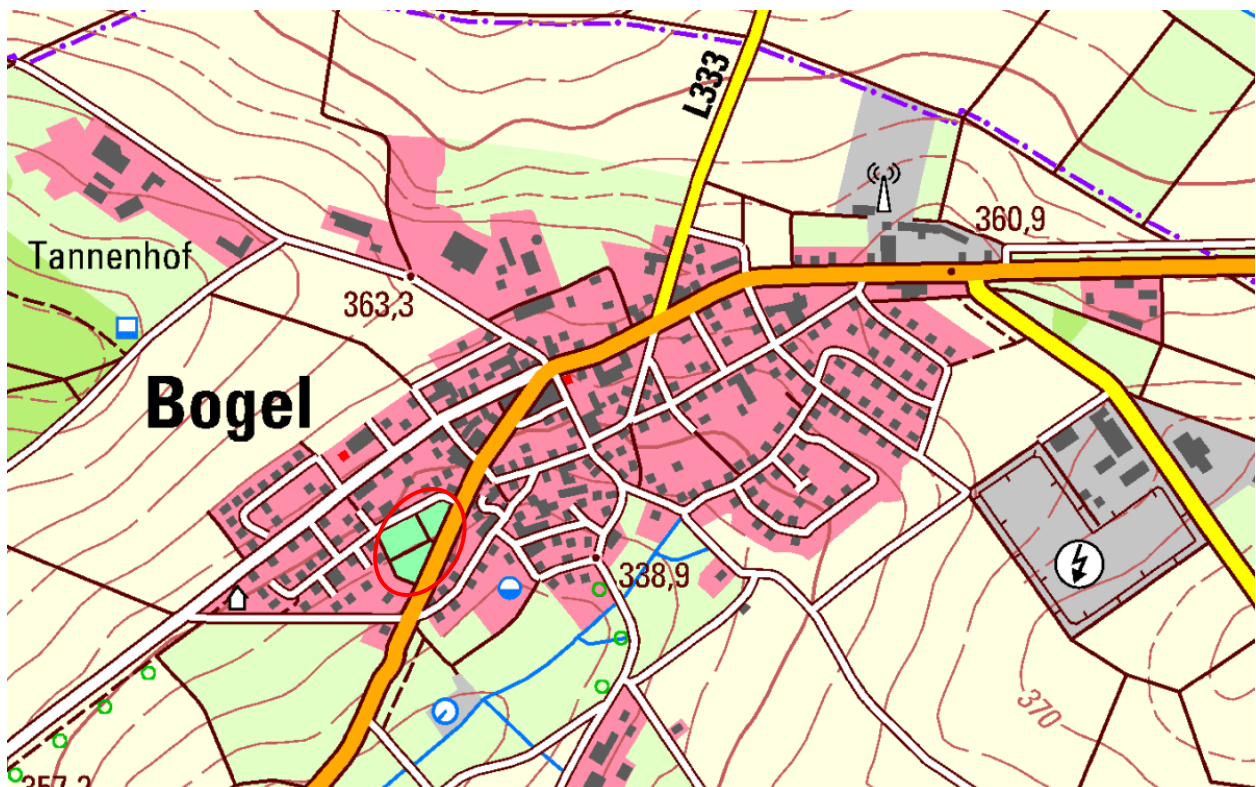


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge¹

¹ Geoportal Baden-Württemberg, [https://www.geoportal-bw.de/#/\(sidenav:search-candidates/\)](https://www.geoportal-bw.de/#/(sidenav:search-candidates/)), Stand 02.01.2023



Abbildung 2: Lage des Plangebiets innerhalb der Ortsstruktur²

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

² Geoportal Baden-Württemberg, [https://www.geoportal-bw.de/#/\(sidenav:search-candidates/\)](https://www.geoportal-bw.de/#/(sidenav:search-candidates/)), Stand 02.01.2023

1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Die Ortsgemeinde möchte eine Fläche für die temporäre Errichtung einer Kindertagesstätte ausweisen.

Entsprechend des Grundsatzbeschlusses des Kindergartenzweckverbands soll eine Kindertagesstätte in Container-Bauweise innerhalb der Ortsgemeinde Bogel errichtet werden. Aufgrund der aktuell besonders hohen Nachfrage an Kita-Plätzen innerhalb der Ortsgemeinde, hat diese sich dazu entschlossen, kurzfristig darauf zu reagieren und eine Kindertagesstätte in Containerbauweise zu errichten. Hintergrund ist, dass nach § 24 Abs. 2 SGB VIII Kinder im Alter von 1 bis 3 Jahren einen Anspruch auf Betreuung in einer Kita oder einer Kindertagespflege haben. Da die Planungen einer modernen Kindertagesstätte andauern und derzeit noch keine Fertigstellung dieser in Aussicht steht, wird durch die Ortsgemeinde schnellst möglich in Form einer provisorischen Kindertagesstätte in Container-Bauweise gehandelt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Unter dem Rheinweg, 2. Änderung“ soll der hohen, lokalen Nachfrage nach Kita-Plätzen kurzfristig Rechnung getragen werden und somit die Zeit überbrückt werden, bis eine moderne, dauerhafte Kita in Bogel entsteht. Entsprechend der provisorischen Art der Kindertagesstätte, soll in dem Bebauungsplan zusätzlich eine Rückbauklausel integriert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Unter dem Rheinweg, 2. Änderung“ sollen in der Ortsgemeinde Bogel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine provisorischen Neuerrichtung in Form einer Gemeinbedarfsfläche geschaffen werden.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne, somit der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

Allgemein sind die Darstellungen im Regionalen Raumordnungsplänen, aus Gründen der kommunalen Selbstverwaltung nach Art. 28 GG, als nicht parzellenscharf oder grundstücksbezogen anzusehen. Daher können sich Abweichungen ergeben und die Umsetzung der zeichnerischen Darstellungen ist daher aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sowie aufgrund von Wechselwirkungen zu anderen im Umfeld vorhandenen Funktionen und Belangen zu entscheiden.

Das Plangebiet „Unter dem Rheinweg, 2. Änderung“ liegt im Bereich des regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald. Der Bereich ist als Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen. Dem hier vorliegenden Bebauungsplan stehen somit keine Ziele der Raumordnung entgegen.



Abbildung 3: Ausschnitt der Ortsgemeinde Bogel aus dem regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

2.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

In dem Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Nastätten ist die Fläche als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „privat genutztes Gartenland“ ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend der Regelung des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan anzupassen.

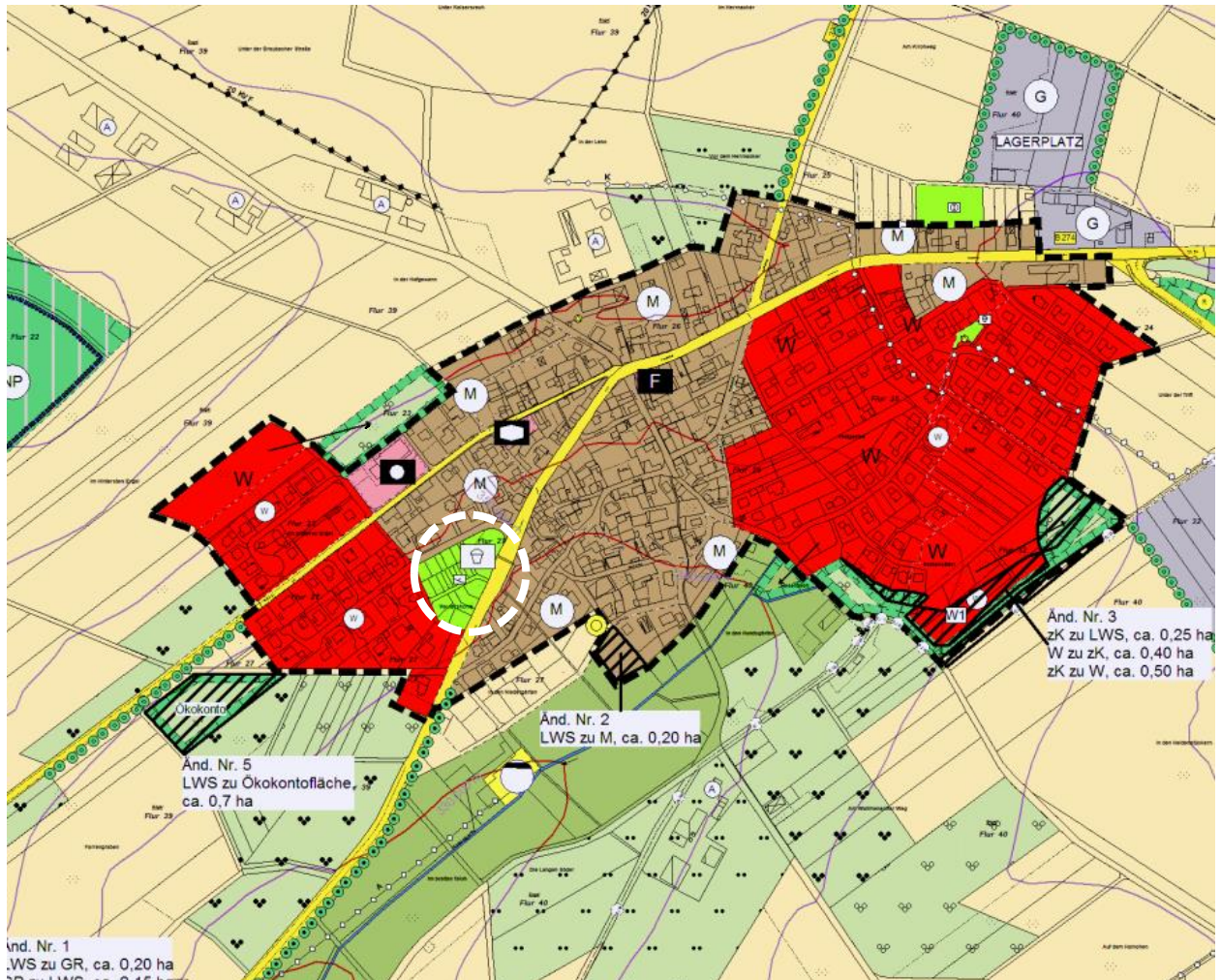


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten mit Verortung des Geltungsbereichs (gelb umrandet)³

2.1.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Derzeit existiert der rechtskräftige Bebauungsplan "Unter dem Rheinweg, 1. Änderung" aus dem Jahr 1995 für diesen Bereich, welcher den Ursprungsbebauungsplan „Unter dem Rheinweg“ modifiziert. Dieser Bebauungsplan erstreckt sich über die Grenzen des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans und enthält Regelungen zur umliegenden Bebauung, wie beispielsweise Art und Umfang der Bebauung sowie Dachformen. Diese Regelungen werden nicht durch die Überplanung des vorliegenden

³ https://buengerinfo2.speyer.de/vo0050.php?__kvonr=2201; Stand: 31.07.2017

Bebauungsplans geändert. Im vorliegenden Planbereich sieht der Bebauungsplan einen Dauerkleingarten und einen Kinderspielplatz vor, die entsprechend den Festsetzungen im Bestand vorhanden sind.

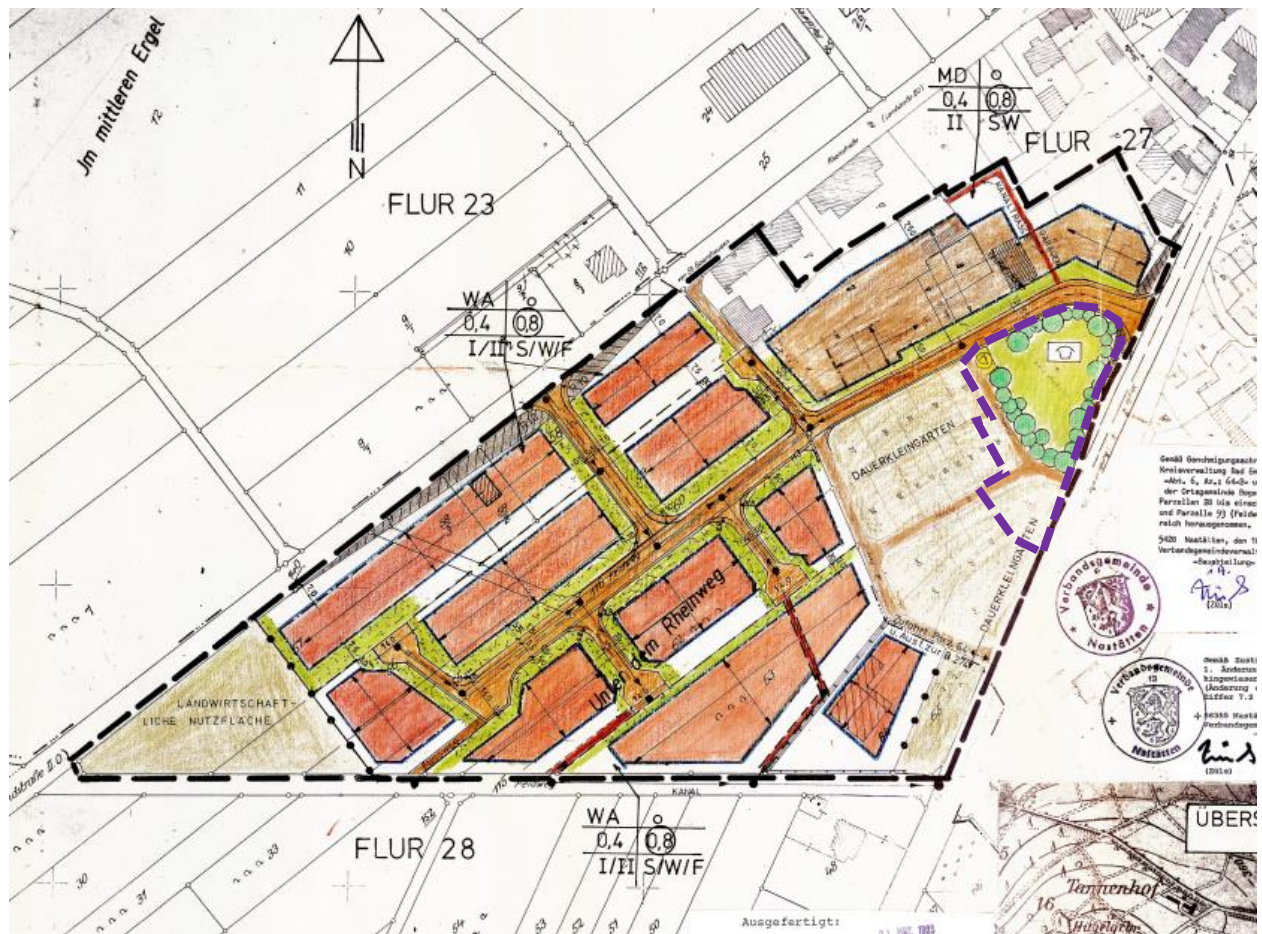


Abbildung 5: Bebauungsplan "Unter dem Rheinweg" (Geltungsbereich „Unter dem Rheinweg, 2.Änderung“ rot umrandet)



Abbildung 6: Bebauungsplan "Unter dem Rheinweg, 1. Änderung" (Geltungsbereich „Unter dem Rheinweg, 2. Änderung“ rot umrandet)

Der derzeitige Bebauungsplan „Unter dem Rheinweg, 1. Änderung“ soll demnach teilweise überplant werden. Teile der Dauerkleingärten werden im neuen Bebauungsplan „Unter dem Rheinweg, 2. Änderung“ als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Die Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ wird im Bebauungsplan „Unter dem Rheinweg, 2. Änderung“ aufgegriffen und entsprechend zur Erhaltung festgesetzt. Durch die Überplanung der Teilfläche des Geltungsbereichs wird neues Baurecht für diesen Bereich geschaffen.

2.2 Verfahren

Eine Freifläche in der Ortslage darf, wenn sie zum Siedlungsbereich zählt, in einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) einbezogen werden. Der räumliche Anwendungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung ist innerhalb der Ortslage für Freiflächen nur dann eröffnet, wenn sie Teil des Siedlungsbereichs sind. Diese Zuordnung richtet sich nicht nach der auf die Zulassung einzelner Vorhaben bezogenen Abgrenzung von Innen- und Außenbereich. Vielmehr ist eine wertende Betrachtung nach der Verkehrsauffassung unter Beachtung siedlungsstruktureller Gegebenheiten geboten. Hierfür können unter anderem die absolute und relative Größe der Fläche, ihre bisherige – auch nachwirkende – Nutzung, die Lage im Plangebiet und der Funktionszusammenhang mit der angrenzenden Bebauung von Bedeutung sein. Im Übrigen zielt die Innenentwicklung nach § 13a BauGB nicht allein auf die Schaffung von zusätzlichem Baurecht ab. Sie darf auch eine qualitative Entwicklung durch die Festsetzung von Grünflächen, etwa aus stadtklimatischen Gründen, fördern.⁴ Aufgrund der geringen Gebietsgröße und der dem Siedlungsbereich zugeordneten Nutzung als Spielplatz ist der Eindruck einer Zugehörigkeit gegeben. Auch mit

⁴ BVerwG 4 CN 5.21 - Urteil vom 25. April 2023

der angedachten Nutzung als Kindertagesstätte ist von einer zwanglosen Forstsetzung sowie von einem funktionalen Zusammenhang auszugehen. Gemäß den obenstehenden Ausführungen ist das Plangebiet entsprechend dem Siedlungsbereich der Ortsgemeinde Bogel zuzuordnen.

Gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren ohne eine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des UVPG nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB liegen im vorliegenden Planungsfall vor:

Die Überplanung der derzeitigen Dauerkleingärten ist als klassische Maßnahme zur „Nachverdichtung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB einzustufen. Die größenabhängigen Anforderungen des § 13a BauGB werden ebenso erfüllt, da der gesamte Bebauungsplan unterhalb der Anwendungsobergrenze von 20.000 m² Grundfläche liegt.

Gemäß § 13a Abs. 1 S. 4-5 BauGB kann ein beschleunigtes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nur angewendet werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Im Umfeld des Plangebiets finden sich weiterhin keine Anlagen, die schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU verursachen können. Da es sich bei dem Vorhaben lediglich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen durch Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ handelt, wird mit dem Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

2.3 Bestandsbeschreibung

2.3.1 Nutzungen im Plangebiet und Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unter dem Rheinweg, 2. Änderung“ stellt sich als unbebaute Grünfläche dar, die als Dauerkleingärten und Kinderspielplatz genutzt wird. Durch das Plangebiet verlaufen zwei Wiesenwege, welche der Erreichbarkeit der Kleingärten dienen. Die von der Planung unberührten Kleingärten bleiben weiterhin erreichbar. Die unmittelbare Umgebung ist durch eine typische dörfliche Wohnbebauung geprägt.



Abbildung 7: Nutzungen im Plangebiet und weiterem Umfeld



Abbildung 8: Bestandsfotos

2.3.2 Topographie

Das Plangebiet stellt sich als ein nach Süden geneigtes Gelände dar, welches Hangneigungen von 5 – 10 % aufweist. Das Plangebiet befindet sich zwischen 340 und 350 m ü. NN.⁵

2.3.3 Starkregenereignisse

Hinweis

Die vorliegende allgemeine Risikoabschätzung basiert auf einer GIS-gestützten Untersuchung des Digitalen Geländemodells und beruht somit allein auf der Betrachtung der Geländemorphologie. Weitere relevante Einflussfaktoren (u.a. Größe des Einzugsbereiches, Bodenart, Vegetation, Versiegelungsgrad, Lage und Kapazität der Retentionsflächen, Kanalisation, Erschließungsgerüst, etc.) können nur im Zuge einer Detailuntersuchung erfolgen.

Gefährdungsanalyse für Sturzfluten nach Starkregen⁶:

Die zu überplanende Fläche befindet sich innerhalb der Ortslage und weist keine Abflussakkumulationen innerhalb des Gebietes auf. Potentielle Überflutungsbereiche befinden sich in ca. 220 m in südöstlicher Richtung entlang des Hasenbachs.



Abbildung 9: Starkregenkarte (Plangebiet rot umrandet)

⁵ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>, Stand

⁶

Sturzflutenkarten⁷:

Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür werden drei Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet:

- ein außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde.
- ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde.
- ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 - 136 mm in vier Stunden.

Für den Planbereich werden für außergewöhnliche Starkregenereignisse (1h) Wassertiefen von 5 bis 30 cm im Bereich des Spielplatzes aufgezeigt. Die Fließgeschwindigkeit liegt bei einem solchen Ereignis bei voraussichtlich 0,2 bis 1m/s. Bei extremen Starkregen (1 und 4 Stunden) steigt in vereinzelt Bereichen auf bis zu 50 cm. Die Fließgeschwindigkeiten können gemäß der Kartierung vereinzelt auf bis zu 2 m/s ansteigen. Im Bereich der Baufenster liegen jedoch deutlich geringere Werte bzw. sind ohne Kartierung.

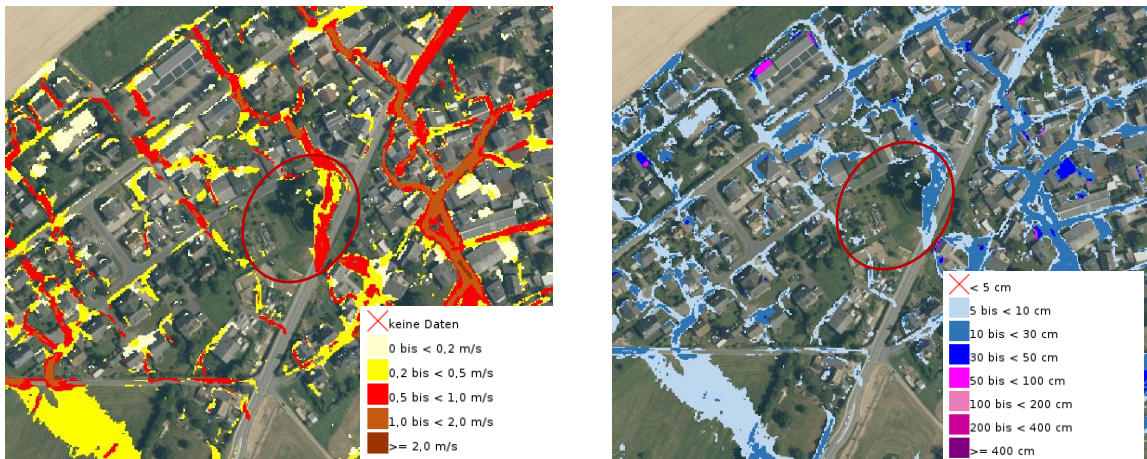


Abbildung 10: Sturzflutenkarten: Fließgeschwindigkeit und Wassertiefe bei außergewöhnlichem Starkregen

2.3.4 Altablagerungen

Zum derzeitigen Kenntnisstand sind keine Altablagerungen im Plangebiet zu finden.

3 Städtebauliches Konzept

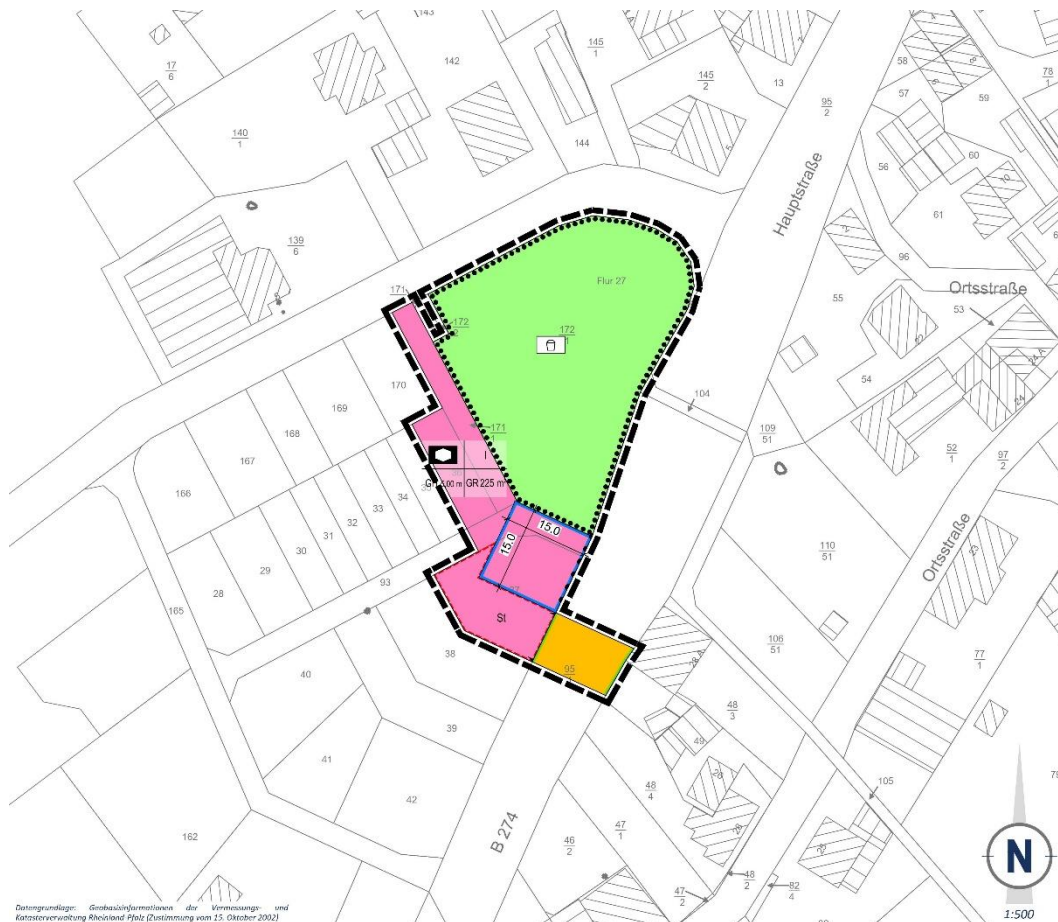


Abbildung 11: Entwurf Bebauungsplan „Unter dem Rheinweg, 2. Änderung“ (Stand

Bisher besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Unter dem Rheinweg, 1. Änderung“, wonach der Geltungsbereich sich bauplanungsrechtlich nach dessen Festsetzungen richtet (vgl. Kap. 2.1.3)

Entsprechend des Konzepts, welches die Zielsetzung einer temporären Errichtung einer provisorischen Kindertagesstätte in Form einer Containerbauweise verfolgt, wurde der Bebauungsplanentwurf erstellt.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans verfolgt das Ziel, Baurecht für einen Container zu schaffen, in welchem übergangsweise eine Kindertagesstätte angesiedelt werden soll, deren Nutzung zeitlich befristet ist. Dabei soll der Container nur so lange genutzt werden, bis an anderer Stelle eine modernere Kindertagesstätte geplant und errichtet werden.

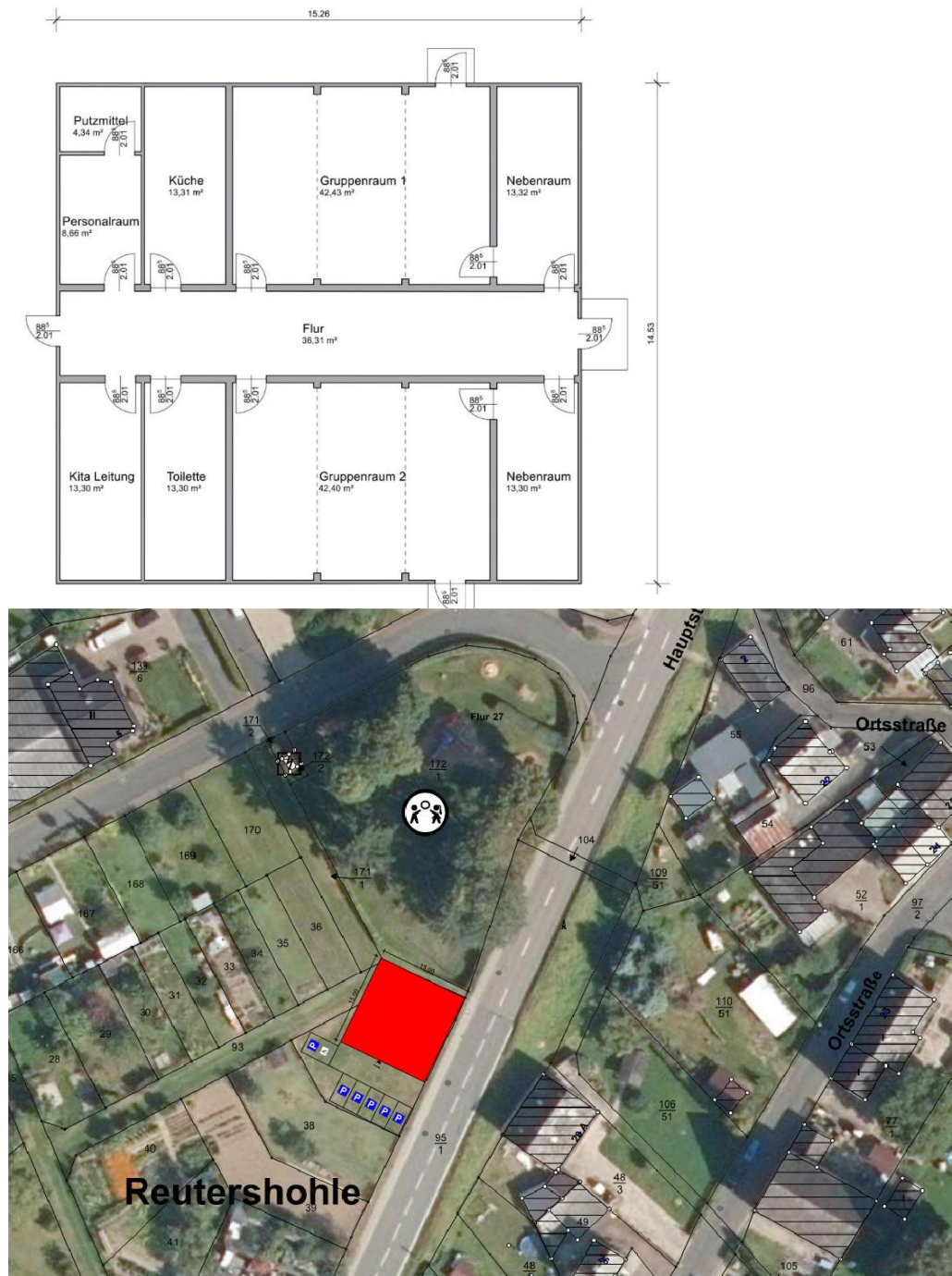


Abbildung 12: Grundriss des Containers sowie Lageplan für die Kindertagesstätte

Der Container hat ungefähr die Abmessungen von 15 m auf 15 m, was eine Grundfläche von ca. 225 m² ergibt. Um der hohen Nachfrage nach Kita-Plätzen gerecht zu werden, sollen zwei Gruppenräume mit jeweils 42,4 m² errichtet werden. Darüber hinaus werden Räume für die Kita-Leitung, Toiletten, Sanitär-räume und Nebenräume, die für den Betrieb einer Kita erforderlich sind, zur Verfügung gestellt.

Die geplante Kita wird über die südöstlich gelegene Hauptstraße erschlossen. Um dies auch planungsrechtlich abzusichern, werden die Bereiche entlang der Hauptstraße mit Ausnahme des Zufahrtbereichs als Ein- und Ausfahrtbereiche ausgewiesen. Entlang des festgelegten Zufahrtbereichs wird eine Fläche für Stellplätze festgesetzt, um eine geordnete Parkplatzsituation auf dem Grundstück zu gewährleisten.

Die vorhandenen Grünstrukturen sind in dem Konzept berücksichtigt, sodass die Kindertagesstätte den bereits bestehenden Kinderspielplatz als Spielbereich während der Betriebszeiten nutzen kann. Dabei soll dieser dauerhaft erhalten werden und die gewachsenen Strukturen (Bestandsbäume, Hecken, etc.) als Außenbereich der Kindertagesstätte dienen. Vor allem die bestehenden Bäume dienen im Kontext der spielenden Kinder als Schattenspender im Sommer. Nach Nutzungsaufgabe des provisorischen Kindergartens soll der Kinderspielplatz weiterhin erhalten bleiben.

Die Errichtung der provisorischen Kindertagesstätte in Containerbauweise hat das Ziel, eine zusätzliche dauerhafte Versiegelung von innerstädtischen Grünflächen zu vermeiden. Folglich ist geplant, sie nach Beendigung ihrer Nutzung abzubauen und die Fläche wieder der ursprünglichen Nutzung als Dauerkleingärten zuzuführen. Um die ursprünglichen Strukturen des Gebiets zu erhalten, soll die provisorische Kindertagesstätte in die lokalen Grünanlagen integriert werden. Die zu schaffenden Stellplätze sollen daher so gestaltet werden, dass sie wasserdurchlässig sind und nach der Nutzung schnell wieder ihrer ursprünglichen Bestimmung zugeführt werden können. Dementsprechend sollen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch gestaltet werden, um eine schnelle Wiedereingliederung der Flächen in die Dauerkleingartenanlage zu gewährleisten.

Die Ver- und Entsorgung wird durch den Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze gesichert.

4 Erforderlichkeit der Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Unter dem Rheinweg, 2. Änderung“ wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung zielt gemäß der Zielsetzung darauf ab, eine provisorische Kindertagesstätte innerhalb der Ortsgemeinde in Form einer Containerbauweise zu errichten. Dabei sind bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen, die im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb einer Kindertagesstätte bzw. eines Kindergartens stehen, sowie Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Somit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, eine provisorische Kindertagesstätte bereitzustellen, um die Dauer bis zu der Errichtung einer modernen, dauerhaften Kindertagesstätte zu überbrücken und die dauerhafte Nachfrage nach Kita-Plätzen zu decken.

Zeitliche Befristung

Da der vorliegende Bebauungsplan „Unter dem Rheinweg, 2. Änderung“ das Ziel einer Errichtung einer provisorischen Kindertagesstätte verfolgt, wird eine Zeitliche Befristung der Nutzung als Kindertagesstätte festgesetzt. Somit sind die baulichen und sonstigen Vorgaben für Kindertagesstätte, welche in Containerform hergestellt werden soll, bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem die Anlage nach Fertigstellung und Inbetriebnahme für einen Zeitraum von 12 Monaten nicht betrieben wurde. Damit wird der Zielgedanke der provisorischen Kindertagesstätte als Übergangslösung verstärkt und planungsrechtlich geregelt. Der Zeitraum von 12 Monaten bietet gleichzeitig Flexibilität, falls es bei der Planung und Errichtung der dauerhaften Kindertagesstätte beispielsweise zu Verzögerungen kommt. Infolge der Nutzung als Kindertagesstätte soll der Geltungsbereich wieder der ursprünglichen Nutzung der Dauerkleingärten zugeführt werden. Im Weiteren wird hierdurch die Beanspruchung der Fläche und die damit einhergehenden Eingriffe auf das zeitlich notwendige Maß beschränkt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die maximale Grundfläche sowie durch Festsetzungen zu den Höhen der Gebäude und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximale Grundfläche wird für die Gemeinbedarfsfläche auf 250 m² festgesetzt. Der getroffene Wert greift dabei den Hintergrund der Planung auf, welcher auf eine zeitlich befristete, provisorische Kindertagesstätte in Containerbauweise abzielt. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan nur die maximale Grundfläche festgesetzt, welche überwiegend für die zur Errichtung der Container-Kindertagesstätte notwendig sind. Zudem wird ein minimaler Gestaltungsspielraum für notwendige Nebenanlagen eingeräumt. Die strikt begrenzte Versiegelung ist auf die zeitliche Befristung und den damit einhergehenden Bodenschutz zurückzuführen, da nach der Nutzung der Kindertagesstätte der Geltungsbereich seiner ursprünglichen Nutzung (Dauerkleingärten) zuzuführen ist. Um dies weitgehend zu erleichtern und die potenzielle Eingriffe so gering wie möglich zu halten, wird die Versiegelung auf ein Mindestmaß, unter welchem die Nutzung einer Kindertagesstätte möglich ist, festgelegt.

Die Begrenzung erfolgt insgesamt aus Gründen des Bodenschutzes sowie vor dem Hintergrund der zeitlichen Befristung der Kindertagesstätte. Der Versiegelungsgrad kann so durch auf ein vertretbares Maß beschränkt unter Wahrung der Nutzung werden.

Höhe baulicher Anlagen/Zahl der Vollgeschosse

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Feinsteuerung mittels der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe auf 5,00 m geregelt.

Hierdurch werden die Maße der umgebenden Bestandsbebauungen aufgegriffen und somit zum einen ein städtebauliches Einfügen des Plangebietes in die wohnbaulich geprägte Gegend gewährleistet, zum anderen wird ausreichend Spielraum für die Errichtung eines Containers inklusive der Höhen der Aufstellungen gewährleistet. Weiterhin wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal ein Vollgeschoss beschränkt.

Die gewählten Höhen stellen sicher, dass sich der geplante Baukörper vor allem im Bereich der innerörtlichen Grüninsel nicht unverhältnismäßig aus dem Gelände heraushebt und sich an der umliegenden Bebauung entsprechend anpasst.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Die Lage im bestehenden, gewachsenen Ortsgefüge, besonders inmitten der innerörtlichen Grüninsel, macht eine Begrenzung der Gebäudehöhen unabdingbar. Die Höhenfestsetzung und die Wahl des Bezugspunktes gewährleisten eine maßstäbliche landschaftsbildverträgliche Architektur.

4.3 Nebenanlagen und Stellplätze

Stellplätze sind sowohl innerhalb der festgesetzten Baufenster als auch in den gekennzeichneten „Flächen für Stellplätze“ zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Durch die Festsetzung wird zum einen sichergestellt, dass eine Ordnung der notwendigen Stellplätze innerhalb des Plangebiets gewährleistet wird und zum anderen die damit einhergehenden, potenziellen Bodeneingriffe nur einen geringen Teil des Plangebiets begrenzt werden.

Durch den getroffenen Ausschluss von Carports und Garagen soll insbesondere die Versiegelung weiter begrenzt werden. Der Ausschluss erfolgte zudem im Hinblick auf das Ortsbild im Sinne einer Eingriffsminimierung und zur Sicherstellung der stadträumlichen Verträglichkeit.

Vor diesem Hintergrund wurde ebenfalls die Zulässigkeit der Nebenanlagen geregelt, weshalb diese bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 40 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Dies soll die Bodenversiegelung begrenzen, zur Schaffung eines harmonischen Siedlungsbildes beitragen und gleichzeitig eine flexible Stellung der Nebenanlagen ermöglichen.

4.4 Zufahrtsbereich und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Die festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche sowie deren Ausschluss dienen der Schaffung einer einheitlichen, geordneten verkehrlichen Erschließung und insbesondere der Sicherheit des Verkehrs im Bereich der Kindertagesstätte. Dabei soll eine übersichtliche Ein- und Ausfahrtsituation im Bereich der gekennzeichneten Stellplätze gesichert werden, welche nach der Beendigung der Nutzung als Kindertagesstätte weiterhin für die Dauerkleingartenanlage genutzt werden kann.

4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Wasserdurchlässige Beläge

Nicht überdachte Zuwegungen, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige Kfz – und Fahrrad – Stellplätze sind ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Diese Festsetzung dient dem Schutzgut Boden, da somit eine geringere Versiegelung des Plangebietes erzielt werden kann und somit die Infiltrationsrate des Bereichs nicht vollständig verhindert wird. Hierdurch kann ein, im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung, schonender Umgang mit dem Schutzgut erzielt werden. Besonders vor dem Hintergrund der zeitlichen Befristung der Nutzung als Kindertagesstätte, ist es hier zweckdienlich, die nicht überdachten Zuwegungen, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige Kfz- und Fahrrad-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise auszugestalten, sodass eine Rückkehr zu der ursprünglichen Nutzung vereinfacht werden kann.

Öffentliche Grünfläche und Erhaltung Spielplatz

Der im Bestand bereits vorhandene Kinderspielplatz soll aufgrund seiner essenziellen Bedeutung für das direkte und weitere Wohnumfeld entsprechend weiterhin planungsrechtlich gesichert werden. Infolge der Errichtung der provisorischen Kindertagesstätte soll der Kinderspielplatz zudem während der Betriebszeiten als Außenbereich genutzt werden. Hierdurch sollen vorhandene Ressourcen effektiv genutzt werden. Durch die Nutzung der direkt an die geplante Kindertagesstätte angrenze Spielfläche sollen entsprechende Rückzugsmöglichkeiten für die Kinder sichergestellt werden und eine entsprechende Entwicklung (Kognitiv, Kreativität, Sozial, Entspannung, usw.) gefördert werden. Der Kinderspielplatz soll in seiner jetzigen Form entsprechend erhalten bleiben und durch die hier vorliegend Planung gesichert werden. Zur Sicherung dieser Planungsabsicht sowie um die mit dem vorhandenen Grünvolumen einhergehenden Positiveffekte langfristig zu sichern, wurden die vorhandenen Gehölze zum Erhalt festgesetzt.

Entsprechend der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ sind standortgerechte, nicht giftige Pflanzen entsprechend der Pflanzenempfehlungsliste zu verwenden und bei Ausfall gemäß der Mindestqualität zu ersetzen.

Private Freiflächen

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, soweit sie nicht als Zufahrten, Wege, Stellplätze, Fahrradstellplätze, Müllabholflächen, Freisitze, Spielflächen oder Terrassen genutzt werden, als Grünflächen anzulegen. Diese Regelung wird vor dem Hintergrund der zeitlichen Befristung der Kindertagesstätte sowie des Erhalts des hohen ökologischen Grads der vorhandenen innerörtlichen Grüninsel getroffen. Aufgrund des aus der Festsetzung resultierenden hohen Grünanteils innerhalb des Plangebietes wird eine Rückkehr zu der ursprünglichen Nutzung der Dauerkleingärten nach Beendigung der Nutzung als Kindertagesstätte erleichtert. Insgesamt dient die Festsetzung dem Erhalt der innerörtlichen hochwertigen Grünstrukturen, wodurch die Nutzung der Kindertagesstätte in die Grüninsel eingebunden wird.

Insgesamt wird durch die Festsetzung zur privaten Freifläche sichergestellt, dass das Plangebiet durchgrünt und einen geringen Versiegelungsgrad, wie im Bestand vorzufinden, beibehält. Zudem führen allgemein Begrünungsmaßnahmen zu einer Verbesserung:

- der Luftqualität (Filterung von Staub und Luftverunreinigungen, Aufnahme von gasförmigen Luftverunreinigungen wie Stickoxide, Ozon, Schwefeldioxid und Kohlenmonoxid)
- des Mikroklimas (Erhöhung Luftfeuchte, Interzeption von Strahlung Begrenzung Temperaturextreme)
- der Biodiversität (Lebensraum)
- des Co2- Haushalts (Fixierung im Pflanzensubstrat)
- der Raumwirkung
- des Wassermanagements (temporäre Wasserspeicherung, Entlastung Kanalnetz bei Starkregen)
- der Luftfeuchtigkeit
- der Strahlungsverhältnisse (Absorption)
- der Erholungsfunktion/ Identifikation/ Lebensqualität (ästhetische und psychologische Funktionen)

5 Umweltbelange

Für die Beurteilung der Umwelterheblichkeit sowie ggf. die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen ist das Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes relevant. Der Bebauungsplan Unter dem Rheinweg, 2. Änderung“ wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- a. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 20.000 qm für die Vorprüfung des Einzelfalls.
- b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- c. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- d. Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Dementsprechend sind auch kein Umweltbericht nach 2a BauGB sowie die Überwachung etwaiger negativer Umweltauswirkungen (Monitoring) notwendig.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, werden im Nachfolgenden mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass durch die Vornutzung und der geplanten Nutzung keine Verschlechterung der Situation der natürlichen Schutzgüter zu erwarten ist.

5.1 Auswirkungen auf die Umweltbelange

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan „Unter dem Rheinweg, 2. Änderung“ lediglich um die Errichtung einer provisorischen, zeitlich begrenzten Kindertagesstätte ohne tiefergreifende Bodeneingriffe in Containerbauweise handelt sowie den Erhalt des bestehenden Kinderspielplatzes betrifft, ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter einschließlich des besonderen Artenschutzes auszugehen. Dabei sieht die Planung lediglich die Aufstellung eines ca. 225 m² großen Containers in dem Bereich der Dauerkleingartenanlage vor. Hierbei sind keine tiefergreifenden Bodenveränderungen vorgesehen, welche über eine geringfügige Verdichtung hinausgehen, vorgesehen. Um die für den Betrieb notwendigen Stellplätze bereitzustellen, sollen diese in einem ausgewiesenen Bereich in wasserdurchlässiger Weise errichtet werden. Insgesamt weist die Planung, welche zudem eine zeitliche Befristung vorsieht, geringe Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter auf.

Umweltbelange Bestand (gem. §1 Abs 6 Nr. 7 a BauGB)	Wirkungsprognose (Planung)	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation
Pflanzen und Biologische Vielfalt		
<ul style="list-style-type: none"> - Dauerkleingartenanlage und Kinderspielplatz innerhalb der Ortslage - keine geschützten Biotope oder sonstigen Schutzgebiet im Plangebiet - Naherholungsfläche für umliegende Wohnbebauung 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ - die wertvollen Habitatstrukturen (Bestandsbäume) werden so weit vereinbar gesichert und in das angedachte Konzept integriert →keine Auswirkungen auf das Schutzgut 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der öffentlichen Grünfläche und der darin befindlichen Bäume - Begrünung der privaten Freifläche - zeitliche Befristung der Nutzung als Kindertagesstätte
Boden und Fläche		
<ul style="list-style-type: none"> - Fläche unversiegelt - keine Vorbelastungen durch derzeitige Nutzungen - anthropogen überprägt durch Nutzung als Dauerkleingartenanlage -keine Altablagerungen bekannt 	<ul style="list-style-type: none"> - minimale Neuversiegelung - die natürlichen Funktionen bestehen →geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der öffentlichen Grünfläche - Begrünung der privaten Freifläche - Begrenzung der maximal überbaubaren Grundfläche - Ausgestaltung der Stellplätze etc. mit wasserdurchlässigen Belägen - zeitliche Befristung der Nutzung als Kindertagesstätte
Wasser		
<ul style="list-style-type: none"> - Keine Oberflächengewässer im Plangebiet - geringe Grundwasserneubildungsrate (ca. 33 mm/a) - Bereich mit mittlerem jährlichem Niederschlag (643 mm/a) - Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht tangiert 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Verringerung der Grundwasserneubildung, des Wasserrückhaltevermögens und des Oberflächenabflusses →keine Auswirkungen auf das Schutzgut 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der öffentlichen Grünfläche - Ausgestaltung der Stellplätze etc. mit wasserdurchlässigen Belägen - zeitliche Befristung der Nutzung als Kindertagesstätte
Klima und Lufthygiene		
<ul style="list-style-type: none"> - Kaltluftentstehungsgebiet: Dauerkleingartenanlage mit vermehrter Produktion - warme thermische Situation 	<ul style="list-style-type: none"> - es werden keine erheblichen klimaökologischen Negativeffekte erwartet - Erhalt bestehender öffentlicher Grünfläche - geringer Versiegelungsgrad → keine Beeinträchtigungen zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der öffentlichen Grünfläche - Begrünung der privaten Freiflächen - Ausgestaltung der Stellplätze etc. mit wasserdurchlässigen Belägen - zeitliche Befristung der Nutzung der Kindertagesstätte
Landschaft		
<ul style="list-style-type: none"> - Lage innerhalb der Landschaft „Mittelrheintaunus“ - Grüninsel in innerörtlicher Lage - anthropogene Überprägung durch Nutzung als Dauerkleingartenanlage und Kinderspielplatz 	<ul style="list-style-type: none"> -keine Auswirkungen auf umliegende Naherholungsräume - Erhalt von identitäts- und strukturgebenden Grünelementen →keine Auswirkungen auf das Schutzgut 	<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der maximal zulässigen Bauhöhen - Erhalt der öffentlichen Grünfläche und der darin befindlichen Bäume - Zeitliche Befristung der Nutzung als Kindertagesstätte

Umweltbelange Bestand (gem. §1 Abs 6 Nr. 7 a BauGB)	Wirkungsprognose (Planung)	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation
Mensch, Bevölkerung, Menschliche Gesundheit		
<ul style="list-style-type: none"> - innerörtliche Naherholungsflächen - keine Abflussakkumulationen innerhalb des Plangebiets - Wiesenwege im Plangebiet als Anschluss Kleingärten 	<ul style="list-style-type: none"> - Wegeverbindungen bleiben erhalten - Erhalt bestehender Grünstrukturen (Klima, Luft, Erlebbarkeit, Identität, Struktur) - keine gesteigerte Vulnerabilität gegenüber Folgen des Klimawandels - Deckung der gestiegenen Nachfrage an Kita-Plätzen - Kleingärten bleiben weiterhin erreichbar <p style="margin-left: 20px;">→ geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der öffentlichen Grünfläche - Zeitliche Befristung der Nutzung als Kindertagesstätte
Kultur und Sachgüter		
<ul style="list-style-type: none"> - Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Beeinträchtigung von Kultur- oder Sachgütern <p style="margin-left: 20px;">→ keine Beeinträchtigungen zu erwarten</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Durch das Vorhaben werden voraussichtlich keine bekannten Kultur-, Boden- oder Baudenkmale beeinträchtigt. - Sollten bisher unbekannte Funde entdeckt werden, sind diese unverzüglich bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Bewertung:

Die Planung gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan "Unter dem Rheinweg, 2. Änderung" hat insgesamt voraussichtlich geringe bis keine Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter. Insbesondere die zeitliche Befristung der Nutzung als Kindertagesstätte sowie die Begrenzung der Bodenversiegelung (Grundfläche, Lage Stellplätze, Container) führen dazu, dass nach Abschluss der vorübergehenden Nutzung ein nahtloser Übergang zur ursprünglichen Nutzung als Dauerkleingartenanlage möglich ist. Gleichzeitig ist vorgesehen, den bereits bestehenden Kinderspielplatz im Plangebiet dauerhaft zu erhalten und während der Betriebszeiten als Außenbereich der Kindertagesstätte zu nutzen. Hierdurch werden vorhandenen Ressourcen entsprechend effektiv genutzt. Die von der Planung unberührten Kleingärten bleiben trotz der teilweisen Überplanung der vorhandenen Wege zudem weiterhin erreichbar. Daher ist insgesamt von einem verträglichen Vorhaben im Innenbereich der Ortsgemeinde Bogel auszugehen.