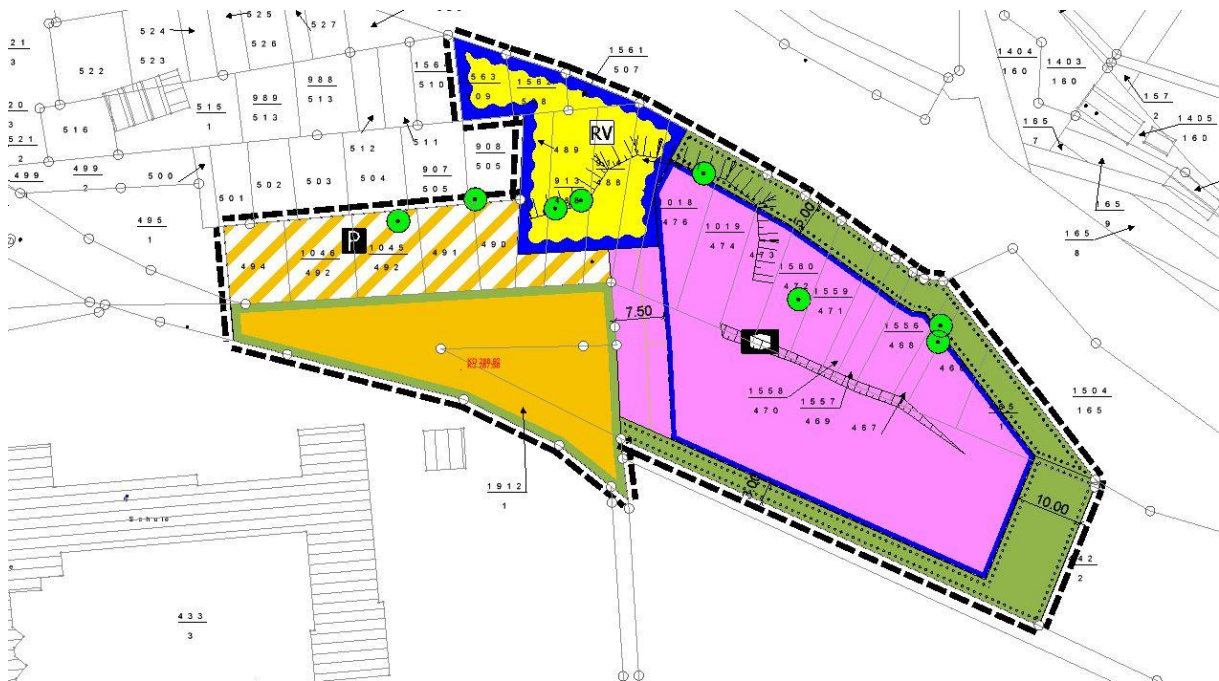


Bebauungsplan der Stadt Daaden „Gemeinbedarfszentrum Biersdorf“

BEGRÜNDUNG



Stand: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 (1) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gemäß §4 (1) BauGB

April 2022



Verfasser : Architekt Alhäuser
Mittelstraße 2
57578 Elkenroth

Inhaltsübersicht

1. Vorbemerkungen, Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung.....	Seite 1-2
1.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	Seite 2-4
1.2 Übergeordnete Planungen.....	Seite 5-7
1.2.1 Regionaler Raumordnungsplan	
1.2.2 Flächennutzungsplan	
1.2.3 Bebauungsplan	
1.2.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	
1.3 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen.....	Seite 7
1.3.1 Topografie	
1.3.2 Heutige Nutzung und Baustrukturen	
1.3.3 Verkehrliche Anbindung	
1.3.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	
1.4 Stadtentwicklung und Bodenschutz.....	Seite 7-8
2. Inhalt und Festsetzungen.....	Seite 8-10
2.1 Art der Flächennutzung	
2.2 Maß der baulichen Nutzung	
2.2.1 Grundflächenzahl	
2.2.2 Geschößflächenzahl	
2.2.3 Zahl der Vollgeschosse	
2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	
3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	Seite 10
3.1 Dachgestaltung, Dachneigung und Dachaufbauten	
3.2 Aufschüttungen und Stützmauern	
4. Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	Seite 10
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	Seite 11
6. Immissionsschutz.....	Seite 11
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	Seite 11-13
7.1 Überschwemmungsgebiet	
7.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz	
7.2.1 Technische Anlagen, Trink- und Löschwasser	
7.2.2 Schutz des Grundwassers	
7.2.3 Versickerung von Niederschlagswasser	
7.2.4 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser	
8. Abwasserbeseitigung.....	Seite 13
8.1 Gesicherte Erschließung	
8.2 Anforderung an die Schmutzwasserbeseitigung	
8.3 Anforderung an die Niederschlagswasserbeseitigung	
9. Kosten- und Zeitplan.....	Seite 14

1. Vorbemerkungen, Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Stadtrat Daaden hat in seiner Sitzung am 13.09.2021 sowie modifizierend am 14.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gemeinbedarfszentrum Biersdorf“ zur Realisierung einer benötigten Kindertagesstätte beschlossen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der allgemein hohe Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen in der Stadt Daaden. Die bereits bestehende Kindertagesstätte in der Gemarkung Biersdorf steht im Eigentum der evangelischen Kirche und stand bislang auch in Trägerschaft der evangelischen Kirchengemeinde. Das Presbyterium der ev. Kirchengemeinde hat beschlossen, die Trägerschaft der Kindertagesstätte „Sonnenstrahl“ abzugeben, sodass die vorläufige Trägerschaft für den Übergangsbetrieb der Kindertagesstätte zum 01.01.2022 durch die Stadt übernommen wurde. Aktuelle Bedarfsberechnungen haben ergeben, dass die vorhandenen zwei Gruppen mit aktuell 38 Betreuungsplätzen künftig nicht ausreichend sind. Eine Erweiterung der Bestandsbebauung ist auf Grund der Grundstücksgröße und des Zuschnittes der Fläche nicht möglich. Hinzu kommt, dass Umbau- und Sanierungsmaßnahmen am baulich desolaten bestehenden Gebäude durchgeführt werden müssten, die zu hohen und insgesamt unwirtschaftlichen Kosten führen würden, insbesondere da Grundstück und Bestandsgebäude nicht im Eigentum der Stadt stehen. Insgesamt ist die Einrichtung nicht mehr zeitgemäß. Den modernen Standards einer Kindertagesstätte kann an diesem Standort nicht entsprochen werden.

Ein wesentlicher Baustein für eine attraktive Wohngemeinde ist die Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Betreuungseinrichtungen für (Klein-)Kinder. Hierzu soll im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – hier: Kindertagesstätte“ festgesetzt werden. Diese Fläche hat eine Größe von 2.156,77 m². Damit kann insbesondere den in § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB verankerten sozialen Bedürfnissen junger Familien Rechnung getragen werden und auf deren persönliche Lebensumstände wie etwa die Berufstätigkeit beider Elternteile eingegangen werden. Gerade die Vereinbarkeit von Familie und Beruf erfordert die Umsetzung entsprechender Maßnahmen im Bereich der sozialen Infrastruktur, um als attraktiver und konkurrenzfähiger Wohnstandort wahrgenommen zu werden. So beeinflusst die Intensität einer bedarfsgerechten Ausstattung eines Betreuungsangebotes für Kinder die Familienplanung, die Beteiligung am Arbeitsmarkt, die geschlechtsspezifische Erziehung und die (vorschulische) Bildung. Aus diesem Grund sind die Schaffung und der Ausbau eines bedarfsgerechten und attraktiven Angebots für die Betreuung der Kinder bis 6 Jahre ein wesentliches Planungsziel der Stadt Daaden. Insbesondere die steigende Zahl der unter 6-Jährigen in der Verbandsgemeinde sowie das geänderte Kita-Zukunftsgesetz des Landes Rheinland-Pfalz lösen den planerischen Handlungsbedarf aus. Die Berücksichtigung der vorgenannten Belange i.V.m. der zentralörtlichen Stellung der Stadt und den sich hieraus ergebenden Aufgaben, auch im Bereich der sozialen Infrastruktur, haben die Stadt dazu veranlasst, ein entsprechendes Angebot zu schaffen. Bei der Standortfindung ist die Anordnung bzw. Unterbringung dieser Einrichtungen in räumlicher Nähe zur Wohnstatt von wesentlicher Bedeutung. Es handelt sich vorliegend um einen städtebaulich-integrierten Standort, der neben der Lagegunst eine günstige Erreichbarkeit – auch in fußläufig zumutbarer Entfernung zu der Wohnbebauung in der Gemarkung Biersdorf – aufweist. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und den getroffenen Abstimmungen zwischen der Stadt und Grundstückseigentümern ist die Verfügbarkeit für eine zeitnahe Umsetzung der Kindertagesstätte nach Schaffung des Baurechts gegeben.

In zusammengefasster Form lassen sich zur Rechtfertigung folgende Planungsgründe und -ziele definieren:

- Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung und hier insbesondere junger Familien nach Bereitstellung eines entsprechenden Betreuungsangebotes,
- die Bereitstellung eines kindgerechten (vorschulischen) Bildungs- und Betreuungsangebotes,

- Förderung einer zeitgemäßen Familienpolitik, die auch den Interessen der Erwachsenen bezüglich der Aufnahme einer Erwerbstätigkeit und ihren Interessen nach optimaler Wahrnehmung ihrer beruflichen Perspektiven Rechnung trägt; hieraus ist eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf abzuleiten,
- Stärkung der Attraktivität und der Konkurrenzfähigkeit der Stadt als Wohnstandort im interkommunalen Vergleich durch den Ausbau der sozialen Infrastruktur.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

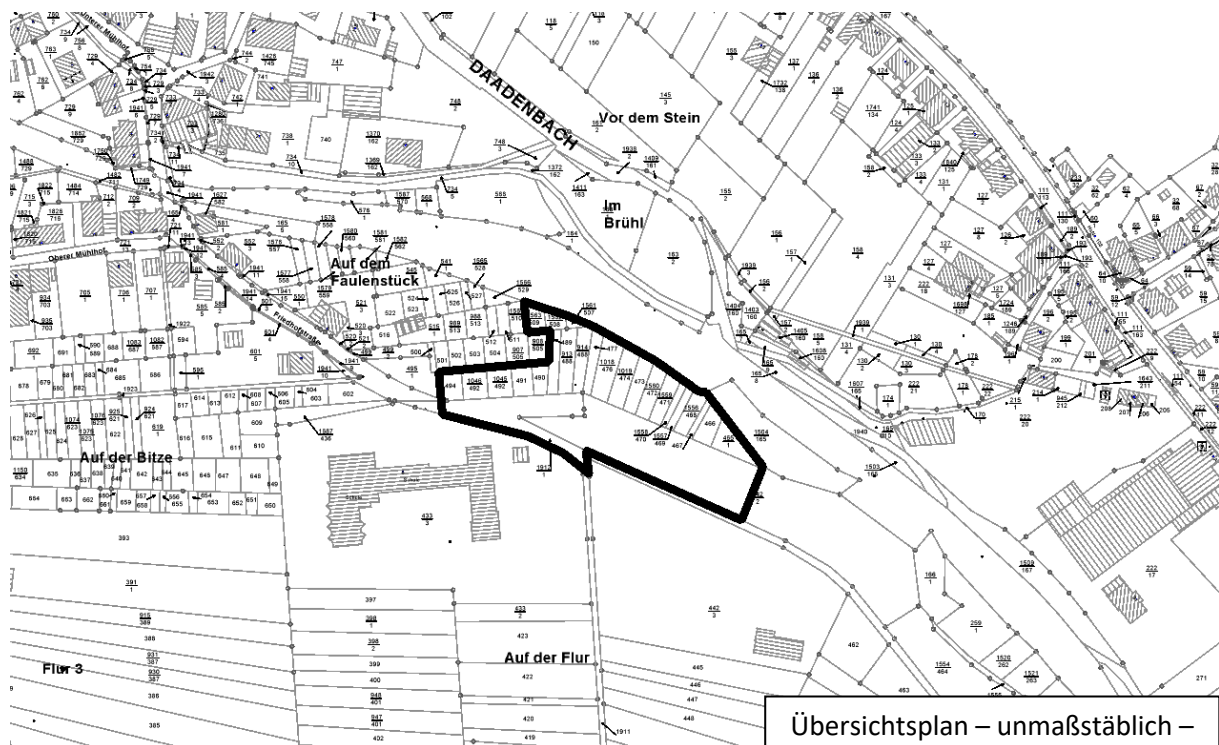
Der Ortsteil Biersdorf mit dem Plangebiet für die neue Kindertagesstätte befindet sich westlich von der Gemarkung Daaden und wird zum einen über die L280 Richtung Betzdorf (Betzdorfer Straße) und dann innerörtlich über die Friedhofstraße angebunden.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich im Süden der Biersdorfer Friedhof, südwestlich die Grundschule Biersdorf und daran angebaut auch das Bürgerhaus Biersdorf. Westlich davon fügt sich dann die Wohnbebauung von Biersdorf nahtlos an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht sich in der Flur 3 auf die einzelnen Flurstücke

1912/1,494,1046/492,1045/492,491,490,489,913/488,1563/509,1562/508,1561/507,914/488,477,1018/476,1019/474,473,1560/472,1559/471,1558/470,1557/469,1556/468,467,466,465/1,442/2 tlw. und umfasst eine Gesamtgröße von rd. 5.132 m².

Die Höhenlage des Geländes bewegt sich zwischen 286 und 290 m ü. NN.



Übersichtsplan – unmaßstäblich –



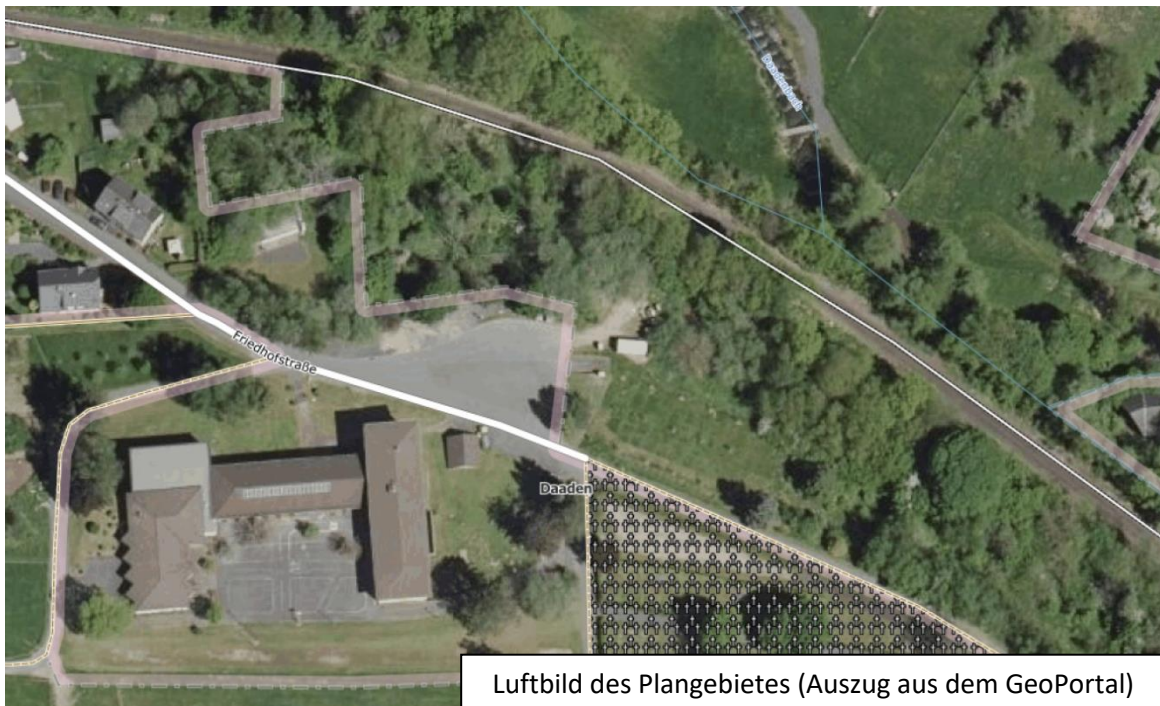
Blick von der Wendeanlage in südöstlicher Richtung auf die Fläche für Gemeinbedarf

Blick von der Zufahrt Friedhof und zum Schulhof nordwestlich in Richtung Wendeanlage



Blick vom Wirtschaftsweg „Auf der Bölze“ in nordwestlicher Richtung rechts auf die Fläche für Gemeinbedarf

Blick von der Fläche für
Gemeinbedarf in südwestlicher
Richtung auf die Grundschule
Biersdorf und die davor liegende
Wendeanlage



Luftbild des Plangebietes (Auszug aus dem GeoPortal)

1.2 Übergeordnete Planungen

1.2.1 Regionaler Raumordnungsplan

Der gültige regionale Raumordnungsplan für den Bereich Mittelrhein-Westerwald stellt die Ortslage Stadt Daaden und damit auch den Ortsteil Biersdorf als Siedlungsfläche Wohnen dar. Der RROP Mittelrhein-Westerwald wird immer an das Landesentwicklungsprogramm, zurzeit LEP IV, angepasst.

Trotz der Maßstäblichkeit des Regionalplanes 1: 100 000 einerseits und der kleinteiligen Siedlungsstruktur im Zentralbereich von Daaden kann die regionalplanerische Darstellung „Siedlungsfläche Wohnen“ eindeutig zugeordnet werden.

Obwohl der größte Teil des Plangebietes außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Biersdorf im Sinne des §34 BauGB liegt und damit dem Außenbereich nach §35 BauGB zuzurechnen ist, dazu nur verkehrsmäßig erschlossen und unbebaut ist, handelt es sich bei der Fläche des Bebauungsplanes um eine potentielle Außenbereichsfläche zur Siedlungsentwicklung mit Errichtung einer Kindertagesstätte als bauliche Entwicklung im Sinne der Grundsätze und den Entwicklungszielen und Grundsätzen der Raumordnung gemäß dem regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald.

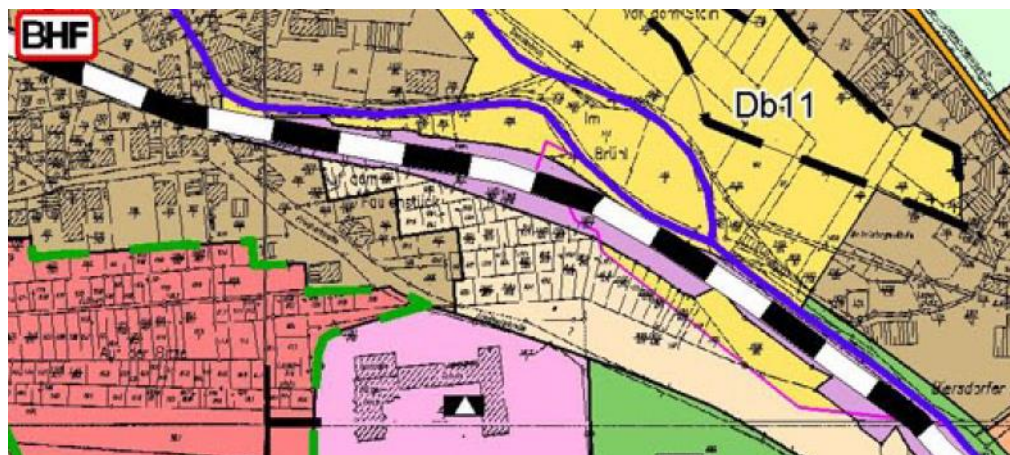
1.2.2 Flächennutzungsplan

Das betroffene Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Daaden-Herdorf als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Gemäß §8(2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

In diesem Fall widerspricht die Planung einer „Fläche für Gemeinbedarf“ dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan, sodass für die Realisierung einer Kindertagesstätte eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes von bisher „landwirtschaftlicher Fläche“ in „Fläche für Gemeinbedarf“ zwingend erfolgen muss und auch bereits bei der Verbandsgemeinde Daaden-Herdorf als Träger der Planungshoheit beantragt worden ist. Den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes hat der Verbandsgemeinderat in seiner Sitzung am 08.12.2021 gefasst.

Die hierfür erforderlichen Bauleitplanverfahren (Aufstellung Bebauungsplan und Änderung Flächennutzungsplan) werden im Parallelverfahren gemäß §8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.



Ausschnitt Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der VG Daaden-Herdorf – unmaßstäblich –

1.2.3 Bebauungsplan

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aufgrund der hohen Nachfrage an Betreuungsplätzen im Kindertagesstättenbereich und des notwendigen Ersatzneubaus (mit Erweiterung) der vorhandenen ev. Kindertagesstätte Biersdorf ist es erforderlich, auf geeignete Flächen im Gemeindegebiet zurückzugreifen. Die in Rede stehenden Flächen sind derzeit dem planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Für die Errichtung einer Kindertagesstätte ist insofern die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Aufgrund der Nähe zur Grundschule Biersdorf und der dadurch bestehenden (Bus-) Infrastruktur ist der gewählte Standort für die Errichtung einer Kindertagesstätte prädestiniert. Durch die Lage des Plangebietes und die geplante Nutzungsstruktur der Flächen kommt vorliegend nur die Durchführung eines regulären Bebauungsplanverfahrens nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in Betracht.

Zu den Grundlagen als Ortssatzung eines Bebauungsplanes gehören der Planentwurf, die textlichen Festsetzungen, eine Begründung mit Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die umweltbezogenen Planunterlagen (Umweltbericht mit Umweltprüfung, FFH-Vorprüfung und spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung).

Mit der Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf im Bebauungsplan unterliegt die zu überplanende Fläche im Ortsteil Biersdorf einer hinreichenden Zweckbestimmung.

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss § 1 Abs. 3 u. 8, § 2 Abs. 1, § 8 Abs. 2 Satz 1 od. Abs. 3 BauGB	13.09.2021 und 14.12.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. Satz 2 BauGB	
Billigung des Planentwurfs	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Nachbargemeinden, § 2 Abs. 2 BauGB	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1, § 4a Abs. 2 BauGB	
Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	
Auslegungsbeschluss	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angaben darüber, welche umweltbezogenen Informationen bereits vorliegen und mit Hinweis auf formelle Präklusion § 3 Abs. 2 Satz 2, § 4a Abs. 6 BauGB	
Öffentliche Auslegung (Planentwurf, Begründung und Umweltbericht) zusammen mit den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Infos für die Dauer eines Monats § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 3 Abs. 2 Satz 3, § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 2, § 4a Abs. 6 BauGB	
Prüfung der fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen, Abwägungsbeschlüsse § 1 Abs. 7 BauGB	
Satzungsbeschluss	

1.2.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Durch das geplante Vorhaben – Errichtung einer Kindertagesstätte – im Ortsteil Biersdorf kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung oder Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten. Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet „FFH-5213-301“ und des Vogelschutzgebietes „VSG-5312-401“ wird vorsorglich eine Vorprüfung erstellt, um Beeinträchtigungen auszuschließen.

1.3 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.3.1 Topografie

Das Gelände ist auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche weitestgehend eben. Erst im nordöstlichen rückwärtigen Bereich fällt das Gelände in Richtung der Bahnlinie ab. Die Höhen liegen auf der südwestlichen Zufahrt „Friedhofstraße“ bei ca. 290,00m ü NN und fallen dann im nordöstlichen Planbereich außerhalb der überbaubaren Fläche auf ca. 286,00 m ü NN.

1.3.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Der zurzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Bereich wird nur auf der linken Zufahrtsseite neben der Verkehrsfläche auf altem verwachsenen Schotterrasen manchmal zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt.

Der später als Fläche für Gemeinbedarf vorgesehene Abschnitt ist mit Bäumen, Büschen und Sträuchern bewachsen und wird nicht landwirtschaftlich genutzt. Bauliche Anlagen oder Gebäude befinden sich keine innerhalb des Plangebietes.

1.3.3 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt von Nordwesten her über die Gemeindestraße „Friedhofstraße“ und mündet unterhalb der Grundschule Biersdorf in einer großzügigen Wendeanlage von über 20m Durchmesser, die auch von den Schulbussen genutzt wird.

Die neue Kindertagesstätte ist somit verkehrstechnisch hervorragend zu erreichen.

1.3.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich bereits jetzt größtenteils im Eigentum der Stadt Daaden. Einzelne Grundstücke befinden sich darüber hinaus noch in privater Hand.

Hinsichtlich einer Veräußerungsbereitschaft wurden schon Abstimmungsgespräche mit den Grundstückseigentümern geführt.

1.4 Stadtentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde seinerzeit mit dem Ziel geändert, die Entwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken.

Der Vorrang dieser Entwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen war insofern ausdrücklich ein Ziel der Bauleitplanung und sollte vorrangig durch Maßnahmen im Innenbereich erfolgen. (§1 Abs. 5 BauGB)

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen begründet werden muss.

Dabei sollen Ermittlungen zu alternativen Möglichkeiten zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere brachliegende Flächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtung zählen können.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes bedeutet das, dass in der Begründung darzulegen ist, dass sich die Kommune auch um andere Flächen und Standorte für die Kindertagesstätte bemüht hat.

Die Stadt Daaden hat sich intensiv mit ihrer Innenentwicklung gerade bezogen auf Brachflächen, Gebäudeleerstand und Baulücken beschäftigt. Vor der Festlegung des jetzt favorisierten Standortes für den Bau der Kindertagesstätte hat die Stadt natürlich mehrere Flächen untersucht und gegeneinander abgewogen.

Zum einen waren die Grundstücksbesitzer nicht bereit zu veräußern, dann waren wiederum die Flächen zu klein und es bestanden keine Bebauungsmöglichkeiten in der benötigten Form und Größe.

Die Nachfrage nach Bebauungsmöglichkeiten für Wohngebäude in der Stadt Daaden steigt, weil viele junge Familien ihren Heimatort nicht verlassen wollen.

Somit müssen auch zukünftig neben freien Baugrundstücken immer freie Kindergartenplätze zur Verfügung stehen.

Allein schon zur Deckung des jetzigen Bedarfs an Kindertagesstättenplätzen ist es nur folgerichtig, diesen in Zukunft sehr gut erreichbaren Standort für eine Kindertagesstätte im Ortsteil Biersdorf in unmittelbarer Nähe zur Grundschule Biersdorf auszuweisen und damit gleichzeitig auch eine zukunftsorientierte Erweiterungssituation für den Ortsteil Biersdorf zu schaffen.

2. Inhalt und Festsetzungen

2.1 Art der Flächennutzung

Mit der Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird zum Ausdruck gebracht, dass die künftige Einrichtung der Allgemeinheit zugutekommt und dieser zur Verfügung steht. In Ergänzung hierzu wird die Zweckbestimmung angegeben. Grundsätzlich ist die Spanne der möglichen Nutzungen einer Fläche für den Gemeinbedarf groß. Aus diesem Grund ist die Festsetzung einer Zweckbestimmung zwingend notwendig (Bestimmtheitsgebot). Nur auf diese Weise kann eine sachgerechte Abwägung vorgenommen werden, da je nach Nutzung unterschiedliche Auswirkungen von einer Gemeinbedarfsfläche ausgehen können. Im vorliegenden Fall wird die Zweckbestimmung mit „Kindertagesstätte“ angegeben, die als sozialadäquate Einrichtung der Betreuung von Kindern dient. Sie steht in der Trägerschaft der öffentlichen Hand. Entsprechend der Legaldefinition des § 7 (1) Nr. 1 Sozialgesetzbuch sind Anlagen für die Kinderbetreuung Einrichtungen, in denen Kinder bis zum vollendeten 14. Lebensjahr zeitweise oder ganztägig beaufsichtigt und gefördert werden. Die beabsichtigte Einrichtung in der Stadt richtet sich an die Betreuung von Kindern im Vorschulalter bis zum 6. Lebensjahr. Dies beinhaltet auch das Angebot für die Tagesbetreuung von Kindern bis 3 Jahren. Mit der Bereitstellung dieser Einrichtung leistet die Stadt einen wesentlichen Beitrag für die soziale Fürsorge und der öffentlichen Wohlfahrt. Insbesondere kann hiermit der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen in der Stadt sowie tlw. für das Verbandsgemeindegebiet befriedigt bzw. gedeckt werden. Bei dem geplanten Kindergarten handelt es sich nicht um eine reine gebietsbezogene Einrichtung i.S. des § 3 (2) Nr. 2 BauNVO. Im Hinblick auf den künftigen Einzugsbereich kann daher eine feste Gebietsabgrenzung, wie dies im Zulässigkeitskatalog zum reinen Wohngebiet in § 3 (2) Nr. 2 BauNVO verankert ist, nicht vorgenommen werden. Dies bedeutet, dass der Einzugsbereich nicht nur durch das Kriterium der fußläufigen Erreichbarkeit abgegrenzt werden kann. Vielmehr ergibt sich ein

übergebieterlicher Einzugsbereich. Aus der sich hieraus ergebenden Wegelänge werden die Eltern auf die Nutzung des Kraftfahrzeugs angewiesen sein. Zusätzlich kann der Einsatz öffentlicher Verkehrsmittel („Kindergartenbus“) möglich sein.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist darauf hinzuweisen, dass der Geräuschpegel, den die Kinder verursachen, von benachbarten Grundstücken hinzunehmen ist. Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung sind die von Kindern hervorgerufenen Geräuscheinwirkungen u.a. in Kindertagesstätten im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Allerdings ist von dieser immissionsschutzrechtlichen Privilegierung der An- und Abfahrtsverkehr der Pkw der Eltern nicht erfasst. Im Zusammenhang mit möglichen Lärmbeeinträchtigungen durch den an- und abfahrenden Verkehr ist anzuführen, dass sich dieser Verkehr nur auf die bestimmten Tageszeiten beschränkt und sich an den Öffnungszeiten der Einrichtung orientiert (i.d.R. zwischen 07.00 und 17.00 Uhr). Zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) ist der Kindergarten ebenso wenig geöffnet wie am Wochenende. Hierbei sind auch die Vorbelastungen aus den vorhandenen Nutzungen in der Umgebung zu berücksichtigen und in die Betrachtung einzustellen.

Neben der o.a. Hauptnutzung sind im Plangebiet ebenso die dazugehörigen Zubehöranlagen wie etwa Stellplätze für die Mitarbeiter/innen, untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Anlagen für die Unterbringung von Geräten, Außenmöblierung, Fahrradschuppen u.ä.) zulässig. Weiterhin sind auf der Fläche für den Gemeinbedarf die Unterbringung von Spiel-, Kommunikations- und Grünflächen für die Altersgruppe der Kinder im Vorschulalter zulässig. Hierzu gehören befestigte Wege ebenso wie bauliche Anlagen (z.B. Hinweisschilder, Aufschüttungen oder Abgrabungen, Abstellplätze für Fahrräder, Spielgeräte, Einfriedungen, Gebäude und Räume für die Unterstellung von Geräten). Standflächen für Abfallbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteilen einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben. Zwingende Voraussetzung ist jedoch das Vorliegen eines räumlich-funktionalen Zusammenhangs zur definierten Hauptnutzung.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird keine Grundflächenzahl festgesetzt. Der wesentliche Grund hierfür ist, dass für diese Fläche kein Baugebietstyp festgesetzt wird, der aus städtebaulicher Sicht einer Steuerung bedarf. Außerdem liegt eine detaillierte Objektplanung, die eine hinreichend konkrete Bestimmung der Grundflächenzahl zulassen würde, noch nicht vor. Das Ziel des Bebauungsplans in diesem Punkt ist aber, für die Planvollzugsebene eine möglichst flexible Umsetzung zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund wird von der Festsetzung einer Grundflächenzahl im Bereich der Gemeinbedarfsfläche abgesehen. Neben dem Hauptgebäude sind auch zum Kindergarten dazugehörige „Zubehöranlagen“ auf dem Gelände untergebracht. Bei den Zubehöranlagen handelt es sich zumeist um (untergeordnete) bauliche Anlagen und Einrichtungen. Die Folge ist die Berücksichtigung bei der Berechnung der Grundfläche. Mit der gewählten Festsetzung kann insbesondere für die angedachte Gestaltung des Außengeländes mit Wegen, Kommunikations- und Spielflächen sowie einem Stellplatzangebot ein ausreichend bemessener Spielraum geschaffen werden.

2.2.2 Geschoßflächenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl (GFZ) wird in dem vorliegenden Bebauungsplan „Gemeinbedarfszentrum Biersdorf“ ebenfalls verzichtet, da die getroffenen Festsetzungen mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der

überbaubaren Grundstücksfläche die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf der Fläche für Gemeinbedarf eindeutig festlegen.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. II festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe (gemessen in Meter) darf die als Höchstgrenze festgesetzte Höhe von 12,0 m nicht überschreiten (siehe Nutzungsschablone auf der Planzeichnung). Gemessen wird an der straßenseitigen Fassadenmitte lotrecht auf die angrenzende Verkehrsfläche als unterer Bezugspunkt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Dachhaut am First bzw. bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante Attika als oberer Bezugspunkt. Hiermit wird insbesondere der Lage des Plangebietes und der angrenzenden Bebauung Rechnung getragen.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und sonstige zur Kindertagesstätte gehörende Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine gewisse planerische Zurückhaltung ausgeübt. Die Ausgestaltung der Fläche soll soweit wie möglich der Planvollzugsebene vorbehalten werden.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Dachgestaltung, Dachneigung und Dachaufbauten

Das Gebäude der Kindertagesstätte soll sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung integrieren.

Hierzu soll allerdings auch die architektonische Freiheit der Planer nicht zu kurz kommen.

Insofern sind im Bebauungsplan in der Fläche für Gemeinbedarf alle Dachformen zulässig.

Weiterhin ist eine Dachneigung von 0-48° zulässig.

Als Dachaufbauten sind Dachgauben und Dacheinschnitte ebenfalls zulässig.

3.2 Aufschüttungen und Stützmauern

Im Bereich des Bebauungsplangebietes „Gemeinbedarfszentrum Biersdorf“ sind grundsätzlich Aufschüttungen, Mauern- oder Stützmauern zu den Nachbargrundstücken nur bis zu einer Höhe von 1,50m über dem natürlichen Geländeverlauf zulässig.

4. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Haupteerschließung erfolgt über die von Daaden nach Betzdorf führende Landesstraße 280.

Weiter geht die verkehrliche Erschließung dann über die Gemeindestraße „Friedhofstraße“ bis zur Grundschule/Bürgerhaus und der zukünftigen Kindertagesstätte.

Auch der öffentliche Personennahverkehr fährt ohne weiteres bis zur Grundschule und der zukünftigen Kindertagesstätte und kann in der großen Wendeanlage vor der Grundschule sehr leicht und ohne Probleme wenden. Radfahrer und Fußgänger erreichen den Planstandort über die bestehende Friedhofstraße und können teilweise sogar straßenbegleitende Gehwege benutzen. Das Plangebiet ist somit gut in das bestehende örtliche Fußgänger- und Radwegenetz eingebunden.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

Im Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan, gerade auch im klassischen Angebotsbebauungsplan, besteht lt. EU-Richtlinie und §2a BauGB die Notwendigkeit zur Erstellung eines Umweltberichtes als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Im Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wurden die Erstellung des Umweltberichtes, des Fachbeitrages Naturschutz sowie die FFH Vorprüfung an 2 spezialisierte Fachbüros für Landespflege als Bietergemeinschaft vergeben. Hierbei wird der Umweltbericht durch das Büro für Landschaftsarchitektur, Ulrike Günther, Netphen, sowie der artenschutzrechtliche Fachbeitrag durch das Planungsbüro PlanÖ, Dr. René Kristen, Biebertal, erstellt.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird später in den Umweltbericht integriert.

Die Ergebnisse des Umweltberichts und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und die eingegangenen Anregungen und Hinweise werden dann in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend berücksichtigt.

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich für die Neuversiegelung der Fläche für Gemeinbedarf wird über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geregelt. Der genaue Kompensationsbedarf wird durch das Büro für Landespflege ermittelt und bewertet.

Sofern die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erbracht werden können, besteht auch die Möglichkeit, diese über externe Kompensationsflächen im Stadtgebiet sicherzustellen, da die Stadt Daaden hierfür über genügend eigene Kompensationsflächen verfügt. Entsprechende Ausführungen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

6. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gemeinbedarfszentrum Biersdorf“ sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen.

Nach den Vorgaben des §50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG) sind bei Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung (Kindertagesstätte) vorgesehenen Flächen für Gemeinbedarf so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf benachbarte dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Bei der Ausweisung von Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindertagesstätte, gilt gemäß §22, Abs. 1a BimSchG, dass Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielflächen und ähnlichen Einrichtungen wie z.B. Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung darstellen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen hier auch keine Immissionsgrenz- und – richtwerte herangezogen werden. Immissionen, die auf die Kita einwirken sind ebenfalls zu berücksichtigen. (schutzbedürftige Schlafräume zur von der Bahnlinie abgewandten Seite anordnen o.ä.)

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

7.1 Überschwemmungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem förmlich festgestellten Überschwemmungsgebiet noch in einem gefährdeten Überschwemmungsgebiet.

7.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf und kann nach Auskunft der Verbandsgemeindewerke Daaden sichergestellt werden. Die Schmutzwasserbeseitigung ist ebenfalls durch einen Anschluss an den Mischwasserkanal in der Friedhofstraße möglich.

Die Niederschlagswasserbeseitigung kann voraussichtlich nach Abstimmung mit der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Montabaur, durch die Errichtung einer ausreichend dimensionierten Regenwasserrückhaltung sichergestellt werden. Als zusätzlicher Sicherheitsfaktor kann evtl. noch ein Notüberlauf zurück in das Mischwassersystem in der Friedhofstraße vorgehalten werden.

Eine entsprechende Fläche zur Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers (RV) ist im Bebauungsplanentwurf bereits enthalten.

7.2.1 Technische Anlagen, Trink- und Löschwasser

Auch die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser sollte durch den Anschluss an das bestehende Netz und durch neue Anschlüsse im Plangebiet funktionieren. Die Stadt Daaden geht aufgrund der Lage der Fläche für Gemeinbedarf in unmittelbarer Nähe zur Grundschule Biersdorf und der künftig direkt angeschlossenen Kindertagesstätte davon aus, dass neben der Trinkwasserversorgung auch genügend Löschwasser durch die Netzerweiterung zur Kindertagesstätte vorhanden sein wird und dafür auch gesichert werden kann.

Die Detailabstimmung wird noch mit der Kreisverwaltung Altenkirchen, Abt. Brandschutz, und den Verbandsgemeindewerken Daaden im Bebauungsplanverfahren erfolgen.

7.2.2 Schutz des Grundwassers

Das Grundwasser darf durch die Errichtung der Kindertagesstätte qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Für die Ableitung von Niederschlagswasser, das auf Straßen und Wohnwege fällt, wird ein Kanalanschluss erforderlich.

Eine Niederschlagswasserversickerung darf maximal über die bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Bei der Herstellung von Auffüllungen darf zum Schutz des Grundwassers nur unbelastetes Baumaterial zum Auffüllen verwendet werden und Recyclingmaterial ist zu vermeiden.

7.2.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Die geplante Versickerung von Niederschlagswasser wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens noch genauer geprüft. Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse Eingang in die Planungen haben werden. Das geologische Gutachten zur Boden- und Versickerungsuntersuchung liegt mittlerweile vor und ist Bestandteil der Planunterlagen. Grundsätzlich kann nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen in den im Bereich der Erkundungsposition festgestellten Bodenschichten eine Versickerung von Regenwasser erfolgen.

Vom Beginn der Baumaßnahme an wird empfohlen, die Erdarbeiten gutachterlich zu betreuen, um die Schichtenfolge und Durchlässigkeit der Böden im zur Realisierung der Versickerungsanlage vorgesehenen Geländeteil zu überprüfen und die weitere Vorgehensweise gemeinsam mit Bauherrn, Planer und Bodengutachter festzulegen, wie z.B. genaue Positionierung der Anlage, Tiefenlage und ausführungstechnische Details. Für die Versickerungsanlagen bzw. die Anlagen zur Regenwasserrückhaltung

ist zu beachten, dass diese immer gemäß den anerkannten Regeln der Technik hergestellt werden.

7.2.4 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien zur Errichtung der Kindertagesstätte später nur auf die Verlegung von Leitungen beschränken und wahrscheinlich sogar auch ohne Keller gebaut wird, kann davon ausgegangen werden, dass sich die verwendeten Baumaterialien nicht auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden und keine größeren Eingriffe beim Bau der Kita zu erwarten sind.

8. Abwasserbeseitigung

8.1 Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gemeinbedarfszentrum Biersdorf“ wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§1 Abs. 6 BauGB).

Auf die entsprechenden Ausführungen im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Büros Plan Ö, Dr. René Kristen, wird hier verwiesen.

8.2 Anforderung an die Schmutzwasserbeseitigung

Eine geordnete Schmutzwasserbeseitigung ist in der Regel gegeben, wenn der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann, die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen und beim Einleiten des Abwassers die Menge und Schädlichkeit des Schmutzwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist.

Der vorliegende Bebauungsplan „Gemeinbedarfszentrum Biersdorf“ berücksichtigt die vorgenannten Kriterien durch die Einleitung des Schmutzwassers in den Mischwasserkanal in der Friedhofstraße. Die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlage bleibt auch durch die Errichtung der neuen Kindertagesstätte erhalten.

8.3 Anforderung an die Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich soll Niederschlagswasser je nach topographischen und geologischen Möglichkeiten ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über einen Kanal ohne Vermischung mit Grundwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtlichen Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Niederschlagswasser kann auch bei den Personen und Einrichtungen (Kindertagesstätte), bei denen es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Wie unter Nr. 8.2.3 bereits ausgeführt, ist hier geplant, die Niederschlagswasserbeseitigung voraussichtlich durch die Errichtung einer ausreichend dimensionierten Regenwasserrückhaltung sicherzustellen. Hierfür ist im Bebauungsplanentwurf „Gemeinbedarfszentrum Biersdorf“ bereits eine entsprechende Fläche (RV) festgesetzt worden. Technische Details, Größe und Genehmigung dieser Niederschlagswasserbeseitigung werden noch genauer mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord) in Montabaur abgestimmt.

9. Kosten und Zeitplan

Der Aufwand für die Entwicklung und Aufstellung des Bebauungsplanes ist vergleichsweise gering. Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen und die Herstellungskosten der Kindertagesstätte werden erst im Rahmen des Architekturwettbewerbes genauer beziffert. Die Kosten für das Bauleitplanverfahren sind von der Stadt Daaden zu tragen. Mit der Fertigstellung des Gesamtprojektes und der damit verbundenen Inbetriebnahme der Kindertagesstätte rechnet die Stadt Daaden im Jahr 2024.

Offenlage

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Daaden,

Verbandsgemeindeverwaltung
Daaden-Herdorf
FB 3 - Bauen und Umwelt
Im Auftrag:

Melina Weichart

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat Daaden hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am _____ beschlossen.

Daaden,

Stadt Daaden

Walter Strunk
Stadtbürgermeister