
STADT SINZIG



**BEBAUUNGSPLAN
„WALDKINDERGARTEN“**

-BEGRÜNDUNG-

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang
Moritz Strang, M.Sc.

Verfahren:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie
Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Projekt:

Stadt Sinzig
Bebauungsplan „Waldkindergarten“
Begründung

Stand:

26.02.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass und Erfordernis der Planung	4
2 Verfahrensrechtliche Aspekte	6
3 Städtebauliche und umweltrelevante Rahmenbedingungen	7
4 Vorgaben übergeordneter Planungen	9
5 Flächennutzungsplan	10
6 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	11
6.1 Flächen für den Gemeinbedarf	11
6.2 Maß der baulichen Nutzung	14
6.2.1 Grundflächenzahl	15
6.2.2 Höhe baulicher Anlagen	15
6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
6.3.1 Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen	16
6.3.2 Pflanzung einer Strauchhecke	16
7 Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung	17
7.1 Wasserversorgung	17
7.2 Abwasserbeseitigung	17
7.3 Starkregen	18
7.4 Stromversorgung	19
8 Bodenordnung	19
9 Flächenbilanz	19

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Anlass vorliegender Bauleitplanung ist die seitens der Stadt Sinzig beabsichtigte Ergänzung des Angebots an frühkindlicher Erziehung, Bildung und Betreuung um einen Waldkindergarten.

Das pädagogische Betreuungskonzept des Kindergartens sieht vor, einen Bauwagen als Basis und Schutz vor Witterungsbedingungen zu nutzen und die überwiegende Zeit im Freien zu verbringen.

Die Einrichtungen der beabsichtigten Waldkindertagesstätte sollen insbesondere die sozialen Belange und Bedürfnisse wie die Förderung der Gemeinschaft, eine gruppendynamische Erziehung sowie die Persönlichkeitsentwicklung eines jeden Einzelnen mit dem Ziel für selbständiges Handeln und Toleranz unterstützen. Aber auch die Ausbildung im Umweltschutz nimmt einen hohen Stellenwert ein und ist ein wesentlicher Bestandteil der Betreuungseinrichtung.

Ein primäres Ziel dieser Einrichtung ist die waldbezogene Umweltbildung, die sich aus erlebnis-, wissens- und situationsorientierten Maßnahmen und Aktionen zusammensetzt.

Der interessierten Bevölkerung soll der Wald insbesondere als positiver und wertvoller Lebensraum, spannender Erlebnisort, Medium für Körpererfahrungen, alternativer Lern- und Spielort, Basis zur Prägung von Schlüsselqualifikationen, Ort für begreifbare Zukunftsverantwortung und Symbol für Nachhaltigkeit nahegebracht werden.

Vor allem soll eine Auseinandersetzung des Menschen mit dem Wald gefordert und gefördert werden. Auch wird mit dem naturnahen Walderleben eine Auseinandersetzung mit der natürlichen Mitwelt sowie die Bildung eines Naturbewusstseins erzeugt. Insbesondere für die gezielte Entwicklungsförderung der jungen Menschen soll der Waldkindergarten ausgewiesen, gestaltet und dauerhaft zur Verfügung stehen.

Das Interesse der Bevölkerung sowie die Nachhaltigkeit dieses Projektes soll durch ein attraktives Angebot und eine ansprechende „Wald-Infrastruktur“ erreicht werden. Dieses Interesse soll nachhaltig wirken und ein Baustein zur Förderung von Verantwortungsbewusstsein sein, so dass sukzessive nachhaltige Verantwortung für den Lebensraum Wald erwachsen kann.

Vor diesem Hintergrund fließt auch die pädagogische Erziehung für ein umweltbewusstes Handeln in die planerischen Überlegungen der Stadt Sinzig ein und findet in Form des Waldkindergartens Berücksichtigung in der definierten Zweckbestimmung. Diese soll künftig der Allgemeinheit zugänglich und nutzbar sein.

Der angedachten Zweckbestimmung ist zu entnehmen, dass die pädagogischen Einrichtungen besondere Anforderungen an ihre Umgebung stellen und somit nicht an jedem beliebigen Ort im Stadtgebiet realisiert werden können und sollen.

Für die Erfüllung der angedachten sozialen und pädagogischen Ziele und Zwecke ist die geplante Einrichtung sinnvollerweise im Außenbereich – und hier in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang zum Wald – zu errichten. Nur an solch einem Standort kann den besonderen Anforderungen des Vorhabens an seine Umgebung Rechnung getragen werden.

Ein Standort innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils würde dem angestrebten Sinn und Zweck dieser Einrichtung zuwiderlaufen.

Gerade wegen seiner besonderen Zweckbestimmung gehört das Planvorhaben daher in den Außenbereich, weil es nur dort die ihm angedachte Funktion und Zweck erfüllen kann.

Auf der Grundlage dieser besonderen Zweckbestimmung begründet sich das Planungserfordernis für die Stadt Sinzig.

Mit der Bereitstellung dieser Einrichtungen der naturnahen Erholung und des Lernens in der Natur erweitert die Stadt ihr Angebot im Bereich der öffentlichen Einrichtungen und steigert zugleich ihre Attraktivität als Wohngemeinde für Familien mit Kindern. Das Bildungs- und Betreuungsangebot „naturnaher“ und naturinteressierter Gruppen erfährt eine nicht unerhebliche Aufwertung und Stärkung des Naturerlebens.

Insgesamt ist eine positive Wirkung für das gemeinschaftliche Miteinander und somit eine nachhaltige Stärkung des Stadtlebens bzw. der Gemeinschaft das angestrebte Ziel der Stadt.

Mit der beabsichtigten Herbeiführung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung eines Waldkindergartens trägt die Stadt Sinzig insbesondere der Planungsleitlinie nach § 1 (5) BauGB sowie den Belangen gemäß § 1 (6) Nrn. 2 und 3 BauGB Rechnung.

Weiterhin kann hierdurch ein Beitrag zur Aufrechterhaltung der Wohnstandortattraktivität und „Konkurrenzfähigkeit“ der Stadt Sinzig im interkommunalen Vergleich insbesondere für junge Familien geleistet werden. Es gilt festzuhalten, dass die Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Betreuungseinrichtungen für (Klein-)Kinder einen wesentlichen Baustein für eine attraktive Wohngemeinde bildet.

Um insbesondere den in § 1 (6) Nr. 3 BauGB verankerten sozialen Bedürfnissen junger Familien Rechnung zu tragen und auf deren persönliche Lebensumstände wie etwa die Berufstätigkeit beider Elternteile einzugehen, bedarf es der Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Betreuungseinrichtungen. Unter anderem beeinflusst die Intensität einer bedarfsgerechten Ausstattung eines Betreuungsangebotes für Kinder die Familienplanung, die Beteiligung am Arbeitsmarkt, die geschlechtsspezifische Erziehung und die (vorschulische) Bildung.

Darüber hinaus wird es im Rahmen der anstehenden Bauleitplanung jedoch auch darum gehen, erkenn- bzw. absehbare Konflikte und Auswirkungen der Planung einer verträglichen planerischen Lösung zuzuführen.

So sind im vorliegenden Planungsfall insbesondere die Berücksichtigung der Belange des Waldes und der Forstwirtschaft sowie umweltrelevanter Belange, wie möglicher Auswirkungen auf naturschutzfachplanerische und artenschutzrechtliche Belange, eine wesentliche Aufgabenstellung in der anstehenden Bauleitplanung und deren Umsetzung in die Planvollzugsebene.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die zur Überplanung anstehenden Flächen im Luftbild:



Abb.: Luftbild der zur Überplanung anstehenden Flächen (weiß gekennzeichnete Fläche), Quelle DOP40: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP2025, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet].

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 16.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Waldkindergarten“ beschlossen.

Im vorliegenden Planungsfall kann dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB nicht entsprochen werden, sodass sich die Erforderlichkeit nach Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Sinzig ergibt. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im sog. Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB. Den entsprechenden Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 10.10.2024 gefasst. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im sog. vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Die vorliegenden Unterlagen dienen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB dient maßgeblich der Vorprüfung bzw. dem Scoping im Rahmen der notwendigen Umweltprüfung. Insbesondere erwartet die Stadt Angaben zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB.

Gemäß § 2 (2) BauGB wird hiermit zudem den benachbarten Gemeinden die Planungsabsicht der Stadt Sinzig zur Kenntnis gegeben.

Es besteht die Gelegenheit, Stellungnahmen bzw. Anregungen vorzubringen.

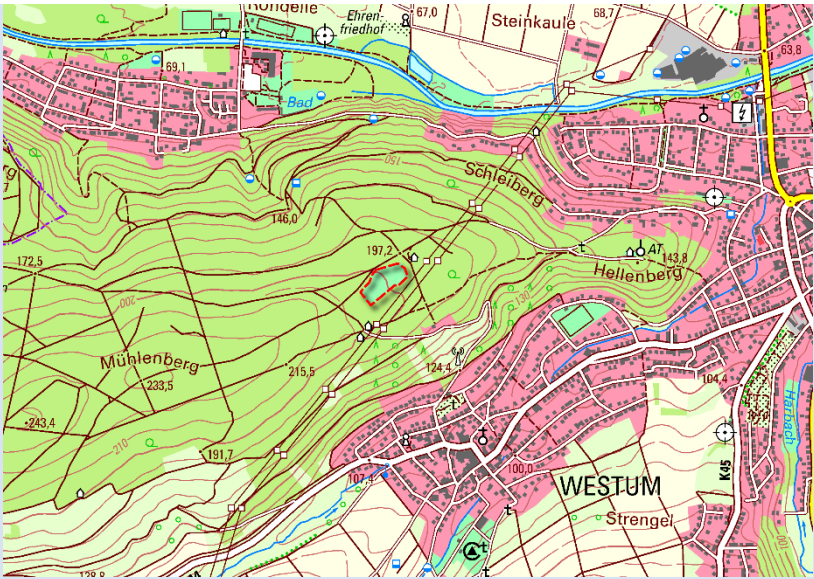
Dem wesentlichen Sinn und Zweck der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB folgend, beschränkt sich die vorliegende Begründung auf die Darlegung der allgemeinen Ziele, Zwecke und möglichen Auswirkungen der Planung.

Konkrete Einzelheiten der Planung sowie die notwendigen Fachgutachten (z.B. artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, Fachbeitrag Naturschutz) und der abschließende Umweltbericht werden Gegenstand der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

3 STÄDTEBAULICHE UND UMWELTRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Beschreibung der städtebaulichen und umweltrelevanten Rahmenbedingungen erfolgt in Form eines Steckbriefs und stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Beschreibung
Lage im Raum	Die zur Überplanung anstehenden Flächen liegen nordwestlich des Stadtteils Westum in einer räumlichen Entfernung von etwa 380 m zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Das Plangebiet befindet sich auf einem ehemaligen Bolzplatz im Stadtwald und liegt derzeit brach. Etwa 75 m südlich des Plangebiets befindet sich ein Wanderparkplatz mit einer Grillhütte. Weiterhin verlaufen in der räumlichen Umgebung des Plangebiets verschiedene Wanderwege. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs werden auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Sinzig, Flur 15, Nr. 17 gebildet. Die genaue Abgrenzung ist der Planurkunde zu entnehmen. Nachfolgende Abbildung zeigt die Lage der zur Überplanung anstehenden Flächen im Raum:

Merkmal	Beschreibung
	 Abb.: Lage der zur Überplanung anstehenden Fläche im Raum (rot gekennzeichnete Fläche), Quelle DTK25: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP2025, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet].
Nutzung	Die im Stadtwald gelegenen zur Überplanung anstehenden Flächen wurden ehemals als Bolzplatz genutzt und liegen derzeit brach bzw. werden zu Erholungszwecken genutzt. Das Plangebiet ist allseits von Waldflächen umgeben, die überwiegend mit Eichen und Buchen bestückt sind. Südlich verläuft eine Hochspannungsfreileitung. Weiterhin grenzt nordöstlich ein Waldspielplatz an die zur Überplanung anstehenden Flächen. In einer räumlichen Entfernung von etwa 75 m befindet sich südwestlich eine Grillhütte sowie ein Wanderparkplatz. Außerdem verlaufen in der Umgebung des Plangebiets verschiedene Wanderwege.
Erschließung	Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebiets soll über den „Waldweg“ sowie den o.a. Wanderparkplatz erfolgen. Der Waldkindergarten ist fußläufig an den Wanderparkplatz angebunden. Weiterhin bestehen über das Flurstück 18/2 Wald- bzw. Wirtschaftswege, die den Waldkindergarten an den „Waldweg“ anschließen.
Topographie	Unter anderem bedingt durch die ehemalige Bolzplatz-Nutzung weisen die zur Überplanung anstehenden Flächen geeignete topographische Bedingungen für beabsichtigte Entwicklung auf.

Merkmal	Beschreibung
Ver- und Entsorgung	Gemäß zugrundeliegendem Bauantrag ist die Errichtung von zwei Kompost-WC-Einheiten beabsichtigt, die regelmäßig durch eine Fachfirma geleert werden. Die Wasserversorgung soll nach derzeitigen Erkenntnissen durch die tägliche „Anlieferung“ von Frischwasser durch die Erzieher sichergestellt werden. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll – wie bisher – breitflächig versickern. Weitergehende Einzelheiten sind in den anstehenden Beteiligungsverfahren mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern zu klären.
Schutzgebiete	Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“ (LSG-7100-004). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung anderweitiger fachplanerischer oder -gesetzlicher Schutzgebiete, wie Hochwasserschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, liegen nach den Erkenntnissen zum derzeitigen Planungs- und Verfahrensstand nicht vor.
Größe	Ca. 1,3 ha
Planungsrecht	Lage im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Das Landesentwicklungsprogramm LEP IV Rheinland-Pfalz trifft in seinem zeichnerischen Teil nachzeitigem Erkenntnisstand keine Festlegungen für das Plangebiet.

Der Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 2017 enthält in seinem zeichnerischen Teil keine Festlegungen für das Plangebiet. Die zur Überplanung anstehenden Flächen sind als sonstige Waldflächen dargestellt.

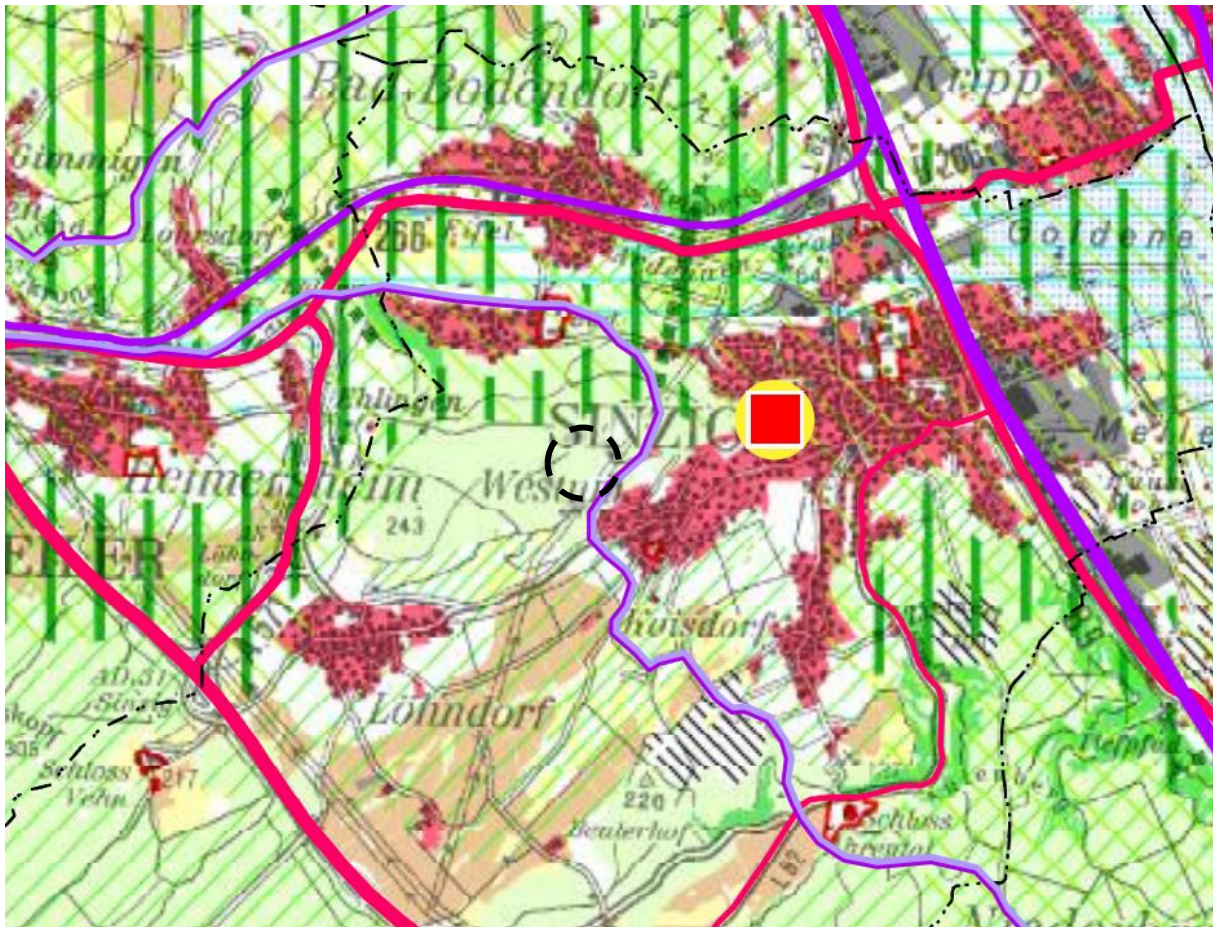


Abb.: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarz gestrichelt), Quelle: Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald.

5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft (Acker) dar, die nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis bewirtschaftet werden sollen sowie als Flächen für Wald und Gehölz, die nach den Prinzipien der naturnahen Waldbewirtschaftung bewirtschaftet werden sollen. Weiterhin ist ein Schutzstreifen einer oberirdischen Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung dargestellt.

Insofern ergibt sich zur Wahrung der Anforderungen an das Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB das Erfordernis nach Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans.

Den entsprechenden Beschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 10.10.2024 beschlossen. Die Flächennutzungsplan-Änderung soll im vorliegenden Planungsfall im sog. vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (**links**) sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes (**rechts**) abgebildet.

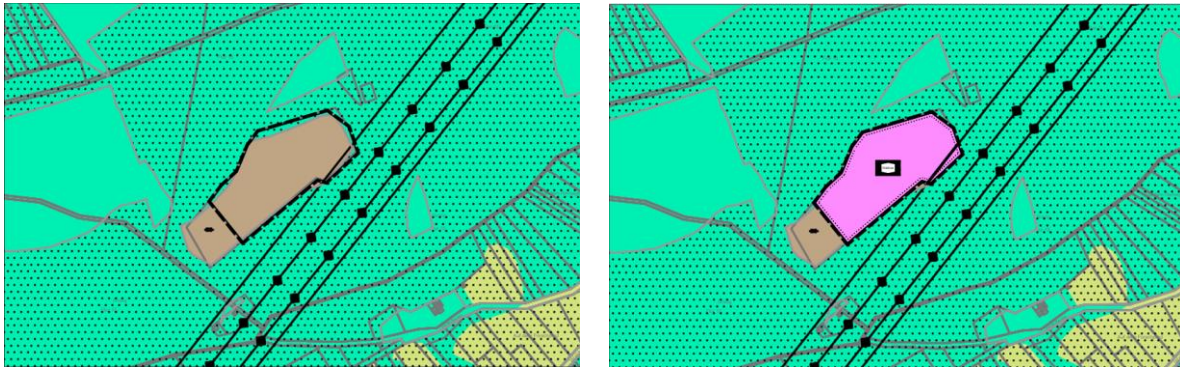


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (links) und der Änderung des Flächennutzungsplanes (rechts), Quelle: Stadtverwaltung Sinzig.

6 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Zur Umsetzung der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsziele ist die Festsetzung einer öffentlichen Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB vorgesehen. Mit dieser Festsetzung werden die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für bauliche Anlagen und Einrichtungen geschaffen, die künftig der Allgemeinheit zur Verfügung stehen und dieser zugutekommen.

Der Begriff „Öffentlich“ verdeutlicht, dass die Anlage nicht nur einem bestimmten Personenkreis zur Verfügung gestellt werden kann, sondern einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich ist. Somit wird einer Zweckentfremdung vorgebeugt.

Neben der flächenhaften Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche wird des Weiteren eine Konkretisierung in Form einer Zweckbestimmung vorgenommen.

Diese Zweckbestimmung ist als „Oberbegriff“ der künftig auf der Gemeinbedarfsfläche zulässigen Nutzungen einzustufen. Durch diese definierte Zweckbestimmung soll der planerische Wille der Stadt zur Umsetzung der in Kapitel 1 der Begründung erwähnten Planungsziele zum Ausdruck gebracht werden.

Des Weiteren bedingt die sensible Lage des Plangebiets auf einer Freifläche innerhalb des Stadtwaldes eine planungsrechtliche Steuerung. Nur auf diese Weise kann ein „Kippen“ bzw. die Zweckentfremdung der angestrebten Nutzungsstruktur planungsrechtlich verhindert werden. Dies wiederum könnte zu nicht gewollten Beeinträchtigungen für die umweltrelevanten Schutzgüter führen.

Grundsätzlich ist die Spanne der möglichen Nutzungen einer Fläche für den Gemeinbedarf groß. Je nach Nutzung können unterschiedliche Auswirkungen von einer Gemeinbedarfsfläche ausgehen.

Aus diesem Grund ist die Darstellung einer konkreten Zweckbestimmung zwingend geboten. Weiterhin besteht auch aus planungsrechtlicher Sicht die Notwendigkeit nach Konkretisierung der Zweckbestimmung, da nur auf dieser Grundlage eine fundierte Zulässigkeitsbeurteilung und eine sachgerechte Abwägung privater und öffentlicher Belange vorgenommen werden kann.

Wie bereits im Kapitel 1 dargelegt, beabsichtigt die Stadt Sinzig zur Erweiterung des Betreuungsangebots die Errichtung eines Waldkindergartens.

Das pädagogische Betreuungskonzept des Kindergartens sieht vor, einen Bauwagen als Basis und Schutz vor Witterungsbedingungen zu nutzen und die überwiegende Zeit im Freien zu verbringen.

Die Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Betreuungseinrichtungen für (Klein-) Kinder ist ein wesentlicher Baustein für eine attraktive Wohngemeinde.

Damit kann insbesondere den in § 1 (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 waren die Schaffung und der Ausbau eines bedarfsgerechten und attraktiven Angebots für die Betreuung der Kinder bis 6 Jahre ein wesentliches Planungsziel der Stadt Sinzig.

In zusammengefasster Form lassen sich folgende Planungsziele definieren:

- Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung und hier insbesondere junger Familien nach Bereitstellung eines entsprechenden Betreuungsangebotes,
- die Sicherung und Weiterentwicklung eines kindgerechten (vorschulischen) Bildungs- und Betreuungsangebotes im Gebiet der Stadt,
- 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,
- pädagogische Erziehung zur waldbezogenen Umweltbildung und -sensibilisierung für den Umweltschutz und Stärkung des Natur- und Verantwortungsbewusstseins für den Lebensraum Wald durch eine gezielte Entwicklungsförderung.

Gegenüber einem „klassischen“ Kindergarten zeichnet sich der Waldkindergarten insbesondere durch naturpädagogische und erfahrungsorientierte Ansätze sowie eine Erziehung, die auf einer unmittelbaren Naturerfahrung basiert, aus. Die Umwelt dient hierbei als didaktischer Raum. Um diesen Alleinstellungsmerkmalen bzw. Besonderheiten der beabsichtigten Betreuungseinrichtung Rechnung zu tragen, wird die Zweckbestimmung im vorliegenden Planungsfall mit „Waldkindergarten“ normiert.

Hiermit wird zudem die Standortabhängigkeit bzw. -gebundenheit des Waldkindergartens in einem unmittelbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Wald hervorgehoben.

Diesbezüglich kann auf eine Standortalternativenprüfung der Stadtverwaltung hingewiesen werden, im Rahmen derer drei unterschiedliche Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als Wald-

kindergarten geprüft worden sind. Hierbei wurden u.a. Vorgaben der Unfallkasse sowie Kriterien der Bundesarbeitsgemeinschaft der Landesverbände der Wald- und Naturkindergärten Deutschland berücksichtigt. Aus der Standortprüfung haben sich die vorliegend zur Überplanung anstehenden Flächen als grundsätzlich geeignet für die beabsichtigte Entwicklung herauskristallisiert.

Der angedachten Zweckbestimmung ist zu entnehmen, dass die pädagogischen Einrichtungen besondere Anforderungen an ihre Umgebung stellen und somit nicht an jedem beliebigen Ort im Stadtgebiet realisiert werden können und sollen.

Für die Erfüllung der angedachten sozialen und pädagogischen Ziele und Zwecke ist die geplante Einrichtung sinnvollerweise im Außenbereich – und hier in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang zum Wald – zu errichten. Nur an solch einem Standort kann den besonderen Anforderungen des Vorhabens an seine Umgebung Rechnung getragen werden.

Mit der Bereitstellung dieser Einrichtungen der naturnahen Erholung und des Lernens in der Natur erweitert die Stadt ihr Angebot im Bereich der öffentlichen Einrichtungen und steigert zugleich ihre Attraktivität als Wohngemeinde für Familien mit Kindern. Das Bildungs- und Betreuungsangebot „naturnaher“ und naturinteressierter Gruppen erfährt eine nicht unerhebliche Aufwertung und Stärkung des Naturerlebens.

Insgesamt ist eine positive Wirkung für das gemeinschaftliche Miteinander und somit eine nachhaltige Stärkung des Stadtlebens bzw. der Gemeinschaft das angestrebte Ziel der Stadt.

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 Einrichtung in der Stadt richtet sich an die Betreuung von Kindern im Vorschulalter, weshalb in der Textfestsetzung eine entsprechende Konkretisierung normiert ist.

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 im Gemeindegebiet befriedigt bzw. gedeckt werden.

In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass es sich bei der Kindertagesstätte nicht um eine reine gebietsbezogene Einrichtung i.S. des § 3 (2) Nr. 2 BauNVO handelt.

Im Hinblick auf den künftigen Einzugsbereich kann eine feste Gebietsabgrenzung, wie dies im Zulässigkeitskatalog zum reinen Wohngebiet in § 3 (2) Nr. 2 BauNVO verankert ist, im vorliegenden Fall nicht vorgenommen werden.

Dies bedeutet damit auch, dass der Einzugsbereich nicht durch das Kriterium der fußläufigen Erreichbarkeit abgegrenzt werden kann. Vielmehr ergibt sich ein übergebietlicher Einzugsbereich. Aus der sich hieraus ergebenden Wegelänge werden die Eltern auf die Nutzung des Kraftfahrzeugs angewiesen sein. Zusätzlich kann der Einsatz öffentlicher Verkehrsmittel wie z.B. ein „Kindergartenbus“ in Frage kommen.

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 und als sozialadäquat hinzunehmen.

Neben der o.a. Hauptnutzung sind innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche bauliche und sonstige Anlagen und Einrichtungen zulässig, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur definierten Zweckbestimmung stehen.

Der in den Textfestsetzungen definierte Zulässigkeitskatalog beinhaltet die zur angestrebten Hauptnutzung dazugehörigen Zubehöranlagen.

Neben der Zulässigkeit von baulichen Anlagen ist ebenso die Unterbringung von Spiel/ Lern- und Kommunikationsflächen für alle Altersgruppe zulässig. Diese Anlagen sind eine wichtige Voraussetzung, um die definierten Planungsziele umsetzen zu können. Auf diese Weise kann eine funktionale und nutzergerechte Ausstattung der Gemeinbedarfseinrichtung unterstützt werden. Die Oberflächen der innerhalb dieser Flächen notwendigen Wege für die innere Erschließung der einzelnen Nutzer-/ Funktionsbereiche sollen mit wasserdurchlässigen Materialien errichtet werden. Damit wird der Lage innerhalb des Stadtwaldes entsprochen und eine der Umgebung entsprechende Ausgestaltung der Wege angestrebt. Gleichzeitig wird eine Minimierung der Versiegelung erreicht, was zu einem schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden beiträgt.

Als weitere Zubehöranlagen werden bauliche Anlagen wie z.B. Hinweisschilder, Abstellplätze für Fahrräder, Spiel- und Lerngeräte und offene Einfriedungen in Form von Zäunen und Hecken für zulässig erklärt. Weiterhin lässt der definierte Zulässigkeitskatalog die Errichtung von baulichen Anlagen und Einrichtungen zu, die dem Abstellen und der Lagerung von funktionalen Gebrauchsgegenständen (z.B. Schilder, Werkzeug, Material und Gerätschaften, Zelten o.ä.) dienen. Diese Anlagen und Einrichtungen sind für die Gewährleistung eines funktionalen Betriebs der definierten Zweckbestimmung sinnvoll.

Stellplätze für die Unterbringung des gebietsbezogenen Verkehrs dürfen nur innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf errichtet werden. Auf diese Weise soll ein „wildes“ Parken außerhalb der Gemeinbedarfsfläche unterbunden werden.

Einfriedungen sind in Form von Strauchhecken und / oder offenen Zäunen wie z.B. Maschen- drahtzaun, Latten- und Pfahlzaun zulässig. Diese Anlagen dienen dem Schutz der Gemeinbedarfsfläche vor dem Zutritt von unbefugten Personen und leisten grundsätzlich einen Schutz vor Vandalismus und Diebstahl. Die bereits erwähnte Lage der Gemeinbedarfsfläche führt zur Zulässigkeit von nur offenen Zäunen. Eine eingemauerte Wirkung, die von geschlossenen Einfriedungen ausgeht, kann mit dieser Regelung vermieden werden. Diese Art von Einfriedungen würde den „wesensfremden“ Eindruck der hinzukommenden baulichen Anlagen verstärken und zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes führen.

Eine wesentliche Voraussetzung für die Zulässigkeit der definierten Zubehöranlagen und -flächen ist der räumlich-funktionale Zusammenhang zur Hauptnutzung. Diese Zulässigkeits-Koppelung dient der zielkonformen Umsetzung der gemeindlichen Planungsziele und definierten Zweckbestimmung bzw. der Vermeidung einer möglichen Zweckentfremdung.

Mit dieser Vorgehensweise wird der Planvollzugsebene eine eindeutige planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeitsbeurteilung vorgegeben und soll die Umsetzung der städtischen Planungsziele sichern.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich durch verschiedene Bestimmungsfaktoren wie die Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl sowie die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden.

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich der Bebauungsplan an dem Ziel nach Gewährleistung einer funktions- und nutzergerechten Grundstücksausnutzung entsprechend den definierten Zweckbestimmungen.

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung regelt der vorliegende Bebauungsplan lediglich die höchstzulässige Grundflächenzahl sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

Für die Festsetzung der „sonstigen“ zum Maß der baulichen Nutzung gehörenden Inhalte wie Zahl der Vollgeschosse oder Geschoßflächenzahl besteht im vorliegenden Planungsfall kein städtebauliches Erfordernis.

6.2.1 Grundflächenzahl

Mit der Nutzung der Festsetzungsmöglichkeit der Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt im Bebauungsplan grundsätzlich die Steuerung der zulässigen Bodenversiegelung bzw. der Flächeninanspruchnahme. Hierbei sind die das Schutzgut Boden grundsätzlich schützenden Vorgaben, wie etwa das Optimierungsgebot gemäß § 1a (2) BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, zu berücksichtigen.

Insofern wird mit der Festsetzung zur höchstzulässigen Grundflächenzahl die Begrenzung der Bodenversiegelung und somit das flächensparende Bauen angestrebt. Zugleich soll jedoch eine bedarfs- und funktionsgerechte Ausnutzung des Plangebiets zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der in Kapitel 1 dargelegten Planungsziele ermöglicht werden.

Für die Gemeinbedarfsfläche ist eine hohe Eingriffsintensität zu erwarten, die neben der Flächeninanspruchnahme durch das „Hauptgebäude“ insbesondere in der Bereitstellung eines umfangreichen Flächenangebots für die Spiel- und Freiflächen begründet liegt.

Vor diesem Hintergrund wird die GRZ mit 0,6 festgesetzt.

Zur Minimierung möglicher Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser ist im Bebauungsplan zudem eine Regelung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Flächen wie etwa Stellplätzen, Kommunikationsflächen und Freisitzen getroffen. Diese sollen dauerhaft mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster und vergleichbaren Materialien befestigt werden, sofern keine öffentlich-rechtlichen Belange entgegenstehen.

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungsmöglichkeiten zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO dienen der dreidimensionalen Steuerung des Maßes baulicher Nutzung insbesondere zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach § 1 (5) BauGB.

Ein Regelungsbedarf zur Steuerung der Dreidimensionalität bzw. Höhenentwicklung baulicher Anlagen ergibt sich aus städtebaulicher Sicht aufgrund der Lage des Plangebiets im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Das Ziel des Bebauungsplans ist die Gewährleistung einer möglichst verträglichen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild. Zugleich ist es jedoch das gemeindliche Planungsziel einen funktions- und bedarfsgerechten Betrieb der Anlagen und Einrichtungen zu gewährleisten.

In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass sich das Erscheinungsbild der Landschaft – unabhängig von der Höhenentwicklung baulicher Anlagen – durch die zu erwartende Bebauung ohnehin verändern wird. Insofern dienen die Festsetzungen der Begrenzung bzw. Reduzierung der Auswirkungen auf die Belange des Landschaftsbildes.

Diesbezüglich sind vorhandene anthropogene Überprägungen und Belastungen des Landschaftsbildes in der räumlichen Umgebung anzuführen, wie beispielsweise die südlich verlaufende Hochspannungsfreileitung.

Bei der Höhenregelung für Gebäude werden die oberen Maßbezugspunkte im Hinblick auf die Umsetzung eines Gebäudes mit einem geneigten Dach oder Flachdach definiert. Auf diese Weise werden der Planvollzugsebene eindeutige Vorgaben an die Hand gegeben.

Als unterer Maßbezugspunkt wird die jeweils an die bauliche Anlage und Einrichtung angrenzende Geländeoberfläche gemäß § 2 (6) Landesbauordnung (LBauO) festgelegt.

Gemäß der Vorgabe des § 2 (6) ist die Geländeoberfläche von der Bauaufsichtsbehörde in den anstehenden Genehmigungsverfahren festzulegen.

6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.3.1 Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen

Um dem ökologischen Grundgedanken nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Minimierung von Auswirkungen für die Schutzgüter Wasser und Boden in gewisser Art gerecht werden zu können, setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 20 BauGB fest, dass für die Oberflächengestaltung der Wege, Stellplätze, Spiel- und Lernflächen sowie Kommunikations- und Aufenthaltsflächen versickerungsfähiges Material wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien verwendet werden sollen.

Allerdings dürfen dieser Befestigungsart keine öffentlich-rechtlichen Belange entgegenstehen wie z.B. Belange der Barrierefreiheit. Dies ist abschließend in der Ebene der Baugenehmigung auf der Grundlage der konkreten Antragsunterlagen zu klären.

6.3.2 Pflanzung einer Strauchhecke

Die Lage des Plangebiets im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB erfordert Maßnahmen zur verträglichen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Die Wirkung einer baulichen Anlage auf das Orts- und Landschaftsbild wird von verschiedenen Faktoren wie der Topographie und maßgeblich von der Sicht- und Erkennbarkeit geprägt und bestimmt.

Neben den bereits oben beschriebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, u.a. mit einer Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen, zur Minimierung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ist in der Planurkunde zum Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25a BauGB eine Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur randlichen Eingrünung festgesetzt, um eine gesamtheitliche Einbindung in das Landschaftsbild so weit wie möglich zu unterstützen und zugleich den Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren.

Innerhalb der in der Planurkunde festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine randliche Eingrünung mit einer Mindestbreite von 3 m in Form einer dreireihig „auf Lücke“ gepflanzten heckenartigen Strauchpflanzung zu entwickeln sowie dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern hat 1,5 m und der Reihenabstand 1,5 m zu betragen, sodass im Laufe der Zeit eine dichte Heckenstruktur entsteht. Die Gehölzpflanzung muss in mehreren Gruppen auf 4 bis 6 m Länge erfolgen, um zu vermeiden, dass wuchsschwächere Arten innerhalb der Hecke unterdrückt werden. Die Artenzusammensetzung der einzelnen Gruppen hat innerhalb der gesamten Hecke frei abzuwechseln.

Zur Berücksichtigung der vorhandenen naturräumlichen Gegebenheiten wird eine Auswahl von geeigneten Pflanzen gegeben, die um heimische, standortangepasste Gehölze erweitert werden kann.

Neben der Abschirm- und Einbindungswirkung leistet der Pflanzstreifen eine „ökologische“ Funktion als Lebensraum für Klein- und Kleinsttiere und insofern einen Beitrag zur Steigerung der Artenvielfalt und Biodiversität.

Zur Gewährleistung einer möglichst wirkungsvollen Einbindung in das Landschaftsbild erfolgt innerhalb der „Anpflanzfläche“ ein grundsätzlicher Ausschluss baulicher Anlagen und Einrichtungen. Hierdurch soll eine grundsätzlich zusammenhängende und „geschlossene“ Bepflanzung ermöglicht werden.

Bauliche Anlagen sind mit Ausnahme der nachfolgend aufgelisteten Anlagen innerhalb der festgesetzten Fläche unzulässig:

- a) Einfriedungen in Form einer offenen Zaunanlage,

Bei Errichtung einer Zaunanlage ist die Strauchpflanzung an der Außenseite dieser Einfriedung anzulegen. Als Außenseite ist der Bereich zwischen Einfriedung und der angrenzenden Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gemäß § 9 (7) BauGB definiert.

- b) unterirdische bauliche Anlagen und Einrichtungen wie z.B. zum Brandschutz (Löschwasser-Behälter),
- c) eine Zufahrt mit einer Breite von höchstens 6 m.

Die Maßnahme ist spätestens in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

7 INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN DER VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Wasserversorgung

Gemäß zugrundeliegendem Bauantrag ist die Errichtung von zwei Kompost-WC-Einheiten beabsichtigt, die regelmäßig durch eine Fachfirma geleert werden.

Die Wasserversorgung soll nach derzeitigen Erkenntnissen durch die tägliche „Anlieferung“ von Frischwasser durch die Erzieher sichergestellt werden.

Weitergehende Einzelheiten – insbesondere zur Löschwasserversorgung – sind im anstehenden Beteiligungsverfahren mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern zu klären.

7.2 Abwasserbeseitigung

Die Sicherstellung der Abwasserbeseitigung ergibt sich aus dem Gebot einer städtebaulichen geordneten Entwicklung und setzt eine Entwässerung der Schmutz- und Niederschlagswasser voraus.

Gemäß zugrundeliegendem Bauantrag ist die Errichtung von zwei Kompost-WC-Einheiten beabsichtigt, die regelmäßig durch eine Fachfirma geleert werden.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll – wie bisher – breitflächig versickern.

Diesbezügliche Einzelheiten sind im anstehenden Beteiligungsverfahren mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern zu klären.

Darüber hinaus wird die Sammlung der anfallenden Niederschlagswasser und eine damit einhergehende Brauchwassernutzung empfohlen.

7.3 Starkregen

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB, der Berücksichtigung der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit nach § 1 (6) Nr. 7 lit. c BauGB und der Berücksichtigung der Auswirkungen durch die zu erwartende Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen gemäß § 1 (6) Nr. 7 lit. j BauGB bedarf es einer Betrachtung einer möglichen Gefährdung bei Starkregenereignissen. Für die planende Gemeinde ergibt sich aus den angeführten Belangen bereits in der Ebene der Bauleitplanung die Verpflichtung zur Gewährleistung einer allgemeinen Gefahrenabwehr und -vorsorge. Die Anforderungen bedeuten, dass bereits im Rahmen der Planung die Verpflichtung besteht, mögliche Gefahrensituationen zu ermitteln und in die planerische Abwägung einzustellen.

An dieser Stelle ist abermals darauf hinzuweisen, dass mit vorliegender Bauleitplanung keine planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung baulicher Anlagen herbeigeführt werden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen.

Weiterhin kann auf bestehende fachgesetzliche und bauordnungsrechtliche Verpflichtungen zum Schutz vor möglichen Beeinträchtigungen durch Starkregenereignisse für jede Privatperson auf der nachgelagerten Planvollzugsebene verwiesen werden. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die gesetzlichen Regelungen des § 5 (2) WHG sowie die §§ 3, 13 und 14 LBauO anzuführen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Auszug aus der Sturzflutkarte des Landesamtes für Umwelt mit Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereichs vorliegenden Bebauungsplans und der Betroffenheit bei einem extremen Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 – 136 mm in 4 Stunden.

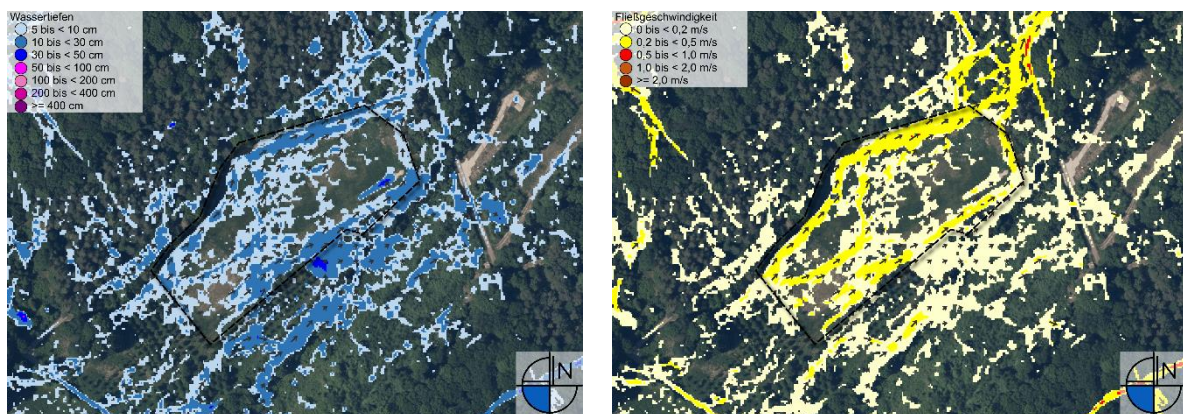


Abb.: Auszug aus der Sturzflutkarte mit **Wassertiefen** (links) und **Fließgeschwindigkeiten** (rechts) bei einem extremen Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 – 136 mm in 4 Stunden und Kennzeichnung des Geltungsbereichs (= schwarz), Quelle Digitale Orthophotos: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP2025, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]; Quelle Sturzflutkarte: Landesamt für Umwelt.

Die Starkregenkarten zeigen für das Plangebiet Fließgeschwindigkeiten von bis zu 0,2 bis < 0,5 m/s mit Wassertiefen von bis zu 10 bis < 30 cm.

7.4 Stromversorgung

Die Sicherstellung einer Stromversorgung ist im anstehenden Beteiligungsverfahren mit den zuständigen Versorgungsträgern zu klären.

8 BODENORDNUNG

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist kein förmliches Bodenordnungsverfahren nach den §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

9 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz des Bebauungsplans stellt sich wie folgt dar:

Festsetzung	Flächengröße (ca. Angabe in ha)
Waldkindergarten	1,3
Räumlicher Geltungsbereich	1,3