

Ortsgemeinde Neuhäusel



Bebauungsplan „Eisenköppel-Börnchen“

2. Änderung und Erweiterung

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand:
Satzungsfassung

Begründung
(Satzungsfassung)

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
1.2	Änderung des Geltungsbereiches	5
1.3	Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets	5
1.4	Eigentumsverhältnisse	5
2.	Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen	5
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	5
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	6
2.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	7
2.4	Schutzgebietsausweisung	8
3.	Wesentliche Planungsvarianten	9
4.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise	9
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
4.4	Landespflegerische Festsetzungen / Eingriffs- / Ausgleichsregelung	11
4.5	Belange des Natur- und Artenschutzes	13
4.6	Verkehrliche Erschließung	15
4.7	Ver- und Entsorgung	15
4.8	Starkregen-/ Sturzflutenereignisse	17
4.9	Wald-/ Forstbelange	18
5.	Sonstige Hinweise und Empfehlungen in den textlichen Festsetzungen	20
6.	Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes	21
7.	Kosten und Finanzierung	21

Begründung
(Satzungsfassung)

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Abgrenzung des Geltungsbereiches, 2. Änderung in Rot und des rechtskräftigen Bebauungsplanes, 1. Änderung in Blau (unmaßstäblich)	3
Abb. 2:	Auszug aus dem Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	6
Abb. 3:	Auszug wirksamer Flächennutzungsplan (blaue Abgrenzung)	8
Abb. 4:	Entwässerungsgesuch, Darstellung der Dachflächen/Grundstücksflächen	16
Abb. 5:	Darstellung eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses (SRI 10, vier Stunden) im Geltungsbereich (grüne Abgrenzung)	18

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes	21
---------	---	----

Anlagen:

- Ortsgemeinde Neuhäusel, Bebauungsplan „Eisenköppel-Börnchen“, 2. Änderung und Erweiterung, **Umweltbericht** gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung, Kocks Consult GmbH, Koblenz, Stand: 10/2025
- **Zwischenbericht Fachbeitrag Artenschutz**, Vorhaben: Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Eisenköppel-Börnchen“ zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte in Neuhäusel, hipposideros - Büro für Landschaftsplanung und Ökosystemmanagement, Breitscheid, Stand: 14.04.2025
- **Fachbeitrag Artenschutz**, Vorhaben: Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Eisenköppel-Börnchen“ zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte in Neuhäusel, hipposideros - Büro für Landschaftsplanung und Ökosystemmanagement, Breitscheid, Stand: 27.10.2025

Begründung
(Satzungsfassung)

1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren

Die Ortsgemeinde Neuhäusel plant die Erweiterung ihres bestehenden Kindergartens / Kindertagesstätte (Gemarkung Neuhäusel, Flur 3, Flurstück 222). Hierzu ist eine Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Eisenköp-pel-Börnchen“ zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Kita-Gebäudes inkl. Außengelände erforderlich.

Die geplante Erweiterung der Kindertagesstätte soll in nördliche Richtung auf einem Waldgrundstück vorgesehen werden (Teilfläche aus Flst. 1). Dabei soll ein bestehender Fußweg (Teilfläche aus Flst. 105) in die Erweiterungsfläche integriert werden. Der Geltungsbereich misst eine Plangebietsgröße von rund 6.600 m².



Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches, 2. Änderung in Rot und des rechtskräftigen Bebauungsplanes, 1. Änderung in Blau (unmaßstäblich)

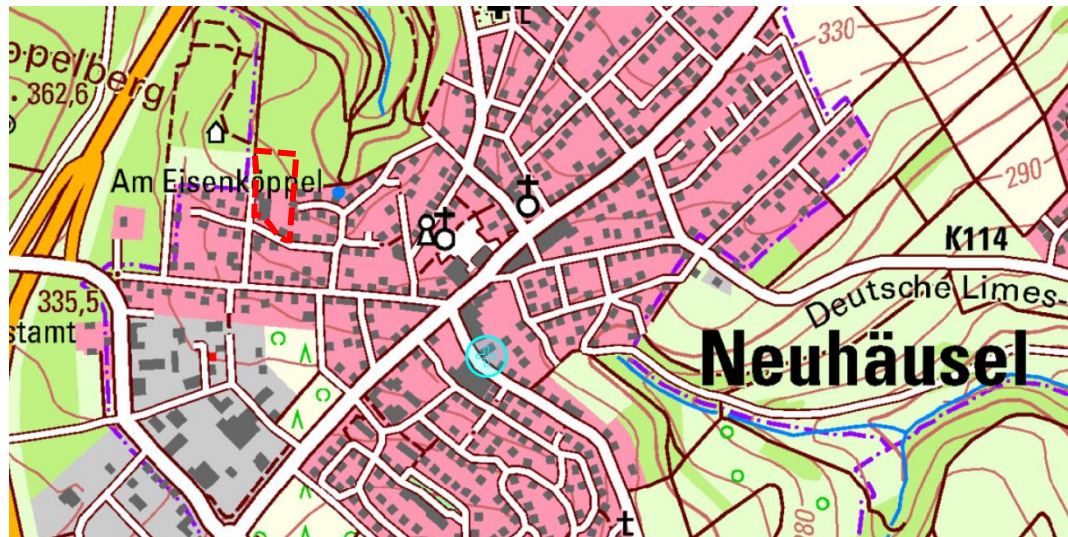
Begründung
(Satzungsfassung)

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur ist die Bestandsfläche bereits als Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ dargestellt. Die Erweiterungsfläche wird aktuell als Fläche für den Wald dargestellt.

Das Bebauungsplanverfahren ist im zweistufigen Regelverfahren durchzuführen. Gemäß § 2 a BauGB ist eine Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (§ 1a BauGB) erforderlich.

1.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans befindet sich in der Gemarkung Neuhäusel, Flur 3 und umfasst Teilflächen aus den Flurstücken 1 und 105 sowie die Fläche des bestehenden Kindergartens (Gemarkung Neuhäusel, Flur 9, Flurstück 222).



Lage des Geltungsbereiches, s. rote Abgrenzung (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich bzw. die Erweiterungsfläche liegt nordöstlich der Ortslage und besteht aktuell hauptsächlich aus Waldflächen. Ein bestehender Fußweg (Teilfläche aus Flst. 105), der nördlich der Kita verläuft und an die Straßen Eisenköppel anschließt, wird aufgegeben und zusätzlich in die Erweiterungsfläche integriert. Der Geltungsbereich wird im Norden und Osten durch Wald bzw. private Grünflächen begrenzt. Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Straßen Eisenköppel und im Süden durch die Straße Schulfeld begrenzt. Die Zufahrt zum Geltungsbereich soll weiterhin über die südlich anschließende Straße „Schulfeld“, bzw. die Straße Eisenköppel erfolgen.

Die Zufahrtsstraße „Eisenköppel“ führt gen Süden auf die Simmerner Straße, die in östliche Richtung zur Ortsmitte führt, wo sie auf die Hauptstraße anschließt, die gen Westen zur B 49 in Richtung Koblenz und gen Osten zur B 49 in Richtung Montabaur und angrenzenden Gemeinden führt.

Begründung
(Satzungsfassung)

1.2 Änderung des Geltungsbereiches

Zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens „Eisenköppel-Börnchen“ als 2. Änderung und Erweiterung wurde ein Geltungsbereich gewählt, der eine ausreichende Erweiterungsfläche berücksichtigen sollte, die potentielle auch zusätzliche Stellplatzflächen und einem größeren Außengelände für die Kita-Erweiterung berücksichtigen sollte. Zum jetzigen Stand der Planung des Architektenentwurfes und im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde Neuhäusel wurde entschieden, den Geltungsbereich zu reduzieren. So kann zum einen Kosten gespart werden, die für Verwirklichung des Projektes relevant sind, zum anderen ist ein Eingriff in den angrenzenden Wald geringer, sodass die Umweltbelange wohlwollend berücksichtigt werden können. Zusätzlich führt der angepasste Geltungsbereich auch zu einer Reduzierung der umweltrelevanten Ausgleichsmaßnahmen, die ebenfalls das Projektvorhaben wirtschaftlich entlasten.

1.3 Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets

Das Plangebiet für den Änderungs- bzw. Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes „Eisenköppel-Börnchen“ liegt im Nordwesten der Ortsgemeinde Neuhäusel und misst eine Größe von ca. 6.600 m². Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Wohnstraße „Eisenköppel“, die gen Süden an die Simmerner Straße bzw. im weiteren Verlauf an die Hauptstraße anschließt, die Haupteerschließungsstraße in Richtung benachbarter Ortslagen. Zusätzlich gibt es noch eine fußläufige Wegeverbindung zwischen den Straßen „Eisenköppel“ im Westen und „Zum Börnchen“ im Osten, die die angrenzenden Wohngebiete fußläufig miteinander verbinden. Diese Wegeverbindung wird jedoch nach Umsetzung der geplanten Kita-Erweiterung nicht weiterverfolgt und zurückgenommen.

Aktuell wird der nördliche Erweiterungsbereich zur bestehenden Kindergartenfläche als Waldfläche genutzt, sodass hierfür ein Ausgleich nach Landeswaldgesetz (LWaldG) Rheinland-Pfalz erfolgen muss.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die für den Geltungsbereich erforderlichen Flächen befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde Neuhäusel.

2. Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Die Ortsgemeinde Neuhäusel befindet sich innerhalb eines verdichteten Bereichs mit disperser Siedlungsstruktur und gehört zum Verdichtungsraum des Mittelzentrums Bad Ems mit hoher Zentrenreichbarkeit (8-20 Zentren in weniger als 30 PKW-Minuten).

Begründung
(Satzungsfassung)

Innerhalb des Landesentwicklungsprogramms werden für das Plangebiet Überlagerungen der Darstellung von überregionalen Straßenverbindungen (hier die B 49) bzw. von dem Symbol „Oberzentraler Entwicklungsschwerpunkte bezogen auf das Oberzentrum Koblenz“ überlagert. Zu erkennen ist, dass sich der Planbereich bzw. die Region innerhalb des landesweit bedeutsamen Bereichs für Erholung und Tourismus (hellgrüne Schrägschraffur) befindet.

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

Die Ortsgemeinde Neuhäusel befindet sich im Versorgungsbereich des Mittelzentrums Bad Ems, dessen Gemeinden als verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur aufgeführt werden. Ebenso befindet sich die Ortsgemeinde Neuhäusel innerhalb des besonders planungsbedürftigen Raums Koblenz/Neuwied bzw. Mittelrheintal.

In der folgenden Abbildung werden die wichtigsten, den Bebauungsplan betreffenden Aussagen aus dem derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 dargestellt.



Abb. 2: Auszug aus dem Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

Somit befindet sich das Plangebiet innerhalb eines

- Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus (G), grüne Schrägschraffur,
- Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz (G), blaue horizontale Schraffur und innerhalb eines
- Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (G), schwarze Kreise mit blauer Füllung.

Die Fläche des bestehenden Kindergartens wird als Sonderbaufläche mit einer roten Umrandung dargestellt.

Begründung
(Satzungsfassung)

Der Textband des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2017 trifft zusätzlich u.a. folgende für den Bebauungsplan relevanten Aussagen:

„G 97: In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (Karte 7) soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“¹

Das Plangebiet grenzt direkt an bestehende Siedlungsflächen an, sodass das bestehende Landschaftsbild nicht nachteilig beeinträchtigt wird. Ebenfalls befinden sich im Umfeld zum Plangebiet keine touristisch geprägten oder Premium-Wanderwege, auf die die Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Einfluss nehmen könnte. Die bestehenden örtlichen Wanderwege bzw. Zuwegungen in die nördlich angrenzenden Waldgebiete und Naherholungsgebiete bleiben für die Bevölkerung erhalten.

„G 66: In den Vorbehaltsgebieten Grundwasserschutz sollen nachteilige Veränderungen der Wasserressourcen in quantitativer oder qualitativer Hinsicht vermieden werden. Bei allen Planungen in den Vorbehaltsgebieten ist hierzu den Belangen des Grundwasserschutzes besonderes Gewicht beizumessen.“²

Dadurch dass das künftige Plangebiet mit einer Größe von ca. 6.000 m² als überschaubare Erweiterung anerkannt werden kann und sich direkt zum Siedlungsgebiet befindet, werden keine Beeinträchtigungen des Vorbehaltsgebiet erwartet.

„G 74: In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden.“³

Es wird nicht davon ausgegangen, dass sich die klimatischen Bedingungen durch die Erweiterungsfläche verschlechtern. Kindertagesstätten sollen heutzutage mit einem großen begrünten Freigelände mit Gehölzstrukturen entwickelt werden. Zusätzlich können durch Festsetzungen zu Baumpflanzungen Maßnahmen getroffen werden, die zu einer klimaökologischen Verbesserung beitragen können.

2.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die maßgebliche Fläche für den Erweiterungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur als Fläche für den Wald dargestellt. Das in einem Sechseck eingerahmte Ö bedeutet, dass es sich vorliegend um eine Kompensationsfläche handeln sollte. Im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplans „Eisenköppel-Börnchen“ sollte hier als landespflegerische Maßnahme ein „ökologischer Waldrand“ aufgebaut werden. Eine entsprechende Absprache erfolgte zwischen der Ortsgemeinde und der Forstverwaltung. Die betreffende Fläche wurde jedoch dem "Öko- Konto" zugeführt, da diese Fläche nicht zur Kompensation des Eingriffs durch das neu geplante Wohnbaugelände benötigt wurde.

¹ Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017, S. 50

² Ebenda, S. 39

³ Ebenda, S. 41

Begründung
(Satzungsfassung)

Die Fläche des bestehenden Kindergartens wird als Gemeinbedarfsfläche Kindergarten dargestellt.



Abb. 3: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan (blaue Abgrenzung)

Der Bebauungsplan entspricht somit nicht vollständig den Anforderungen des § 8 (2) BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Die Verbandsgemeinde Montabaur befindet sich in einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Montabaur soll die Darstellung der Fläche als Gemeinbedarfsfläche erfolgen.

2.4 Schutzgebietsausweisung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsraums „Horchheimer Höhe“ (324.00)¹ sowie vollständig im Naturpark Nassau mit der Kennung NTP-7000-003.

Weitere Schutzgebiete sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Für das Plangebiet weist das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz keine Einträge aus.

¹ https://landschaften.naturschutz.rlp.de/landschaftsraeume.php?lr_nr=324.00, Stand: 09.09.2024

Begründung
(Satzungsfassung)

In einer Entfernung von ca. 195 m gen Nordosten befindet sich innerhalb der Ortslage der Eisenbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Auswirkungen auf das Gewässer oder durch das Gewässer auf das Plangebiet werden nicht erwartet.

3. Wesentliche Planungsvarianten

Auf Grundlage der städtebaulichen Planungsziele (Schaffung von zusätzlichen Betreuungsplätzen innerhalb einer wohnraumstarken Gemeinde im Umkreis des Oberzentrums Koblenz) wurde von Seiten der Gemeinde die Erweiterungsfläche im direkten Bezug zur bestehenden Kindertagesstätte gewählt. Durch Erweiterung der bestehenden Kita ergeben sich organisatorische und wirtschaftliche Synergieeffekte. Ebenfalls wird durch die direkte Lage innerhalb eines Wohngebietes und durch das anschließende, durch Natur geprägte Umfeld, ein funktionaler Rahmen geschaffen, der die Arrondierung einer Kita in das städtebaulich vorgeprägte bestehende Siedlungsumfeld begünstigt.

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise

4.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Eisenköppel-Börnchen“ wird (für die Erweiterungsfläche analog zur Bestands-Kita) eine Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Hierdurch kann dem primären städtebaulichen Ziel, der Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte (Kita), am geeignetsten Rechnung getragen werden. Die Gemeinbedarfsfläche wird mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Bauleitplanerisch zulässig erklärt werden in den textlichen Festsetzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche, neben der Errichtung einer Kita als Hauptnutzung, alle in einem funktionalen Zusammenhang mit dieser Hauptnutzung stehenden baulichen Anlagen, wie z.B. Stellplätze, Zu- und Abfahrten, Wege und Außenspielflächen mit Spielgeräten und Spielelementen sowie sonstige für eine Kita erforderliche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt geregelt:

Grundflächenzahl (GRZ): Die maximale Beanspruchung der Fläche durch die vorgenannten baulichen Anlagen wird mit einer GRZ von maximal 0,6 entsprechend begrenzt. Eine Überschreitung dieser GRZ wird für unzulässig erklärt. Die Festsetzung dient sowohl der Schaffung eines angemessenen Verhältnisses zwischen bebauter und unbebauter Fläche und ermöglicht gleichzeitig im Rahmen einer späteren Detailplanung auf deren Anforderungen oder Rahmenbedingungen einzugehen. Dem Ziel des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß

Begründung
(Satzungsfassung)

§ 1a Abs. 2 BauGB wird ebenfalls durch das o.a. Überschreitungsverbot Rechnung getragen.

Die **Festsetzung eines Vollgeschosses** orientiert sich zum einen an dem Bestandsgebäude, zum anderen dient sie einer barrierefreien Gebäudeentwicklung, die innerhalb von Kindertagesstätten an Priorität zunimmt. Durch die Begrenzung auf ein Vollgeschoss wird weiterhin in Bezug auf die örtliche Situation / angrenzender Waldbereich eine mit dem Landschaftsbild verträgliche Höhenbeschränkung sichergestellt.

Überbaubare Grundstücksfläche: Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzungen von Baugrenzen in der Planurkunde begrenzt. Dabei werden die neuen Baugrenzen innerhalb der Erweiterungsfläche an die bestehenden Baugrenzen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan zeichnerisch angeschlossen, um die geplante Erweiterung des Hauptgebäudes in nördliche Richtung planungsrechtlich zu sichern.

Insbesondere die Entwicklung eines barrierefreien Gebäudes sowie der Flächenbedarf der Kita, welche auch mobilitätseingeschränkte Kinder berücksichtigen und demnach eine ebenerdige / barrierefreie Erreichbarkeit der Räume und des Außengeländes entwickelt werden soll, bestimmen die überbaubare Grundstücksfläche. Aus diesem Grund wurde die Festsetzung des Baufensters großzügig bemessen.

In der Gemeinbedarfsfläche wird weiterhin eine **abweichende Bauweise** festgesetzt. Gebäude sind hier entsprechend der offenen Bebauung mit Grenzabstand zu errichten. Abweichend von der offenen Bebauung wird eine Bebauung mit über 50 m Länge als zulässig erklärt. Die bauordnungsrechtlichen Erfordernisse einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung werden durch die Festsetzung einer offenen Bauweise Rechnung getragen. Das bestehende Kita-Hauptgebäude misst aktuell eine Länge von ca. 35 m. Durch die geplante Vergrößerung des Baufensters um ca. 40 m könnte das Bestandsgebäude und der hieran geplante Anbau / Erweiterungsbau eine Gesamtlänge von über 50 m überschreiten, die die Festsetzung einer abweichenden Bauweise folgerichtig erfordert.

4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für eine naturnahe Gliederung des Plangebietes und zur Sicherung der verfolgten Nutzung einer Kindertagesstätte sind Einfriedungen mit einheimischen Laubgehölzhecken, Holzzäunen und transparente Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen zulässig. Aufgrund der besonderen Sicherheitsanforderungen einer Kindertagesstätte wurden technische Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m als zulässig erklärt. Nicht baulich genutzte Flächen der Gemeinbedarfsfläche sind als Spiel- und Lernort im Freien vielfältig und so weit wie möglich naturnah zu begrünen.

Begründung
(Satzungsfassung)

4.4 Landespflegerische Festsetzungen / Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Die landespflegerischen Festsetzungen dienen der Sicherung einer grünordnerischen Mindestgestaltungs- und Begrünungsqualität im Plangebiet und dienen gleichfalls auch den Belangen von Natur und Landschaft inkl. des Artenschutzes.

Durch die im B-Plan festgelegten Begrünungsmaßnahmen werden die vorhabenbedingt klimatischen Auswirkungen von baulichen Anlagen erheblich gemindert.

Zur Unterstützung von ökologischen Strukturen und zur Minderung der klimatischen Versiegelungsauswirkungen sind baulich nicht genutzte Flächen als Ziergarten und /oder Nutzgarten im Bereich der Kindertagesstätte durch die Anlage von gärtnerisch gepflegten Bereichen (z.B. Spiel-Rasen, Gehölzgruppen, blütenreiche Hochstauden u. ä.) bevorzugt mit heimischen, ungiftigen Wildstauden und Wildkräutern mit hohem Blühaspekt herzustellen und zu erhalten.

Nach Durchführung der Eingriffsbewertung gemäß „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in RLP“ ergab sich ein positiver Wert in Höhe von **9.030 Biotopwertpunkten** (BW). Somit ist eine **Kompensation** erforderlich.

Zur Kompensation der bilanzierten Biotopwertpunkte werden folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt werden:

Vermeidungsmaßnahmen

V 1: Erhalt des vorhandenen Einzelbaumes /Eiche, autochthon, alte Ausprägung, Umfang ca. 280 cm

Schutzmaßnahmen während der Bauzeit für Wurzel- Stamm- und Kronenbereich gemäß R SBB (2023).

V 2: Im Bereich der Gemeinbedarfs-Erweiterungsfläche mit einer Größe von 1.322 m² sind mindestens 40 % (= 529 m²) als struktureiche Grünanlage mit verschiedenen Gehölz-, Beet- und Rasenbereichen herzustellen.

Die Bereiche für Gehölzflächen sind mit einer Gesamtfläche von mindestens 250 m² (inkl. Traufbereiche von Baumreihen / Einzelbäumen) durch die **Anlage von Strauchreihen / Strauchbeständen / Gebüschbeständen / Baumreihen / Einzelbäumen** herzustellen. Hierbei sollte die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten (ungiftigen) Sträuchern und Bäumen in kleineren Gruppen erfolgen.

Folgende Mindest-Gehölzqualitäten sind zu berücksichtigen:
Sträucher: verpflanzt, 100-125 cm, ohne Ballen,
Bäume als Heister: verpflanzt, 150-200, ohne Ballen

Bei der **Anlage von Zierbeeten** sollte eine Bepflanzung bevorzugt mit heimischen, ungiftigen Wildstauden und Wildkräutern mit hohem Blühaspekt erfolgen.

Begründung
(Satzungsfassung)

Ausgleichsmaßnahmen

Die Kompensation der anlagebedingten Eingriffe "Neuversiegelung" und "Biotopverlust /Strukturverlust" erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches direkt nördlich angrenzend an die Gemeindebedarfsfläche. Da Flächen zur Entsiegelung nicht zur Verfügung stehen, müssen bodenverbessernde Maßnahmen zur Kompensation herangezogen werden.

Folgende Ausgleichsmaßnahme **A 1** soll daher umgesetzt werden:

A 1	Anlage eines gestuften Waldrandes Auf einer Tiefe von 43 m wird innerhalb einer Teilfläche des Flurstücks 1 (Gemarkung Neuhäusel, Flur 3) ein gestufter Waldrand aus heimischen und standortgerechten Gehölzen etabliert. Für das Erreichen und den Erhalt des Entwicklungsziel ist wesentlich die Zonierung grundsätzlich zu erhalten. 80 % der bestehenden Waldbäume werden entnommen. Anschließend wird ein stufiger Waldrand aufgebaut, der durch regelmäßige Pflege dauerhaft erhalten wird: • Krautsaum auf ca. 5 m Tiefe aus Kräutern und Gräsern. Regelmäßig sind im Turnus von 2 Jahren aufkommende Gehölze erneut auf den Stock zu setzen. • Strauchzone auf ca. 15 m Tiefe: initial werden 50 Stück heimische u. standortgerechte Sträucher verschiedener Arten gepflanzt. Zur dauerhaften Pflege und Erhalt der Strauchzone sind Bäume 1. und 2. Ordnung sowie die hier vorkommende Spätblühende Traubenkirsche (<i>Prunus serotina</i>) dauerhaft durch eine regelmäßige Entnahme zurückzudrängen. • Baumzone 2. Ordnung auf ca. 23 m Tiefe: Insgesamt werden 140 Stück Bäume 2. Ordnung gruppenweise (7 Gruppen, 20 Stück je Gruppe) gepflanzt. Gepflanzt werden Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>), Speierling (<i>Sorbus domestica</i>), Wildbirne (<i>Malus pyrus</i>) und Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>). Diese gepflanzten Bäume 2. Ordnung sind langfristig kurzschäftiger und solitärartig zu erziehen. Bäume 1. Ordnung sowie die Spätblühende Traubenkirsche sind dauerhaft durch eine regelmäßige Entnahme zurückzudrängen.
------------	---

Ermittlung des Biotopwertes der Kompensationsfläche im IST-Zustand

Code	Biototyp	BW/ m ²	Fläche /m ²	BW
AR1	Ahornmischwald, Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 5 %	13	2278	29614

Ermittlung des Biotopwertes der Kompensationsfläche im ZIEL-Zustand (Prognose)

Code	Biototyp	BW/ m ²	Fläche /m ²	BW
AV0	Anlage eines gestuften Waldrandes	17	2278	38726

Begründung
(Satzungsfassung)

Aus Subtraktion des Wertes nach (ZIEL-Zustand) und vor (IST-Zustand) der Durchführung der biotopwertbezogenen Kompensationsmaßnahmen (38.726 BW – 29.614 BW) ergibt sich der Kompensationswert von **9.112** Biotopwertpunkten. Der Kompensationswert mit **9.112** BW ist damit größer als der Eingriffswert mit **8.785** BW. Der Eingriff ist damit kompensiert.

4.5 Belange des Natur- und Artenschutzes

Für das Bebauungsplanverfahren wurde eine Habitatpotenzialanalyse durch das Büro *hipposideros - Büro für Landschaftsökologie – Ökosystemmanagement, Breitscheid* durchgeführt, um artenschutzfachliche Belange zu untersuchen bzw. bei Vorkommen von Beeinträchtigungen Maßnahmen dagegen zu ergreifen.

Erste Begehungen haben am 27.03.2025 (Habitatpotenzialanalyse, Brutvögel, Aufhängen Niströhren Haselmaus) und am 10.04.2025 (Habitatbaumkartierung, Brutvögel, Kontroller Niströhren Haselmaus) stattgefunden.

Der Zwischenbericht Fachbeitrag Artenschutz (*hipposideros - Büro für Landschaftsplanung und Ökosystemmanagement, Breitscheid*, Stand: 14.04.2025) und der finale Fachbeitrag Artenschutz (*hipposideros - Büro für Landschaftsplanung und Ökosystemmanagement, Breitscheid*, Stand: 27.10.2025) sind als Anlage der Begründung beigelegt.

Aus den Begehungen resultierende Ergebnisse sind nachfolgend in *kursiv* aus dem o.a. Fachbeitrag Artenschutz wiedergegeben:

„Das Eingriffsgebiet besteht zum Großteil aus jungen bis mittelalten Ahornbäumen. Die Ahornbäume sind vom Durchmesser noch zu klein, als dass sie attraktiv für Spechte wären. (Abbildung 1).“



Abbildung 1: Blick auf die Baumstruktur im Eingriffsgebiet sowie auf die Anfang des Jahres durchgeführten schneisenartigen Fällungen

Begründung
(Satzungsfassung)

An zwei Stellen wurden Anfang des Jahres schneisenartige Fällungen vom Siedlungsrand in den Eingriffsbereich hinein durchgeführt

Bedingt durch die starke Nutzung als Naherholungsgebiet und die Nähe zum Siedlungsraum, ist das Plangebiet starker Bewegungsunruhe und Lärmbelastigung ausgesetzt. Insofern kann man von einem vorgeschädigten Gebiet sprechen.

Fledermäuse

Als Jagdgebiet für Fledermäuse ist der Eingriffsbereich nur bedingt geeignet, zumal von keinem Quartierverlust ausgegangen werden kann. Ein bau- und betriebsbedingtes Kollisionsrisiko kann man ebenfalls ausschließen. Zudem handelt es sich um kein essenzielles Jagdgebiet, da vergleichbare und höherwertige Strukturen im Umfeld ausreichend vorhanden sind. In der Folge sind keine weiteren Erfassungen von Fledermausvorkommen innerhalb der Eingriffsfläche notwendig.

Brutvögel und Habitatbäume

Innerhalb des Eingriffsbereiches befinden sich nur zwei mittelgroße Nester und östlich in 50 Meter Entfernung von der Grenze des Eingriffsgebietes ein weiteres mittelgroßes Nest. Ein Besatz der Nester konnte in 2025 nicht festgestellt werden. Für in der Nähe des Eingriffsbereiches aufgehängene Nistkästen auf Privatgrundstücken konnte der Brutnachweis für je ein Blaumeisen- und ein Kohlmeisenbrutpaar erbracht werden. Brutstätten für Eulen konnten während der Habitatbaumsuche im 200 Meter-Radius nicht kartiert werden. Ebenso wurden im 200 Meter-Radius keine Horste oder Großnester gefunden. Baumhöhlen waren zu Beginn des Erfassungszeitraumes, bis auf zwei Spechthöhlen des Buntspechtes 130 Meter nordöstlich vom Eingriffsgebiet, im 200 Meter-Radius nicht vorhanden.

Innerhalb des 75 Meter-Radius der Brutvogelerfassung konnten keine Spechte nachgewiesen werden. Der Buntspecht wurde nördlich in 90 Meter Entfernung vom Rand des Eingriffsgebietes gelegentlich festgestellt, Grün- und Schwarzspecht wurden nur außerhalb des 200 Meter-Radius erfasst. Innerhalb des Eingriffsgebietes sowie seinem 75 Meter-Puffer wurden nur ubiquitäre Arten kartiert

Aufgrund des Mangels an potenziellen Brutstätten für Eulen erfolgt diesbezüglich keine weitere Erfassung. Für die Kartierung der tagaktiven Brutvögel sind im Jahr 2025 insgesamt fünf Begehungen innerhalb des Eingriffsgebietes und eines 75 m-Radius in Richtung Wald (westlich, nördlich und östlich des Eingriffsbereiches) vorgesehen.

Haselmaus: *Das Potenzial für Haselmausvorkommen ist im Eingriffsgebiet sowie im 50 Meter-Puffer einerseits aufgrund der Vegetationsstrukturen, andererseits aufgrund der durch die Nutzung als Naherholungsgebiet bedingten Vorschädigungen gering. Die Störungen durch Spaziergänger mit ihren Hunden sind regelmäßig und intensiv. Freinester konnten keine gefunden werden. Die Holundersträucher selbst stehen lückig, so dass man von keinem zusammenhängenden Verbund innerhalb des 50 Meter-Puffers sprechen kann.*

Die Kontrolle der Niströhren ergab keine Hinweise auf ein Vorkommen der Haselmaus."

Zusätzliche artenschutzrechtliche Maßnahmen müssen aufgrund der vorliegenden Ergebnisse aus dem Fachbeitrag nicht getroffen werden.

Begründung
(Satzungsfassung)

4.6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Bestandsstraße „Eisenköppel“. In einer aktuellen Breite von ca. 6,50 m in Höhe des Kita-Hauptgebäudes führt die Straße gen Süden auf die Simmerner Straße, die als Haupterschließungsstraße innerhalb der Ortslage verläuft. Kurzparken bezogen auf die Bring- und Abholzeiten der zu betreuende Kinder können über die bestehende Erschließungsanlagen rund um die Kita geregelt werden.

4.7 Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich der Kita-Erweiterung soll über das bestehende Leitungsnetz mit Strom und Trinkwasser versorgt werden. Innerhalb der bereits festgesetzten Gemeinbedarfsfläche erfolgt die Entsorgung der Abwässer in den bestehende Mischwasserkanal in der Straße „Eisenköppel“. Die Erweiterungsfläche soll getrennt entwässert werden und ebenfalls in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Die Abwässer sollen - wie im Ursprungs-Bebauungsplan vorgesehen und nach Prüfung der Verbandsgemeindewerke - auch in die zentral-mechanisch-biologische Kläranlage Bad Ems über die Pumpstation unterhalb des Börnchens eingeleitet werden. Die Kapazität der Pumpstation wurde laut rechtskräftigen BP-Unterlagen (1997) entsprechend dimensioniert.

Für die Erweiterung des Kita-Gebäudes wurde ein Entwässerungsgesuch¹ erstellt. Es ist geplant eine komplett neue Entwässerungsanlage herzustellen, dabei soll das Schmutz- und Regenwasser an den vorhandenen Mischwasserkanal 16201.3 (Straße Stockborn) angeschlossen werden. Die neue Entwässerungsanlage ist nach DIN 1986 und DIN EN 12056 geplant. Das Grundstück befindet sich oberhalb der Rückstauenebene (Ausnahme das UG, welches sich im Bestand befindet -> Entwässerung über Bestands-Hebeanlage).

Beim Schmutzwasser handelt es sich ausschließlich um häusliche Abwässer, u.a. durch Toilettenablagen, Küchen- und Ausgussbecken sowie Waschmaschinen und Bodeneinläufen.

Das geplante Dach des Neubaus wird ein Kiesschüttdach mit einem rechnerischen Abflussbeiwert von 0,5 erhalten. Die Dachflächen des Gebäudes werden über außenliegende Fallleitungen entwässert. Das Bestandsgebäude besitzt ein Satteldach mit Abflussbeiwert 1,0 (Regenwasser undurchlässig). Die Notentwässerung der Dachflächen wird über Regenspeicher realisiert. Die Außenanlagen werden teildurchlässig hergestellt mittels Betonsteinpflaster (0,7). Bei der Berechnung der Regenwassereinleitmengen der Dachfläche wird die Regenspende $r_{5,5}$ von 313,3 l/(s*ha) für die Dimensionierung angenommen (gem. KOSTRA-DWD 2020, Berechnungsregenspende für Neuhäusel).

Bei der Berechnung der Regenwassereinleitmengen der Grundstücksfläche wird die Regenspende $r_{5,2}$ von 250,0 l/(s*ha) für die Dimensionierung angenommen

¹ Entwässerungsgesuch, BV Kita Neuhäusel, HTP Ingenieur GmbH & Co. KG, Ettringen, Stand: 25.08.2025

Begründung
(Satzungsfassung)

(gem. KOSTRA- DWD 2020, Berechnungsregenspende für Neuhäusel). Hierfür soll innerhalb des Geltungsbereiches noch eine Zisterne platziert werden, die das Wasser u.a. als Brauchwasser zur Bewässerung des Außengeländes nutzen kann.

Für das Bebauungsplanvorhaben wurde von Seiten der SGD Nord aufgrund der vorgesehenen GRZ von 0,6 eine Wasserhaushaltsbilanz gefordert. Die Größe der Erweiterungsfläche misst eine Größe von ca. 1.322 m². Aus dem Entwässerungsgesuch ist ersichtlich, dass für das Dach des Neubaus ein rechnerischer Abflussbeiwert von 0,5 und für die zusätzlich herzustellenden teildurchlässigen Außenanlagen ein Abflussbeiwert von 0,7 angenommen wird.

Dachfläche / Grundstücksflächen

Nummer	Typ	Abflussbeiwert	Fläche [m ²]	Abläufe [Stück]	Einleitmenge [l/s]
RR 1	Dach Bestand	1,0	660		20,68
RR 2	Dach Neubau + Erw.	0,5	432		6,77
RR 3	Betonsteinpfl.	0,7	515		9,01
RR 4	Terrasse (Innenhof)	0,7	16		0,28
RR 5	Rasenfläche	0,3	(ca. 1.500)	Versickerung	Nicht berücksichtigt

Abb. 4: Entwässerungsgesuch, Darstellung der Dachflächen/Grundstücksflächen

Die abflusswirksame Fläche der Erweiterung liegt rechnerisch bei ca. 424 m² ((0,5*432 m²) + (0,7*515 m²)).

Innerhalb des Merkblatt DWA-M 102-4/BWK-M 3-4, DWA-Regelwerk/BWK-Regelwerk (Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer – Teil 4: Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers) wird beschrieben, dass eine Wasserbilanz im bebauten und unbebauten Zustand für Bilanzgebiete ab einer befestigten Fläche AE,k,b von ca. 800 m² (Relevanzgrenze analog DIN 1986-100 bzgl. dortigem Überflutungsnachweis zur Grundstücksentwässerung) geführt werden sollte (Kap. 5.5.3, S. 23).

Da durch die Entwässerungsplanung nachgewiesen werden kann, dass die Ver- und Entsorgung gesichert sein wird und das anfallende Regenwasser über entsprechende Maßnahmen u.a. in Zisternen gesammelt werden soll sowie die abflusswirksame Fläche der Erweiterung rechnerisch unter 800 m² liegt, wird von einer Aufstellung einer Wasserhaushaltsbilanz abgesehen. Die Erweiterungsfläche ermöglicht im Verhältnis zum gesamten Plangebiet eine geringere Umsetzung einer Bebaubarkeit, sodass sich im Bezug zum bestehenden Kita-Gebäude keine große Veränderung ergibt, die eine unverhältnismäßige Bewirtschaftung des Niederschlagswassers zulassen würden.

Begründung
(Satzungsfassung)

Von Seiten der SGD Nord wurde mit E-Mail vom 22.10.2025 mitgeteilt, dass aufgrund der vorgelegten Begründung auf die Forderung zur Aufstellung einer Wasserhaushaltsbilanz verzichtet wird. Ebenfalls wird einer Einleitung in das Mischsystem zugestimmt.

4.8 Starkregen-/ Sturzflutenereignisse

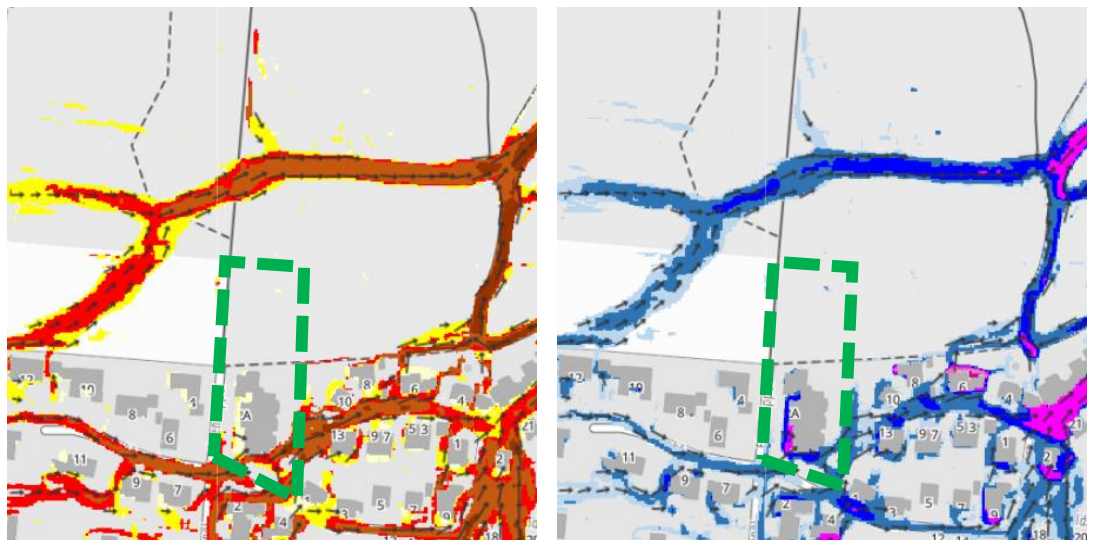
Mit fortschreitender Erhöhung der Lufttemperaturen werden sommerliche lokale Starkregenereignisse in Deutschland immer wahrscheinlicher. Dabei kann Starkregen, also außergewöhnlich hoher Niederschlag in kurzer Zeit, überall auftreten, denn diese Ereignisse sind nicht an die Geländegestalt gebunden. Umso wichtiger ist es, die Risiken für Ortslagen durch Starkregen bzw. Sturzfluten abzuschätzen. Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat hierzu Landschaftsanalysen durchgeführt.

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 a. 124 - 136 mm in vier Stunden.¹

•

Deren Ergebnisse sind in einer Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ zusammengestellt, siehe nachfolgende Abbildung².



¹ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/>
Stand: 09.09.2024

² <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>, Stand: 09.03.2025.

Begründung
(Satzungsfassung)

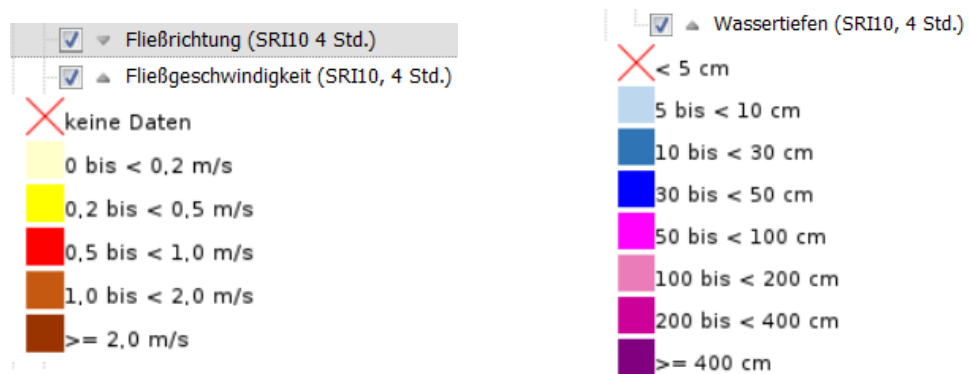


Abb. 5: Darstellung eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses (SRI 10, vier Stunden) im Geltungsbereich (grüne Abgrenzung)

Bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis von einer bzw. vier Stunden sind im Geltungsbereich keine Angaben zu Wassertiefen sowie Fließgeschwindigkeiten verzeichnet. Nördlich des Geltungsbereiches, in Richtung Eisenbach, können Fließgeschwindigkeiten bis zu 2,0 m/s bzw. Wassertiefen bis zu 50 cm erwartet werden.

„Bei der Klassifikation von Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten wurden die Klassengrenzen und Farben u.a. so gewählt, dass die Klassen der Wassertiefen zwischen 30 cm und 1 m und die Klassen der Fließgeschwindigkeiten zwischen 0,2 und 1 m/s durch kräftigere Farben (blau/violett bzw. gelb/rot) besonders hervorgehoben sind. Diese Werte markieren die Grenzbereiche, ab denen sich im Wasser stehende oder gehende Personen nicht mehr auf den Beinen halten können.“¹

Es sind durch den Bauherrn / Eigentümer entsprechende Vorsorgemaßnahmen und geeignete bauliche Schutzmaßnahmen zu prüfen und bei Bedarf zu ergreifen, um z.B. Eindringen von Sturzfluten bei bestehenden und / oder geplanten Gebäuden zu verhindern.

4.9 Wald-/ Forstbelange

Grundsätzliches: Bauliche Anlagen sollten einen ausreichenden Grenz-/ Sicherheitsabstand zu Waldbereichen einhalten, um Schäden durch Baumwurf, Wind-, Schnee-, Eisbruch, Waldbrand etc. zu vermeiden. Eine gesetzliche Regelung besteht in Rheinland-Pfalz bzgl. einzuhaltender Abstandsflächen zu Waldflächen aber nicht. Maßgeblich ist hierbei die bauordnungsrechtliche Generalklausel gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 LBauO, wonach bauliche Anlagen und Einrichtungen [...] so anzuordnen, einzurichten und instand zu halten sind, dass sie die öffentliche Sicherheit und Ordnung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährden.

¹ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10362/>
Stand: 07.12.2023

Begründung
(Satzungsfassung)

Ungeachtet dessen sind die hier tangierten öffentlichen und privaten Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu ermitteln, zu gewichten und in die städtebauliche Abwägung sachgerecht einzustellen. Zu berücksichtigen sind hierbei insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.

Eine Gefährdungslage ist gemäß Ergebnisprotokoll, Besprechung Waldabstand und Verkehrssicherungspflicht, des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten RLP vom 07.02.2019 aber nicht pauschal, sondern einzelfallbezogen im Rahmen der örtlichen Verhältnisse zu bewerten.

Das Eingriffsgebiet und das hier relevante Waldumfeld besteht zum Großteil aus jungen bis mittelalten Ahornbäumen.

Weiterhin sind im Bereich der geplanten Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche gen Norden der Baugrundstückseigentümer und der angrenzende Waldbesitzer identisch (hier: die Ortsgemeinde Neuhäusel). Daher kann diese bei Bedarf selbst durch geeignete Maßnahmen in ihrer Funktion als Waldbesitzer potenzielle Gefährdungen seines Baugrundstücks und dessen Nutzungen (durch Baumwurf, Wind-, Schnee-, Eisbruch, Waldbrand etc.), z.B. durch Vorsehen eines gestuften Waldrandaufbaus, sicher und ausreichend vermeiden.

Waldumwandlung: Nach den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes (§ 14) darf Wald - unabhängig von der bauleitplanerischen Zulässigkeit (Festsetzungen des B-Plans) der Grundstückeigentümer - nur mit Genehmigung des Forstamtes gerodet und in eine andere Bodennutzungsart umgewandelt werden. Die Genehmigung zur Umwandlung kann davon abhängig gemacht werden, dass der Antragstellende Ersatzaufforstungen in dem Naturraum nachweist, in dem die Umwandlung vorgenommen werden soll, oder dass eine Walderhaltungsabgabe entrichtet wird.

Gemäß § 14 (5) Landeswaldgesetz ist für eine Waldfläche, für die wie vorliegend in einem Bebauungsplan in einer Größenordnung von ca. 0,1 ha (Bereich der Erweiterungsfläche) eine anderweitige Nutzung dargestellt oder festgesetzt werden soll, durch das Forstamt zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung zur Umwandlung vorliegen.

Von Seiten des Forstamtes Neuhäusel wurde im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB eine Stellungnahme eingereicht, die *nach Abwägung des öffentlichen Interesses zur Erhaltung des Waldes und der Anhörung der fachlich berührten Behörden als Träger öffentlicher Belange, eine Umwandlungserklärung gemäß § 14 (5) Landeswaldgesetz (LWaldG) erteilen.*

Die Umwandlungserklärung ersetzt nicht die Umwandlungsgenehmigung nach § 14 (1) Landeswaldgesetz, sie ist Bestandteil der Schlusspunkttheorie im Bauleitverfahren. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist noch eine Genehmigung gemäß § 14 (1) Landeswaldgesetz durch das Forstamt für die Änderung der Bodennutzungsart, hier Rodung, erforderlich.

Begründung
(Satzungsfassung)

Forstrechtlicher Ausgleich: Bei Umwandlung von Wald durch den Rechtsakt Rodung ist ein 1:1 Waldausgleich zu schaffen. Der forstrechtliche Ausgleich erfolgt auf der Fläche Flur 3, Flurstück 1, Gemarkung Neuhäusel durch ein bereits angeordnetes Konzept mit dem punktwirksamen Einbringen von 5 Klumpen (= Kleinstgruppen (60-80 m² mit 40 Pflanzen) einer klimaresilienten Schluss Baumart wie die Traubeneiche, Klumpenabstand 20 m) in die ungelenkte Sukzessions-Fläche sowie 5 Klumpen in Kleinstgruppen mit lichtliebenden Sorbusarten (aus gesichertem nachgewiesenem Saatgut) am Rand zu den Wegen im Abstand von ca. 20 m. Im Zwischenbereich kann die unregelmäßige Sukzession laufen. Von Bedeutung ist, dass die Lichtbaumarten auch die Schlussphase erreichen, das heißt durch die unregelmäßige Sukzession nicht ausgedunkelt werden, sondern das walddrechtliche Ziel als Schlussbauart erreichen.

5. Sonstige Hinweise und Empfehlungen in den textlichen Festsetzungen

DIN-Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation, Boden und Baugrund:

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde von Seiten des Landesamtes für Geologie und Bergbau, Mainz eine Stellungnahme eingereicht, mit dem Hinweis, dass im Bereich des Plangebietes mit Vorhandensein von Bims zu rechnen. Für Bauvorhaben wird daher eine Durchführung einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung bzw. die Einbeziehung eines Baugrundgutachters / Geotechnikers empfohlen. Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054; DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 4020, zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Mineralische Rohstoffe:

Im Plangebiet sind Bimsvorkommen (genaue Bezeichnung laut Kartenviewer: Lockerbraunerden aus bimestephraführendem Lösslehm über Laacher See Bimestephra (Quartär) und Tonschiefer (Devon); > 2 m) durch die geologische Kartierung Bodenübersichtskarte (BÜK 200) unter <https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-bodenkarten/bfd200> nachgewiesen worden. Vor der Umsetzung von Baumaßnahmen oder baubegleitend wird ein Abbau dieser Bimsvorkommen empfohlen.

Begründung
(Satzungsfassung)

6. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

Die quantitative Auswertung des Planes nach den unterschiedlichen Festsetzungen / Nutzungsarten ist in der folgenden Tabelle (gerundet) aufgelistet:

Tab. 1: Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

Geltungsbereich B-Plan	6.626 [in m²]	100 %
Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“	4.348 m ²	66 %
- Bestandsfläche Kindertagesstätte	3.026 m ²	
- Erweiterungsfläche Kindertagesstätte	1.322 m ²	
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Ausgleichsfläche A 1	2.278 m ²	34 %

7. Kosten und Finanzierung

Die mit der Erstellung und Durchführung des Bebauungsplans entstehenden Kosten werden von der Ortsgemeinde übernommen.

Koblenz, Dezember 2025

Kocks Consult GmbH
Beratende Ingenieure