

ORTSGEMEINDE RHODT UNTER RIETBURG



BEBAUUNGSPLAN „KITA MIT TEILÜBERPLANUNG DES BEBAUUNGSPLANS „AN DER GARTENSTRAßE““

-ENTWURF-

– TEXTLICHE FESTSETZUNGEN –

-BEGRÜNDUNG-

Projekt 2062 Stand: August 2026

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Inhaltsverzeichnis

1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	5
1.1	Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).....	5
1.2	Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).....	5
1.2.1	Zulässige Grundfläche (gem. § 19 BauNVO)	5
1.2.2	Zahl der Vollgeschosse (gem. § 20 BauNVO)	6
1.2.3	Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)	6
1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)	6
1.3.1	Abweichende Bauweise (gem. § 22 BauNVO)	6
1.3.2	Baugrenzen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO).....	6
1.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB und § 12 und 21a BauNVO)	6
1.5	Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	6
1.6	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	7
1.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB).....	7
1.8	Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	7
2	Pflanzempfehlungslisten	8
3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)	10
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	10
3.1.1	Dachformen und Dachneigung	10
3.2	Fassaden	10
3.3	Müllbehälter	10
3.4	Einfriedungen	10
	Hinweise	11

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

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Raumordnungsgesetz (ROG)**
Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**
Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)**
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**

Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.

- **Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)**

Vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.

- **Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG)**

Vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 393).

- **Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG)**

Windenergieflächenbedarfsgesetz vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

- **Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)** Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 191) geändert worden ist.

- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**

Vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 738).

- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475).

- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**

Vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. November 2025 (GVBl. S. 672, 673).

- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatuschutzgesetz - LNatSchG)**

Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), mehrfach geändert sowie § 32a neu eingefügt und Anlage 2 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 707).

- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), mehrfach geändert, §§ 5, 27 und 51 neu gefasst, §§ 5a und 55 neu eingefügt, § 25 und 44 aufgehoben durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 763).

- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**

Vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 728).

- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**

Vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 734)

- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**

Vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und gemeinwesenorientierte Einrichtungen“

In der Planzeichnung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „**Kindertagesstätte und gemeinwesenorientierte Einrichtungen**“ ausgewiesen.

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen **allgemein zulässig** sind:

- Einrichtungen der Kinderbetreuung und -bildung, insbesondere Kindertageseinrichtungen (KiTa) (z. B. Kindergarten, Kinderkrippe, altersgemischte Einrichtungen),
- Bauliche Anlagen, Einrichtungen, Räume und Nutzungen, die im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb einer Kindertageseinrichtung stehen,
- Zugehörige Außenanlagen, insbesondere Spiel- und Freiflächen sowie Anlagen zur Versickerung/Rückhaltung von Niederschlagswasser, soweit funktional zugeordnet.
- Stellplätze und Nebenanlagen (wie z.B. Spielgeräte, Spielhäuser, Müllstandorte, Unterstände usw.) einschließlich erforderlicher Wege und Zufahrten.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- a. **Kirchliche Zwecke**, z.B. Gemeindehaus, Gruppen- und Veranstaltungsräume, Seelsorge-, Beratungs- und Sozialdiensträume, Räume kirchlicher Träger, einschließlich funktionszugehöriger Nebenräume.
- b. **Soziale Zwecke / Gemeinwesenarbeit**, z.B. Einrichtungen und Räume für Jugend-, Familien- und Seniorenarbeit (z.B. Seniorentreff, Mehrgenerationentreff); Beratung, Bildung, Betreuung und Unterstützung, ehrenamtliche/vereinsbezogene Gemeinwesenangebote.
- c. **Kulturelle Zwecke**: Räume für **kulturelle und bildungsbezogene Angebote** mit Gemeinwohlbezug, z.B. Probenräume, Musik-/Kunstangebote.
- d. **Dem sozialen/ kirchlichen Zweck dienende Wohnnutzungen**: Wohnnutzungen sind ausnahmsweise zulässig, soweit sie Bestandteil oder funktional notwendige Ergänzung einer sozialen oder kirchlichen Einrichtung/ Nutzung sind. Hierzu zählen insbesondere
 - a. Wohnheim / besondere Wohnform / betreutes Wohnen für Personengruppen mit Unterstützungs- oder Betreuungsbedarf (z.B. Jugendhilfe, Altenpflege), oder
 - b. Dienst-, Bereitschafts- oder Aufsichtswohnungen für Personal der zulässigen Einrichtungen.

Reine Wohngebäude bzw. allgemeines Wohnen (auch sozial gefördertes Wohnen ohne Einrichtungsbezug) sind unzulässig.

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

1.2.1 Zulässige Grundfläche (gem. § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird auf maximal 750 m² festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundfläche von höchstens 800 m² überschritten werden.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (gem. § 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II als Höchstgrenze festgesetzt.

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

Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante der nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Verkehrsfläche „Gartenstraße“ in der Straßenmitte, senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite festgesetzt.

Maximale Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 10,00 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird dabei definiert als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (ohne technische Aufbauten und ohne Anlagen zur Nutzung von Solarenergie). Bei Flachdächern ist die Oberkante Attika maßgeblich.

Technische Aufbauten, Untergeordnete, gebäudebezogene technische Anlagen (wie z.B. Schornsteine) und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen bis zu einer Höhe von 2,00 m überschreiten.

Untergeordnete, gebäudebezogene technische Anlagen, wie Schornsteine etc. dürfen diese Gebäudehöhe bis zu 2 m überschreiten.

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

1.3.1 Abweichende Bauweise (gem. § 22 BauNVO)

In dem mit „a“ gekennzeichneten Bereich gilt abweichende Bauweise. Es gelten im Übrigen die Grundsätze der offenen Bauweise; abweichend hiervon sind die nachfolgenden Abweichungen zulässig.

Gebäudelänge: Abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Die maximal zulässige Gebäudelänge wird durch das festgelegte Baufenster begrenzt.

Grenzbebauung: Entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Flurstücke 132/32, 133/3 und 135/2 ist eine einseitige Grenzbebauung (grenzständige Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand) zulässig. Die Grenzbebauung ist nur an dieser gemeinsamen Grenze zulässig; im Übrigen sind seitliche Grenzabstände einzuhalten.

1.3.2 Baugrenzen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen werden entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

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

Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche allgemein zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.6 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Elektrizität (Trafostation)

Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafo) wird gemäß Plan-einschrieb festgesetzt.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Wasserdurchlässige Beläge:

Ebenere, oberirdische, nicht überdachte Kfz-Stellplätze sind – soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen – ausschließlich in luft- und wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Drain- oder Rasenpflaster, Schotterrassen oder offenporigem Wabenfugenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

1.8 Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind die, vorhandenen Gehölze der Arten *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Hippophae rhamnoides* (Sanddorn), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Rosa rubiginosa* (Schottische Zaunrose), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Acer campestre* (Feldahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Betula pendula* (Sandbirke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fraxinus excelsior* (Esche) und *Juglans regia* (Walnuss) dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleichartiger Weise zu ersetzen.

Die Erhaltungsverpflichtung gilt für Bäume ab einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über Gelände (bei mehrstämmigen Gehölzen je Stamm), sowie für Sträucher ab einer Wuchshöhe von mindestens 60 cm oder bei mindestens drei bodenständigen Grundtrieben.

2 Pflanzempfehlungslisten

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

A. Hecken-/Strauchpflanzungen (Sträucher)

- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schottische Zaunrose (*Rosa rubiginosa*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Pflanzdichte: 1 Pflanze pro 1 qm

Pflanzqualifikation: Sträucher; 2xv., o.B. 60–100 je nach Art

B. Bäume/Heister (Beimischung/Strukturgeber)

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Sandbirke (*Betula pendula*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Walnuss (*Juglans regia*)

Heister 300–350 cm

C. Baumpflanzungen – öffentlicher Bereich (Straßen-/Platzräume, öffentliches Grün)

- Rote Kastanie (*Aesculus × carnea*)

D. Vorgartenpflanzungen – niedrige Arten (Bodendecker/Stauden-/Kleingehölzbereich)

- Efeu (*Hedera helix*)
- Johanniskraut (*Hypericum calycinum*)
- Lavendel (*Lavandula officinalis*)
- Fingerkraut (*Potentilla* in Arten)
- Immergrün (*Vinca minor*)
- Gräser (in Arten)
- Rosen (in Arten)
- bodendeckende Stauden (in Arten)

E. Vorgartenpflanzungen – höhere Arten (Sträucher/Kleinbäume für Struktur, Blüte, Raumbildung)

- Feuerahorn (*Acer ginnala*)
- Felsenbirne (*Amelanchier canadensis*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Hartriegel (*Cornus alba* 'Sibirica')
- Hartriegel (*Cornus* in Arten)
- Blumenhartriegel (*Cornus florida*)
- Deutzie (*Deutzia kalmiiiflora*)
- Zierquitte (*Chaenomeles hybrida*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Kerrie (*Kerria japonica*)
- Forsythie (*Forsythia intermedia*)
- Kolkwitzie (*Kolkwitzia amabilis*)
- Spierstrauch (*Spiraea* in Arten)
- Kranzspiere (*Stephanandra incisa*)
- Flieder (*Syringa* in Arten)
- Falscher Jasmin (*Philadelphus coronarius*).

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

3.1.1 Dachformen und Dachneigung

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Hauptgebäude nur mit Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach, Pultdach sowie Flachdach zulässig.

3.2 Fassaden

3.3 Zulässig sind Sichtmauerwerk, Putzfassaden in hellen, erdgebundenen Farbtönen, Holzfassaden, Fassadenbekleidungen in Holzoptik sowie Fachwerkkonstruktionen und vergleichbare ortsbildverträgliche Gestaltungen. Großflächige äußere Wandverkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall oder Glas sind unzulässig.

3.4 Müllbehälter

Müllbehälter sind nach Möglichkeit im Gebäude unterzubringen. Außerhalb sind sie in die Einfriedung zu integrieren bzw. der allgemeinen Sicht zu entziehen.

3.5 Einfriedungen

Die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind einzufrieden.

Zulässig sind Natursteinmauerwerk, vorgeblendetes Natursteinmauerwerk, Maschendrahtzäune, Holzzäune sowie Zäune aus Metallgittermattenzaun (Doppelstabmattenzaun) mit Sichtschutzeinbauten.

HINWEISE

Gestaltungssatzung der Ortsgemeinde Rhodt unter Rietburg

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erfasst den Bereich des bestehenden Kindertagesstättenstandortes. Die westlich hieran angrenzenden Flächen des sogenannten Südfrüchtegartens, die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans insbesondere für die bauliche Erweiterung der Kindertagesstätte vorgesehen sind, liegen demgegenüber außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung.

Die „Gestaltungssatzung zum Schutz des Ortsbildes von Rhodt unter Rietburg“ vom 06.12.2010 in der jeweils geltenden Fassung findet innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans keine Anwendung.

Gemäß § 1 der Gestaltungssatzung sind diejenigen Ortsbereiche von deren räumlichem Geltungsbereich ausgenommen, deren Bebauung auf Grundlage von Bebauungsplänen entstanden ist. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans gelten daher hinsichtlich der Gestaltung baulicher Anlagen ausschließlich die in diesem Bebauungsplan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften sowie die sonstigen einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.

Ordnungswidrigkeiten (gem. § 88 LBauO)

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

Ordnungswidrigkeiten (gem. § 213 BauGB)

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

Archäologische Funde

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen

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

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

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

Schutz des Mutterbodens

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

Nistkästen

Die drei im Plangebiet vorhandenen Nistkästen sind vor Beginn der Baumaßnahmen fachgerecht an geeignete Standorte innerhalb des Plangebiets umzuhängen. Vor dem Umhängen ist sicherzustellen, dass die Nistkästen nicht aktuell als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt werden. Bei festgestelltem Besatz darf eine Umsetzung erst nach Beendigung der Nutzung und unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG erfolgen.

Auf die artenschutzrechtliche Potenzialanalyse (saP I) zum Bebauungsplan wird verwiesen.

DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und den Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde während den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Rodungen

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind Gehölzrodungen – außer im Fall von Gefahrensituationen sowie im Zuge forstlicher Bewirtschaftung von Wäldern nach guter fachlicher Praxis zeitlich begrenzt, um Vogelbruten vor Störungen und vermeidbaren Verlusten zu schützen. Das Fäll- und Rodungsverbot gilt vom 1. März bis zum 30. September.

Alternativ ist vor Durchführung der Beseitigungsmaßnahmen eine fachlich qualifizierte Begutachtung der Flächen erforderlich, um einen Konflikt sicher auszuschließen.

Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Artenschutz

Der Bauherr/die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützte Arten gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG. Die zuständige untere Landschaftsbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

Inhalt

1	Allgemein.....	4
1.1	Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Erfordernis und Zielsetzung der Planung	5
2	Planungsrechtliche Situation	8
2.1	Verfahren.....	8
2.2	Rechtliche Rahmenbedingungen.....	10
2.2.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	10
2.2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	11
2.2.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	13
2.2.4	Gestaltungssatzung zum Schutz des Ortsbildes von Rhodt unter Rietburg	14
3	Rahmenbedingungen	16
3.1	Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung.....	16
3.2	Starkregen	17
4	Städtebauliches Konzept	21
4.1	Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung	21
4.2	Immissionen und Emissionen	22
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	23
5.1	Art der baulichen Nutzung	23
5.2	Maß der baulichen Nutzung	24
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellplätze.....	25
5.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	25
5.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	27
6	Umweltbelange	28
6.1	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	28
6.2	Boden/Altlasten/Fläche.....	28
6.3	Klima und Lufthygiene.....	29
6.4	Wasser/Grundwasser/Versickerung	30
6.5	Orts- und Landschaftsbild.....	31
6.6	Kultur- und sonstige Sachgüter	31
6.7	Mensch und Gesundheit	31
6.8	Zusammenfassung.....	31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge Rhodt unter Rietburg (ohne Maßstab)	4
Abbildung 2: Lage des Plangebietes innerhalb der Bebauungsstruktur (ohne Maßstab)	5
Abbildung 3: Ausschnitt der Ortsgemeinde Rhodt unter Rietburg aus dem Regionalplan Rhein-Neckar	10
Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben, Teilplan Rhodt unter Rietburg (Geltungsbereich ergänzt)	12
Abbildung 5: Rechtskräftiger Bebauungsplan „An der Gartenstrasse“	14
Abbildung 6: Geltungsbereich Gestaltungssatzung	15
Abbildung 7: Nutzungen im Plangebiet und im direkten Umfeld (ohne Maßstab)	16

1 Allgemein

1.1 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans KITA mit Teilüberplanung des Bebauungsplans „An der Gartenstraße“ befindet sich in der Ortsgemeinde Rhodt unter Rietburg, die der Verbandsgemeinde Eidenkoben in dem Rheinland-Pfälzischen Landkreis Südliche Weinstraße angehört ist.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über etwa 0,18 ha und liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Rhodt unter Rietburg. Dabei stellt dieser sich als dem Bestandsgebäude der Kindertagesstätte und einer unbebaute öffentliche Grünfläche (Südfrüchtgarten) dar, die als keine Parkanlage angelegt ist.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Gartenstraße, gefolgt von Landwirtschaftlich Genutzten Flächen,
- Im Osten durch die Herrengasse, gefolgt von mit gemischter Baufläche.
- Im Süden und Westen durch Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich umfasst dabei vollständig die Flurstücknummer 132/19, 132/32, 133/3 und 135/2 sowie einen Teilbereich der Straßenverkehrsfläche mit der Flurstücknummer 131/1.

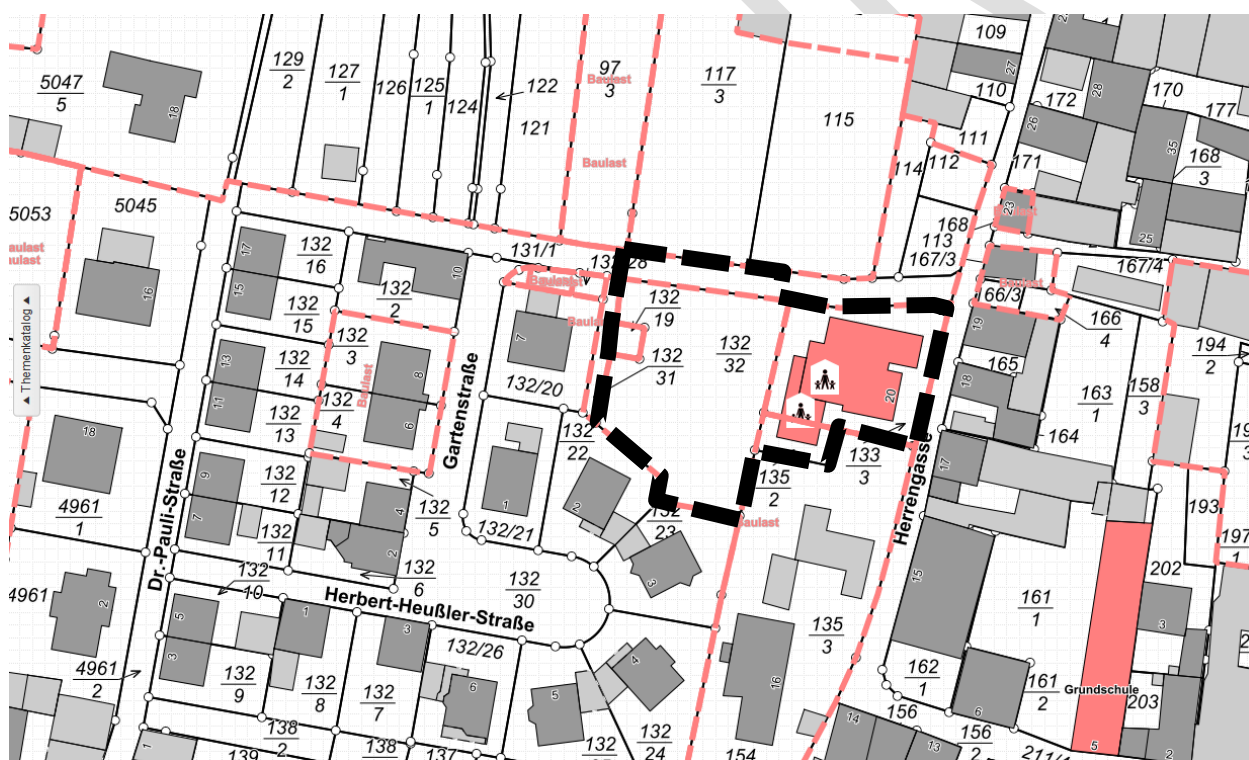


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge Rhodt unter Rietburg (ohne Maßstab)¹

¹ LANIS, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php Stand 09.02.2026.



Abbildung 2: Lage des Plangebietes innerhalb der Bebauungsstruktur (ohne Maßstab)²

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Die Ortsgemeinde Rhodt unter Rietburg beabsichtigt, den bestehenden Standort der Theresienkleinkinderschule langfristig zu sichern und entsprechend den sich wandelnden Anforderungen an die örtliche soziale Infrastruktur baulich und funktional weiterzuentwickeln. Hierzu sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden Gemeinbedarfsstandortes auf unmittelbar angrenzende innerörtliche Flächen geschaffen werden.

Ausgangspunkt der Planung ist die beabsichtigte Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte. Als hierfür geeignete Erweiterungsfläche soll insbesondere ein Teil des unmittelbar westlich angrenzenden sogenannten „Südfrüchtegartens“ in die Gemeinbedarfsnutzung einbezogen werden. Durch die hier vorliegende Planung soll ein planungsrechtlicher Rahmen geschaffen werden, der eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des bestehenden Standortes ermöglicht und zugleich ausreichend Spielraum für die weitere Objekt- und Ausführungsplanung belässt.

Die Weiterentwicklung des vorhandenen Standortes entspricht dem städtebaulichen Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Nach § 1a Abs. 2 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen insbesondere Möglichkeiten der Nachverdichtung und sonstigen Innenentwicklung genutzt und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Nutzung und Weiterentwicklung eines bereits bestehenden, in die Ortslage eingebundenen Gemeinbedarfsstandortes trägt diesem Grundsatz Rechnung. Durch die räumliche

² LANIS, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 09.02.2026.

Konzentration der baulichen Entwicklung auf den vorhandenen Standort können bestehende Erschließungsstrukturen und funktionale Zusammenhänge weitergenutzt werden. Zugleich wird vermieden, für entsprechende Gemeinbedarfseinrichtungen einen neuen Standort außerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur erschließen und hierfür zusätzliche Flächen in Anspruch nehmen zu müssen.

Die Planung dient damit nicht allein einer baulichen Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte, sondern zugleich einer nachhaltigen und flächenschonenden Weiterentwicklung der vorhandenen Ortsstruktur. Die Innenentwicklung ist dabei nicht ausschließlich im Sinne einer möglichst weitgehenden baulichen Verdichtung zu verstehen. Sie umfasst auch die Fortentwicklung, Anpassung und qualitative Weiterentwicklung bereits vorhandener Siedlungs- und Nutzungsstrukturen. Der bestehende Gemeinbedarfsstandort soll deshalb so weiterentwickelt werden, dass er langfristig für unterschiedliche, miteinander vereinbare Aufgaben der sozialen und gemeinwesenorientierten Infrastruktur genutzt werden kann.

Vor diesem Hintergrund wird die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche nicht ausschließlich auf die gegenwärtig beabsichtigte Nutzung als Kindertagesstätte beschränkt. Der Bebauungsplan setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und gemeinwesenorientierte Einrichtungen“ fest. Schwerpunkt und primärer Anlass der Planung bleiben die Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Kindertagesstättenstandortes. Ergänzend werden jedoch in begrenztem Umfang weitere kirchliche, soziale und kulturelle Nutzungen sowie funktional hiermit verbundene Nutzungen ermöglicht.

Mit dieser Nutzungsoffenheit soll insbesondere berücksichtigt werden, dass sich Anforderungen an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur langfristig verändern können. So können sich beispielsweise aufgrund demografischer Entwicklungen, veränderter Betreuungsstrukturen oder sonstiger kommunaler Bedarfe die Anforderungen an die Nutzung der vorhandenen Räumlichkeiten im Laufe der Zeit verändern. Der Bebauungsplan soll deshalb vermeiden, dass der Standort ausschließlich auf eine einzige, dauerhaft unveränderliche Nutzung zugeschnitten wird und bei einem späteren Rückgang oder einer Veränderung des Bedarfs erneut umfassendes Planungsrecht geschaffen werden müsste.

Die ergänzend zugelassenen Nutzungen ermöglichen vielmehr eine langfristige Weiterverwendung der vorhandenen baulichen und technischen Infrastruktur für gemeinwesenorientierte Zwecke. Hierdurch können bereits baulich in Anspruch genommene Flächen und Gebäude auch bei einer künftig veränderten Nachfrage weiterhin sinnvoll genutzt werden. Dies unterstützt sowohl den sparsamen Umgang mit Grund und Boden als auch eine nachhaltige Nutzung vorhandener baulicher Ressourcen. Gleichzeitig bleibt der Nutzungsrahmen auf Gemeinbedarfs- und gemeinwesenorientierte Zwecke begrenzt.

Die gewählte Festsetzung schafft damit einen hinreichend flexiblen, zugleich aber städtebaulich klar bestimmten Nutzungsrahmen. Sie ermöglicht es der Ortsgemeinde, auf zukünftige Veränderungen des örtlichen Bedarfs reagieren zu können, ohne den grundlegenden Charakter des Standortes als Gemeinbedarfsstandort aufzugeben. Gleichzeitig werden Fehlinvestitionen und künftig vermeidbare Flächenneuansprachnahmen dadurch reduziert, dass eine Nach- bzw. Weiternutzung vorhandener Gebäude und Flächen für vergleichbare gemeinwohlorientierte Zwecke planungsrechtlich bereits berücksichtigt wird.

Neben der Gemeinbedarfsnutzung berücksichtigt die Planung die für den Standort erforderliche technische Infrastruktur. Eine kleinflächige Versorgungsfläche für Anlagen der Elektrizitätsversorgung wird planungsrechtlich gesichert. Ihre Lage und Dimensionierung sollen so gewählt werden, dass einerseits die Möglichkeit einer zukünftigen Erweiterung der örtlichen Stromversorgung erhalten bleibt und andererseits die Entwicklungsmöglichkeiten des Gemeinbedarfsstandortes möglichst wenig eingeschränkt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „KITA mit Teilüberplanung des Bebauungsplans „An der Gartenstraße““ verfolgt die Ortsgemeinde Rhodt unter Rietburg somit insbesondere folgende städtebauliche Ziele:

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des bestehenden Kindertagesstätten- und Gemeinbedarfsstandortes,
- Schaffung eines hinreichend flexiblen planungsrechtlichen Rahmens für die zukünftige bauliche und funktionale Entwicklung,
- Ermöglichung ergänzender gemeinwesenorientierter Nutzungen sowie einer langfristigen Nach- bzw. Weiternutzung des Standortes bei sich verändernden kommunalen Bedarfen,
- Stärkung der Innenentwicklung durch Weiterentwicklung eines bereits in die Ortslage eingebundenen Standortes,
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sowie Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahmen an anderer Stelle,
- Nutzung und Weiterentwicklung vorhandener Erschließungs- und Infrastrukturen,
- städtebaulich verträgliche Einbindung der zukünftigen baulichen Entwicklung in die vorhandene Ortsstruktur und
- Sicherung der für den Standort und das Umfeld erforderlichen technischen Versorgungsinfrastruktur.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da die bestehenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen die angestrebte bauliche und funktionale Weiterentwicklung des Standortes nicht vollständig ermöglichen. Insbesondere ist ein Teil der für die Erweiterung vorgesehenen Fläche bislang als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Durch die Neuordnung der Flächennutzungen, die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf sowie die ergänzenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Bauweise und zur Versorgungsinfrastruktur wird ein langfristig tragfähiger planungsrechtlicher Rahmen für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Standortes geschaffen.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a Abs. 1 BauGB kann das beschleunigte Verfahren insbesondere für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden.

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Rhodt unter Rietburg und umfasst den bestehenden Standort der Kindertagesstätte sowie unmittelbar daran angrenzende innerörtliche Flächen. Mit der Planung soll der bestehende Gemeinbedarfsstandort baulich und funktional weiterentwickelt werden. Hierzu wird insbesondere ein Teil der bislang als öffentliche Grünfläche genutzten Fläche des sogenannten „Südfrüchtegartens“ in die bauliche Entwicklung des bestehenden Standortes einbezogen. Ergänzend wird eine kleinflächige Versorgungsfläche für die elektrische Energieversorgung planungsrechtlich gesichert.

Die Planung dient damit der Nachverdichtung und Weiterentwicklung eines bestehenden innerörtlichen Gemeinbedarfsstandortes und ist als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB einzustufen. Der Einordnung als Maßnahme der Innenentwicklung steht nicht entgegen, dass mit dem Südfrüchtegarten auch eine bislang unbebaute innerörtliche Grünfläche teilweise in Anspruch genommen wird. Maßgeblich ist, dass sich die Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs befindet und die Planung der Weiterentwicklung der innerhalb dieses Siedlungsbereichs vorhandenen Nutzungs- und Baustrukturen dient (vgl. BVerwG).

Auch die größenbezogenen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB werden erfüllt. Maßgeblich ist insoweit die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird eine zulässige Grundfläche von maximal 750 m² festgesetzt. Die maßgebliche Grundfläche liegt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m². Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit Anlage 2 BauGB ist daher nicht erforderlich.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens setzt darüber hinaus voraus, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Durch die vorliegende Planung werden eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und gemeinwesenorientierte Einrichtungen“, die zugehörigen Neben- und Freianlagen sowie eine kleinflächige Versorgungsfläche ermöglicht. Vorhaben, für die nach Anlage 1 UVPG oder nach Landesrecht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, werden hierdurch nicht vorbereitet oder begründet.

Weitere Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind nach den vorliegenden Planunterlagen nicht ersichtlich. Insbesondere bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten. Ebenso sind keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 BauGB liegen somit vor. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der

Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird daher abgesehen; ein Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich.

Darüber hinaus gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit der Verpflichtung zur Kompensation der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe ist daher nicht erforderlich. Die Belange von Natur und Landschaft sowie die sonstigen Umweltbelange sind ungeachtet dessen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB vollständig zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes, insbesondere die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG, bleiben ebenfalls unberührt.

ENTWURF

2.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

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

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an Ziele der Raumordnung anzupassen; Grundsätze und sonstige Erfordernisse sind dagegen in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar. Es wird im regionalen Raumordnungsplan als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Weitere Festlegungen werden für die Fläche nicht getroffen. Ziele der Raumordnung, die einer Änderung in Bezug auf Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche an dieser Stelle entgegenstehen könnten, sind demnach nicht ersichtlich.

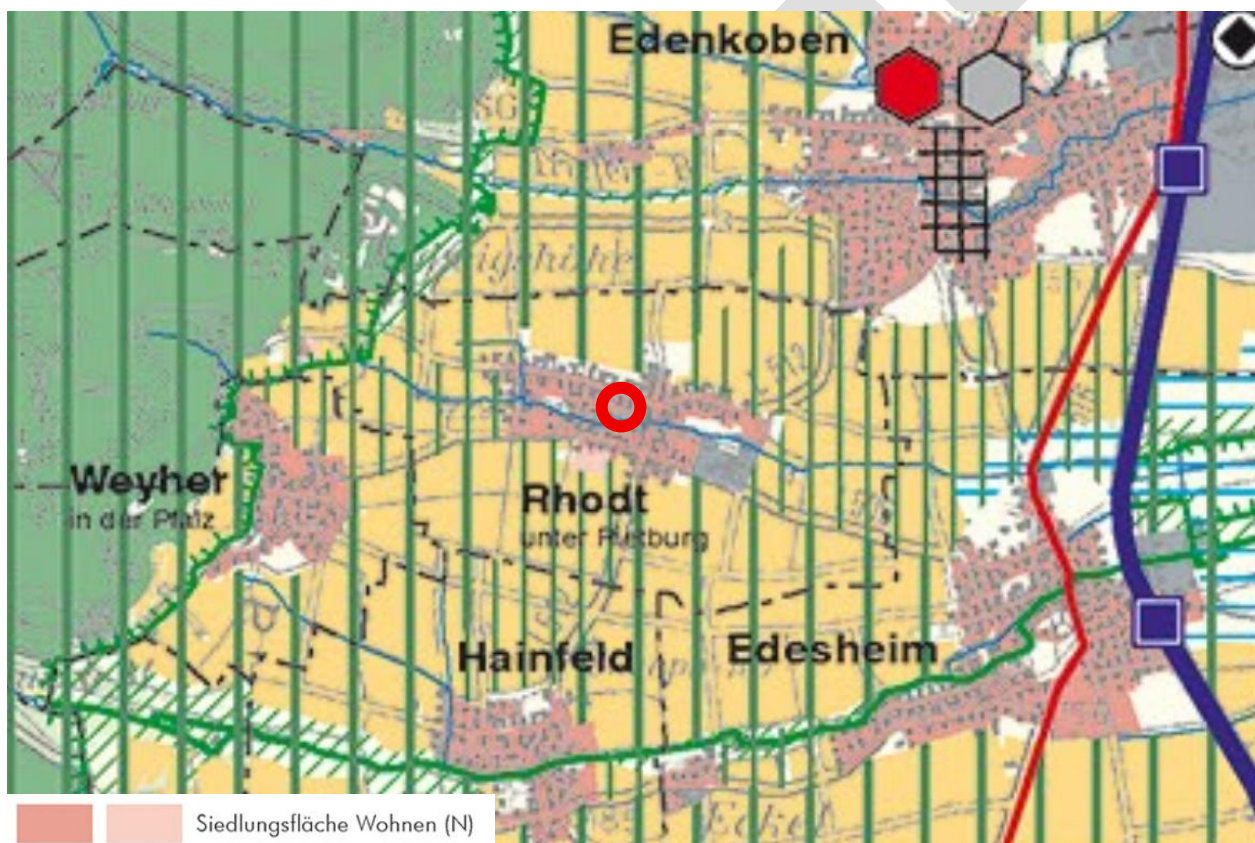


Abbildung 3: Ausschnitt der Ortsgemeinde Rhodt unter Rietburg aus dem Regionalplan Rhein-Neckar³

³ Metropolregion Rhein-Neckar, <https://planungsregion.m-r-n.com/regionalplan/einheitlicher-regionalplan/> Stand 09.02.2026.

2.2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans teilweise eine Wohnbaufläche und teilweise eine Fläche für den Gemeinbedarf dar. Die bestehende Kindertagesstätte ist damit bereits teilweise als Gemeinbedarfsnutzung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt. Der für die Erweiterung vorgesehene Bereich des sogenannten Südfrüchtegartens ist hingegen teilweise der dargestellten Wohnbaufläche zuzuordnen.

Im näheren Umfeld des Plangebiets werden überwiegend Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, weitere Flächen für den Gemeinbedarf sowie nördlich der bestehenden Ortslage Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans verdeutlichen damit insgesamt die Lage des Plangebiets innerhalb bzw. unmittelbar am Rand der bestehenden Siedlungsstruktur.

Der Bebauungsplan sieht für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und gemeinwesenorientierte Einrichtungen“ vor. Soweit der wirksame Flächennutzungsplan für Teile dieser Fläche bislang eine Wohnbaufläche darstellt, weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist eine vorherige oder parallele förmliche Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist vorliegend nicht zu erwarten. Die Planung dient der Weiterentwicklung eines bereits bestehenden und in die Ortslage integrierten Gemeinbedarfsstandortes. Die geplante Erweiterung schließt unmittelbar an die vorhandene Kindertagesstätte an und entspricht dem Ziel einer flächensparenden Innenentwicklung unter Nutzung vorhandener Erschließungs- und Infrastrukturen. Die vorgesehene Gemeinbedarfsnutzung fügt sich zudem funktional in die vorhandene Siedlungsstruktur und die bestehenden Nutzungen im Umfeld ein.



WSW & Partner GmbH - Hertelsbrunnenring 20 - 67657 Kaiserslautern - Tel. (0631) 3423-0 - Fax (0631) 3423-200

2.2.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Ein Teil des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Gartenstraße“. Dieser regelt insbesondere die wohnbauliche Entwicklung westlich der heutigen Kindertagesstätte und setzt die Baugrundstücke überwiegend als Allgemeines Wohngebiet fest. Die ursprünglichen textlichen Festsetzungen sehen für das Wohngebiet eine offene Bauweise mit Einzelhäusern vor.

Für die vorliegende Planung ist insbesondere der nördliche Teil des Flurstücks 132/32 von Bedeutung. Dieser Bereich wurde im Bebauungsplan „An der Gartenstraße“ als zusammenhängende Grünanlage zwischen der geplanten Wohnbebauung an der Gartenstraße und dem östlich angrenzenden Kindergarten konzipiert. Die damalige Begründung beschreibt ausdrücklich eine zusammenhängende Grünfläche zwischen der Bebauung an der Ostseite der Gartenstraße und dem Kindergarten. Gleichzeitig waren entlang der nach Osten abknickenden Gartenstraße sechs Pkw-Stellplätze zur Bedienung des Kindergartens vorgesehen.

Die Grünanlage war zugleich Bestandteil des Grünordnungskonzeptes des Bebauungsplans. Vorgesehen war eine weitgehende Einfassung durch eine Heckenpflanzung aus heimischen Gehölzen. Der Grünordnungsplan beschreibt die Fläche als öffentliche Grünanlage und ordnet ihr sowohl gestalterische als auch ökologische Funktionen zu. Insbesondere sollte sie unversiegelte Bodenflächen erhalten und als gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche dienen. Der Grünordnungsplan war nach den textlichen Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplans; die darin enthaltenen Pflanz- und Grünordnungsmaßnahmen wurden damit Bestandteil des damaligen Planungskonzeptes.

Daneben war innerhalb dieses Bereichs bereits eine Trafostation einschließlich ihrer Erschließung vorgesehen. Der damalige Grünordnungsplan berücksichtigt hierfür eine Fläche sowie eine gesonderte Zufahrt. Die ursprüngliche Planung ging somit bereits von einer technischen Versorgungsfunktion innerhalb bzw. am Rand der Grünanlage aus.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bestehen für den von der vorliegenden Planung überlagerten Teilbereich des Bebauungsplans „An der Gartenstraße“ bislang keine mit einem Baugebiet vergleichbaren Festsetzungen. Der betreffende Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan überwiegend als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse oder zu überbaubaren Grundstücksflächen wurden für diese Grünfläche nicht getroffen. Eine reguläre bauliche Nutzung war somit nicht vorgesehen. Innerhalb bzw. am Rand der Grünfläche waren lediglich einzelne, funktional zugeordnete Anlagen berücksichtigt. Hierzu zählen insbesondere die für den Kindergarten vorgesehenen Pkw-Stellplätze sowie eine Trafostation mit der zugehörigen Erschließung. Der seinerzeitige Grünordnungsplan ging für die Trafostation von einer Fläche von 36 m² aus.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird dieser Teilbereich nunmehr städtebaulich neu geordnet. Die bisherige Grünflächenkonzeption wird zugunsten der Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Gemeinbedarfsstandortes teilweise aufgegeben. Der überwiegende Teil der betroffenen Fläche soll künftig als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und gemeinwesenorientierte Einrichtungen“ festgesetzt werden. Gleichzeitig wird die bereits historisch vorgesehene Funktion für die elektrische Energieversorgung durch die Festsetzung einer kleinflächigen Versorgungsfläche weiterhin berücksichtigt.

Soweit sich die Geltungsbereiche beider Bebauungspläne überschneiden, treten mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans dessen Festsetzungen an die Stelle der entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplans „An der Gartenstraße“. Die außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans liegenden Festsetzungen des Bebauungsplans „An der Gartenstraße“ bleiben hiervon unberührt.



Abbildung 5: Rechtskräftiger Bebauungsplan „An der Gartenstrasse“⁵

2.2.4 Gestaltungssatzung zum Schutz des Ortsbildes von Rhodt unter Rietburg

Die Ortsgemeinde Rhodt unter Rietburg verfügt über eine Gestaltungssatzung zum Schutz des Ortsbildes, mit der besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und sonstiger ortsbildprägender Elemente geregelt werden. Ziel der Satzung ist insbesondere die Erhaltung und Weiterentwicklung des historisch gewachsenen und für Rhodt unter Rietburg charakteristischen Ortsbildes.

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erfasst den Bereich des bestehenden Kindertagesstättenstandortes. Die westlich hieran angrenzenden Flächen des sogenannten Südfrüchtegartens, die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans insbesondere für die bauliche Erweiterung der Kindertagesstätte vorgesehen sind, liegen demgegenüber außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung.

Damit ist die Gestaltungssatzung innerhalb des Bebauungsplangebiets räumlich differenziert zu berücksichtigen. Für die außerhalb des Satzungsgebietes liegenden Erweiterungsflächen entfaltet die Gestaltungssatzung hingegen keine unmittelbare Bindungswirkung.

⁵ VG-Edenkoben, <https://www.vg-edenkoben.de/service/bauen/bebauungsplaene/rhody-unt-rhodyburg/> Stand 09.02.2026.

Gemäß § 1 der Gestaltungssatzung sind diejenigen Ortsbereiche von deren räumlichem Geltungsbereich ausgenommen, deren Bebauung auf Grundlage von Bebauungsplänen entstanden ist. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans gelten daher hinsichtlich der Gestaltung baulicher Anlagen ausschließlich die in diesem Bebauungsplan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften sowie die sonstigen einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.

Um für den gesamten zukünftigen Gemeinbedarfsstandort einen einheitlichen und auf die besonderen funktionalen Anforderungen der Kindertagesstätte abgestimmten gestalterischen Rahmen zu schaffen, werden im vorliegenden Bebauungsplan ergänzend örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 LBauO Rheinland-Pfalz i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB aufgenommen. Diese dienen zugleich dazu, die geplante Neubebauung trotz ihrer Lage außerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung angemessen in die ortstypische Bebauungs- und Gestaltstruktur von Rhodt unter Rietburg einzubinden.

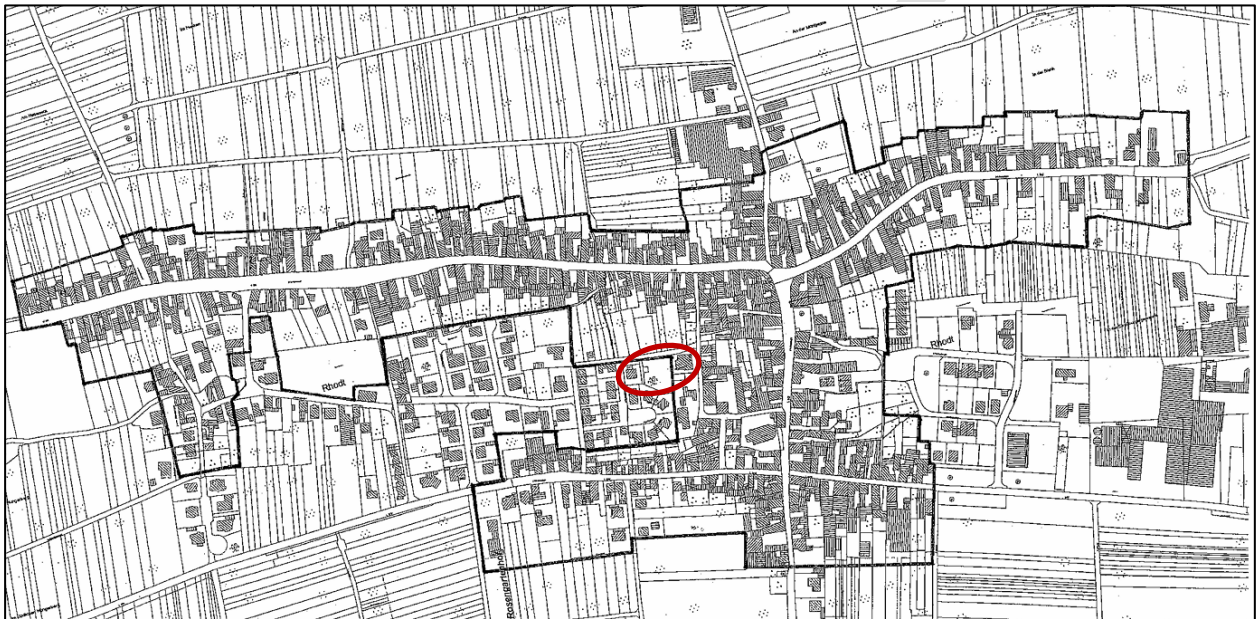


Abbildung 6: Geltungsbereich Gestaltungssatzung

3 Rahmenbedingungen

3.1 Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung

Das Plangebiet des Bebauungsplans „KITA mit Teilüberplanung des Bebauungsplans „An der Gartenstraße““ liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Rhodt unter Rietburg und umfasst den bestehenden Standort der Kindertagesstätte sowie unmittelbar angrenzende, bislang unbebaute Flächen des sogenannten „Südfrüchtegartens“. Der Geltungsbereich weist damit sowohl bereits baulich genutzte als auch begrünte und weitgehend unversiegelte Teilflächen auf.

Der Südfrüchtegarten stellt sich als gärtnerisch gestaltete öffentliche Grünanlage mit unterschiedlichen Gehölz- und Vegetationsstrukturen dar. Neben Strauch- und bodendeckender Vegetation, darunter insbesondere Rosensträucher und weitere niedrigwüchsige Pflanzen, befinden sich innerhalb der Grünanlage verschiedene Obst- und Laubbäume. Ein weiteres prägendes Strukturelement bildet eine vorhandene Sandsteinmauer im nördlichen Bereich des Untersuchungsraums.

Das Plangebiet ist in die bestehende Siedlungsstruktur der Ortsgemeinde eingebunden. Im Norden wird es durch die Gartenstraße begrenzt; nördlich davon schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Östlich verläuft die Herrengasse, an die sich Bereiche mit gemischten Nutzungsstrukturen anschließen. Südlich und westlich des Plangebiets befindet sich überwiegend Wohnbebauung. Die Kindertagesstätte und der Südfrüchtegarten befinden sich damit in einer innerörtlichen Übergangssituation zwischen Wohn- und gemischt genutzten Siedlungsbereichen sowie den nördlich anschließenden Freiflächen.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über das vorhandene innerörtliche Straßennetz, insbesondere über die Gartenstraße und die Herrengasse. Die konkrete Organisation der Erschließung, der Stellplätze sowie der Zu- und Abfahrtsbereiche im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung bleibt der weiteren Objekt- und Erschließungsplanung vorbehalten.

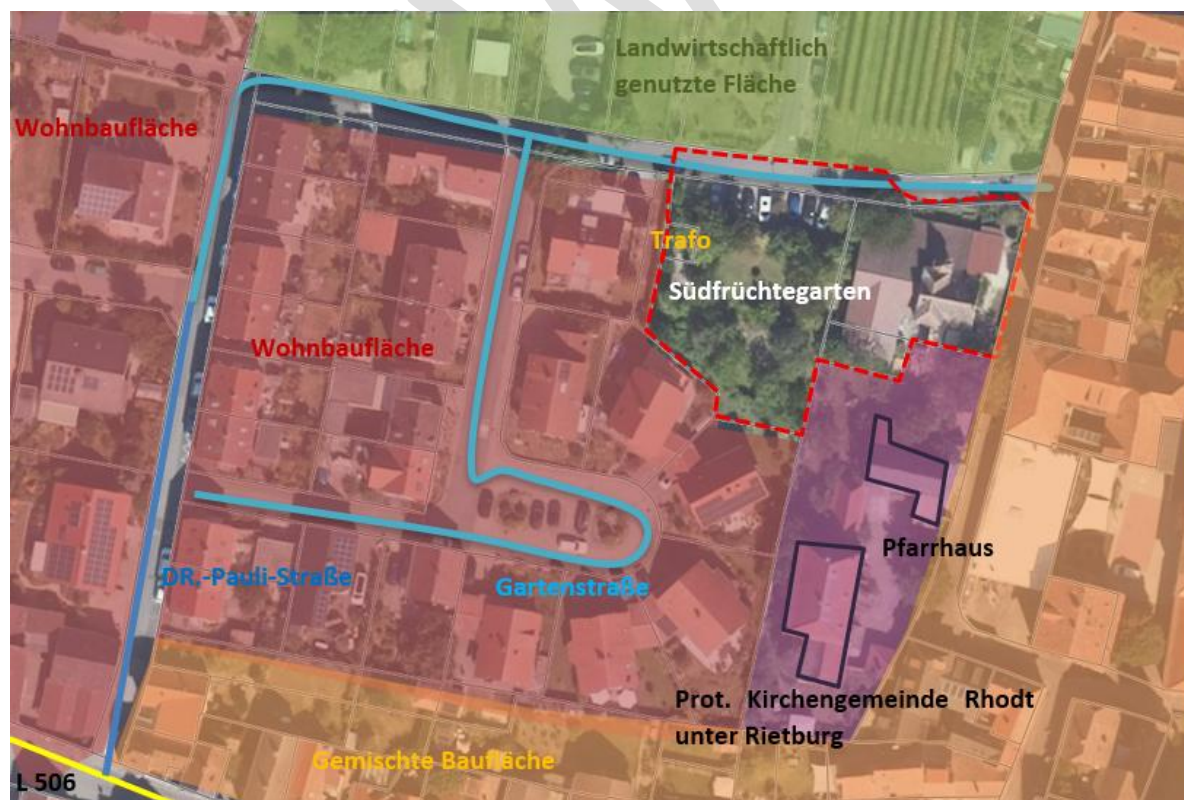


Abbildung 7: Nutzungen im Plangebiet und im direkten Umfeld ⁶ (ohne Maßstab)

⁶ Eigene Darstellung auf Grundlage von Lanis, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 09.02.2026.

3.2 Starkregen

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.

Das Land Rheinland-Pfalz stellt schon seit einigen Jahren landesweite Hinweiskarten für die Sturzflutgefährdung nach Starkregen zur Verfügung, die sich in verschiedenen Anwendungsbereichen bewährt haben. Die nun vorliegenden neuen Sturzflutgefahrenkarten lösen diese Hinweiskarten ab. Die Sturzflutgefahrenkarten stellen die Informationen des Landes zur Sturzflutgefährdung auf eine neue methodische Grundlage und basieren auf dem aktuellen Stand der Technik. Sie bringen außerdem wesentliche inhaltliche Weiterentwicklungen mit sich. Insbesondere wird die Sturzflutgefahr nun auch innerorts dargestellt.

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:

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

Für die Beurteilung möglicher Gefährdungen durch Starkregen werden die Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz herangezogen. Diese stellen für verschiedene Starkregenszenarien die bei oberflächlichem Abfluss potenziell auftretenden maximalen Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen dar. Betrachtet wird vorliegend insbesondere das Szenario eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses mit einer Dauer von einer Stunde und einem Starkregenindex von SRI 7. Für dieses Szenario werden in Rheinland-Pfalz regional Niederschlagsmengen von etwa 40 bis 47 mm innerhalb einer Stunde angesetzt. Ein Niederschlagsereignis der Stufe SRI 7 entspricht statistisch in etwa einem 100-jährlichen Niederschlagsereignis.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die statistische Wiederkehrzeit auf das zugrunde gelegte Niederschlagsereignis und nicht unmittelbar auf die für einen bestimmten Standort dargestellte Überflutungssituation bezieht. Ob und in welcher Intensität aus einem Starkregenereignis tatsächlich eine Sturzflut entsteht, hängt unter anderem von der Bodenfeuchte, der Vegetation, der Landnutzung und dem konkreten zeitlichen Verlauf des Niederschlags ab. Die Sturzflutgefahrenkarten stellen daher eine wichtige Gefahrenhinweiskarte dar, ersetzen jedoch keine objektbezogene hydraulische Untersuchung.

Bei der Interpretation der dargestellten Wassertiefen ist daher die konkrete Bestandssituation vor Ort zu berücksichtigen. Entlang des nördlichen Randes des Plangebiets befindet sich eine bestehende Sandsteinmauer, die zu rund ca. 90 % intakt verfugt ist. Diese Mauer stellt in der Örtlichkeit eine Abflussbarriere gegenüber dem aus nördlicher Richtung zufließenden Oberflächenwasser dar. In den landesweiten Sturzflutgefahrenkarten werden derartige kleinräumige Strukturen jedoch regelmäßig nicht vollständig abgebildet. Die in der Sturzflutgefahrenkarte dargestellte Ausbreitung der Überflutungsflächen aus nördlicher Richtung kann daher nicht ohne Weiteres auf die reale Bestandssituation übertragen werden. Aufgrund der vorhandenen Sandsteinmauer ist davon auszugehen, dass ein unmittelbares oberflächliches Einströmen aus dem nördlich angrenzenden Bereich in das Plangebiet im Bestand zumindest deutlich begrenzt wird. Die kartografisch dargestellten Wassertiefen innerhalb des Plangebiets können insoweit eine gegenüber der tatsächlichen örtlichen Situation ungünstigere Situation abbilden.

Die Auswertung der Sturzflutgefahrenkarten zeigt für das Plangebiet und dessen unmittelbares Umfeld eine räumlich differenzierte Gefährdung. Im Szenario SRI 7 werden innerhalb bzw. unmittelbar angrenzend an den Standort Bereiche mit erhöhten Wassertiefen dargestellt. Dabei treten insbesondere Wassertiefen zwischen etwa 50 und 100 cm sowie lokal Wassertiefen zwischen etwa 100 und 200 cm auf. Daneben bestehen Teilbereiche, für die geringere Wassertiefen oder keine relevanten Überflutungstiefen dargestellt werden. Die Gefährdung betrifft somit nicht den gesamten Geltungsbereich in gleicher Intensität, weist jedoch auf örtlich ausgeprägte Abfluss- und Einstaubereiche hin.

Die Karte der Fließgeschwindigkeiten zeigt zugleich, dass innerhalb des eigentlichen Standortbereichs überwiegend geringe bis mäßige Fließgeschwindigkeiten auftreten. Diese liegen in weiten Teilen unter 0,5 m/s. Höhere Fließgeschwindigkeiten konzentrieren sich insbesondere auf die angrenzenden Straßen- und Abflussbereiche. Für das Plangebiet selbst ist daher nach den vorliegenden Karten weniger eine durchgehend hohe Fließdynamik als vielmehr die Möglichkeit eines lokalen Einstaus mit teilweise erheblichen Wassertiefen von Bedeutung.

Bei der Bewertung der Gefährdung ist die besondere Nutzung des Standortes zu berücksichtigen. Die Fläche wird bereits gegenwärtig als Kindertagesstätte genutzt und dient damit dem regelmäßigen Aufenthalt von Kindern und Betreuungspersonal. Die Planung führt somit nicht erstmalig eine gegenüber Starkregen besonders zu betrachtende Nutzung an den Standort heran, sondern dient der baulichen und funktionalen Weiterentwicklung einer bereits bestehenden Gemeinbedarfseinrichtung. Gleichwohl kann mit der Erweiterung eine Vergrößerung der baulich genutzten Fläche und gegebenenfalls auch eine Veränderung der Zahl und räumlichen Verteilung der sich am Standort aufhaltenden Personen verbunden sein.

Aufgrund des Nutzerkreises kommt der Starkregenvorsorge eine besondere Bedeutung zu. Kinder verfügen insbesondere in Abhängigkeit von ihrem Alter nur eingeschränkt über die Fähigkeit zur selbstständigen Gefahreneinschätzung und Selbstrettung und sind im Ereignisfall auf die Unterstützung des Betreuungspersonals angewiesen.

Gleichzeitig bestehen gegenüber Nutzungen mit dauerhaftem oder nächtlichem Aufenthalt günstigere Rahmenbedingungen. Die Kindertagesstätte wird im Wesentlichen während der Tages- und Betreuungszeiten genutzt; während dieser Zeiten befinden sich die Kinder grundsätzlich unter Aufsicht des Betreuungspersonals. Hierdurch bestehen organisatorische Möglichkeiten zur frühzeitigen Reaktion auf Unwetterwarnungen. Hierzu zählen insbesondere die Beobachtung amtlicher Warnmeldungen, die rechtzeitige Sperrung gefährdeter Außenbereiche, die Verbringung der Kinder in geeignete und möglichst hochwassersichere Gebäudebereiche, das Freihalten sicherer Zugangs- und Rettungswege sowie festgelegte interne Alarm- und Handlungsabläufe. Ergänzend kann durch eine frühzeitige Information der Eltern vermieden werden, dass während eines akuten Starkregenereignisses zusätzliche Bring- und Abholverkehre entstehen.

Die bestehenden Gefährdungshinweise stehen einer Weiterentwicklung des bereits vorhandenen Kita-Standortes daher nicht grundsätzlich entgegen. Der Standort ist in die vorhandene Ortslage und die bestehende soziale und technische Infrastruktur eingebunden. Seine Weiterentwicklung entspricht zudem den Grundsätzen der Innenentwicklung und vermeidet die Inanspruchnahme eines zusätzlichen Standortes. Aufgrund der dargestellten Starkregengefährdung ist jedoch sicherzustellen, dass die Erweiterung nicht zu einer Verschärfung der bestehenden Abflusssituation führt und für die Nutzer der Einrichtung ein angemessenes Schutzniveau erreicht wird.

Die konkrete Gebäude- und Freiflächenplanung steht derzeit noch nicht abschließend fest. Die vorliegenden Sturzflutgefahrenkarten sind deshalb insbesondere bei der weiteren Objekt- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Dabei sind die vorhandenen Fließwege und Einstaubereiche standortbezogen zu überprüfen und das geplante Gelände, die Gebäudezugänge sowie die Höhenlage empfindlicher Nutzungen entsprechend auszubilden. Insbesondere ist zu vermeiden, dass Oberflächenwasser durch die zukünftige Bebauung in Richtung von Eingängen oder sonstigen besonders schutzbedürftigen Bereichen gelenkt

oder auf benachbarte Grundstücke verdrängt wird. Ebenso sind sichere Aufenthalts- und Rückzugsbereiche sowie dauerhaft nutzbare Rettungs- und Zugangswege im Starkregenfall zu berücksichtigen. Technische Einrichtungen, insbesondere Anlagen der Stromversorgung, sollten soweit erforderlich gegen Überflutung geschützt angeordnet werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für das Plangebiet bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen eine relevante Gefährdung durch Oberflächenabfluss und lokale Einstauungen besteht. Die kartierte Situation ist jedoch unter Berücksichtigung der vorhandenen Sandsteinmauer differenziert zu bewerten. Da der Standort bereits als Kindertagesstätte genutzt wird, ist die besondere Schutzbedürftigkeit der Kinder bei der weiteren Planung angemessen zu berücksichtigen. Unter Einbeziehung geeigneter baulicher, freiraumplanerischer und organisatorischer Vorsorgemaßnahmen ist die Starkregengefährdung nach derzeitigem Kenntnisstand planerisch beherrschbar.

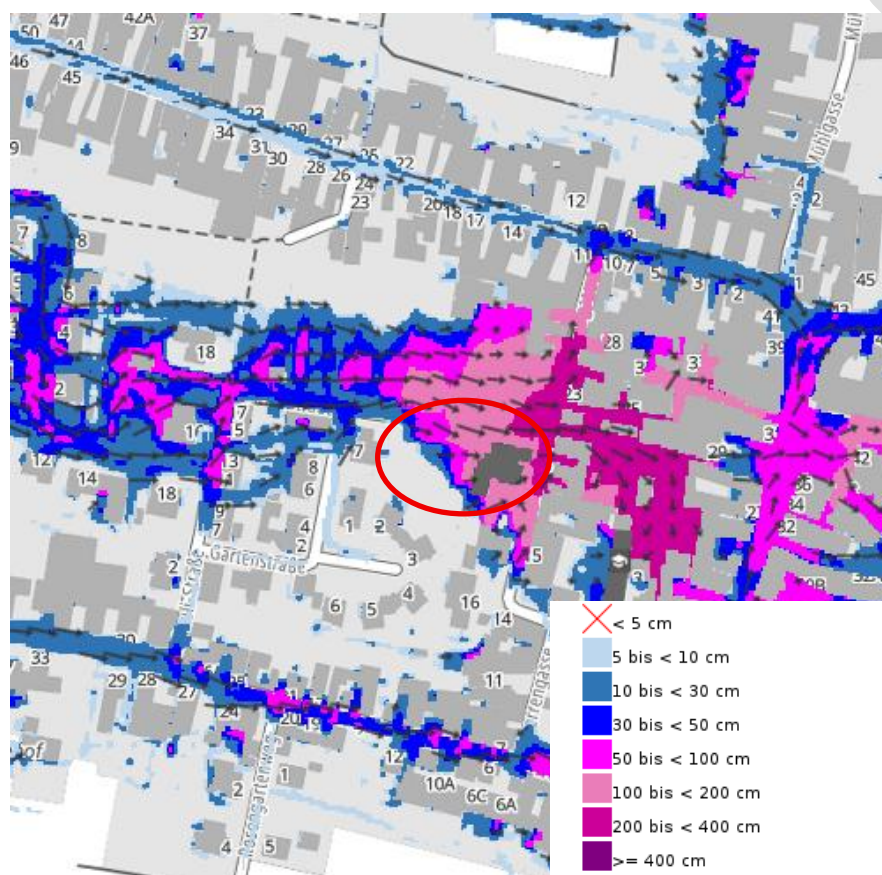


Abbildung 8: Sturzflutenkarten: Wassertiefe bei außergewöhnlichem Starkregen (SRI7,1Std) ⁷ (ohne Maßstab)

⁸ Landesamt für Umwelt RLP, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, Stand 05.01.2026.

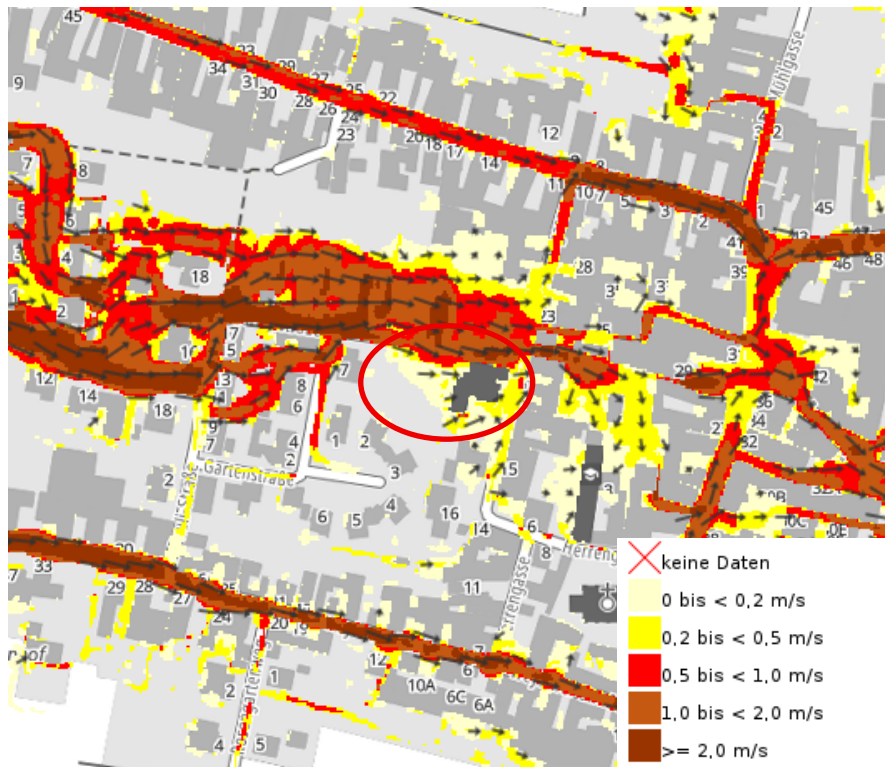


Abbildung 9: Sturzflutenkarten: Fließgeschwindigkeit bei außergewöhnlichem Starkregen (SRI7,1Std) ⁸ (ohne Maßstab)

⁹ Landesamt für Umwelt RLP, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, Stand 05.01.2026.

4 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Weiterentwicklung des bestehenden Kindertagesstättenstandortes unter teilweiser Einbeziehung des unmittelbar angrenzenden „Südfrüchtegartens“ vor. Hierzu wird überwiegend eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und gemeinwesenorientierte Einrichtungen“ festgesetzt. Der Bebauungsplan schafft einen ausreichend flexiblen Rahmen für die weitere Objektplanung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine maximal zulässige Grundfläche von 750 m², höchstens zwei Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m begrenzt. Damit wird einerseits der für die Weiterentwicklung des Gemeinbedarfsstandortes erforderliche Spielraum geschaffen, andererseits die bauliche Entwicklung gegenüber der kleinteiligeren Umgebungsbebauung begrenzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan „An der Gartenstraße“ sieht für die angrenzende Wohnbebauung eine offene Bauweise mit Einzelhäusern und Gebäudehöhen von maximal 4,30 m Traufhöhe bzw. 8,30 m Firsthöhe vor. Die künftig zulässige Gebäudehöhe liegt damit zwar geringfügig darüber, bleibt durch die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse jedoch in einem der innerörtlichen Lage und der besonderen Funktion eines Gemeinbedarfsgebäudes angemessenen Rahmen.

Die bauliche Entwicklung konzentriert sich auf den nördlichen und zentralen Bereich des Standortes. Die vorhandene Gehölzstruktur im südlichen Bereich soll demgegenüber weitgehend erhalten bleiben und wird durch eine entsprechende Erhaltungsbindung planungsrechtlich gesichert. Hierdurch bleibt ein wesentlicher Teil der vorhandenen Grünstruktur als räumliche Einbindung und Übergang zur angrenzenden Bebauung erhalten.

Die bereits im bisherigen Bebauungsplan vorgesehenen Stellplätze im Bereich der Gartenstraße werden ebenfalls planerisch gesichert.

Gleichzeitig wird die bestehende Versorgungsfunktion neu geordnet. Die bislang innerhalb des Südfrüchtegartens vorgesehene Fläche für die Stromversorgung wird verkleinert und straßennah angeordnet, um die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinbedarfsfläche möglichst wenig einzuschränken. Hierfür wird eine rund 15 m² große Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation) festgesetzt.

Insgesamt verbindet die Planung damit die notwendige bauliche Entwicklung des bestehenden Gemeinbedarfsstandortes mit dem Erhalt prägender Grünstrukturen, der Sicherung der vorhandenen Stellplatzsituation und einer flächensparenden Neuordnung der technischen Infrastruktur.

4.1 Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an das örtliche Straßennetz angebunden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die Gartenstraße sowie ergänzend über die Herrengasse. Die vorhandene Erschließungsstruktur wird durch die Planung grundsätzlich beibehalten.

Im Bereich der Gartenstraße bestehen bereits Stellplätze, die teilweise bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Gartenstraße“ zur Bedienung des Kindergartens vorgesehen waren.

Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Kindertagesstätte bereits an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser und elektrischer Energie sowie die Abwasserbeseitigung können grundsätzlich über die vorhandenen Netze erfolgen.

Für die elektrische Energieversorgung wird im Bebauungsplan eine **rund 15 m² große Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)** gesichert. Die bisherige Versorgungsfläche wird dabei verkleinert und straßennah neu geordnet, um die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinbedarfsfläche möglichst wenig einzuschränken.

Das anfallende Niederschlagswasser ist im Rahmen der weiteren Planung unter Berücksichtigung der örtlichen Boden- und Starkregenverhältnisse zu bewirtschaften.

4.2 Immissionen und Emissionen

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehender Wohnbebauung. Im Rahmen der Planung sind daher insbesondere die von der Kindertagesstätte und den ergänzend zulässigen Nutzungen ausgehenden Geräuscheinwirkungen zu berücksichtigen.

Die mit dem bestimmungsgemäßen Betrieb einer Kindertagesstätte verbundenen Geräusche von Kindern sind grundsätzlich sozialadäquat und immissionsschutzrechtlich privilegiert. Nach der Rechtsprechung ist der mit einem Kindergarten verbundene Kinderlärm in Gebieten, in denen eine solche Einrichtung planungsrechtlich zulässig ist, grundsätzlich von der Nachbarschaft hinzunehmen. Dies gilt grundsätzlich auch für den durch das Bringen und Abholen der Kinder verursachten Verkehr, soweit dieser mit der rechtlich zulässigen Nutzung verbunden ist.

Auch auf Ebene der Bauleitplanung besitzt privilegierter Kinderlärm grundsätzlich nur ein geringes Abwägungsgewicht; erst bei konkreten Anhaltspunkten für eine atypische Konfliktsituation ist eine weitergehende Untersuchung erforderlich.

Da am Standort bereits eine Kindertagesstätte besteht, wird mit der Planung zudem keine vollständig neue emissionsrelevante Nutzung an die angrenzende Wohnbebauung herangeführt.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und gemeinwesenorientierte Einrichtungen“ festgesetzt. Im Vordergrund der Planung steht eindeutig die Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der bestehenden Kindertagesstätte. Dementsprechend sind Einrichtungen der Kinderbetreuung und -bildung sowie die hierfür erforderlichen Funktions-, Neben-, Spiel- und Freiflächen, Wege, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen allgemein zulässig.

Die darüber hinaus vorgesehenen gemeinwesenorientierten Nutzungen sollen demgegenüber nicht gleichrangig neben die Kindertagesstättennutzung treten, sondern lediglich einen ergänzenden und langfristigen Nutzungsspielraum eröffnen. Entsprechend werden im Bebauungsplan ergänzend insbesondere kirchliche, soziale und kulturelle Nutzungen ausnahmsweise zugelassen. Planungsrechtlich denkbar sind damit beispielsweise Gemeinde- und Gruppenräume, Einrichtungen der Jugend-, Familien- oder Seniorenarbeit, Familien- oder Mehrgenerationentreffs, Beratungs- und Unterstützungsangebote, Bildungs- und Betreuungsangebote sowie Räume für ehrenamtliche, vereinsbezogene oder kulturelle Aktivitäten, etwa Musik-, Kunst-, Proben- oder Veranstaltungsräume.

Die Ausnahmeregelung stellt damit sicher, dass der Standort zunächst und vorrangig seiner Funktion als Kindertagesstätte dient und sein Charakter nicht durch andere Nutzungen überprägt wird. Gleichzeitig ermöglicht sie eine langfristige Anpassung an sich verändernde kommunale Bedarfe. Sollten künftig Teile der für die Kindertagesstätte geschaffenen Gebäude oder Flächen nicht mehr in gleichem Umfang benötigt werden, können diese für andere gemeinwesenorientierte Zwecke weitergenutzt werden, ohne hierfür erneut grundlegendes Planungsrecht schaffen zu müssen.

Auch Einrichtungen mit einem stärker betreuenden Charakter können grundsätzlich von der Zweckbestimmung erfasst werden, soweit ihr Schwerpunkt in der sozialen Betreuung, Unterstützung oder Fürsorge liegt. Hierzu können etwa Angebote der Jugendhilfe, Einrichtungen für Senioren oder Menschen mit Unterstützungsbedarf, Tages- und Betreuungsangebote oder vergleichbare soziale Einrichtungen gehören. Anlagen für soziale Zwecke werden planungsrechtlich weit verstanden und umfassen insbesondere Einrichtungen, die der Betreuung, Unterstützung und sozialen Fürsorge bestimmter Bevölkerungsgruppen dienen.

Wohnnutzungen werden demnach ausschließlich ausnahmsweise und mit unmittelbarem funktionalem Bezug zu einer zulässigen sozialen oder kirchlichen Einrichtung ermöglicht, etwa als besondere Wohnform, Wohnheim oder Dienst-, Bereitschafts- und Aufsichtswohnung. Eine eigenständige allgemeine Wohnnutzung ist ausdrücklich ausgeschlossen.

Damit wird ein klar abgestufter Nutzungsrahmen geschaffen: Kindertagesstätte als bestimmende Hauptnutzung, ergänzende gemeinwesenorientierte Nutzungen lediglich als Ausnahme und allgemeines Wohnen ausgeschlossen. Diese Differenzierung sichert einerseits das gegenwärtige Planungsziel und ermöglicht andererseits eine nachhaltige Weiter- und Nachnutzung des innerörtlichen Gemeinbedarfsstandortes.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO auf maximal 750 m² begrenzt. Die Festsetzung einer absoluten Grundfläche ermöglicht eine eindeutige Steuerung der maximal überbaubaren Fläche und ist insbesondere aufgrund der zusammenhängenden Gemeinbedarfsnutzung sachgerecht.

Mit der festgesetzten Grundfläche wird der für die bauliche Weiterentwicklung der Kindertagesstätte und ergänzende gemeinwesenorientierte Nutzungen erforderliche Spielraum geschaffen. Gleichzeitig wird die bauliche Inanspruchnahme der bisherigen Grünfläche begrenzt und ein angemessener Anteil unbebauter Grundstücksflächen erhalten.

Für Stellplätze, Zufahrten und sonstige Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO wird die gesetzlich vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit um bis zu 50 % zugelassen. Hierdurch werden die für den Betrieb einer Gemeinbedarfseinrichtung erforderlichen Neben- und Erschließungsflächen berücksichtigt, ohne die zulässige Hauptgebäudegrundfläche entsprechend erhöhen zu müssen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Die Festsetzung ermöglicht eine flächensparende Nutzung des Grundstücks, indem notwendige Nutzflächen auch in einem zweiten Geschoss untergebracht werden können und dadurch eine übermäßige Inanspruchnahme der Freiflächen vermieden wird.

Gleichzeitig trägt die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse der überwiegend kleinteiligen Bebauungsstruktur des Umfeldes Rechnung. Die Gemeinbedarfseinrichtung darf aufgrund ihrer besonderen Funktion eine eigenständige bauliche Ausprägung erhalten, soll sich hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung jedoch weiterhin in die bestehende Ortsstruktur einfügen.

Höhe baulicher Anlagen

Ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse wird die maximale Gebäudehöhe auf 10,0 m begrenzt. Hierdurch wird die tatsächliche Höhenentwicklung unabhängig von der jeweiligen Geschossausbildung eindeutig gesteuert.

Die festgesetzte Höhe berücksichtigt einerseits die funktionalen Anforderungen an ein öffentlich bzw. gemeinschaftlich genutztes Gebäude, bei dem gegenüber typischen Wohngebäuden größere Geschosshöhen oder konstruktive Anforderungen erforderlich sein können. Andererseits wird eine übermäßige bauliche Dominanz gegenüber der umgebenden Bebauung vermieden. Der bisherige Bebauungsplan „An der Gartenstraße“ begrenzt die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung auf eine maximale Traufhöhe von 4,30 m und eine maximale Firsthöhe von 8,30 m. Die nunmehr zulässige Gebäudehöhe liegt somit nur moderat darüber und wird zusätzlich durch die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse gesteuert.

Für untergeordnete technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie wird eine begrenzte Überschreitung der Gebäudehöhe ermöglicht. Hierdurch sollen notwendige technische Einrichtungen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien nicht durch die Höhenbegrenzung unverhältnismäßig erschwert werden.

Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der Gartenstraße bestimmt. Durch den eindeutig bestimm- baren Bezug zur vorhandenen Verkehrsfläche wird eine nachvollziehbare und dauerhaft reproduzierbare Höhenbemessung gewährleistet.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellplätze

Bauweise

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Grundsätzlich gelten die Anforderungen der offenen Bauweise; abweichend hiervon werden größere Gebäudelängen sowie in einem räumlich eng begrenzten Bereich eine Grenzbebauung zugelassen.

Die abweichende Bauweise trägt den besonderen funktionalen Anforderungen des bestehenden Kindertagesstättenstandortes Rechnung. Insbesondere soll die Möglichkeit eröffnet werden, den geplanten Erweiterungsbau unmittelbar mit der vorhandenen Bestandsbebauung zu verbinden und hierdurch einen funktional zusammenhängenden Gebäudekomplex zu schaffen. Die zugelassene Grenzbebauung dient damit gezielt dem baulichen Zusammenschluss von Neubau und Bestand über die bestehende Grundstücksgrenze hinweg.

Die Möglichkeit größerer Gebäudelängen schafft darüber hinaus den erforderlichen Spielraum für die Organisation einer Gemeinbedarfseinrichtung mit zusammenhängenden Funktionsbereichen. Die bauliche Ausdehnung bleibt zugleich durch die festgesetzten Baugrenzen, die maximale Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe begrenzt.

Außerhalb des ausdrücklich für die Grenzbebauung vorgesehenen Bereichs gelten weiterhin die Grundsätze der offenen Bauweise und die erforderlichen seitlichen Grenzabstände. Dadurch wird die Abweichung auf das für die funktionale Verbindung von Bestand und Erweiterung erforderliche Maß beschränkt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Das Baufenster konzentriert die zukünftige bauliche Entwicklung auf die hierfür vorgesehenen Bereiche und hält insbesondere die für den Erhalt vorgesehenen südlichen Gehölzstrukturen von einer Hauptbebauung frei.

Gleichzeitig wird das Baufenster ausreichend großzügig bemessen, um der noch nicht abgeschlossenen Objektplanung einen angemessenen Gestaltungsspielraum zu belassen. Der Bebauungsplan legt damit den städtebaulich vertretbaren Entwicklungsrahmen fest, ohne einen konkreten Gebäudegrundriss vorzugeben.

5.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen trägt den funktionalen Anforderungen der Kindertagesstätte und der ergänzend zulässigen Gemeinbedarfsnutzungen Rechnung. Insbesondere Spielgeräte, Unterstände, Müllstandorte, Wege und sonstige betriebsnotwendige Nebenanlagen müssen flexibel innerhalb der Gemeinbedarfsfläche angeordnet werden können.

Garagen und überdachte Stellplätze werden dagegen auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Dadurch soll vermieden werden, dass außerhalb des Baufensters zusätzliche größere bauliche Anlagen entstehen und die verbleibenden Freiflächen übermäßig baulich geprägt werden.

Die bereits vorhandene Stellplatzfunktion an der Gartenstraße wird zusätzlich durch die zeichnerische Festsetzung einer öffentlichen Parkfläche gesichert. Hierdurch wird eine bereits bestehende und schon im bisherigen Bebauungsplan berücksichtigte Funktion erhalten und in die Neuordnung des Standortes integriert.

5.5 Verkehrsflächen

Die bestehenden bzw. für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Die Planung greift damit im Wesentlichen auf die vorhandene innerörtliche Erschließungsstruktur zurück und vermeidet die Herstellung zusätzlicher neuer Erschließungsstraßen.

5.6 Fläche für Versorgungsanlagen

Innerhalb des bisherigen Südrüchtegartens befindet sich eine kleine Grundstücksfläche im Eigentum der Pfalzwerke, die als Reservefläche für einen möglichen zukünftigen Ausbau des örtlichen Stromnetzes vorgehalten werden soll. Bei entsprechendem Bedarf soll dort insbesondere die Errichtung einer Trafostation bzw. eines Verteilergebäudes möglich bleiben.

Im Zuge der Planung wurde die Lage und Größe dieser Fläche mit den Anforderungen der vorgesehenen Kita-Erweiterung abgestimmt. Um die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinbedarfsfläche möglichst wenig einzuschränken, wird die Fläche verkleinert und in Richtung Gartenstraße verlagert. Nach Abstimmung mit den Pfalzwerken ist für die Sicherung der Versorgungsfunktion eine Fläche in einer Größenordnung von etwa 14 m² ausreichend. Im Bebauungsplan wird daher eine rund 15 m² große Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität – Trafostation“ festgesetzt.

Die Festsetzung dient damit einerseits der langfristigen Sicherung einer möglichen Erweiterung der örtlichen Energieversorgungsinfrastruktur und andererseits einer möglichst flächensparenden Neuordnung der bestehenden Versorgungsfläche zugunsten der Entwicklung des Gemeinbedarfsstandortes. Eine Verpflichtung zur Errichtung einer Trafostation wird hierdurch nicht begründet; vielmehr wird die hierfür gegebenenfalls erforderliche Fläche vorsorglich planungsrechtlich gesichert.

5.7 Wasserdurchlässige Beläge von Stellplätzen

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung werden nicht überdachte oberirdische Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise festgesetzt. Die Regelung trägt dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung und soll die Versickerungsfähigkeit der nicht zwingend vollständig zu versiegelnden Flächen möglichst erhalten.

Die Maßnahme ist insbesondere vor dem Hintergrund der zusätzlichen baulichen Inanspruchnahme einer bislang überwiegend unversiegelten Grünfläche sowie der örtlichen Starkregenthematik sachgerecht. Sie dient dazu, die Auswirkungen der Planung auf Boden und Wasserhaushalt soweit wie möglich zu begrenzen.

5.8 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im südlichen Bereich des Plangebiets vorhandenen Gehölzstrukturen sollen soweit wie möglich erhalten werden. Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Erhaltungsfläche wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB mit einer Bindung für die Erhaltung vorhandener Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen belegt.

Der Gehölzbestand übernimmt mehrere städtebaulich und umweltfachlich relevante Funktionen. Er trägt zur Gliederung und Eingrünung des Gemeinbedarfsstandortes, zur Begrenzung der Auswirkungen auf das Ortsbild sowie zur Erhaltung unversiegelter und klimatisch wirksamer Freiflächen bei. Darüber hinaus besitzen die vorhandenen Gehölz- und Gebüschstrukturen nach der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse grundsätzlich Habitatpotenzial für verbreitete Vogelarten.

Die Festsetzung verbindet damit die notwendige bauliche Weiterentwicklung mit dem möglichst weitgehenden Erhalt der vorhandenen Grünstruktur. Für abgängige Gehölze wird eine Ersatzverpflichtung vorgesehen, um die Funktion der Fläche langfristig zu erhalten.

5.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie dienen der gestalterischen Einbindung des Gemeinbedarfsstandortes in die vorhandene Ortsstruktur und beschränken sich auf die hierfür erforderlichen Regelungsgegenstände.

Dachgestaltung

Mit der Zulassung von Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Pult- und Flachdächern wird ein breiter Gestaltungsspielraum eröffnet. Die traditionellen geneigten Dachformen ermöglichen eine Orientierung an der vorhandenen Ortsbebauung, während Pult- und Flachdächer den funktionalen Anforderungen eines zeitgemäßen Gemeinbedarfsgebäudes Rechnung tragen. Die Festsetzung vermeidet damit eine unangemessene gestalterische Einschränkung der späteren Objektplanung.

Fassadengestaltung

Die Vorgaben zur Fassadengestaltung dienen einer ruhigen und ortsbildverträglichen Einfügung der baulichen Anlagen. Sichtmauerwerk und Putzfassaden in hellen, erdgebundenen Farbtönen greifen Gestaltungsmerkmale auf, die bereits im bisherigen Bebauungsplan „An der Gartenstraße“ vorgesehen waren. Die Beschränkung bestimmter großflächiger Fassadenverkleidungen soll eine gegenüber der kleinteiligen Umgebung unangemessen technisch oder gewerblich wirkende Fassadengestaltung vermeiden.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung dienen der gestalterischen Einbindung der baulichen Anlagen in das vorhandene Ortsbild und sollen zugleich einen ausreichend großen Spielraum für eine zeitgemäße und funktionale Architektur gewährleisten. Die Beschränkung auf helle bzw. erdgebundene und zurückhaltende Farbtöne soll insbesondere verhindern, dass sehr dunkle, grelle oder stark kontrastierende Fassaden das Ortsbild unangemessen dominieren. Ziel ist dabei nicht die Vorgabe einer einheitlichen Fassadengestaltung, sondern der Ausschluss solcher Farb- und Materialwirkungen, die aufgrund ihrer Intensität oder ihres Erscheinungsbildes eine deutlich hervortretende und für die Umgebung untypische Wirkung entfalten.

Der Ausschluss großflächiger Wandverkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall oder Glas dient ebenfalls der Vermeidung einer für das örtliche Umfeld unangemessen technisch, gewerblich oder stark modernistisch geprägten Fassadenwirkung. Als großflächig sind dabei solche Verkleidungen anzusehen, die nicht lediglich als untergeordnetes gestalterisches Element eingesetzt werden, sondern aufgrund ihrer zusammenhängenden Ausdehnung einen wesentlichen Teil einer Fassadenansicht bestimmen und deren Gesamterscheinungsbild prägen. Kleinere, gestalterisch untergeordnete Akzente und Bauteile aus den genannten Materialien bleiben hierdurch grundsätzlich möglich.

Müllbehälter

Außerhalb von Gebäuden angeordnete Müllbehälter sollen der unmittelbaren Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum entzogen bzw. gestalterisch in Einfriedungen oder sonstige Abschirmungen integriert werden. Hierdurch werden optisch störende Nebenanlagen im besonders wahrnehmbaren Straßenraum vermieden.

Einfriedungen

Die Regelungen zu Einfriedungen dienen sowohl der klaren räumlichen Fassung des Grundstücks als auch den funktionalen Anforderungen der Kindertagesstätte. Durch die Beschränkung auf ortsübliche bzw. gestalterisch zurückhaltende Materialien soll eine angemessene Einfügung in das Straßen- und Ortsbild gewährleistet werden.

6 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf die Ausführungen in Kapitel 2.1 wird verwiesen. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind nicht erforderlich. Ebenso besteht gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keine Verpflichtung zum naturschutzrechtlichen Ausgleich der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe. Unabhängig davon sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes bleiben unberührt.

6.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Südfrüchtegarten stellt sich als gärtnerisch gestaltete Grünfläche mit unterschiedlichen Gehölz- und Vegetationsstrukturen dar. Neben Strauch- und bodendeckender Vegetation befinden sich verschiedene Obst- und Laubbäume im Plangebiet. Die vorhandenen Gehölz- und Gebüschstrukturen besitzen grundsätzlich eine Bedeutung als Lebensraum für verbreitete Vogelarten.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse durchgeführt. Bei der Begehung am 29.04.2026 konnten keine aktuell genutzten Brutstätten oder Hinweise auf eine aktuelle Brutaktivität festgestellt werden. Ein vollständiger Ausschluss von Brutvorkommen verbreiteter Gehölzbrüter ist aufgrund der einmaligen Begehung jedoch nicht möglich. Im Plangebiet befinden sich zudem drei Nistkästen, die vor Beginn der Baumaßnahmen fachgerecht umzuhängen sind. Bei erforderlichen Gehölzentnahmen sind die gesetzlichen artenschutzrechtlichen Vorgaben und die im Gutachten benannten Rodungszeiträume zu beachten.

Für die Mauereidechse wurden weder innerhalb des Plangebiets noch in den unmittelbar angrenzenden Habitatstrukturen Nachweise erbracht. Die vorhandene Sandsteinmauer weist zwar vereinzelt Ritzen und Spalten auf, aufgrund ihrer weitgehend intakten Verfugung und der teilweise eingeschränkten Besonnung wird das Habitatpotenzial jedoch als gering bewertet.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind bei erforderlichen Gehölzentnahmen die im Gutachten genannten zeitlichen Vorgaben zu berücksichtigen. Zudem sind die drei vorhandenen Nistkästen vor Beginn der Baumaßnahmen fachgerecht umzuhängen. Bei Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen können nach gutachterlicher Einschätzung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1–3 BNatSchG für Brutvögel und Mauereidechse mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Ein Teil der vorhandenen Gehölzstrukturen im südlichen Plangebiet wird darüber hinaus durch eine Erhaltungsbinding dauerhaft gesichert. Hierdurch bleiben bestehende Grün- und Habitatstrukturen teilweise erhalten und die mit der baulichen Entwicklung verbundenen Auswirkungen werden gemindert.⁹

6.2 Boden/Altlasten/Fläche

Das Plangebiet in Rhodt unter Rietburg ist der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaft des Berglandes zuzuordnen. Der Planungsraum ist geprägt durch Parabraunerden aus Löss, die für den Haardtrand und dessen Weinbauregionen charakteristisch sind. Diese Böden verfügen über eine hohe natürliche Ertragsfähigkeit, wurden jedoch im Plangebiet durch die jahrzehntelange Nutzung bereits anthropogen verändert.

Durch die planungsrechtlich ermöglichte Erweiterung der baulichen Nutzung kommt es auf der Fläche des „Südfrüchtegartens“ zu einer Neuversiegelung und einer irreversiblen Verdichtung des Bodens im Bereich

⁹ WSW & Partner GmbH: Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse (saP I) „KITA“, Ortsgemeinde Rhodt unter Rietburg, Kaiserslautern, 22.06.2026.

der Fundamente. Der Plan lässt eine Hauptgrundfläche von maximal 750 m² und zusätzlich die Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 800 m² zu. Nicht die gesamte daraus resultierende Fläche ist aber Neuversiegelung, da Teile des Plangebiets bereits bebaut oder befestigt sind. Die zusätzliche Bodeninanspruchnahme erfolgt innerhalb eines bereits bestehenden und erschlossenen innerörtlichen Gemeinbedarfsstandortes. Hierdurch wird eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme an einem neuen Standort vermieden. Dies mindert nicht den konkreten Verlust von Bodenfunktionen im Südfrüchtegarten, ist jedoch im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden positiv zu berücksichtigen.

Während der Bauzeit kann es durch den Einsatz schwerer Maschinen zu temporären Erschütterungen und Verdichtungen kommen. Ein fachgerechter Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Treibstoffe, Öle) wird durch entsprechende Bauauflagen sichergestellt, sodass Bodenverunreinigungen nicht zu erwarten sind.

Gemäß der Rutschungsdatenbank des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB)¹⁰ liegt für den Gelungsbereich kein Eintrag vor. Das Risiko für Massenbewegungen oder Rutschungen ist somit als vernachlässigbar einzustufen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebiets keine Altlasten oder Altablagerungen bekannt.

6.3 Klima und Lufthygiene

Dem Plangebiet selbst kommt keine zentrale Bedeutung im Hinblick auf überörtliche Wirkräume oder großräumige Luftaustauschbahnen zu.

Aufgrund der geringen Gesamtgröße der Erweiterungsfläche und der Einbettung in die bestehende Ortslage ist für das Projekt von einer nur sehr eingeschränkten Bedeutung für das lokale Klima auszugehen.

Durch die Überbauung der Gartenfläche entfällt ein kleiner Bereich mit unversiegeltem Boden und Vegetation, der lokal zur Verdunstungskühlung beigetragen hat. Erhebliche Beeinträchtigungen übergeordneter Luftaustauschfunktionen sind aufgrund der geringen Flächengröße und der innerörtlichen Lage nicht zu erwarten.

Durch die zulässigen Gemeinbedarfs- und gemeinwesenorientierten Nutzungen werden keine Nutzungen vorbereitet, von denen typischerweise erhebliche stoffliche Emissionen ausgehen.

Während der Baumaßnahmen kann es vorübergehend zu Beeinträchtigungen der Luftqualität durch Staubbemissionen und Abgase von Baufahrzeugen kommen. Diese Effekte sind jedoch zeitlich eng begrenzt und werden durch den Einsatz moderner Baumaschinen und die Einhaltung gängiger Schutzmaßnahmen minimiert.

Durch die teilweise Überbauung des bislang begrünten Südfrüchtegartens gehen kleinräumig Vegetations- und Verdunstungsflächen verloren. Hierdurch können eine Verringerung der Verdunstungskühlung und eine stärkere Erwärmung befestigter Flächen entstehen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und seiner innerörtlichen Lage besitzt die Fläche jedoch keine wesentliche Bedeutung für überörtliche Kaltluft- oder Luftaustauschprozesse.

Der Erhalt wesentlicher Gehölzstrukturen im südlichen Plangebiet wirkt den kleinklimatischen Auswirkungen teilweise entgegen. Von den zulässigen Nutzungen sind keine erheblichen stofflichen Emissionen zu erwarten. Baubedingte Staub- und Abgasemissionen treten lediglich zeitlich begrenzt auf. Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange Klima und Luft zu erwarten.

¹⁰ Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=7, Stand 10.02.2026.

Insgesamt ist durch die Erweiterung der Kita auf das Nachbargrundstück von keiner erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Klima und Luft auszugehen. Die kleinklimatischen Veränderungen durch die zusätzliche Versiegelung stehen in einem angemessenen Verhältnis zum hohen sozialen Nutzen der baulichen Maßnahme.

6.4 Wasser/Grundwasser/Versickerung

Im unmittelbaren Plangebiet befinden sich keine offenen Oberflächengewässer. Direkt nördlich des Gebiets verläuft ein Gewässer 3. Ordnung, welches im Bereich der Ortslage von Rhodt unter Rietburg vollständig kanalisiert ist. Aufgrund der künstlichen Fassung und der baulichen Trennung sind direkte negative Auswirkungen auf das Gewässer durch die Kita-Erweiterung nicht zu erwarten. Der Planungsraum tangiert zudem kein gesetzliches Überschwemmungsgebiet und liegt außerhalb von festgelegten Überflutungsgebieten bei Extremhochwasser (HQextrem)¹¹.

Da es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung der Kindertagesstätte auf die Fläche des bisher unversiegelten „Südfrüchtegartens“ handelt, führt die Umsetzung der Planung zu einer lokalen Verringerung der natürlichen Versickerungsrate.

Um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, sieht das Konzept folgende Maßnahmen vor:

- **Grünordnung:** Die Begrünung der verbleibenden Freiflächen sowie die Pflanzung von Bäumen fördern die Evapotranspiration (Verdunstung) und mindern den Versiegelungseffekt.

Durch die zusätzliche Überbauung und Befestigung bislang weitgehend unversiegelter Teilflächen werden die natürliche Versickerung und Verdunstung örtlich reduziert und der Oberflächenabfluss erhöht. Zur Begrenzung dieser Auswirkungen werden nicht überdachte Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise vorgesehen; zudem bleiben Teile der vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen erhalten.

Die konkrete Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Rahmen der weiteren Entwässerungs-, Gebäude- und Freianlagenplanung zu konkretisieren. Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche grundsätzlich zulässig.

Hinsichtlich der Starkregengefährdung wird auf Kapitel 3.3 verwiesen. Bei der weiteren Planung sind die vorhandenen Fließwege und Einstaubereiche sowie die bestehende Sandsteinmauer zu berücksichtigen. Insbesondere ist sicherzustellen, dass durch die zukünftige Bebauung keine nachteilige Verlagerung von Oberflächenwasser auf angrenzende Grundstücke erfolgt.

Innerhalb des Baustellenbereichs kann es potenziell zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Durch entsprechende bauorganisatorische Maßnahmen (z. B. Verwendung schadstoffarmer Baumaterialien, fachgerechte Lagerung von Betriebsstoffen, Vorsichtsmaßnahmen beim Betanken von Baufahrzeugen) werden diese Risiken minimiert. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität ist bei sachgemäßer Bauausführung nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist trotz der teilweisen Neuversiegelung der Gartenfläche von keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser auszugehen, sofern die entwässerungstechnischen Vorgaben der Gemeinde umgesetzt werden.

¹¹Landesamt für Umwelt RLP, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer>, Stand: 10.02.2026

6.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage und ist durch die bestehende Kindertagesstätte bereits baulich geprägt. Der Südfrüchtegarten bildet demgegenüber eine innerörtliche Grünstruktur, sodass dessen teilweise bauliche Inanspruchnahme zu einer wahrnehmbaren Veränderung des örtlichen Erscheinungsbildes führt.

Die Auswirkungen werden durch die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 10,0 m und zwei Vollgeschosse, die räumliche Steuerung der Bebauung durch Baugrenzen sowie den weitgehenden Erhalt der südlichen Gehölzstrukturen begrenzt. Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorgaben unterstützen zusätzlich die Einbindung in die vorhandene Ortsstruktur.

Insgesamt ist daher zwar mit einer Veränderung des bisherigen Grünraums, jedoch nicht mit einer städtebaulich unverträglichen Beeinträchtigung des Ortsbildes zu rechnen.

6.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebiets keine Einzeldenkmale. Aufgrund der Lage im Umfeld des historisch geprägten Ortskerns von Rhodt unter Rietburg sind die Belange des Denkmalschutzes und der historischen Ortsgestalt bei der baulichen Entwicklung gleichwohl zu berücksichtigen. Die Begrenzung der Gebäudehöhe sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorgaben tragen einer verträglichen Einbindung Rechnung.

Als Sachgüter sind insbesondere die bestehende Kindertagesstätte und die vorhandene technische Versorgungsinfrastruktur zu berücksichtigen. Die bestehende Gemeinbedarfsnutzung wird durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert und weiterentwickelt. Die für einen möglichen zukünftigen Ausbau der Elektrizitätsversorgung erforderliche Fläche wird gesondert als Versorgungsfläche gesichert.

6.7 Mensch und Gesundheit

Die teilweise Inanspruchnahme des Südfrüchtegartens führt zum Verlust einer innerörtlichen Grün- und Aufenthaltsfläche. Dem steht jedoch die Sicherung und bedarfsgerechte Erweiterung des bestehenden Kindertagesstättenstandortes gegenüber, wodurch zusätzliche Flächen für Betreuung und gemeinwesenorientierte Nutzungen am bereits erschlossenen Standort geschaffen werden. Die Weiterentwicklung im Bestand nutzt vorhandene Infrastruktur und vermeidet die Inanspruchnahme eines zusätzlichen Standorts; der Verlust eines Teils der Grünfläche ist daher unter Berücksichtigung des Erhalts der südlichen Gehölzstrukturen städtebaulich und im Hinblick auf das Schutzgut Mensch vertretbar.

Die bestehende Starkregengefährdung stellt keinen unlösbaren Nutzungskonflikt dar, da sie durch eine angepasste Gebäude- und Freiflächenplanung sowie organisatorische Vorsorgemaßnahmen beherrscht werden kann.

Erhebliche betriebsbedingte Emissionen sind aufgrund der bereits bestehenden Kindertagesstätte sowie der Beschränkung der ergänzenden Nutzungen auf gemeinwesenorientierte Einrichtungen nicht zu erwarten.

6.8 Zusammenfassung

Die Planung führt insbesondere durch die teilweise bauliche Inanspruchnahme des Südfrüchtegartens zu einem Verlust von Vegetations- und Bodenflächen sowie zu kleinräumigen Veränderungen des Wasserhaushalts, des Lokalklimas und des Ortsbildes. Die Auswirkungen werden durch die Begrenzung der baulichen Nutzung, wasserdurchlässige Stellplatzbefestigungen und den weitgehenden Erhalt der südlichen Gehölzstrukturen gemindert.

Nach den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse wurden keine aktuell genutzten Brutstätten und kein Vorkommen der Mauereidechse festgestellt. Für verbreitete Brutvögel besteht grundsätzlich Habitatpotenzial. Bei Beachtung der im Gutachten benannten Vermeidungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand darüber hinaus keine Umweltbelange erkennbar, die der grundsätzlichen Umsetzung des Bebauungsplans entgegenstehen.

ENTWURF