



Stadt Büdingen - Stadtteil Eckartshausen  
Satzung zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche  
„Waldkindergarten“  
B E G R Ü N D U N G



---

Bearbeitung

Büro Dr. Klaus Thomas  
Ritterstraße 8 – 61118 Bad Vilbel  
Tel: 06101/ 582106 – Fax 06101/ 582108  
info @buerothomas.com – www.buerothomas.com

Bearbeitungsstand: Juli 2019



## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Ziel und Zweck der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....</b>	<b>3</b>
2.1 Flächennutzungsplan .....	3
2.2 Bebauungspläne im Umfeld .....	4
<b>3 Verfahren.....</b>	<b>4</b>
<b>4 Bestand .....</b>	<b>5</b>
<b>5 Planung .....</b>	<b>5</b>
5.1 Allgemeines Ziel.....	5
5.2 Zeichnerische Festsetzungen .....	6
5.3 Textliche Festsetzungen .....	7
<b>6 Eingriff und Ausgleich .....</b>	<b>7</b>
<b>7 Sonstige Hinweise.....</b>	<b>7</b>
<b>8 Quellen .....</b>	<b>8</b>

## Weitere Teile der Planung und Anlagen

- Zeichnung mit Satzungstext



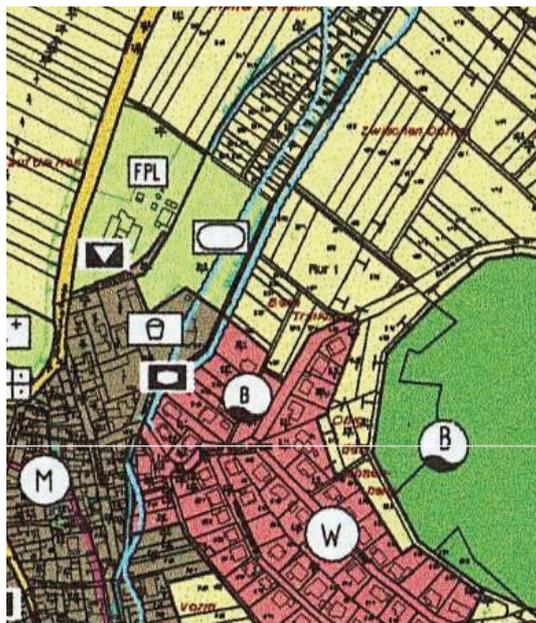
# 1 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen hat am 01.03.2019 die Aufstellung einer Satzung zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche „Waldkindergarten“ in Büdingen-Eckartshausen beschlossen.

Diese Planung ist erforderlich, um in einem Teilbereich des Flurstücks 325 in der Gemarkung Eckartshausen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung als Waldkindergarten zu schaffen. Dies wiederum ergibt sich aus der Erfahrung, dass bei solchen an sich temporären und zweckgebundenen Anlagen immer mit Tendenzen zur „Verfestigung“ und auch zu nicht wirklich bestimmungsgemäßen Nutzungen zu rechnen ist. Die sich daraus ergebenden Konflikte – z.B. mit der Nachbarschaft – sind offensichtlich und sollen durch die planungsrechtliche Festlegung auf die aktuellen Erfordernisse des Kindergartens eingegrenzt werden.

# 2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

## 2.1 Flächennutzungsplan



### 8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

- 8.1 Flächen für die Landwirtschaft 
  - Aussiedlerhöfe 
- 8.2 Flächen für Wald 
  - Waldzuwachsflächen 
- 8.3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- 8.4 Umgrenzung von potenziellen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft 

(§ 5 Abs. 4 BauGB)

Der Bereich für den Waldkindergarten ist im Flächennutzungsplan der Stadt Büdingen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung ist überlagert mit einer Umgrenzung von potenziellen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.



## 2.2 Bebauungspläne im Umfeld

Südlich an das Plangebiet angrenzend trifft der Bebauungsplan Nr. 1 „Am Göttenberg“ Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen, Allgemeinen Wohngebieten und Grünflächen. Der Bebauungsplan ist 1964 rechtskräftig geworden.



Das in der Karte von 1964 noch eingetragene Landschaftsschutzgebiet gilt nicht mehr.

## 3 Verfahren

Die Planung soll gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB über eine Satzung zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche gesichert werden. Danach kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Diese Möglichkeit ergibt sich in diesem Fall durch den benachbarten Bebauungsplan „Am Göttenberg“ und die weiter im Westen befindlichen baulichen Nutzungen.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Satzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Danach kann im vereinfachten Verfahren der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden, und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.



## 4 Bestand

Das zur Nutzung durch den Waldkindergarten vorgesehene Grundstück liegt an der „Grauer Stein Straße“. Letztlich ist das in diesem Abschnitt ein asphaltierter landwirtschaftlicher Weg, der mit Ende der südlichen Wohnbebauung (Haus. Nr. 7) für den allgemeinen Verkehr gesperrt ist. Insgesamt handelt es sich um einen stark nach Westen abfallenden Hang. Die Wohnhäuser im Süden liegen hangaufwärts, ebenso wie der daran anschließende Wald.

Das geplante Kindergarten Grundstück ist eine intensiv genutzte Wirtschaftswiese, in deren nordwestlichem Eckbereich sich aktuell eine hölzerne Hütte befindet, vor der eine befestigte Fläche liegt. Im Randbereich zum „Graue Stein“ stehen einige Bäume. Weiteren Gehölzbestand – der in älteren Satellitenbildern erkennbar war – gibt es nicht.

Das Grundstück hat in gerader Verlängerung von der „Graue Stein Straße“ eine Zufahrt mit leichtem Gefälle nach Nordwesten.



*Grundstück – etwa vom Bereich des Hauses „Grauen Stein Straße“ Nr. 7 gesehen. Die Straße hat hier einen leichten Knick. Die Zufahrt zum Grundstück ist in gerader Verlängerung. Vor dem hölzernen Schuppen sieht man die befestigte Fläche. Rechts hangaufwärts, beginnt der Wald.*

## 5 Planung

### 5.1 Allgemeines Ziel

Ziel der Planung ist die Herrichtung eines Teilbereichs der Parzelle 325 für Zwecke der „Waldgruppe“ des städtischen Kindergartens in Eckartshausen, der hier sein „Basislager“ einrichten möchte. Die Waldgrup-

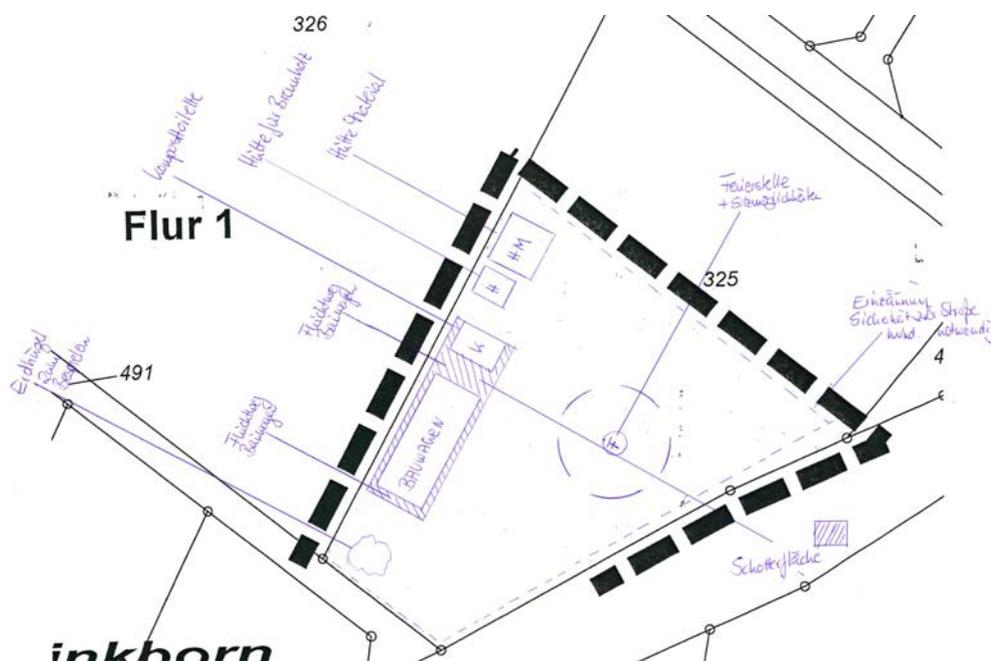


pe ist ein Angebot für Kinder ab Vollendung des 3. Lebensjahres bis zum Schuleintritt. Sie bietet 15 Plätze für Kinder aus Büdingen-Eckartshausen und anderen Ortsteilen.

Zu diesem Zweck sollen entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze ein Bauwagen aufgestellt sowie eine Komposttoilette und eine Materialhütte und eine kleine Hütte für Brennholz errichtet werden. Ebenso wird ein kleiner Erdhügel aufgetragen, der als Spielstätte dient. Die Freifläche des Geländes wird komplett zum aktiven Spiel genutzt, wenn die Waldfenster nicht aufgesucht werden. Spielmaterialien sind vorrangig Naturmaterialien die erlaubterweise im Wald und auf den Feldwegen gesammelt wurden.

Die Wiesensituation des Grundstücks bleibt letztlich erhalten. Vorgesehen ist hier lediglich eine Feuerstelle mit Sitzgelegenheiten.

Die Skizze des Kindergartens stellt das w.f. dar:



## 5.2 Zeichnerische Festsetzungen

Das Plangebiet wird insgesamt als „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Waldkindergarten“ festgesetzt.

Eine Festsetzung von überbaubaren Flächen wird nicht vorgenommen, da in Grünflächen auch ohne besondere Festsetzung jene bauliche Anlagen zulässig sind, die nach der Zweckbestimmung der Grünfläche zur normalen Ausstattung dazugehören. Die planungsrechtliche Zulässigkeit betrifft nicht nur die erforderlichen baulichen Anlagen, sondern auch jene, die „nur“ zweckmäßig sind<sup>1</sup>. Die geplanten Nutzungen sind im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung der Grünfläche in beschränktem Maß zulässig, ausreichend beschrieben und durch die oben abgebildete Skizze verdeutlicht.

<sup>1</sup> s. Schwier, Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen S. 923 ff



### 5.3 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen haben generell den Sinn, eine bauliche Verfestigung der im Zusammenhang mit dem Waldkindergarten benötigten Anlagen und deren nicht bestimmungsgemäße Benutzung auszuschließen. Klargestellt wird somit, dass

1. eine Nutzung des Grundstücks lediglich für Zwecke des Waldkindergartens zulässig ist,
2. im Plangebiet lediglich die bestimmungsgemäß erforderlichen Anlagen zulässig sind:
  - 1 Standplatz für einen Bauwagen
  - 1 Materialhütte, maximal 24 qm<sup>2</sup> und eine kleine Hütte zum Lagern von Brennholz
  - 1 Komposttoilette
  - 1 Feuerstelle mit Sitzgelegenheit
  - eine Einzäunung
3. für alle für Zwecke des Kindergartens errichteten Anlagen zwingend eine temporäre Ausführung gefordert ist, die jederzeit eine weitestgehende Wiederherstellung des Ursprungszustands (Wiese) ermöglicht.

## 6 Eingriff und Ausgleich

Durch die geplanten baulichen Anlagen ergeben sich Eingriffe, die mit der Planung nicht vollständig auszugleichen sind.

Bisher wurde der Bereich intensiv als Wirtschaftswiese (06.350) genutzt. Daraus ergibt sich bei einer Flächengröße von ca. 1.173 qm und einer Wertigkeit von 21 Wertpunkten/qm ein Gesamtwert von **24.633 Punkten**.

Durch die geplanten baulichen Anlagen ergeben sich folgende Eingriffe:

Befestigte Feuerstelle (10.520) mit Sitzgelegenheit: ca. 100 qm x 3 Punkte = 300 Punkte

Geschotterte Freifläche (10.530) im Bereich des Bauwagens: ca. 50 qm x 6 Punkte = 300 Punkte

Hütten / Bauwagen / Toilette (10.710): ca. 115 qm x 3 Punkte = 345 Punkte

Freiflächen – Restwiese (06.350): ca. 908 qm x 21 Punkte = 19.068 Punkte

Nach dem Eingriff bleibt somit ein rechnerischer Restwert von **20.013 Punkten**. Das daraus bilanzierte Biotopwertdefizit von **4.620 Punkten** kann über das städtische Ökokonto kompensiert werden.

## 7 Sonstige Hinweise

Die Parzelle liegt in der qualitativen Schutzzone III des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks, aber außerhalb des Wasserschutzgebiets „Brunnen Krebsbachtal“. Die geltenden Ge- und Verbote im Heilquellenschutzbezirk sind zu beachten.

Es ist davon auszugehen, dass sich durch die Umsetzung der Planung keine relevanten Auswirkungen auf das Grundwasser ergeben, da durch die temporären baulichen Anlagen nicht in die bestehende Grundwassersituation eingegriffen wird. Den wasserwirtschaftlichen Belangen kommt in diesem Planungsfall keine große Bedeutung zu, da nicht ein neues Baugebiet sondern eine öffentliche Grünfläche planungsrechtlich vorbereitet wird.

---

<sup>2</sup> Die Festsetzung von maximal 24 qm orientiert sich an der Maximalgrenze einer „Laube“ gem. § 3 Bundeskleingartengesetz (BKleingG).



Außerdem ist für die geplante Nutzung weder eine Wasserversorgung über das öffentliche Netz, noch ein Anschluss an die Kanalisation vorgesehen. In der „Grauer Stein Straße“ besteht bei Bedarf eine Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Abwasseranlage.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen ist, wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden.

## 8 Quellen

Der Bearbeitung lagen unter anderem zugrunde:

- Stadt Büdingen: Flächennutzungsplan der Stadt Büdingen
- Verschiedene Unterlagen des städtischen Kindergartens „Klitzeklein & Gernegroß“ Eckartshausen
- Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung im Rahmen der Offenlage