

# BEBAUUNGSPLAN

„AM LETTWEILERWEG II“

ORTSGEMEINDE ODERNHEIM AM GLAN

VERBANDSGEMEINDE NAHE-GLAN  
LANDKREIS BAD KREUZNACH

BEGRÜNDUNG

**BEARBEITET:**



Hauptstraße 34 | 55571 Odernheim | (06755) 96936-0 Fax 96936-60 | [info@gutschker-dongus.de](mailto:info@gutschker-dongus.de) | [www.gutschker-dongus.de](http://www.gutschker-dongus.de)

**Verfasser:**

**Martin Müller, Stadtplaner B. Sc. Raumplanung /  
Mitglied der Architektenkammer RLP**

**ORT/DATUM:**

**ODERNHEIM, 08.04.2022**

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1 PLANUNGSANLASS</b>	<b>4</b>
<b>2 PLANGEBIET UND VORGABEN</b>	<b>4</b>
<b>2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs</b>	<b>4</b>
<b>2.2 Einbindung in die Gesamtplanung</b>	<b>5</b>
2.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)	5
2.2.2 Regionaler Raumordnungsplan (ROP)	5
2.2.3 Flächennutzungsplan	6
2.2.4 Bebauungsplan	7
<b>2.3 Schutzgebiete und Schutzstatus</b>	<b>7</b>
<b>2.4 Landschaftspflege, Natur- und Artenschutz</b>	<b>8</b>
<b>3 BESTANDSANALYSE</b>	<b>10</b>
<b>3.1 Bestehende Nutzungen</b>	<b>10</b>
<b>3.2 Erschließung</b>	<b>10</b>
<b>3.3 Gelände</b>	<b>10</b>
<b>3.4 Angrenzende Nutzungen</b>	<b>10</b>
<b>3.5 Denkmalschutz</b>	<b>10</b>
<b>4 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)</b>	<b>11</b>
<b>4.1 Grundzüge der Planung</b>	<b>11</b>
<b>4.2 Erschließung</b>	<b>11</b>
<b>4.3 Immissionsschutz</b>	<b>11</b>
<b>4.4 Entwässerung</b>	<b>11</b>
<b>4.5 Landschaftspflege und Naturschutz, Artenschutz</b>	<b>12</b>
<b>5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>14</b>
<b>6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>16</b>
<b>7 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN</b>	<b>17</b>

---

## **ANHANG**

Anhang 1: Umweltbericht

Anhang 2: Erschließungsplanung

## 1 PLANUNGSANLASS

---

Die Ortsgemeinde Odernheim am Glan verfolgt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes den Ausbau und die Attraktivierung des Angebotes von Wohnbauflächen innerhalb der Ortsgemeinde. Das benachbarte Gebiet „Am Lettweilerweg“ ist mittlerweile weitestgehend bebaut und soll nach Westen hin erweitert werden. Die Ausweisung eines Baugebietes, bzw. die Erweiterung des bestehenden Gebietes dient der Deckung des Eigenbedarfs an Flächen für die Wohnbebauung.

Der Bebauungsplan begründet eine Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> i.S.d. § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Da jedoch ein Teil einer bisherigen Ausgleichsfläche im westlichen Bereich überplant wird, ist die ursprünglich vorgesehene Verfahrenswahl gem. § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB nicht möglich.

## 2 PLANGEBIET UND VORGABEN

---

### 2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich schließt sich räumlich an die Bebauung des Bebauungsplanes „Am Lettweilerweg“ im Osten an. Gleichzeitig liegt nördlich des Geltungsbereichs der Siedlungsbereich Odernheims. Westlich und Südlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen.

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 11.200 m<sup>2</sup> liegt innerhalb der Gemarkung Odernheim, Flur 0 auf den Flurstücken Nrn. 3276-8, 3276-10 (teilweise), 3277-4, 3278-6, 3280-6, 3285-4, 3290-2, 3295 (teilweise), 5147-1, 5218 (teilweise), 5243 (teilweise) und 5226 (teilweise).

Das Plangebiet wird eingegrenzt durch folgende Flurstücke:

Westen: Flst. Nr. 3294

Norden: Flst. Nrn. 5129, 5130, 5131, 5132

Osten: Flst. Nrn. 5228, 5230, 3349/10

Süden: Flst. Nrn. 3349/10, 3349/9

Der Bebauungsplan „Am Lettweilerweg“ wird in Teilen randlich überplant und im Überlagerungsbereich geändert.

Die vorgesehenen Ausgleichsflächen befinden sich auf der Gemarkung Odernheim auf den Flurstücken Nrn. 3712 sowie 4924.

Das Maßnahmenfläche auf Flst. Nr. 3712 wird wie folgt eingegrenzt:

Westen: Flst. Nr. 3714

Norden: Flst. Nrn. 3698, 3700, 3706

Osten: Flst. Nr. 3710

Süden: Flst. Nr. 3886/1 (Wirtschaftsweg)

Die Maßnahmenfläche auf Flst. Nr. 4924 wird wie folgt eingegrenzt:

Westen: Flst. Nr. 4847/1 (Wirtschaftsweg)

Norden: Flst. Nr. 4923/1 (Wirtschaftsweg)

Osten: Flst. Nr. 4925

Süden: Flst. Nr. 4929

## 2.2 Einbindung in die Gesamtplanung

### 2.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Auf der Karte des LEP IV befindet sich der Geltungsbereich innerhalb einer Fläche für den großräumig bedeutsamen Freiraumschutz, sowie in einer Kernzone/ -fläche für den Biotopverbund. Aufgrund der Art und Größe des Vorhabens kann von keiner nennenswerten Beeinträchtigung für beide Darstellungen ausgegangen werden.

Das derzeit gültige LEP IV des Ministeriums für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung von Rheinland-Pfalz, in Kraft getreten am 25.11.2008 sagt folgendes aus:

Z 34:

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.

### 2.2.2 Regionaler Raumordnungsplan (ROP)

Gemäß Gesamtfortschreibung ROP (genehmigt am 21. Oktober 2015) und Teilfortschreibung (genehmigt am 4. Mai 2016) beträgt der Bedarfswert für Wohnbauflächen in der Verbandsgemeinde Bad Sobernheim im Zeitraum 2015-2025 19,83 ha. Zudem wird der Ortsgemeinde Odernheim der „Schwerpunkt Wohnen“ zugeschrieben.

Hierzu heißt es im ROP:

„Z 14: Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen sind die zentralen Orte sowie Gemeinden, die über eine dauerhaft gesicherte, qualifizierte Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr verfügen. [...]“

Zudem heißt es zur Siedlungsentwicklung:

„Z 21: Die Grundwerte für die Entwicklung von Wohnbauflächen sind: [...] in den Gemeinden mit W-Funktion, jedoch ohne zentralörtliche Funktionen 3 Wohneinheiten / 1.000 Einw. / Jahr. [...]“

In der Plandarstellung wird die Fläche als sonstige Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Nach den Grundsätzen 81 und 82 des ROP ist der Landwirtschaft generell ein besonderes Gewicht in der Abwägung zuzuordnen, als anderen Nutzungen, da gerade die Landwirtschaft in der Vergangenheit große Flächenverluste zu verzeichnen hatte, ihr gleichzeitig aber eine bedeutende Rolle in der Erhaltung und Entwicklung einer vielfältigen Kulturlandschaft zukommt. Das geplante Wohngebiet wird in seiner Fläche keinen großen Verlust an landwirtschaftlicher Fläche darstellen und ermöglicht gleichzeitig der Ortsgemeinde eine Entwicklung des Ortes.

Zudem liegt der Geltungsbereich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Freizeit, Erholung und Landschaftsbild (G). Im G 105 heißt es hierzu:

„G 105: Zur Sicherung der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus weist der Regionalplan Vorbehaltsgebiete aus. In diesen Vorbehaltsgebieten sollen der hohe Erlebniswert der Landschaft und die für die Erholung günstigen heil- und bioklimatischen Bedingungen erhalten bleiben.“

Das Wohngebiet stellt in Art und Ausmaß keine wesentliche Beeinträchtigung der Erholungslandschaft dar, da es sich an die bestehende Ortsstruktur angliedert und nicht negativ im Landschaftsbild hervortreten wird.

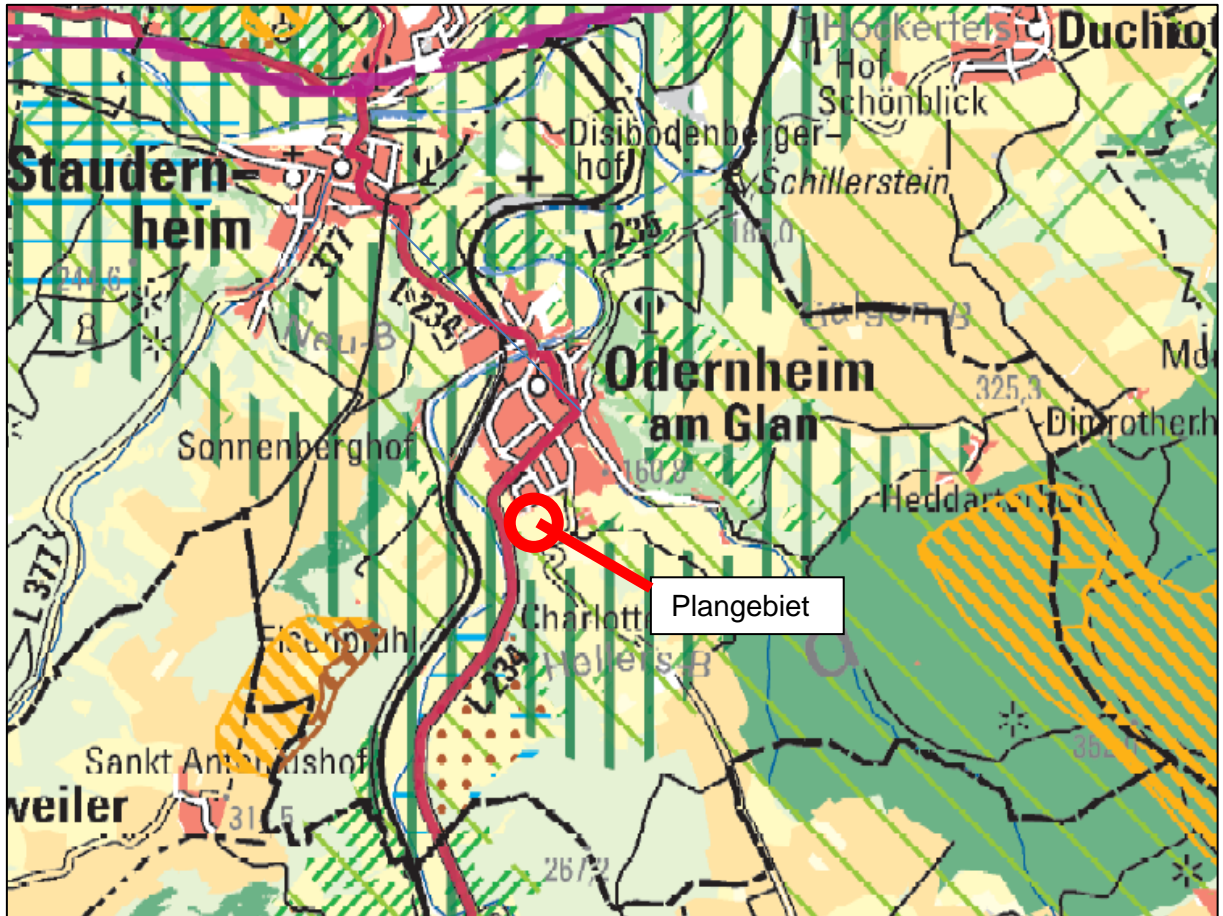


Abb. 1: Regionaler Raumordnungsplan 2014, Ausschnitt Odernheim  
Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe

### 2.2.3 Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan der ehem. Verbandsgemeinde Bad Sobernheim stellt den Großteil des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche dar. Ein schmaler westlicher Streifen wird als Fläche für die Landwirtschaft innerhalb einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

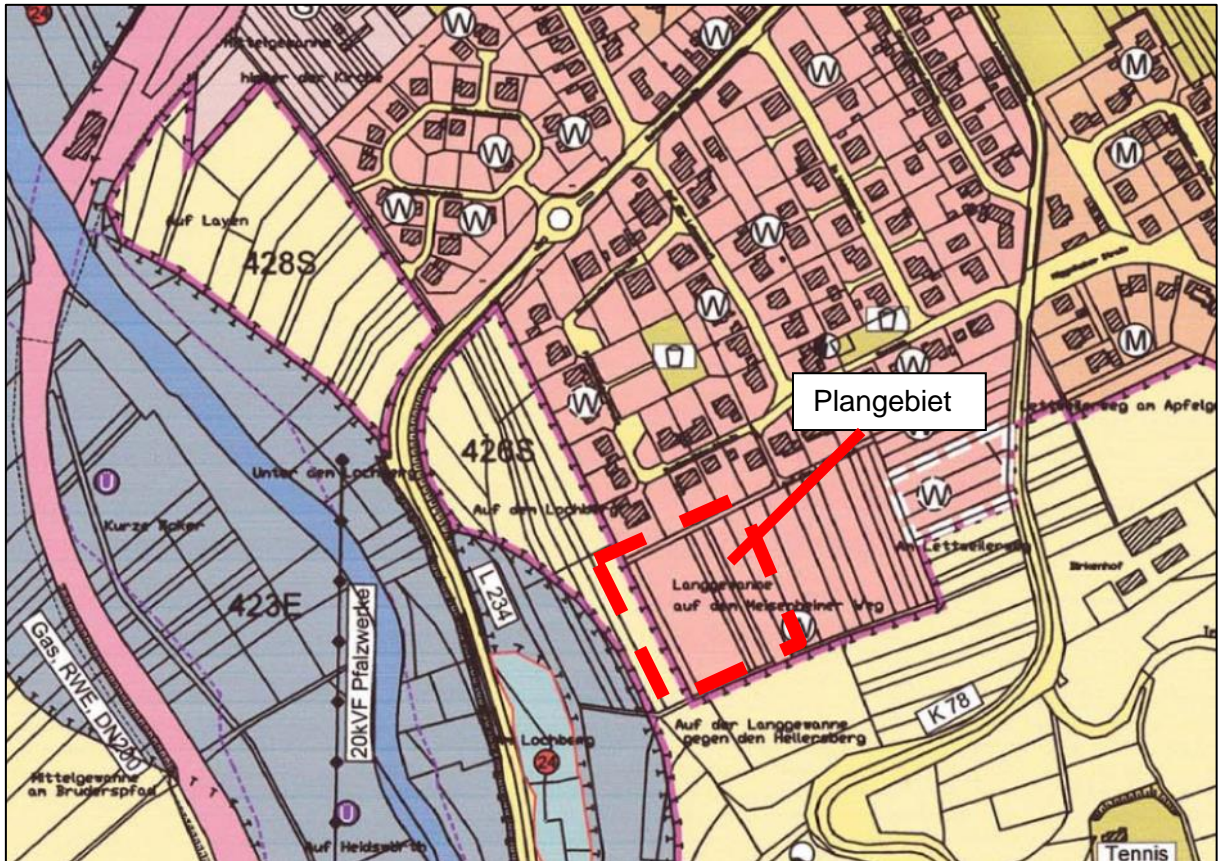


Abb. 2: Auszug aus der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Bad Sobernheim; Quelle: VG Bad Sobernheim

### 2.2.4 Bebauungsplan

Im Osten angrenzend und zum Teil im Überschneidungsbereich befindet sich der seit 2015 rechtskräftige Bebauungsplan „Am Lettweilerweg“. Im Überschneidungsbereich wurde eine öffentliche Straßenverkehrsfläche in Form eines Wendehammers festgesetzt. Dieser ist durch die Erweiterung des Baugebiets durch den Bebauungsplan „Am Lettweilerweg II“ nicht mehr notwendig, weshalb die Straße „Hildegardisweg“ in ihrer östlich davon liegenden Breite fortgeführt werden soll und die entfallenden Flächen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche den angrenzenden Grundstücken des allgemeinen Wohngebiets zugeführt werden sollen. Ein Teil südlich davon soll zudem für eine benötigte Trafostation am Gebietseingang genutzt werden. Weiterhin wird der Bebauungsplan „Unter'm Meisenheimer Weg“ im Teilbereich einer hier vorgesehenen und realisierten Ausgleichsfläche überplant. Der zusätzliche Ausgleich wird extern erbracht und im Umweltbericht genauer beschrieben. Der Bebauungsplan „Langgewanne, Auf dem Meisenheimer Weg“ wird im Bereich des bisherigen Flurstücks Nr. 5147/1, welches bisher als Wirtschaftsweg festgesetzt war, überplant. Der Wirtschaftsweg besteht aufgrund der Überplanung des östlichen Teilbereichs des ursprünglichen Wirtschaftsweges nicht mehr, bzw. wird zukünftig nicht mehr benötigt. Neben diesen Bebauungsplänen liegt kein weiterer rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

### 2.3 Schutzgebiete und Schutzstatus

Im Folgenden werden die internationalen Schutzgebiete aufgelistet, die in einem räumlichen Wirkungszusammenhang zum geplanten Vorhaben liegen. Dafür werden Suchräume definiert, in denen grundsätzlich ein Wirkungsbezug vorliegen kann. Im Einzelfall werden zudem weitere Schutzgebiete aufgeführt, sofern ein Wirkungszusammenhang über die definierten Suchräume hinaus besteht (in Hanglagen, bei Feuchtgebieten flussabwärts, o.ä.).

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Nationalpark	2.000 m	-	-	-
Biosphärenreservat	2.000 m	-	-	-
VSG Vogelschutzgebiet	4.000 m	Nahetal	VSG-6210-401	20m südwestlich
FFH Fauna-Flora-Habitat	2.000 m	Nahetal zwischen Simmertal und Bad Kreuznach	FFH-6212-303	20m südwestlich
FFH-Lebensraumtypen	500 m	Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis) (LRT 6510)	BT-6212-0080-2013	125m südlich

Wie bei den internationalen Schutzgebieten werden in der Tabelle 2 auch für die nationalen Schutzgebiete Suchräume für einen potenziellen Wirkungszusammenhang definiert. Sind darüber hinaus Schutzgebiete betroffen, werden diese im Einzelfall ebenfalls aufgeführt.

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Naturschutzgebiet	1.500 m	Hellersberger Weiher	NSG-7133-054	1km südöstlich
Landschaftsschutzgebiet	2.000 m	Nahetal	07-LSG-7133-001	550 nordöstlich
Naturpark	2.000 m	Naturpark Soonwald – Nahe	07-NTP-071-004	800m nördlich
Wasserschutzgebiet	1.000 m	-	-	-
Naturdenkmal	500 m	2 Bergahornbäume	ND-7133-432	470m
Geschützter Landschaftsbestandteil	500 m	-	-	-
Nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop	250 m	-	-	-

## 2.4 Landschaftspflege, Natur- und Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes liegen keine schützenswerten Biotope. Etwa 20 m südlich beginnt das Biotop „Gebüsch am Hellersberg südlich Odernheim“ (BT-6212-0464-2009). Etwa 130 m westlich verläuft das Biotop „Glan südwestlich Odernheim“ (BT-6212-0225-



2009). Etwa 450 m entfernt in östlicher Richtung befindet sich das nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Häuserbach südöstlich Odernheim“ (BT-6212-0105-2009).

### 3 BESTANDSANALYSE

---

#### 3.1 Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. Entlang der westlichen Grenze verläuft ein etwa 15 m breiter Grünstreifen mit vereinzeltem Baumbewuchs. Im östlichen Teil liegt eine bisher als Wendemöglichkeit genutzte öffentliche Verkehrsanlage (Hildegardisweg).

#### 3.2 Erschließung

Das Plangebiet liegt im Südwesten Odernheims direkt angrenzend an bestehende Wohngebiete. Die verkehrliche Erschließung kann über das östlich gelegene Gebiet „Am Lettweilerweg“ bzw. den Hildegardisweg erfolgen.

#### 3.3 Gelände

Das Plangebiet fällt von Südosten nach Nordwesten hin ab. Der südliche Hochpunkt liegt bei ca. 184 m NHN, der nördliche Tiefpunkt bei ca. 172 m NHN. Das Gefälle ist insgesamt im südlichen Teilbereich mit bis zu 15° höher als im Norden, wo das Gefälle bis auf etwa 5° abnimmt.

#### 3.4 Angrenzende Nutzungen

Nordwestlich des Plangebiets liegt die bisherige Ortslage Odernheims. Nordöstlich grenzt das Wohngebiet „Am Lettweilerweg“ an. Südöstlich grenzt ein Wirtschaftsweg an das Plangebiet mit dahinterliegenden Ackerflächen. Südwestlich grenzen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an.

#### 3.5 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Grabungsschutzgebietes „Lettweilerweg Römervilla“. Aufgrund von Funden aus der Römerzeit im Bereich des angrenzenden und zum Teil überlagerten Bebauungsplanes „Am Lettweilerweg“ wurde bereits am 09.01.2020 eine Baggersondage durchgeführt, um mögliche archäologische Funde vorab ermitteln zu können. Im Ergebnis wurden keine Hinweise auf römische Gräberfelder, die aufgrund einer im Nachbargebiet gefundenen, römischen Villenanlage vermutet wurden, gefunden. Es wurden lediglich vereinzelte ältere Fundstücke geborgen, die auf eine Vorgängeranlage hindeuten könnten, sodass vonseiten der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie Mainz, mit archäologischen Befunden in relativ überschaubarer Zahl gerechnet wird.

## 4 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)

---

### 4.1 Grundzüge der Planung

Aufgrund von fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich sowie nur noch wenigen Neubaugebietsflächen im bestehenden Allgemeinen Wohngebiet „Am Lettweilerweg“ sollen in der Ortsgemeinde Odernheim weitere Wohnbauflächen entwickelt werden. Dabei soll das bestehende und nahezu vollständig entwickelte Allgemeine Wohngebiet „Am Lettweilerweg“ nach Westen hin erweitert werden.

Die Festsetzungen orientieren sich ebenfalls am Bebauungsplan „Am Lettweilerweg“. Der Hildegardisweg soll nach Westen hin erweitert werden und in einer Schleife nach Süden hin in einer Wendeanlage für dreiachsige Müllfahrzeuge enden. Die Baugrundstücke orientieren sich entlang der Straßenführung. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die offene Bauweise wurden aus dem benachbarten Bebauungsplan „Am Lettweilerweg“ entnommen und sollen zu einer gewissen Homogenität der beiden Teilbereiche führen.

Aufgrund der Hanglage sind ähnlich wie im Baugebiet „Am Lettweilerweg“ entwässerungstechnische Maßnahmen vorgesehen. So wird entlang der Südgrenze des Geltungsbereichs zu Entwässerungszwecken eine öffentliche Eingrünung von Osten kommend in Form eines schmalen Streifens aufgegriffen, und nach Nordwesten hin fortgeführt. Im Norden, am Tiefpunkt des Plangebietes, ist ein Sickerwasserbecken vorgesehen. Die Rückhalteanlagen sind gemäß Entwässerungskonzeption ausgebildet. Die Anbindung des Sickerwasserbeckens ist über einen öffentlichen Weg vorgesehen.

#### Überlagerung des bestehenden Bebauungsplanes „Am Lettweilerweg“:

Der Bebauungsplan „Am Lettweilerweg“ von 2015 wird randlich in Teilen überplant und somit geändert. Am Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Am Lettweilerweg“ befindet sich derzeit noch eine Wendeanlage, die durch Erweiterung des Baugebietes nicht mehr benötigt wird. In diesem Zusammenhang soll die Wendeanlage zurückgebaut werden, sodass der Hildegardisweg in den neuen Bebauungsplan „Am Lettweilerweg II“ in gerade Linienführung weiterlaufen kann. Die randlich entstehenden Teile der Wendeanlagen werden dem Allgemeinen Wohngebiet bzw. den dort angrenzenden Grundstücken zugeschlagen bzw. für eine notwendige Trafostation vorgesehen.

### 4.2 Erschließung

Die technische sowie verkehrliche Erschließung kann über das angrenzende Gebiet „Am Lettweilerweg“ bzw. den Hildegardisweg aus nordöstlicher Richtung erfolgen.

### 4.3 Immissionsschutz

Aufgrund des ergänzenden Charakters des angrenzenden Wohngebietes und der vergleichsweise geringen Verkehrsbewegungen (Ziel- und Quellverkehr von etwa 14 Wohneinheiten, kein Durchgangsverkehr) sind durch zusätzliche Verkehre innerhalb des Plangebietes keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten. Weitere schädliche Immissionen sind nach derzeitigem Sachstand nicht zu erwarten.

### 4.4 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt, wie im benachbarten Gebiet „Am Lettweilerweg“, über ein Trennsystem, wobei das Schmutzwasser an die öffentliche Kanalisation der Ortsgemeinde Odernheim am Glan angeschlossen wird.

Das Niederschlagswasser wird zunächst in einem nordwestlich gelegenen Sickerwasserbecken bzw. einer Sickermulde aufgefangen und soweit möglich dort versickert. Hintergrund sind bereits im Rahmen des Bebauungsplanes „Am Lettweilerweg“ durchgeführte Untersuchungen. Demnach wird eine dezentrale Versickerung nicht empfohlen, eine zentrale Versickerung ist jedoch möglich. Dementsprechend ist vorgesehen,

das anfallende Oberflächenwasser gesammelt und kontrolliert zu versickern. Das an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs anfallende Außengebietswasser soll in einem Graben, direkt anschließend an den Graben des benachbarten Gebietes „Am Lettweilerweg“ gesammelt werden. Dieser Graben führt entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs und wird durch einen Wall (2 m breit und 0,5 m hoch) von dem geplanten Wohngebiet abgegrenzt. Das dort gesammelte Niederschlagswasser wird geordnet in die geplante Versickerungseinrichtung eingeleitet.

Der Drosselabfluss des Sickerwasserbeckens und der Notüberlauf der Versickerungsanlage werden zunächst in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Wie im benachbarten Gebiet „Am Lettweilerweg“ soll der endgültige Drosselabfluss und der Notüberlauf in den Heimelbach eingeleitet werden.

Um die Versiegelung einzuschränken und damit die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie den Oberflächenabfluss gering zu halten, wird für Nebenanlagen lediglich eine Überschreitung der GRZ von 25% anstatt der maximal möglichen 50% zugelassen. Zudem sind Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

#### **4.5 Landschaftspflege und Naturschutz, Artenschutz**

Die Realisierung des Bauvorhabens führt zur Bebauung und Versiegelung überwiegend von intensiv genutzten Ackerflächen. Weiterhin wird ein Teil einer bestehenden Ausgleichsfläche überplant. Die Überplanung wird an anderer Stelle wiederhergestellt.

Weiterhin wurde die Betroffenheit von Schutzgebieten im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung mit Prüfung der Umweltbelange geprüft.

Erhebliche negative Beeinträchtigungen der nahegelegenen Schutzgebiete durch die Planung werden hierin insgesamt verneint. Insbesondere wird Bezug auf das nahegelegene Vogelschutzgebiet „Nahetal“ (VSG-6210-401) genommen.

Gemäß Bewirtschaftungsplanung aus 2010 im Umfeld des Plangebietes ist mit Vorkommen von Neuntöter, Wendehals, Mittelspecht und Rotmilan zu rechnen. Aufgrund der nahezu ausschließlichen derzeitigen Nutzung des Plangebietes als Ackerland sowie der Strukturarmut der Ortsrandeingrünung sind Vorkommen von den Arten des strukturierten Halboffenlandes (Neuntöter, Wendehals) im Plangebiet nicht zu erwarten. Gleichzeitig kann die Nutzung der Ackerfläche durch Groß- und Greifvögel nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der vorhandenen, umliegenden Nahrungsflächen wird durch den Wegfall der Fläche keine erhebliche Beeinträchtigung dieser Arten erwartet. Der Mittelspecht ist aufgrund der Ackernutzung und der fehlenden Bewaldung bzw. alten Baumbestand ebenfalls nicht zu erwarten. Auch mit Vorkommen anderer Zielarten des Vogelschutzgebietes ist aufgrund der Habitatausstattung im Plangebiet mit diesen Arten nicht zu rechnen.

Das FFH-Gebiet „Nahetal zwischen Simmertal und Bad Kreuznach“ (FFH-6212-303) überschneidet sich teilweise mit dem Vogelschutzgebiet „Nahetal“.

Die Bewirtschaftungsplanung ist in den plangebietsnahen Schutzgebietenbereichen auf Waldlebensräume und -arten ausgerichtet. Eine Beeinträchtigung der Maßnahmenziele durch das Vorhaben kann damit ausgeschlossen werden.

Weiterhin können vorhabenbedingte Beeinträchtigungen von FFH-Lebensräumen und -Arten im FFH-Gebiet gemäß Artenschutzrechtlicher Vorprüfung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des nächstgelegenen Naturschutzgebietes „Hellersberger Weiher“, Landschaftsschutzgebietes „Nahetal“, Naturpark „Soonwald-Nahe“ sowie des Naturdenkmals „2 Bergahornbäume“ durch die Planung können ausgeschlossen werden.

Für die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Wasser sowie Landschaftsbild sind verschiedene Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen geplant, die sich auf die verschiedenen beeinträchtigten Potenziale positiv auswirken. Neben Pflanzbindungen innerhalb der durch den Bebauungsplan festgesetzten privaten und öffentlichen Flächen, werden auch Maßnahmen auf weiteren, externen Grundstücken festgesetzt. Die damit verbundene Entwicklung von Magerwiesen trägt zur Verbesserung der Artenvielfalt und der Biotopstrukturen in der offenen Landschaft bei.

Bei Realisierung o.g. Ausgleichsmaßnahmen kann der erhebliche Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen bezeichnet werden.

## 5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### Art der baulichen Nutzung

Angelehnt an die angrenzenden bestehenden Nutzungen im Norden und Osten wird die Fläche als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, da dieses Baugebiet den Angrenzenden nach BauNVO entspricht. Der Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften dient dem Funktionserhalt des Ortskerns und der Sicherung des Gebietscharakters. Der Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben dient der Sicherung des Gebietscharakters.

### Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt eine GRZ von 0,4 mit Überschreitungsmöglichkeit bis 0,5 für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen. Die GRZ richtet sich hierbei an den Vorgaben nach § 17 der BauNVO. Die Überschreitungsmöglichkeit um höchstens 25% dient der Eingrenzung von Versiegelung.

Die Geschossflächenzahl orientiert sich an den Obergrenzen des östlich angrenzenden Bebauungsplans „Am Lettweilerweg“. Die GFZ wird mit 0,6 vergleichsweise niedrig gehalten, um das Landschaftsbild zu wahren und den dörflichen Charakter durch kleinere und niedrige Ein- und Zweifamilienhäuser zu erhalten.

Die Festsetzung zur Begrenzung der Vollgeschosse auf maximal zwei unterstützt die Ziele des Höchstwertes der GFZ ebenfalls. Gleichzeitig orientiert sich die Festsetzung an der umliegenden Bebauung.

Durch die Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen soll das städtebaulich gewachsene Erscheinungsbild Odernheims langfristig erhalten werden. Das Baugebiet soll außerdem der Landschaft untergeordnet bleiben. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich hierbei am angrenzenden Bestand, insbesondere an den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Lettweilerweg“, sodass hier ein homogenes Erscheinungsbild des Gesamtgebietes erreicht werden kann.

### Bauweise, Anzahl der Wohneinheiten, Gebäudestellung, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, um gegenüber den umliegenden Gebieten eine homogene Struktur zu bewahren und zu flächige Baukörper zu vermeiden. Insgesamt ergibt sich durch die offene Bauweise ein sich gut in das Landschaftsbild integrierendes Erscheinungsbild, da gerade dieses Baugebiet an der Ortsrandlage aus südlicher Richtung einsehbar sein kann. Die Begrenzung der höchstzulässigen Wohneinheiten unterstützt die vorgesehene Entwicklung von Einzel- und Doppelhäusern.

Die Baugrenzen in den zeichnerischen Festsetzungen orientieren sich an den angrenzenden Baugebieten. Der Abstand zu den Verkehrsflächen beträgt dabei regelmäßig 3,0 m. Um eine Kleinteiligkeit zu vermeiden und die Zulässigkeit von Doppelhäusern zu verdeutlichen, werden die Baufenster großzügig und durchgängig gestaltet.

### Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Zwischen der Vorderseite von Garagen und der Straßenbegrenzungslinie muss ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten werden, um vor den Garagen jeweils einen weiteren offenen Stellplatz ermöglichen zu können.

Gleichzeitig sind untergeordnete Nebengebäude und -anlagen, die der Versorgung des Gebiets dienen auch außerhalb der Baufenster ausnahmsweise zulässig, da diese sich an wirtschaftlich und technisch sinnvollen Punkten befinden sollten, sofern diese auch für das Gebiet notwendig sind und um eine erhöhte Flexibilität bei der konkreten Standortwahl gewährleisten zu können.

## **Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird durch eine öffentliche Straßenverkehrsfläche aus dem Plangebiet „Am Lettweilerweg“ kommend erschlossen. Die vorgesehene öffentliche Straßenverkehrsfläche endet im Plangebiet mit einer Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge und sonstige Kraftfahrzeuge. Die Breite des Straßenraumes beträgt 6,00 m und ist für die Befahrung mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug geeignet. Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Erschließung der Versickerungsfläche“ dient ausschließlich der Erschließung der Versickerungsanlage, sodass dieses für Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen erreicht werden kann. Die Zulässigkeit von für die Gebietsver- und Entsorgung notwendigen Anlagen ermöglicht eine erhöhte Flexibilität bei der konkreten Standortwahl.

## **Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Das vor Ort anfallende Niederschlagswasser soll ortsnah wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden, weshalb im Nordwesten ein Versickerungsbecken angelegt werden soll. Gleichzeitig dient dieses für den Fall von extremen Starkregenereignissen als Sickerwasserbecken. Der Wall mit Graben im Süden greift die Struktur des Bebauungsplanes „Am Lettweilerweg“ von Osten her auf und soll das Baugebiet vor Niederschlagswasser schützen, welches am südlichen Hang bei Starkregenereignissen in Richtung Geltungsbereich fließt und anschließend in nahegelegene Retentionsbecken umgeleitet werden soll. Die Dimensionierung von Wall mit Graben sowie des Retentionsbeckens orientiert sich an der Entwässerungskonzeption.

## **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Versiegelung der Freiflächen soll nur auf das nötigste reduziert werden, weshalb eine wasserdurchlässige Pflasterung der Vollversiegelung (Beton, Asphalt, Betonunterbau, ...) vorgezogen wird. Ausnahmen hiervon sollen eine langfristige Nutzung von Freiflächen mit hoher Belastung sichern.

Insektenfreundliche Leuchtmittel sollen dem Insektensterben entgegenwirken, besonders innerörtliche Leuchtmittel stellen für nachtaktive Fluginsekten eine Bedrohung dar, weil diese von Beleuchtung mit hohem UV-Anteil angezogen werden.

## **Immissionsschutz**

Luftwärmepumpen stellen häufig störende Lärmquellen dar, welche besonders nachts wahrgenommen werden. Aus diesem Grund sind diese schalldicht einzuhausen.

## **Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung / Eingrünung**

Die in Verbindung mit den Maßnahmenflächen randlichen Eingrünungen der Privatgrundstücke im Bereich der Flächen für die Behandlung von Niederschlagswasser, sollen das Baugebiet ökologisch aufwerten und gleichzeitig eine Begrenzung zu den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen darstellen, sodass Nutzungskonflikte vermieden werden. Die zugehörigen Pflanzlisten entsprechen denen des benachbarten Gebietes „Am Lettweilerweg“.

## **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Vorgabe zur Bepflanzung innerhalb der Versickerungsanlage entspricht den Vorgaben der Retentionsbecken im Bereich des Bebauungsplanes „Am Lettweilerweg“.

## **Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)**

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB festgesetzten Maßnahmen M1 bis M5 (vgl. Umweltbericht) werden dem Eingriff durch das Bauvorhaben zu 100 % als Ausgleich zugeordnet.

Dabei haben die Maßnahmen im Geltungsbereich einen Flächenanteil von 1.246 m<sup>2</sup>. Diese auf den Flächen auszuführenden (Ersatz-)Maßnahmen sind den Baugrundstücken zu 88 % und den öffentlichen Erschließungsflächen zu 12 % als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

## **6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

---

### **Dachgestaltung**

Die Dachgestaltung orientiert sich an den bereits realisierten Gebäuden im benachbarten Gebiet „Am Lettweilerweg“. Die hier getroffenen Festsetzungen sind weitgehend übernommen worden, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu schaffen. Da Flachdächer bei Hauptgebäuden ausgeschlossen sind, wird die Dachneigung von 7° bis 45° festgesetzt. Die Dachneigung bei Garagen ist von 0° bis 45° zulässig, um hier auch flache und flachgeneigte Dachformen zu ermöglichen. Eine Verpflichtung zur Dachbegrünung im Bereich flachgeneigter und flacher Dächer von Garagen ist nicht vorgesehen, gleichwohl wird es vonseiten der Ortsgemeinde empfohlen. Es werden die Dachfarben reglementiert, wie es auch im benachbarten Gebiet der Fall ist, um ein einheitliches Bild innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen. Zum Schutz vor Blendwirkungen werden reflektierende Dachmaterialien ausgeschlossen. Solaranlagen sind hiervon ausgenommen, da diese die Energiewende fördern.

### **Fassadengestaltung**

Die Fassadengestaltung orientiert sich am angrenzenden Bestand. Zum Schutz vor Blendwirkungen werden reflektierende Fassadenmaterialien ausgeschlossen. Doppelhäuser sollen aufeinander abgestimmt werden, um ein harmonisches Erscheinungsbild zu ermöglichen.

### **Einfriedungen**

Die Festsetzungen zu Einfriedungen orientieren sich an denen des angrenzenden Bebauungsplans „Am Lettweilerweg“ und sollen eine einheitliche Gestaltung des Gesamtgebietes bewirken. Die vergleichsweise hohe Reglementierungstiefe der Einfriedungen resultiert aus der Ortsrandlage und den damit einhergehenden Belangen des Ortsbildes. Insbesondere im rückwärtigen Grundstücksbereich sollen bepflanzte Zäune gefördert werden, weshalb die Einschränkungen für diese geringer als für andere Zäune sind.

### **Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Im Sinne einer offenen sowie wohlgestalteten Struktur entlang der Verkehrsflächen werden Arbeits- und Lagerflächen sowie eine flächige Versiegelung der Vorgartenbereiche ausgeschlossen. Außerdem unterstützen die Festsetzungen zu den Eingrünungen der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke dem wohlgestalteten Anschluss des Baugebietes an die Landschaft sowie an das benachbarte allgemeine Wohngebiet. Gleichzeitig wird durch wasserdurchlässige Beläge eine Minimierung von Versiegelung auf den Grundstücken erwirkt. Durch den Ausschluss loser Stein-/Materialschüttungen sowie Kunststoffmaterialien wird die Durchgrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gefördert.

### **Anzahl der Stellplätze**

Die Anzahl der Stellplätze auf den Baugrundstücken wird reglementiert, um Parken im Straßenraum zu minimieren.



**7 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN**

<b>Flächentyp</b>	<b>Flächengröße</b>
Allgemeines Wohngebiet	8.786 m <sup>2</sup>
Entwässerung Außengebiet	450 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	1.110 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	55 m <sup>2</sup>
Sickerbecken	796 m <sup>2</sup>
<b>Insgesamt</b>	<b>11.197 m<sup>2</sup></b>
Ausgleichsflächen - extern	11.979 m <sup>2</sup> (M4 + M5)

Erstellt: Martin Müller am 08.04.2022