

## Bebauungsplan „Am Kirchweg“

Begründung zur erneuten Beteiligung

gem. § 4a Abs. 3 BauGB

i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Ortsgemeinde: Odernheim am Glan



Verbandsgemeinde: Nahe-Glan

Landkreis: Bad Kreuznach

Verfasser: **Dieter Gründonner, Landschaftsplaner u. Umweltingenieur (FH)**

**Henrik Illing, B. Sc. Raumplanung**

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

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1 ANLASS &amp; ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>2 PLANGEBIET UND VERFAHRENSWAHL</b>	<b>4</b>
2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
2.2 Mögliche Standortalternativen	5
<b>3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE VORLIEGENDE PLANUNGEN</b>	<b>7</b>
3.1 Landesentwicklungsprogramm	7
3.2 Regionaler Raumordnungsplan	7
3.3 Flächennutzungsplan	9
3.4 Bebauungsplan	10
<b>4 BESTANDSANALYSE</b>	<b><u>1041</u></b>
4.1 Bestehende Nutzungen	<u>1041</u>
4.2 Angrenzende Nutzungen	<u>1041</u>
4.3 Erschließung	<u>1041</u>
4.4 Gelände	<u>1041</u>
4.5 Hochwasserschutz	11
4.6 Schutzgebiete und Schutzstatus	<u>1142</u>
<b>5 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)</b>	<b><u>1415</u></b>
5.1 Grundzüge der Planung	<u>1415</u>
5.2 Erschließung	<u>1415</u>
5.3 Versorgungsleitungen	<u>1415</u>
5.4 Entwässerung	15
5.5 Immissionsschutz	<u>1546</u>
5.6 Natur und Landschaft	<u>1546</u>
<b>6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b><u>1617</u></b>
6.1 Fläche für den Gemeinbedarf	<u>1617</u>
6.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	<u>1617</u>
6.3 Flächen für Nebenanlagen	17
6.4 Umweltrelevante Festsetzungen	17
<b>7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>18</b>
7.1 Dachgestaltung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
7.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	18
<b>8 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN</b>	<b>18</b>

## **ANHANG**

Anhang 1: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung

Anhang 2: Entwurfsplan Regenwasserkanal

ENTWURF

## 1 ANLASS & ZIEL DER PLANUNG

---

Der Bedarf an Betreuungsplätzen für Kleinkinder steigt in den letzten Jahren in Odernheim wieder an. So lag die Zahl der unter 3-Jährigen im Jahr 2020 mit 55 Kindern um 40 % höher als noch fünf Jahre zuvor<sup>1</sup>. Ähnliche Entwicklungen sind auch in der Entwicklung der Kinderzahlen zu beobachten, welche Kindertageseinrichtungen besuchen. Der Wert stieg hier bei den unter 3-Jährigen von 11 (2015) auf 17 (2020) beziehungsweise bei den 3 - bis 5-Jährigen von 42 (2015) auf 49 (2020). Auch vor dem Hintergrund der weiter steigenden Anforderungen an Kindertagesstätten besonders im Bereich der Ganztagsbetreuung, hat die Gemeinde Odernheim deshalb beschlossen, einen Kindergartenneubau zu realisieren. Die aktuell betriebene Kindertagesstätte „Lilliput“ soll durch den Neubau ersetzt werden. Der aktuelle Standort im Ortszentrum bietet zu wenig Platz, um notwendige Erweiterungen umzusetzen. Ebenso wenig bietet das Außengelände Möglichkeiten einer Weiterentwicklung. Der neue Standort soll in dieser Hinsicht ausreichend Raum bieten, eine moderne und nachfrageorientierte Einrichtung zu schaffen und gleichzeitig im Außenbereich mehr Vielfalt anbieten können.

## 2 PLANGEBIET UND VERFAHRENSWAHL

---

### 2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich nördlich der bestehenden Ortslage von Odernheim eingebettet zwischen den ehemaligen Gleisanlagen und entlang der touristisch genutzten Draisinenstrecke im Glantal. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ~~etwa 8.2009.173~~ m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet beinhaltet die folgenden Flurstücke innerhalb der Gemarkung Odernheim (jeweils Flur 0):

Flurstück Nr. (vollständig): 1316/4 und

Flurstück Nrn. (jeweils teilweise): 1180/4 (~~teilweise~~ Parkplatz und ehemalige Gleisanlage), 3018/46 (ehemalige Gleisanlagen), 1319/4, 1320/3, 1321/2, 1321/3, 1321/5, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1326/2 und 1327.

Die Fläche grenzt außer im Osten ausschließlich an Flächen, die teilweise auch innerhalb liegen.

Das Plangebiet grenzt an folgende Flächen (alle Flur 0) an:

Im Nordosten: Flurstück Nr. 1180/4 (Kirchweg, teilweise innerhalb)

Im Osten: Flurstück Nr. 1316/5, 1318/4, 1319/2, 1320/2, 1321/4 und 1346/6

Im Süden und Südwesten: Flurstück Nr. 3018/46 (ehemalige Gleisanlagen, teilweise innerhalb)

Im Nordwesten: Flurstück Nr. 1319/4, 1320/3, 1321/2, 1321/3, 1321/5, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1326/2 und 1327 (jeweils teilweise innerhalb).

Die Abgrenzung des Plangebietes kann der nachfolgenden Darstellung entnommen werden.

---

<sup>1</sup> <https://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/tscontent.aspx?id=103&l=3&g=0713310076&tp=5123&ts=tsPop02>, Zugriff am 22.11.21



Abb. 1: Lageplan © Enviro-Plan 2023 ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2022, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

## 2.2 Mögliche Standortalternativen

Der Standort des Kindergarten-Neubaus wurde in öffentlicher Sitzung des Ortsgemeinderates Odernheim am Glan am 27.01.2020 behandelt.

Zur Verfügung standen insgesamt vier Flächen:

### Ortsausgang Richtung Rehborn (Nummer 1):

Diese Fläche erfordert vergleichsweise hohe Erschließungskosten, da hier die Anbindung an die Landesstraße L 234 erfolgen muss. Durch die Anbindung sind zudem weitere Auflagen im Rahmen der Realisierung erforderlich. Zudem sind an diesem Ort hohe Immissionen durch den Straßenverkehr zu erwarten. Die Landesstraße kann, gerade durch die Lage am Ortsausgang, zu gefährlichen Situationen für querende Fußgänger (Eltern, Kinder, Erzieher) führen. Eine grundsätzliche Flächenverfügbarkeit ist gegeben.

### Oberhalb rechts vom Sportplatz (Nummer 2):

In diesem Bereich sind die Erschließungskosten als sehr hoch einzuschätzen, da ein mindestens 80 m langer Erschließungsweg bis an den Anknüpfungspunkt an der Turnhallstraße neu hergestellt werden müsste. Die vorhandenen Sportanlagen könnten auch vom Kindergarten zeitweise mitgenutzt werden, was positiv zu bewerten ist. Eine Flächenverfügbarkeit ist gegeben.

### Zukauf von Privat (Nummer 3):

Die Fläche unmittelbar nördlich des bestehenden Kindergartens könnte durch Umnutzungen für die Kinderbetreuung genutzt werden. Dabei ist die Nähe zum Bestand positiv hervorzuheben.



Jedoch sind die Umnutzungsmöglichkeiten stark beschränkt und liegen bereits jetzt unter dem errechneten Erweiterungsbedarf. Gemeinsam mit den hohen Investitionskosten stellt diese Variante die Ineffektivste dar.

Zurzeit besteht kein Flächenzugriff, die Eigentümer sind nicht verkaufsbereit.

Kirchweg Richtung alten Bahndamm (Nummer 4):

Die Fläche befindet sich angrenzend an ein Wohngebiet, bzw. dörfliche Strukturen. Die Erschließungskosten werden, verglichen mit den weiteren möglichen Standorten, als deutlich günstiger erachtet. Immissionen oder sonstige Einschränkungen sind nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten. Die Fläche befindet sich im Gemeindeeigentum.

Die Fläche Nummer 4 am Kirchweg wird vonseiten der Ortsgemeinde als am besten geeignet eingestuft und deshalb für das nachfolgende Bauleitplanverfahren ausgewählt.

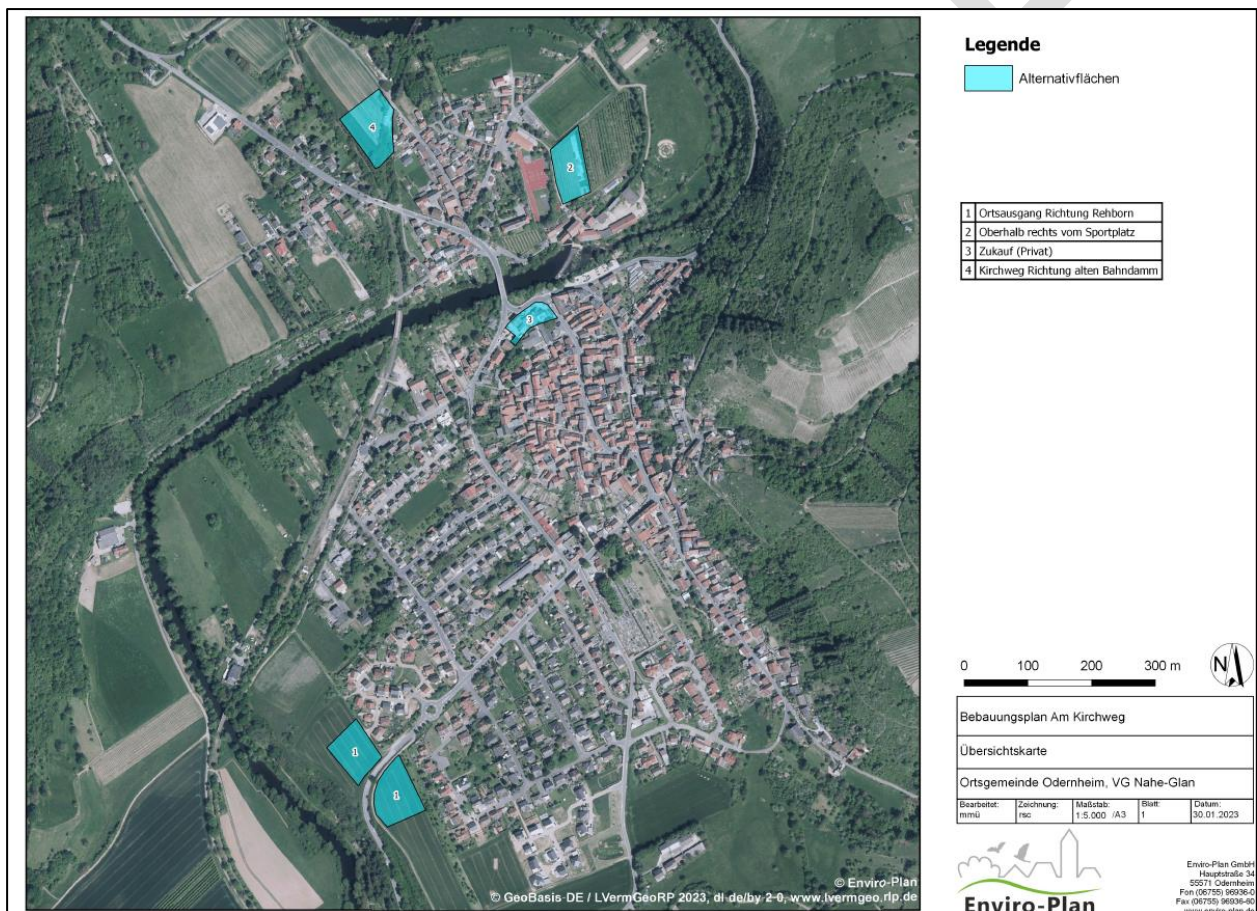


Abb. 2: Standortalternativen

### 3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE VORLIEGENDE PLANUNGEN

---

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP) von Rheinland-Pfalz stellt einen räumlichen Ordnungsrahmen für die Entwicklung des Landes dar. Odernheim liegt gemäß Karte 6 zum LEP in einem ländlichen Raum, und gehört dem Mittelbereich Kirn an (mit den kooperierenden Zentren Meisenheim und Bad Sobernheim). Odernheim selbst stellt kein Ober- oder Mittelzentrum dar, weshalb zur Daseinsvorsorge in diesem Bereich auch wenige Aussagen getroffen werden. Eine Zuordnung zu den Grundzentren erfolgt gemäß Z 42 erst auf Ebene der Regionalplanung.

Zur Grundversorgung wird im LEP IV darüber hinaus genannt:

**G 51** *Ein barrierefreier Zugang zu Einrichtungen der Grundversorgung in einer auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen zumutbaren Entfernung soll durch die günstige Zuordnung des Wohnraumes zur sozialen Infrastruktur und zu den Haltepunkten des Bus- und Schienenpersonennahverkehrs sichergestellt werden.*

Die nächsten Haltestellen des ÖPNVs (Bushaltestellen „Staudernheimer Straße“ und „Gasthaus Löwen“ in Odernheim) sind jeweils etwa 400 bis 500 m fußläufig entfernt.

Ein Teilbereich des LEP behandelt die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge. Bezüglich der Nachhaltigen Wahrnehmung der Daseinsgrundfunktionen in dem Sozial- und Gesundheitswesen sagt das Landesentwicklungsprogramm folgendes aus:

**G 75** *Das Sozial und Gesundheitswesen soll so ausgebaut und in seinem Bestand gesichert werden, dass in allen Landesteilen die sozialen und gesundheitlichen Bedürfnisse der Bevölkerung durch ein breites, gleichwertiges Angebot befriedigt werden können und eine möglichst wohnortnahe Grundversorgung gewährleistet ist.*

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine ca. 0,82 ha große Fläche, auf der eine Kindertagesstätte errichtet werden soll. Dieses Vorhaben steht dem Grundsatz nicht entgegen, da mit der Errichtung der neuen Kindertagesstätte die wohnortnahe Grundversorgung gewährleistet wird.

#### 3.2 Regionaler Raumordnungsplan

Bei der Standortwahl wurden zunächst die raumordnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014, mit der zweiten rechtsgültigen Teilfortschreibung vom 19.04.2022, betrachtet. Das Plangebiet liegt innerhalb einer sonstigen Landwirtschaftsfläche. Nördlich des Plangebiets liegen Flächen für eine Grünzäsur und einem Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund. Beide werden jedoch nicht berührt. Gemäß der Karte 1 des ROP Rheinhessen-Nahe liegt Odernheim im ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur. Dabei wird Odernheim dem Nahbereich Bad Sobernheim zugeordnet.

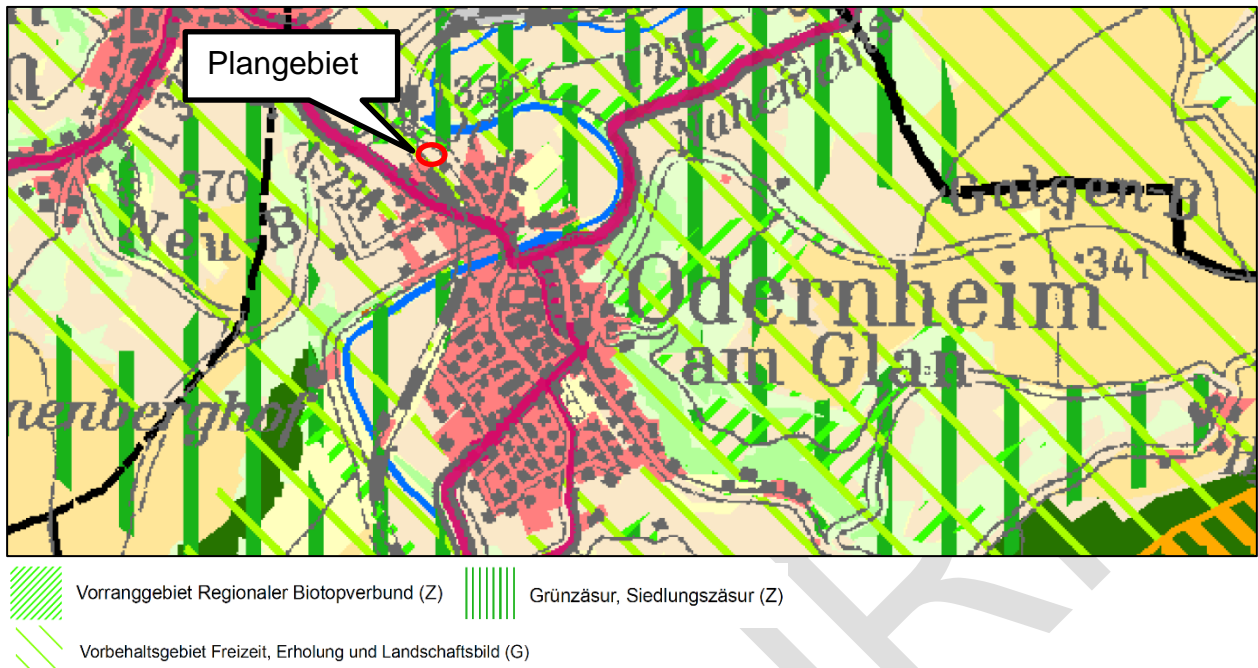


Abb. 3: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Regionalplan Rheinhessen-Nahe 2022; Plangebiet grob rot markiert durch Enviro-Plan 2023

**Im Textteil des regionalen Raumordnungsplanes heißt es zur Demographischen Entwicklung:**

- G 3** *In allen Teilräumen der Region soll unter Berücksichtigung des demographischen Wandels auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hingewirkt werden. Dazu sollen eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunde Umweltbedingungen, ein breites Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen angestrebt werden. Dies schließt die Sicherung der Daseinsvorsorge mit ein. Die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen Bevölkerungs- und sozialen Gruppen (Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen sowie Menschen mit Behinderungen) sollen Berücksichtigung finden.*

Durch die steigende Anzahl an Kleinkindern wird durch die Errichtung einer Kindertagesstätte der Bedarf an Dienstleistungsbetrieben erweitert. Der Grundsatz steht der Planung nicht entgegen.

**Im Textteil des Regionalen Raumordnungsplanes heißt es zu Siedlungsstruktur - Siedlungsentwicklung:**

- G 12** *Die regionale Siedlungsstruktur soll entsprechend dem Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Handels-, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen unter Berücksichtigung folgender Grundsätze weiterentwickelt werden: Die Besiedlung soll dem Prinzip der dezentralen Konzentration in ausgewählten Schwerpunkten für Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und die Inanspruchnahme von bedarfsgerechten, an der Bevölkerungsstruktur ausgerichteten Infrastruktureinrichtungen, folgen. [...]*

Durch den Neubau der Kindertagesstätte wird die regionale Siedlungsstruktur in Bezug auf den Bedarf der benötigten Dienstleistungseinrichtungen weiterentwickelt und angepasst.

**Im Textteil des Regionalen Raumordnungsplanes heißt es zu Einzelhandel und Dienstleistungen:**



**G 41** *Bevölkerung und Wirtschaft in allen Teilen der Region sollen bedarfsgerecht mit Waren und Dienstleistungen versorgt werden. Hierbei soll die Deckung des täglichen Bedarfs soweit wie möglich wohnortnah erfolgen. Dies gilt vor allem für den dünn besiedelten ländlichen Raum. Die Zentrenreichbarkeit spielt dabei eine wichtige Rolle.*

Da Kindertagesstätten unter die Kategorie Dienstleistungen fallen, wird der Bedarf bezüglich der Versorgung von Kindern gedeckt. Diesbezüglich steht der Grundsatz mit der Planung nicht im Widerspruch.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Sobernheim wird das gesamte Plangebiet als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Somit eignen sich diese potenziell für einen Ausgleich von Eingriffen an anderer Stelle. Für den Geltungsbereich selbst wurden bisher keine konkreten Ausgleichsflächen festgesetzt.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung, welche für das Vorhaben notwendig werden wird (über § 8 Abs. 3 BauGB), werden die Flächen zukünftig als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen“ dargestellt. Nordöstlich verläuft eine unterirdische Gasleitung der RWE, zu welcher gegebenenfalls Schutzstreifen (min. 2x 2,00 m) freigehalten werden müssen. In der frühzeitigen Beteiligung wird sich die genaue Lage der Gasleitung klären können. Im Süden grenzen als Gleisanlage dargestellt Flächen an. Östlich des Plangebietes befindet sich ein Überschwemmungsgebiet. Die Betroffenheit und die genaue Lage des Überschwemmungsgebietes werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geklärt.

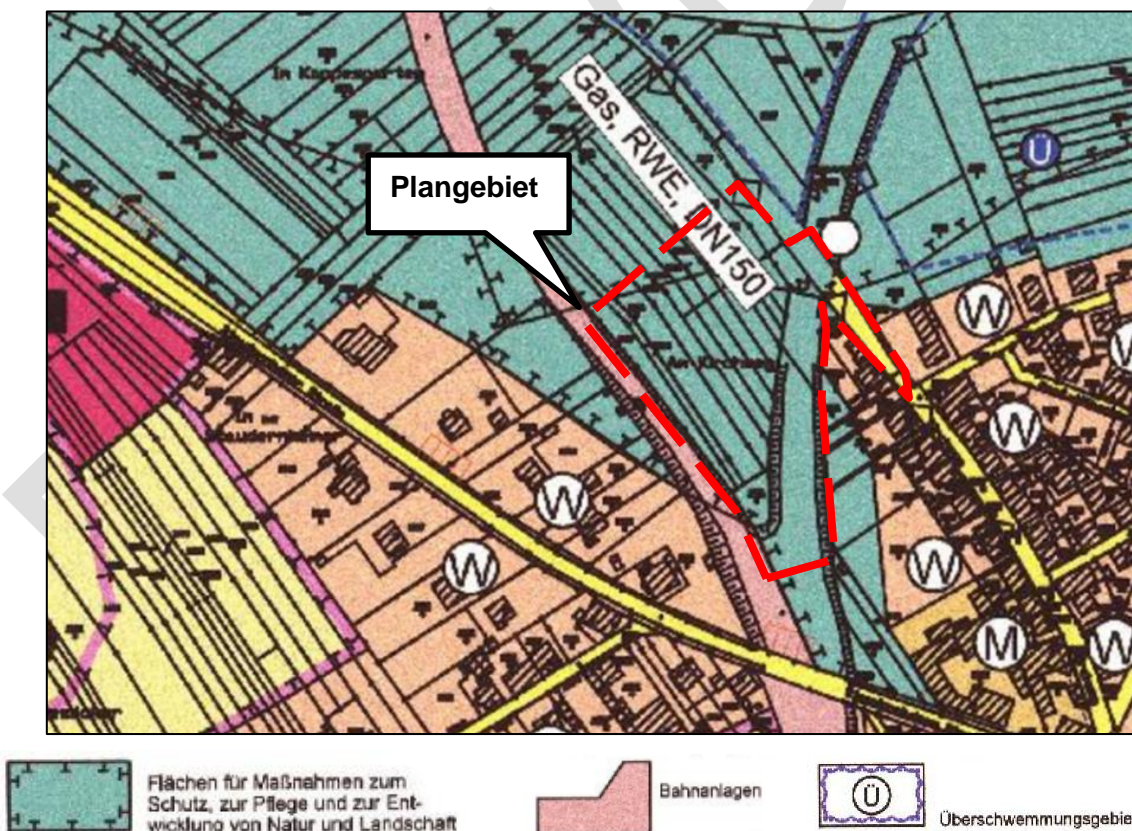


Abb. 4: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Sobernheim, 4. Fortschreibung 2019, Verbandsgemeinde Nahe-Glan; Ausschnitt Legende; Plangebiet grob rot markiert durch Enviro-Plan 2023

### 3.4 Bebauungsplan

Aktuell liegt für den Bereich kein Bebauungsplan vor. Auch befinden sich angrenzend keine Bebauungspläne. Im weiteren Verfahren ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

## 4 BESTANDSANALYSE

---

### 4.1 Bestehende Nutzungen

Der größte Teil der Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Der südöstliche Bereich ist vollständig von dichten Gehölzbeständen geprägt. Im Südosten befindet sich ein kleiner unbefestigter Parkplatz sowie eine wenig gepflegte Freizeitfläche. Von Südwest nach Nordost verläuft ein unterirdisch verlegter Abwasserkanal.

### 4.2 Angrenzende Nutzungen

Im Nordwesten führt sich die ackerbauliche Landwirtschaftsnutzung fort. An der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein befestigter Wirtschaftsweg (Verlängerung des Kirchwegs). Hierauf führt auch die 5. Etappe des „Hildegard von Bingen Pilgerwanderwegs“ vorbei. Dahinter schließen sich zur Lagerung genutzte Freiflächen, Gärten und dichte Gehölzbestände um eine zurückgebaute Bahnstrecke an. Im Westen grenzt der Siedlungskörper von Odernheim mit Wohn- und teilweise Gewerbenutzungen (Autoankauf, Gärtnerbetrieb, Weingut) an. In etwa 200 m östlicher Entfernung liegen zudem die Disibodenbergschule und das Sport- und Freizeitgelände (mit Mehrzweckhalle) der Ortsgemeinde Odernheim. Südlich grenzen weitere Gehölzstrukturen an, welche sich sukzessiv auf ehemaligem Bahngelände entwickelt haben. Die stillgelegten Bahnanlagen an der Westgrenze werden für Freizeit Zwecke als Draisinenstrecke weitergenutzt. Im östlichen Randbereich des Geltungsbereichs verläuft eine weitere ehemalige Bahnstrecke, die bereits zurückgebaut ist. Hinter dieser schließen sich weitere Wohnnutzungen an.

### 4.3 Erschließung

Die Fläche kann an der nordöstlichen Grenze über die Verlängerung des Kirchwegs erschlossen werden. Dabei ist die geplante Fläche, wie der bestehende Parkplatz selbst, aktuell nur über einen befestigten Wirtschaftsweg zu erreichen. Der voll ausgebaute Kirchweg selbst beginnt nur wenige Meter südöstlich und führt in gleicher Richtung zur Staudernheimer Straße und somit auch in Richtung Ortszentrum. Die nächsten Versorgungsstrukturen (Strom, Wasser, Abwasser) sind spätestens am Vollausbau des Kirchwegs (Höhe Kirchweg 24) zu erreichen. Ob der Abwasserkanal innerhalb des Plangebiets bereits genutzt werden kann, ist im weiteren Verfahren zu prüfen. In Kapitel 5.2 werden die Auswirkungen mit der Errichtung einer Kita auf das Verkehrsaufkommen erläutert.

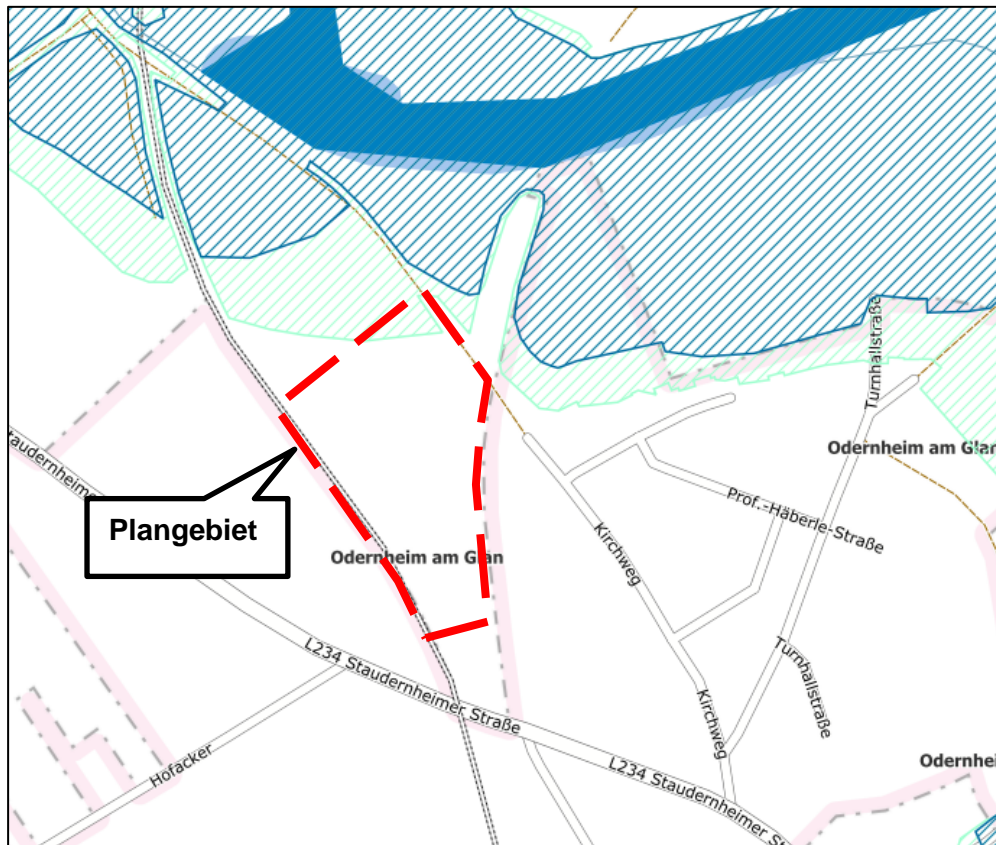
### 4.4 Gelände

Der Geltungsbereich liegt auf Flächen mit hohem, im Norden auch sehr hohem Ertragspotential. Die Bodenwerte liegen vollständig in Bereichen zwischen 60 und 80 und sind deshalb als gut zu bewerten. Bezogen auf sämtliche an den Siedlungsbereich angrenzende Landwirtschaftsflächen weist der Geltungsbereich nur durchschnittliche Werte auf.

Die Fläche weist ein Gefälle von etwa 3 bis 8 % auf, wobei die Neigung nach Süden hin zunimmt. Die südlichen Geltungsbereichsgrenzen sind durch die ehemalige Bahntrasse noch von Bahnammanlagen mit seitlichen Böschungen geprägt. Exponiert ist die gesamte Fläche nach Norden bis Nordosten, wobei auch hier die ehemaligen Bahnanlagen durch ihre Böschungen Ausnahmen darstellen.

#### 4.5 Hochwasserschutz

In der Ortsgemeinde Odernheim am Glan befindet sich entlang des Glans (Gewässer 1. Ordnung) ein durch die RVO verbindlich festgesetztes gesetzliches Überschwemmungsgebiet. Das Plangebiet befindet sich davon etwa 25 m in nordöstliche Richtung entfernt. Zudem gibt es ein Hochwassergefährdetes Gebiet in diesem Bereich. Das Plangebiet befindet sich im Nordosten zu einem geringen Bereich innerhalb dieses gesetzlichen Überschwemmungsgebiets (nachrichtlich). Das Gebäude der Kita liegt nicht innerhalb des Hochwassergefährdeten Gebietes, hier ist eine hochwasserangepasste Bauweise zu empfehlen.



- ▲ Gesetzliche Überschwemmungsgebiete (festgesetzt)
- durch RVO verbindlich festgesetzt (§83 Abs.1 u. 2 LWG)
- Hochwasserschutzanlage (ÜSG per Gesetz, §83 Abs. 4 LWG)
- Vorläufig sichergestelltes ÜSG (§76 Abs. 3 WHG)
- ▲ Gesetzliche Überschwemmungsgebiete (nachrichtlich)
- Hochwassergefährdetes Gebiet

Abb. 5: Gesetzliche Überschwemmungsgebiete; gda-wasser.rlp-umwelt.de

#### 4.6 Schutzgebiete und Schutzstatus

##### Internationale Schutzgebiete / IUCN

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.).



Tabelle 1: Internationale Schutzgebiete / IUCN in räumlichem Wirkungsbezug zum Plangebiet

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	ca. 330 m westlich, in weiterer Entfernung (< 2 km) auch in den sonstigen Himmelsrichtungen
FFH Fauna-Flora-Habitat	2.000 m	Nahetal zwischen Simmern und Bad Kreuznach	FFH-6212-303	ca. 600 m nordöstlich, in weiterer Entfernung (< 2 km) auch in den sonstigen Himmelsrichtungen
FFH-Lebensraumtypen	500 m	/		

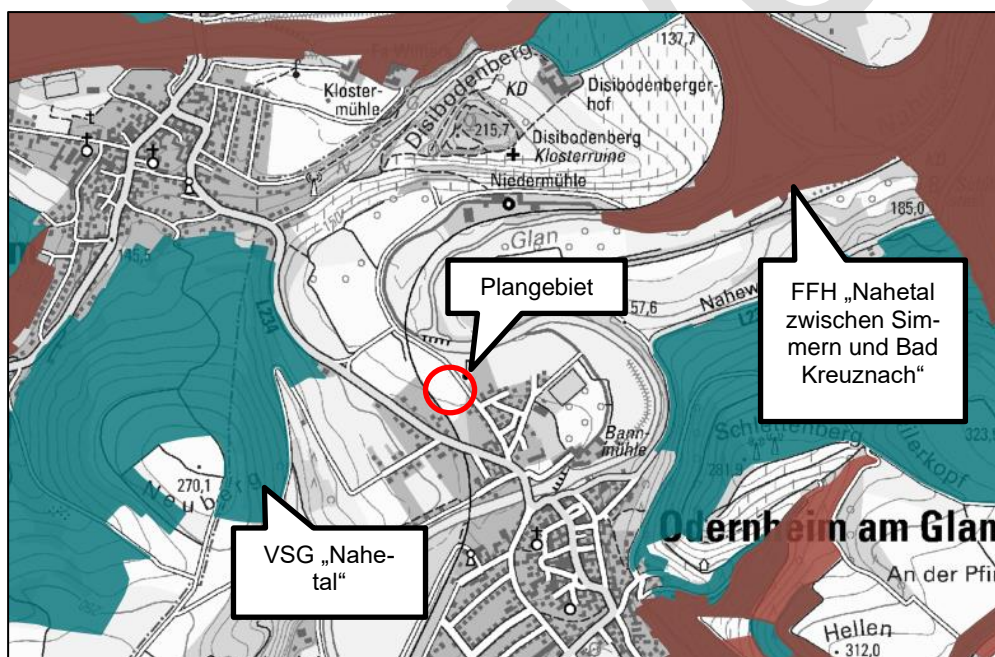


Abb. 6: FFH- und VS-Gebiete © LANIS 2021, Plangebiet grob rot markiert, ohne Maßstab, ergänzt durch Enviro-Plan 2023

### Weitere Schutzgebiete

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.

Tabelle 2: Nationale Schutzgebiete in räumlichem Wirkungsbezug zum Plangebiet

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Naturschutzgebiet	1.500 m	Disibodenberg	NSG-7133-055	Ca. 670 m nördlich
Landschaftsschutzgebiet	2.000 m	Nahetal	07-LSG-7133-001	Innerhalb
Naturpark	2.000 m	Naturpark Soonalwald-Nahe	NTP-071-004	Innerhalb
Wasserschutzgebiet	1.000 m	/		
Naturdenkmal	500 m	/		
Geschützter Landschaftsbestandteil	500 m	/		
Nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop	250 m	/		

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes und eines Naturparks. Entsprechend sind der Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen oder ein angemessener und adäquater Ausgleich bei Eingriffen sicher zu stellen. Dies stellt die Voraussetzung für die Befreiung der Planung von den Vorgaben des Landschaftsschutzgebietes dar.

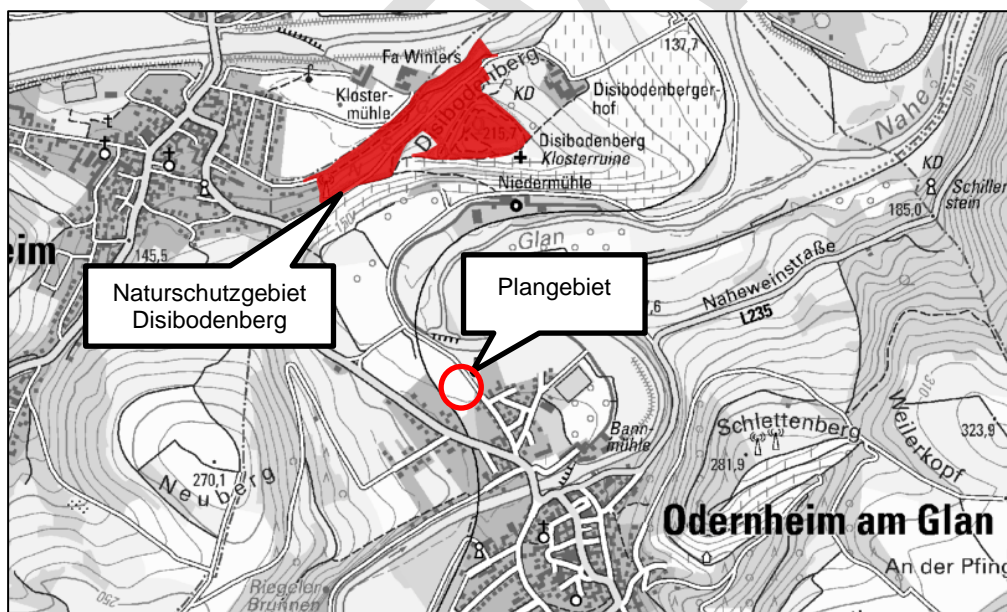


Abb. 7: Naturschutzgebiete © LANIS 2021, Plangebiet grob rot markiert, ohne Maßstab, ergänzt durch Enviro-Plan 2023

Es liegen keine weiteren nationalen Schutzgebiete in der Umgebung.



Die Fläche liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Es befinden sich auch keine in der näheren Umgebung.

Durch Starkregen ist die Fläche gemäß der vorliegenden Starkregenkarte nicht direkt betroffen. Der äußerste Norden der beplanten Fläche liegt allerdings innerhalb eines Überschwemmungsgebietes für Extremhochwasser (HQ extrem), wobei dieses nur randlich berührt wird und der Pegel im Falle eines Extremhochwassers in diesem Bereich unter 0,5 m sein wird (<https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>).

## **5 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)**

---

### **5.1 Grundzüge der Planung**

Durch die Planung wird die Möglichkeit geschaffen, den bestehenden Kindergarten an einer neuen Örtlichkeit zu errichten und auf aktuelle Anforderungen eingehen zu können. Vorgesehen ist ein Kindergarten mit Platz für etwa 150 Kinder. Durch die Planung selbst werden überwiegend landwirtschaftliche Flächen durch das Hauptgebäude des Kindergartens sowie die vorgesehenen Außenanlagen überplant. Zudem sind Zufahrten und Zuwegungen mit Stellplätzen für PKW und Fahrräder vorgesehen. Die bestehenden Gehölzbestände innerhalb des Geltungsbereichs sollen möglichst erhalten bleiben.

### **5.2 Erschließung**

Die Erschließung wird über den aus südöstlicher Richtung kommenden „Kirchweg“ erfolgen. Eine weitere Konkretisierung der Erschließung sowie der sicheren Fußwege ist im weiteren Verfahren vorgesehen.

Im Jahr 2022 wurde eine Verkehrsplanerische Begleituntersuchung bezüglich des Kita-Neubaus durchgeführt. Ziel dieser Untersuchung ist die Ermittlung des aktuellen Verkehrsaufkommens sowie des zu erwartenden Verkehrsaufkommens bei Neubau der Kindertagesstätte. Des Weiteren dient die Untersuchung der Abschätzung des Bedarfs an Parkplätzen.

Zur Erhebung der Datenbasis zur Verkehrsanalyse wurden im April/Juni 2022 Verkehrszählungen sowie Befragungen der Kindergarten-Eltern und dem Personal durchgeführt.

Im „Kirchweg“ beträgt die Spitzenstundenbelastung im Bereich der Einmündung „Stauderheimer Straße“ bei 10 bis 50 Kfz/h, was als gering zu bewerten ist. Die Mehrbelastung liegt in der Spitzenstunde etwa bei 30 bis 40 Kfz/h. Grundsätzlich kann der „Kirchweg“ das zu erwartende Verkehrsaufkommen aufnehmen, falls jedoch Konflikte entstehen sollten, werden entsprechende Maßnahmen umgesetzt: „Bei unbefriedigenden Verkehrsverhältnissen soll überprüft werden, ob sich durch eine Ordnung des ruhenden Verkehrs (Stellplatzmarkierungen) eine Verbesserung erzielen lässt“. Falls dies zu keiner Verbesserung führt, soll ein „verkehrslenkendes Konzept mit dem Ziel der Verkehrsentflechtung entwickelt werden“. Empfohlen wird, dass die Kita zunächst umgesetzt wird und danach das Konfliktpotenzial zwischen ruhenden und fließenden Verkehr betrachtet wird.

Weitere Einzelheiten können aus der Verkehrsplanerischen Begleituntersuchung zum Kita-Neubau Ortsgemeinde Odernheim am Glan entnommen werden.

### **5.3 Versorgungsleitungen**

Der Anschluss an die Versorgungsleitungen kann über die Leitungen im Kirchweg erfolgen. Das bestehende Leitungsnetz ist im Rahmen des Ausbaus zu sichern und die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen mit dem jeweiligen Leitungsbetreiber abzuklären. Die durch den

Geltungsbereich verlaufende Abwasserleitung wird von Bebauung freigehalten. Es liegen entsprechende Grunddienstbarkeiten vor.

#### **5.4 Entwässerung**

Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser wird an die bestehende örtliche Ortskanalisation, mit zentraler Abwasserreinigung in der Kläranlage „Booser Au“ angeschlossen. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück durch Dachbegrünung und Zisterne ortsnahe zurückgehalten. Der Abfluss von überschüssigen Regenwasser erfolgt über eine gesonderte Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in das angrenzende Gewässer.

Der Entwurfsplan zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung liegt den Planunterlagen bei..

#### **5.5 Immissionsschutz**

Schädliche Emissionen auf die angrenzenden Wohngebiete sind durch Kindertagesstätten nicht zu erwarten. Sie sind gemäß BauNVO selbst in reinen Wohngebieten zulässig (Wohngebiet mit den grundsätzlich höchsten Schutzanforderungen). In den Stoßzeiten am Morgen und Mittag, wenn die Kinder gebracht beziehungsweise wieder abgeholt werden sind zusätzliche Verkehre durch PKW zu erwarten. Dabei sind zusätzliche Emissionen sowohl durch Abgase als auch Lärm zu erwarten. Diese werden aufgrund der Größe der Einrichtung den Immissionsschutz nicht maßgeblich gefährden.

Schädliche Immissionen in Richtung Kindergarten können durch die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln auf den benachbarten Ackerflächen hervorgerufen werden. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist zur gegenseitigen Rücksichtnahme ein Mindestabstand zwischen der von den Kindern und dem Personal genutzten Fläche und der weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Mindestabstand von 5 m eingehalten. Dies wird durch eine zusätzliche Fläche mit einer entsprechenden Pflanzbindung gem. § 9 (1) Nr. 25 a gewährleistet.

#### **5.6 Natur und Landschaft**

Es wurde bereits eine Artenschutzrechtliche Einschätzung erarbeitet (gutschker & dongus GmbH, 21.12.2021). Diese liegt den Planunterlagen bei. Im Ergebnis heißt es:

„Am 26.11.2021 wurde im Plangebiet eine ökologische Übersichtsbegehung durchgeführt. Auf Grundlage dieser Begehung wurde das Habitatpotenzial für nach FFH-Anhang IV geschützte Arten und europäische Vogelarten beurteilt und mögliche artenschutzrechtliche Konflikte im Zusammenhang mit einer Bebauung am geplanten Standort abgeschätzt.

Das Plangebiet bietet Habitatpotenzial für relevante Arten der Artengruppen Reptilien, Säugetiere (Haselmaus und Fledermäuse) sowie Vögel und ggf. Schmetterlinge.

Grundsätzlich kann es vor allem zu artenschutzrechtlichen Konflikten kommen, wenn im Zuge der Baufeldfreimachung in die Gehölze am Rand des Plangebiets bzw. in die Übergangsbereiche sowie in die Stützmauer eingegriffen werden muss. In diesem Fall sind während der Bauphase Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen. Dazu zählen Bauzeitenregelungen, Habitatbaumkontrollen und Reptilienschutzzäune. Zur Klärung, ob -auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) insbesondere für Reptilien notwendig sind, werden entsprechende Erfassungen durchgeführt. Die Ergebnisse und ggf. erforderliche Maßnahmen werden im Laufe des Verfahrens mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die durch die Bebauung entstehenden artenschutzrechtlichen Konflikte durch entsprechende Maßnahmen behoben bzw. vermieden werden können“.

Weitere Einzelheiten können aus der artenschutzrechtlichen Einschätzung entnommen werden.

Durch die Festsetzungen bezüglich des Erhalts und der Neuanlage von Gehölzpflanzungen sowie die Begrünung der Kindergartenfreifläche und der Flachdächer können die Eingriffe in die Gehölzbestände sowie die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgeglichen werden.

### **5.7 DB-Infrastruktur**

Im Hinblick auf eine neue rechtliche Bewertung bezüglich der Zuständigkeit über die Infrastruktur der vorliegenden Glantalstrecke, wird diese seitens des LBM nun als DB-Infrastruktur eingestuft. Eine Entwidmung der ehemaligen und bereits rückgebauten Bahnstrecke Odernheim-Oberhausen-Bad Münster am Stein wird seitens des Eisenbahn-Bundesamt (EBA) nicht in Aussicht gestellt. Entsprechend erfolgt eine Überplanung dieser ehemaligen Bahnstrecke mit dem Risiko, bei einer Wiederinbetriebnahme der Strecke baulichen Anlagen rückbauen zu müssen. Da es sich dabei überwiegend um Stellplätze handelt, die auch verlegt werden können, wird das Risiko und die Folgen eines möglichen Rückbaus seitens der Ortsgemeinde als sehr gering und somit vertretbar eingeschätzt.

## **6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **6.1 Fläche für den Gemeinbedarf**

Für den geplanten Kindergarten wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt. Dadurch soll eine Fläche bereitgestellt werden, die den steigenden Zahlen an zu betreuenden Kindern und folglich einem ausreichend dimensionierten Kindergartenneubau in der Ortsgemeinde gerecht wird.

Auf der Fläche sind nur Anlagen, die dem Zweck der Kinderbetreuung dienen sowie Stellplätze zulässig, um für das Kindergartengebäude ausreichend Raum bereitstellen zu können und darüberhinausgehende Nutzungen auszuschließen. .

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Um die Inanspruchnahme von Boden und damit die Versiegelung zu begrenzen, wird eine maximal bebaubare Fläche festgesetzt, die geringfügig durch Stellplätze oder Nebenanlagen gem. § 14 BauGB überschritten werden darf. Dadurch ist auch eine spätere Erweiterung des Gebäudes ggf. möglich. Da die Gebäudeplanung bereits besteht, wird auf weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet.

Die Errichtung von Nebenanlagen soll auf den für den Betrieb der Kinderbetreuungseinrichtung notwendigen Umfang beschränkt werden. Dies umfasst primär Nebenanlagen die unmittelbar der Kinderbetreuung dienen, wie festinstallierte Spielgeräte oder Lagermöglichkeiten von mobilen Spielgeräten. Dadurch soll auch die Qualität der Kinderbetreuung in den üblichen Standards angeboten werden können. Darüber hinaus sind auch technische Nebenanlagen zulässig, wenn es die Versorgung des Gebiets erfordert, wodurch der technische Betrieb an diesem Ort sichergestellt werden kann. Weiterhin können Stellplätze errichtet werden um den erforderlichen Bedarf zu decken.

### **6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Um bei der Überplanung des Geländes genügend Spielraum auch für spätere Erweiterung zu belassen wird auf die Festsetzung einer Baugrenze verzichtet.

Der Abwasserkanal, welcher von Nordosten bis nach Südwesten durch den Geltungsbereich verläuft, darf einschließlich eines Schutzstreifens von beidseitig jeweils 2 m nicht überbaut werden.

Im Rahmen der Ausführungsplanung ist dieser Schutzstreifen, der im Plan dargestellt ist, entsprechend zu beachten.

#### **6.4 -Öffentliche Grünfläche**

Der Bereich der ehemaligen Bahnstrecke, der nicht für Stellplätze benötigt wird, wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Biotop“ festgesetzt. Dadurch soll eine unbeeinflusste und naturnahe Entwicklung der Fläche sichergestellt werden, die sich von dem als Außengelände des Kindergartens genutzten Bereich unterscheidet und von diesem durch einen Zaun abgetrennt werden soll. Pflegemaßnahmen im Sinne des Biotopschutzes oder zur Förderung bestimmter Tier- oder Pflanzenarten sind zulässig.

#### **6.46.5 Flächen für Nebenanlagen-Verkehrsflächen**

Zur Darstellung und zum Nachweis der verkehrlichen Erschließung wird der Kirchweg als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und entsprechend gewidmet. Die für die lokale und regionale Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungen oder sonstigen Einrichtungen werden grundsätzlich zugelassen

Die für den Betrieb der Kindertagesstätte erforderlichen Stellplätze werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Parkfläche“ ausgewiesen und somit auf den Bereich der ehemaligen Bahnstrecke beschränkt.

#### **6.56.6 Umweltrelevante Festsetzungen**

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Um den Einfluss auf den Wasserhaushalt gering zu halten sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Zudem können so auch positive klimatische Effekte erzielt werden. Die Festsetzung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln dient dem Schutz der Insekten.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die Durchgrünung des Grundstücks (M 2) dient u.a. zur Aufwertung des Grundstücks unter naturschutzfachlichen Aspekten und damit auch zum Ausgleich der durch die mit der Versiegelung verbundenen Beeinträchtigungen. Die festgesetzte Dachbegrünung (M 4) trägt vor allem zur Wasserspeicherung und damit zur Verminderung der Eingriffe in den Wasserhaushalt bei. Darüber hinaus sind damit positive Auswirkungen auf die Biodiversität und das Mikroklima verbunden. Die Randeingrünung zu den nördlichen Ackerflächen (M 3) dient zur Einbindung in die Landschaft, zum Ausgleich der Eingriffe in die Gehölzbestände auf der ehemaligen Bahnstrecke sowie als erforderliche Abstandsfläche zur Ackernutzung.

Flächen für das Anpflanzen sowie für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Nr. 25b BauGB)

Im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Fläche sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Tierwelt und dem Eintreten von artenschutzrechtlichen Tatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG die bestehenden Gehölze zu erhalten und weitere Pflanzungen zu deren Ergänzungen vorzunehmen. Dabei sind die Vorgaben des Umweltberichtes zu beachten. Zur Trennung der Außenfläche des Kindergarten und der öffentliche Grünfläche wird eine Zaunanlage zugelassen. Um die Eingriffe in die Gehölze zu minimieren können bei der Errichtung vorgenommen werden, die Entfernung oder Rodung von Gehölzen wird aber ausgeschlossen.

## 7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

### 7.1 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Durch die Minimierung der Versiegelung wird die Inanspruchnahme von Boden und Fläche verringert und so auch die Bodenfunktionen geschützt. Dies wiederum hat positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, die Artenvielfalt und das Lokalklima.

Auf den nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke sind ~~Steingärten-Schottergärten~~ nicht zulässig. ~~Steingärten-Schottergärten~~ bieten wenig bis gar keine Nahrungsmöglichkeiten für Kleintiere, weshalb nicht ausreichend Nahrung zur Verfügung steht. Das Anlegen von ~~Steingärten-Schottergärten~~ ist meistens mit der Verwendung von Folien zwischen dem Boden und den Steinen verbunden. Dadurch kann das Niederschlagswasser nicht oder nur langsam ablaufen und die natürlichen Bodenfunktionen werden stark eingeschränkt.

Zur weiteren Durchgrünung des Geltungsbereichs werden im Bereich der privaten Parkfläche Baumpflanzungen festgesetzt.

## 8 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN

Flächentyp	Flächengröße
Fläche für den Gemeinbedarf	<u>6.394 m<sup>2</sup></u>
Öffentliche Verkehrsfläche	<u>580 m<sup>2</sup></u>
<u>Öffentliche Grünfläche</u>	<u>811 m<sup>2</sup></u>
<u>Private Parkfläche</u>	<u>1.389 m<sup>2</sup></u>
<b>Insgesamt</b>	<u>9.173 m<sup>2</sup></u>

Erstellt: Dieter Gründonner am 06.12.202306.05.2024