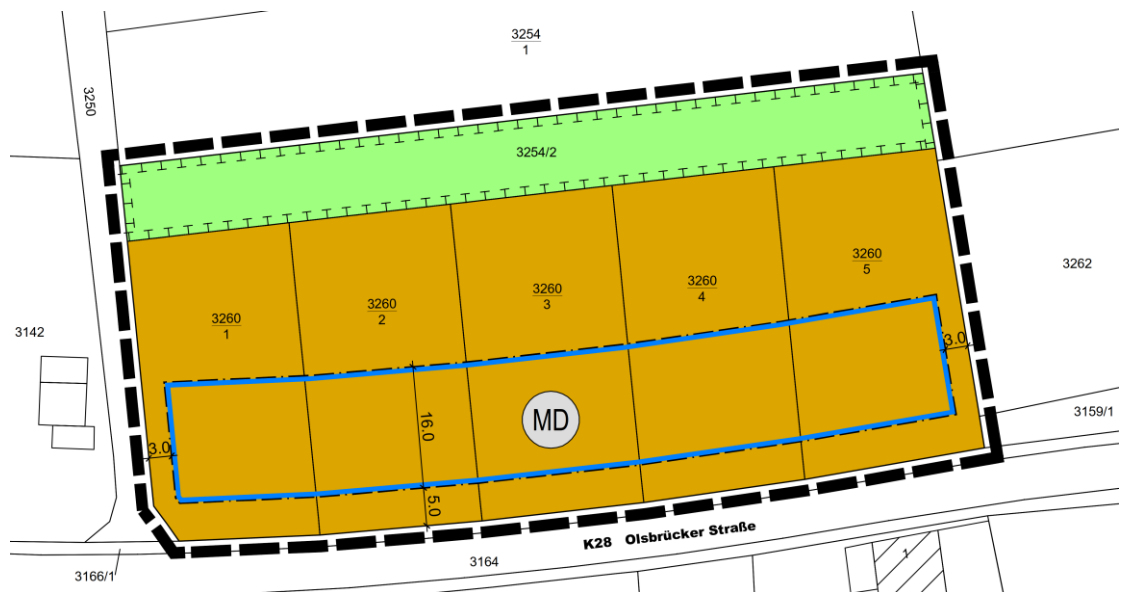




**Bebauungsplan "Auf dem Heideberg II"**  
in der Gemeinde Niederkirchen, Ortsteil Wörsbach  
Kreis Kaiserslautern  
Vorentwurf

**Begründung**



April 2024





### Träger der Bauleitplanung

Gemeinde Niederkirchen  
Talstraße 25  
67700 Niederkirchen

Niederkirchen,

den

---

Herr Wolfgang Pflieger  
- Ortsbürgermeister -

### Bearbeiter

igr GmbH  
Luitpoldstraße 60a  
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im April 2024

### Verfahren/Beschlüsse:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Annahme Vorentwurf: | 16.04.2024 |
| Annahme Entwurf:    | .....2024  |
| Satzungsbeschluss:  |            |



## Gliederung

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Einleitung</b>  | <b>5</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Grundlagen</b>  | <b>7</b>  |
| 2.1       | Landesentwicklungsprogramm 2008  | 7         |
| 2.2       | Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Westpfalz 2012/2018   | 7         |
| 2.3       | Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg   | 8         |
| 2.4       | Schutzgebietsausweisungen FFH- und Natura 2000-Gebiete   | 9         |
| <b>3.</b> | <b>Städtebaulicher Entwurf</b>   | <b>10</b> |
| 3.1       | Verkehrliche Erschließung  | 10        |
| 3.2       | Bebauungskonzept   | 10        |
| 3.3       | Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen  | 11        |
| 3.3.1     | Art der baulichen Nutzung  | 11        |
| 3.3.2     | Maß der baulichen Nutzung  | 11        |
| 3.3.3     | Bauweise   | 12        |
| 3.3.4     | Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen   | 12        |
| 3.3.5     | Stellung der baulichen Anlagen   | 12        |
| 3.3.6     | Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen  | 12        |
| 3.3.7     | Bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien | 13        |
| 3.3.8     | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  | 13        |
| 3.3.9     | Landespflegerische Festsetzungen   | 13        |
| <b>4.</b> | <b>Erschließung</b>  | <b>14</b> |
| 4.1       | Verkehrliche Erschließung  | 14        |
| 4.2       | Abwasserentsorgung   | 14        |
| 4.3       | Regenwasserableitung/Bewirtschaftung des Oberflächenwassers  | 14        |
| 4.4       | Trinkwasserversorgung  | 14        |
| 4.5       | Energieversorgung  | 15        |
| <b>5.</b> | <b>Planungsalternativen</b>  | <b>15</b> |
| <b>6.</b> | <b>Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>  | <b>16</b> |
| 6.1       | Auswirkungen auf die Umwelt  | 16        |
| 6.2       | Auswirkungen auf die Landwirtschaft  | 19        |
| 6.3       | Auswirkungen auf die Sozialstruktur  | 20        |
| 6.4       | Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete  | 20        |
| 6.5       | Hochwasser, urbane Sturzfluten   | 20        |
| 6.6       | Radonbelastung   | 21        |
| 6.7       | Schutz des Bodens  | 22        |
| 6.8       | Klimaschutz  | 22        |
| 6.9       | Auswirkungen während der Baumaßnahme   | 23        |



|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>7.</b> | <b>Planverwirklichung</b>                           | <b>24</b> |
| 7.1       | Bodenordnung  | 24        |
| 7.2       | Kosten und Finanzierung der Maßnahme                | 24        |
| 7.3       | Flächenbilanz                                       | 24        |
| <b>8.</b> | <b>Zusammenfassung</b>                              | <b>25</b> |
| <b>9.</b> | <b>Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB</b> | <b>26</b> |

### Abbildungsverzeichnis

|              |  |    |
|--------------|--|----|
| Abbildung 1: | Lage des Geltungsbereiches   | 5  |
| Abbildung 3: | Landesentwicklungsprogramm 2008  | 7  |
| Abbildung 4: | Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz 2012/2028  | 8  |
| Abbildung 5: | Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg   | 9  |
| Abbildung 7: | Sturzflutgefahrenkarte, Wassertiefen (SR17, 1 Std.), <a href="https://geodienste-wasser.rlp-umwelt.de/geoserver/Sturzflut/">https://geodienste-wasser.rlp-umwelt.de/geoserver/Sturzflut/</a> . | 21 |
| Abbildung 8: | Radonkonzentrationskarte des Landesamtes für Umwelt  | 22 |

### Tabellenverzeichnis

|           |                         |    |
|-----------|-------------------------|----|
| Tabelle 1 | Planungsrelevante Arten | 17 |
| Tabelle 2 | Prüfungsrelevante Vögel | 17 |

### Quellenangaben

#### Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15/Open Data: GeoBasis-DE/LVermGeoRP2024, dl-de/by-2-0, [www.lvermgeo.rlp.de](http://www.lvermgeo.rlp.de))



## 1. Einleitung

Die Gemeinde Niederkirchen (Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg) möchte im Ortsteil Wörsbach im Rahmen der Wahrnehmung der städtebaulichen Entwicklung einen Bebauungsplan mit dem Ziel der Wohnbauflächenentwicklung und Ordnung aufstellen. Der Grund hierfür ist, dass in der Gemeinde aktuell eine Nachfrage nach Wohnraum besteht, die aber durch Baulücken oder Leerstand nicht befriedigt werden kann. Am östlichen Ortsrand soll das Neubaugebiet, welches als Dorfgebiet deklariert ist, entwickelt werden.

In der Gemeinde Niederkirchen leben derzeit 1 878 Einwohner (Stand: 31.12.2022)<sup>1</sup>. Niederkirchen liegt in der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg, Landkreis Kaiserslautern. Der Ortsgemeinde ist keine Zentrenfunktion zugeteilt, welche berechtigt ist, Wohnflächen, Gewerbe etc. zu entwickeln und/oder vorzuhalten, welche über die Eigenentwicklung hinausgehen. Der Großteil der Fläche der Ortsgemeinde (ca. 89,2 %)² sind land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Rockenhausen in rund 19 km/21 min. Entfernung. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Kaiserslautern in 18,5 km/26 min. Entfernung.

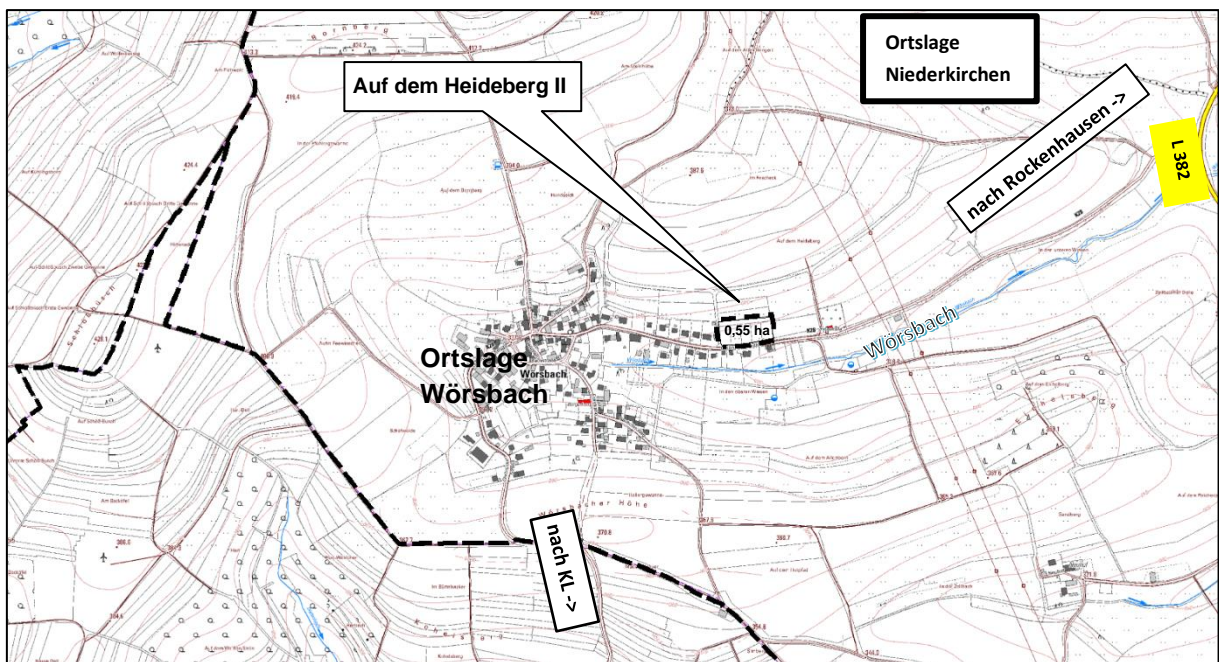


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches

Das Gelände weist ein Gefälle von rund 20,00 Höhenmetern von Norden nach Süden auf. Die Höhenlage beträgt zwischen 340 m NHN und 320 m NHN. Das Gelände fällt Richtung Süden zur Olsbrücker Straße ab.

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Niederkirchen mit folgenden Flurstücknummern:

<sup>1</sup> Statistisches Landesamt RLP, <https://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=103&l=3&g=0733510029&tp=1027>, zuletzt aufgerufen 22.02.2024.

<sup>2</sup> ebd. Nummer 1



3260/1, 3260/2, 3260/3, 3260/4, 3260/5, 3254/1.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von 5 535 m<sup>2</sup>.

Die Gemeinde ist bereits Eigentümer dieser Flächen.

### **Lage des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich liegt östlich des Ortskerns und grenzt direkt an die Hauptverkehrsstraße, die Olsbrücker Straße, an. Das Plangebiet selbst besteht hauptsächlich aus Wiesenflächen, auf denen südlich und im Zentrum vereinzelt Gehölzstrukturen sowie zentralgelegene Obstbäume/Spaliergehölz (mittelalt bis alt) zu finden sind. Nördlich davon sind vier prägende und größere/ältere Obstbäume anzutreffen.

Im Westen grenzt die bestehende Bebauung an das Plangebiet an, östlich befindet sich der Friedhof Wörsbach. Südlich verläuft die Olsbrücker Straße, welche die Hauptverkehrsstraße von Wörsbach ist.



## 2. Grundlagen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm 2008

Im Landesentwicklungsprogramm 2008 (LEP IV) sind im Bereich des Plangebietes keine besonderen Bereiche oder Ziele der Landesplanung festgesetzt. Damit sind keine Konflikte im Hinblick auf die Landesplanung zu erwarten. Auch die Teilfortschreibungen wirken sich nicht auf die Planung aus.

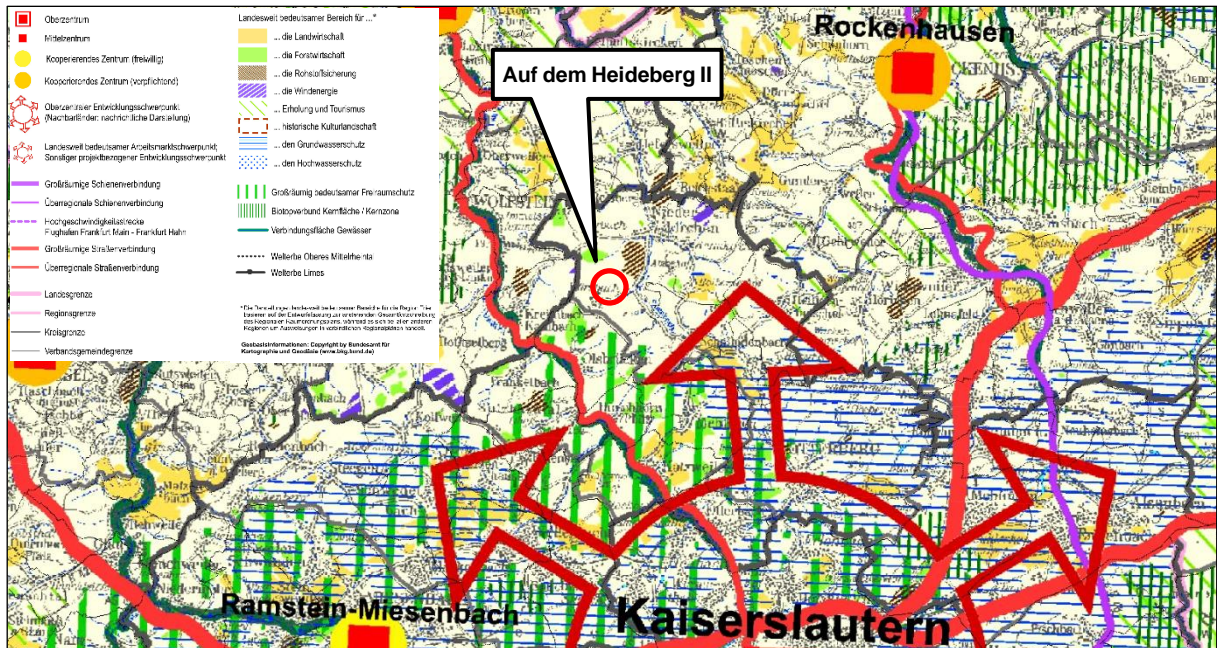


Abbildung 2: Landesentwicklungsprogramm 2008

### 2.2 Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Westpfalz 2012/2018

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz 2012/2018 ist für den Bereich des Plangebietes nur eine sonstige Freifläche dargestellt. Sonstige Zielkonflikte zu dargestellten Vorranggebieten bestehen im Plangebiet nicht.

In den letzten Teilfortschreibungen wurden im Wesentlichen die Steuerung und Ausbau regenerativer Energien gesteuert, was für das geplante Baugebiet ohne Belang ist.

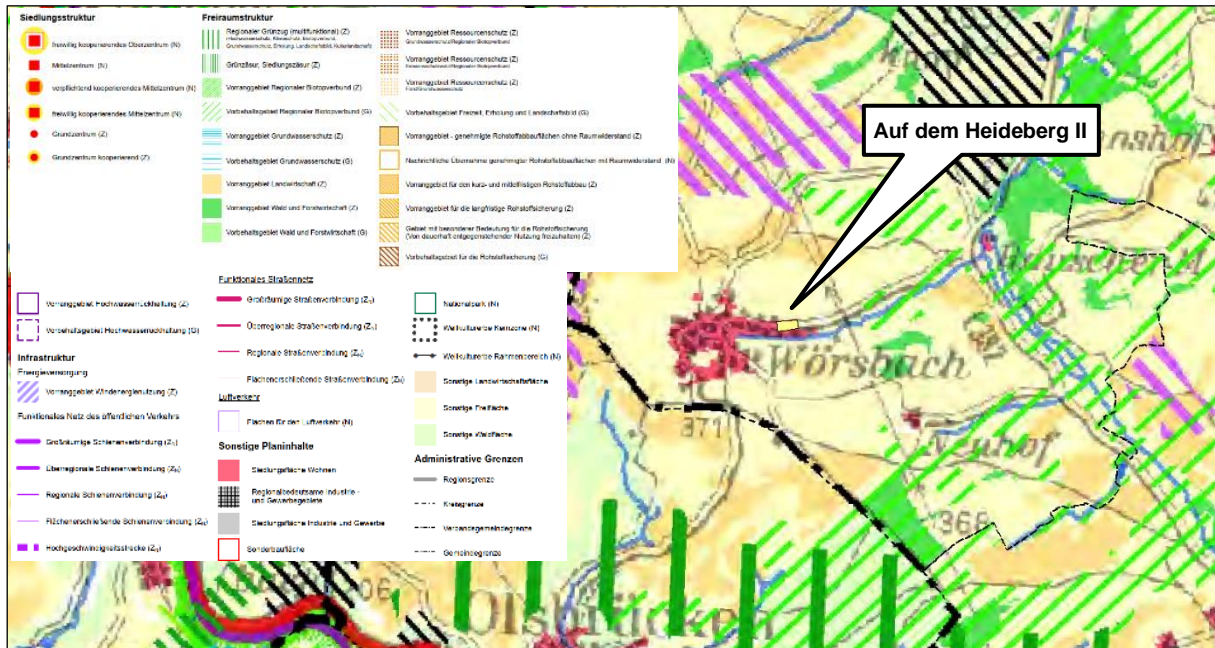


Abbildung 3: Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz 2012/2028

### 2.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg ist das Plangebiet bereits als geplante Mischbaufläche ausgewiesen. Teile des nördlichen sowie südlichen Bereichs werden als Gehölzfläche dargestellt. Westlich grenzt eine weitere gemischte Baufläche an, während östlich Flächen für landwirtschaftliche Nutzung/Ackerland an das Plangebiet angrenzen.

Der Bebauungsplan leitet sich fast vollständig aus dem Flächennutzungsplan ab. Der nördliche Teil, der als Gehölzfläche ausgewiesen ist, bleibt im Bebauungsplan erhalten und wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Lediglich der kleine Teilbereich im Süden, der ebenfalls als Gehölzfläche gekennzeichnet ist, wird überplant. Dennoch entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.



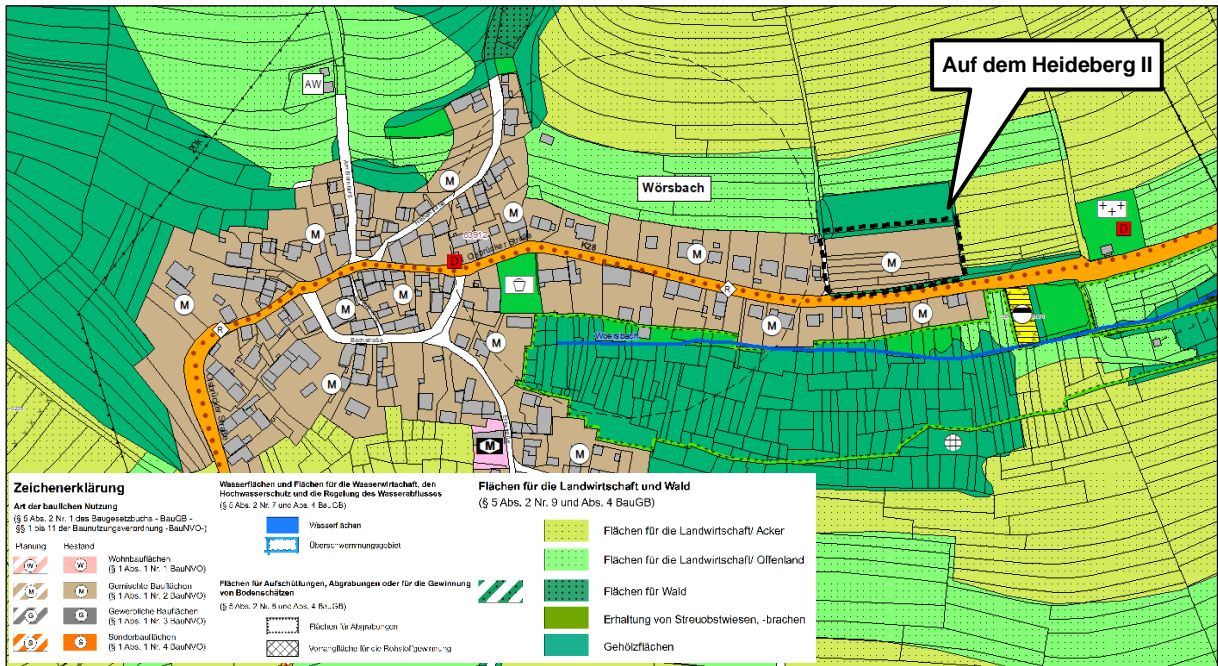


Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg

## 2.4 Schutzgebietsausweisungen FFH- und Natura 2000-Gebiete

Im Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (LANIS) sind innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung keine internationalen oder nationalen Schutzgebiete verzeichnet. Lediglich Teile des Wörsbachs, die 130 m entfernt sind, werden als geschützte Biotope nach §30 BNatSchG ausgeschrieben.

Die Planung wird diese Biotope nicht tangieren. Somit können negative Auswirkungen durch die Planung ausgeschlossen werden.



### 3. Städtebaulicher Entwurf

Der Gemeinderat von Niederkirchen hat beschlossen, dem Bedarf an Wohnraum nachzukommen. Aus diesem Grund ist geplant, im Ortsteil Wörsbach an die bestehende Bebauung im Osten anzuschließen. Hierbei handelt es sich um fünf neu zu erschließende Grundstücke, die gemäß ihrer baulichen Nutzung als Dorfgebiete festgesetzt werden. Da der Ortsteil Wörsbach größtenteils landwirtschaftlich geprägt ist, möchte die Gemeinde im Baugebiet auch der landwirtschaftlichen Nutzung entsprechenden Raum einräumen um die landwirtschaftlichen Nutzungen zu unterstützen.

Der bereits im Flächennutzungsplan als Gehölzfläche ausgewiesene nördliche Teil bleibt erhalten und wird bauplanungsrechtlich als öffentliche Grünfläche festgelegt. Ebenso soll diese Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft genutzt werden.

#### 3.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Dorfgebietes soll über die Olsbrücker Straße erfolgen. Die Grundstücke sind somit direkt an die Hauptverkehrsstraße angebunden.

#### 3.2 Bauungskonzept

Die Bebauung soll nahtlos an die bereits bestehende Bebauung des Ortsteils anschließen. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind daher nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die in offener Bauweise errichtet werden müssen. Hinsichtlich der Dachneigung sind versetzte Pult-, Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Flachdächer gestattet, um den Grundstückseigentümern möglichst viel Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen. Das entspricht auch den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes „Auf dem Heideberg“ südlich des Plangebietes. Damit wird sichergestellt, dass sich das geplante Baugebiet gut in die Umgebung einfügt.

Der nördliche Bereich, der als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, fungiert auch als Ausgleichsfläche. Durch die Bebauung wird die bisher freie Fläche, die mit Obstbäumen und Wiesen bewachsen ist, versiegelt und der Natur entzogen. Eine umfassende Bilanzierung sowie die Nutzung externer Flächen, um den Eingriff auszugleichen, wird im Laufe des Entwurfsprozesses erfolgen. Dies wird im Umweltbericht, der nach Auswertung und Berücksichtigung der Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Verfahrensschritt erstellt wird, detailliert dargestellt.

Insgesamt sieht dieser Entwurf 5 Bauplätze vor. Art und Maß der baulichen Nutzung soll an die angrenzenden Baugebiete angepasst werden, damit wird ebenfalls gewährleistet, dass sich das Plangebiet gut an die abgrenzende Bebauung einfügen.



### 3.3 Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

#### 3.3.1 Art der baulichen Nutzung

##### Zu I.1.1.1:

Für den Geltungsbereich wird ein „Dorfgebiet“ (MD) festgesetzt. Darum werden im Bebauungsplan zugelassen:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, sowie Tankstellen sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen, da sich diese im Geltungsbereich nur störend auswirken würden.

Die ausgeschlossenen Nutzungen würden städtebaulich als Fremdkörper innerhalb des Geltungsbereiches und der angrenzenden bestehenden Wohngebiete wirken und sollen deshalb nicht zugelassen werden. Ein Versorgungsdefizit durch die ausgeschlossenen Nutzungen ist jedoch nicht zu befürchten, da diese Nutzungen an anderer Stelle in zumutbarer Entfernung vorhanden sind.

Angesichts der vorwiegend landwirtschaftlichen Prägung des Ortsteils Wörsbach beabsichtigt die Gemeinde, den zukünftigen Bewohnern die Möglichkeit zu geben, sich ebenfalls landwirtschaftlich zu betätigen, aufgrund dessen wurde das Dorfgebiet nach Baunutzungsverordnung ausgewählt.

#### 3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

##### Zu I.1.2:

Das Maß der baulichen Nutzung im Dorfgebiet wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse bauplanungsrechtlich festgelegt.

Im Dorfgebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 vorgesehen. Dadurch wird die Nutzung der Grundstücksflächen effektiv gesteuert und zukünftigen Anwohnern ein flexibler Umgang, einschließlich der Nutzung von Nebenanlagen, ermöglicht. Die Anzahl an Vollgeschossen wurde auf II begrenzt, so fügt sich die zukünftige Bebauung der bereits bestehenden an.



### 3.3.3 Bauweise

#### Zu I.2:

Im Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Damit möchte die Gemeinde an die bestehende Bebauung in der Olsbrücker Straße anknüpfen und diese Bebauung mit freistehender Familienhausbebauung fortführen.

### 3.3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

#### Zu I.3:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen bestimmt. Diese sehen einen Abstand von 5,00 m zur Olsbrücker Straße vor und weisen eine Tiefe von 16,00 m auf, sodass die Bauherren möglichst viel Spielraum bei der Errichtung und Platzierung der Gebäude haben

Durch die Baugrenzen wird die Bebauung strukturiert und die an der Olsbrücker Straßen orientiert.

### 3.3.5 Stellung der baulichen Anlagen

#### Zu I.4:

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken ist freigestellt, sodass die Bauherren möglichst viel Spielraum bei der Errichtung und Platzierung der Gebäude haben

### 3.3.6 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

#### Zu I.5:

Es wird festgesetzt, dass entlang der Hauptverkehrsstraße Olsbrücker Straße nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen erlaubt sind, sofern die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden. Dadurch soll den Anforderungen der Hauptverkehrsstraße Olsbrücker Straße Rechnung getragen und die Sicherheit der Anwohner sowie der Bewohner von Wörsbach gewährleistet werden.

### 3.3.6 Anzahl der Wohnungen

#### Zu I.6:

Die Anzahl der Wohnungen wird im Baugebiet für freistehende Einfamilienhäuser auf maximal zwei Wohnungen pro Gebäude begrenzt. In Doppelhaushälften darf nur eine Wohnung pro Doppelhaushälfte entstehen.

Damit möchte die Gemeinde eine zu hohe Verdichtung innerhalb des Geltungsbereiches verhindern. So wird auch die Verkehrsmenge minimiert und die angrenzenden Wohngebiete von massivem Ziel- und Quellverkehr verschont. Gleichzeitig dient dies dem Bodenschutz, da die erforderlichen



nachzuweisenden Stellplätze pro Grundstück durch die Deckelung der Wohnungen reduziert werden kann. Des Weiteren passt sich das Neubaugebiet der bestehenden Bebauung an.

### **3.3.7 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien**

#### Zu I.7:

Es wird festgesetzt, dass die Errichtung von Photovoltaikanlagen zulässig ist. Es ist auch ausdrücklich gestattet und wird sogar empfohlen, Photovoltaikanlagen in Kombination mit Dachbegrünung zu installieren. Auf diese Weise möchte die Gemeinde den zukünftigen Bauherren die Möglichkeit bieten, regenerative Energien zu nutzen und sie dazu ermutigen.

### **3.3.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### Zu II:

Die Gemeinde trifft bauordnungsrechtliche Festsetzungen damit sich die geplante Bebauung harmonisch in die umgebende Bebauung einfügen kann. Aus diesem Grund wurden die Dachformen, Materialien, Neigungen und Aufbauten an die bestehende Bebauung in Wörsbach angepasst.

### **3.3.9 Landschaftspflegerische Festsetzungen**

#### Zu III:

Die landschaftspflegerischen Festsetzungen zielen darauf ab, den Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die Entwicklung des Baugebiets entsteht, durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Es werden öffentliche Maßnahmen festgelegt, die eine Begrünung des Baugebiets ermöglichen sollen. Im nördlichen Bereich ist neben dem Erhalt der bestehenden Bäume auch die Anlage einer Magerwiese vorgesehen.

Externe Ausgleichsflächen sind nicht erforderlich. Aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die festgesetzte GRZ von 0,3 wird der Eingriff minimiert, so dass der Ausgleich im Plangebiet erfolgen kann. Details können dem Umweltbericht entnommen werden, der der Entwurfsfassung beigelegt wird. Darin werden auch die Anregungen und Hinweise aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB berücksichtigt.



## **4. Erschließung**

### **4.1 Verkehrliche Erschließung**

Wie bereits in 3.1 erwähnt, wird die Erschließung über die Olsbrücker Straße erfolgen. Die Grundstücke sind somit direkt an die Hauptverkehrsstraße angebunden.

### **4.2 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen Anschluss an das bereits bestehende Mischsystem von Wörsbach. Durch den direkten Anschluss an die Kanäle der Olsbrücker Straße ist die Entsorgung sichergestellt. Außerdem verfügen die vorhandenen Mischwasserleitungen über ausreichende Kapazitäten, um das zusätzliche Abwasser aus dem Baugebiet "Auf dem Heideberg II" aufnehmen zu können.

### **4.3 Regenwasserableitung/Bewirtschaftung des Oberflächenwassers**

Aufgrund des starken Gefälles von Norden nach Süden kann die Regenwasserableitung nicht in Richtung der nördlich gelegenen Grünfläche erfolgen. Da im Gebiet keine Probleme mit Starkregengefahr bestehen, kann das Regenwasser problemlos über das Mischsystem abfließen. Es wird aber empfohlen, das Oberflächenwasser in Zisternen zu sammeln, und es in Trockenphasen für die Gartenbewässerung nutzen zu können. Bei der Ermittlung des Volumens sollte von mindestens 50l /m<sup>2</sup> versiegelter Fläche (inkl. Dachflächen) ausgegangen werden.

### **4.4 Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung ist über das bestehende Leitungsnetz in Wörsbach möglich. Eine entsprechende Trinkwasserleitung wird in den Straßen verlegt. Auch die Löschwasserversorgung sollte damit gewährleistet sein.



#### 4.5 Energieversorgung

Die Gemeinde möchte die Energieversorgung grundsätzlich mit regenerativen Energien ermöglichen, um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Entsprechende Vorgaben zur Nutzung der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen werden bis zum Entwurf noch festgelegt und werden in den Textlichen Festsetzungen geregelt.

#### 5. Planungsalternativen

Im Sinne des Vermeidungsgebotes und zum sorgsamem Umgang mit Grund und Boden sind mögliche Alternativen zu ermitteln.

Für die Standortfindung sind unterschiedliche Kriterien heranzuziehen. Hierzu zählen Standortkriterien, welche nach Umweltaspekten, wie sensible Schutzgebiete, aber auch aus technischen und unternehmerischen Aspekten berücksichtigt werden müssen. Vor allem sind Baulücken und Leerstände im Siedlungsbestand zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Niederkirchen hat, vor allem innerhalb des Ortskerns, aber auch außerhalb mit Leerständen zu kämpfen. Aufgrund dessen, wurde eine vorbereitende Untersuchung mit Rahmenplan und Sanierungsgebieten im Jahr 2022 durch die Kernplan GmbH durchgeführt. Im Untersuchungsgebiet stehen insgesamt 30 Wohngebäude leer, verteilt auf verschiedene Straßen. Zusätzlich gibt es zwei gewerbliche Leerstände. Angesichts der demografischen Struktur und anderer Konflikte drohen weitere Leerstände.

Für den Ortsteil Wörsbach wurde ebenfalls eine vorbereitende Untersuchung mit Rahmenplan und Sanierungsgebieten im Jahr 2022 durchgeführt. Hier zeigen sich insgesamt zehn leerstehende Wohngebäude: drei in der Olsbrücker Straße, zwei in der Eckstraße, drei in der Bachstraße und zwei in der Hebelstraße. Die Kernplan GmbH kam zum Entschluss, dass weitere Gebäudeleerstände drohen aufgrund der demografischen Bevölkerungsstruktur und anderer Konfliktsituationen. Die Leerstände gefährden aktuell noch die Vitalität und Zukunftsfähigkeit des Gebiets. Die Beseitigung oder Modernisierung dieser Leerstände ist daher dringend erforderlich.

Diese Leerstände können von der Gemeinde jedoch zur Befriedigung des Wohnraumbedarfes nicht genutzt werden, da sie auf private Belange keinen Einfluss nehmen kann. Sie ist aber stetig bemüht, leerstehende Immobilien zu vermitteln, eine direkte Vermarktung ist aber nicht möglich. Größere Baulücken, die für die Siedlungsentwicklung genutzt werden könnten, sind im Ortsteil Wörsbach nicht vorhanden. Ebenfalls würde eine Ausweisung eines Neubaugebietes an einer anderen Stelle den Inhalten des FNP widersprechen.

Aufgrund dieser Sachlage wurde der Bereich östlich der Ortslage Wörsbachs für ein neues Baugebiet zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum nun ausgewählt, der FNP hat diese Siedlungsentwicklung bereits vorbereitet.



## 6. Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 6.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Bebauung werden bislang freie Flächen, versiegelt und der Natur entzogen. Dies wirkt sich wie folgt auf die einzelnen Schutzgüter aus:

Das Plangebiet liegt östlich der Ortslage von Wörsbach und besteht hauptsächlich aus Wiesenflächen. Im Zentrum sind vereinzelt Gehölzstrukturen zu finden, sowie zentralgelegene Obstbäume/Spaliergehölz (mittelalt bis alt). Die Fläche wird demnach als Anbaufläche genutzt. Eine vorherige Ackernutzung ist aufgrund der Umgebung nicht auszuschließen.

Nördlich sind vier prägende und größere/ältere Obstbäume vorzufinden.

#### Schutzgut Fläche:

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5 535 m<sup>2</sup>. Durch die Bebauung ist aufgrund der GRZ von 0,3 mit einer maximalen Neuversiegelung in Höhe von ca. 1 490 m<sup>2</sup> zu rechnen. Das Schutzgut Fläche wird daher nur minimal beeinträchtigt, da es sich um ein kleines Gebiet handelt.

#### Schutzgut Boden:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß dem Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau/LGB die Bodenart sandiger Lehm (sL) vor. Die Bodenfunktion wird als "gering" und im südlichen Teil als "mittel" bewertet. Das Ertragspotenzial ist im Gebiet mittel und im südlichen Teil hoch.

Die Bebauung führt zur Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch die Trennung von der Atmosphäre infolge von Versiegelung/Überbauung in Höhe von maximal ca. 1 490 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet umfasst lediglich eine kleine Fläche und daher geht nur geringfügig Boden verloren. Die Fläche wird weiterhin kaum genutzt, lediglich im Zentrum werden Obstbäume und Spaliergehölze (mittelalt bis alt) angepflanzt, während der Rest der Fläche aus Wiesen besteht. Durch die geplante Aufwertung der nördlich gelegenen Grünfläche wird eine Aufwertung für den Boden erreicht.





### Schutzgut Wasser:

Im Umfeld befindet sich in ca. 130 m Entfernung der Wörsbach. Die Planung wird sich jedoch nicht negativ auf den Bach auswirken. Es existieren keine Trink- oder Heilquellenschutzgebiete im näheren Umfeld.

Die Bebauung führt zur Minimierung der Grundwasserneubildungsrate sowie zum Anstieg des oberirdischen Wasserabflusses. Aufgrund der geringen Größe ist dies jedoch nicht ausschlaggebend.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Eine Bebauung führt immer zu Zerstörung von Lebensraum sowie Inanspruchnahme von Flächen mit Entwicklungsmöglichkeiten für Arten- und Lebensgemeinschaften.

Zur Beurteilung des Konfliktpotenzials bzgl. Tiere und Pflanzen wurde eine Potenzialabschätzung Artenschutz durchgeführt. Demnach sind im Plangebiet potenziell zu erwarten:

Tabelle 1 Planungsrelevante Arten

| Deu. Name                        | Wiss. Name          | RL RLP | RL D | Schutzstatus | FFH | Quelle         | Datum      |
|----------------------------------|---------------------|--------|------|--------------|-----|----------------|------------|
| <b>Westliche Smaragdeidechse</b> | Lacerta bilineata   | 1      | 2    | sgA          | IV  | Artdatenportal | 02.08.1996 |
| <b>Schlingnatter</b>             | Coronella austriaca | 4      | 3    | sgA          | IV  | Artdatenportal | vor 1996   |
| <b>Zauneidechse</b>              | Lacerta agilis      | *      | V    | sgA          | IV  | Artdatenportal | 11.08.2011 |

### **Erläuterungen:**

RL RLP = Rote Liste Rheinland-Pfalz, RL D = Deutschland

Gefährdungskategorien RL

\* = ungefährdet; 0 = ausgestorben oder verschollen; 1 = Vom Aussterben bedroht; 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; 4 = potentiell gefährdet; R = extrem selten; V = Vorwarnliste

Nationaler Schutzstatus: bgA = nach BNatSchG besonders geschützte Art; sgA = nach BNatSchG streng geschützte Art

FFH = Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie; II bzw. IV: Anhang II bzw. IV der FFH-Richtlinie

Tabelle 2 Prüfungsrelevante Vögel

| Deut. Name         | Wiss. Name          | RL RLP | RL D | Nat. Schutzstatus | VSR          | Quelle         | Datum      | ubiquitär |
|--------------------|---------------------|--------|------|-------------------|--------------|----------------|------------|-----------|
| <b>Rebhuhn</b>     | Perdix perdix       | 2      | 2    | bgA               | II 1 / III 1 | Artdatenportal | 13.09.1990 |           |
| <b>Bekassine</b>   | Gallinago gallinago | 1      | 1    | sgA               | II 1 / III 2 | Artdatenportal | vor 1996   |           |
| <b>Raubwürger</b>  | Lanius excubitor    | 1      | 2/2  | bgA               | x            | Artdatenportal | vor 1996   |           |
| <b>Heidelerche</b> | Lullula arborrea    | 1      | V    | sgA               | I            | Artdatenportal | vor 1996   |           |
| <b>Pirol</b>       | Oriolus oriolus     | 3      | V    | bgA               | x            | Artdatenportal | vor 1996   |           |



|                      |                     |    |       |     |              |                |                       |           |
|----------------------|---------------------|----|-------|-----|--------------|----------------|-----------------------|-----------|
| <b>Braunkehlchen</b> | Saxicola rubetra    | 1  | 3     | bgA | x            | Artdatenportal | vor 1996              |           |
| <b>Turteltaube</b>   | Streptopelia turtur | 2  | 2 / V | sgA | x            | Artdatenportal | vor 1996              |           |
| <b>Feldlerche</b>    | Alauda arvensis     | 3  | 3     | bgA | x            | Artdatenportal | 13.05.2011            |           |
| <b>Feldschwirl</b>   | Locustella naevia   | *  | 3     | bgA | x            | Artdatenportal | vor 1996              | ubiquitär |
| <b>Grauspecht</b>    | Picus canus         | V  | 2     | sgA | I            | Artdatenportal | vor 1996              |           |
| <b>Star</b>          | Sturnus vulgaris    | V  | 3     | bgA | II 2 (n. DE) | Artdatenportal | 11.05.2011            |           |
| <b>Mittelspecht</b>  | Dendrocopos medius  | *  | *     | sgA | I            | Artdatenportal | 02.08.1996            |           |
| <b>Turmfalke</b>     | Falco tinnunculus   | *  | *     | sgA | x            | Artdatenportal | 07.08.1996            | ubiquitär |
| <b>Grünspecht</b>    | Picus viridis       | *  | *     | sgA | x            | Artdatenportal | 07.08.1996-08.08.1996 | ubiquitär |
| <b>Grünspecht</b>    | Picus viridis       | *  | *     | sgA | x            | Artdatenportal | vor 1996              | ubiquitär |
| <b>Rotmilan</b>      | Milvus milvus       | V  | V / 3 | sgA | I            | Artdatenportal | 13.05.2011            |           |
| <b>Neuntöter</b>     | Lanius collurio     | V  | *     | bgA | I            | Artdatenportal | vor 1996              |           |
| <b>Jagdfasan</b>     | Phasianus colchicus | nb | nb    | bgA | II/1, III/1  | Artdatenportal | 11.05.2011            |           |
| <b>Amsel</b>         | Turdus merula       | *  | *     | bgA | II 2 (n. DE) | Artdatenportal | 02.05.2011            | ubiquitär |

### Erläuterungen:

**fett:** prüfungsrelevant

Status: BV = Brutverdacht, RB = Randbrüter, NG = Nahrungsgast, DZ = Durchzügler

RL RLP = Rote Liste Rheinland-Pfalz; RL D = Deutschland

Gefährdungskategorien RL:

\* = ungefährdet; 0 = ausgestorben oder verschollen; 1 = Vom Aussterben bedroht; 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; 4 = potentiell gefährdet; R = extrem selten; V = Vorwarnliste; nb = nicht bearbeitet;

Nationaler Schutzstatus: b = nach BNatSchG besonders geschützte Art; s = nach BNatSchG streng geschützte Art

VSRL = EU-Vogelschutzrichtlinie; I = Art des Anhangs I der VSRL; Z = Gefährdete Zugvogelart nach Art. 4.2 der VSRL

Aufgrund der geringen Größe des Projekts und der geplanten Entwicklung einer Grünfläche als zusätzlichen Lebensraum ist nicht mit Beeinträchtigungen für die in der Potenzialabschätzung identifizierten Arten zu rechnen. Es werden auch Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von möglichen Auswirkungen entwickelt, um den Erhalt und Schutz der Arten zu gewährleisten. Aufgrund der vorhandenen Habitatausstattung können relevante Pflanzenarten mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

### Schutzgut Luft und Klima:

Die Westpfalz liegt im Einflussbereich des subozeanischen Klimas der kühlgemäßigten Zonen.

Die Bebauung führt zu Verlust von kleinklimatischer Ausgleichsfläche. Außerdem ist mit einer minimal vermehrten Emission und Lärmbelastungen durch leicht gestiegenes Verkehrsaufkommen zu rechnen. Durch die Aufwertung der nördlich gelegenen Grünfläche, wird etwas positives für die Luft und das Klima gemacht.



#### Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit:

Durch das geplante Baugebiet wird neuer Lebensraum geschaffen. Das neue Wohngebiet führt aber auch zu einer leicht erhöhten Verkehrsbelastung in der Olsbrücker Straße. Die zusätzliche Belastung durch den Verkehr wird jedoch in einem so geringen Maß generiert, dass sie sich nicht wesentlich auswirken (siehe Kapitel 6.4).

#### Schutzgut Landschaft:

Westlich und südlich des Plangebiets grenzt die Wohnbebauung der Olsbrücker Straße an. Im Norden und Osten grenzen Grün- beziehungsweise landwirtschaftliche Flächen an. Das Siedlungsgebiet wird in Richtung Osten erweitert. Für das Schutzgut Landschaft hat dies kaum Auswirkungen, da die Bebauung an die bereits bestehende Bebauung anschließt und somit keinen wesentlichen Unterschied bewirkt. Ebenso ist das Gebiet bereits durch die Olsbrücker Straße vorbelastet.

#### Schutzgut kulturelles Erbe:

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

#### Naturschutzfachliche Bewertung:

Insgesamt bestehen gemäß derzeitigem Stand der Planung aus naturschutzfachlichen Gründen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Eine umfangreiche Betrachtung der Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans.

Im Umweltbericht, der nach Auswertung der eingegangenen Anregungen und Hinweise aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren erstellt wird, werden die Umweltbelange dann detailliert dargestellt.

## **6.2 Auswirkungen auf die Landwirtschaft**

Durch das Baugebiet „Auf dem Heideberg II“ werden der Landwirtschaft keine Flächen entzogen. Mit Beeinträchtigungen für die Landwirtschaft ist damit nicht zu rechnen. Die Fläche dient ausschließlich privaten Zwecken und wird für den Anbau und die Nutzung von Obstbäumen verwendet. Angesichts der Umgebung ist es möglich, dass die Fläche früher landwirtschaftlich genutzt wurde, jedoch ist dies aktuell nicht mehr der Fall, so dass sich eine Bebauung nicht negativ für die Landwirtschaft auswirkt.



### 6.3 Auswirkungen auf die Sozialstruktur

Für den Ortsteil Wörsbach und die Gemeinde Niederkirchen besteht eine Nachfrage nach neuen Baugebieten. Da es sich dabei höchstwahrscheinlich um überwiegend junge Familien handelt, würde sich die Ansiedlung positiv auf die Sozialstruktur der Gemeinde auswirken. Die Gemeinde Niederkirchen verfügt über ausreichend Kindergärten und Schuleinrichtungen, um jungen Familien ein angemessenes Bildungsangebot zu bieten. Der Zuzug junger Familien würde sich besonders positiv auf das Vereinsleben der Gemeinde auswirken, was das Gemeindeleben bereichern würde. In Wörsbach selbst sind diese Einrichtungen jedoch nicht vorhanden. Durch eine stündlich verkehrende Busverbindung, die nur 300 m entfernt ist, können die umliegenden Gemeinden mit ihren schulischen und sozialen Angeboten problemlos erreicht werden.

### 6.4 Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete

Durch das Neubaugebiet entsteht zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr, der über die Olsbrücker Straße abfließen wird, wenn das gesamte Baugebiet fertiggestellt ist.

In einer vereinfachten Berechnung der Forschungsgesellschaft für Straßenverkehrswesen von 2006 zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen wurden für die 5 Grundstücke und maximal 10 Wohneinheiten ein DTV-Wert von 47 Kfz-Fahrten/Tag zum und vom Wohngebiet ermittelt. Bei der Berechnung sind auch Verkehrsfahrten von Besuchern, Beschäftigten und Wirtschaftsverkehr berücksichtigt. Das bedeutet, dass durchschnittlich 2 Kfz-Fahrten/Stunde zum und aus dem Baugebiet stattfinden. In Spitzenstunden (Berufsverkehr) liegt der Höchstwert morgens bei etwa 4 und abends bei 5 Kfz-Fahrten/Spitzenstunde.

Bei einem Abstand von 8,5 m von der Straßenachse zu den angrenzenden Wohngebäuden als minimaler Abstand käme bei einem DTV-Wert von berechneten 47 Kfz-Fahrten/24 Stunden ein Immissionswert tagsüber von 46,7 dB(A) und nachts von 36,5 dB(A) zustande. Damit würden diese Werte weit unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 liegen.

Von Gewerbelärmbeeinträchtigungen von angrenzenden Gewerbebetrieben oder landwirtschaftlichen Betrieben sind derzeit keine Konflikte zu erwarten.

### 6.5 Hochwasser, urbane Sturzfluten

Innerhalb des Plangebietes ist mit keiner Hochwasser-, oder Sturzflutengefahr zu rechnen. Zu beachten ist dennoch der im Süden, in etwa 60 m Entfernung, liegende Wörsbach. In den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Entstehungsgebiet bzw. die Abflusskonzentrationen, die bei Starkregen entstehen können, dargestellt. Um den Wörsbach besteht ein leicht erhöhtes Risiko von 50 bis < 100 cm pro Stunde. Da sich dennoch nur um 5 zusätzliche Grundstücke handelt, der nördliche Teilbereich als Grünfläche erhalten bleibt und eine Versiegelung von maximal ca. 1 490 m<sup>2</sup> stattfinden wird, ist mit keiner zusätzlichen Gefahr zu rechnen.

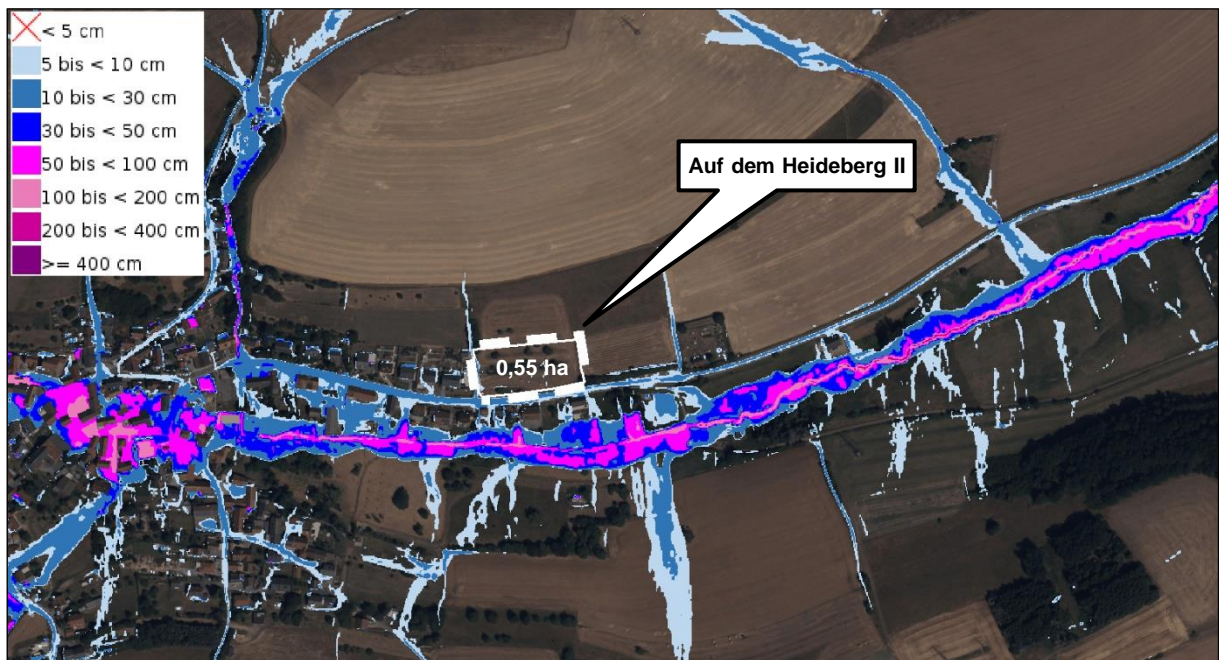
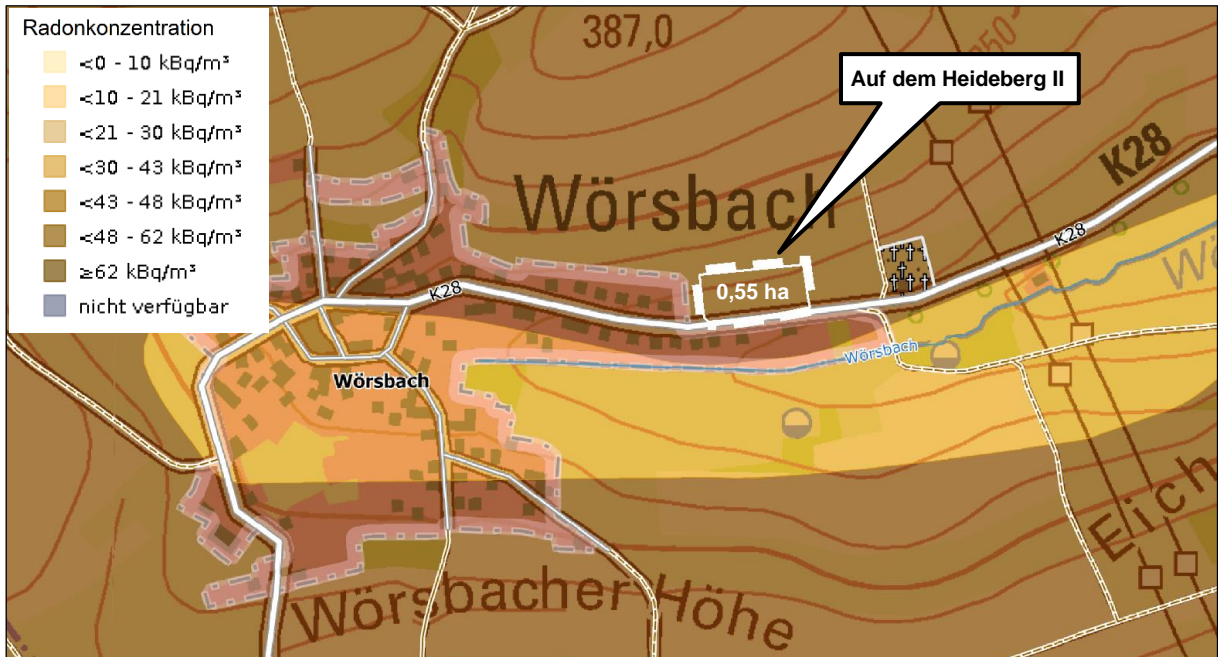


Abbildung 5: Sturzflutgefahrenkarte, Wassertiefen (SRI7, 1 Std.), <https://geodienste-wasser.rlp-umwelt.de/geoserver/Sturzflut/>.

## 6.6 Radonbelastung

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das natürlich im Boden vorkommt und das durch seine physikalischen Eigenschaften durch Beton hindurchdiffundieren kann. Da Radon schwerer ist als Luft, reichert es sich in Kellerbereichen an, da es nicht durch Türen abfließen kann. Bei Menschen kann dies, bei einer dauerhaften Aussetzung mit Radongas verstärkt zu Lungenkrebs führen. Dies ist bei Planung der Wohngebäude bzw. Wohnungen zu beachten, um entsprechende gesundheitliche Gefährdungen ausschließen zu können. Das Plangebiet hat gemäß dem Landesamt für Umwelt eine Radonkonzentration von 50 kBq/m<sup>3</sup> wurde (erhöhtes Radonpotenzial - 40 kBq/m<sup>3</sup> bis 100 kBq/m<sup>3</sup>).

Detaillierte vorsorgliche Beprobung im Plangebiet sind nicht angedacht. Es ist sinnvoller, dass am Standort jeden Gebäudes ein Radongutachten von den Bauherren erstellt wird, an den Punkten, wo Gebäude tatsächlich errichtet werden. Alternativ sind die Gebäude technisch so auszugestalten, dass ein Eindringen von Radongasen vermieden wird. Entsprechende Hinweise erfolgen in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan mit entsprechenden Links zu Informationsseiten des Geologischen und des Umwelt Landesamtes.



## 6.7 Schutz des Bodens

Aufgrund des enormen Flächenverbrauchs, der täglich in der Bundesrepublik Deutschland vorgenommen wird, sind auch die Gemeinden dazu verpflichtet, mit dem Schutzgut Boden schonend umzugehen. Das bedeutet, dass die Gemeinden zunächst im bereits versiegelten Innenbereich versuchen sollten, die Innenpotenziale zu nutzen, um dort freie Baulücken zur Bedarfsdeckung an Wohnraum zu erfüllen.

Wie in Kapitel 5 dargestellt, muss die Gemeinde Niederkirchen und der Ortsteil Wörsbach im Außenbereich Bauland entwickeln, da im Innenbereich die Nachfrage nach Bauland zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung nicht befriedigt werden kann. Für die Gemeinde Niederkirchen werden seitens der Regionalplanung diesbezüglich sogenannte Bedarfswerte festgelegt. Dieser Wert orientiert sich an der potenziellen Bevölkerungsentwicklung der nächsten 15 Jahre. Für die Gemeinde besteht ein Bedarfswert von 3,0 ha, wobei das Plangebiet in dieser Berechnung nicht berücksichtigt ist. Demnach bestehen hier ebenfalls keine Probleme.

## 6.8 Klimaschutz

Durch die Versiegelung, die durch diesen Bebauungsplan vorbereitet wird, wird die natürliche Verdunstung reduziert und die Versickerung von Oberflächenwasser teilweise verhindert. Ebenso wird durch die versiegelten Flächen die Luft weiter aufgeheizt. Dennoch ist zu beachten, dass es sich hierbei lediglich um 5 Grundstücke handelt und um ein flächenmäßig kleines Gebiet, von nur ca. 5 535 m<sup>2</sup>, wovon lediglich maximal ca. 1 490 m<sup>2</sup> tatsächlich versiegelt werden. Eine bedeutende Auswirkung auf das Klima wird durch die zukünftige Bebauung nicht entstehen.



## 6.9 Auswirkungen während der Baumaßnahme

Während der Baumaßnahme und der Realisierung des Baugebietes sowie der Umsetzung des Hochbaus ist zeitlich beschränkt, mit Beeinträchtigungen durch Baumaschinen und Lkw für den An- und Abtransport von Baumaterialien zu rechnen. Zudem ist während der Baumaßnahme darauf zu achten, dass die Wege vor allem im Sommer gewässert werden, um Staubemissionen zu vermeiden.

Trotzdem ist temporär mit Beeinträchtigungen durch Baulärm und Lkw-Verkehr zu rechnen, was jedoch nach Fertigstellung des Baugebietes enden wird.



## 7. Planverwirklichung

### 7.1 Bodenordnung

Die Gemeinde Niederkirchen und der Ortsteil Wörsbach sind bereits im Eigentum aller erforderlichen Flächen. Die Aufteilung der einzelnen Grundstücke erfolgt dann auf Grundlage des Bebauungsplanes. Ein gesetzliches Umlegungsverfahren ist somit nicht erforderlich.

### 7.2 Kosten und Finanzierung der Maßnahme

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Gemeinde Niederkirchen und den Ortsteil Wörsbach. Die Kosten werden nach den gesetzlichen Vorgaben auf die einzelnen Grundstücke umgelegt. Ebenso werden auch die Kosten für die anfallenden Ausgleichsmaßnahmen unter Berücksichtigung der öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen) den einzelnen Baugrundstücken zugeordnet.

### 7.3 Flächenbilanz

Für das Plangebiet gelten insgesamt folgende Flächengrößen.

| Bruttobaufläche     | Nettobaufläche      | Verkehrsfläche   | Verkehrsbe-<br>gleitgrün | Grünflächen         |
|---------------------|---------------------|------------------|--------------------------|---------------------|
| 5535 m <sup>2</sup> | 4467 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup>         | 1068 m <sup>2</sup> |

Hinweis: Die Tabelle wird im Zuge der Entwurfsfassung entsprechend angepasst.





## 8. Zusammenfassung

Die Gemeinde Niederkirchen plant die Errichtung eines Neubaugebiets im Ortsteil Wörsbach, am östlichen Rand, das an die bereits bestehende Bebauung anschließt und eine Größe von 5 535 m<sup>2</sup> hat.

Die Erschließung des Geltungsbereichs ist derzeit über die Olsbrücker Straße vorgesehen bzw. soll zukünftig darüber erfolgen.

Gemäß der aktuellen Planung sind fünf Baufelder vorgesehen, die als Dorfgebiet entwickelt werden sollen. Dadurch wird die Art der baulichen Nutzung an die dörfliche Umgebung angepasst, und den zukünftigen Bewohnern wird die Möglichkeit geboten, sich landwirtschaftlich zu betätigen.

Das Plangebiet besteht derzeit hauptsächlich aus Wiesenflächen, vereinzelt Gehölzstrukturen sowie zentral gelegenen Obstbäumen/Spaliergehölzen (mittelalt bis alt), während nördlich davon sind vier prägende und größere/ältere Obstbäume vorhanden. Um den Erhalt der vier Obstbäume im Norden zu gewährleisten, wird dieser Bereich im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Eine umfassende Bilanzierung sowie die Nutzung externer Flächen zur Kompensation des Eingriffs wird im Laufe des Entwurfsprozesses durchgeführt und im Umweltbericht detailliert dargestellt.

Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage des Flächennutzungsplans entwickelt, und die Erschließung sowie die Ableitung von Oberflächenwasser sind gesichert.

Die Realisierung des Baugebiets ist für 2024/2025 geplant.



## 9. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Die Erklärung wird nach Abschluss des Verfahrens hier eingefügt.



**Aufgestellt:**

**igr GmbH**  
**Luitpoldstraße 60a**  
**67806 Rockenhausen**

Rockenhausen, im April 2024

---

Dipl.-Ing. H. Jopp

---

M.Sc. Ing. F. Pompeo