

Ortsgemeinde Unkenbach

Az.: 3/610-13(34)

Öffentliche Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung des Bebauungsplanes „Römerpfad“ in der Ortsgemeinde Unkenbach

- Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Unkenbach hat in öffentlicher Sitzung vom 13. Juni 2023 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Römerpfad“ in der Ortsgemeinde Unkenbach beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 30. Juni 2023 öffentlich bekannt gemacht. Ferner hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 13. Juni 2023 den vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplanes gebilligt und festgelegt, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB fand dann im Zeitraum vom 10. Juli 2023 bis zum 25. August 2023 statt. Die im Rahmen dieser Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat der Ortsgemeinde Unkenbach in seiner Sitzung vom 24. März 2026 erörtert und abgewogen. Weiterhin hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 24. März 2026 den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Baugebiet zu schaffen um die Nachfrage an Bauflächen zu decken.

Das auszuweisende Urbane Gebiet (MU) gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) stellt eine Erweiterung des Siedlungsrandes der Ortsgemeinde Unkenbach in nord-östlicher Richtung dar und grenzt unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes „In der Leimenkaut“ und „In den Kappeswiesen“ an.

Der Planbereich wird begrenzt

- im Norden: durch das Grundstück Flurstücks-Nr. 1808/2 (teilweise, Gewässer 3. Ordnung)
- im Osten: durch die Grundstücke Flurstücks-Nr. 1809/1, 1810/1, 1807/5 (teilweise, Gewässer Unkenbach, 3. Ordnung), 1820, 1824, 1825, 1826 und 1826/2
- im Süden: durch die Grundstücke Flurstücks-Nr. 1840/5 (innerörtliche Talstraße), 1840/10, 1782/5
- im Westen: durch die Grundstücke Flurstücks-Nr. 1779/10 (teilweise, innerörtlicher Römerpfad), 1779/2 (Wirtschaftsweg)

Ziele und Zwecke der Planung

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Römerpfad“ der Ortsgemeinde Unkenbach umfasst die Grundstücke Flurstücks-Nr. 1790, 1791, 1810/4, 1817/1 (Bolzplatz), 1823, 1843/3 (Wirtschaftsweg), 1779/2 (teilweise) und 1779/10 (teilweise, innerörtlicher Römerpfad). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von zirka 1,02 Hektar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes

beabsichtigt die Gemeinde Unkenbach die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Baugebiet zu schaffen und die Nachfrage nach Bauflächen zu decken. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BaunVO) ausgewiesen. Das zukünftige Planvorhaben stellt eine Erweiterung des Unkenbacher Siedlungsrandes in nord-östlicher Richtung dar.

Der räumliche Geltungsbereich ist derzeit im genehmigten einheitlichen Flächennutzungsplan – Teilplan Unkenbach – teilweise als Allgemeines Wohngebiet (Geplant) und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Nord-westlich grenzt im Flächennutzungsplan noch eine weitere Teilfläche eines geplanten allgemeinen Wohngebietes an. Der Bebauungsplan „Römerpfad“ ist nicht aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel – Teilplan 6 Unkenbach – entwickelt. Nach Mitteilung der unteren Landesplanungsbehörde bei der Kreisverwaltung Donnersbergkreis ist eine separate Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel – Teilplan 6 Unkenbach – durchzuführen. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Unkenbach hat in seiner Sitzung vom 24. März 2026 für die Umwandlung einer derzeit teilweise als Allgemeines Wohngebiet (Geplant) und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft mit dem Zusatzsymbol „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesenen Fläche in ein „Urbanes Gebiet“ und in eine öffentliche Grünfläche im Bereich des Bebauungsplanes „Römerpfad“ in Unkenbach sowie im Bereich nördlich des Gebietes, der gemäß aktuellem Flächennutzungsplan ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (Geplant) ausgewiesen ist und künftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden soll, die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel – Teilplan 6 Unkenbach – bei der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land beantragt. Der Verbandsgemeinderat Nordpfälzer Land hat in seiner Sitzung vom 12. Mai 2026 dem Antrag der Ortsgemeinde Unkenbach entsprochen (Grundsatzbeschluss). Darauf aufbauend können dann zum gegebenen Zeitpunkt die Unterlagen für den Aufstellungsbeschluss sowie die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu der v.g. Teilfortschreibung erarbeitet und zur Beschlussfassung im Verbandsgemeinderat vorgelegt werden.

Der Entwurf (Planurkunde) des Bebauungsplanes „Römerpfad“ mit

- Textlichen Festsetzungen
- Begründung
- Umweltbericht
- Fachbeitrag Naturschutz
- Bestands- und Konfliktplan
- Maßnahmenplan
- Entwässerungskonzept
- Zusammenstellung frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Abwägung des Gemeinderates Unkenbach vom 24.03.2026
- bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen

wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen in der Zeit vom

Montag, dem 15. Juni 2026 bis einschließlich Freitag, dem 31. Juli 2026

im Internet unter <https://www.nordpfälzerland.de/rathaus/oeffentliche-bekanntmachungen/ortsgemeinde-unkenbach/> veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegen in diesem Zeitraum die Unterlagen des Bebauungsplanes „Römerpfad“ der Ortsgemeinde Unkenbach bei der Verbandsgemeindeverwaltung Nordpfälzer Land, Bezirksamtsstraße 7, 67806 Rockenhausen, Zimmer 36 (Fachbereich 3 – Bauen und Umwelt) während den üblichen Dienstzeiten montags und dienstags von 08.00 Uhr bis 16.00 Uhr, mittwochs und freitags von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und donnerstags von 08.00 Uhr bis 18.00 Uhr zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen. Folgende Arten umweltbezogener Informationen und Stellungnahmen im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sind hierbei verfügbar:

1. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Privaten mit Umweltbezug

Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie Speyer (30.06.2023)

- Im Planungsgebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft Kaiserslautern (23.08.2023)

- Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist grundsätzlich die breitflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone vor anderen Entwässerungsformen zu bevorzugen.
- Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist zu ermitteln sowie Aussagen zu erwartenden mittleren höchsten Grundwasserflurabstand zu treffen.
- Erörterung, ob Einflüsse vom oder auf den Bodenretentionsfilter zu erwarten sind. Die Entwässerungskonzeption ist mit den zuständigen Wasserbehörden abzustimmen.
- Für Anlagen die sich evtl. im 10m Bereich dieser Gewässer befinden bedarf es im Sinne des § 36 WHG i. V. m. § 31 LWG einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung Donnersbergkreis. Der 10 m-Bereich der Bäche sollte aus fachtechnischer Sicht von baulichen Anlagen und Auffüllungen freigehalten werden, um den schadlosen Hochwasserabfluss sowie die Lebensraumfunktion des Gewässers gewährleisten zu können.
- Das anfallende Schmutzwasser ist ordnungsgemäß über die öffentliche Kanalisation zu entsorgen.
- Die aktuellen Sturzflutgefährdungskarten (Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten des Landesamts für Umwelt (LfU) (Hochwasserinfopaket) sind zu berücksichtigen.
- Zudem müssen die tatsächlichen Abflussverhältnisse vor Ort näher betrachtet werden, da sie ggf. durch verschiedene Faktoren beeinflusst werden und von den Darstellungen in den Starkregengefährdungskarten abweichen können.
- In der Starkregengefährdungskarte werden innerhalb und im Umfeld des Plangebiets bis zu hohe Abflusskonzentrationen im Starkregenfall dargestellt, ebenso wie potenzielle Überflutungen an Tiefenlinien. Betroffen davon sind insbesondere die Auenbereiche entlang der beiden Bäche, auch außerhalb des 10-Meter-Bereichs. Gebäude, die in diesen Bereichen errichtet werden, drohen im Ereignisfall Schaden zu nehmen. Ich empfehle Ihnen die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und die Gefährdung in der Planung zu berücksichtigen.
- Die überflutungsgefährdeten Bereiche sollten von Bebauung und dauerhafter Versiegelung freigehalten werden. Ggf. sollten Vorsorgemaßnahmen ergriffen werden (z. B. angepasste Bauweise, keine grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz und entsprechende Festsetzungen / Hinweise im Bebauungsplan).
- Im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz sollte dies bei der Umweltprüfung entsprechend berücksichtigt werden.
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind hier keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt (nachsorgender Bodenschutz).

Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Naturschutzbehörde, Kirchheimbolanden (07.08.2023)

- Beachtung zusätzlicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die nachfolgenden Arten: Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Vogel- und Nestschutz.
- Auf Flurstück Nr. 1790, 1810/1 und 1807/5 sind Einzelbäume zu erhalten und gegen Schäden zu schützen.
- Zwischen den Baufenstern bzw. der Bebauung und den Ausgleichsflächen A3 und A1 sollte idealerweise mehr Abstand gewahrt werden.
- Auf den für BE-Flächen und Arbeitsbereiche beanspruchten offenen Flächen ist der belebte Oberboden gemäß den einschlägigen Richtlinien (DIN 18915 und DIN 19731) zu sichern.
- Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Oberboden entsprechend der einschlägigen Richtlinien wieder einzubauen. Hierbei sind folgende Einzelmaßnahmen zu berücksichtigen:
 - Entfernung von Verunreinigungen, Müll, Baustoffresten, etc.
 - Herstellung eines durchlässigen sowie für Niederschlagswasserversickerung geeigneten Untergrundes (Tiefenlockerung, ggf. Bodenaustausch bei Schadstoffbelastung)
 - Einbau gemäß DIN 19731 (schichtweiser Einbau von Unter- und Oberboden, Vermeidung von Verdichtungen)
 - Umgehende Begrünung der neu hergestellten Bodenstandorte
- Die Ausgleichsmaßnahmen sind in das Kompensationsverzeichnis einzutragen. Bei der Einsaat ist ausschließlich zertifiziertes und gebietseigenes Regiosaatgut der entsprechenden Herkunftsregion zu verwenden.
- Im Bereich des Sportplatzes muss der Gewässerrandstreifen (10,00m) freigehalten/hergestellt werden und darf nicht bebaut/ (teil)versiegelt werden (siehe auch A8 g) der textlichen Festsetzungen). Der Gewässerrandstreifen sollte planerisch dargestellt werden.

Zweckverband Wasserversorgung „Westpfalz“, Weilerbach (06.07.2023)

- Beachtung der Wasserleitung DN80/PN16 mit einzuhaltenden Schutzstreifen von 8,00 m.

Planungsgemeinschaft Westpfalz, Kaiserslautern (08.09.2023)

- Aufgrund des angrenzenden Gewässers sollte der Hochwasserschutz besondere Aufmerksamkeit erhalten.
- Im Vorentwurf des Umweltberichts ist z.B. in Kapitel F 2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen auf Seite 61 von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen die Rede. In den übrigen Planbestandteilen finden sich keine diesbezüglichen Informationen. Eine Beteiligung der zuständigen Immissionsbehörde wird empfohlen.
- Laut Rauminformationssystem (RIS) wird das Plangebiet von einer Abwasserleitung durchquert. Eine Überprüfung und ggf. Beteiligung des / der zuständigen Leitungsträger(s) wird empfohlen.

2. Umweltbericht mit umweltbezogenen Themen (der nach Maßgabe der Anlage 1 zum BauGB u.a. nach den Umweltschutzgütern i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliedert ist):

Schutzgut Boden

Die Böden der Planungseinheit werden durch Sandsteine, Tonschiefern und Konglomeraten des Unterrotliegenden aufgebaut, die stellenweise von Melaphyrintrusionen durchsetzt sind. Die z.T. von Lößlehmschleiern überzogenen Sandsteine und Tonschiefer bilden vorwiegend tiefgründige, gut durchlüftete sandig -lehmige Braunerden. Aufgrund des geplanten Eingriffs ist eine mittlere bis hohe Beeinträchtigung des Schutzgut Bodens vorgesehen, die allerdings durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Beachtung des allgemeinen Bodenschutzes reduziert werden.

Schutzgut Wasser

Unmittelbar am Plangebiet grenzt das Gewässer „Hinkelstein am Bach“ sowie der „Unkenbach“ an. Bei beiden Gewässern handelt es sich um ein Gewässer III. Ordnung. Es wird ein entsprechender Gewässerschutzstreifen von mindestens 10,00 m im Bebauungsplan festgesetzt. Allerdings befindet sich kein Wasserschutzgebiet, Überschwemmungs- oder Retentionsgebiet innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet.

Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet ist nur teilweise bedeutsam als Funktion als Kaltluftentstehungs- und transportgebiet, da unmittelbar angrenzend an das Plangebiet bestehende Wohnbebauung vorhanden ist.

Schutzgut Flora, Fauna und Biodiversität

Im Untersuchungsgebiet sind Ackerflächen und teilweise Grünflächen aufzufinden. Entlang des bestehenden Gewässers sind wertvolle bestehende Ufergehölze aufzufinden, die im Zuge der weiteren Planung erhalten bleiben. Nördlich des BP-Gebietes befindet sich die Teilfläche "Quellbach zum Unkenbach" (BT-6212-0075-2010) des insgesamt ca. 2,6 ha. großen gesetzlich geschützten Biotopkomplexes. Es befinden sich keine FFH-Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie. Keine erhebliche Beeinträchtigung artenschutzrechtlich relevanter Arten bei Einhaltung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme.

Schutzgut Landschaft/ Erholung

Der Untersuchungsbereich selbst stellt sich als Übergangsbereich von offener Agrarfläche (Wiesen- und Ackerfläche) und dem Ortsrand der Ortsgemeinde Unkenbach dar. Zudem befindet sich unmittelbar am Plangebiet ein Wohngebiet. Dem Landschaftsbild ist aufgrund der Vielfalt, der Eigenart und Schönheit ein mittleres Schutzpotenzial einzuräumen.

Schutzgut Mensch

Das Untersuchungsgebiet ist durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung sowie die davon ausgehenden temporären Geruchsemissionen und Staubbelastungen bereits vorbelastet. Südlich des Geltungsbereiches grenzt ein Bolzplatz an, welcher ebenfalls durch Lärmemissionen belastet ist. Direkt neben dem Bolzplatz ist ein vorhandenes Pumpwerk aufzufinden, welches ebenfalls durch Geruchsemissionen und Lärm das Plangebiet belastet. Des Weiteren grenzt das Plangebiet unmittelbar an einer bestehenden Wohnbebauung an. Aufgrund der beschriebenen Vorbelastungen weist der Untersuchungsraum bezogen auf das Schutzgut Mensch eine mittlere Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Voraussichtlich keine vorhabenbedingte Betroffenheit von Bau- Bodendenkmäler. Im Bereich des Geltungsbereichs könnten jedoch Fossilien sowie Grenzsteine auftreten. Sollten diese festgestellt werden, wird eine weitere und für den Vorhabenträger wirtschaftlich vertretbare Vorgehensweise mit den zuständigen Fachämtern für Denkmalpflege und Archäologie abgestimmt.

Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein naturschutzrechtliches oder wasserschutzrechtliches Schutzgebiet. Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung ist im nördlichen Bereich ein gesetzlich geschütztes Biotop „Quellbach zum Unkenbach“ (BT-6212-0075-2010) nach § 30 BNatSchG sowie nach § 15 LNatSchG

ausgewiesen. Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgebiete und deren Schutzzwecke sind nicht zu erwarten.

Bestehende Nutzungen

Vorwiegend Nutzung als landwirtschaftliche Fläche und teilweise vorhandene Grünfläche mit bestehendem Wirtschaftsweg.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der vorhabenbedingte Eingriff in Natur und Landschaft kann innerhalb des Geltungsbereichs vollständig ausgeglichen werden. Bezüglich des Artenschutzes wurden entsprechende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen mit aufgenommen.

3. Ökologische Untersuchungen und Artenschutzrechtliche Betrachtung i.S.d. § 44 BNatSchG

Schutzgebiete

Innerhalb des Planungs-/ Untersuchungsgebietes sind keine Schutzgebiete (NSG, FFH-, VS-Gebiete, geschützte Biotope, FFH-LRT) vorhanden.

Biotoptypen

Innerhalb der Untersuchungs-/Planungsflächen sind keine (floristisch) naturschutzfachlich hochwertigen Biotopstrukturen (Bewertungsstufe 4: hohe Bedeutung; 5: sehr hohe Bedeutung) vorhanden. Die Flächen besitzen aus naturschutzfachlicher floristischer Sicht nur eine sehr geringe bis teils mittlere Bedeutung. Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder FFH-Lebensraumtypen betroffen. Rote Liste Arten wurden keine festgestellt.

Artenschutz

Grundsätzlich ist für den gesamten Untersuchungsbereich festzuhalten, dass Schwerpunkte von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der o.g. Leitarten voraussichtlich zum Teil im Eingriffsbereich zu erwarten sind. Bei einer Realisierung des Vorhabens kann es ohne vorbereitende und begleitende Maßnahmen im Bereich des geplanten Baufeldes zu einer möglichen Tötung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der streng geschützten Arten und somit zum Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen. Daher sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen, um artenschutzrechtliche Konflikte und Verstöße des § 44 BNatSchG zu vermeiden. Des Weiteren sollten auch die Vermeidungsmaßnahmen für die Vögel und potenziellen Fledermäusen berücksichtigt werden, um Tatbestände des § 44 BNatSchG nicht zu verletzen

Hinweise:

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist / Auslegungsfrist können Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes „Römerpfad“ der Ortsgemeinde Unkenbach abgegeben werden. Diese Stellungnahmen sollen elektronisch an bauleitplanung@vg-nl.de übermittelt werden. Auf anderem Weg fristgerecht abgegebene Stellungnahmen werden ebenfalls beim Verfahren berücksichtigt. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Die Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die damit verbundene Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt. Die Gemeinde prüft die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen und teilt das Ergebnis mit.

67806 Rockenhausen, den 02. Juni 2026
gez. Michael Cullmann
Bürgermeister

Bitte Plan als Anlage bei der Veröffentlichung anfügen!

Ortsgemeinde Unkenbach Bebauungsplan "Römerpfad"



MU	II
GRZ 0,6	GFZ 1,2
E/D	0°-45°
TH max.: 7.50 m ü.OK Planstraße	

BT-6212-0079-2010
(nachrichtliche Darstellung gemäß LANIS)

