



Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die im Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB offen gelegen hat bzw. die Behörden beteiligt wurden und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Frankelbach war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Gemeinde Frankelbach
Hauptstraße 27
67697 Otterberg

Frankelbach,

den

Herr Hans-Peter Spohn
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter

Lindschulte Kaiserslautern
Albert-Schweitzer-Straße 84a
67655 Kaiserslautern

Kaiserslautern,

im August 2026

Verfahren/Beschlüsse:

Annahme Entwurfsfassung:
Satzungsbeschluss:



Gliederung

1.	Ausgangslage	4
2.	Grundlagen	5
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	5
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV, 3. Teilfortschreibung 2018	5
2.3	Flächennutzungsplan 2035 der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg	6
3.	Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Bauweise	9
3.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
3.5	Stellung der baulichen Anlagen	9
3.6	Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	9
3.7	Dachbegrünung	10
3.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
3.9	Landespflegerische Festsetzungen	10
4.	Erschließung	11
5.	Auswirkungen der Planung	12
6.	Zusammenfassung	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Landesentwicklungsprogramm LEP IV RLP (Auszug)	5
Abbildung 2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV, 3. Teilfortschreibung 2018 (Auszug)	6
Abbildung 3	Flächennutzungsplan 2035 der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg (Auszug)	7

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/LVermGeoRP2019, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet])



1. Ausgangslage

Die Gemeinde Frankelbach möchte durch eine Bebauung die Baulücke am Ende der Straße „Am Bahnhof“ (Flurstück 2029) schließen. Dies soll durch eine Ergänzungs- und Abrundungssatzung erfolgen.

Der Geltungsbereich wird derzeit als privater Nutzgarten genutzt. Für die privat genutzte Gartenfläche ist nun eine gewerbliche Nutzung geplant. Ein Betreiber möchte auf dem Flurstück 2029 ein Bistro/Café sowie eine Ferienwohnung errichten. Damit trägt das Vorhaben auch zum Ausbau der Fremdenverkehrseinrichtungen bei und erhöht die Lebensqualität der Bevölkerung.

Da sich das Flurstück momentan im Außenbereich befindet, muss eine Ergänzungs- und Abrundungssatzung aufgestellt werden, die für das Grundstück die zukünftige Bebauung planungsrechtlich steuern soll.

In der Straße „Am Bahnhof“ bestehen neben dem Bahnhofsgebäude überwiegend Wohnhäuser. Durch die Aufnahme der Flurstücke soll eine Abrundung in der Straße „Am Bahnhof“ erzielt sowie Planungssicherheit geschaffen werden.

Das Flurstück 2029 umfasst eine Fläche von 600,53 m².

2. Grundlagen

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Plangebiet ist im Landesentwicklungsprogramm IV RLP im Bereich einer Verbindungsfläche Gewässer dargestellt. Dies liegt darin begründet, dass das Flurstück 2029 unmittelbar an die Lauter angrenzt. Weitere Darstellungen sind im LEP IV RLP nicht enthalten. Es sind somit keine Konflikte enthalten, welche der Planung entgegenstehen.

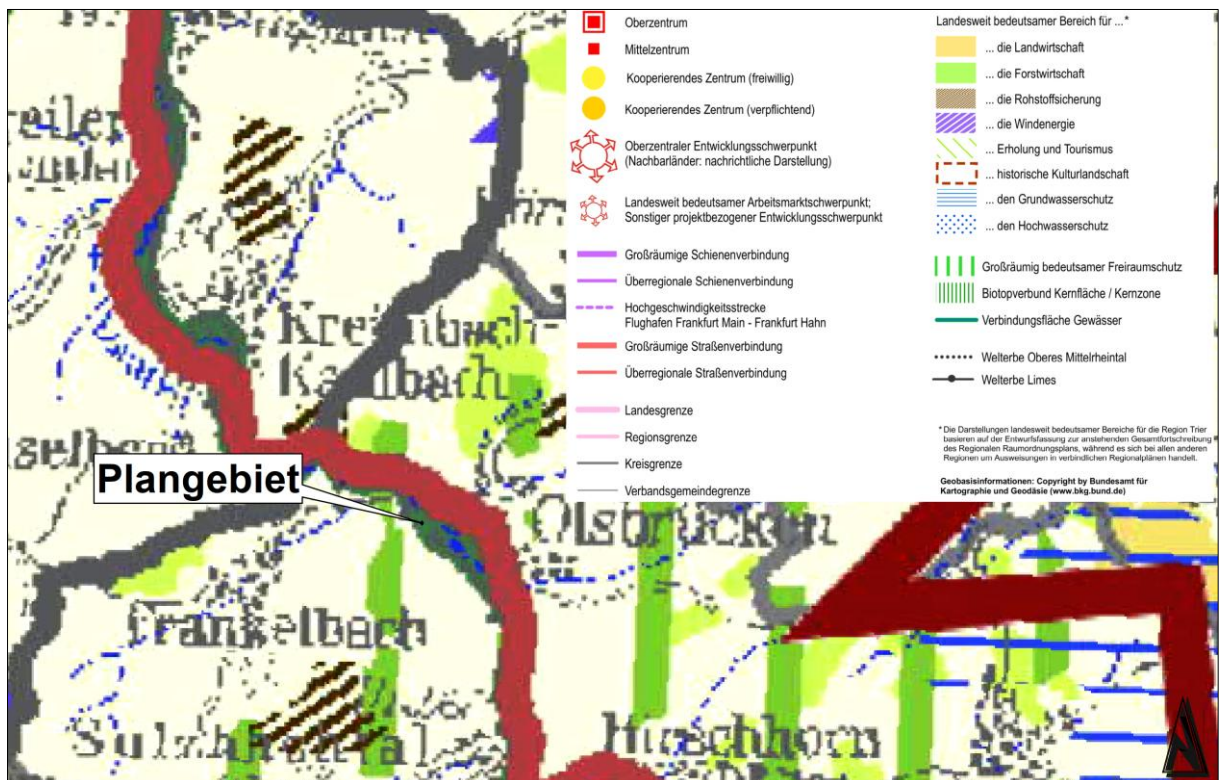


Abbildung 1 Landesentwicklungsprogramm LEP IV RLP (Auszug)

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV, 3. Teilfortschreibung 2018

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV, 3. Teilfortschreibung 2018 überschneidet sich das Plangebiet mit dem Landesweiten Biotopverbund, welcher als nachrichtliche Darstellung enthalten ist. Angrenzend befindet sich die Bahnstrecke, welche als regionale Verbindung (Z 41) dargestellt ist; eine Zielbetroffenheit ist nicht gegeben. Sonstige Ziele des Regionalplanes sind nicht bekannt. Es sind somit keine Konflikte enthalten, welche der Planung entgegenstehen.

In den drei Teilfortschreibungen wurden im Wesentlichen Themen zum Ausbau regenerativer Energiequellen geändert, die für das Bauvorhaben ohne Belang sind. Von 12. August bis 15. Oktober 2025 erfolgte die Offenlage zur 4. Teilfortschreibung, Teil A „Windenergie“ des RROP Westpfalz. Dabei wurden neue Vorranggebiete „Windenergienutzung“ ausgewiesen. Dies ist für das Plangebiet ebenfalls ohne Belang, da keine dieser Flächen im Bereich des Plangebiets liegt und die gesetzlichen Abstände eingehalten werden. Von 17. März bis 30. April 2026 erfolgte die Offenlage zur 4. Teilfortschreibung, Teil B „Gewerbe, Wohnen und Energie (Teilbereich Freiflächen-Photovoltaik)“ des RROP Westpfalz.

Dabei wurden „Vorbehaltsgebiete für regionalbedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen“ sowie „Vorbehaltsgebiete für Freiflächen-Photovoltaik“ als neue Gebietskategorien erstmals ausgewiesen. Dies ist für das Plangebiet ebenfalls ohne Belang, da keine dieser Flächen im Bereich des Plangebiets liegt. Darüber hinaus wurden die Schwellenwertparameter (Bedarfs- und Potenzialwerte) im Anhang 1 zum ROP IV Westpfalz gestrichen. Dies ist für die vorliegende Satzung ebenfalls ohne Belang.

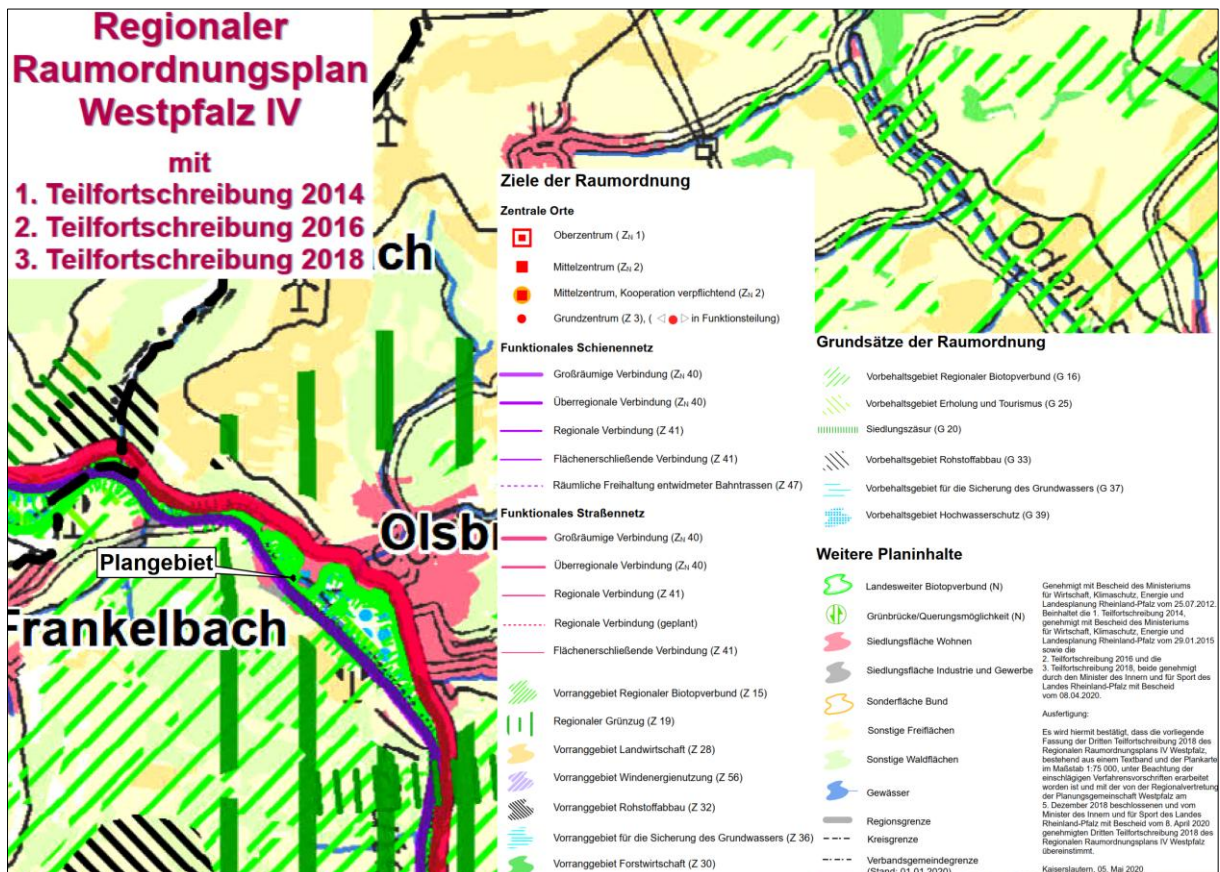


Abbildung 2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV, 3. Teilfortschreibung 2018 (Auszug)

2.3 Flächennutzungsplan 2035 der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg

Im Flächennutzungsplan 2035 der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg ist die Fläche vollständig als „Flächen für die Landwirtschaft/ Offenland“ dargestellt. Angrenzend befindet sich ein Wohngebäude, welches mit der Kennzeichnung „Wohnen im Außenbereich“ versehen ist. Weitere Darstellungen, die das Bauvorhaben beeinflussen, sind nicht vorhanden. Somit stehen die Darstellungen des Flächennutzungsplans dem Vorhaben nicht grundsätzlich entgegen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 34 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich, da „die Gemeinde [...] durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen [kann], wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind“ (Nr. 3). Da das Flurstück 2029 als privater Nutzgarten für das benachbarte Grundstück dient, ist die Fläche bereits durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt.

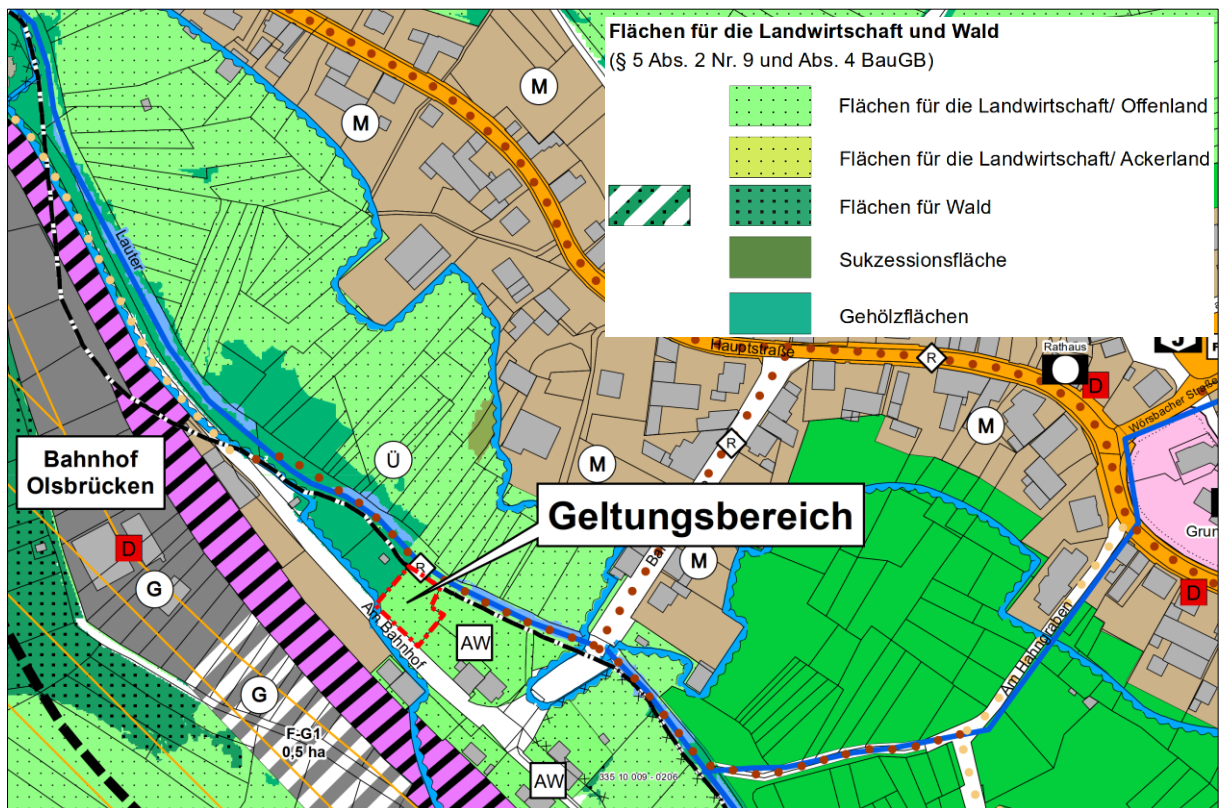


Abbildung 3 Flächennutzungsplan 2035 der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg (Auszug)



3. Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Zu I.1.1:

In der Ergänzungs- und Abrundungssatzung wird die Art der baulichen Nutzung als „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Festsetzung eines Mischgebiets entspricht der unmittelbaren Umgebung. Damit möchte die Gemeinde eine bedarfsgerechte Nutzung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen ermöglichen.

Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe gewährleisten eine angemessene Entwicklung des Gebietes unter Berücksichtigung der Belange des Wohnens und der örtlichen Wirtschaft. Damit fügt sich die geplante Bebauung hinsichtlich ihrer Nutzung in das Gesamtgefüge der umliegenden Nutzungen ein.

Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen. Sie entsprechen nicht der Eigenart der näheren Umgebung. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von lediglich rund 600 m² und der Zielsetzung der Ergänzungs- und Abrundungssatzung, eine maßvolle bauliche Entwicklung im Anschluss an die bestehende Ortslage zu ermöglichen, sind diese Nutzungen weder erforderlich noch städtebaulich sinnvoll. Darüber hinaus besteht kein Bedarf an den ausgeschlossenen Nutzungen und in der Umgebung sind diese Nutzungen ausreichend vorhanden, sodass die Versorgungssicherheit der Bevölkerung gewährleistet ist. Aus demselben Grund wird die Ausnahmeregelung des § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil der Satzung. Darüber hinaus entsprechen die Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht der dörflichen Struktur der Umgebung und würden somit als Fremdkörper wirken.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zu I.1.2:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, die Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,0 sowie eine maximale Firsthöhe von 10,0 m gesteuert. Es wird eine maximal zweigeschoßige Bebauung zugelassen. Damit soll sich die zukünftige Bebauung gut in den Bestand einfügen, welcher ähnliche Maße aufweist. Somit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.



3.3 Bauweise

Zu I.2:

Als Bauweise wird die offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Diese orientiert sich an der vorhandenen Bebauungsstruktur der Umgebung und soll ein gutes Einfügen der künftigen Bebauung in das Ortsbild ermöglichen.

3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zu I.3:

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Diese wurden so festgesetzt, dass eine optimale Nutzung des Grundstückes auch mit der geplanten Nutzung als Bistro möglich ist.

3.5 Stellung der baulichen Anlagen

Zu I.4:

Es erfolgt keine Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen, damit bei der Errichtung der Gebäude die Stellung hinsichtlich der Nutzung von Sonnenenergie optimal ausgerichtet werden kann.

3.6 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zu I.5:

Die Festsetzung, dass oberirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen und Carports nach § 12 BauNVO sowie unterirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Stellplätze nach § 12 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich sind, ermöglicht eine zweckmäßige Nutzung der Grundstücke und schafft ausreichend Flexibilität für die Anordnung der erforderlichen baulichen Anlagen. Die ober- und unterirdischen Nebenanlagen sind außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets allgemein zulässig, da dort keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

Für ober- und unterirdische Nebenanlagen innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, um sicherzustellen, dass die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge im Einzelfall berücksichtigt werden. Hierdurch wird gewährleistet, dass von den Anlagen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss oder das Rückhaltevermögen der Überschwemmungsflächen ausgehen. Es wird empfohlen, dass der Bauherr frühzeitig Kontakt mit der SGD Süd aufnimmt, um die Planung abzustimmen.

Die Vorgaben zu den Mindestabständen von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche dienen der Gewährleistung ausreichender Aufstellflächen und einer sicheren Verkehrsabwicklung.



3.7 Dachbegrünung

Zu I.6:

Die Festsetzung zur extensiven Begrünung der Flachdächer von Garagen dient der Verbesserung des Wasserhaushalts (Rückhaltung, Verdunstung) sowie der Förderung ökologischer Funktionen. Dadurch werden die Auswirkungen der Flächenversiegelung vermindert und gleichzeitig ein Beitrag zu einem naturnahen Wasserhaushalt geleistet. Die Möglichkeit einer Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ermöglicht zudem eine nachhaltige und effiziente Nutzung der Dachflächen und unterstützt auch den Klimaschutz.

3.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zu II:

Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soll die gestalterische Integration ins Ortsbild erreicht werden. Gleichzeitig tragen die Festsetzungen den Belangen des Klima- und Umweltschutzes Rechnung, indem die Nutzung regenerativer Energien, die Versickerung von Niederschlagswasser sowie eine naturnahe Gestaltung der Freiflächen gefördert werden. Die Festsetzungen zu Einfriedungen dienen darüber hinaus der Durchlässigkeit für Kleintiere und unterstützen die ökologische Vernetzung von Lebensräumen.

3.9 Landespflegerische Festsetzungen

Zu III:

Mit den landespflegerischen Festsetzungen wird der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft und zum Artenschutz geregelt. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs durch die Anpflanzung von Obstbäumen und Sträuchern. Die Beschränkung zusätzlicher Bepflanzungen auf heimische Pflanzenarten dient der Förderung der Biodiversität und der ökologischen Aufwertung der Grundstücke. Die zeitliche Beschränkung bei der Entfernung der Obstbäume gewährleistet den Schutz von Tieren und ihren Lebensstätten. Die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge trägt zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und einem naturnahen Umgang mit Niederschlagswasser bei. Die landespflegerischen Festsetzungen unterstützen somit den Erhalt der Bodenfunktionen und die Förderung der Biodiversität.



4. Erschließung

Das Vorhaben der Ergänzungs- und Abrundungssatzung ist bereits über die bestehende Straße „Am Bahnhof“ erschlossen. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung befinden sich auch entsprechende Erschließungsanlagen in der Straße, sodass die neu zu überbauende Fläche vollständig erschlossen ist. Die bestehenden Leitungen sind bei Bauarbeiten zu erkunden und ausreichend zu schützen.



5. Auswirkungen der Planung

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Im umliegenden Bereich befinden sich bereits Wohngebäude sowie gewerblich genutzte Flächen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich zudem das Bahnhofsgebäude des Bahnhofs Olsbrücken. Durch die Definition des Baufensters werden nur geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen. Die Parzelle, die bislang unbebaut und als private Gartenfläche genutzt ist, lässt nun ebenfalls eine Bebauung zu. Dies kann sich teilweise negativ auf die verschiedenen Schutzgüter auswirken. Insgesamt wird eine MI-Fläche von 600,53 m² ausgewiesen. Der Eingriff wirkt sich wie folgt auf die einzelnen Schutzgüter aus:

Schutzgut Fläche:

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,06 ha (600,53 m²). Durch die Satzung wird eine an die bestehende Bebauung angrenzende Fläche in den Siedlungszusammenhang einbezogen und eine sinnvolle Ergänzung des Ortsrandes ermöglicht.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 wird eine Überbauung von bis zu rund 300 qm ermöglicht. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO von Garagen, Carports, Stellplätzen, Lagerflächen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Daraus ergibt sich eine maximal zulässige GRZ von 0,75. Diese zusätzliche Grundfläche darf ausschließlich durch die vorgenannten Anlagen in Anspruch genommen werden und ist somit auf die für die Nutzung des Grundstücks erforderlichen Anlagen beschränkt.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Obstwiese zu erhalten bzw. neu anzulegen. Weitere Begrünungsmaßnahmen sind durchzuführen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sowie der Lage unmittelbar angrenzend an bestehende Siedlungsflächen sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

Schutzgut Boden:

Das Plangebiet wird derzeit als private Gartenfläche genutzt und ist somit überwiegend unversiegelt. Durch die geplante Bebauung einschließlich der Nebenanlagen kommt es zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme und teilweisen Neuversiegelung von natürlichen Bodenflächen. Dadurch gehen teilweise Bodenfunktionen verloren.

Der Umfang der Neuversiegelung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt. Darüber hinaus sind für Stellplätze und Zuwegungen versickerungsfähige Beläge zu verwenden, wodurch die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen reduziert werden.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sowie der vorgesehenen Maßnahmen zur Begrenzung und Minimierung der Versiegelung sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.



Schutzgut Wasser:

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Unmittelbar nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzend verläuft die Lauter, ein Gewässer 2. Ordnung. Der überwiegende Teil des Plangebiets liegt innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Lauter. In diesen Bereich sind gemäß Rechtsverordnung weder die Errichtung noch die Erweiterung von baulichen Anlagen nach §§ 30, 34, und 35 BauGB zulässig. Die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 WHG.

Durch die geplante Bebauung und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung kommt es zu einer geringfügigen Verringerung der Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie zu einer Erhöhung des oberflächlichen Wasserabflusses. Zur Minimierung der Auswirkungen werden versickerungsfähige Beläge für Stellplätze und Zuwegungen festgesetzt. Darüber hinaus sollte anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückgehalten, versickert oder einer Regenwassernutzung zugeführt werden.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sowie der vorgesehenen Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung und Versickerung sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Zum Hochwasserschutz sind ausreichend Maßnahmen geregelt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Das Plangebiet wird derzeit als private Gartenfläche genutzt und weist eine Obstwiese mit einzelnen Sträuchern auf. Zur Realisierung des Vorhabens müssen einzelne Obstbäume entfernt werden, wodurch Lebensräume für Tiere und Pflanzen teilweise beeinträchtigt werden können. Zum Ausgleich werden innerhalb des Plangebiets Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Hierzu zählen die Neupflanzung von Obstbäumen sowie Strauchpflanzungen.

Zum Schutz potenziell in den Gehölzen vorkommender Tierarten dürfen die erforderlichen Baumfällungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Schutzgut Luft, Klima/Klimawandel:

Aufgrund der geringen Gebietsgröße (ca. 600 qm) und des begrenzten Umfangs der zusätzlichen Versiegelung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die lokalen Luftaustauschprozesse oder das örtliche Kleinklima zu erwarten. Die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt die zulässige Versiegelung. Darüber hinaus tragen die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen, insbesondere die Anpflanzung von Obstbäumen und Sträuchern sowie die Begrünung von Garagendächern, zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Zudem werden versickerungsfähige Beläge für Stellplätze und Zuwegungen vorgesehen. Dadurch wird die natürliche Wasserbilanz unterstützt, was ebenfalls positive Auswirkungen auf das lokale Mikroklima hat. Die Zulässigkeit von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen ermöglicht darüber hinaus die Nutzung erneuerbarer Energien und unterstützt die Ziele des Klimaschutzes.



Zusammenfassend sind aufgrund der geringen Flächengröße, der Lage innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs sowie der vorgesehenen Begrünungs- und Klimaschutzmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft, Klima und Klimawandel zu erwarten.

CO₂-Bilanzierung¹

Die Belange des Klimaschutzes werden im Rahmen der vorliegenden Planung durch eine überschlägige Betrachtung der zu erwartenden Treibhausgasemissionen berücksichtigt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sowie der noch nicht feststehenden konkreten Bauausführung ist eine detaillierte gebäudebezogene Bilanzierung nicht sachgerecht. Die Untersuchung orientiert sich am Maßstab der Planung und dient der bauleitplanerischen Abwägung. Grundlage hierfür ist das Berücksichtigungsgebot des § 13 Abs. 1 S. 1 KSG i.V.m. § 1 KSG. Danach sind die Erfordernisse des Klimaschutzes und der Klimaanpassung bei Planungen und Entscheidungen zu berücksichtigen. Die Treibhausgasbilanz dient der transparenten Darstellung der voraussichtlich durch die Planung verursachten Emissionen sowie der vorhandenen Minderungspotenziale.

Die nachfolgende überschlägige Bilanzierung zeigt die Größenordnung der durch die Planung verursachten Treibhausgasemissionen sowie die möglichen Minderungswirkungen der festgesetzten Klimaschutz- und Begrünungsmaßnahmen. Die Ergebnisse dienen ausschließlich der bauleitplanerischen Abwägung.

Annahmen für die Berechnung (nicht verbindlich)

- Grundstück: 600 m²
- Gebäudegrundfläche: 90 m²
- 2 Vollgeschosse
- Bruttogrundfläche (BGF): ca. 180 m²
- Betrachtungszeitraum Betrieb: 50 Jahre

Herstellung Gebäude

Bauweise	Emissionsfaktor	BGF	Ergebnis
Holzbau	300 kg CO ₂ e/m ²	180 m ²	54 t CO ₂ e
Mischbau	500 kg CO ₂ e/m ²	180 m ²	90 t CO ₂ e
Massivbau	700 kg CO ₂ e/m ²	180 m ²	126 t CO ₂ e

Gebäudebetrieb

Szenario	Emission	Zeitraum	Ergebnis
A – Gasheizung	ca. 3 t CO ₂ e/Jahr	50 Jahre	ca. 150 t CO ₂ e
B – Wärmepumpe	ca. 1 t CO ₂ e/Jahr	50 Jahre	ca. 50 t CO ₂ e
C – Wärmepumpe + PV	ca. 0,5 t CO ₂ e/Jahr	50 Jahre	ca. 25 t CO ₂ e

¹ Quellen: ÖKOBAUDAT (BMWSB) als Standarddatenbank für Baustoff- und Belags-Emissionsfaktoren, BAFA: Infoblatt CO₂-Faktoren, Umweltbundesamt (UBA): Spezifische Emissionen des deutschen Strommix, UBA: Emissionsbilanz erneuerbarer Energieträger 2023, Fraunhofer ISE: Aktuelle Fakten zur Photovoltaik in Deutschland.



Minderungspotenziale

Maßnahme	Einsparung nach 50 Jahren
Holzbau (CO ₂ -Speicherung im verbauten Holz, je nach Holzanteil) (optional)	ca. -20 bis -50 t CO ₂ e
Anpflanzung Obstbäume + Strauchpflanzungen	ca. -3 bis -8 t CO ₂ e
Photovoltaik (optional)	bis ca. -100 t CO ₂ e

Die Höhe der zu erwartenden Treibhausgasemissionen hängt maßgeblich von der späteren Bauweise und Energieversorgung des Gebäudes ab. Durch eine Bauweise mit hohem Holzanteil, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen können die Treibhausgasemissionen des Vorhabens jedoch reduziert werden. Aufgrund der zum Zeitpunkt der Satzungsaufstellung noch nicht feststehenden Bauweise und Energieversorgung wird auf die Ausweisung einer einzelnen Gesamtbilanz verzichtet. Über einen Betrachtungszeitraum von 50 Jahren ergeben sich je nach Bauweise und Energieversorgung überschlägig Treibhausgasemissionen in einer Größenordnung von etwa 79 bis 276 t CO₂e. Mögliche Minderungswirkungen durch eine Bauweise mit hohem Holzanteil, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind hierbei noch nicht berücksichtigt.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit:

Das Vorhaben stellt eine Siedlungserweiterung in Form einer Abrundung um ein weiteres Gebäude am Ortsrand dar. Mit der Planung sind keine Nutzungen verbunden, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Wohn- und Aufenthaltsqualität führen würden. Die Festsetzung als Mischgebiet entspricht der vorhandenen Nutzungsstruktur im Umfeld und fügt sich in die bestehende städtebauliche Situation ein.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sowie die Wohn- und Aufenthaltsqualität sind aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur nicht zu erwarten. Die bestehenden Wohn-, Aufenthalts- und Lebensraumfunktionen im Umfeld bleiben erhalten.

Durch die geplante Mischnutzung wird ein neues Angebot für die Naherholung ermöglicht, was zur Verbesserung der Wohnqualität der Nachbargemeinden führt.

Auf den Hochwasserschutz wurde ausreichend hingewiesen und Maßnahmen festgelegt. Aufgrund der Lage teilweise im Überschwemmungsgebiet wird auf einen eigenverantwortlichen Umgang mit den möglichen Gefahren appelliert und ein hochwasserangepasstes Bauen dringend empfohlen.

Schutzgut Landschaft:

Auch auf das Landschaftsbild hat die Planung keine wesentlichen Auswirkungen, da es sich lediglich um eine kleinräumige Siedlungserweiterung um ein weiteres Gebäude im Bereich bereits vorhandener Bebauung handelt. Das geplante Bauvorhaben fügt sich aufgrund der festgesetzten Bauweise sowie der Vorgaben zur Gebäudehöhe und Dachgestaltung optisch in die bestehende Bebauung der Umgebung ein.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen) tragen dazu bei, die neue Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden. Die vorhandene Obstwiese soll erhalten bleiben.



Darüber hinaus sorgen die vorgesehenen Strauchpflanzungen sowie die Dachbegrünung von Garagen für eine zusätzliche Eingrünung der Fläche.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind somit aufgrund der geringen Größe des Plangebiets, der Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur sowie der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Schutzgut kulturelles Erbe:

Kultur- oder Sachgüter sind im Plangebiet keine bekannt. Gegenüber des Plangebiets befindet sich das Kulturdenkmal „Bahnhof Olsbrücken“. Dabei handelt es sich um einen eineinhalbgeschossigen gründerzeitlichen Sandsteinquaderbau aus dem letzten Viertel des 19. Jahrhunderts (Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler – Kreis Kaiserslautern, S. 6, Stand: 11. Januar 2024, https://gdke.rlp.de/fileadmin/gdke/Wer_wir_sind/Landesdenkmalpflege/Denkmalliste/Kreis_Kaiserslautern.pdf (zuletzt abgerufen: 02.06.2026)).

Die Planung ermöglicht die Errichtung eines einzelnen zusätzlichen Gebäudes innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur. Gemäß den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen soll die Bebauung an das Kulturdenkmal „Bahnhof Olsbrücken“ angepasst werden. Aufgrund des geringen Umfangs der Planung sind Beeinträchtigungen des Kulturdenkmals nicht zu erwarten.

Weitere Kultur- oder Sachgüter sind im Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld nicht bekannt.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe sind aufgrund des geringen Umfangs der Planung und der Berücksichtigung des Umgebungsschutzes des Kulturdenkmals nicht zu erwarten.



6. Zusammenfassung

Die Gemeinde Frankelbach möchte eine Baulücke am Ende der Straße „Am Bahnhof“ schließen und eine Bebauung ermöglichen, was durch die Erstellung einer Ergänzungs- und Abrundungssatzung erfolgen soll. Aufgrund der bestehenden Bebauung und der vorhandenen Nutzungen im Umfeld wird das Plangebiet als Mischgebiet festgesetzt. Mit der Planung wird die Ortslage sinnvoll ergänzt und eine Bebauung ermöglicht, die sich in das bestehende Umfeld einordnet. Das Plangebiet ist über die bestehende Straße „Am Bahnhof“ bereits vollständig erschlossen.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter sind in den Unterlagen dargestellt. Die Ergänzungs- und Abrundungssatzung wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt, sodass kein Umweltbericht erstellt wird. Die Voraussetzungen gemäß § 13 BauGB sind erfüllt. Ebenso wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Um die durch die geplante Bebauung einhergehenden Eingriffe möglichst gering zu halten, wurden verschiedene Festsetzungen zur Begrünung und Eingrünung des Plangebiets getroffen. Dazu gehören insbesondere der Erhalt der bestehenden Obstwiese, die Pflanzung von Obstbäumen und Sträuchern sowie die Dachbegrünung von Garagen. Diese Maßnahmen leisten einen Beitrag zur Einbindung der neuen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild und stärken zugleich die ökologischen Funktionen innerhalb des Plangebiets.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zur Dachgestaltung stellen darüber hinaus sicher, dass sich die künftige Bebauung harmonisch in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt. Gleichzeitig verbleibt ausreichend Spielraum für eine zeitgemäße Bebauung und für die angestrebte Fremdenverkehrs- und Gastronomienutzung.

Der Gemeinderat Frankelbach hat am den Entwurf des Bebauungsplanes angenommen.



Aufgestellt:

**Lindschulte Kaiserslautern
Albert-Schweitzer-Straße 84a
67655 Kaiserslautern**

Kaiserslautern, im August 2026

M.Sc. Räumliche Umweltplanung
A. Metzger

Dipl.-Ing. H. Jopp