

**Gemeinde Nußbach**  
**Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein**  
**Landkreis Kusel**

**Neufassung des Bebauungsplanes „Wingertsberg“ im  
beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

**E Begründung**

1. Planungsanlass - Rahmenbedingungen
2. Verfahrensablauf
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
5. Änderungsinhalte
6. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum  
Bebauungsplanänderung
7. Ergebnis der Abwägung

## E Begründung

### 1.0 Planungsanlass - Rahmenbedingungen

Die Ortsgemeinde Nußbach beabsichtigt die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wingertsberg“ ( $A_{\text{Gesamt}} \sim 2$  ha, Bekanntmachung der 1. BPL-Änderung am 13. Dezember 1995), um die planungsrechtlichen Vorgaben für das Baugebiet an die aktuelle städtebauliche Situation bzw. den tatsächlichen Bedarf anzupassen.

Das Plangebiet „Wingertsberg“ liegt am nordöstlichen Ortsrand von Nußbach auf einer nach Westen abfallenden Hangfläche (Plangebiet von 290 m üNN auf 265 m üNN abfallend) und ist überwiegend bebaut. Verkehrlich erschlossen wird das Plangebiet über die „Oberdorfstraße“ und die daran anschließende Gemeindestraße „Am Wingertsberg“ (Breite: ca. 3,5 m, Sackgasse ohne öffentliche Wendemöglichkeit).

Während westlich die Nußbacher Ortslage anschließt, wird das Plangebiet nördlich und südlich von landwirtschaftlichen Flächen eingefasst (überwiegend Dauergrünland). Der östliche Siedlungsrand wird von Mischwaldflächen eingefasst, die eine ackerbaulich genutzte Hochfläche des Flettersberges (Hochpunkt 365,10 m üNN) einrahmen.

Der Bebauungsplan „Wingertsberg“ wurde am 12. Juli 1978 als Satzung erstmals beschlossen um im Plangebiet ein „Wochenendhausgebiet“ zu entwickeln. Hierbei erfolgten verschiedene bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Vorgaben, die im Zuge einer 1. vereinfachten Bebauungsplanänderung (Satzungsbeschluss: 16. November 1995) bereits neugefasst wurden. Da sich im Wochenendhausgebiet mittlerweile eine dauerhafte Wohnnutzung etabliert hat und auch eine gewerbliche Ansiedlung erfolgte (u.a. Kosmetikstudio) sollen Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dem städtebaulichen Erfordernis entsprechend sowie den neuen städtebaulichen Zielvorstellungen für das Plangebiet folgend geändert werden. Des Weiteren soll das Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 1140/5 (bisher Deutsche Telekom) als künftige Wohnbaulandfläche in das Plangebiet einbezogen werden. Mit dem Änderungsverfahren soll letztlich das vorhandene Planwerk bereinigt werden um ursprünglich formulierte gestalterische Festsetzungen, die teilweise nicht mehr zeitgemäß oder rechtsgültig wären, aufzuheben und rechtliche Unzulänglichkeiten in der Planurkunde zu korrigieren. Die vorliegende Änderungsplanung soll, unter Berücksichtigung der Bestandsituation, nach den aktuell gültigen Vorschriften des BauGB eine städtebauliche Ordnung für das Plangebiet „Wingertsberg“ formulieren und die Entwicklungsmöglichkeiten des Baugebietes abschließend steuern.

Der Gemeinderat Nußbach hat am 12. Juli 2016 das 2. Änderungsverfahren für die Neufassung des Bebauungsplan „Wingertsberg“ nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingeleitet.

## 2.0 Verfahrensablauf

Rechtsgrundlage für die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wingertsberg" in der Ortsgemeinde Nußbach sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung, sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung, und die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit gültigen Fassung.

Der Ortsgemeinderat von Nußbach hat am 12. Juli 2016 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 28. September 2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11. September 2017. Von Seiten der benachbarten Gemeinden wurden keine Stellungnahmen zu dem Planentwurf abgegeben.

Der Bebauungsplanentwurf zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes „Wingertsberg“ gemäß § 13 a BauGB, in der Planfassung „Juni 2016“, hat mit den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 14. September 2017 (Donnerstag) bis einschließlich 16. Oktober 2017 (Montag) öffentlich ausgelegt und waren gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich auf der Homepage der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein unter [www.vg-lw.de](http://www.vg-lw.de) ins Internet eingestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 06. September 2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 11. September 2017 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Vierzehn dieser Beteiligten (TöB) haben Stellungnahmen abgegeben, die vom Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 29. März 2018 geprüft und entschieden wurden. Die mit Schreiben vom 15. März 2018 versandte Erklärung an 9 Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigte, welche durch die Berücksichtigung der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich wurde, ergaben zwei Zustimmungen und eine Einwendung, die vom Ortsgemeinderat in der gleichen Sitzung am 29. März 2018 geprüft und entschieden wurden. Die Entscheidung des Ortsgemeinderates wurde den Beteiligten mit

Schreiben vom 21. August 2018 mitgeteilt. Eine erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB war nicht erforderlich.

Hinweis: Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Ortsgemeinderat von Nußbach hat am 29. März 2018 die Neufassung des Bebauungsplanes „Wingertsberg“ in der Planfassung „März 2018“ (das ist die in der Zeit von 14.09.2017 bis einschließlich 16.10.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegte Planfassung „Juni 2016“), einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen (letztere als Gestaltungssatzung nach § 88 LBauO) und der Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 24 GemO und § 88 Abs. 1 und 6 LBauO).

Anschließend wurde der Bebauungsplan ausgefertigt und der Satzungsbeschluss bekannt gegeben (vgl. Planurkunde).

### **3.0 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes „Wingertsberg“ (Satzungsbeschluss: 16. November 1995) umfassen in der Gemarkung Nußbach die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 1043/5, 1043/6, 1043/7, 1043/8, 1045/8, 1045/7, 1046/6, 1045/5, 1045/9, 1052/9, 1052/8, 1052/10, 1052/11, 1052/2, 1052/3, 1052/4, 1053/9, 1053/10, 1140/5, 1140/6, 1046/5, 1046/4, 1046/3, 1054/15, 1054/16, 1054/17, 1053/5, 1053/3, 1039 (teilweise) und 1053/7 (teilweise, Verkehrsflächen) Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst ca. 2 ha.

Im Zuge der Neufassung des Bebauungsplanes erfolgt für die Teilflächen der Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 1053/5 und 1053/3 eine Aufhebung der Überplanung (vgl. Darstellungen der Planurkunde, bisher im BPL 1995 als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen), das heißt diese Grundstücke werden künftig nicht von den Grenzen des Bebauungsplanes „Wingertsberg“ erfasst. Die Gesamtfläche, die von der Aufhebung des Bebauungsplanes berührt wird, umfasst ca. 865 m<sup>2</sup>. In der Planurkunde zur 2. Bebauungsplanänderung werden diese Flächen nur mit einer grauen Strichlinie umrandet.

Des Weiteren wird das Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 1140/5 vollständig im Zuge der Neufassung des Bebauungsplanes in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wingertsberg“ aufgenommen (A = 628 m<sup>2</sup>). Zudem werden Teilflächen der Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 1053/7 (teilweise, Verkehrsflächen) und 1039 gemäß Planeintrag in

der Planurkunde in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wingertsberg“ aufgenommen. In der Planurkunde zur 2. Bebauungsplanänderung werden diese Flächen nur mit einer schwarzen Strichlinie umrandet.

Die Gesamtfläche der Neufassung des Plangebietes „Wingertsberg“ umfasst ca. 2,1 ha.

Die erforderliche Bodenordnung zur Bebauungsplanänderung erfolgt auf privatrechtlichem Wege.

#### **4.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wolfstein, jetzt Teil der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein, wird das Plangebiet „Wingertsberg“ als Sondergebiet für Erholung (Wochenendhausgebiet) ausgewiesen (vgl. nachfolgende Abbildung).

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird eine Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung vorgesehen, die im Zuge der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes auch eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplan verlangt (vgl. §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB). Das Plangebiet „Wingertsberg“ ist als Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in den Flächennutzungsplan aufzunehmen unter Berücksichtigung der neuen Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan kann somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Von der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken-Wolfstein ist eine Flächenanpassung im Kataster Raum+ vorzusehen.



Abb. 1: Auszug aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan für das Plangebiet „Wingertsberg“

## 5.0 Änderungsinhalte

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet „Wingertsberg“ wurde von der Ortsgemeinde Nußbach per Satzungsbeschluss vom 12 Juli 1978 als Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO (Fassung vom 01.10.1977) ausgewiesen. Das Wochenendhausgebiet sollte somit per Definition dem zeitweiligen bzw. befristeten Aufenthalt von Personen zum Zweck der Erholung in der Freizeit geeignet sein und nur diesem Zweck dienen. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist hier nicht statthaft. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung muss dementsprechend gegenüber den dauerhaften Nutzungen untergeordnet sein. Es ist davon auszugehen, dass die Baulandentwicklung des Baugebietes auf Grundlage dieser Nutzungsabsicht erfolgte. Diese Festsetzung bzw. städtebauliche Zielvorstellung wurde im Zuge der 1. vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB nochmals bestätigt (Satzungsbeschluss: 16.11.1995).

Die aktuelle städtebauliche Situation und die städtebaulichen Zielvorstellungen der Ortsgemeinde fordern mittlerweile eine Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung. Dabei sind im Wesentlichen folgende Belange maßgeblich:

1. Etablierung einer dauerhaften Wohnnutzung im Baugebiet (derzeit eigentlich nicht statthaft),
2. Ansiedlung gewerblicher Nutzungen (u.a. Kosmetikstudio),
3. Erhöhung des entsprechenden Quell- und Zielverkehrs.

Zudem will die Ortsgemeinde unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und der „Landflucht“ im ländlichen Raum perspektivisch eine stärkere Nutzungsmischung im Baugebiet erlauben um Arbeitsplätze im Ort zu schaffen, die im Sinne einer nachhaltigen und verträglichen Siedlungsentwicklung stehen.

Für die Neubestimmung der zulässigen Art der baulichen Nutzung sind verschiedene Aspekte zu berücksichtigen wie:

1. Vertrauensschaden (Planungsschadensrecht) nach § 39 BauGB: Haben Eigentümer und sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, können sie angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit die Aufwendungen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren. Dies gilt auch für Abgaben nach bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften, die für die Erschließung des Grundstücks erhoben wurden.

Mit der Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung würde das zulässige Maß der baulichen Nutzung erheblich geöffnet um u.a. dem dauerhaften Wohnnutzungsanspruch gerecht zu werden. Das Nebeneinander von „kleinen“ Wochenendhäusern (mit untergeordneter Grundausstattung) und Einfamilienhäusern (mit „Vollausstattung“) wäre die Folge. Es ist fraglich, ob einzelne Grundstückseigentümer bzw. Bewohner des Baugebietes mit dem Aufgeben des Wochenendhausgebietes und der damit in Verbindung stehenden „Erholungswirkung“ zu Gunsten einer dauerhaften Wohnbebauung eine Minderung ihrer Baugrundstücke – auch in monetärer Hinsicht – verbinden könnten (vermögensrechtlicher Schutz, vgl. § 42 BauGB). Hier ist auf das „Verschlechterungsverbot“ im Sinne der Abwägung zu verweisen.

2. Die Typisierung von Baugebieten lt. BauNVO soll das Nebeneinander von unverträglichen Nutzungen innerhalb eines Baugebietes vermeiden. Die Störung durch benachbarte Baugebiete bzw. Siedlungsbereiche ist durch eine umfassende und gerechte Abwägung zu gewährleisten, sodass die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten gesunden Wohnbedürfnisse und die Belange des Umweltschutzes (bzw. der Umweltverträglichkeit) eingehalten werden. Das Nebeneinander eines Reinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO) und eines Industriegebietes (§ 9 BauNVO) schließt sich somit aus. Ausgehend von dem Gebieten einerseits und den emittierenden Gebieten andererseits so abzustufen, dass die Gebietssystematik der Baunutzungsverordnung gewahrt bleibt (u.a. „Reines Wohngebiet“

neben „Allgemeinem Wohngebiet“ neben „Dorfgebiet“). Dieser Ansatz ist aber in Bestandsflächen bzw. Gemengelagen – wie im vorliegenden Fall – problematisch umzusetzen. Die Rechtsprechung hat hierzu bereits anerkannt, dass die Schutzwürdigkeit einer Wohnnutzung innerhalb einer Gemengelage durch die bereits vorhandene (Vor-)Belastung gemindert sein kann. Damit können bei einer Überplanung nicht die Werte von Wohngebieten, sondern beispielsweise diejenigen von Mischgebieten (in denen ja auch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sein müssen), ausreichen. Die Rechtsprechung hat für diese Fälle den „Mittelwert“ eingeführt. Danach müssen an sich unvereinbare Nutzungen, wenn sie zusammentreffen, wechselseitig aufeinander Rücksicht nehmen. Das führt dazu, dass die emittierende Seite die von ihr ausgehenden Belästigungen in Grenzen hält und dass die empfindlichere Seite die Tatsache, dass sie in der Nähe einer Belästigungsquelle angesiedelt ist, im Sinne der Bildung einer Art „Mittelwert“ respektiert.

3. Die zulässige Art der baulichen Nutzung muss dem Gebot der Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB entsprechen und darf keinen Etikettenschwindel darstellen.
4. Die Bestandssituation ist im Sinne des Rücksichtnahmegebotes zu beachten, die durch nachfolgende Belange gekennzeichnet wird:
  - a. Angrenzender Außenbereich mit intensiver land- und forstwirtschaftlicher Nutzung sowie privilegierten Vorhaben des Außenbereichs (u.a. Windenergie),
  - b. Angrenzender Innenbereich wird als „gemischte Baufläche“ (M) im Flächennutzungsplan ausgewiesen,
  - c. Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten in den Baugebieten „Hungerberg“, „Hungerberg – Erweiterungsplan I“ und „Am Kellerhäuschen - Änderungsplan II“ in Nußbach auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Ortsseite (Entfernung: ca. 350 - 400 m). Während in den Baugebieten „Hungerberg“ und „Am Kellerhäuschen - Änderungsplan II“ die nach § 4 Abs. 3 BauNVO benannten Ausnahmenutzungen allgemein zulässig sind, sind diese im „Hungerberg – Erweiterungsplan I“ unzulässig.

In der Summe sind die o.g. Belange gegeneinander abzuwägen. Für die zukünftige Baugebietsentwicklung soll demnach ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden in dem Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für Gemeinbedarfszwecke im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig sind. Die Nutzungen scheinen in Zusammenhang mit der städtebaulichen Zielvorstellung einer dauerhaften Wohnnutzung des Baugebietes und unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen im Baugebiet und der angrenzenden Nachbarschaften verträglich. Als in der Regel störend, und daher im WA-Gebiet nicht zulässig wären demnach geräuschintensive Gewerbebetriebe wie Schlossereien, Tischlereien oder Kfz-Reparaturwerkstätten anzuführen.



Zudem dürfen freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im Baugebiet einzelne Räume für ihre Tätigkeit nutzen. Maßgeblich für die berufliche Nutzung einzelner Räume ist, ob der Wohngebietscharakter des Grundstücks erhalten bleibt. Eine entsprechende Tätigkeit ist mit der Wohnnutzung des Grundstückes zu verbinden, sollte ihr aber untergeordnet sein.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (bspw. Hotel mit Restaurant, Ferienhaus), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Handwerksbetriebe, Handel und Hilfgewerbe, Gaststättengewerbe, Verkehrsgewerbe und Dienstleistungsbetriebe), Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Baugebiet unzulässig um zusätzlichen Quell- und Zielverkehr (v.a. in Erschließungsstraße „Am Wingerstberg“) und erhebliche Immissionen (u.a. Lärm, Abgase, störende Beleuchtung durch Werbetafeln) zu vermeiden sowie die städtebauliche Struktur (u.a. Baukörpergröße und -form) zu wahren. Dabei soll vor allem auch der nächtlichen Ruhe im Wohngebiet Rechnung getragen werden.

Das Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 1140/5, das bisher den technischen Anlagen der Deutschen Telekom, Bonn, diente, wird als künftige Wohnbaulandfläche in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen um eine künftige Nachnutzung der Grundstücksfläche zu gewährleisten.

Die 2. Änderungsplanung sieht somit eine grundsätzliche Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höchstzahl der Wohnungen**

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die örtliche Situation angemessene bzw. vertretbare Maß wurde unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bestandssituation und des Gestaltungswillens der Gemeinde (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO) eindeutig bestimmt, wobei hier umfänglichere Vorgaben gegenüber der bestehenden Bebauungsplanfassung für das Wochenendhausgebiet erfolgen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung des Höchstmaßes der Zahl der Vollgeschosse, der Grundfläche und der Geschossfläche definiert. Die vereinbarten Obergrenzen sollen als städtebaulicher Entwicklungsrahmen vor allem eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Struktur im Plangebiet ermöglichen. Bei der Festsetzung der Höchstmaße der baulichen Nutzung wird dem neuen Baugebietscharakter einer „dauerhaften Wohnbebauung“ im besonderen Maße Rechnung getragen, da das zulässige Maß der Bebauung eine (gewollte) umfangreichere Neubebauung der Flächen bzw. Nachverdichtung ermöglicht.

Die maximal zulässige Höhe der Hauptgebäude wird über die zulässige Zahl der Vollgeschosse städtebaulich definiert (vgl. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz).

Zudem wird der städtebaulichen Struktur des Dorfes Rechnung getragen indem die Höchstzahl der Wohnungen auf dem Baugrundstück (max. zwei Wohnungen) festgesetzt wird, sodass die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern ausgeschlossen wird und die bestehende Siedlungsdichte erhalten bleibt.

Die 2. Änderungsplanung sieht somit umfänglichere Regelungsinhalte zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor, da mit der festgesetzten Art der baulichen Nutzung eine entsprechende Flächenentwicklung bzw. –bebauung zu verbinden ist.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bauweise ist eine besondere Bestimmung für die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken; ihre Festsetzung erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. der in § 22 BauNVO (offene Bauweise, Einzelhausbebauung). Die Vorgaben der bestehenden Bebauungsplanfassung werden somit nochmals mit Blick auf die Neuausrichtung des Baugebietes (dauerhafte Wohnnutzung statt befristete Wohnnutzung) konkretisiert.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist Voraussetzung für einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB und als Ergänzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung zwingend erforderlich um die Ordnung und Siedlungsdichte eines Baugebietes zu definieren. Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass der Umfang der überbaubaren Grundstücksfläche im Zusammenhang mit dem Maß der baulichen Nutzung entscheidend eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung ebenso bestimmt wie den räumlichen Gesamteindruck der realisierten Baukörper. Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen (auch Baufenster genannt) gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO, die sich in der vorliegenden Neufassung der Planurkunde an den Bestandsgebäuden orientiert und somit in Teilbereichen angepasst wurde.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen in eingeschränktem Maße überbaut werden um dem Charakter von (dauerhaften) Wohnbauflächen und den damit in Verbindung stehenden Zubehörbauten zu entsprechen. Die Überbauung dieser Flächen wird im Sinne einer wirtschaftlicheren Grundstücksnutzung ermöglicht.

Die 2. Änderungsplanung sieht somit eine Klarstellung und bestandsorientierte Anpassungen der Festsetzungsinhalte „Bauweise“ und „überbaubare Grundstücksflächen“ vor, die sich vor allem auch aus der festgesetzten Art der baulichen Nutzung und der damit ermöglichten Flächenentwicklung bzw. –bebauung ergibt.

#### **5.4 Stellplätze und Garagen**

Die 2. Änderungsplanung sieht eine Neufassung der Festsetzung „Stellplätze und Garagen“ vor, da sie als typische Zubehörbauten der festgesetzten Art der baulichen Nutzung eine entsprechende Flächenbebauung erwarten lassen.

Auf dem Baugrundstück ist je Wohnung mindestens ein Pkw-Stellplatz nachzuweisen, was im Sinne der ursprünglichen Bebauungsplanung steht. Da die Festsetzungen zur dauerhaften Wohnnutzung und maximal zulässigen Zahl der Wohneinheiten ein höheres Verkehrsaufkommen und einen höheren Pkw-Stellplatzbedarf erwarten lassen, sind entsprechende Flächen künftig im erforderlichen Umfang nachzuweisen. Dabei ist zu beachten, dass je Baugrundstück nur maximal zwei Garagen (oder Carports) gebaut werden dürfen um die städtebauliche Struktur des Plangebietes zu wahren.

Stellflächen sind Flächen, Garagen ganz umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und Carports teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

Die bestehende Festsetzung der Garagenfläche auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 1053/9 wird in der 2. Änderungsplanung inhaltlich übernommen.

Auf Grund der schwierigen topographischen Situation im Baugebiet werden für Stellplätze, Garagen und Carports keine Abstandsflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen definiert. Diese baulichen Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **5.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in Verbindung mit Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

Öffentliche Verkehrsflächen besitzen vielfältige Funktionen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wingertsberg" dienen die Gemeindestraßen „Oberdorfstraße“ und die daran anschließende Gemeindestraße „Am Wingertsberg“ der verkehrlichen Erschließung.

Auf Grund der geringen Breite der Gemeindestraße „Am Wingertsberg“ (Breite: ca. 3,5 m) ist der Begegnungsfall von Kraftfahrzeugen hier teilweise sehr problematisch. Es besteht zudem keine öffentliche Wendeanlage für diese Sackgasse. Die uneingeschränkte Durchführung von Lösch- und Rettungseinsätzen wurde im Vorfeld trotzdem vom feuerwehrtechnischen Bediensteten der Kreisverwaltung Kusel sowie den örtlichen Akteuren bestätigt (Emailverkehr vom 26. August 2013 und 03. September 2013).

Im Zuge der 2. Änderungsplanung wird ein öffentlicher Wendepunkt ( $r = 6 \text{ m}$ , Bemessung für 3-achsiges Müllfahrzeug bis 10,0 m Länge, Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer

Zweckbestimmung) außerhalb der ursprünglichen Grenzen des Bebauungsplanes „Wingertsberg“ festgesetzt, da der bisher ausgewiesene Wendeplatz innerhalb von Böschungsf lächen liegt, die nur mit sehr hohem Aufwand überhaupt bebaubar wären. Der Wendeplatz soll die Verkehrssituation, die mit einem erhöhten Quell- und Zielverkehr zu verbinden wäre (Dauerhaftes Wohnbaugebiet mit typischen Zubehörbauten und verträglichen Nutzungen), entschärfen. Zur Reduzierung des landschaftspflegerischen Konfliktpotentials wird die Wendeanlage, in Anlehnung an die Abwägungsergebnisse nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB, auf dem Grundstück mit der Flst.-Nr. 1034 platziert. Um den Geländeunterschied, in diesem stark nach Westen abfallenden Bereich, auszugleichen, werden in der Planurkunde ergänzend Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt.

Während die Gemeindestraße „Am Wingertsberg“ als Verkehrsfläche im Bestand festgesetzt wird, wird eine eingeschränkt befahrbare Wegfläche zur „Oberdorfstraße“ nur als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Behelfsweg“ ausgewiesen. Damit soll vor allem der eingeschränkten Nutzbarkeit des Grasweges (zu Fuß, per Kfz) im Bebauungsplan Rechnung getragen werden.

Die 2. Änderungsplanung sieht somit eine Klarstellung, bestandsorientierte Anpassungen und Ergänzungen der Festsetzungsinhalte „Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ vor, die sich vor allem auch aus der festgesetzten Art der baulichen Nutzung und der damit ermöglichten Flächenentwicklung bzw. -bebauung ergeben.

## **5.6 Versorgungsanlagen**

Im Baugebiet werden verschiedene Anlagen der Versorgung mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ ausgewiesen, was den Vorgaben der ursprünglichen Bebauungsplanfassung inhaltlich entspricht. Lediglich die Planzeichen und Darstellungen in der Planurkunde wurden im Zuge der 2. Änderungsplanung entsprechend korrigiert.

## **5.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

Im Plangebiet befinden sich unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung, die insbesondere im Zusammenhang mit geplanten Erschließungs-/Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind, sodass Sach- und Personenschäden vermieden werden. Die Aufnahme der textlichen Festsetzung stellt eine Ergänzung der bisherigen Bebauungsplanfassung durch die 2. Änderungsplanung dar.

## **5.8 Hinweise zur Oberflächen- und Außengebietsentwässerung**

Die Grundstücksentwässerung der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke wird über einen vorhandenen Mischwasserkanal sichergestellt. Im

Bereich des Plangebietes befinden sich weder ein Regenwasserkanal, noch ein Vorfluter (Gewässer), der eine Entwässerung im Trennsystem in wirtschaftlich sinnvoller Weise erlaubt. Auf Grund der Hanglage des Geländes ist eine Versickerung des Niederschlagswassers ebenfalls ausgeschlossen. Unter den gegebenen Randbedingungen ist es nicht möglich, das Regenwasser im Planungsgebiet separat abzuleiten bzw. Flächen vom Mischwasserkanal abzuhängen. D. h. die vorhandene Mischwasserableitung muss bestehen bleiben und künftige Erschließungsflächen werden ebenfalls an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen. Das aus östlicher Richtung an das Planungsgebiet angrenzende Außengebiet entwässert nicht auf den Mischwasserkanal. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Kaiserslautern (Hr. Münzel) hat am 19.01.2018 die vorgenannte Einschätzung fachlich bestätigt. Auf Grund des zukünftig zu erwartenden Mehrabflusses im Einzugsgebiet der Notentlastung Bachstraße (Az.: 31-4-37.09.08-03/11), der sich durch die Bebauungsplanänderung (u.a. Anpassung der GRZ) ergibt, muss hier ggf. eine Erlaubnisänderung für die „Notentlastung Bachstraße“ beantragt werden. Die Verbandsgemeindewerke Lauterecken-Wolfstein sind entsprechend unterrichtet und prüfen dies.

#### **5.9 Sonstige Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Vorgaben**

Die übrigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Sinne der Bebauungsplanfassung von 1995 werden im Zuge der 2. Änderungsplanung aufgegeben, da die Regelungsinhalte mit der aktuellen Bestandssituation und den gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen nicht mehr vereinbar erscheinen oder teilweise in dieser Form auch nicht festgesetzt werden können (u.a. private Pflanzvorgaben).

Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden im Zuge der 2. Änderungsplanung ebenfalls im Sinne des städtebaulichen Erfordernisses reduziert, da auch hier die Regelungsinhalte mit der aktuellen Bestandssituation und den gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen nicht mehr vereinbar erscheinen oder teilweise in dieser Form auch nicht festgesetzt werden können (u.a. Materialwahl, Farbgestaltung). Mit der 2. Änderungsplanung soll insbesondere eine offene Grundstücksbebauung bzw. –nachverdichtung nach den Vorstellungen der Bauherrn/Grundstückseigentümer ermöglicht werden ohne restriktive Einschränkungen. Es werden lediglich allgemeinverständliche Vorgaben zur Dachform und Dachneigung, zur Höhe von straßenbegleitenden Einzäunungen sowie zu Stützmauern im Plangebiet „Wingertsberg“ formuliert.

Die Vorgaben der Landesbauordnung sollen als grundsätzlicher Bewertungsmaßstab der bauordnungsrechtlichen Vorgaben dienen.

## 6. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zur Bebauungsplanänderung

Gemäß § 214 Abs. 3 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes maßgeblich. Für die Ausarbeitung der Neufassung des Bebauungsplanes „Wingertsberg“ einschließlich der zugeordneten Fachplanungen werden vorwiegend nachfolgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77) geändert worden ist,
- **Planzeichenverordnung** (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist;
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz** (GemO) vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21);
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist,
- **Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz** (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583) geändert worden ist,
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist,
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist,
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz** (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch §§ 43, 85 und 119 Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57),
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist,
- **TA Lärm**: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl

Nr. 26/1998 S. 503). zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

- **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz** (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92),
- **Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz** (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.

Der Bebauungsplan und die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken-Wolfstein, Außenstelle Wolfstein, Bergstraße 2, 1. Obergeschoss, Zimmer 217, 67752 Wolfstein zu den üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

## 7. Ergebnis der Abwägung

Das Bebauungsplanverfahren wurde gemäß Kap. „2.0 Verfahrensablauf“ durchgeführt. Nachfolgend wird das Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB einschließlich des Abwägungsprozess dokumentiert.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11. September 2017. Von Seiten der benachbarten Gemeinden wurden keine Stellungnahmen zu dem Planentwurf abgegeben.

Der Bebauungsplanentwurf zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes „Wingertsberg“ gemäß § 13 a BauGB, in der Planfassung „Juni 2016“, hat mit den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 14. September 2017 (Donnerstag) bis einschließlich 16. Oktober 2017 (Montag) öffentlich ausgelegt und waren gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich auf der Homepage der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein unter [www.vg-lw.de](http://www.vg-lw.de) ins Internet eingestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 06. September 2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 11. September 2017 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Vierzehn dieser Beteiligten (TöB) haben Stellungnahmen abgegeben.

Die mit Schreiben vom 15. März 2018 versandte Erklärung an 9 Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigte, welche durch die Berücksichtigung der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich wurde, ergaben zwei Zustimmungen und eine Einwendung.

**Hinweis:** Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Beteiligungsverfahren nach §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB einschließlich der damit in Verbindung stehenden Abwägungsempfehlungen:

|  | <b>Beteiligung TÖB</b>   | <b>Stellungnahmen vom:</b> | <b>Einwendungen</b> |                          |
|--|--|----------------------------|---------------------|--------------------------|
|  |  |                            | <b>ja</b>           | <b>nein</b>              |
| 2.1  | Kreisverwaltung Kusel,<br>Gesundheitsamt, Kusel                      |                            |                     |                          |
| 2.2  | Kreisverwaltung Kusel<br>Untere Wasserbehörde                        | 19. Oktober 2017           |                     | Hinweise                 |
| <p><b>Abwägungsempfehlungen:</b> Es wird empfohlen, den Hinweis C3 „Wassergefährdende Stoffe“, zur Aktualisierung der mittlerweile geänderten Rechtsgrundlagen entsprechend den behördlichen Vorgaben redaktionell anzupassen. Somit werden die vorgetragenen Belange der Behörde ausreichend gewürdigt und eine weitergehende Planänderung/-ergänzung wird nicht erforderlich. Eine erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB wird nicht erforderlich.</p>   |  |                            |                     |                          |
| 2.3  | Kreisverwaltung Kusel, Untere<br>Bauaufsichtsbehörde, Kusel          | -                          |                     |                          |
| 2.4  | Kreisverwaltung Kusel, feuerwehr-<br>technischer Bediensteter, Kusel | -                          |                     |                          |
| 2.5  | Kreisverwaltung Kusel, Untere<br>Naturschutzbehörde, Kusel           | 11. Oktober 2017           |                     | Hinweise/<br>Forderungen |
| <p><b>Abwägungsempfehlung:</b> In einem ergänzenden Schreiben (Email) vom 27.11.2017 stellt die Behörde fest, dass durch die vorgesehene Änderungsplanung keine gesetzlich geschützten Biotope berührt werden. Jedoch sind die Eingriffe, die mit dem geplanten Wendehammer in Verbindung stehen, auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren und die Wendeanlage ist nach Möglichkeit westlich des Wirtschaftsweges zu platzieren um vorhandene Feldgehölze zu erhalten.</p> <p>Es wird empfohlen, die Wendeanlage auf das Grundstück mit der Flst.-Nr. 1034 zu verschieben und die Planurkunde sowie die textlichen Festsetzungen entsprechend anzupassen. Der Flächenbedarf des einseitigen Wendehammers wird im Abgleich der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (Ausgabe 2006, Stand: Dezember 2008) für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) festgesetzt (Wendekreis: 6,0 m). Um den Geländeunterschied in diesem Bereich stark nach Westen abfallenden Bereich auszugleichen, werden in der Planurkunde ergänzend Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt:</p> |  |                            |                     |                          |



„Zur Herstellung des Wendehammers werden standsichere Auffüllungen in der gemäß Planeintrag gekennzeichneten Fläche erforderlich, die als Böschungen anzulegen und zu unterhalten sind.“

Die vorgetragenen Belange der Behörde werden durch eine entsprechende Planänderung gewürdigt. Eine erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB wird nicht erforderlich, da sich die Änderung aus der Abwägung ergibt und die Grundzüge der Planung nicht erheblich geändert werden.

|     |   |                    |   |  |
|-----|---|--------------------|---|--|
| 2.6 | Struktur- und<br>Genehmigungsdirektion Süd, WAB,<br>RS Kaiserslautern | 27. September 2017 | X |  |
|-----|---|--------------------|---|--|

**Abwägungsempfehlung:** Das Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt hat dem Einwender in einer Stellungnahme vom 07.12.2017 mitgeteilt, dass die gesamte Grundstücksentwässerung der im Plangebiet berührten Grundstücke über einen Mischwasseranschluss erfolgt. Im Bereich des Plangebietes befinden sich weder ein Regenwasserkanal, noch ein Vorfluter (Gewässer), der eine Entwässerung im Trennsystem in wirtschaftlich sinnvoller Weise erlaubt. Auf Grund der Hanglage des Geländes ist eine Versickerung des Niederschlagswassers ebenfalls ausgeschlossen. Unter den gegebenen Randbedingungen ist es nicht möglich, das Regenwasser im Planungsgebiet separat abzuleiten bzw. Flächen vom Mischwasserkanal abzuhängen. D. h. die vorhandene Mischwasserableitung muss bestehen bleiben und künftige Erschließungsflächen werden ebenfalls an den Mischwasserkanal angeschlossen. Das aus östlicher Richtung an das Planungsgebiet angrenzende Außengebiet entwässert nicht auf den Mischwasserkanal. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Kaiserslautern (Hr. Münzel) hat am 19.01.2018 die vorgenannte Einschätzung fachlich bestätigt. Auf Grund des zukünftig zu erwartenden Mehrabflusses im Einzugsgebiet der Notentlastung Bachstraße (Az.: 31-4-37.09.08-03/11), der sich durch die Bebauungsplanänderung (u.a. Anpassung der GRZ) ergibt, muss hier ggf. eine Erlaubnisänderung für die „Notentlastung Bachstraße“ beantragt werden. Die Verbandsgemeindewerke Lauterecken-Wolfstein sind entsprechend unterrichtet und prüfen dies.

Der Bebauungsplanentwurf ist redaktionell anzupassen innerhalb der textlichen Festsetzungen (A 9: Hinweis auf Mischwasserkanal statt Regen- und Schmutzwasserkanal) und in der städtebaulichen Begründung ist ein entsprechender Hinweis zu versehen. Eine erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB wird nicht erforderlich, da sich die Änderung aus der Abwägung ergibt und die Grundzüge der Planung nicht erheblich geändert werden.

|     |  |                    |  |          |
|-----|--|--------------------|--|----------|
| 2.7 | Landesbetrieb Mobilität Worms,<br>Kaiserslautern |                    |  |          |
| 2.8 | Pfalzwerke AG, Ludwigshafen                      |                    |  |          |
| 2.9 | Deutsche Telekom AG,<br>Kaiserslautern           | 21. September 2017 |  | Hinweise |

**Abwägungsempfehlungen:** Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen. In der im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Festsetzung A9 „Führung von oberirdischen oder unterirdischen

|   |  |                    |  |          |
|---|--|--------------------|--|----------|
| Versorgungsanlagen und -leitungen' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB werden in Verbindung mit dem Hinweis C5 ‚Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation‘ die Belange des Versorgers ausreichend gewürdigt. Hier wird insbesondere auf die Beachtung von Bestandsanlagen und Kabelschutzanweisungen sowie die Abstimmungspflicht mit den Versorgern hingewiesen. Somit werden die vorgetragenen Belange der Behörde nach städtebaulichen Gesichtspunkten ausreichend gewürdigt und eine weitergehende Planänderung/-ergänzung ist nicht erforderlich.   |  |                    |  |          |
| 2.10  | Industrie- und Handelskammer,<br>Kaiserslautern                            | -                  |  |          |
| 2.11  | Handwerkskammer, Kaiserslautern  | -                  |  |          |
| 2.12  | Vermessung- und Katasteramt<br>Westpfalz, Dienststelle Kusel               | 06. Oktober 2017   |  | X        |
| 2.13  | Struktur- und<br>Genehmigungsdirektion Nord,<br>Gewerbe, RS Idar-Oberstein | 25. September 2017 |  | X        |
| 2.14  | VG-Werke Lauterecken-Wolfstein   | 26. September 2017 |  | X        |
| 2.15  | Zweckverband Wasserversorgung<br>Westpfalz, Kaiserslautern                 | 25. September 2017 |  | X        |
| 2.16  | Dienstleistungszentrum Ländlicher<br>Raum Westpfalz, Kaiserslautern        | 19. September 2017 |  | X        |
| 2.17  | Landwirtschaftskammer Rheinland –<br>Pfalz, Kaiserslautern                 | -                  |  |          |
| 2.18  | Landesamt für Geologie und<br>Bergbau, Mainz                               | 12. Oktober 2017   |  | Hinweise |
| <p><b>Abwägungsempfehlung:</b> Es wird eine Ergänzung des Hinweises C4 ‚Baugrund / Radon‘ zu folgenden Punkten empfohlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderungsplanung liegt auf den Flächen der bereits erloschenen Bergwerksfeld „Kons. Vereinigt Glück“ (historischer Bergbau). Sollte bei künftigen Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, ist die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorzusehen.</li> <li>- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.</li> </ul> <p>Des Weiteren wird im Abgleich der Ergebnisse des Radongutachten empfohlen, folgende Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p><b>„Flächen mit hohem Radonpotential (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)</b></p> <p>In den gekennzeichneten Flächen der Planurkunde des Bebauungsplanes wurde das natürlich vorkommende Edelgas Radon gutachterlich von GeoConsult Rein, Oppenheim (19. Februar 2018)</p> |  |                    |  |          |

nachgewiesen. Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan zur Einsicht bei.

Das in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommende Edelgas ‚Radon‘ weist vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf. Die festgestellte Radonkonzentration ist dem "Radonvorsorgegebiet II" bzw. "Radonvorsorgegebiet III" zuzuordnen. Es werden deshalb entsprechende bauliche Schutzvorkehrung bei Neubauten im Sinne der gutachterlichen Ausführungen empfohlen. Eine individuelle und objektorientierte Radonuntersuchung ermöglicht dabei objekt-optimierte Konzepte in Zusammenarbeit mit dem Bauherren/Planer.

Sämtliche Präventionsmaßnahmen können auch den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) entnommen werden."

Der Bebauungsplanentwurf ist entsprechend anzupassen. Eine erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB wird nicht erforderlich, da sich die Änderung aus der Abwägung ergibt und die Grundzüge der Planung nicht erheblich geändert werden.

|      |  |                    |  |          |
|------|--|--------------------|--|----------|
| 2.19 | Generaldirektion Kulturelles Erbe,<br>Dir. Landesarchäologie, Speyer | 19. September 2017 |  | Hinweise |
|------|--|--------------------|--|----------|

**Abwägungsempfehlungen:** Es wird empfohlen, den im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Hinweis C1 ‚Kulturdenkmäler‘ entsprechend den Forderungen (Übernahme von allgemeinen Auflagen für Bauausführungen sowie Hinweise auf Kleindenkmäler) der Behörde anzupassen. Hiermit werden die vorgetragenen Belange der Behörde nach städtebaulichen Gesichtspunkten ausreichend gewürdigt. Eine erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB wird nicht erforderlich, da sich die Änderung aus der Abwägung ergibt und die Grundzüge der Planung nicht erheblich geändert werden.

|      |   |                    |   |   |
|------|---|--------------------|---|---|
| 2.20 | Generaldirektion Kulturelles Erbe,<br>Dir. Landesarchäologie,<br>Erdgeschichte, Koblenz | 18. September 2017 |   | X |
| 2.21 | Amprion GmbH, Dortmund  | 21. September 2017 |   | X |
| 2.22 | Forstamt, Kusel   | 11. Oktober 2017   | X |   |

**Abwägungsempfehlungen:** Die gesamte Bebauung östlich der Gemeindestraße „Am Wingertsberg“ würde innerhalb von Flächen liegen, die einer Haftungsbeschränkung unterliegen würden. Die Ortsgemeinde Nußbach wird deshalb nach Abstimmung mit dem Einwender die angrenzenden Waldflächen (Tiefe: ca. 25 m, Flurstück 1054/24 (teilweise)) vom Landesforst erwerben, um hier, in Abstimmung mit dem Forstamt Kusel einen abgestuften Waldrand als Waldumbaumaßnahme (Pflanzung von Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung) zu entwickeln und zu unterhalten. Somit kann der Gefahr umstürzender Bäume und des Übergreifens von Bränden zur Bebauung entgegengetreten werden. Eine Haftungsausschlussklärung wird somit für genehmigungspflichtige Bauten (Neubau,

Änderung) auf den Baugrundstücken, die direkt an das Waldgrundstück mit der Flst.-Nr. 1054/24 (teilweise) angrenzen, entbehrlich. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Baugrundstücke 1053/5 und 1053/3, die gegenüber eigenen Privatwaldflächen liegen sowie 1140/5, die gegenüber der Privatwaldfläche auf Flst. 1140 liegt. Es wird empfohlen, folgenden Hinweis ohne Festsetzungscharakter in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Bauen gegenüber Waldbestandsflächen“

Zur Gefahrenabwehr (Gefahr umstürzender Bäume, Übergreifen von Bränden, etc.) wird von der Ortsgemeinde Nußbach auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 1054/24 (teilweise) ein gestufter Waldrand als Waldumbaumaßnahme entwickelt, der dauerhaft zu sichern und zu unterhalten ist.“

|      |   |               |   |  |
|------|---|---------------|---|--|
| 2.23 | Verbandsgemeindeverwaltung<br>Meisenheim, Meisenheim  |               |   |  |
| 2.24 | Verbandsgemeindeverwaltung<br>Rockenhausen, Rockenhausen  |               |   |  |
| 3.1  | Waltraud Immesberger,<br>Oberdorfstraße 10, Nußbach und<br>Nadine Weber, Hauptstraße 29,<br>Nußbach | 19. März 2018 | X |  |

**Abwägungsempfehlungen:** Zur Kenntnis genommen. Die Ortsgemeinde kann im Rahmen ihrer Planungsbefugnis nach § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG Bebauungspläne zur Ordnung und Entwicklung ihrer städtebaulichen Belange aufstellen bzw. ändern. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die geplante Verlagerung der Wendeanlage auf Flst. 1034 (derzeit: Grünland) ist standörtlich alternativlos unter Berücksichtigung der Stellungnahme der KV Kusel, Untere Naturschutzbehörde vom 11. Oktober 2017, die eine Ausweisung des Wendehammers auf Flst. 1039 aus naturschutzrechtlichen Gründen versagt hat. Die ursprüngliche Ausbildung des Wendehammers auf einer Teilfläche des Flst. 1053/7 gemäß der Bebauungsplanfassung von 1978 ist auf Grund der topographischen Ausbildung der überplanten Fläche (steiles Hanggrundstück, u.a. Hanglast durch bestehende Bebauung der Hangfläche) nur mit erheblichen wirtschaftlichen Aufwand realisierbar. Der Verzicht auf eine Wendeanlage würde die künftige verkehrliche Erschließung des Bereiches „Am Wingertsberg“ vor dem Hintergrund der geplanten Baugebietsentwicklung (Allgemeines Wohngebiet mit dauerhafter Wohnnutzung) und dem damit in Verbindung stehenden Quell- und Zielverkehr in Frage stellen. Die beengten Straßenverhältnisse könnten, insbesondere bei einem Anstieg des Quell- und Zielverkehrs, problematisch auf die verkehrliche Anbindung des Baugebietes wirken und ggf. auch die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Mit einer Wendeanlage würde ein zusätzlicher Ausweichkorridor geschaffen, der auch eine Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität bewirken dürfte. Die Wendeanlage wird gegenüber der ursprünglichen Entwurfssfassung flächenmäßig reduziert, sodass auch der Eingriff in landwirtschaftliche Nutzflächen reduziert wird. Mit der Ausweisung der Wendeanlage wird einem übergeordneten, öffentlichem Belang

entsprochen.

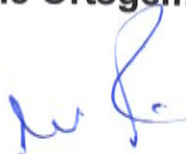
Die erforderliche Bodenordnung für die Herstellung der Wendeanlage kann dem Bebauungsplanverfahren nachgelagert erfolgen. Hierfür bestehen verschiedene Möglichkeiten wie z.B. Grunderwerb, Grundstückstausch oder auch ein Bodenumlegungsverfahren.

Die Ortsgemeinde kann die Ausweisung der geplanten Wendeanlage im Bebauungsplan festsetzen, unabhängig vom Einverständnis der berührten Grundstückseigentümer.

Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich Abwägungsbeschlüssen fand am 29. März 2018 durch den Ortsgemeinderat Nußbach statt. Der Gemeinderat ist nach umfänglicher Diskussion den Abwägungsempfehlungen gefolgt. Eine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB wird nicht erforderlich. Der Abwägungsvorgang wird in der Niederschrift zur Gemeinderatsitzung abschließend dokumentiert. Die Entscheidung des Ortsgemeinderates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom 21. August 2018 mitgeteilt.

Der Ortsgemeinderat von Nußbach hat am 29. März 2018 die Neufassung des Bebauungsplanes „Wingertsberg“ in der Planfassung „März 2018“ (das ist die in der Zeit von 14.09.2017 bis einschließlich 16.10.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegte Planfassung „Juni 2016“), einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen (letztere als Gestaltungssatzung nach § 88 LBauO) und der Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 24 GemO und § 88 Abs. 1 und 6 LBauO).

Nußbach, den ..... 22. AUG. 2018  
Für die Ortsgemeinde



.....  
Pries, Ortsbürgermeister

