



**Ortsgemeinde
Körborn**

Bebauungsplan „Am Friedhof“

**Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren
nach § 215a Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB
(vormals § 13b BauGB)**



Begründung mit Nachtrag - Entwurfsexemplar



Hauptstraße 48
67714 Waldfishbach-Burgalben

Tel.: 06333 / 775995
Fax: 06333 / 993007



Auftraggeber:

Ortsgemeinde Körborn
vertreten durch Herrn Ortsbürgermeister Marcel Müller
Hochweg 10
66871 Körborn

Bearbeiter:

IB Klages GmbH
Ingenieurbüro Klages GmbH
Hauptstraße 48
67714 Waldfishbach-Burgalben

.....
Stefan Altschuck
Umweltplanung und Recht, M.Sc.

Waldfishbach-Burgalben, im Mai 2024



INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	5
1.1 Geltungsbereich	5
1.2 Aufstellungsbeschluss	6
1.3 Planungserfordernis	6
1.4 Verfahrenswahl / Planungshistorie – Anwendung des § 215a BauGB: Beendigung von Bebauungsplanverfahren für Bebauungspläne nach § 13b BauGB	6
2. PLANUNGS- UND BAURECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	9
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	11
3.1 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV	11
3.2 Flächennutzungsplan	11
4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	13
4.1 Planzeichnung / Zeichnerische Festsetzungen	13
4.2 Textliche Festsetzungen	14
4.2.1 Zulässige Nutzungen	14
4.2.2 Maße der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO	14
4.2.3 Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO bzw. § 88 Abs. 6 LBauO RLP	14
4.2.4 Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO	15
4.2.5 Verkehrsflächen	15
4.2.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	15
5. ERSCHLIESSUNG	16
5.1 Verkehrserschließung	16
5.2 Trinkwasser	16
5.3 Löschwasser	17
5.4 Schmutzwasser	17
5.5 Oberflächenwasserbeseitigung	17
5.6 Elektroenergieversorgung / Telekommunikation	18
6. HINWEISE	19
7. FLÄCHENÜBERSICHT	23
8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT	24



8.1	Auswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB	24
8.2	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	25
8.3	Ausgleichsmaßnahmen	25
9.	ANLAGEN	26
9.1	Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung	26
9.2	Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB	27



1. ALLGEMEINES

Auf den bisher unbebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich der Ortslage Körborn ist die Ausweisung von Wohnbauland vorgesehen. Das Gelände wird als landwirtschaftliche Nutzfläche nicht mehr benötigt und weist eine hohe Lagegunst auf. Im Ergebnis der Sichtung attraktiver Wohnbaustandorte im Gemeindegebiet auf ihre mögliche und zeitnahe Realisierung wurde die Fläche am westlichen Ortsrand geprüft und konzeptionell aufbereitet (vgl. Machbarkeitsstudie Decker Ingenieure GmbH, Stand März 2022). Als Grundlage für die Entwicklung der Wohnbauflächen sollte der Bebauungsplan „Am Friedhof“ der Ortsgemeinde Körborn, im Verfahren nach § 215a Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13a BauGB (vormals § 13b BauGB), aufgestellt werden; zum damaligen Zeitpunkt schien § 13b BauGB anwendbar, da alle Voraussetzungen hierfür erfüllt waren. Die Schaffung bauleitplanerischer Vorgaben erfolgt in enger Abstimmung mit der Ortsgemeinde Körborn auf dem Wege der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren.

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet „Am Friedhof“ mit einer Gesamtfläche von etwa 8.515 m² liegt westlich der vorhandenen bebauten Ortslage von Körborn, nördlich des Friedhofes. Der räumliche Geltungsbereich ist im Aufstellungsbeschluss näher konkretisiert. Die genauen Abgrenzungen des Bebauungsplanes lassen sich aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen entnehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 190 (ca. 4.915 m²) sowie 196/3 teilweise (ca. 260 m²) und 197 teilweise (ca. 3.340 m²); eine Einbeziehung weiterer Grundstücke ist nicht vorgesehen. Der Geltungsbereich ist in der nachfolgenden Abbildung mit einer dicken, gestrichelten Linie gekennzeichnet.

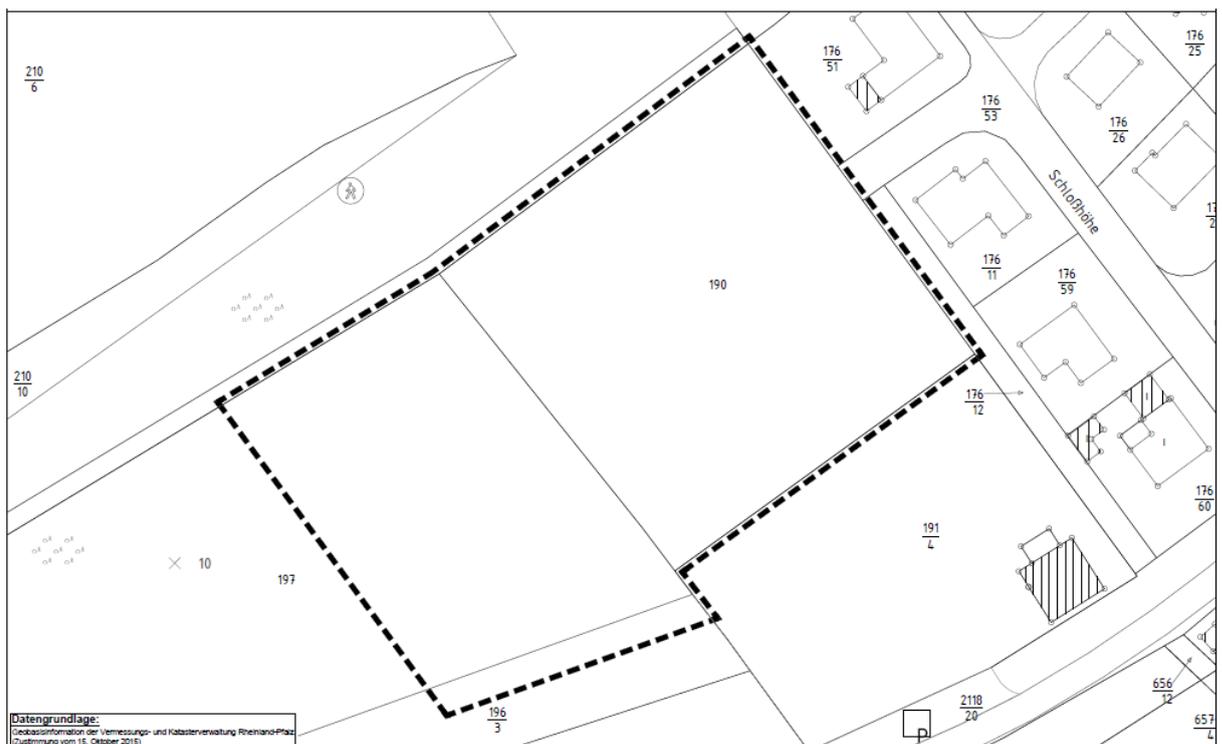


Abbildung 1: Geltungsbereich (unmaßstäblich)



1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 13b BauGB wurde am **19.12.2022** vom Rat der Ortsgemeinde Körborn beschlossen und am **07.07.2023** ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird, kein Umweltbericht und keine Liste „Arten der verfügbaren umweltbezogenen Informationen“ erforderlich ist.

1.3 Planungserfordernis

Der Ortsgemeinde liegen zahlreiche konkrete Nachfragen an Bauplätzen für die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern vor. Zur Schaffung von Baurecht wurde die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes mit dem Planungsinstrument Bebauungsplan nach § 13b BauGB favorisiert, um auf den Grundstücken die Umsetzung einer Wohnbebauung zu ermöglichen.

1.4 Verfahrenswahl / Planungshistorie – Anwendung des § 215a BauGB: Beendigung von Bebauungsplanverfahren für Bebauungspläne nach § 13b BauGB

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b Satz 1 BauGB konnte nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen. Das Verfahren mit dem Titel „Am Friedhof“ wurde am **19.12.2022** durch den Aufstellungsbeschluss förmlich eingeleitet und als Maßnahme zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB begonnen. Mit dem § 13b BauGB bestand die Möglichkeit, für Flächen, welche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, Bebauungspläne durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Außenbereichsflächen geschaffen werden soll, im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Das Verfahren nach § 13b BauGB wurde durch den Gesetzgeber zeitlich beschränkt zur Deckung eines unmittelbar bestehenden Bedarfs nach Wohnbauflächen – auch außerhalb der Flächendarstellung des Flächennutzungsplanes – geschaffen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum **Entwurf Stand Juni 2023** fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung statt. Die Planunterlagen lagen dazu im Verwaltungssitz in Altenglan während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht vom **14.07.2023** bis **14.08.2023** öffentlich aus. Ebenso waren die Unterlagen während der Auslegungszeit auf der Webpräsenz der Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan angekündigt und für jedermann frei zugänglich einsehbar (vgl. § 4a Abs. 4 BauGB i.V.m. § 27a VwVfG).

Für die Wahl des Verfahrens (ehemals § 13b BauGB) waren insbesondere folgende Voraussetzungen maßgebend:

- Das Plangebiet schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m²
- Es wird ausschließlich die Zulässigkeit einer Wohnnutzung begründet



- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Am **18.07.2023** hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, Az. 4 CN 3/22) entschieden, dass das Verfahren gem. § 13b BauGB gegen Art. 3 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (kurz: SUP-RL) verstoße, da es an der Umweltprüfung fehlt. Dies wurde als grober Verfahrensfehler gerügt.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Körborn hat im öffentlichen Teil seiner Gemeinderatssitzung am **30.01.2024** beschlossen, durch ein ergänzendes Verfahren den Verfahrensfehler des Bebauungsplanes „Am Friedhof“ zu heilen. Daher wird dieses Verfahren nun in das vom Gesetzgeber zwischenzeitlich geschaffene „Reparaturverfahren“ übergeleitet, das auf Grundlage des § 215a BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB eine beschleunigte Möglichkeit zur Heilung bzw. zum Abschluss von ehemaligen §13b-Verfahren bietet.

In § 215a Abs. 3 BauGB ist geregelt, dass auf Grundlage von § 13b BauGB begonnene Verfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB abgeschlossen werden können, „wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen wären.“

Es wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB mit Fassung vom **22.04.2024** durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts auszugleichen wären. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 215a BauGB „Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzendes Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b“ gegeben. Vor diesem Hintergrund wird das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 215a BauGB i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren fortgesetzt.

Da die Voraussetzungen vorliegen wird das Verfahren mit den Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB fortgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird daher von:

- einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB
- einem Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB



- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Ferner wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf die Berichtigungsmöglichkeit der Darstellungen im Flächennutzungsplan verzichtet. Die Fläche befindet sich aktuell im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Der Bebauungsplan wird damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Gemäß § 215a BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB kann für in das Reparaturverfahren übergeleitete Bebauungspläne die Darstellung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung angepasst werden.

In der Sitzung des Ortsgemeinderates vom **06.05.2024** wurden die im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen behandelt; die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Der mit redaktionellen Änderungen in der Planzeichnung aktualisierte Bebauungsplanentwurf nebst Begründung und Anlagen wurden in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am **06.05.2024** gebilligt und zur Durchführung der vorgeschriebenen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 215a BauGB Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB durch öffentliche Auslegung und deren vorherigen Bekanntmachung freigegeben.

Zur erneuten Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird die aktuelle Entwurfsfassung des Bebauungsplans „Am Friedhof“, Planzeichnung mit Textfestsetzungen sowie die beigefügte Begründung und Anlagen im Zeitraum vom **17.06.2024** bis einschließlich **16.07.2024** während den Sprechzeiten im Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung Kusel-Altenglan, Schulstraße 3 - 7, 66885 Altenglan, Fachbereich III - Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen, Zimmer A/OG-06, zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Die am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über das Abwägungsergebnis informiert. Ergänzend kann die Bekanntmachung und die ausgelegten Unterlagen vom **17.06.2024** bis zum **16.07.2024** auch unter der Internetadresse www.vgka.de, in der Rubrik „Aktuelles / Planauslagen“ eingesehen werden.



2. PLANUNGS- UND BAURECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind nachfolgende gesetzliche Grundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58). Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. I Nr. 153)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Wassergesetz Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 6. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 202)

Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): **Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlass Rhld.-Pf.)**, (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 16. Februar 1992)



Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)

Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. 1977, S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005 S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02. März 2023 (BGBl. I Nr. 56)

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.07.1999 I 1554

DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung - Ausgabe Juli 2002, Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung - Ausgabe Mai 1987, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin

DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - Ausgabe November 1989, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin

DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung - Ausgabe Dezember 2006, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (GMBl. Nr. 26/1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.20217 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. S. 2334)

VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen - Ausgabe August 1987

Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA Mitteilung Nr. 20): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen vom 06. November 2003

Gemäß § 1 BauGB wird die raumbezogene, förmliche Planung der Gemeinden als Bauleitplanung bezeichnet. Die Planungshoheit der Gemeinde steht dabei im Vordergrund. Ziel der Bauleitplanung ist die geordnete, städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes sowie die Beseitigung und Vermeidung städtebaulicher Missstände.



3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

3.1 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

Die für die Raumentwicklung maßgebenden Ziele finden sich auf Landesebene im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und auf der Ebene der Planungsregionen in den Regionalen Raumordnungsplänen (ROP). Im rechtsverbindlichen Regionalen Raumordnungsplan der Region Westpfalz wird das Plangebiet als sonstige Freifläche dargestellt.

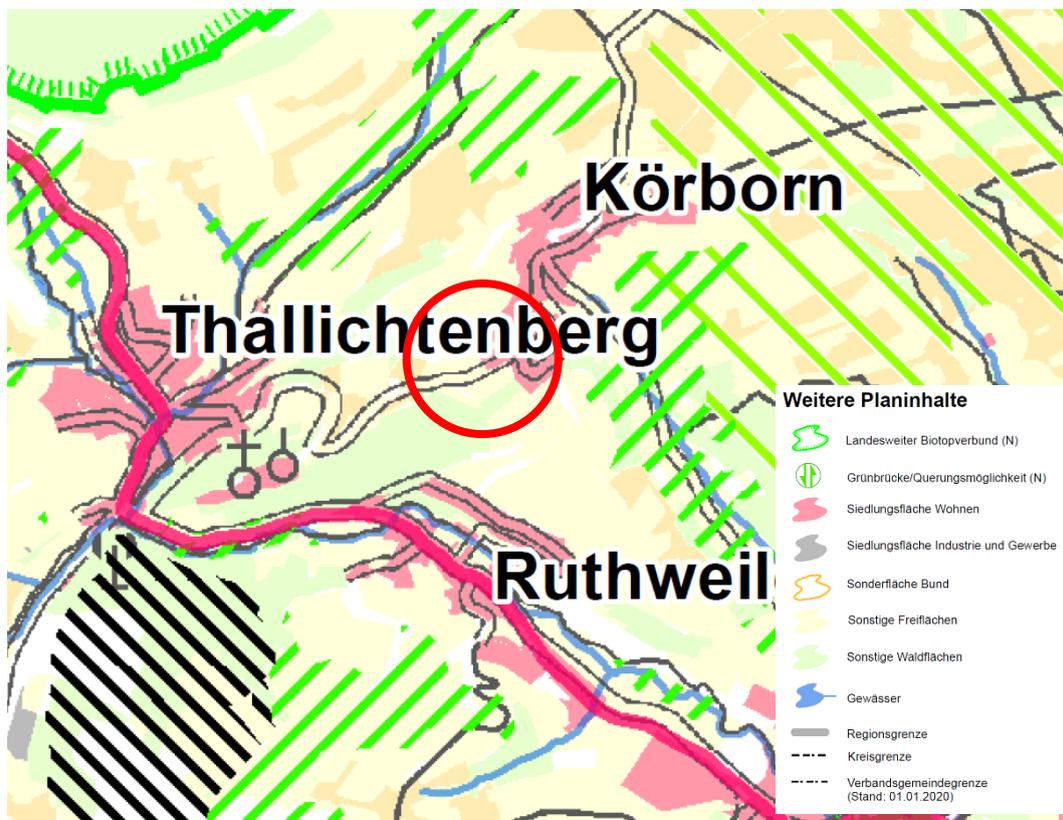


Abbildung 2: Auszug RROP IV Westpfalz

3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB besteht für die Kommunen die Pflicht, Bebauungspläne bei Bedarf aus dem aufgestellten Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan, welcher derzeit aufgrund der Fusion der Verbandsgemeinden Kusel und Altenglan zusammengeführt wird, ist das Plangebiet als Außenbereichsfläche dargestellt. Im Landschafts- und Informationssystem der Naturschutzverwaltung des Landes Rheinland-Pfalz (LANIS RLP) wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Mit der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ist die Voraussetzung zur Entwicklung des Bebauungsplanrechtes direkt aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben.

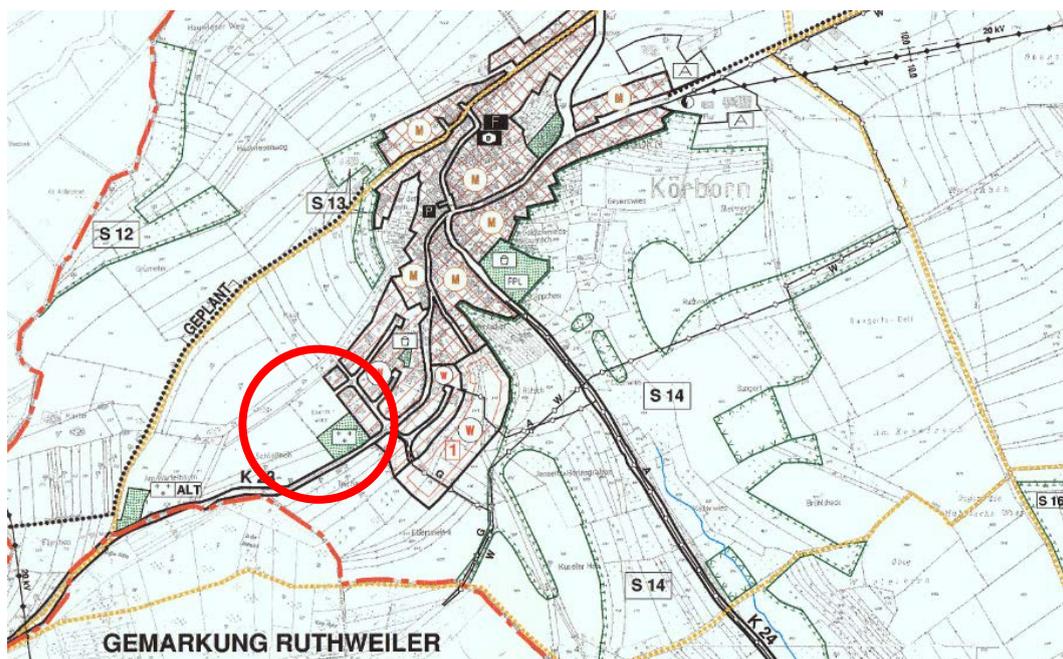


Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan, Teilplan 9 - Ortsgemeinde Körborn

Es kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden, der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.



Abbildung 4: Auszug LANIS RLP

Der Bebauungsplan „Am Friedhof“ erfüllt die Voraussetzungen zur Aufstellung in beschleunigten Verfahren. Die geplante bauliche Nutzung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche beeinträchtigt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes nicht.



4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan beinhaltet alle Vorgaben, die von den Gemeinden zur Bebauung von Grundstücken festgelegt werden. Grundlage für die Regelungsinhalte sind der § 9 des BauGB und die BauNVO. Die Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen zeichnerisch und / oder textlich. Die zeichnerischen Festsetzungen werden im Wesentlichen durch die PlanZV bestimmt.

4.1 Planzeichnung / Zeichnerische Festsetzungen

Die Planzeichnung setzt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Friedhof“ als allgemeines Wohngebiet fest. Er umfasst die in Kapitel 1.1 genannten Flurstücke. Von zusammen etwa 8.515 m² werden festgesetzt: ca. 6.635 m² Allgemeines Wohngebiet (WA, Nettobauland) gemäß § 4 BauNVO für bis zu zehn neue Einfamilien- oder Doppelhäuser und ca. 860 m² als geplante Anliegerstraße mit Wendehammer für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug mit Hecklader gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Die zeichnerischen Festsetzungen der Verkehrsflächen sichern in dem Zusammenhang die Erschließung der baulichen Nutzung. Die öffentlichen Grünflächen haben eine Größe von etwa 1.020 m².

Die Plan-Festsetzungen gehen auf Kosten von ehemals landwirtschaftlichen Flächen (ca. 7.732 m²), die heute mit Ackergräsern bewachsen sind und einem Streifen Feldgehölze mit zum Teil Überhältern alter Ausprägung und einer Schnithecke (*Carpinus betulus*) zum Friedhof hin (ca. 783 m²). Aufgrund der Koordinatengenauigkeit der Grenzpunkte im Gebiet, werden diese als Zirka-Flächen gekennzeichnet.

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone zu entnehmen. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass die künftige Bebauung den örtlichen Maßstäben entspricht. Hierdurch soll aber auch ein verträglicher Übergang von Neubebauung und der bestehenden Bebauung gewährleistet werden. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 entspricht der angrenzenden Bestandsbebauung und eine Überschreitung von maximal 50 v.H. der Grundstücksfläche stellt sicher, dass der Anteil der Versiegelungen im Gebiet etwa die Hälfte der Gesamtfläche nicht wesentlich überschreitet.

Die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definieren die mit Wohngebäuden bebaubaren Flächen. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird ein ausreichender individueller Gestaltungsspielraum ermöglicht. Die Baufenster sind ausreichend groß bemessen um das festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung einerseits und die konkreten Vorstellungen der Bauinteressierten andererseits zu verwirklichen. Baugrenzen befinden sich durchwegs in einer Entfernung von 3,0 m zur Baugebietsgrenze, ausgenommen davon ist der Abstand zu den sich erschließenden Verkehrsflächen. Hier ist ein Abstand von 5,50 m einzuhalten um einen Stauraum vor Garagen zu gewährleisten.

Die Breite des Grünstreifens an den Außenrändern des Plangebietes beträgt mindestens 2,50 m zwischen Wohngebiet und Grenze des Geltungsbereiches, die tatsächliche Breite wird gemäß Planeintrag festgesetzt. Die Grundstücksgrößen sind weitgehend einheitlich, so dass gleiche Kriterien für alle Grundstücke im Plangebiet bezüglich der für die Ermittlung der Ausnutzung maßgeblichen Fläche des jeweiligen Baugrundstücks geschaffen werden. Das gleiche gilt für die Preisgestaltung.

Felsgesteine aus dem nördlichen Plangebiet, u.a. der örtlich vorkommende Kuselit



(Magmatisches Ganggestein) sollen als Lesesteinhaufen (unterschiedlich große Natursteine) für wärmeliebende Tierarten wie Zauneidechsen, Blindschleichen, Spinnen, Käfern, Wildbienen und weiteren Arten einen zusätzlichen Lebensraum bieten. Diese werden in die südliche Grünfläche M1 intergriert (sonniger und windgeschützter Standort) und sind von beschattendem Bewuchs freizuhalten.

4.2 Textliche Festsetzungen

4.2.1 Zulässige Nutzungen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfamilien- und Doppelhäuser, ggf. auch mit Einliegerwohnung, gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig. Da der Bebauungsplan der bedarfsgerechten Erweiterung der Wohnbaufläche in Körborn dient, beschränkt die Textfestsetzung die zulässigen Vorhaben zweckentsprechend und auf der Grundlage § 1 Abs. 5 BauNVO folgendermaßen: Wohngebäude und als Ausnahme untergeordnete Nutzungen in / zu einem Wohngebäude im Sinne nicht-störender Handwerksbetriebe und sonstiger nicht störende Gewerbebetriebe. Die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude ist auf zwei begrenzt.

4.2.2 Maße der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Zur Einfügung in die bauliche Umgebung werden eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 (d.h. maximal 40 % des allgemeinen Wohngebiets [WA] sind bebaubar) mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl gelten die §§ 19 und 21a BauNVO.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,00 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 10,00 m begrenzt. Die Höhenbeschränkung ist notwendig, da der Begriff des Vollgeschosses keine abschließende Regelung zur Begrenzung der vertikalen Ausdehnung baulicher Anlagen gewährleistet und sich das Plangebiet aus städtebaulicher Situation an die östlichen Nachbargebäude im Bestand anschließen soll.

4.2.3 Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO bzw. § 88 Abs. 6 LBauO RLP

Die offene Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser wird festgesetzt, um eine Auflockerung der Bebauung zu erhalten. Die offene Bauweise greift die Baustruktur der Ortslage Körborn auf. Zulässig sind Sattel-, Pult-, Flach-, Walm- und Krüppelwalmdächer 0° - 38°. Für die Ortslage Körborn sind Satteldächer im zulässigen Neigungsbereich ortstypisch. Die Satteldächer können auch in der Variante des Krüppelwalmdaches ausgeführt werden. Als weitere Variante insbesondere für Gebäude ohne Dachausbau sind Walmdächer zulässig, aber auch als Pult- oder Flachdächer. Da sich spezielle Haus- oder Dachausrichtungen aus der Umgebung nicht ableiten lassen, wird auf die Festsetzung verzichtet. Das Baugebiet kann somit auch individuell aufgelockert bebaut werden. Unbebaute Grundstücksflächen sind bis aus notwendige Zufahrten und Stellplätze als Garten- und Grünanlagen anzulegen und zu unterhalten. Die Festsetzung soll sicherstellen, dass lediglich die zur inneren Erschließung der Grundstücke notwendige Flächen versiegelt werden und die übrigen Flächen insoweit eingegrünt werden.

Dach-Solaranlagen (thermisch, photovoltaisch oder kombiniert) sind sowohl auf



Wohngebäuden als auch auf Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen zulässig, nicht jedoch als freistehende Einzelanlage.

4.2.4 Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Mit der Festsetzung, dass Garagen, Carports und überdachte Stellplätze einen Mindestabstand von 5,50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten müssen, wird der Verkehrssicherheit Rechnung getragen, da Stauraum zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage geschaffen wird. Gleichzeitig ermöglicht diese Festsetzung die Errichtung eines zweiten Stellplatzes vor der Garage. Zum anderen wird durch diese Abstandsregelung die Möglichkeit geschaffen eine Auflockerung, Gliederung und Abschirmung zwischen den unterschiedlichen versiegelten und bebauten Flächen herzustellen. Zudem ist festgesetzt, dass mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind, damit die Leichtigkeit des Verkehrs innerhalb des Plangebietes gesichert werden kann.

4.2.5 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan befinden sich öffentliche Verkehrsflächen, deren Lage durch die Planzeichnung festgelegt wird. Diese werden als Mischverkehrsflächen festgesetzt. Die Festsetzung ist durch die geringe Größe des diesbezüglich erschlossenen Baugebietes und das Fehlen von „Fremdenverkehr“ begründet. Mit einer Breite von 6,0 m sind die Mischverkehrsflächen geeignet für die Aufnahme einer gleichbreiten Geh- und Fahrbahn ohne weitere Anlagen im Seitenraum.

4.2.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Um in erheblichem Maße zur Eingriffsminimierung beizutragen, und eine gewisse gestalterische Qualität im entstehenden Baugebiet zu erreichen und damit insgesamt auch zu einer hohen Attraktivität des Wohngebietes beizutragen, ist am südlichen und westlichen Rand eine breite Ortsrandeingrünung vorgesehen. Die geplanten Grünflächen erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Baugebiet
- Abschirmung störungsempfindlicher Nutzungsformen und Strukturen untereinander
- Verbesserung des Siedlungsklimas
- Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen, etc.
- Minderung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren; zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebotes insbesondere für Gehölzbewohner

Die Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen werden zunächst innerhalb des Baugebietes als Baumreihen und Strauchpflanzungen gemäß den Artenlisten entlang der Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Vorhandene standortgerechte, heimische Gehölze im nördlichen Plangebiet sind zu pflegen und zu erhalten; abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.



5. ERSCHLIESSUNG

Grundlage der Bebauung ist die ordnungsgemäße Verkehrsanbindung, Erschließung der Wasserversorgung, die schadlose Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers und der Abfälle.

5.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist durch die Anschlussmöglichkeit an die kommunale Verkehrsfläche „Felsenweg“ und „Schlosshöhe“ sichergestellt. Mit dem geplanten Vorhaben zum Neubau von Wohnhäusern kann von einem zwar zusätzlichen, aber im Umfang her sehr geringen Verkehrsaufkommen durch die zukünftigen Anwohner ausgegangen werden. Mit der Entwicklung wird ein regelmäßiges An- und Abfahren prognostiziert. Für das Planvorhaben ist eine verkehrliche Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches notwendig.

Die geplante Wendeanlage ist aus Verkehrssicherheitsgründen erforderlich für Wendevorgänge von Müllfahrzeugen (3-achsiges Müllfahrzeug, vgl. Abb. 59 RSt 06). Bei Wegfall des Wendehammers können Müllfahrzeuge den Anliegerweg nicht befahren.

Müssen im Zusammenhang mit der Erschließungs- und Bautätigkeit öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Gehwege) eingeschränkt werden, ist gemäß § 46 Abs. 6 der Straßenverkehrsordnung bei der zuständigen Verkehrsbehörde ein Antrag auf Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen zu stellen.

5.2 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung in der Ortsgemeinde Körborn erfolgt durch die Stadtwerke Kusel GmbH mit Sitz in Kusel. Die angrenzende vorhandene Wohnbebauung wird bereits mit Trinkwasser versorgt. Die öffentliche Wasserversorgung für das geplante Wohngebiet wird über die Verkehrsfläche „Felsenweg“ sichergestellt und an die öffentliche Trinkwasserversorgungseinrichtung angeschlossen (vgl. die Allgemeine Wasserversorgungssatzung der Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan).

Die Trinkwasserversorgung hat über das öffentliche Netz zu erfolgen. Bei der Neuerrichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten. Es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen. Nach Verlegung der Trinkwasserleitungen sind die hygienischen Vorschriften einzuhalten.

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, um nachteilige Veränderungen des Trinkwassers und eventuelle gesundheitliche Gefährdungen der Verbraucher zu vermeiden. Die verwendeten Materialien müssen diesen Regeln ebenso entsprechen. Detaillierte Anforderungen dazu sind in der DIN 2000 (zentrale Trinkwasserversorgung) enthalten.

Gemäß § 13 Abs. 1 der Trinkwasserverordnung vom 21. Mai 2001 (BGBl. I S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 22. September 2021 (BGBl. I S. 4343), ist die Errichtung bzw. Inbetriebnahme der Trinkwasserversorgungsanlagen dem Gesundheitsamt spätestens vier Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen.



Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 sind Trinkwassernetze so zu bemessen, dass der Versorgungsdruck bei neuen Netzen bzw. signifikanten Erweiterungen und für Gebäude mit Erdgeschoss und einem Obergeschoss 2,50 bar nicht unterschreiten. Der gemessene Hauseingangsdruck am Messpunkt UH9020 (Schloßhöhe / Felsenweg) liegt bei 2,26 bar; der erwartete Versorgungsdruck für das Neubaugebiet wird auf 1,9 bar geschätzt. Der erwartete Ruhedruck reicht dementsprechend für Gebäude mit Erdgeschoss; **Alternativ wird der Einbau von Trinkwasser-Druckanlagen bei Gebäuden von mehr als einem Geschoss empfohlen.**

5.3 Löschwasser

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 02. November 1981 den Kommunen. Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde der zuständige Versorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert; konkrete Angaben zur Bereitstellung oder Entnahmestellen wurde in Vorgesprächen mit den entsprechenden Stellen erörtert.

Für die Sicherung des Grundschutzes sind über einen Zeitraum von zwei Stunden 48 m³ Löschwasser je Stunde vorzuhalten (vgl. DVGW Arbeitsblatt W 405, Technische Regeln, Grundschutz). Die Löschwasserversorgung ist durch die öffentliche Trinkwasserversorgung sichergestellt, der Hydrant Nr. UH 9054 liefert die erforderlichen 13,5 Liter/Sek. bei einem Fließdruck von 3,1 bar.

5.4 Schmutzwasser

Grundlage für die Bebauung ist die schadlose Ableitung von Schmutzwasser und die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers. Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und die Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs und Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und -leitungen“ vorzunehmen.

Das anfallende Schmutzwasser wird über entsprechende Hausanschlussleitungen direkt in den bestehenden Mischkanal eingeleitet. Dieser leitet das Schmutzwasser über das vorhandene Kanalsystem in der Ortsgemeinde Körborn zur Kläranlage Kusel. Sollte im Falle tieferliegender Gebäude einer Geschoßentwässerung über Freispiegelkanal nicht möglich sein, so sind private Hebeanlagen einzubauen.

5.5 Oberflächenwasserbeseitigung

Grundsätzlich dient die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort dem Erhalt des natürlichen



Grundwasserspiegels und der Verbesserung des Kleinklimas. Entsprechend dem vorliegenden Bodengutachten wird aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers ausgeschlossen. Der Regenwasserabfluss ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (minimale Versiegelung, u.ä.); die allgemeine Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan vom 07. Juli 2020 ist zu beachten.

Gemäß den Hinweisen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd wird eine Rückhaltung und Sammlung des auf den Privatflächen anfallenden Oberflächenwassers angestrebt. Dieses kann als Brauch- und Gießwasser genutzt werden. Empfohlen wird die Herstellung von Regenwasserspeichern oder Zisternen mit mindestens einem angeschlossenen ganzjährigen Verbraucher. Gefordert wird jeweils ein Volumen von 50l/m² abflusswirksamer Fläche pro Quadratmeter versiegelte Fläche.

Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz ist nicht gestattet.

Die Notüberläufe der privaten Rückhalteanlagen werden an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen; eine gedrosselte Ableitung der Rückhalteanlagen erfolgt nicht.

5.6 Elektroenergieversorgung / Telekommunikation

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich unterirdische Strom- und Telekommunikationsleitungen der Pfalzwerke Netz AG bzw. der Deutschen Telekom. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit den Leitungsbetreibern abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung / Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf zu unterrichten.



6. BODENORDNUNG

Das Gelände wird sich zum Zeitpunkt der Umsetzung des Bebauungsplans komplett im Eigentum der Ortsgemeinde befinden, die das Baugebiet entwickeln und vermarkten wird. Aufgrund der damit gegebenen Eigentumsverhältnisse ist mit einer zügigen Realisierung des Vorhabens zu rechnen. Die öffentlich gewidmeten Flächen sind nach Fertigstellung ins Eigentum der Ortsgemeinde zu übertragen. Die Regelung gegenseitiger Verbindlichkeiten muss vor dem Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag oder Erschließungsvertrag erfolgen.



7. HINWEISE

Deutsche Telekom Technik GmbH

Die tatsächliche Lage der Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Deren Schutzbereiche müssen von jeglicher Bebauung, von sonstigen baulichen Maßnahmen, von Bepflanzung mit Bäumen und sonstigen tiefwurzelndem Bewuchs freigehalten werden.

In diesem Zusammenhang wird auf § 77i Abs. 7 TKG (DigiNetz-Gesetz) verwiesen, dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen (z.B. Kabelrohrsysteme), ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich.

Nach Möglichkeit sollte daher sichergestellt werden, dass:

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist; sowie Flächen im erforderlichen Umfang für die Aufstellung oberirdischer Schaltgehäuse bereitgestellt werden,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden und
- die zugewiesenen Straßennamen und Hausnummern zeitnah bekanntgegeben werden.

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger / Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren / Bauträger finanzielle Beiträge für Maßnahmen erforderlich.



Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Verbandsgemeindeverwaltung Kusel, Betriebszweig Abwasserwerk

Die Regelungen der Satzung über die Entwässerung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung – Allgemeine Entwässerungssatzung – der Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan, in der jeweils gültigen Fassung, sowie die Regelungen der Satzung über die Versorgung der Grundstücke mit Wasser und den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung – Allgemeine Wasserversorgungssatzung – der Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan, in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten (vgl. Kapitel 5.5 Oberflächenentwässerung und 5.2 Trinkwasser).

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten. Die Rückhalteanlagen, z.B. Zisternen, Teiche usw. sind so zu bemessen, dass je m² versiegelter Fläche 50 l Niederschlagswasser zurückgehalten oder verdunstet werden können. Die Überläufe sollen an den Mischwasserkanal angeschlossen werden (vgl. Kapitel 5.5 Oberflächenentwässerung).

Sofern die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen erfolgt, wird empfohlen, das gesammelte Wasser zur Brauchwassernutzung (Gartenbewässerung, Speisung von Teichen, Toilettenspülung usw.) zu verwenden. Die Nutzung als Brauchwasser im Haushalt, bei der Abwasser anfällt (z.B. für Toilettenspülung, Waschmaschine) ist der Verbandsgemeinde anzuzeigen.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, so sind dem Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Stadtwerke Kusel

Eine private Druckerhöhungsanlage ist erforderlich, wenn der Versorgungsdruck nicht ausreicht, um den zur Gebrauchstauglichkeit notwendigen Entnahmedurchfluss an einer ungünstig gelegenen Entnahmearmatur sicherzustellen. Der Einbau von Trinkwasser-Druckanlagen ist bei Gebäuden mit einer geplanten Bebauungshöhe von mehr als einem Geschoss vorzusehen.

Forstamt Kusel

An den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen Flurstücke die mit Wald bestockt sind. Im Sinne des präventiven Waldabstandgebotes (Funkenflug, Gefahr umstürzender Bäume) sind nach Sachverständigenerfahrungen Mindestabstände bis zu 35 m erforderlich. Möglichkeiten sind die Einhaltung der Mindestabstände, eine Waldumwandlung (ist waldrechtlich auszugleichen, Umwandlungsantrag erforderlich), Beauftragung von Sachverständigen zur regelmäßigen Baumkontrolle oder eine Haftverzichtserklärung der Grundstückseigentümer. Maßnahmen des waldrechtlichen Ausgleichs sind mit dem Forstamt Kusel abzustimmen.



Pfalzwerke Netz AG

Im Planbereich befinden sich noch keine Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG. Zur Erschließung des Baugebiets werden neben den Hauptversorgungsleitungen zur Stromversorgung die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Baugrundstücke unterirdisch mitverlegt. Das Versorgungsnetz unterliegt ständig baulichen Veränderungen; Vorhabenträger müssen frühzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft einzuholen.

Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Zur Erschließung des Baugebiets sind die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Baugrundstücke bereits bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung. Die Versorgungsleitungen sind in der Planzeichnung nicht ausgewiesen. Ihre tatsächliche Lage ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei der Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr / Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können. Auf der Internetseite des Stromversorgungsträgers stehen Informationen zu dessen Versorgungsnetz (Online-Planauskunft), zum Schutz der Versorgungseinrichtungen und zum Anschluss von Bauvorhaben an das Leitungsnetz, zur Verfügung (www.pfalz-werke-netz.de).

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB)

Im Planbereich erfolgt aktuell kein Bergbau; Altbergbau ist nicht dokumentiert. Nach Informationen des LGB stehen im Planungsgelände oberflächennah Sedimentgesteine des Rotliegend an, vorwiegend aus einer Wechselfolge von Ton- und Sandsteinen. Daher wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens einschließlich der Prüfung der Hangstabilität empfohlen. Die einschlägigen DIN-Normen, (u.a. DIN 1054 Baugrund - Sicherheitshinweise, DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1197-1 und -2 Allgemeine Regeln & Erkundung des Baugrunds, DIN 19731 Bodenbeschaffenheit sowie DIN 18915 Bodenarbeiten) sind zu beachten.

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoIDG) sind spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz über das Online-Portal anzuzeigen. Weiterhin seien die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u.ä.) gemäß § 9 GeoIDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragte Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben.



9. FLÄCHENÜBERSICHT

Die geplante Flächennutzung teilt sich wie folgt auf:

Pos.	Nutzungsart	Bestand (m ²)	Plan (m ²)	Differenz (m ²)	Fläche in %
1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	0	6.635	+ 6.635	77,92
	GRZ 0,6	0	3.981	+ 3.981	46,75
2	Erschließungsstraße (V)	0	860	+ 860	10,10
3	Feldgehölze	783	1.020	+ 237	11,98
4	Landwirtschaftliche Flächen	7.732	0	- 7.732	0
	Gesamtfläche	8.515	8.515	0	100,00

Die zur Wohnbebauung vorgesehene Fläche im Bebauungsplangebiet nimmt etwa 77,92 % des Baugebietes ein, ohne die Bilanzierung privater Grünflächen.

Die festgesetzten Grünflächen / Feldgehölze liegen mit ihrem Wert bei 11,98 % der Gesamtfläche, die Erschließungsstraße nimmt 10,10 % der Gesamtfläche in Anspruch.



9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT

Für den Bereich des Natur- und Artenschutzes existieren verschiedene rechtliche Anforderungen in der Bauleitplanung, die allesamt beachtet werden müssen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind eine Teilmenge der zu berücksichtigenden öffentlichen Belange. Diese sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ausführlich aufgeschlüsselt. Hier sind insbesondere folgende Abwägungsbelange mit Bezug zu Tier und Pflanzenarten genannt:

- die Auswirkungen der Planung auf Tiere und Pflanzen, Landschaft und biologische Vielfalt sowie das Wirkungsgefüge bzw. Wechselwirkungen zwischen diesen und weiteren Umweltfaktoren bzw. Schutzgütern;
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (einschließlich Wechselwirkungen);
- die Auswirkungen auf die vorstehenden Belange aufgrund schwerer Unfälle oder Katastrophen durch im Bebauungsplangebiet zulässige Vorhaben.

9.1 Auswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB

Aufstellungsverfahren gemäß § 13b BauGB

Wie in Kapitel drei ausgeführt, erfüllt die Planung die Kriterien des § 13b BauGB. Demnach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe der Planung in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die nachfolgenden Angaben dienen der Abwägung des Vorhabens mit den Belangen von Natur und Landschaft.

Geltungsbereich Bebauungsplan

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 8.515 m², davon etwa 90,80 % intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen (Ackergräser) und ca. 9,20 % Feldgehölze mit zum Teil Überhältern älterer Ausprägung (*Quercus robur*, *Prunus avium*). Der Verlust der Feldgehölze wird in geringem Maße über das Verhältnis 1:1 hinaus ausgeglichen. Zudem sollen in Ergänzung vorhandene Steine, sog. Kuselit als Steinhaufen für wärmeliebende Arten in die Grünstrukturen integriert und dauerhaft gepflegt werden.

Einbindung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild

Das geplante Wohngebiet ist aufgrund der nördlichen Hangkante und des vollständigen Erhalts der Gehölzbepflanzung am Friedhof von vorneherein in die umgebende Landschaft eingebunden, aber von der Kreisstraße K23 einsehbar. Daher werden am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes öffentliche Grünflächen mit Pflanzbindungen festgesetzt, um das geplante Wohngebiet in die Landschaft einzubinden.

Die geplanten Einzel- oder Doppelhäuser schließen an die vorhandenen Einfamilienhäuser am östlichen Ortsrand von Körborn an. Die Textfestsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise gewährleisten die Einfügung der Vorhaben in den vorhandenen Charakter der Bebauung hinsichtlich Versiegelungsgrad, Geschosszahl / Gebäudehöhe, Gebäudedekubatur und Dachform.



Schutzgebiete nach Naturschutzgesetzen

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungszweck und Schutzziele von Natura 2000-Gebieten); sonstige Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz werden nicht berührt.

Boden

Infolge der landwirtschaftlichen Nutzung ist der natürliche Bodenaufbau in weiten Bereichen der geplanten Wohnbaufläche noch vorhanden. Im Bereich der geplanten Grünflächen wird die intensive landwirtschaftliche Nutzung in eine extensive Grünlandbrache mit Feldgehölzen überführt, so dass hier keine Verschlechterung für das Schutzgut Boden eintritt.

Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches existieren keine Oberflächengewässer. Die Grundwasservorkommen bleiben unberührt. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

9.2 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Bestandteil der vorliegenden artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung ist die Ermittlung der Vorkommenswahrscheinlichkeit planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten im Vorhaben-gebiet. Des Weiteren wird geprüft, ob das Vorhaben und die spätere Nutzung Verletzungen der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erwarten lassen bzw. ob diese auszuschließen sind.

Die vorhandene Biotopausstattung der landwirtschaftlich genutzten Fläche bietet geschützten Pflanzen- und Tierarten keine geeigneten Habitate. Betroffene Feldgehölze die entfernt werden müssen, werden flächenmäßig geringfügig über dem Verhältnis 1:1 ersetzt.

Das potentielle Vorkommen von Vögeln beschränkt sich auf Arten des Siedlungsrandes, auf Hecken- und Höhlenbrüter wie Meisen, Sperlinge, Distel- und Grünfinken, Rotkehlchen, Zaunkönig, Elstern und Ringeltauben. Da die Wohnbauflächen zu maximal 40 % mit Hauptgebäuden bebaut werden dürfen, darüber hinaus die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf und somit der überwiegende Flächenanteil zusammen mit den festgesetzten Grünflächen erhalten bleiben bzw. neu bepflanzt werden, sind weder Revierverluste noch Beeinträchtigungen von Zugvögeln oder Wintergästen zu befürchten. Textfestsetzungen zu Bauzeitenregelungen schließen Beeinträchtigungen von Brutvögeln aus. Eine Verletzung der Vorschriften des § 44 BNatSchG ist somit nicht zu befürchten.

9.3 Ausgleichsmaßnahmen

Im Verfahren nach §215a BS. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB (vormals § 13b BauGB) ist eine Kompensation durch Ausgleichsflächen nicht notwendig. Die Eingriffe werden dennoch auf das Mindestmaß begrenzt. Als Ausgleich für die Rodung der bestehenden Gehölze sollen im südwestlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche Pflanzungen zur Kompensation des Verlustes und zur Vervollständigung der Ortsrandeingrünung erfolgen.



10. ANLAGEN

10.1 Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung



10.2 Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB