

# **Bebauungsplan**

**"Änderungsplan II zum Gesamtbebauungsplan  
Neufassung und Erweiterung I"**

**Ortsgemeinde Etschberg**

**Verbandsgemeinde Kusel - Altenglan  
Landkreis Kusel**

**Textliche Festsetzungen  
und Begründung**

**Stand: April 2021**

**Auftraggeber:**

Ortsgemeinde Etschberg  
vertreten durch  
Verbandsgemeindeverwaltung Kusel-Altenglan, Bauabteilung  
Marktplatz 1  
66869 Kusel

**Bearbeiter:**

iSA Ingenieure  
Hauptstr. 44  
67716 Heltersberg  
Telefon: 06333 – 27598-0  
Fax: 06333 – 27598-99

.....  
Bernd Naßhan  
(Dipl. Ing. Raum- und Umweltplanung, Projektleitung)

.....  
Stefan Altschuck  
(M. Sc. Umweltplanung und Recht)

Heltersberg, im April 2021

0.1.	Vorbemerkungen .....	4
0.2.	Gültigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans „Gesamtbebauungsplan - Neufassung und Erweiterung I" von 1961 .....	4
1.	Textliche Festsetzungen.....	4
1.1.	Rechtsgrundlagen.....	4
1.2.	Bestandteile .....	5
1.3.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	5
1.3.1.	Art der baulichen Nutzung .....	5
1.3.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	5
1.3.3.	Die Höhe baulicher Anlagen .....	5
1.3.4.	Bauweise .....	6
1.3.5.	Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.....	6
1.3.6.	Stellplätze und Garagen .....	6
1.3.7.	Nebenanlagen .....	6
1.3.8.	Verkehrsflächen.....	6
1.3.9.	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	6
1.3.10.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	6
1.3.11.	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	7
1.3.12.	Vermeidungsmaßnahmen / Bauzeitenbeschränkung .....	7
1.4.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	7
1.4.1.	Äußere Gestalt baulicher Anlagen .....	7
1.4.2.	Werbeanlagen .....	7
1.4.3.	Einfriedungen.....	7
1.4.4.	Stellplätze und Garagen .....	7
1.5.	Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter .....	8
2.	Begründung .....	12
2.1.	Allgemeines .....	12
2.1.1.	Erfordernis der Planung .....	12
2.1.2.	Ziel und Zweck der Planung .....	12
2.1.3.	Planungsrechtliche Situation.....	12
2.1.4.	Verfahren.....	13
2.2.	Städtebauliche Situation .....	14
2.2.1.	Plangebiet.....	14
2.2.2.	Durchgeführte Änderungen.....	14
2.3.	Städtebauliche Planung .....	14
2.3.1.	Städtebauliche Lösung .....	14
2.3.2.	Belange des Naturschutzes und der Landespflege .....	15
2.4.	Begründung der baurechtlichen Festsetzungen .....	15
2.4.1.	Flächenbilanz.....	15

## 0.1. Vorbemerkungen

- Die Gemeinde Etschberg hat die Änderung des Bebauungsplanes "Gesamtbebauungsplan - Neufassung und Erweiterung I" unter der Bezeichnung „Änderungsplan II zum Gesamtbebauungsplan Neufassung und Erweiterung I“ beschlossen.
- Der Änderungsbereich diene als Vorbehaltsfläche für die evangelische Kirche. Dies soll mit der vorliegenden Änderung angepasst werden, da sich der Bedarf kirchlicher Einrichtungen der Gemeinde Etschberg geändert hat. Als Art der baulichen Nutzung wird das Allgemeine Wohngebiet (WA) beibehalten. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster wird durch die Änderung angepasst sowie ein befahrbarer Wohnweg eingefügt, um effektiv die Wohnnutzung zu verwirklichen.

## 0.2. Gültigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans „Gesamtbebauungsplan - Neufassung und Erweiterung I" von 1961

Die Festsetzungen, Ausweisungen und Darstellungen des bisher gültigen Bebauungsplans bleiben für den nicht zu ändernden Bereich weiterhin gültig. Für den mit dem vorliegenden Änderungsplan geänderten Bereich sind sie gültig, soweit sie nicht durch neue Festsetzungen ersetzt werden oder diesen neuen Festsetzungen widersprechen.

# 1. Textliche Festsetzungen

## 1.1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 HochwasserschutzG II v. 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) "Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung für Rheinland Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771);
- Wassergesetz für das Land Rheinland Pfalz (Landeswassergesetz LWG), zuletzt geändert am 27.17.2015 (GVBl. S. 383);
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnatuschutzgesetz - LNatSchG -) vom 6. Oktober 2015; letzte berücksichtigte Änderung: § 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S.583);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1574);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808);

- Landesstraßengesetz für Rheinland Pfalz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letzte berücksichtigte Änderung: § 32 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21);
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978 S. 159), zuletzt geändert am 03.12.2014 (GVBl. S. 245).

## 1.2. Bestandteile

- Bestandteile des Bebauungsplanes sind
  - Planurkunde
  - Textliche Festsetzungen.
- Beigefügt sind
  - Begründung
  - Artenschutzrechtliche Vorprüfung.

## 1.3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 1.3.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird das Allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt.  
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### 1.3.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

Grundflächenzahl GRZ	=	0,4
Geschossflächenzahl GFZ	=	0,8

### 1.3.3. Die Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §16 Abs. 2 BauNVO und § 18 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

#### **1.3.4. Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Plangebiet wird die "offene Bauweise" festgesetzt.

#### **1.3.5. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

#### **1.3.6. Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 BauNVO)

Garagen sind hinter der Baugrenze, jedoch im Mindestabstand von 5,00 m hinter öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten. Ausnahmen können bei schwierigen Geländebedingungen zugelassen werden. Bei Doppelgaragen auf benachbarten Grundstücken sind diese im gleichen Abstand von der Verkehrsfläche und in gleicher Höhe zu errichten.

#### **1.3.7. Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebengebäude sind bis 40 qm Grundfläche gestattet. Bei Grenzbebauung sind für die Bemessung der höchstzulässigen Höhe die landesrechtlichen Vorschriften maßgebend.

#### **1.3.8. Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In der Planzeichnung wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung befahrbarer Wohnweg festgesetzt.

#### **1.3.9. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende nicht behandlungsbedürftige Oberflächenwasser ist auf den Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Osten des Plangebietes zurückzuhalten und breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Auf den Flächen sind Gräben und Versickerungsmulden anzulegen.

#### **1.3.10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, § 9 Abs. 6 BauGB)

Die Flächen zum Anpflanzen ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

### **1.3.11. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 b, § 9 Abs. 6 BauGB)

Der gemäß der Planzeichnung festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

### **1.3.12. Vermeidungsmaßnahmen / Bauzeitenbeschränkung**

Die Baufeldfreimachung, sämtliche Rodungsarbeiten sowie störintensive Arbeiten haben außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen. Alternativ sind Bodenarbeiten außerhalb dieser Zeitperiode möglich, sofern unmittelbar vor Maßnahmenbeginn ein Brutvorkommen ausgeschlossen werden kann.

## **1.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.4.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- Es sind alle beidseitig geneigten Dachformen zulässig, bei einer Dachneigung von 15-48 °.
- Der Erhaltung des Landschaftsbildes ist besondere Sorgfalt zu widmen. Vorhandene erhaltenswürdige Bäume sind soweit als möglich zu schonen. Hausumgebende Anlagen dürfen den Ortscharakter nicht beeinträchtigen.
- Alle Gebäude sind mit einem hellen Außenputz ohne starke Musterung zu versehen. Verblendung mit glasiertem Material ist untersagt.

### **1.4.2. Werbeanlagen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Blinkende Leuchtreklame sind untersagt.

### **1.4.3. Einfriedungen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Die Sockelmauern von Einfriedungen dürfen nicht höher als 40 cm über Bürgersteigoberkante sein. Die Verwendung von Rohrgeländer, Maschendraht oder ähnlich störenden Material ist untersagt.

Soweit Stützmauern errichtet werden, sind diese in Sichtbeton auszuführen oder die Sichtflächen zu verkleiden, jedoch nicht in glasiertem Material. Die Gesamthöhe darf 1,20 m nicht überschreiten.

### **1.4.4. Stellplätze und Garagen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO)

Es sind so viele Stellplätze herzustellen, wie nach landesrechtlichen und anderen Vorschriften für die Nutzung der Grundstücke erforderlich sind oder wie dort Kraftfahrzeuge gehalten werden können. Statt der Stellplätze können Garagen hergestellt und auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden.



## 1.5. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

### Landesamt für Geologie und Bergbau

#### **Bergbau / Altbergbau:**

Dokumentationen oder Hinweise zu tatsächlich erfolgtem Abbau in den Bergwerksfeldern "Josephgrube" und "Kusel" liegen dem LGB in Rheinland-Pfalz nicht vor.

Sollte bei zukünftigen Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird die Einbeziehung eines Braugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Braugrunduntersuchung empfohlen.

#### **Boden und Baugrund:**

Aufgrund der geologischen Informationen wird dringend die Erstellung eines Baugrundgutachtens einschließlich der Prüfung der Hangstabilität empfohlen.

Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

#### **Radonprognose:**

Studien des LGB haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen.

Um Mitteilung der Ergebnisse der Radonmessungen wird gebeten, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

#### **Rutschungsdatenbank:**

Im Herbst 1981 wurde eine Erdrutschung (ID 9894, Rutschungsdatenbank des LGB) nahe des Wasserbehälters an der K 17 (Schellweiler - Etschberg) etwa 300 m westlich des Plangebiets registriert. Der Hinweis im Jahr 1981 erfolgte durch die Straßenmeisterei Kusel. Eine Beratung durch das damalige Geologische Landesamt fand nicht statt, die Ursache ist nicht bekannt.

Grundsätzlich sind in der Umgebung von Etschberg Sedimentgesteine des Rotliegend verbreitet. Unter bestimmten Randbedingungen sind diese Sedimentgesteine als rutschungsempfindlich einzustufen. Dies trifft insbesondere beim Anstehen von Ton- und Schluffsteinen mit einer hangseits einfallenden Schichtlagerung sowie bei Wasserzutritten und / oder unsachgemäßen Eingriffen, wie Auffüllungen und Abgrabungen, zu. Aus diesem Grund wird für Neubauvorhaben eine vorgeschaltete objektbezogene Baugrunduntersuchung bzw. die Einschaltung eines Baugrundgutachters empfohlen.

### Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie

#### **Archäologische Funde:**

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S. 301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S: 245) 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 / Bauherr bzw. entsprechende Abteilung 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, plangemäß den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerung zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

### **Kleindenkmäler:**

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

### **Kreisverwaltung Kusel - Untere Wasserbehörde**

Zur Information für Bauherrn wird die Aufnahme folgender Hinweise empfohlen:

#### **Erdwärme:**

Gemäß der §§ 8,9 Abs. 2 Nr. 2 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), in Verbindung mit § 46 Landeswassergesetz (LWG) stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde bedarf.

#### **Wassergefährdende Stoffe:**

Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetz (wassergefährdende Stoffe) und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (WasgefStAnIV) vom 31.03.2010 ( BGBl.IS. 377) wird hingewiesen.

Nach § 65 LWG i.V.m. § 62 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, Ihre Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1000 l) **vor Inbetriebnahme** oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen **oder** der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Kusel eine durch den ausführenden Fachbetrieb ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.

### **Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der o.g. Unternehmen. Die Anlagen sind bei Bauausführung zu schützen und zu sichern, dürfen nicht überbaut werden und vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden. Die Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH bei Arbeiten Dritter (Kabelschutzanweisung) sowie die Schutzanweisung für erdverlegte Fernmeldeanlagen der Vodafone GmbH mit Zeichenerklärungen sind zu beachten.

## **Deutsche Telekom Technik GmbH**

*Seitens der Deutschen Telekom wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.*

*Es wird daher um Sicherstellung gebeten, dass:*

- *für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,*
- *der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit der Deutschen Telekom Technik GmbH im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.*
- *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.*
- *die zeitnahe Bekanntgabe der zugewiesenen Straßennamen und Hausnummern erfolgt.*

## **Verbandsgemeindeverwaltung Kusel-Altenglan / Abwasserzweckverband**

*Auf den individuellen Schutz gegen Rückstau aus der Straßenleitung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik wird hingewiesen. Jeder Grundstückseigentümer hat sich gegen den Rückstau des Abwassers aus der Straßenleitung in die angeschlossenen Grundstücke nach den „Allgemein anerkannten Regeln der Technik“ zu schützen.*

*Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der topografischen Lage der Gebäude ggf. Hebeanlagen für die Abwasserbeseitigung einzubauen sind.*

## **Pfalzwerke Netz AG**

### **Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB):**

*Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung.*

*Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei der Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr / Eigentümer frühzeitig 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.*

## **Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd**

### **Starkregengefährdung:**

*Die für die Verbandsgemeindeverwaltung Kusel-Altenglan vorliegende Gefährdungsanalyse (Hochwasser-Infopaket, Karte Nr. 5) des Landsamtes für Umwelt, zur weiteren Beurteilung der Ortslage durch Sturzfluten nach Starkregenereignissen weist entsprechend dem Ergänzungsbericht eine mäßige Gefährdungswahrscheinlichkeit durch Sturzfluten nach Starkregenereignissen auf. An den Geltungsbereich angrenzend ist eine Tiefenlinie dargestellt. Die Karte zeigt südlich des Plangebietes Bereiche von geringer bis hoher Abflusskonzentration in Ostwestrichtung zur Ackergasse auf. Das Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan wird derzeit noch erarbeitet.*

### **Oberflächenentwässerung:**

*Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist grundsätzlich die breitflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone vor anderen Entwässerungsformen zu bevorzugen.*

*Anfallendes nichtbehandlungsdürftiges Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) kann gesammelt (z.B. in Zisternen) und als Brauchwasser genutzt werden.*

*Für die Ausbildung von Stellplätzen, Wegen u.ä. sollten zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wasserdurchlässige Materialien zur Ausführung kommen.*

## 2. Begründung

### 2.1. Allgemeines

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Änderungsplan II zum Gesamtbebauungsplan“ liegt innerhalb der Gemarkung der Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan und umfasst ca. 2.732 m<sup>2</sup> (0,2732 ha).

Die Satzung zum Baugebiet "Gesamtbebauungsplan - Neufassung und Erweiterung I" trat 1977 erstmals in Kraft.

#### 2.1.1. Erfordernis der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Die Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan beabsichtigt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Nachverdichtung im Innenbereich.

Die Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf Teile der Flurstücke

- 800 (Teilfläche)
- 801 (Teilfläche)
- 802 (Teilfläche)
- 803 (Teilfläche)
- 804 (Teilfläche).

Im Ursprungsbebauungsplan befindet sich im Änderungsbereich ein Baufenster mit der Ausweisung als Vorbehaltsfläche für die evangelische Kirche. Da sich die Anforderungen an Einrichtungen für kirchliche Zwecke in der Gemeinde Etschberg geändert haben, soll eine Planänderung durchgeführt werden, um Wohnnutzung zu realisieren. Durch die Ausweisung neuer überbaubarer Grundstücksflächen und der Erschließung über eine Stichstraße können insgesamt mehrere Baugrundstücke realisiert werden.

Neben den Änderungen wird die Planung an die modernen Anforderungen des Bauens angepasst, sowie digitalisiert und an die aktuelle Rechtslage angepasst. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist daher die Aufstellung des Bebauungsplans "Änderungsplan II zum Gesamtbebauungsplan" notwendig.

#### 2.1.2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung neuer, geeigneter Baugrundstücke in der Gemeinde Etschberg, um der Nachfrage nach Baugrundstücken durch Einheimische gerecht zu werden. Durch die Planänderung kann dieser Bedarf bereits im Innenbereich der Gemeinde gedeckt werden.

#### 2.1.3. Planungsrechtliche Situation

Für den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gesamtbebauungsplan Neufassung und Erweiterung I" auf der Gemarkung der Verbandsgemeinde Kusel - Altenglan existiert im aktuell gültigen Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz (ROP mit Teilfortschreibung 2014) keine Funktionszuweisung.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohngebiet gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes von 1977. Darin wird die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Etschberg in einem Gesamtbebauungsplan geordnet. Der Geltungsbereich umfasst ca. 7,5 ha Fläche, die als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt sind. Die Entwicklung wird maßgeblich über die Zahl der Vollgeschosse (II), die GRZ (0,4) und GFZ (0,8), die offene Bauweise sowie die Dachneigung (15-48 °) bestimmt.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um das Vorhaben der Gemeinde umsetzen zu können und bauplanungsrechtlich abzusichern. Die bauplanungsrechtliche Voraussetzung zur Änderung des Bebauungsplanes ist somit gegeben. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

#### 2.1.4. Verfahren

Zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) besteht die Möglichkeit der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Dieser darf nur aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m<sup>2</sup> oder
- 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (Vorprüfung des Einzelfalls)

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes "Gesamtbebauungsplan - Neufassung und Erweiterung I" umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,2677 ha (2.677 m<sup>2</sup>). Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt.

Geltungsbereich, ca.	2.677 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche im Geltungsbereich, ca.	247 m <sup>2</sup>
Grünflächen im Geltungsbereich, ca.	375 m <sup>2</sup>

---

Maßgebende Grundstücksfläche	2.055 m <sup>2</sup>
------------------------------	----------------------

Zulässige Grundfläche	$0,4 * 2.055 \text{ m}^2 = 822 \text{ m}^2$
-----------------------	---

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche und der im Bebauungsplangebiet festgesetzten Grundflächenzahl ergibt sich eine zulässige Grundfläche, die unter der Zulässigkeit nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13 a Abs. 1 S. 4 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen,
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen oder
- die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG ausgelöst werden.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die nach Anlage 1 UVPG oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Weiterhin werden durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt. Es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB vor. § 50 BImSchG ist nicht einschlägig. Demnach ist die Aufstellung im beschleunigten Verfahren zulässig.



## 2.2. Städtebauliche Situation

### 2.2.1. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Änderungsplans ergibt sich aus den Grenzen des Ursprungsbebauungsplanes sowie dem Bereich der Vorbehaltsfläche der evangelischen Kirche, auf welchem das Vorhaben realisiert werden soll.

Die exakte Grenze des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teile der folgenden Flurstücknummern:

Flurstücknummer

- 800 (Teilfläche)
- 801 (Teilfläche)
- 802 (Teilfläche)
- 803 (Teilfläche)
- 804 (Teilfläche).

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage im Wohngebiet. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein ca. 2.677 m<sup>2</sup> (0,2677 ha) großes Gebiet. Die Anbindung des Gebietes an das örtliche Verkehrswegenetz erfolgt über die Straße "Friedhofweg".

### 2.2.2. Durchgeführte Änderungen

- Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße als Wohnweg (Zeichnerische Festsetzung).
- Deshalb werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.
- Dies erfordert eine Verschiebung der Baugrenzen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung bestimmt (Zeichnerische Festsetzung).
- Die Festsetzung der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" zusammen mit der Festsetzung der Versickerung des nicht behandlungsbedürftigen erfolgt entsprechend der Planzeichnung (Zeichnerische Festsetzung).

## 2.3. Städtebauliche Planung

### 2.3.1. Städtebauliche Lösung

Bereits in den 1970ern wurde durch die Ausweisung des Wohngebietes "Gesamtbebauungsplan - Neufassung und Erweiterung I" eine städtebauliche Konzeption entwickelt, um Wohnbauflächen auszuweisen. Im Rahmen der Änderung des hier vorliegenden Bebauungsplans "Änderungsplan II zum Gesamtbebauungsplan" wird das städtebauliche Konzept weiterentwickelt und wie folgt modifiziert.

Die Aufstellung des Bebauungsplangebietes beinhaltet neben der Zuordnung von Nutzungszwecken durch Planzeichen die Festsetzung von Baufenstern mit Nutzungsschablone, in der die notwendigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen werden. Diese Gliederung dient der Umsetzung der Ziele und Zwecke der Planung.

Die Verkehrsfläche wird im Plan ergänzt, um die Erschließung der neu entstehenden Baugrundstücke zu sichern.

In diesem Zusammenhang erfolgt eine Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche, welche im Ursprungsbebauungsplan ca. 1.333 m<sup>2</sup> beinhaltet. Die neue überbaubare Grundstücksfläche beträgt insgesamt ca. 1.069 m<sup>2</sup>. Damit verringert sich der mögliche Versiegelungsgrad.

Durch die starke Hanglage erfolgt die Versickerung des anfallenden Regenwassers im Osten des Plangebietes in Versickerungsmulden innerhalb der Grünflächen.

### **2.3.2. Belange des Naturschutzes und der Landespflege**

Die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die durch die Umsetzung der Vorhaben im Änderungsbereich des Bebauungsplans entstehen, verursachen hauptsächlich Beeinträchtigungen der Naturgüter Boden, Landschaftsbild und Arten und Biotope.

Durch die Verringerung der überbaubaren Grundstücksfläche wird auch der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert. Ein neuer Ausgleichsbedarf entsteht somit nicht.

Zur Berücksichtigung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung im März 2019 durchgeführt: Aufgrund der negativen Vorprüfung wurde die Planung insoweit angepasst, dass lediglich eine Änderung im bestehenden Bebauungsplangebiet durchgeführt wird. Von der ursprünglich geplanten Erweiterung (Flst. 796, 797, 798) wurde abgesehen, sodass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG für diskutierten Arten ausgeschlossen werden können.

### **2.4. Begründung der baurechtlichen Festsetzungen**

Die Festsetzungen wurden weitestgehend aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Die im Bebauungsplan " Gesamtbebauungsplan - Neufassung und Erweiterung I" festgesetzte Gebietsart "Allgemeines Wohngebiet" bleibt bestehen. Damit wird im Geltungsbereich ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" nach § 4 BauNVO festgesetzt. Ein Einfügen in die bestehende bauliche Struktur wird damit sichergestellt.

Zur Erschließung der neuen Baugrundstücke werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Deshalb werden die alten Baugrenzen entbehrlich. Der Standort der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebiets wird über die Ausweisung neuer Baugrenzen bestimmt, um das Einfügen des Vorhabens in die örtliche Baustruktur zu gewährleisten. Weiterhin wird das Baufenster so dimensioniert, dass zum Friedhofweg ein Abstand von 5,0 m gewährleistet ist. Dadurch wurden die Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen, und die Möglichkeit der Erhaltung des zu sichernden Baumes gegeben. Die Fläche der überbaubaren Grundstücksfläche wird gegenüber der Planung von 1977 nicht verändert. Damit wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft begründet.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Zahl der Vollgeschosse, werden aus dem Ursprungsbebauungsplan beibehalten. Dabei ist zu beachten, dass die Vollgeschossdefinition von 1977 zugrunde gelegt wird.

Es werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen zur Versickerung von nicht behandlungsbedürftigen Oberflächenwasser festgesetzt, da aufgrund der topographischen Verhältnisse das Gelände nach Osten abfällt.

Der gemäß der Planzeichnung festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die Festsetzungen zu Dachfarbe wurde gestrichen, da sie aus städtebaulicher Sicht nicht mehr zu begründen ist. Die Festsetzungen zur Dachform gelten nicht für Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO, um den künftigen Eigentümern höchstmögliche Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

#### **2.4.1. Flächenbilanz**

Bebauungsplangebiet: ca. 0,2677 ha



## Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Satzung, stimmt mit all seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt- Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Etschberg, den .....

(Christoph Schneider)  
Ortsbürgermeister