

Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Satzung zur Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB der Ortsgemeinde Lemberg; Ortsteil Salzwoog im Bereich Kaltenbacher Straße

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB

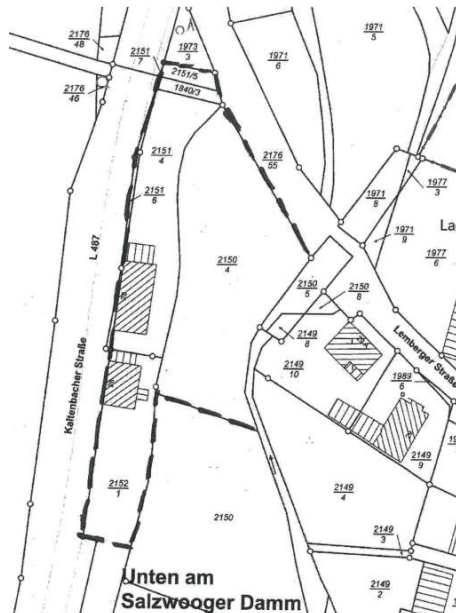
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass der Gemeinderat der Ortsgemeinde Lemberg in öffentlicher Sitzung am 18. Juni 2025 dem Entwurf der Ergänzungssatzung „Kaltenbacher Straße“ zugestimmt und die Einleitung des Verfahrens, sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen hat. Die Aufstellung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden.

Ziele und Zwecke der Planung

Die Flächen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1840/3, 2150/4, 2151/4, 2151/5 und 2151/6 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 2152/1 befinden sich im unmittelbaren Anschluss an die bebaute Ortslage im Ortsteil Lemberg-Salzwoog. Sie sind bereits stark von der angrenzenden Wohnbebauung geprägt. Durch die angrenzenden Wohnhäuser (Lemberger Straße 29a etc.) entsteht der Eindruck, dass es sich bereits um innerörtliche Grundstücksflächen handelt. Somit kann durch die Ergänzungssatzung das Ziel erreicht werden die o.g. Grundstücke um den unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB bauplanungsrechtlich maß- und sinnvoll zu ergänzen.

Das Plangebiet der Ergänzungssatzung „Kaltenbacher Straße“ ist in folgendem Kartenausschnitt dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 3.700 m²:



Baugesetzbuch (BauGB)“, im Internet eingestellt. Außerdem sind die Unterlagen im Geoportal des Landes Rheinland-Pfalz unter www.GeoPortal.rlp.de abrufbar.

Zusätzlich liegen die Unterlagen während der Öffnungszeiten, montags und dienstags von 08:30 Uhr bis 12:30 Uhr, donnerstags von 08:30 Uhr bis 12:30 Uhr und von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr, sowie freitags von 08:30 Uhr bis 13:00 Uhr, bei der Verbandsgemeindeverwaltung Pirmasens-Land, Bahnhofstraße 19, 66953 Pirmasens, Fachbereich 3 – Bauliche Infrastruktur, Zimmer 214 (2. OG), zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Stellungnahmen können während der vorgenannten Auslegungsfrist elektronisch an bauleitplanung@pirmasens-land.de übermittelt werden oder bei Bedarf auch auf anderem Wege z.B. schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der Verbandsgemeindeverwaltung Pirmasens-Land, Bahnhofstraße 19, 66953 Pirmasens vorgebracht werden. Bei Stellungnahmen per E-Mail sind besondere technische Rahmenbedingungen zu beachten, die im Internet unter www.pirmasens-land.de (siehe Elektronische Kommunikation) aufgeführt sind.

Es wird gemäß § 3 Abs. 2 S. 4, 2. HS BauGB darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Ergänzungssatzung gemäß § 4a Abs. 5 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Ergänzungssatzung nicht von Bedeutung ist.

Hinweis zum Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem Landesdatenschutzgesetz (LDStG). Im Rahmen der Abgabe einer Stellungnahme werden personenbezogene Daten, insbesondere Name, Anschrift, Telefonnummer, die allein zur Information über das durchgeführte Verfahren dienen, verarbeitet. Mit der Abgabe einer Stellungnahme erklärt sich die abgebende Person mit dieser Verarbeitung einverstanden. Sie willigt ein, dass die Verbandsgemeinde Pirmasens-Land oder ein von der Verbandsgemeinde Pirmasens-Land eingeschalteter Dritter (hier ein externes Planungsbüro) ihr postalisch oder per E-Mail Informationen zum durchgeführten Verfahren zukommen lässt. Sie ist gemäß § 15 der DSGVO jederzeit berechtigt, die Verbandsgemeinde Pirmasens Land oder den von der Verbandsgemeinde eingeschalteten Dritten um umfangreiche Auskunftserteilung zu den zu ihrer Person gespeicherten Daten zu ersuchen. Gemäß § 17 DSGVO kann sie jederzeit gegenüber der Verbandsgemeinde Pirmasens-Land oder dem von der Verbandsgemeinde eingeschalteten Dritten die Berichtigung, Löschung und Sperrung einzelner personenbezogener Daten verlangen.

Sofern Stellungnahmen ohne Absenderangaben abgegeben werden, wird den betreffenden Beteiligten das Ergebnis der Prüfung nicht mitgeteilt. Die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen werden vom Verbandsgemeinderat geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wird mitgeteilt.

Pirmasens, den 04.07.2025

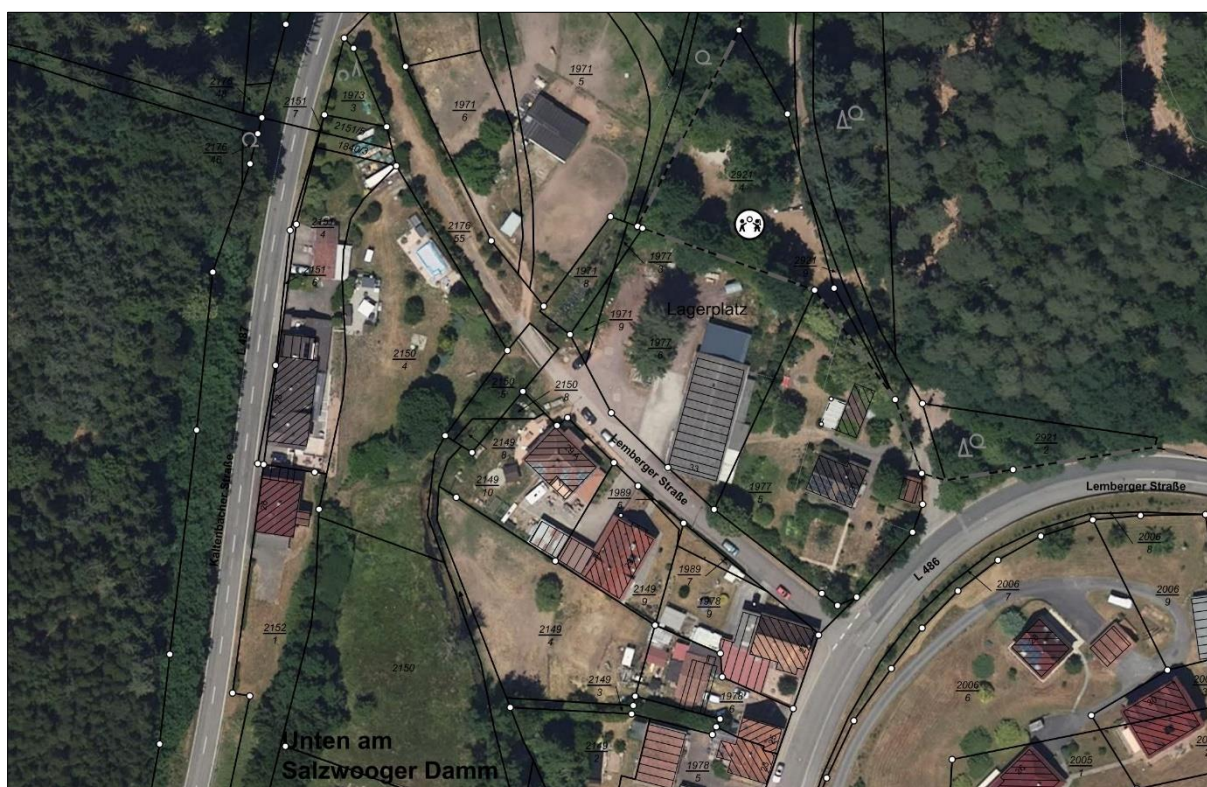
gez. Klaus Weber
Bürgermeister



**Satzung zur Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)**

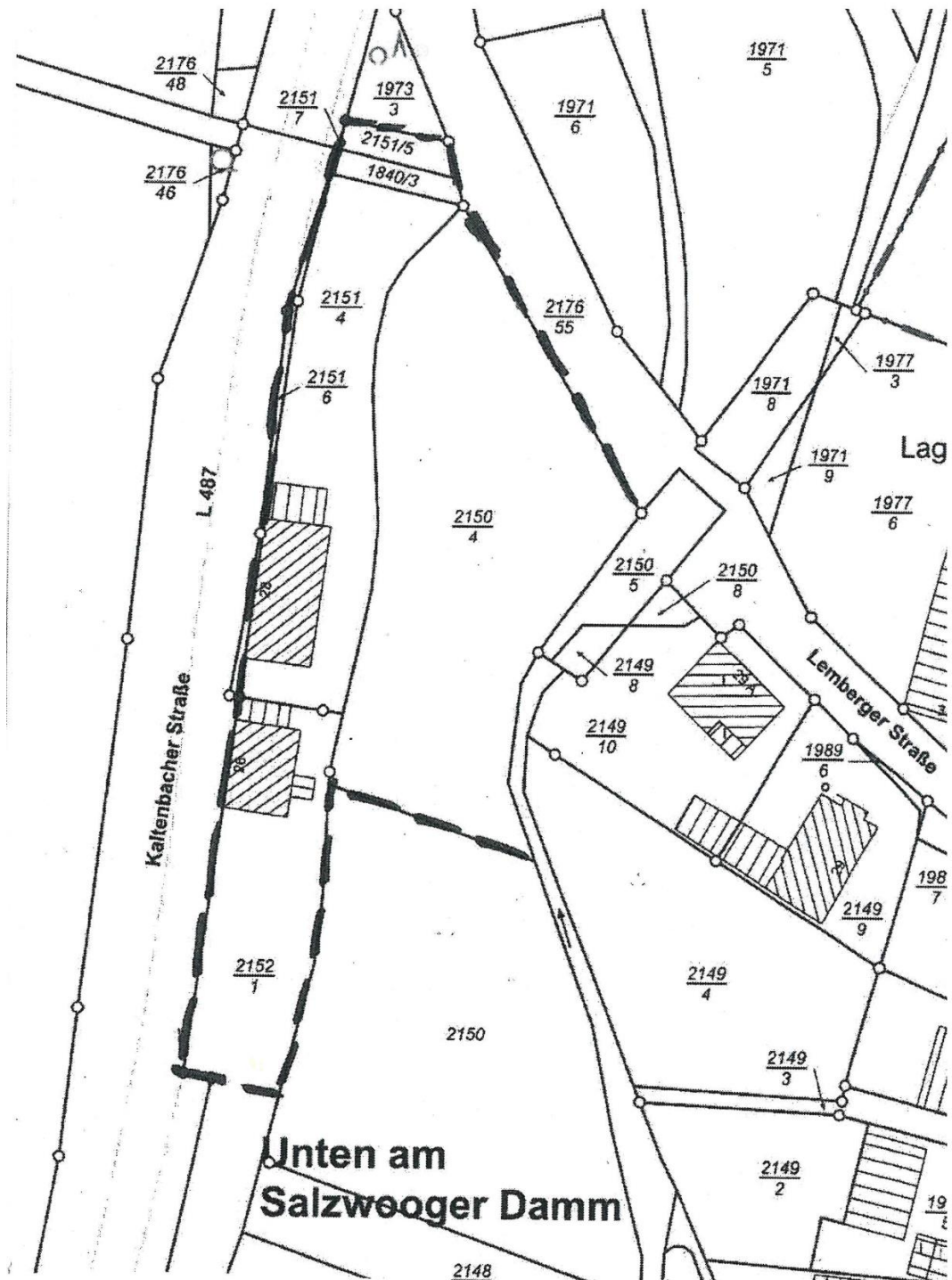
Ortsgemeinde Lemberg

„Ergänzungssatzung Kaltenbacher Straße“



**Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 1840/3, 2150/4, 2151/4, 2151/5 und 2151/6 sowie ein Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 2152/1 in der Gemarkung Lemberg im Ortsteil Salzwoog.





Textliche Festsetzungen:

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Das Gebiet wird als dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. § 5a BauNVO festgesetzt.

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird auf 0,6 gem. § 17 i. V. m. § 19 BauNVO festgesetzt.

Die Obergrenze der Geschossflächenzahl wird auf 1,2 gem. § 17 i. V. m. § 20 BauNVO festgesetzt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO RP)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als gärtnerisch nutzbare Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden.

Des Weiteren richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB.

Begründung:

In der Begründung sind entsprechend dem Stand des Verfahrens nach die § 2a BauGB die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen. Durch die Ergänzungssatzung sollen vereinzelte und größtenteils bereits bebaute Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB einbezogen werden.

Derzeitige Nutzung

Die Grundstücke dienen den Bewohnern der beiden bestehenden Wohnhäuser (Kaltenbacher Straße 26 und 28) als Wohngebäude einschl. Ferienwohnung sowie wohnakzessorischer Nutzung (Hausgarten etc.). Es ist bereits stark durch den angrenzenden Ortsteil geprägt.

Planungsziele

Die Flächen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1840/3, 2150/4, 2151/4, 2151/5 und 2151/6 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 2152/1 befinden sich im unmittelbaren Anschluss an die bebaute Ortslage im Ortsteil Lemberg-Salzwoog. Sie sind bereits stark von der angrenzenden Wohnbebauung geprägt. Durch die angrenzenden Wohnhäuser (Lemberger Straße 29a etc.) entsteht der Eindruck, dass es sich bereits um innerörtliche Grundstücksflächen handelt. Somit kann durch die Ergänzungssatzung das Ziel erreicht werden die o. g. Grundstücke um den unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB bauplanungsrechtlich maß- und sinnvoll zu ergänzen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca 3.700 m².



Einfügung in die Gesamtplanung



Der aktuell gültige Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Grundstücksflächen als Flächen für Land- und Forstwirtschaft dar. Für eine Ergänzungssatzung besteht grundsätzlich auch keine Entwicklungspflicht aus dem FNP. Vielmehr ist eine solche Satzung auch dann zulässig, wenn wie hier z. B. im FNP für diese Flächen landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt sind. Durch den Begriff „einzelner Außenbereichsflächen“ wird auch deutlich gemacht, dass die Einbeziehungssatzung keine Baulandausweisung im größeren Umfang ermöglicht, sondern es sich hier um räumlich begrenzte Einzelfälle und eine maßvolle Erweiterung handeln muss. Um die vorhandene Wohnhausbebauung in der Ortsrandlage zum angrenzenden unbeplanten Innenbereich zu ergänzen, muss somit eine Ergänzungssatzung aufgestellt werden. Dadurch kann die Fläche als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gelten.

Auswirkungen

Durch die Ergänzungssatzung und der damit verbundenen Überplanung der vorhandenen Wohngebäude einschl. der bereits angelegten Hausgärten sind keine weiteren unmittelbaren Auswirkungen zu erwarten.

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über die angrenzende Verkehrsfläche in der Kaltenbacher Straße (L 487). Ebenfalls sind die beiden bestehenden Wohngebäude (Kaltenbacher Straße 26 und 28) bereits an die öffentliche Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung angeschlossen. Weitere Anschlüsse an Versorgungsleitungen müssen mit den jeweiligen Netzbetreiber geklärt werden. Die konkreten Anforderungen sind bei der Vorhabenzulassung zu klären.



Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung

Die städtebaulichen Voraussetzungen für eine Ergänzungssatzung sind erfüllt:

Es handelt sich um eine maßvolle Erweiterung bzgl. überwiegend bereits bebauter einzelner Außenbereichsflächen, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen. Weder durch die Lage noch durch die Größe der Grundstücke haben diese Außenbereichsflächen ein solches städtebauliches Gewicht, dass dort die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 3 BauGB erfordern würde. Die Einbeziehung kleinerer Flächen im Sinne einer Ortsabrundung entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b genannten Schutzgüter. Damit sind Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB erfüllt.

Verfahren

Aufstellungsbeschluss	am xx.xx.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit	vom xx.xx.2025 bis xx.xx.2025
Beteiligung der Behörden	vom xx.xx.2025 bis xx.xx.2025
Satzungsbeschluss	am xx.xx.2025
Ausfertigung	am xx.xx.2025
Ortsübliche Bekanntmachung	am xx.xx.2025

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Lemberg, den xx.xx.2025

Martin Niebuhr, Ortsbürgermeister