Bericht
über die Sitzung des Ortsgemeinderates Käshofen
vom 30.09.2026

1. Konzept Entwicklung von EE Projekten

Frau Anja Zoske und Herr Robert Marx von den Stadtwerken Kaiserslautern stellen dem Ortsgemeinderat das Projekt „AGRI Photovoltaik Ansatz in Käshofen“ vor. Sie informieren über die Möglichkeiten landwirtschaftlich genutzte Flächen gleichzeitig für die Pflanzenproduktion als auch für die Gewinnung elektrischer Energie mittels Photovoltaikanlagen zu nutzen.

2. Erläuterungen zum „Bauturbo“; Grundsatzbeschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung

Der „Bauturbo“, ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus. Es ist am 30.10.2025 in Kraft getreten und gilt zunächst befristet bis Ende 2030. Ziel des Gesetzes ist es, schneller zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und bestimmte Bauvorhaben zu ermöglichen, die bisher planungsrechtlich nur schwer oder nur mit langen Verfahren umsetzbar waren.
Dabei sind die drei folgenden Regelungen hervorzuheben:

§ 34 Abs. 3b BauGB – Innenbereich/Nachverdichtung

Der bisherige § 34 BauGB verlangt grundsätzlich, dass sich ein Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügt, insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung (Größe, Höhe, Geschoßzahl des Gebäudes), Bauweise (z.B. offene oder geschlossene Bauweise) und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Durch den neuen § 34 Abs. 3b BauGB können nun unter bestimmten Voraussetzungen auch Wohnbauvorhaben zugelassen werden, die sich nicht vollständig an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren, wenn dadurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.
Dadurch soll insbesondere die Nachverdichtung innerhalb bestehender Ortslagen erleichtert werden.

§ 31 Abs. 3 BauGB – Befreiung vom Bebauungsplan

Die klassischen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wie z.B. Überschreitung von Baugrenzen oder Baufenstern, geringfügige Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe, Abweichung bei Dachform oder Dachneigung usw. sind den Ortsgemeinden bereits bekannt, da über solche Fälle in der Vergangenheit beraten und Beschlüsse gefasst wurden. Dabei handelt es sich aber eher um Einzelfälle.
Der neue § 31 Abs. 3 geht darüber hinaus und ermöglicht weitergehende Befreiungen vom Bebauungsplan zugunsten des Wohnungsbaus. Dadurch können Wohnungsbauvorhaben zugelassen werden, wenn nach § 31 Abs. 2 keine Befreiung möglich wäre oder normalerweise eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wären, weil die Grundzüge der Planung (also das planerische Konzept des Bebauungsplanes) berührt oder verändert werden.

§ 246e BauGB – Außenbereich

Der § 246e BauGB betrifft hauptsächlich den Außenbereich und soll dort unter bestimmten Voraussetzungen zusätzlichen Wohnraum ermöglichen. Wichtig ist hierbei, dass das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Ortslage stehen muss, insbesondere innerhalb eines Bereichs von etwa 100 m zur vorhandenen Bebauung.

2.1 Entscheidung der Gemeinde

Die Entscheidung liegt bei der Ortsgemeinde, die Gemeinde behält ihre Planungshoheit.
Verweigert die Ortsgemeinde die Zustimmung, kann die Bauaufsichtsbehörde diese Entscheidung nicht ersetzen. Ohne Zustimmung der Ortsgemeinde kann das Vorhaben daher nicht umgesetzt werden.
Andere Prüfungen, z.B. Umweltbelange, Naturschutz, Denkmalschutz, Hochwasserschutz oder sonstige fachbehördliche Anforderungen, werden weiterhin durch die Bauaufsichtsbehörde bzw. durch die zuständigen Fachbehörden geprüft.

2.2 Zuständigkeit des Ortsgemeinderates

Bei Entscheidungen im Rahmen des Bauturbos handelt es sich nicht um Geschäfte der laufenden Verwaltung. Das bedeutet, dass solche Entscheidungen nicht durch den Ortsbürgermeister getroffen werden können, sondern grundsätzlich durch den Ortsgemeinderat zu beraten und zu entscheiden sind.

2.3 Fristen

Für die Entscheidung hat die Ortsgemeinde grundsätzlich drei Monate Zeit. Die Frist beginnt mit Bekanntgabe des Bauvorhabens bei der Verbandsgemeindeverwaltung, in dem die Bauaufsichtsbehörde den Vorgang bei der Verbandsgemeinde vorbringt und um Stellungnahme bittet. Wichtig ist hierbei die Einhaltung der Frist: Erfolgt innerhalb von drei Monaten keine Entscheidung, **gilt die Zustimmung automatisch als erteilt** (Genehmigungsfiktion).

2.4 Möglichkeit der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Ortsgemeinde kann eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchführen. Die Verwaltung schlägt vor, aus Transparenzgründen grundsätzlich bei allen Bauanträgen oder Bauvoranfragen im Rahmen des Bauturbos eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 36a Abs. 2 BauGB durchzuführen. Diese kann in einem Zeitraum von 14 Tagen in folgender Form erfolgen:

- Ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt
- Öffentlichkeitsbeteiligung durch Veröffentlichung der Unterlagen auf der Homepage der Verbandsgemeinde sowie durch öffentliche Auslegung der Unterlagen in der Verwaltung;
- Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind dem Ortsgemeinderat im Zuge der Beschlussfassung über die gemeindliche Zustimmung nach § 246e BauGB vorzulegen.

Dadurch erhalten insbesondere betroffene Nachbarn die Möglichkeit, Anregungen und Bedenken vorzubringen.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung verlängert die dreimonatige Frist um die Dauer der Beteiligung.

2.5 Empfehlung der Verwaltung

Falls die Ortsgemeinde grundsätzlich bei allen Bauturbo-Verfahren eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchführen möchte, empfiehlt die Verwaltung, hierzu bereits jetzt einen Grundsatzbeschluss zu fassen.
Ein Grundsatzbeschluss zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung ersetzt nicht die Entscheidung des Ortsgemeinderates über das jeweilige Vorhaben**.**
Er ermöglicht es der Verwaltung jedoch, nach Eingang des entsprechenden Antrags die Öffentlichkeitsbeteiligung unmittelbar einzuleiten, ohne dass der Vorgang zunächst dem Ortsgemeinderat vorgelegt werden muss.

Nach Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung wird jedes einzelne Vorhaben dem Ortsgemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Der Ortsgemeinderat entscheidet dabei über die Behandlung und Abwägung der gegebenenfalls eingegangenen Stellungnahmen sowie über die Zustimmung zum Vorhaben.
Dies trägt insbesondere im Hinblick auf die einzuhaltenden gesetzlichen Fristen zu einer Vereinfachung und Beschleunigung des jeweiligen Verfahrens bei.

Die Mitglieder des Ortsgemeinderates stimmen einem Grundsatzbeschluss für die Öffentlichkeitsbeteiligung von Vorhaben im Rahmen des Bauturbos zu.

3. Annahme von Spenden

Folgende Spenden wurde angeboten:

- Karl Hoffmann, Käshofen 702,50 € für Küche DGH
- Gesangverein Käshofen 10.000 € für Küche DGH

Die Spenden wurde der Kommunalaufsicht angezeigt. Der Ortsgemeinderat stimmt der Annahme der Spende zu.

4. Sanierung Flurstraße

Dem Ortsgemeinderat liegt ein Angebot der Firma Juchem Asphalt GmbH für die Sanierung der Flurstraße in Höhe von 107.211,90 € vor.
Eine Beschlussfassung erfolgt nicht. Es soll ein weiteres Angebot der Firma Juchem Asphalt GmbH eingeholt werden in dem auch die Sanierung der Seitenstraßen der Flurstraße berücksichtigt wird.

Nichtöffentlich

5. Grundstücksangelegenheiten

Der Ortsgemeinderat beschließt über eine Grundstücksangelegenheit.