

Westricher Rundschau

AUS DEM LANDKREIS

Impfzentrum: 40 kommen am ersten Tag ohne Termin

KUSEL. 40 Menschen haben sich gestern auf dem Windhof ihre erste Schutzimpfung gegen Corona abgeholt. Das hat Impfkordinator Thomas Danneck auf Anfrage nach den drei Stunden mitgeteilt. Im Impfzentrum können diese Woche von Dienstag bis Freitag, jeweils von 13 bis 16 Uhr, sowie am Samstag von 8 bis 12 Uhr alle Impfwilligen ohne vorherige Terminvereinbarung ihre erste Dosis bekommen. Notwendig ist nur der Personalausweis.

Nicht unter den 40 Impfungen waren laut Danneck Jugendliche zwischen zwölf und 17 Jahren oder Hochbetagte. Für beide haben die Gesundheitsminister der Länder am Montag beschlossen, dass auch sie nun in den Impfzentren geimpft werden beziehungsweise sich eine dritte Impfdosis verabreichen lassen können. Danneck sagte, es seien heute Vormittag noch einige Dinge mit dem Land und in der Organisation zu regeln, damit diese beiden Personengruppen nach den neuen Vorgaben geimpft werden könnten. Ob dies schon für Mittwochmittag gilt, vermochte er noch nicht zu sagen. Er glaubt allerdings auch, dass die vor allem für die Jugendlichen und Kinder heiß diskutierte Neuerung erst einmal im Bewusstsein der Bevölkerung „sinken muss“, ehe eine größere Anzahl zum Impfen geht.

Beim erstmaligen Aufenthalt des Impfbusses im Kreis sind gestern allein vormittags auf dem Parkplatz des Penny-Markts Lauterecken 45 Personen geimpft worden. **|wop SEITE 3**

Keine Neuinfektion gemeldet: Inzidenz weiterhin bei 4,0

KUSEL. Von Montag auf Dienstag ist keine Corona-Neuinfektion im Kreis hinzugekommen. Das hat das Gesundheitsamt mitgeteilt. Die Sieben-Tage-Inzidenz verbleibt weiterhin bei 4,0 unter Einbeziehung der hier lebenden US-Militärangehörigen. Aktuell werden im Landkreis neun Fälle als aktiv geführt. **|wop**

Unfall mit Todesfolge: Gutachten liegt noch nicht vor

THEISBERGSTEGEN. Es ist nach wie vor unklar, wie es zu dem schweren Unfall auf der B 423 zwischen Theisbergstegen und Gimsbach gekommen ist, bei dem am 21. Juni ein 39-Jähriger alter Motorradfahrer aus dem Landkreis Kaiserslautern ums Leben kam. Wie die Staatsanwaltschaft Kaiserslautern auf Anfrage der RHEINPFALZ mitteilte, liegt das Gutachten des Sachverständigen noch nicht vor. Der Motorradfahrer war am Nachmittag des 21. Juni mit dem Auto eines 72-Jährigen zusammengeprallt, der von Gimsbach kommend nach links in den Verbindungsweg „Zum alten Wasserwerk“ abbiegen wollte. **|dbu**

Potzberg-Slalom: Kreisstraße am Wochenende gesperrt

ALTENGLAN/FÖCKELBERG. Die Kreisstraße 34 wird am kommenden Wochenende wegen des ADAC Potzberg-Slalom zwischen dem Altenglaner Ortsteil Mühlbach und Föckelberg für den Verkehr gesperrt. Auch für Radfahrer und Fußgänger gibt es kein Durchkommen. Wie die Kreisverwaltung mitteilt, wird die Straße am Samstag, 7., 8.30 bis 21.30 Uhr, und am Sonntag, 8. August, von 7.30 bis 20 Uhr gesperrt. Die Umleitung ist ausgeschildert und erfolgt von Mühlbach über die B 423 nach Gimsbach, von dort über die L 364 nach Neunkirchen und dann über die K 34 nach Föckelberg und umgekehrt. **|dbu**

Unbekannte zerschneiden Slackline am Gemeindehaus

HOPPSTÄDTEN. Unbekannte haben am Gemeindehaus in der Hauptstraße eine sogenannte Slackline durchgeschnitten. Dabei handelt es sich um einen Gurt, der beispielsweise zwischen zwei Bäumen gespannt wird, um darauf zu balancieren. Laut Mitteilung der Polizei vom Dienstag ereignete sich die Tat zwischen Donnerstagabend und Samstagmorgen. Zeugen sollen sich mit der Polizei in Lauterecken in Verbindung setzen unter der Telefonnummer 06382 9110. **|hrp/hlr**

SO ERREICHEN SIE UNS

WESTRICHER RUNDSCHAU Verlag
Pariser Str. 16
67655 Kaiserslautern
0631 3701-6300
0631 3701-6301
aboservice@rheinpfalz.de

Abonnement-Service
Telefon: 0631 3701-6300
Fax: 0631 3701-6301
E-Mail: aboservice@rheinpfalz.de

Privatanzeigen
Telefon: 0631 3701-6400
Fax: 0631 3701-6401
E-Mail: privatanzeigen@rheinpfalz.de

Geschäftsanzeigen und Prospekte
Telefon: 0631 3701-6800
Fax: 0631 3701-6801
E-Mail: kaiserslautern@mediawerk-suedwest.de

Lokalredaktion
Bahnhofstr. 28
66869 Kusel
Telefon: 06381 9212-20
Fax: 06381 9212-27
E-Mail: redkus@rheinpfalz.de

RHEINPFALZ-REPORT: BAUEN UND WOHNEN IM LANDKREIS

Acker wird Bauplatz

KUSEL: Die Nachfrage nach Bauland im Kreis ist groß. Die Ortsgemeinden versuchen, den Wunsch nach Bauplätzen mit Neubaugebieten zu erfüllen. Aber der Weg von der grünen Wiese bis zum Bauland ist weit.

VON SVEN HOLLER

In einigen Ecken des Kreises ist sie in vollem Gange, die Suche nach geeigneten Flecken für Neubaugebiete. In Aschbach und Rothselberg im Nordkreis beispielsweise wollen die jeweiligen Räte mit Machbarkeitsstudien herausfinden, wo Bauplätze ausgewiesen werden können.

Waldmohr und Nanzdietschweiler sind da schon etwas weiter. 100 Bauplätze werden auf der grünen Wiese nahe des Waldmohrer Schwimmbads entstehen; Nanzdietschweiler treibt eine Erweiterung des Baugebiets „Auf der Höllenhub“ um 15 Grundstücke voran, wie Ortsbürgermeisterin Annette Filipiak-Bender auf Anfrage mitteilte. Für beide Baugebiete werden bereits Listen mit Bewerbern geführt. Die machen deutlich: Die Nachfrage übersteigt das Angebot – schon lange bevor der erste Bagger rollt.

„In der Praxis ist es meist so, dass nicht die Gemeinde sagt: ‚Ich will hier weiteres Bauland ausweisen‘, sondern dass dies vom Bürger ausgeht und der Ort auf die Nachfrage reagiert“, sagt Stefan Bauer von der Bauabteilung der Verbandsgemeinde Oberes Glantal. Einfach ein Baugebiet aus dem Boden stampfen, geht nicht. Bis das erste Haus gebaut werden darf, vergehen „im Idealfall zwischen zweieinhalb und drei Jahre“, ergänzt Bauamtsmitarbeiterin Helga Munzinger.

Viele Verfahrensschritte

Doch wie sieht dieser Idealfall aus? Im Flächennutzungsplan (FNP) – darin wird, vereinfacht ausgedrückt, die Entwicklung einer Verbandsgemeinde für die kommenden Jahre festgelegt – kann eine Ortsgemeinde Flächen angeben, die sie sich als Baugebiet vorstellen kann. Das ist nicht unbegrenzt möglich, denn das Land gibt Schwellenwerte vor, wie viel Bauland eine Gemeinde entwickeln darf.

Ist eine Fläche im FNP aufgeführt, kann die Gemeinde ein Bebauungsplanverfahren einleiten. „Das Baugesetzbuch bietet auch die Möglichkeit, Flächen auszuweisen, die nicht im FNP sind. Die vom Land vorgegebenen Schwellenwerte sind dann aber auch bindend“, sagt Munzinger. In diesem Fall werde die Fläche später in den FNP aufgenommen. So weit zur Ausnahme.

Hat der Ortsgemeinderat den Beschluss gefasst, einen Bebauungsplan aufzustellen, beginnt das langwierige Verwaltungsverfahren. „Wenn der Aufstellungsbeschluss



Die Gemeinde Nanzdietschweiler will ihr Baugebiet „Auf der Höllenhub“ um weitere 15 Bauplätze erweitern. FOTO: M. HOFFMANN

veröffentlicht wird, heben in der Regel die ersten Interessenten den Finger, da eine Karte mit der Umrandung des Gebiets ausgelegt wird“, weiß Bauer. Dabei stehe man noch ganz am Anfang und könne nur die Fläche, auf der etwas entstehen soll.

Ein vom Rat beauftragtes Planungsbüro beginnt, Fakten für die vorläufige Entwurfsplanung zu sammeln. Wie ist die Topographie? Wie lässt sich die Entwässerung des Gebiets umsetzen? Wie groß muss die spätere Ausgleichsfläche sein? Und vieles mehr. Auch die Ortsgemeinde kann Wünsche äußern, was im Bebauungsplan festgehalten werden soll. „Darin kann man im Prinzip alles regeln – von der Anzahl der Stockwerke der Häuser bis hin zu den Materialien, die verwendet werden dürfen“, erläutert Bauer.

Dann ist wieder der Rat gefragt, um die erste Planung abzusegnen. „Plan und Text liegen dann für mehrere Wochen öffentlich aus“, schildert Munzinger. Sowohl Private als auch Fachbehörden können Einwände erheben oder Anmerkungen machen. „Oft sind Knackpunkte schon vorher bekannt, und Behörden werden frühzeitig mit ins Boot geholt, um Schwierigkeiten zu klären“, sagt die Bauamtsmitarbeiterin. Hat sich der Rat mit den Änderungswünschen befasst, wird der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet und erneut öffentlich ausgelegt.

Parallel zum Bebauungsplan läuft das sogenannte Umlegungsverfahren. Bauer zufolge werden dabei die Grundstücke vermessen

und bewertet sowie der Verlauf der späteren Straße festgelegt. „Aus dem Acker wird jetzt quasi eine Baugfläche“, ergänzt er und weist auf ein häufiges Missverständnis hin. Denn erst im Umlegungsverfahren würden die Linien der Grundstücke vermessen. „Im Bebauungsplan ist lediglich eine Baugrenze festgelegt.“ Folge: Grundstücke können größer oder kleiner sein, oder aber in einem Baugebiet können mehr Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Infrastruktur schaffen

Zurück zum Bebauungsplanverfahren: Nach der Beteiligung der Öffentlichkeit werden die Stellungnahmen vom Rat beraten und der Bebauungsplan beschlossen. Mit der Veröffentlichung tritt er in Kraft. Das heißt aber nicht, dass Häuslebauer zu Schaufel und Spaten greifen dürfen. „Dann geht es an die Erschließungsplanung“, weiß Munzinger. Darin geht es um Entwässerung, Straßenbau, Straßenbeleuchtung, Parkflächen, Lärmschutz und Ausgleichsflächen und, und, und.

Sind die Leistungen vergeben, rollen die Bagger und legen das künftige Baugebiet an. „Erst wenn der letzte Bagger weg ist, können die Bauherren loslegen“, sagt Bauer. Der Anschluss an Kanal, Straße und Co. wirkt sich später auf den Geldbeutel des Bauherrn aus. Munzinger und Bauer zufolge werden im Oberen Glantal derzeit zwischen 80 und weit über 100 Euro Erschließungskosten pro Quadratmeter fällig.

Plötzlich sind auch die Ladenhüter weg

KUSEL: Die Haussuche ist inzwischen schwierig

VON ASTRID BÖHM

Häuser im Kreis Kusel sind immer begehrt: Kaufwillige suchen lange, Verkäufer werden schnell fündig. Eine Suchende berichtet, wie schwierig es ist, eine Immobilie zu finden. Zwei Ortsbürgermeister erzählen von vielen Interessenten, die nicht nur aus der Stadt hierher kommen.

„Es ist eine Minutensache“, sagt Anna-Maria Woll über den Hauskauf. Mehrere Immobilien- und Anzeigen-Apps hat sie auf ihrem Handy installiert. Wenn der Alarm geht, ist schnelles Handeln gefragt. Sonst ist das Haus weg. Unzählige Male haben die 25-jährige Bürokauffrau aus Rammelsbach und ihr Partner diese Erfahrung schon gemacht. Seit einhalb Jahren suchen sie ein Haus nahe Kusel – bisher erfolglos.

Teilweise müssten Bewerbungsformulare ausgefüllt werden, um überhaupt zu einer Besichtigung eingeladen zu werden, berichtet Woll. „Man füllt das Makler-Formular aus und dann hört man nie wieder was.“ Beide stehen fest im Beruf. Sie fühlen sich im richtigen Alter für „was Eigenes“, wollen für die Zukunft planen. Und sie wollen in der Heimat bleiben.

„Die Häuser sind noch schneller aus dem Netz wieder raus als noch vor einhalb Jahren“, sagen beide. Woll mutmaßt: „Die meisten gehen unter der Hand weg. Selbst für Neubaugebiete gibt es Wartelisten. Es geht viel über Beziehungen.“ Einerseits sind nach ihrer Erfahrung wenig geeignete Häuser auf dem Markt – mittelalt, kein Sanierungsfall, mit Platz für Kinder und Tiere, also großem Grundstück. Andererseits würden „für uralte Häuser unrealistische Preise verlangt“. Was Woll in Gesprächen mit aus Städten Zugezogenen festgestellt hat: „Was uns teuer erscheint, ist für die 'n Appel und 'n Ei.“

Ähnliches hat Philipp Gruber, Ortsbürgermeister von St. Julian, beobachtet: „Es geht schnell, auch unter der Hand.“ Der aufgerufene Preis werde gezahlt, auch komme es zu Bieterverfahren. Und viele, die schon länger Häuser suchten, blieben auf der Strecke: „Bekanntes suchen seit Jahren.“

Dabei gingen sogar Gebäude schnell weg, von denen das vor kurzem nicht zu erwarten gewesen wäre, „auch alte Gebäude, kleinere, mitten im Ort“. Sobald eine Immobilie online inseriert sei, „sieht man sofort zahlreiche Interessenten aus dem größeren Umkreis, mehr als 100 Kilometer“, berichtet Gruber.

Meist seien die Käufer junge Familien, die „tatsächlich herziehen wollen“. Immerhin biete der Ort eine gute Infrastruktur. Wobei auch Häuser gekauft, hergerichtet und wieder vermietet worden seien.

Grubers Einschätzung: Vor einigen Jahren hätten Hausverkäufer länger als heute nach Käufern suchen müssen. Die Preise lägen etwa 30 Prozent über dem, was vor knapp zehn Jahren für eine vergleichbare Immobilie aufgerufen worden sei.

Eine ganz andere Infrastruktur hat Hopfstädten: Die Bundesstraße ist einige Kurven weit weg, kein Kindergarten, keine Grundschule, schlechte Busanbindung. Dennoch hätten sich junge Familien neu angesiedelt, berichtet Ortsbürgermeister Günter Denzer. „Man muss feststellen, dass in den vergangenen ein bis zwei Jahren Immobilien weggingen, von denen man nicht erwarten konnte, dass sie weggehen“, sagt er. Auch ältere Häuser, an denen „was gemacht werden muss“.

Die Leerstände im Ort seien damit „gewaltig reduziert“. Nur ein Haus stehe noch leer, das müsse aber vermutlich abgerissen werden. „Die eine oder andere junge Familie“, die in Hopfstädten baue oder ausbaue, komme eher aus der Region.

Einige Häuser seien auch an „Lebensaltere aus dem städtischen Raum“ weggegangen, die sich einen ruhigen Sitz fürs Alter im Kuseler Nordkreis schaffen wollten. „Überrascht“, sei er über die Entwicklung, sagt Denzer. Wie sich die Neuankömmlinge und deren Häuser ins Ortsbild einfügen werden, bleibe abzuwarten.



App mit Alarmen im Handy installiert, um kein Haus-Angebot zu verpassen – und gegebenenfalls sofort eine Bewerbung losschicken zu können. FOTO: M. HOFFMANN

An steigenden Kosten scheitert kaum ein Baukredit

KUSEL: Die Preisexplosion belastet Handwerksbetriebe wie Bauherren gleichermaßen, führt aber selten zum Aus für ein Vorhaben

VON KLAUDIA GILCHER

Materialknappheit und Preisexplosionen am Bau sind seit Monaten ein heißes Eisen, eine Rückkehr zu Verhältnissen wie vor Corona ist nicht in Sicht. Wer gerade baut, muss nicht nur oft mit Verzögerungen leben. Auch der Kredit kann nicht mehr passen.

Der Kubikmeter Konstruktionsholz von 300 auf 1000 Euro, Stahlschrauben knapp, Engpässe bei Dämmstoffen und sogar Abflussrohren: Was Händler und Betriebe im Frühjahr gegenüber der RHEINPFALZ berichteten, galt bei einer Nachfrage Ende Juli immer noch. „Massive Marktverwerfungen sind immer noch ein Thema“, bestätigt Ursula Stange, stellvertretende Hauptgeschäftsführerin der Handwerkskammer in Kaiserslautern. „Stahl und überhaupt Metalle, Dämmstoffe, Holz, Rohre... Uns erreichen viele Anfragen von Betrieben, die sich nach der Rechtslage erkundigen.“

Diese ist laut Stange klar: Bestehende Verträge seien verbindlich. Die Geschäftsgrundlage falle nur bei gravierenden Ereignissen weg. „Das

muss dann sehr gut begründet sein.“ Etwas leichter tun sich Handwerksbetriebe bei neuen Verträgen. Diese Angebote sollten, sagt Stange, „unverbindlich und freibleibend“ gemacht werden und „kurzfristig mit Annahmefrist“ gestaltet werden, um auf Tages- oder Wochenpreise reagieren zu können.

Für die Betriebe heißt das mehr Koordination, mehr Recherche und mehr Planung. Dieser Aufwand macht sich für die Betriebe auch jenseits der reinen Materialkosten bemerkbar. Er bindet Arbeitskraft in Zeiten, in denen Fachkräfte im Bauwesen ohnehin Mangelware sind.

Ein Vergleich des zweiten Quartals 2021 mit dem in 2020 zeigt: Laut Statistischem Bundesamt hat sich der Bau von konventionell konstruierten Gebäuden in den zwölf Monaten um 6,4 Prozent erhöht. Ähnlich fällt der Anstieg bei den beliebtesten Fertighäusern ohne Keller aus: Was 2015 einen Bauherren 100.000 Euro gekostet hat, schlug im Mai 2019 mit 116.000 zu Buche und im Mai 2021 mit 129.600 Euro.

Dass Baufinanzierungen wegen der Preissteigerungen und Arbeitsverzögerungen platzen, hält Christ-



Baustoffe sind derzeit Mangelware oder extrem verteuert. Das bringt so manche Finanzierung ins Wanken. FOTO: M. HOFFMANN

ian Dietrich jedoch für unwahrscheinlich. Der Vorstand der Volksbank Glan-Münchweiler sagt: „Es kann nicht jeder alles finanzieren. Es gibt nun mal individuelle Grenzen. Wenn das der Kunde und die Bank beherzigen, muss selbst in Ausnahmesituationen wie diesen der Traum vom Eigenheim nicht platzen.“ Eine Bank müsse aber

auch den Mut haben zu sagen: „Dieses Projekt ist zu gefährlich.“

Dietrich sieht die „Gesamtsituation bei vernünftig geplanten Bauvorhaben immer noch nicht kritisch“. Schwierigkeiten beim Bau seien nicht neu. Aktuell habe man es mit einem Boom und gleichzeitig den Verwerfungen der globalen Pandemie zu tun. „Früher war es eher, dass Baufirmen pleite gegangen sind“, sagt Dietrich. Er räumt aber ein: „Die Gespräche, in denen Kreditnehmer kommen und sagen: ‚Wir haben mit 50.000 Euro weniger geplant‘, nehmen zu.“

Der Regelfall einer Baufinanzierung sei, dass mit ein oder zwei tilgungsfreien Jahren am Anfang kalkuliert werde. Das gebe auch jetzt mehr Luft, wenn das Haus wegen Materialmangels und stockenden Arbeiten später als erwartet beziehbar wird. Tilgungsaussetzungen seien auch bei bereits laufender Rückzahlung möglich oder bei Kurzarbeit. „Manchmal ist der Ausweg auch, das neue Haus zumindest zunächst zu vermieten“, sagt Dietrich. „Wichtig ist immer, dass frühzeitig der Kontakt zur Bank gesucht wird.“

Aus der Sicht von Elmer Lanzer,

Schuldnerberater beim Deutschen Roten Kreuz in Kusel, sind „Hauskredite immer wieder mal ein Thema, aber prozentual eher weniger Grund der Überschuldung“. Es gehe in der Regel weniger um die Höhe der Raten, sondern darum, dass sich zwei Kreditnehmer trennen, bevor die Immobilie bezahlt ist. „Und dann beginnen die Schwierigkeiten. Denn bei der Kreditvergabe prüft die Bank die Leistungsfähigkeit bei dem zu diesem Zeitpunkt verfügbaren Einkommen.“

Verringere sich das Einkommen während der Laufzeit des Kredits, würden die Banken zwar für einen kurzen Zeitraum auf die Tilgung verzichten und nur Zinsen erheben. „Aber leider besteht in der Regel nicht die Möglichkeit, die Ratenverpflichtung zu reduzieren und gegebenenfalls bei wieder verbessertem Einkommen zu erhöhen“, sagt Lanzer. Dazu müsse jeweils ein neuer Kreditvertrag gemacht werden – aber dann sei nicht selten das Haus weg, weil ein Partner allein nicht die Einkommensvoraussetzungen erfülle, um einen Kredit zu erhalten.

Dies sei ein Punkt, der am besten vor dem Hausbau bedacht werde.