Ortsgemeinde Gerhardsbrunn

Entwicklungssatzung „Scharrhof“

Stand: 13.08.2018

Satzung

zur Festlegung bebauter Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Entwicklungssatzung

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Gerhardsbrunn beschließt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 6 i. V. m § 13 BauGB und § 24 der Gemeindeordnung (GemO) folgende Entwicklungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung:

§ 1
Geltungsbereich

Die räumliche Begrenzung des Satzungsgebietes für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil wird gemäß der im beigefügten Lageplan (M 1:2.000) ersichtlichen Darstellung festgelegt (schwarz unterbrochene Linie).

§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach § 30 Abs 1 oder Abs. 2 BauGB, beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

§ 3
Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung nach § 5 BauNVO (Dorfgebiete) festgelegt.

§ 4
Festsetzungen

Es werden keine weiteren Festsetzungen nach § 9 Abs 1,3 und 4 BauGB getroffen.

§ 5
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gerhardsbrunn, den

_____
Erik Emich, Beauftragter der Ortsgemeinde Gerhardsbrunn

Begründung

Entwicklungssatzung:

Die Ortsgemeinde Gerhardsbrunn möchte mit der Entwicklungssatzung die bisherige Außenbereichsfläche „Scharrhof“ als „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ feststellen und Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB dem Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB unterwerfen. Somit soll der im Außenbereich vorhandene Siedlungsansatz zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil entwickelt und Klarheit für die zukünftige planungsrechtliche Beurteilung geliefert werden.

Der Scharrhof liegt südöstlich der Ortslage Gerhardsbrunn, an der südöstlichen Grenze der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau und grenzt gleichzeitig an die nördliche Grenze der Verbandsgemeinde Thaleischweiler-Wallhalben an.

Bei der Ansammlung von Gebäuden auf dem Scharrhof handelt es sich neben 10 Wohngebäuden hauptsächlich um landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Insgesamt ist der Bereich stark landwirtschaftlich geprägt, weshalb hier die Nutzungsart des Dorfgebietes festgesetzt wird.

Trotz der wenigen Gebäude haben diese eine räumliche Zuordnung und entfalten prägende Wirkung. Somit ist es möglich diese als Maßstab zur Beurteilung, ob sich ein Vorhaben „in die Eigenart näherer Umgebung“ einfügt (§ 34 Abs. 1 BauGB) oder ob es hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 2 BauGB einem der Baugebiete der BauNVO entspricht, heranzuziehen.

Der Erlass einer Entwicklungssatzung unterliegt verschiedenen Voraussetzungen, die in vorliegendem Fall alle erfüllt werden:

- Im Außenbereich muss eine Bebauung vorhanden sein,
- im Bereich der Entwicklungssatzung muss der Flächennutzungsplan eine Baufläche oder gemischte Baufläche darstellen,
- die Entwicklungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Zusätzliche sind auch die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB erfüllt:

- Durch die Satzung dürfen keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVP-Gesetzes oder nach Landesrecht unterliegen,
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Die Entwicklungssatzung „Scharrhof“ ist an die Darstellungen des bestehenden Flächennutzungsplans gebunden. Dieser stellt den Scharrhof als gemischte Baufläche dar. Die räumliche Begrenzung der Satzung entspricht dieser und es werden keine weiteren Flächen über die Darstellung der gemischten Baufläche

hinaus, miteinbezogen. Somit werden die Grundsätze des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB berücksichtigt.

Da durch den Erlass der Entwicklungssatzung eine Veränderung der planungsrechtlichen Situation erfolgt, sieht das Gesetz für die Entwicklungssatzung ein Beteiligungsverfahren vor (§ 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB).

Gemäß § 13 BauGB wird das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Hinweise und Anregungen:

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden verschiedene Hinweise und Anregungen vorgebracht. Diese sollen bei weiteren Planungen bzw. Bauvorhaben berücksichtigt werden.

1. Landesarchäologie

Bei weiteren Planungen sind die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer und die Direktion Landesarchäologie-Erdgeschichte in Koblenz zu beteiligen, da jederzeit neue Fundstellen auftreten können.

2. Verkehrssicherheit

Entlang der Kreisstraße ist die absolute Bauverbotszone gemäß § 22 Landesstraßengesetz (LStrG) (15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße) einzuhalten.

Die Anlage von neuen Zufahrten oder Zugängen zu dem Teilstück der K 67 (FlNr.: 2548/12, Gemarkung Gerhardsbrunn), sowie die Änderung bestehender Zufahrten oder Zugängen sind Sondernutzungen und bedürfen der Erlaubnis des Landesbetriebs Mobilität Kaiserslautern.

Ebenso sind aus Verkehrssicherheitsgründen keine weiteren Zufahren zur K 67 zulässig.

3. Pfalzwerke Netz AG

Vor Baubeginn muss eine aktuelle Planauskunft über die Online Planauskunft der Pfalzwerke Netz AG eingeholt werden, die auf der Homepage www.pfalzwerke-netz.de zur Verfügung steht.

4. Oberflächenentwässerung:

Das anfallende nichtbehandlungsbedürftige Niederschlagswasser kann (z. B. von Dachflächen) gesammelt (z. B. in Zisternen) und als Brauchwasser genutzt bzw. sollte unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten vorrangig vor einer Ableitung breitflächig und ohne Schädigung Dritter über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht und / oder in z. B. flachen Geländemulden zurückgehalten werden. Für die Ausbildung von Stellplätzen, Wegen u. ä. sollten zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wasserdurchlässige Materialien zur Ausführung kommen.

5. Abwasserbeseitigung

Die derzeitige Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Abwassergruben und einer mobilen Entsorgung. Die bestehenden Gruben sind nach den Regeln der Technik zu betreiben. Es ist u.a. die Landesbauordnung (§ 42 LBauO) zu berücksichtigen.

Verfahrenshinweise:

Die Ortsgemeinde Gerhardsbrunn hat in Ihrer Sitzung am 13.12.2017 beschlossen, für den Ortsteil „Scharrhof“ eine Satzung nach §34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB aufzustellen.

Mit Beschluss vom 13.12.2017 wurde der Entwurf angenommen, mit dem die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 25. Januar 2018 bis 26. Februar 2018 durchgeführt wurden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.01.2018 zur Stellungnahme bis 28. Februar 2018 aufgefordert.

Der Ortsgemeinderat Gerhardsbrunn hat am……..den Satzungsbeschluss gefasst.

Ausgefertigt:

Gerhardsbrunn, den

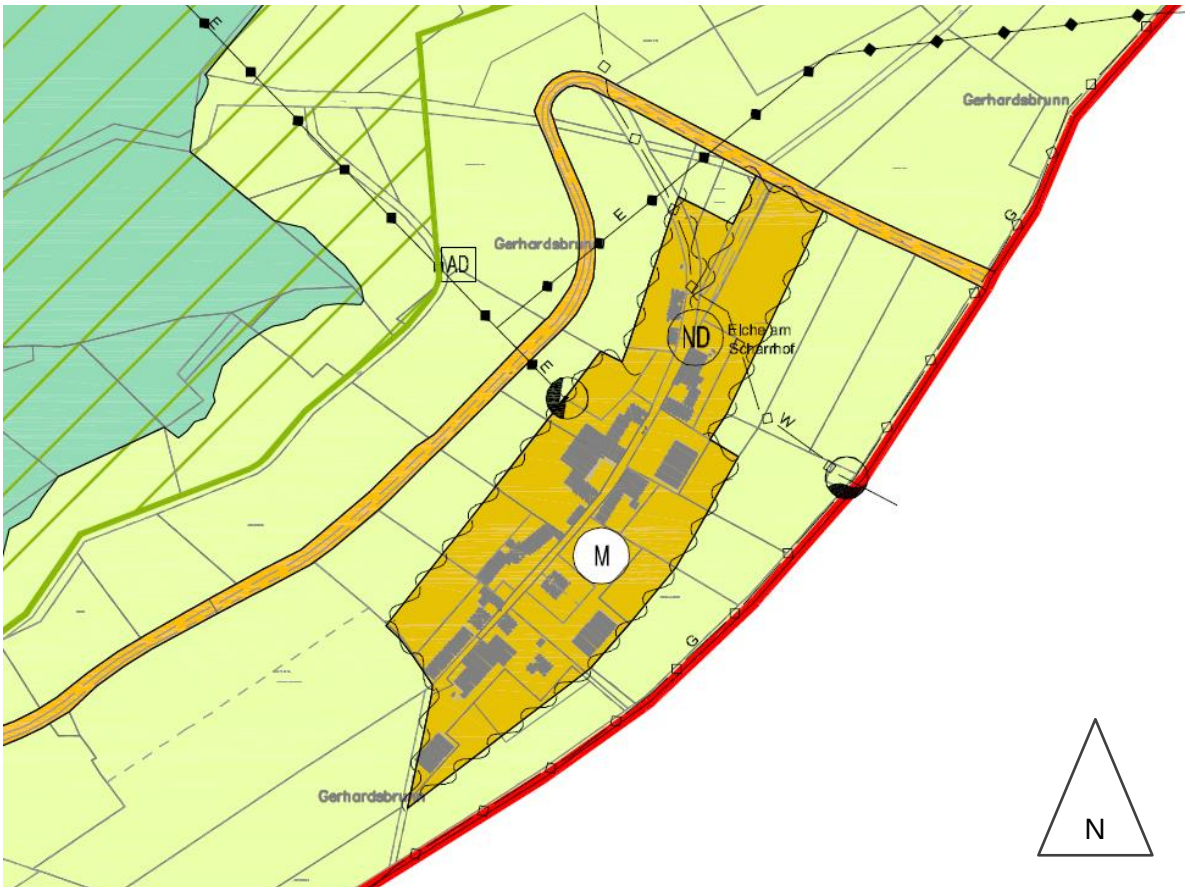
_____
Erik Emich, Beauftragter der Ortsgemeinde Gerhardsbrunn

Die Satzung ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach Miesau am…….. gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Gerhardsbrunn, den

_____
Erik Emich, Beauftragter der Ortsgemeinde Gerhardsbrunn

Auszug „Scharrhof“ aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau (ohne Maßstab)



Legende:

- M — Gemischte Baufläche Bestand
- Fläche für Landwirtschaft
- Wald Bestand
- Straßenverkehr
- Flächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist
- Gemarkungsgrenze der Verbandsgemeinde
- Elektizität
- Wasser
- ND — Naturdenkmal
- Oberirdische Leitung Strom
- Unterirdische Leitung Wasser