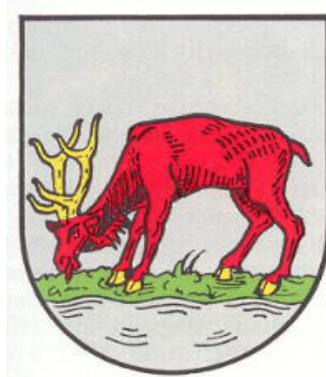


OG Langenbach

Begründung zur Ergänzungs- und Klarstellungssatzung

„Brunnenstraße“



März 2025

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I: BEGRÜNDUNG ZUR ERGÄNZUNGSSATZUNG

1. Beschlussfassung und Erforderlichkeit der Satzung.....	3
2. Lage und Geltungsbereich.....	3
3. Erschließung	4
4. Ziel und Zweck der Satzung	4
5. Umweltverträglichkeit	5
6. Rechtsgrundlagen	6
7. Anlage 1: Systemskizze Pfalzwerke Netz.....	7
8. Verfahrensvermerk	8

1. Beschlussfassung und Erforderlichkeit der Satzung

In der Gemeinderatsitzung des Gemeinderates Langenbach am 26.03.2025 wurde gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB der Aufstellungsbeschluss zur Erstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung „Brunnenstraße“ in der Ortsgemeinde Langenbach gefasst.

Die Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung wurde beschlossen um künftig einen Teilbereich, der an die Bebauung angrenzenden Außenbereichsflächen, in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) einzubeziehen. Dadurch soll für die Fläche des Geltungsbereiches Baurecht für ein Baugrundstück geschaffen werden.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Gebiet der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung „Brunnenstraße“ liegt am südlichen Rand der Ortsgemeinde Langenbach, am südlichen Ende der Brunnenstraße.

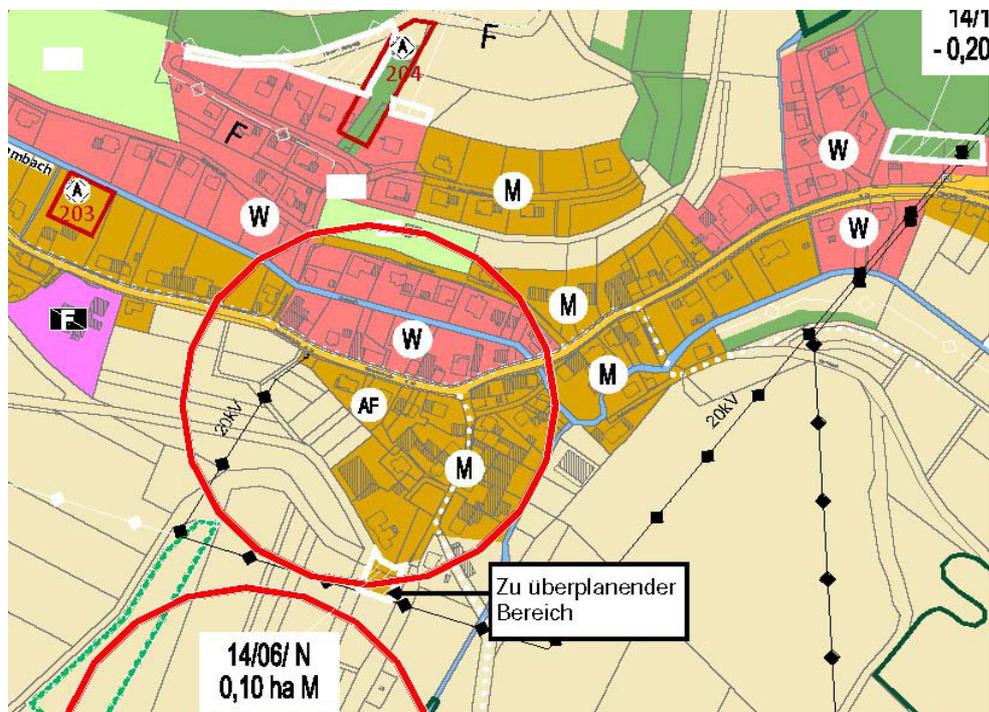
Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt rund 0,21 ha und umfasst Teile des Flurstücks 576 (rund 1.000 m²) und der Wegeparzellen 560/5 und 596/5. Die exakte Grenze des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Satzungsgebiet liegt am Ende der Brunnenstraße, südlich der Einmündung Brunnenstraße / Wirtschaftsweg, direkt gegenüber der bestehenden Bebauung.



Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (März 2025) [Daten bearbeitet]

Im Flächennutzungsplan (2024) der Verbandsgemeinde Oberes Glantal ist der Geltungsbereich der Satzung als Mischfläche dargestellt, sowie auch der nördlich daran anschließende, bebaute Bereich. Somit widerspricht eine mögliche Bebauung nicht dem Flächennutzungsplan.



3. Erschließung

Die Erschließung des Baugrundstückes erfolgt über die Brunnenstraße.

Die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist ebenfalls durch direkte Anschlussmöglichkeiten in der Brunnenstraße gegeben.

4. Ziel und Zweck der Satzung

Der, südlich an die Bebauung in der Brunnenstraße in der Ortsgemeinde Langenbach, angrenzende Bereich besteht aus einer Wiesenfläche mit kleinem Nutzgärtchen, die auf einem kleinen Zwischenplateau im geneigten Gelände liegt. Die Randbereiche bestehen Großteils aus Böschungen mit Hecken- und Strauchbewuchs.

Ein Teilbereich dieser Außenbereichsfläche soll durch die Satzung in den vorhandenen Bebauungszusammenhang der Ortsgemeinde Langenbach integriert werden, um eine Bebauung auf dem Grundstück zu ermöglichen. Es entsteht somit eine eindeutige Abgrenzung zwischen Innenbereich § 34 BauGB und Außenbereich § 35 BauGB.

Der nördlich angrenzende Bereich ist durch Wohngebäude und Bauernhäuser mit direkt angegliederten oder im rückwärtigen Bereich befindliche, großzügige Scheunen / Stallungen, geprägt. Die Festsetzung der GRZ (Grundflächenzahl) auf 0,3 und die Beschränkung der

Begründung zur Ergänzungs- und Klarstellungssatzung „Brunnenstraße“
in der Ortsgemeinde Langenbach

Überschreitung der GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um maximal 0,5 der GRZ soll eine übermäßige Verdichtung des Ortsrandes verhindert werden. Die weitere Beurteilung der Bauvorhaben richtet sich danach, dass es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Quer über das zu bebauende Grundstück verläuft eine 20-KV-Stromleitung (Hauptversorgungsleitung) mit einem beidseitigen 10 m breiten Schutzstreifen. In diesem Bereich ist dem Leitungsträger ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzuräumen und alle baulichen Anlagen schon im Stadium der Vorplanung mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Durch die Geländeneigung und je nach Dachneigung des Gebäudes ergeben sich Sicherheitsabstände die zu den Leitungen einzuhalten sind (siehe Anlage 1: Systemskizze Pfalzwerke Netz). Daraus ergeben sich folgende maximal zulässige Gebäudehöhen:

	Geländehöhe	Maximale Oberkante der baulichen Anlage bei Dachneigung $\geq 15^\circ$	Maximale Oberkante der baulichen Anlage bei Dachneigung $< 15^\circ$
Bezugspunkt 1	312,55 m ü. NHN	325,20 m ü. NHN	323,20 m ü. NHN
Bezugspunkt 2	309,54 m ü. NHN	323,50 m ü. NHN	321,50 m ü. NHN

Zur Information der Bauherren sind Hinweise u.a. hinsichtlich Starkregengefährdung, Niederschlagswasserbewirtschaftung, archäologische Funde aufgeführt

5. Umweltverträglichkeit

An dieser Stelle sei auf die Inhalte des „Fachbeitrag Naturschutz“ zur Ergänzungs- und Klarstellungssatzung verwiesen. Mit der Erarbeitung des Fachbeitrag Naturschutz, der mit seinen Darstellungen den örtlichen Erfordernissen und Maßnahmen der Umsetzung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege dient, sollen die mit der Bebauung des Bereiches zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermieden, ausgeglichen, ersetzt oder gemildert werden.

Die Ergänzungssatzung ermöglicht die Bebauung einer am Ortsrand Langenbach angrenzende Wiesenfläche. Durch Festsetzungen der GRZ und bzgl. Begrünung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, sowie der Vorgabe Erschließungsflächen auf Privatgrundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, wird eine übermäßige Versiegelung des Bodens verhindert.

Die bestehende Randbegrünung ist zu erhalten und zu schützen.

Für künftige Anpflanzungen sind standortgerechte Pflanzlisten zusammen gestellt worden.

Zum Schutz des Bodens sind die Vorgaben der DIN 18915 zu beachten.

Zum Schutz der Avifauna ist für Gehölzrodungen in den Hinweisen ein Durchführungszeitraum festgesetzt.

Für den Geltungsbereich der Satzung sind keine Vorbehalts- und Vorranggebiete Rohstoffsicherung, Wasserwirtschaft und Artenschutz im Regionalen Raumordnungsplan

Westpfalz IV erfasst. Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB, d.h. es werden keine Schutzgebiete tangiert.

Zur Kompensation der negativen Auswirkungen durch die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt, die nicht im Plangebiet selbst ausgeglichen werden können, werden Maßnahmen zum Ausgleich auf externen Ausgleichsflächen (siehe Maßnahmenplan des Fachbeitrag Naturschutz) festgesetzt. Die Lage, Flurstücksnummern und Größe der Flächen sind ebenfalls den Maßnahmenplänen zu entnehmen.

6. Rechtsgrundlagen

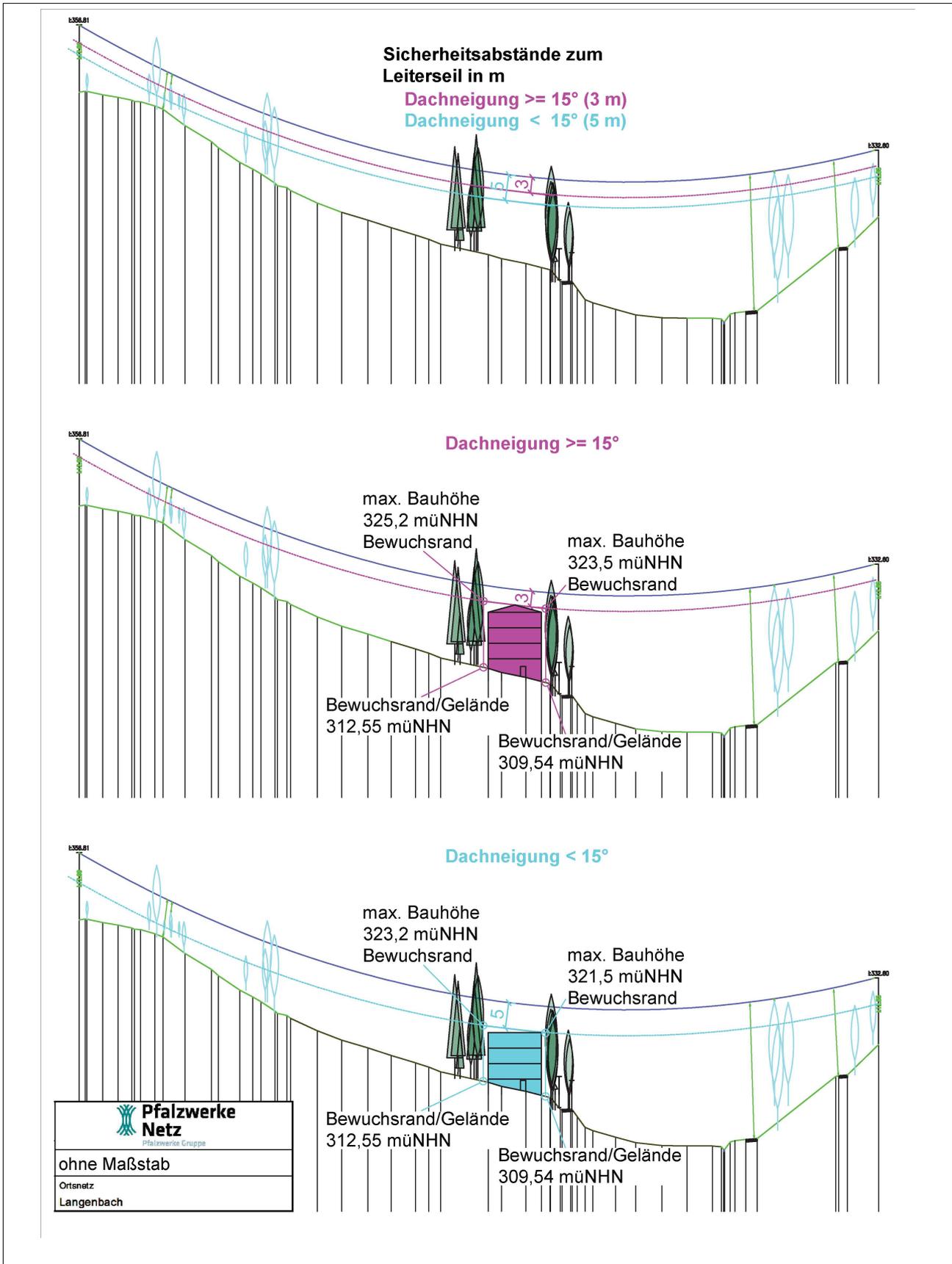
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153).

7. Anlage 1: Systemskizze Pfalzerwerke Netz



8. Verfahrensvermerk

1. Aufstellungsbeschluss des Ortsgemeinderates Langenbach am 26.03.2025
2. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs gem. § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB 26.03.2025
3. Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie § 2 Abs. 2 BauGB
mit Schreiben vom 2025
vom 2025
bis 2025
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung 2025
5. Öffentliche Auslegung gem. § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB
vom 2025
bis 2025
6. Beschlussfassung über die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sowie der Anregungen, die während der öffentlichen Auslegung vorgebracht wurden (§ 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 und § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB) 2025
7. Satzungsbeschluss 2025
8. Ausfertigungsvermerk
Das Verfahren zur Aufstellung dieser Satzung ist abgeschlossen.
Die Satzung stimmt mit den Beschlüssen des Ortsgemeinderates überein.

Langenbach, den

Christoph Lothschütz
VG Bürgermeister

Begründung zur Ergänzungs- und Klarstellungssatzung „Brunnenstraße“
in der Ortsgemeinde Langenbach

9. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 34 Abs. 6 BauGB.

Mit der Bekanntmachung ist die Ergänzungssatzung in Kraft getreten. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo sie auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Gleichzeitig ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 2 BauGB und auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 4 BauGB über die Fälligkeit und Entstehung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.

Langenbach, den

Christoph Lothschütz
VG Bürgermeister