

Begründung

zur Satzung der Ortsgemeinde Brachtendorf über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile für das Grundstück Gemarkung Brachtendorf, Flur 3 Flurstück 59/1 (teilweise) im Bereich der Oberdorfstraße

Das Grundstück Gemarkung Brachtendorf, Flur 3 Flurstück 59/1 ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kaisersesch als gemischte Baufläche dargestellt.

Aufgrund einer konkreten Bauabsicht auf diesem Grundstück hat der Ortsgemeinderat Brachtendorf die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, da der hintere Bereich dieses Grundstückes derzeit dem Außenbereich zuzuordnen ist.

Der Geltungsbereich ist aus dem Lageplan ersichtlich und bezieht sich auf das Grundstück Gemarkung Brachtendorf, Flur 3 Flurstück 59/1 (teilweise).

§ 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB räumt die Möglichkeit ein, durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist. Durch die vorhandene, angrenzende Bebauung ist die einbezogene Fläche entsprechend geprägt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung richten sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Landesbauordnung (LBauO) in der jeweils geltenden Fassung sowie nach dieser Satzung. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden nicht zugelassen. Innerhalb der ausgewiesenen Baufläche sind lediglich die Errichtung von Lagerhallen und Lagerplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig.

Zur landschaftsgerechten Einbindung des Vorhabens ist entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 73/1 - unter Berücksichtigung der Abstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz - eine 2-reihige Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen (siehe Liste III der Anlage 2) mit einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,50 m vorzunehmen. Der zu bepflanzende Bereich ist in dem Lageplan zu der Satzung dargestellt. Je 10 laufende Meter ist mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung (siehe Liste I und II der Anlage 2) zu pflanzen.

Zusätzlich zu der v. g. Bepflanzung sind zum Ausgleich der baubedingten Eingriffe in Natur und Landschaft auf dem privaten Grundstück mindestens 1 Obstbaum Hochstamm (siehe Liste I der Anlage 2) oder 1 Baum II. Ordnung (siehe Liste II der Anlage 2) zu pflanzen und mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen (siehe Liste III der Anlage 2).

Ferner sollen die privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen soweit wie möglich mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke oder ähnliches).

Die vorgenannten Maßnahmen sind innerhalb von 2 Jahren nach betriebsfertiger Herstellung des zugelassenen Vorhabens abschließend auszuführen und der Gemeinde nachzuweisen. Alle neu zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Durch die Beschränkung des Geltungsbereiches der Satzung auf den zur Bebauung geplanten Teil des Grundstückes sowie die Aufteilung in eine Grünfläche und eine Mischbaufläche, ist die Einbeziehungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Durch die Satzung wird zudem nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Brachtendorf, den _____
Ortsgemeinde Brachtendorf

Peter Bleser
Ortsbürgermeister