S a t z u n g
über ein besonderes gemeindliches Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB an Grundstücken im Gebiet der Ortsgemeinde Gossersweiler-Steinvom 06. Februar 1997 mit eingearbeiteter Änderung der Satzung vom 04. Dezember 2003 und 09. Februar 2010

Der Ortsgemeinderat hat aufgrund des § 25 des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der derzeit gültigen Fassung die folgende Satzung beschlossen, die hiermit bekannt gemacht wird:

§ 1
Voraussetzung des Vorkaufsrechts

(1) Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde Gossersweiler-Stein sowie in Übereinstimmung mit den Aussagen des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels und der Dorfentwicklungspläne des Ortsteils Gossersweiler und des Ortsteils Stein der Ortsgemeinde Gossersweiler-Stein, steht der Gemeinde in dem durch § 2 bezeichneten Gebiet ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB zu.

(2) Bezüglich des Verfahrens zur Ausübung des Vorkaufsrechts wird insbesondere auf die §§ 26 ff BauGB sowie § 32 GemO verwiesen.

§ 2
Festsetzung des Gebietes

(1) Aufgrund der städtebaulichen Entwicklungsziele des genehmigten Flächennutzungsplanes und der beschlossenen Dorfentwicklungspläne werden zur Realisierung der Entwicklungsmaßnahmen die nachstehenden Gebiete, an denen der Gemeinde das Vorkaufsrecht nach § 1 zusteht, erfasst:

I. Ortsteil Gossersweiler (Gemarkung Gossersweiler)

1. Gestaltung des Kirchplatzes

Die Kirche mit ihren Freiräumen ist lagenmäßig, kulturell und von der Baumasse her eindeutig der Ortsmittelpunkt von Gossersweiler. Die Gestaltung und überwiegende Nutzung (PKW- und Busabstellplatz) entspricht dieser herausragenden Stellung im Ort jedoch nicht. Es ist daher beabsichtigt, durch den Erwerb des Grundstücks Plan-Nr. 1803 sowie der an die Kirche grenzenden Teilflächen der Grundstücke Plan-Nr. 1800 und 1801 zu erwerben, um die räumlichen Zusammenhänge durch Abriss ungenutzter Bausubstanz und die Außenanlagen um die Kirche herum zu verbessern. Die Maßnahme erfolgt im öffentlichen Interesse. Das Vorkaufsrecht an diesen Grundstücken soll die Planung absichern.

2. Wachthäuschen

Das alte Wachthäuschen gegenüber der Kirche, auf dem Grundstück Plan-Nr. 1815, war lange Zeit Polizeiposten und Arrestzelle. Der Bau steht unter Denkmalschutz. Durch zweckfremde Nutzung (Heiz- und Brennstofflager) ist der Bau in allen konstruktiven Elementen stark geschädigt. Durch den Erwerb des Grundstückes Plan-Nr. 1815 und einer Teilfläche des Grundstücks Plan-Nr. 1814/1 soll es einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden. Mit dem Vorkaufsrecht soll das öffentliche Interesse an einer öffentlichen Nutzung abgesichert werden.

3. Einrichtung einer gemeindlichen Sammelausgleichfläche (Ökokonto)

Nach § 135 a Abs. 2 Satz 2 BauGB können Maßnahmen zum Ausgleich von in der Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft (vgl. § 1 a Abs. 3 BauGB) bereits vor den Baumaßnahmen bzw. auch vor der Zuordnung durch Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB durchgeführt werden. Auf den Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 05.06.2002 (Tagesordnungspunkt 2) wird Bezug genommen. Es ist daher beabsichtigt, folgende Grundstücke zur Einrichtung einer gemeindlichen Sammelausgleichsfläche (Ökokonto) zu erwerben:

In den Gewannen „Hinterm Schulzenbühl“ und „Unterer Schulzenbühl“ die Plan-Nr. 2909, 2910, 2911, 2911/2, 2912, 2920, 2921, 2922, 2925, 2925/2, 2926, 2937, 2938, 2939, 2940, 2941, 2942, 2944, 2945, 2946, 2948, 2949, 2950, 2950/2, 2951, 2952, 2953, 2954, 2955, 2956, 3051, 3053, 3229, 3230, 3231, 3232, 3234, 3235, 3236, 3251, 3252, 3252/2, 3253, 3254, 3254/2, 3255, 3256, 3257, 3258, 3259, 3260, 3261, 3262, 3263, 3264, 3265, 3266, 3285, 3288, 3289, 3290, 3290/2, 3291, 3292, 3293, 3294, 3295, 3296, 3297, 3297/2, 3298, 3299, 3300, 3301, 3302, 3302/2, 3303, 3303/2, 3304, 3305, 3306, 3307, 3308, 3309, 3310, 3311, 3312, 3312/2, 3312/3 und 3313
und in der Gewanne „Steinlücke“ die Plan-Nr.
3754, 3755, 3756, 3757, 3791, 3792, 3793, 3793/2, 3794, 3794/2, 3795, 3797, 3798, 3799, 3800, 3801, 3802, 3803, 3804, 3804/2, 3805, 3806, 3807, 3808, 3808/2, 3809, 3810, 3811, 3812, 3813, 3814, 3815, 3816, 3817, 3818, 3819, 3820, 3821, 3822, 3823, 3823/2, 3824, 3825, 3826, 3826/2, 3826/3, 3826/4, 3827, 3828, 3828/2, 3829, 3830, 3830/2, 3831, 3832, 3833, 3836/2, 3837, 3838, 3839, 3840, 3841, 3842, 3843, 3844, 3845, 3846, 3847, 3847/2, 3848, 3849, 3850, 3851, 3852, 3853, 3853/2, 3860, 3861, 3862, 3863, 3864, 3865, 3866, 3867, 3868, 3869 und 3869/2.

Mit dem Vorkaufsrecht soll diese Planung im öffentlichen Interesse abgesichert werden.

4. Gestaltung der Ortsmitte und Errichtung eines Bürgerhofes

In den Phasen der Dorfmoderation und der Fortschreibung des Dorfentwicklungskonzeptes wurden der Wunsch und der Bedarf durch die Bürgerschaft nach einem Gemeindezentrum mit Bürgerhof für ein Modell eines Mehrgenerationenhauses und Mehrgenerationenwohnens ermittelt.
Der Arbeitskreis Dorfgemeinschaft hat unter Leitung von Dr. Peter Dell, Beratungszentrum Kobra, Landau, und dem Planungs-Arbeitskreis Dorfentwicklung (unter Leitung Planungsbüro Wolf, Kaiserslautern) den Bedarf ermittelt und ein Funktions- und Raumkonzept erarbeitet. Unter Berücksichtigung der Potentiale an Flächen und Gebäuden im Ortskern wurde das Anwesen 19 in der Straße Am Kaiserbach (Plan-Nr. 1789) als geeignet ermittelt. Die ehemalige Metzgerei und Gastwirtschaft bietet genügend Fläche und Volumen, um die gewünschten Nutzungen unterzubringen. Unter Einbeziehung der Flächen des unmittelbar angrenzenden Grundstücks mit der Plan-Nr. 1786, Wassergasse 12, können in direkter Zuordnung ausreichend Freiflächen und Flächen für Stellplätze für den neu zu schaffende Bürgerhof geschaffen werden. Durch die Maßnahme will die Ortsgemeinde die Entwicklung im Ortskern städtebaulich ordnen.

Weiterhin ist eine Anbindung durch das Gehöft Anwesen Am Kaiserbach Nr. 52, Plan-Nr. 31 und 32 in Richtung Rathaus mit Sparkasse vorgesehen. Auf diese Weise soll gewährleistet werden, dass öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen im Ortskern zentral und zu Fuß erreichbar sind. Mit dieser Maßnahme will sich die Ortsgemeinde auf die Innenentwicklung konzentrieren und den Ortskern im Ortsteil Gossersweiler der Ortsgemeinde Gossersweiler-Stein stärken und nachhaltig für die Zukunft erhalten und entwickeln. Dabei wird sie auch der demographischen Entwicklung gerecht, indem sie ein Modellvorhaben für die Kommunikation aller Generationen im Ortskern mit einem Mehrgenerationenhaus und einem Mehrgenerationenwohnen mit dem Angebot betreuten Wohnens, altengerechten und barrierefreien Wohnens, sowie dem „Miteinander Wohnen“ der verschiedenen Generationen schafft.

Weiterhin geht die Gemeinde ökologische Ziele mit der Umsetzung der Maßnahme Ortskern/Bürgerhof an, indem eine städtebauliche Entkernung, Schaffung neuer Freiräume für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Möglichkeit für Begrünung und Offenlegung des Kaiserbaches vorgesehen wird.

Mit dem Vorkaufsrecht soll das öffentliche Interesse an einer öffentlichen Nutzung abgesichert werden.

II. Ortsteil Stein (Gemarkung Stein)

1. Festplatz

Für den Festplatz wurden bereits in erheblichem Umfang Grundstücke aufgekauft. Im Rahmen des Festplatzausbaus und der damit notwendigen Straßenverbreiterung der Hauptstraße (L 494) werden die Grundstücke Pl.-Nr. 1, 1/2 und 3 sowie eine Teilfläche der Pl.-Nr. 199 benötigt.
Die Maßnahme erfolgt im öffentlichen Interesse. Das Vorkaufsrecht an diesen Grundstücken soll die Planung absichern.

2. Verkehrsverbesserung Hauptstraße (L 494)

Die Hauptstraße (Landestraße Nr. 494) ist in Höhe der Grundstücke Plan-Nr. 23, 156 und 157 zwischen Einmündung Bergstraße und Berwartstein Straße sehr beengt. Hier besteht im Ortsbereich eine Engstelle, die durch eine Kurve und der im Innenbereich der Kurve bis zur Straße heranreichenden Kirche noch verschärft wird. Die Grundstücke Fl-Nr. 23, 156 und 157 werden zum Teil zur Verbreiterung der Hauptstraße (L 494) benötigt, allerdings mit der zusätzlichen Erschwernis, dass die vorhandenen Gebäude in der Straßenflucht zwischen ca. 1,00 bis 10,00 m zurückgenommen werden müssen. Die Maßnahmen sind im Sinne einer Verkehrsverbesserung dringend notwendig, weshalb das Vorkaufsrecht die Durchsetzung der öffentlichen Interessen in diesem Bereich absichern soll.

3. Verkehrsverbesserung Trifelsstraße/Madenburgstraße

Das Grundstück Pl.Nr. 78 liegt im Einmündungsbereich der Trifelsstraße in die Madenburgstraße.
Hier besteht eine enge, unübersichtliche Stelle, die durch Gebäudeteile noch nachteilig beeinflusst wird. Ziel der Planung ist hier, durch den Abriss von Gebäudeteilen den Einmündungsbereich zu verbreitern und ausreichende Sichtverhältnisse zu schaffen.
Mit dem Vorkaufsrecht soll die Planung im öffentlichen Interesse abgesichert werden.

(2) Hauptziel der Flächennutzungs- und Dorfentwicklungsplanung ist die Verbesserung der allgemeinen Lebensbedingungen für die Bürger von Gossersweiler-Stein. Dabei sollen die Entwicklungsmaßnahmen insbesondere dazu beitragen, den eigenständigen Charakter der ländlich geprägten Ortsgemeinde Gossersweiler-Stein zu erhalten und entsprechend den gegenwärtigen und künftigen Erfordernissen zu gestalten. Die textlichen und zeichnerischen Ergebnisse der Flächennutzungs- und Dorfentwicklungsplanung sind als kommunaler Leitfaden für die Steuerung der künftigen Entwicklung der Gemeinde Gossersweiler-Stein zugrunde zu legen. Die in § 2 Abs. 1 dieser Satzung unter I. Ortsteil Gossersweiler (Gemarkung Gossersweiler), Ziffer 1 und 2 sowie unter II. Ortsteil Stein, (Gemarkung Stein) Ziffer 1 bis 3 aufgeführten Entwicklungsbereiche sind aufgrund der städtebaulichen Entwicklungsziele in der Dorfentwicklungsplanung erfasst.

(3) Die aufgrund der Flächennutzungs- und Dorfentwicklungsplanung ausgewiesenen Entwicklungsbereiche nach Abs. 1 Abschnitt I Nr. 1 und 2 (Ortsteil Gossersweiler) sowie Abs. 1 Abschnitt II Nr. 1 bis 3 (Ortsteil Stein) sind aus Lageplänen (Maßstab 1 : 1.000), die nach Abs. 1 Abschnitt I Nr. 3 (Ortsteil Gossersweiler) ausgewiesene Sammelausgleichsfläche (Ökokonto) sind aus den Lageplänen (Maßstab 1 : 2.500), welche wesentliche Bestandteile dieser Satzung sind, zu ersehen.

Die aufgrund vom Gemeinderat beschlossene Konzeptstudie zur Realisierung des Bürgerhofes Nach Abs. 1 Abschnitt I Nr. 5 (Ortsteil Gossersweiler) sind aus den Lageplänen, welche wesentliche Bestandteile dieser Satzung sind zu ersehen.

Die beigefügten Übersichtspläne (Maßstab 1: 5.000) sind nicht Bestandteil dieser Satzung und dienen lediglich zu einer allgemeinen Übersicht.

Die Satzung des besonderen Vorkaufsrechts zu Gunsten der Ortsgemeinde Gossersweiler-Stein gem. § 25 BauGB bezieht sich in ihrem räumlichen Geltungsbereich auf die Gebiete, die unter Abs. 1 Abschnitt I Nr. 1 bis 4 (Ortsteil Gossersweiler) sowie Abs. 1 Abschnitt II Nr. 1 bis 3 (Ortsteil Stein) mit einer schwarz gestrichelten Umrandung auf den Lageplänen (Maßstab 1 : 1.000 bzw. 1 : 2.500) kenntlich gemacht worden sind.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

76857 Gossersweiler-Stein, 09. Februar 2010
Ortsgemeinde Gossersweiler-Stein
Ausgefertigt:
Dr. Conrad
Ortsbürgermeister

Ortsgemeinde Gossersweiler- Stein

Gemarkung Gossersweiler

Anlage zur Vorkaufsrechtssatzung

Übersichtskarte - Maßstab 1 : 2.500

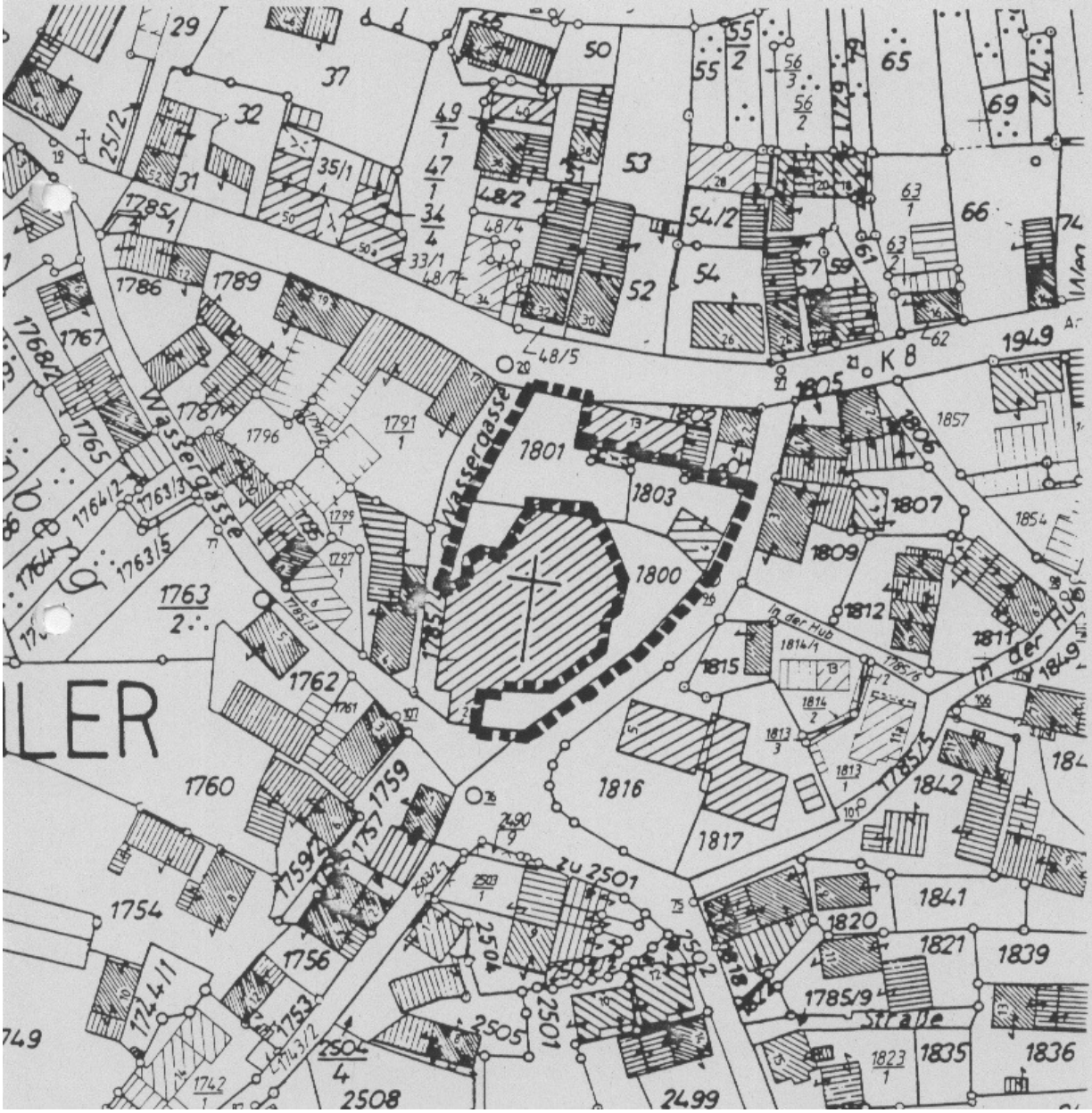
Ortsgemeinde Gossersweiler-Stein

Gemarkung Gosserweiler

Anlage zur Vorkaufrechtssatzung

Lageplan - **Maßstab=1:1000**

① Gestaltung des Kirchplatzes



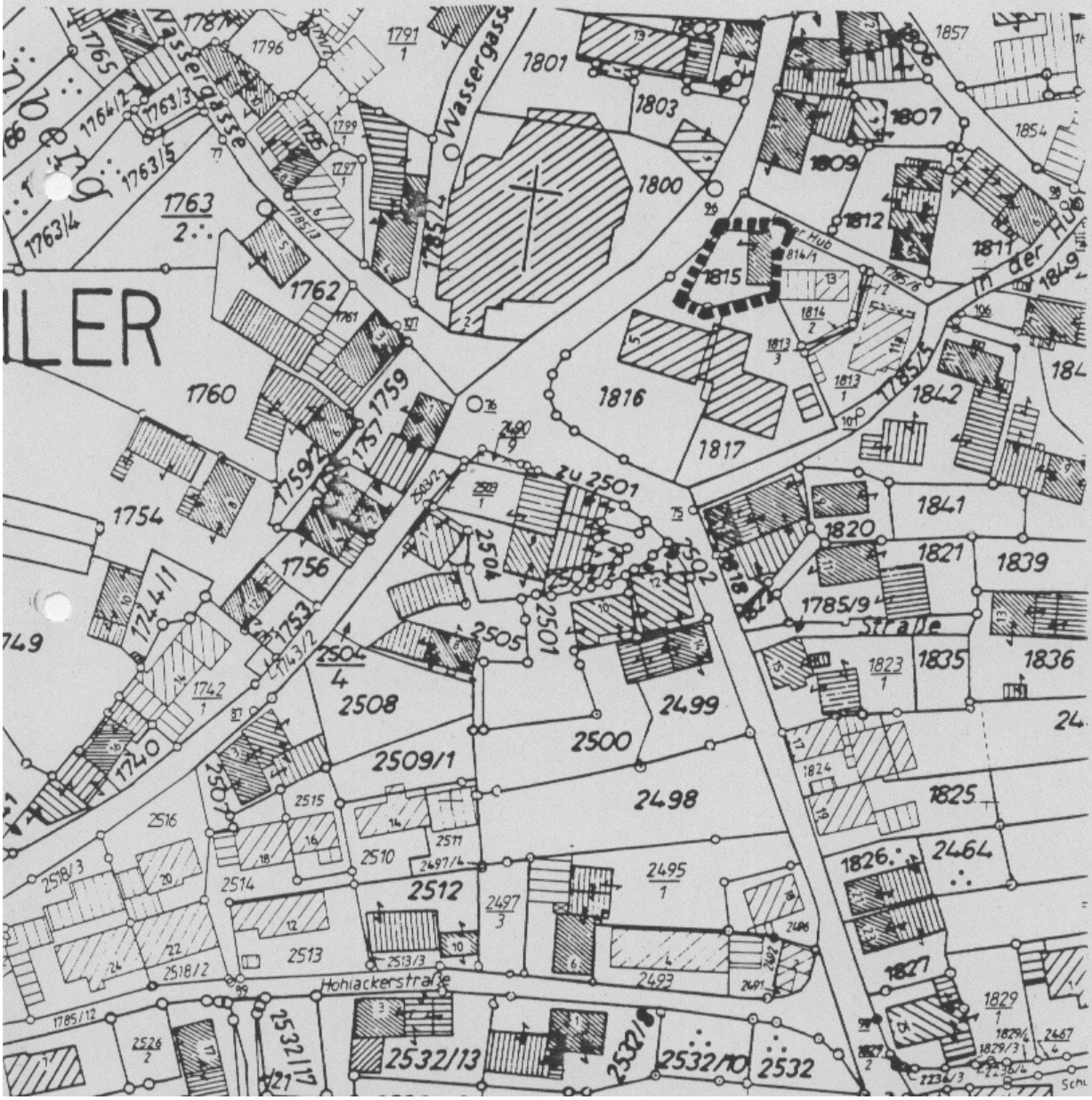
Ortsgemeinde Gossersweiler-Stein

Gemarkung Gosserweiler

Anlage zur Vorkaufrechtssatzung

Lageplan - Maßstab=1:1000

(2) Wachthäuschen

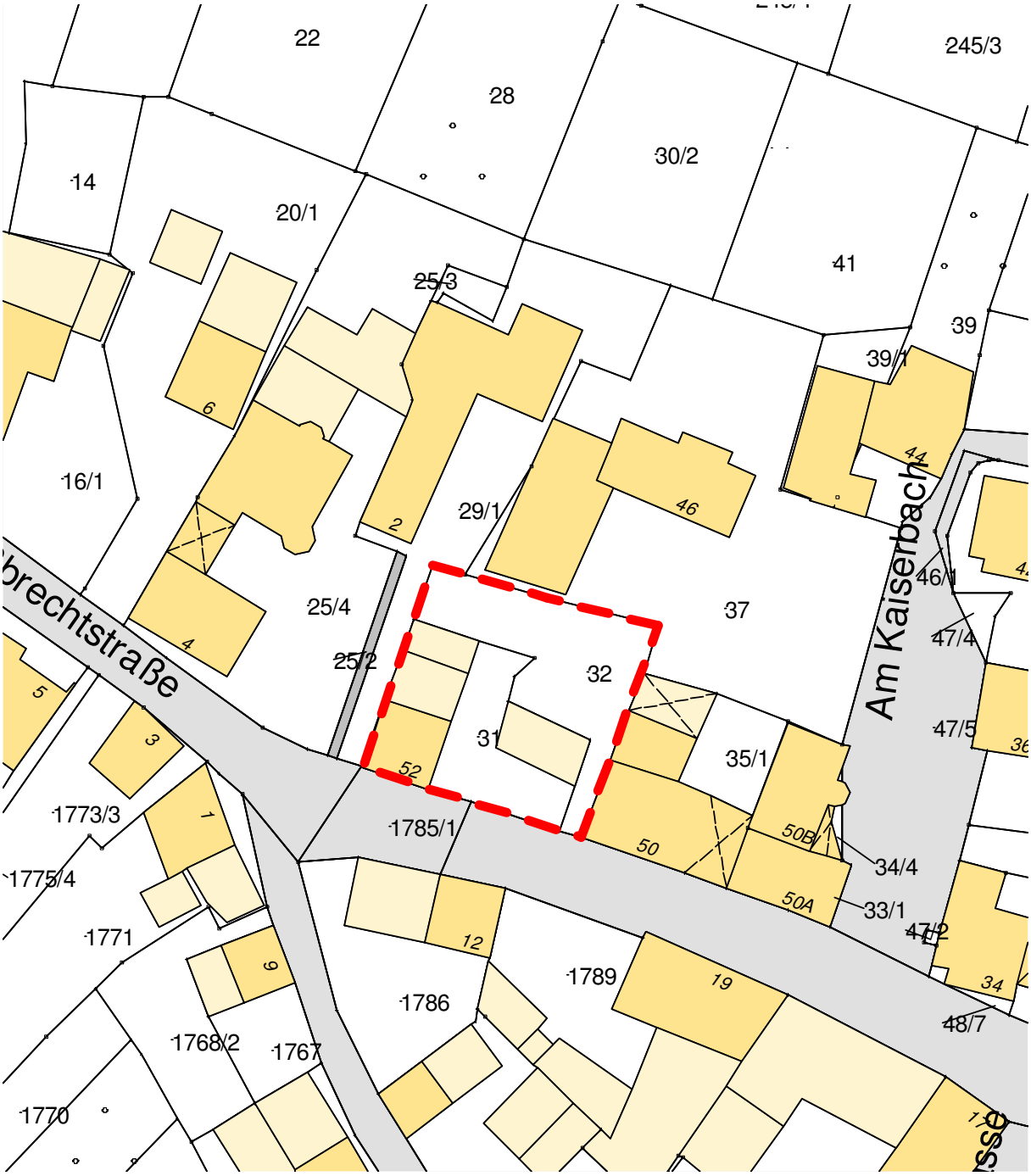


Ortsgemeinde Gossersweiler-Stein
Gemarkung Gossersweiler

Anlage zur Vorkaufsrechtssatzung

Lageplan – Blatt 1

4 Gestaltung der Ortsmitte und Errichtung eines Bürgerhofes

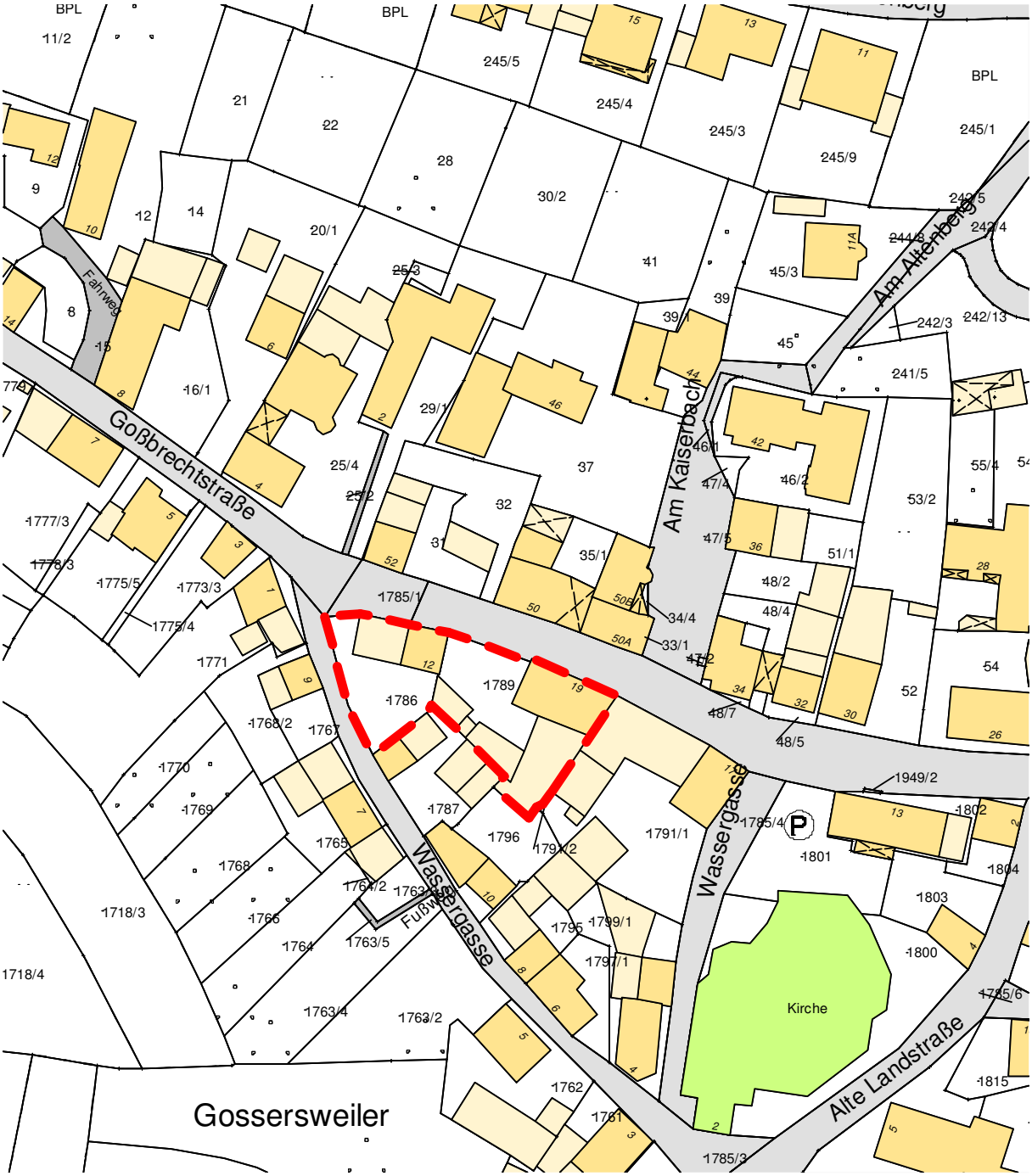


Ortsgemeinde Gossersweiler-Stein
Gemarkung Gossersweiler

Anlage zur Vorkaufsrechtssatzung

Lageplan – Blatt 2

4 Gestaltung der Ortsmitte und Errichtung eines Bürgerhofes

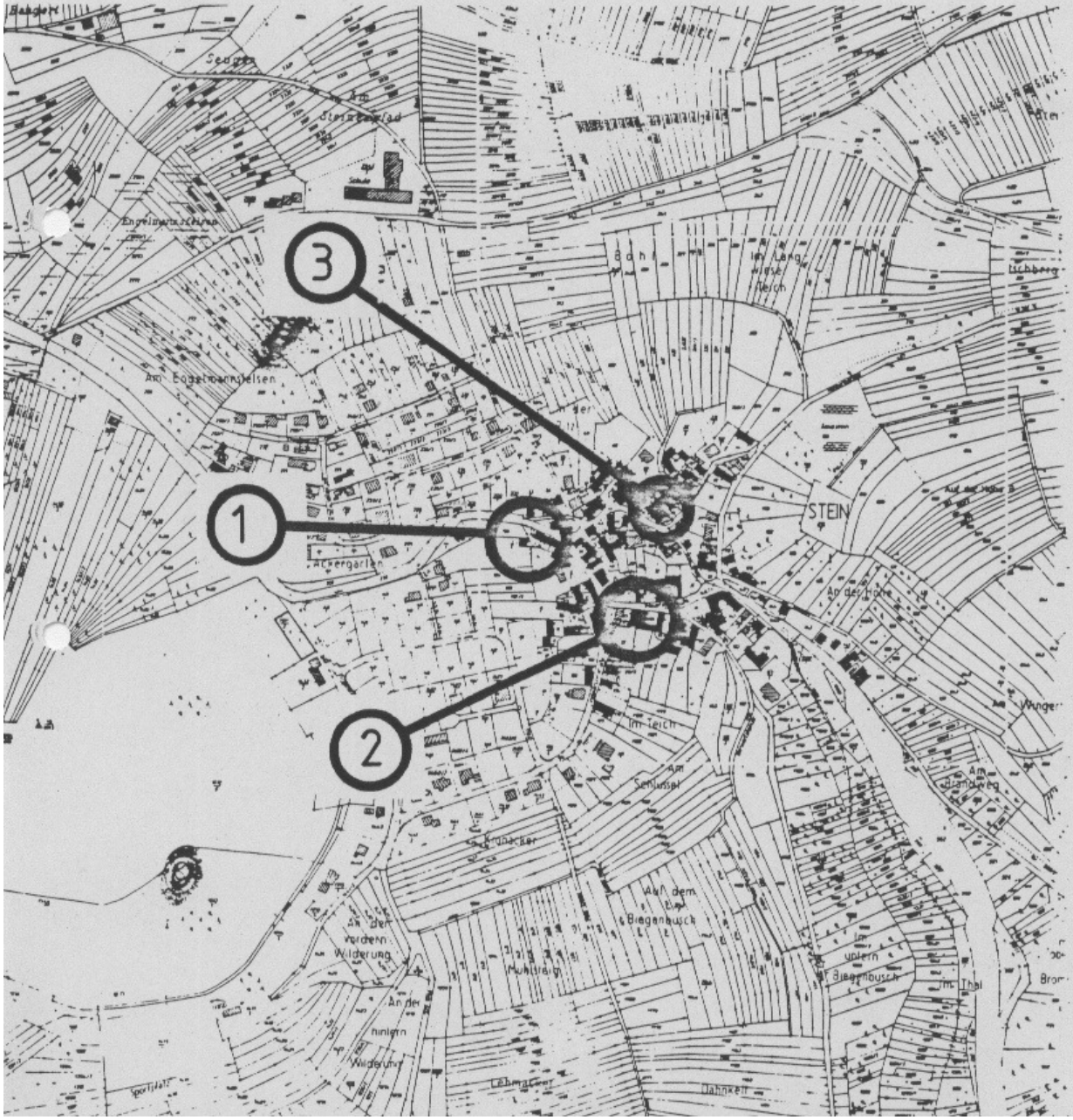


Ortsgemeinde Gossersweiler-Stein

Gemarkung Stein

Anlage zur Vorkaufrechtssatzung

Übersichtslageplan - Maßstab=1:5000



Ortsgemeinde Gossersweiler-Stein

Gemarkung Stein

Anlage zur Vorkaufrechtssatzung

Lageplan - Maßstab=1:1000

① Festplatz

Ortsgemeinde Gossersweiler-Stein

Gemarkung Stein

Anlage zur Vorkaufrechtssatzung

Lageplan - **Maßstab=1:1000**

(2) Verkehrsverbesserung Hauptstraße (L 494)

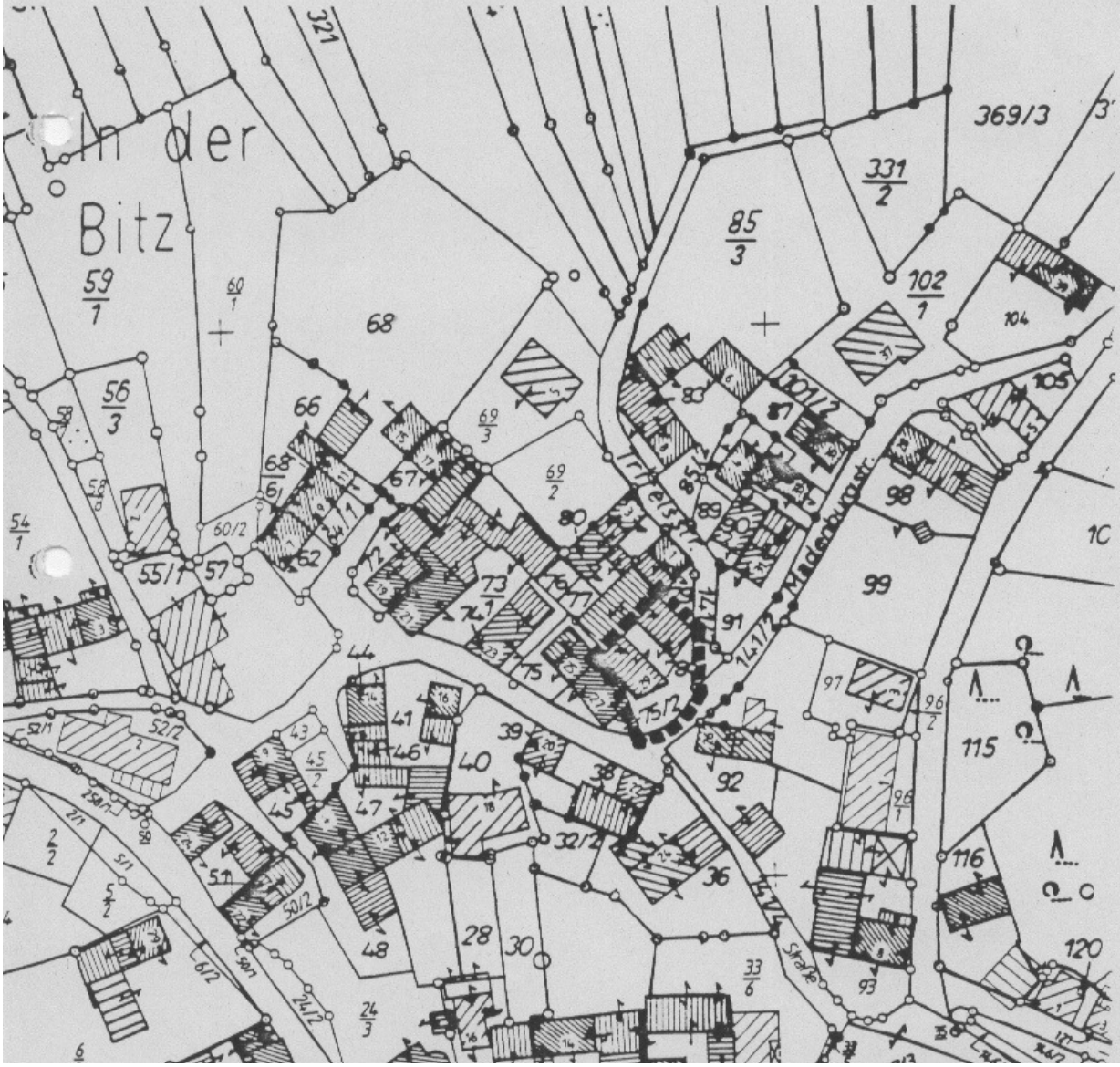
Ortsgemeinde Gossersweiler-Stein

Gemarkung Stein

Anlage zur Vorkaufrechtssatzung

Lageplan - Maßstab=1:1000

③ Verkehrsverbesserung Trifelsstraße / Madenburgstraße



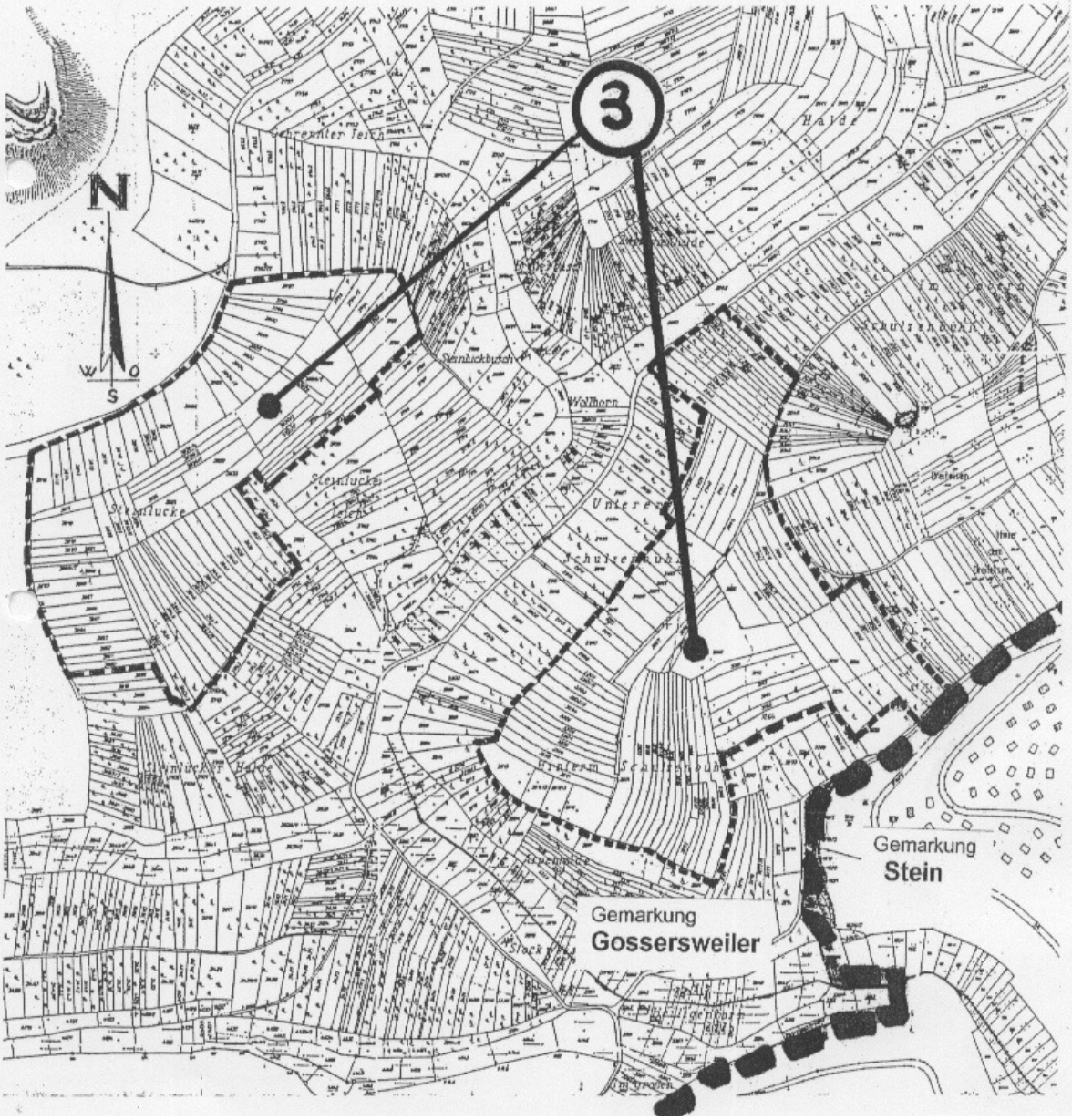
Ortsgemeinde Gossersweiler-Stein
Gemarkung Gossersweiler

Anlage zur Vorkaufrechtssatzung

Übersichtslageplan – Maßstab = 1:5000

0 50 100 200 400

(3) Einrichtung eines gemeindlichen Sammelausgleichsfläche (Öko-Konto)



Ortsgemeinde Gossersweiler-Stein

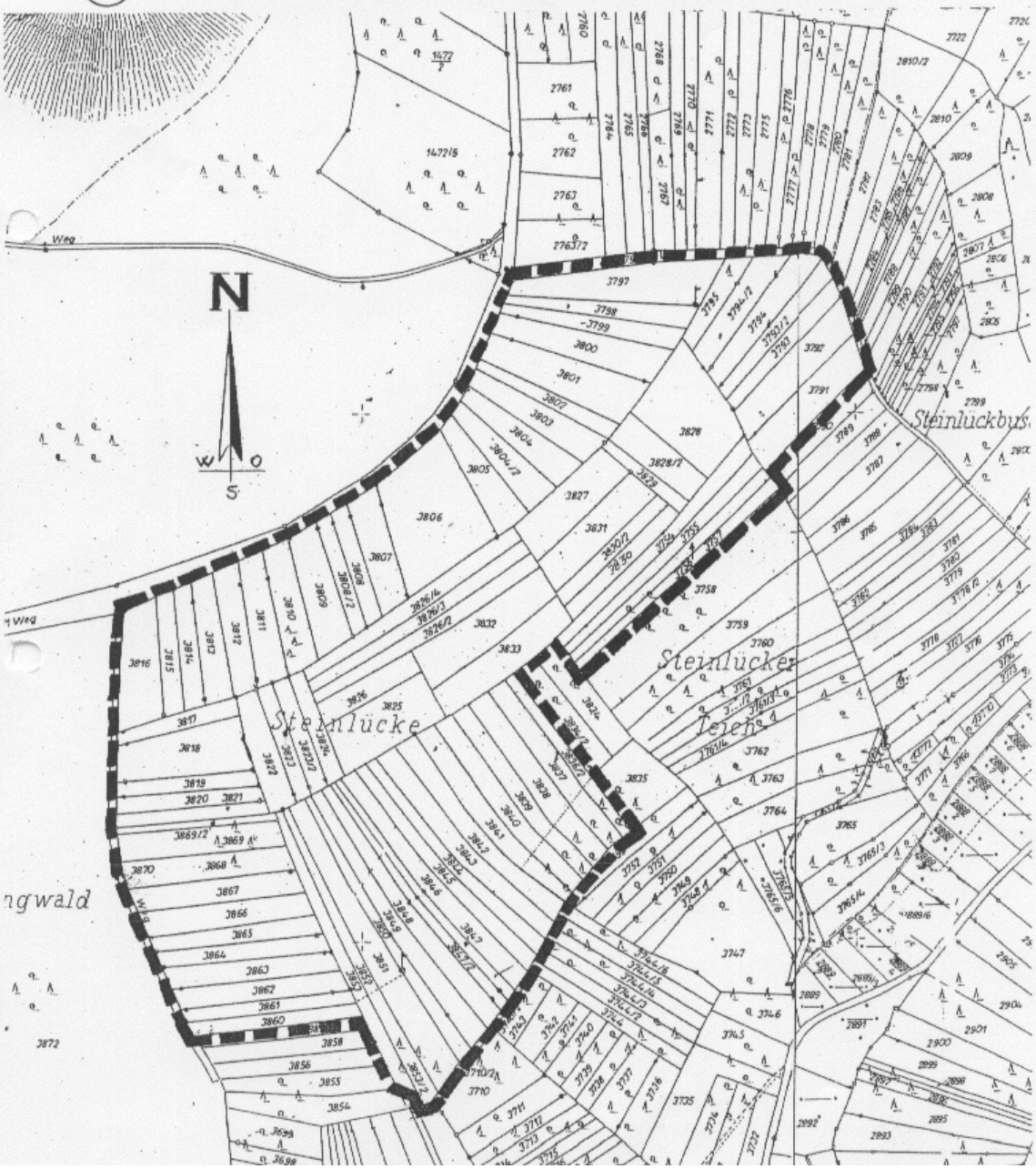
Gemarkung Gossersweiler

Anlage zur Vorkaufrechtssatzung

Lageplan – Maßstab = 1:2500 – Blatt 2

0 50 100 200

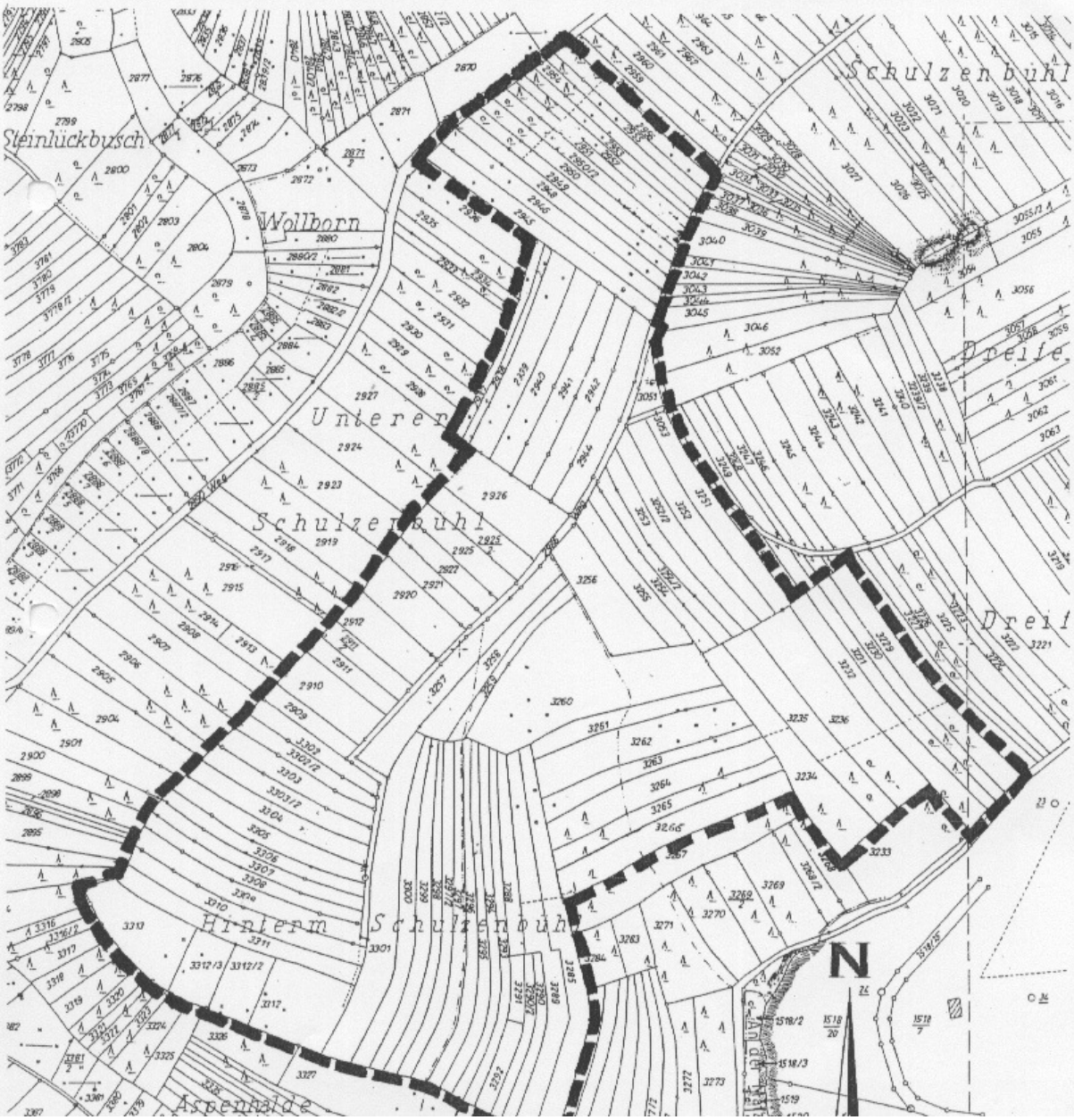
(3) Einrichtung eines gemeindlichen Sammelausgleichsfläche (Öko-Konto)



Ortsgemeinde Gossersweiler-Stein
Gemarkung Gossersweiler

Anlage zur Vorkaufrechtssatzung

Lageplan – Maßstab = 1:2500 – Blatt 1

0 50 100 200

3 Einrichtung eines gemeindlichen Sammelausgleichsfläche (Öko-Konto)