

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	19.09.2022
Aktenzeichen:		Vorlage Nr.	2-3625/22/21-031

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsgemeinderat	28.09.2022	öffentlich	Entscheidung

Abrundungssatzung

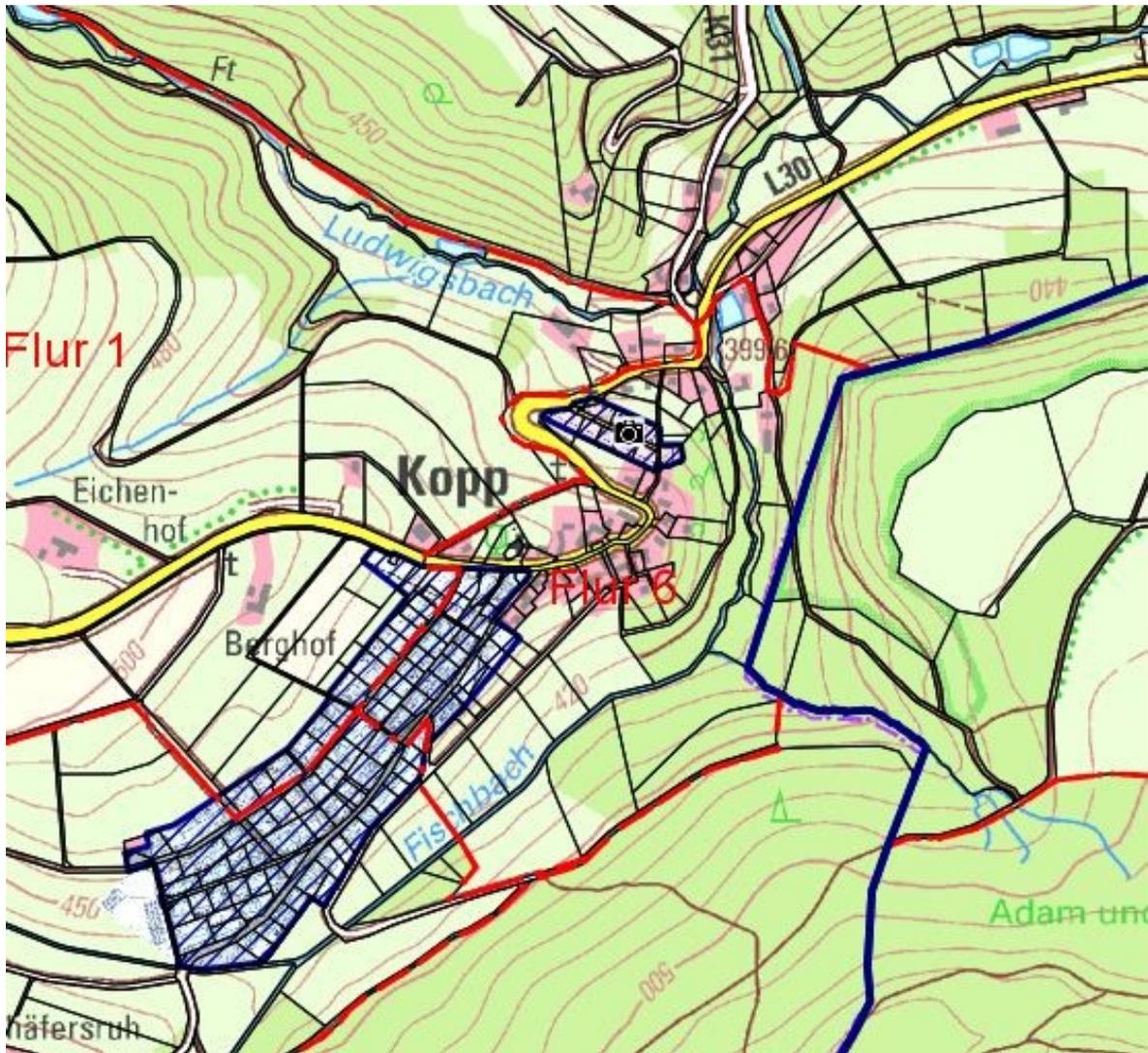
Sachverhalt:

Die Ortslagen Kopp und Eigelbach wurden über viele Jahrzehnte aufgrund überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung geprägt.

Die Ortslage Kopp orientiert sich überwiegend – mit Ausnahme des Bebauungsplangebietes „Troiswiese“ - entlang der durch den Ort führenden Dorfstraße (L 30). Diese verbindet die Orte Birresborn (Kreis Vulkaneifel) und Wallersheim (Kreis Bitburg-Prüm) und hat somit überregionale Bedeutung.

Die Bebauung entlang der Dorfstraße ist nicht homogen und weist sehr viele Lücken auf. Je nach Größe dieser „Baulücken“ ist es durchaus möglich, dass – obwohl eine Seite der Dorfstraße bereits bebaut ist – die gegenüberliegende Seite als Außenbereich zu werten ist mit der Folge, dass diese Lücken nicht ohne Weiteres zur Wohnbebauung zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus spielt auch die Klassifizierung der Dorfstraße als Landesstraße eine große Rolle, da alle Grundstücke, die außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze angesiedelt sind, automatisch als Außenbereichsgrundstücke zu werten sind und somit einer wohnbaulichen Nutzung entzogen sind.



Der überwiegende Teil der Ortslage Kopp gilt mit Ausnahme der Bebauungsplangebiete „Troiswiese“ und „Laienweg“ als unbepannter Bereich. Hier richtet sich eine mögliche Bebauung bei Innenbereichsgrundstücken nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), bei Außenbereichsgrundstücken nach § 35 BauGB. So ist z.B. der gesamte Bereich zwischen Dorfstraße 11 und 19 – auf der dem Laienweg gegenüberliegenden Seite der Dorfstraße als Außenbereich zu werten.

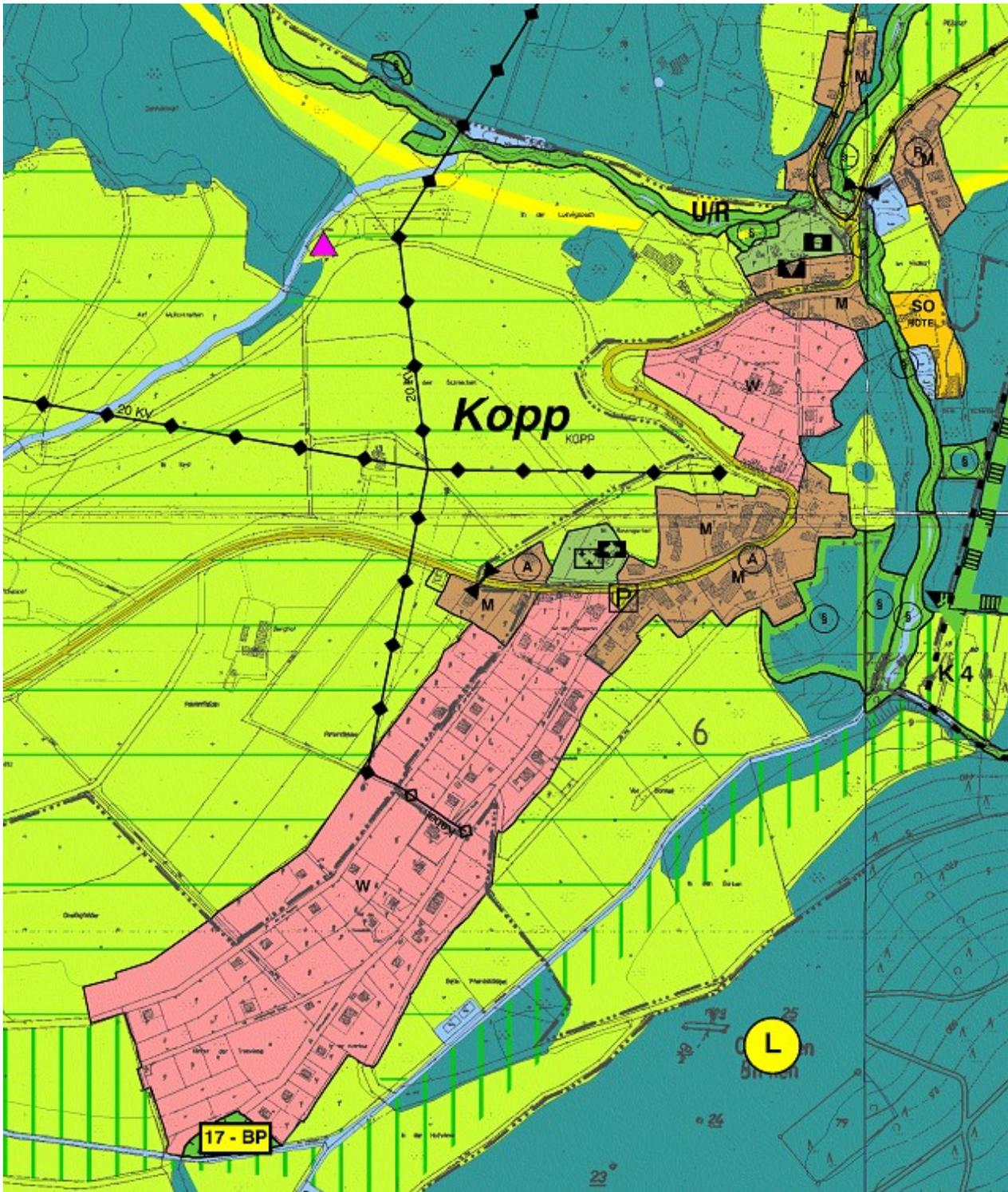
Um aber auch diese Grundstücke wohnbaulich nutzbar machen zu können und um eine homogene Bebauung der noch freien Grundstücke zu erreichen, wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, für die Ortslage Kopp eine Satzung nach § 34 BauGB aufzustellen.

Nach § 34 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung

- 1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,*
- 2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,*
- 3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.*

Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

Über eine solche (kombinierte) Satzung ist die Ortsgemeinde in der Lage, eine genaue Abgrenzung zwischen Innenbereich (§ 34 BauGB) und Außenbereich (§ 35) zu schaffen. Hierzu ist ein Planungsbüro zu beauftragen, welches in Zusammenarbeit mit der Ortsgemeinde eine Satzungsabgrenzung vorbereitet. Die Aufstellung der Satzung erfolgt analog der eines Bebauungsplanes und orientiert sich letztendlich an den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde.



(Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Gerolstein, Stand 2001)

Beschlussvorschlag:

Der Ortsgemeinderat Kopp nimmt die Hinweise der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, eine kombinierte Satzung nach § 34 BauGB aufzustellen.

Die Verwaltung wird gebeten, Honorarangebote anzufordern. Die erforderlichen Mittel werden im Haushalt für das Jahr 2023 zur Verfügung gestellt.