

Entwurf

Begründung

zur Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortsgemeinde Schutzbach gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB)

Die ursprüngliche Satzung gem. § 34 BauGB zur Festsetzung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Schutzbach wurde von der damaligen Bezirksregierung Koblenz im Jahr 1985 genehmigt.

Diese Satzung entsprach sowohl in den Anforderungen an das Erschließungsrecht als auch an das Bauplanungsrecht für die bauliche Entwicklung der Ortsgemeinde nicht mehr den heutigen aktuellen rechtlichen Voraussetzungen.

Zur Sicherstellung der Rechtssicherheit wurde die Überarbeitung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und die damit verbundene Gewährleistung einer Veranlagungskontrolle dringend erforderlich und im Gremium des Ortsgemeinderates am 27.04.2016 auch beschlossen.

Obwohl sich die bauliche Entwicklung der Ortsgemeinde Schutzbach nach Bebauungsplänen sowie nach der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Schutzbach gemäß § 34 BauGB richtet, kommt es an den Grenzen zum Außenbereich bei Bauvorhaben öfters zu Konfliktpunkten, wenn u. a. auf einer Fläche gebaut werden soll, die bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist.

Die Ortsgemeinde hat daher beschlossen, die bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen oder sonstige Flächen dargestellten Teilflächen durch Satzung mit in den Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Schutzbach aufzunehmen.

Lediglich einige wenige dieser Gebietsbereiche sind zur Zeit noch teilweise als landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Flächen oder als Offenland dargestellt.

Nach § 34 Abs. 4 BauGB kann die Ortsgemeinde die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile durch Satzung festlegen.

Aufgrund dieser Möglichkeiten hat die Ortsgemeinde Schutzbach die Grenzen gem. § 34 so neu festgelegt, dass auch die aufgeführten Außenbereichsgrundstücke sowie eine Gebietsänderung zwischen Alsdorf und Schutzbach gem. § 34 Abs. 4 Ziffer 1 + 3 BauGB in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit integriert werden. Einschließlich der weiteren bestehenden Innerortsbereiche und Bebauungsplangebiete ergibt sich hier nun eine sinnvolle Abrundung des gesamten Ortsteiles von Schutzbach.

Für die Genehmigung einer Satzung gem. § 34 war im Vorgriff die Erstellung eines landespflegerischen Fachbeitrages erforderlich. Dieser Beitrag wurde durch das Planungsbüro Rainer Backfisch, Netphen-Frohnhausen, erstellt und ist Gegenstand der 34-er Satzung von Schutzbach als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.

Mit der Neuaufstellung als Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Ziff. 1 BauGB wurde zunächst der Bestand des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Ortsgemeinde Schutzbach aus den bestehenden Plänen übernommen, überprüft und gesichert.

Mit der Neuaufstellung als Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB wurden jetzt noch gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen und eine kleinere forstwirtschaftliche Fläche in den innerörtlichen Bereich mitaufgenommen, die zur Zeit noch im Außenbereich liegen, sich aber auch heute schon gut in den Innerortsbereich einfügen. Für die Festlegung der vorgenannten Ergänzungsf lächen wurde die gesamte Ortslage von Schutzbach in Augenschein genommen.

Folgende zusätzliche Flächen mit den Bezeichnungen – Ergänzungsflächen 1 - 5, boten sich zunächst für eine Hereinnahme in den 34er-Innerortsbereich von Schutzbach an:

1. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine östlich des Struthweges gelegene Mischgebietsfläche die bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Daaden als Mischgebiet dargestellt ist.

Diese jetzt in den 34-er-Innerortsbereich von Schutzbach als Mischgebiet aufzunehmende Fläche besteht aus der Parzelle:

Gemarkung Schutzbach, Flur 1, Parzelle 284

Größe der Ergänzungsfläche 1: 1339 m² = 0,14 ha

2. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Betzdorf als forstwirtschaftliche bzw. Verkehrs- und Offenlandfläche dargestellte Teilfläche, die von zwei Grundstückseigentümern aus Schutzbach als Zufahrt genutzt wird und auf Alsdorfer Gebiet liegt. Aus Gründen der Beitragsgerechtigkeit soll diese Fläche durch eine Gebietsänderung in die Ortsgemeinde Schutzbach integriert werden.

Im Zuge dieser Gebietsänderung sollen gleichzeitig auch zwei Teilstrecken des Strothbaches von Alsdorfer Gebiet in die Ortslage von Schutzbach verlegt werden. Durch diese Grenzänderungen liegt der Strothbach vollständig auf dem Gebiet der Ortsgemeinde Schutzbach bzw. in der Verbandsgemeinde Daaden-Herdorf.

U. a. werden dadurch auch klare Verhältnisse bei der Zuständigkeit für die Gewässerunterhaltung geschaffen, die bei Gewässern 3. Ordnung den Verbandsgemeinden obliegt.

Folgende Flächen werden jetzt in den Innerortsbereich von Schutzbach miteinbezogen:

Gemarkung Alsdorf, Flur 5, Parzelle 250/7 (652 m²) und 250/9 (307 m²) = 959 m²

Gemarkung Alsdorf, Flur 5, Parzelle 684/250 (560 m²) und 248/6 (636 m²) = 1196 m²

Größe der Ergänzungsfläche 2: 959 m² + 1196 m² = 0,22 ha

3. Hierbei handelt es sich um eine Teilfläche östlich des Dorfgemeinschaftshauses an der Schulstraße angrenzend an den Bebauungsplan „Auf der Bühnhardt“, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Daaden bereits fast vollständig als Mischgebiet dargestellt ist und nun auch in den Innerortsbereich von Schutzbach gemäß § 34 BauGB integriert werden soll.

Die aufzunehmende Fläche bezieht sich auf eine Teilfläche aus der Flur 2, Parzellen 287/1 tlw. und 287/2 tlw. in der Gemarkung Schutzbach

Größe der Ergänzungsfläche 3: 1600 m² = 0,16 ha

4. Ebenfalls am Struthweg in südlicher Richtung nicht weit entfernt vom neu gestalteten Dorfplatz liegt im Hang eine Fläche, die topographisch auch eine Bebauung gut zulassen würde. Diese Fläche ist zur Zeit noch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Daaden als forstwirtschaftliche Fläche dargestellt. Sie müsste dann später bei der Aufstellung eines einheitlichen Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Es handelt sich um die nachfolgenden Flächen:

Gemarkung Schutzbach, Flur 2, Parzelle 287/2 tlw. und 75/8 tlw.

Größe der Ergänzungsfläche 4: 1500 m² = 0,15 ha

5. Nördlich des Wohnhauses Nr. 7 an der Straße Zur Grünen Au liegt eine Teilfläche, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Daaden ungefähr zu 2/3 als Wohnbaufläche und zu 1/3 als Mischgebiet dargestellt ist.

Die in die 34er Fläche aufzunehmende Fläche bezieht sich auf die Parzellen 66/9 und 66/10 in der Flur 2, Gemarkung Schutzbach

Größe der Ergänzungsfläche 5: 710 m² = 0,07 ha

Die Ergänzungsflächen wurden mit den übrigen klargestellten 34-er Flächen in der Planurkunde festgesetzt und von den Gremien am beschlossen. Mit der Bekanntmachung der Satzung im Mitteilungsblatt wird die Satzung dann rechtsverbindlich.

Bezüglich der Ver- und Entsorgung der einzelnen Flächen bedarf jede Plangebietsfläche einer individuellen Betrachtung und damit zusammenhängend einer Lösung der Wasserver- und Abwasserentsorgung durch die Verbandsgemeindewerke Daaden.

Schutzbach,
Ortsgemeinde Schutzbach

Detlef Faikus
(Ortsbürgermeister)

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Satzung mit ihren Festlegungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Ortsgemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Die Satzung nach § 34 Absatz 4 Ziffer 1 und 3 BauGB wird hiermit ausgefertigt.

Schutzbach,
Ortsgemeinde Schutzbach

Detlef Faikus
(Ortsbürgermeister)