



Öffentliche Bekanntmachung
Aufstellung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)
Außenbereichssatzung Nr. 64 „Äpfelbach“

der Stadt Kirchen

Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Kirchen hat mit seiner öffentlichen Sitzung am 27.05.2025 den Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung von Mai 2025 gebilligt und die förmliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, sowie § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen und die Verwaltung beauftragt die erforderlichen Verfahrensschritte einzuleiten.

Außenbereichssatzung der Stadt Kirchen – Gemarkung Wingendorf „Äpfelbach“

Satzung der Stadt Kirchen über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) hat der Rat der Stadt Kirchen am folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für einen Teil der Außenbereichsfläche „Äpfelbach“ wird gemäß § 35 Abs. 6 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben erleichtert. Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Wingendorf (Flur 8) werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M = 1:1700) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Die Flächengröße beträgt 4.779 m².

Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs:

- 9
- 12
- 14/1
- 14/2
- 15/2
- 16/4
- 17/1
- 29
- 32/1
- 35

- 36
- 37

§ 2 Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Außenbereichssatzung bleiben weitere öffentliche Belange sowie die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

§ 3 Zulässigkeitsbestimmungen

Folgende planungsrechtliche Festsetzungen werden gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 Abs. 1 BauGB)

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, sowie Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Satzungsgebiet sind je Wohngebäude maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

§ 4 Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung „Äpfelbach“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Begründung (mit integrierter Umweltprüfung)

1. Lage im Stadtgebiet

Äpfelbach liegt im Nordwesten des Kirchner Stadtgebiets (siehe auch folgende Abb. 1) und wird über die Landstraße L279 an das überörtliche Straßennetz angebunden.

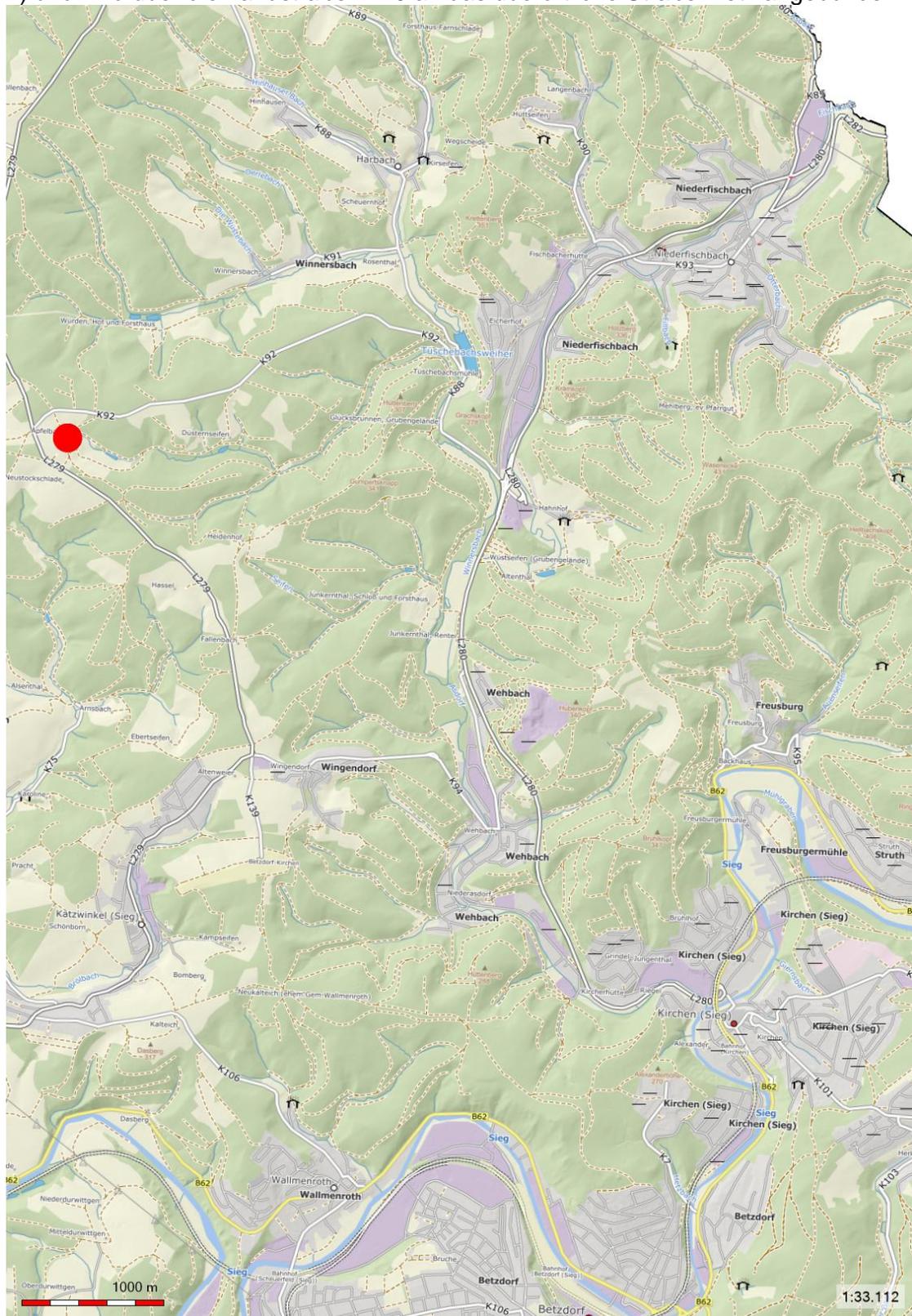


Abb. 1: Lage des Weilers Äpfelbach (roter Punkt) innerhalb des Stadtgebiets von Kirchen

2. Anlass, Ziel, Voraussetzungen und Erfordernis der Außenbereichssatzung; Geltungsbereich

Im gesamten Gebiet der Verbandsgemeinde Kirchen finden sich mehrere kleinere Ansiedlungen, wie z.B. Äpfelbach, die nicht die Eigenschaften eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB besitzen. Sie sind demnach dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Insgesamt sind mehr als hundert dieser Kleinansiedlungen und Siedlungssplitter in Kirchen, vorwiegend im Gebiet der Ortsgemeinde Friesenhagen, vorzufinden.

Der Weiler Äpfelbach ist dabei nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und verfügt mit 7 Wohngebäuden über eine Wohnbebauung von einigem Gewicht, wodurch die Voraussetzungen für eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt sind. Das Gesetz gibt keine Anzahl an Wohnhäusern vor, die vorliegen muss, um das Merkmal Wohnbebauung von einigem Gewicht bejahen zu können.

Im Bereich Äpfelbach ergibt sich ein Bedarf für nicht privilegierte Wohnbebauung. Die Stadt Kirchen möchte diese Bauabsichten unterstützen, soweit das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Die vorliegende Satzung soll die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit zusätzlicher Wohngebäude, sowie Wohnungserweiterungen begründen. Ziel der Planung ist eine maßvolle bauliche Entwicklung im Sinne einer Schließung von Baulücken.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung soll eine städtebaulich vertretbare Lückenfüllung in einer vorhandenen Außenbereichssiedlung zugelassen werden. Da die Satzung keinen absoluten Bauanspruch vermittelt, können im Genehmigungsverfahren weitere, dem Außenbereich dienende Belange geltend gemacht werden. Auf diese Weise ist ein hohes Maß an Rücksichtnahme auf die Siedlungssituation im Außenbereich gewährleistet. Das hier definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da der räumliche Geltungsbereich nicht wesentlich über die vorhandene Siedlungssituation hinausgreift, sondern lediglich die in der Örtlichkeit ablesbare Struktur ergänzt. Durch die vorliegende Satzung werden somit keine planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die eine an den Leitlinien des BauGB orientierte städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt.

Die nach § 35 Abs. 6, Satz 4 Nr. 2 und 3 BauGB genannten Umweltbelange werden nicht beeinträchtigt.

3. Verkehrliche Erschließung

Die Gemeindestraße Äpfelbach wird über die Landstraße L279 an das überörtliche Straßennetz angebunden.

4. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

5. Landschafts- und Naturschutz; Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutz

Für den geplanten Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist ein Gentechnikfreies Gebiet gemäß § 19 Landesnaturschutzgesetz festgesetzt.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde für jedes Einzelvorhaben abzustimmen.

Mit der Außenbereichssatzung werden keine Vorhaben begründet, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 35 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Es bestehen keine Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat) und Vogelschutzgebieten. Im Rahmen der Aufstellung der Außenbereichssatzung muss keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen.

Durch die Außenbereichssatzung ändert sich der Status der Grundstücke im Geltungsbereich nicht. Diese liegen weiterhin im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB. Der Aspekt Artenschutz wird somit bei jedem Bauvorhaben im Einzelfall unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geprüft.

6. Kosten

Abgesehen von den allgemeinen Verwaltungskosten entstehen der Stadt Kirchen durch die Außenbereichssatzung keine Kosten.

7. Auswirkungen der Außenbereichssatzung auf bauliche Vorhaben

Mit der Außenbereichssatzung hebt die Stadt Kirchen zwei grundsätzliche Bedenken auf, die Wohnbauvorhaben im Außenbereich in der Regel entgegengehalten werden: die fehlende Darstellung einer Baufläche im Flächennutzungsplan sowie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung.

Der Darstellung als landwirtschaftliche Fläche stehen somit im Satzungsgebiet der Errichtung oder Erweiterung eines Wohngebäudes nicht mehr entgegen. Gleiches gilt für Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Die Entstehung oder Verfestigung (Verdichtung nach innen) einer Splittersiedlung kann den o.g. Vorhaben ebenfalls nicht mehr entgegengehalten werden. Die Bedenken hinsichtlich der Erweiterung einer Splittersiedlung (Ausdehnung in den unbebauten Bereich) werden von der Außenbereichssatzung jedoch nicht aufgehoben.

Auch alle anderen öffentlichen Belange, die einem Vorhaben (Neubauten, An-/Umbauten, Nutzungsänderungen) innerhalb des Geltungsbereichs einer Außenbereichssatzung entgegenstehen, bleiben bestehen; sie können dazu führen, dass ein Bauvorhaben nicht genehmigt werden kann.

Anders als bei Bebauungsplänen sowie Entwicklungs- und Ergänzungssatzungen kann aus Außenbereichssatzungen somit kein Baurecht abgeleitet werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Satzung gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben trifft.

8. Altlasten

Es bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten im Geltungsbereich der Satzung.

9. Abwägung privater und öffentlicher Belange

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Die Satzung unterliegt als Planungssatzung dem Abwägungsgebot.

Im Rahmen der Offenlage der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gab es eine mündliche Eingabe aus der Öffentlichkeit heraus. Diese betraf den Geltungsbereich der Satzung und war aus Sicht der Verwaltung inhaltlich

nachvollziehbar, sodass daraufhin der Geltungsbereich neu gefasst worden ist. Der Geltungsbereich wurde im nördlichen Bereich des Plangebiets um einen bestehenden Carport herum geringfügig erweitert.

Um eine schleichende Erhöhung der Wohneinheiten und damit auch des Stellplatzbedarfs sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu verhindern, wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten für jedes der zukünftig im Gebiet befindlichen Wohngebäude festgesetzt.

Die enge Begrenzung des Planungsgebiets auf den bereits bebauten Bereich verhindert eine weitere Flächeninanspruchnahme hinein in bisher baulich nicht veränderte Gebiete. Das Schutzgut Fläche ist somit durch die Planung nicht betroffen. Der Geltungsbereich der Satzung ist eng um den Gebäudebestand gezogen und spart damit Flächen, die einen Beitrag für das Klima leisten, aus. Durch die Erhaltung großer Grünflächen sowie der Lage im Außenbereich verbleibt das Planungsgebiet auch bei maßvollen Nachverdichtungen gut durchlüftet.



Kirchen, den 27.05.2025

gez. Andreas Hundhausen
Bürgermeister

Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird der Entwurf der Außenbereichssatzung Nr. 64 „Äpfelbach“ mit Begründung in der Zeit von

von Dienstag, den 10.06.2025 bis Freitag, den 11.07.2025

während der üblichen Öffnungszeiten bei der nachfolgenden Stelle im Eingangsbereich des Rathauses ausgelegt und kann von der Öffentlichkeit eingesehen werden.

Verbandsgemeindeverwaltung Kirchen, Lindenstraße 1, 57548 Kirchen,
Telefonnummer: 02741/688-0
Faxnummer: 02741/688-255
E-Mail-Adresse: vg-kirchen@kirchen-sieg.de

Die Öffnungszeiten belaufen sich üblicherweise

montags bis donnerstags von
8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr

sowie freitags von
8:00 Uhr bis 12:00 Uhr.

Neben der Möglichkeit der Einsichtnahme im Rathaus der Verbandsgemeinde Kirchen ist der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen zusätzlich im Internet auf der Homepage der Verbandsgemeinde Kirchen unter der Internetadresse

<https://www.kirchen-sieg.de/verwaltung-gremien/gemeinden/stadt-kirchen>
abrufbar. („Beteiligungsverfahren der Bauleitplanung und der Satzung nach dem BauGB“)

Stellungnahmen können während der o.a. Veröffentlichungs- bzw. Auslegungsfrist abgegeben werden. Sie sollen elektronisch übermittelt werden (E-Mail-Adresse der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchen: beteiligungen@kirchen-sieg.de), können aber auch bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchen, Fachbereich 5 Kommunalentwicklung schriftlich eingereicht oder zur Niederschrift erklärt werden.

Stellungnahmen die nicht fristgerecht abgegeben worden sind, können bei der Beschlussfassung über die Außenbereichssatzung unberücksichtigt bleiben (vgl. § 4a Abs. 5 BauGB).

Kirchen, den 28.05.2025
Gez.

Andreas Hundhausen
Bürgermeister der Stadt Kirchen