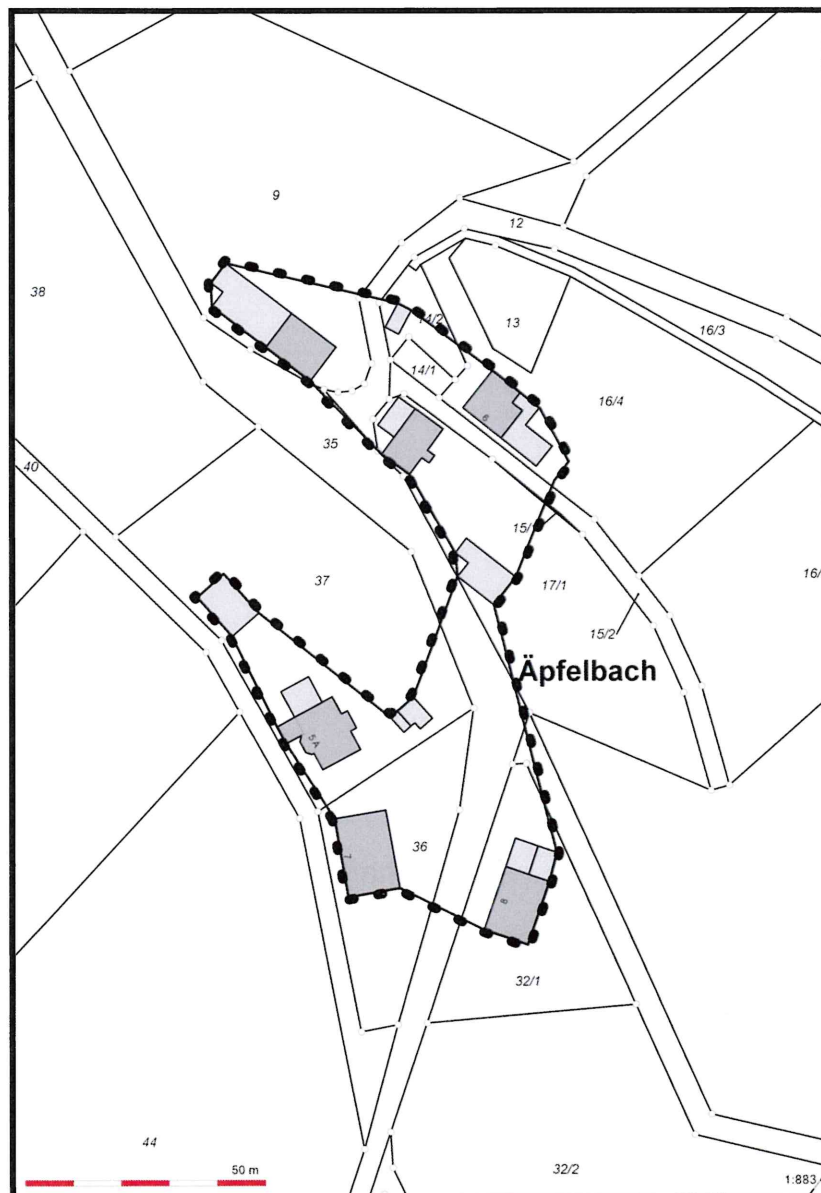




**Außenbereichssatzung der Stadt Kirchen gemäß § 35 Abs. 6
Baugesetzbuch (BauGB) „Äpfelbach“**



Satzungstext

Stand: September 2025

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 16.09.2025 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 = 1:1.766) 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 L 279 an das überörtliche Straßennetz angebunden.

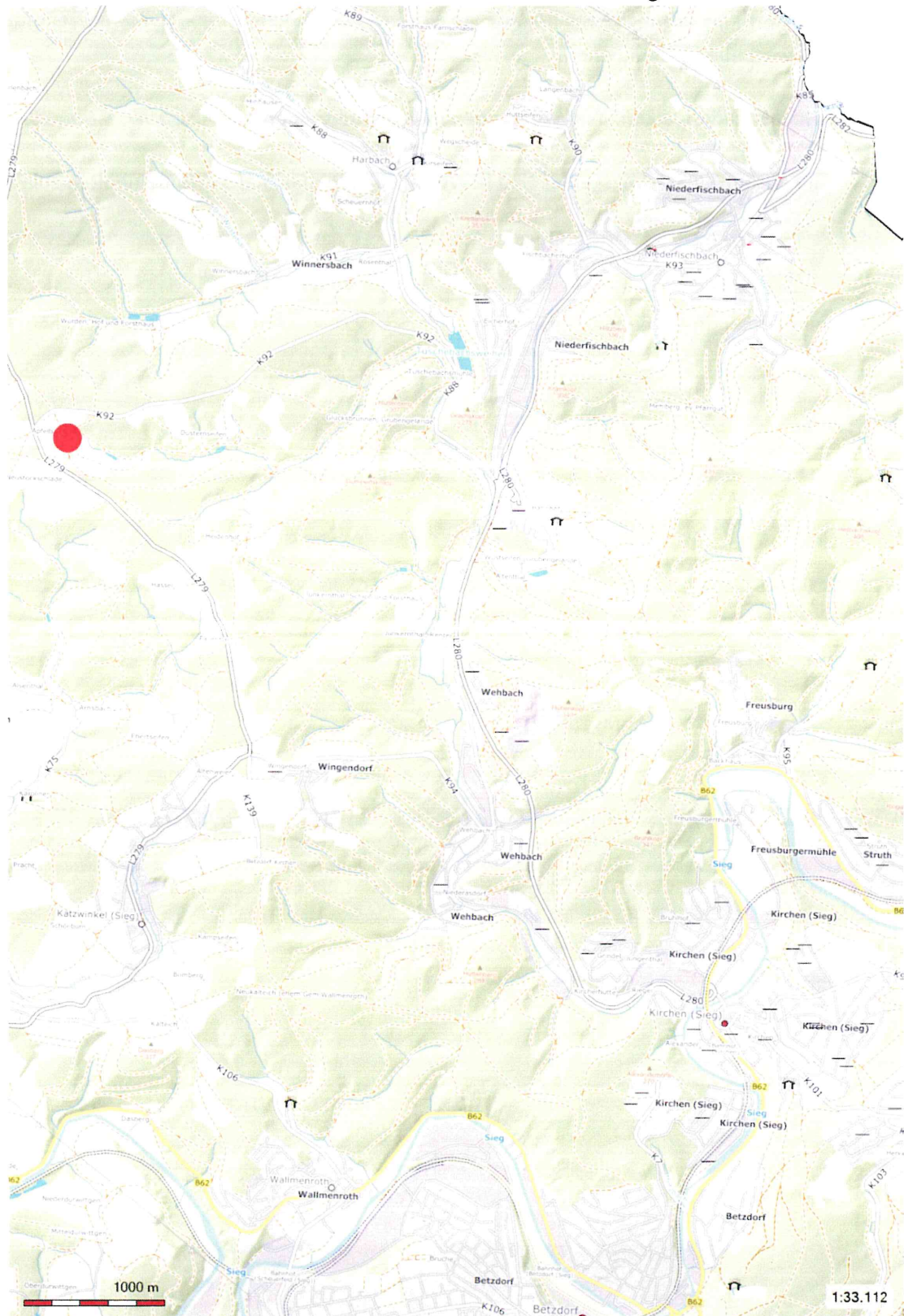


Abb. 1: Lage des Weilers Äpfelbach (roter Punkt) innerhalb des Stadtgebiets von Kirchen

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.

10. Ergänzende Hinweise

- (1) Es gilt bei Bauvorhaben die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gemäß § 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz zu beachten.
- (2) Es wird empfohlen, bei Neubauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters / Geotechnikers vorzunehmen. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
- (3) In Äpfelbach existiert eine öffentliche Entwässerung für Schmutzwasser. Das Wasser wird einer Pflanzenkläranlage unterhalb des Weiler zugeführt. Eine öffentliche Entwässerung für Niederschlagswasser ist nicht vorhanden. Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken unschädlich zu beseitigen, z.B. durch Versickern oder Einleiten in einen Vorfluter. In Äpfelbach ist keine öffentliche Wasserversorgung vorhanden und eine Errichtung ist auch nicht geplant. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über private Brunnen.

- (4) Die verkehrliche Erschließung ist über das Wirtschaftswegenetz von der freien Strecke der Landes- bzw. Kreisstraße aus vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung von Wirtschaftswegen, die in die freie Strecke einer Landes-/Kreisstraße einmünden, rechtlich betrachtet eine Sondernutzung im Sinne der §§ 41, 43, 47 Landesstraßengesetz darstellt, die der Erlaubnis der Straßenbaubehörde bedarf. Für die Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn ein entsprechender Antrag durch den Bauherrn beim Landebetrieb Mobilität Diez zu stellen. Die separate Antragstellung entfällt, sofern der Landebetrieb Mobilität Diez in einem Bauantragsverfahren für das geplante Bauvorhaben beteiligt wird. In diesem Fall wird die Sondernutzung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ausgesprochen. Planunterlagen hinsichtlich der geplanten Zuwegung sind dann dem Bauantragsverfahren beizufügen.



Kirchen, den 17.09.2024



Andreas Hundhausen

Stadtbürgermeister

