

## Außenbereichssatzung „Wilpertskopf“

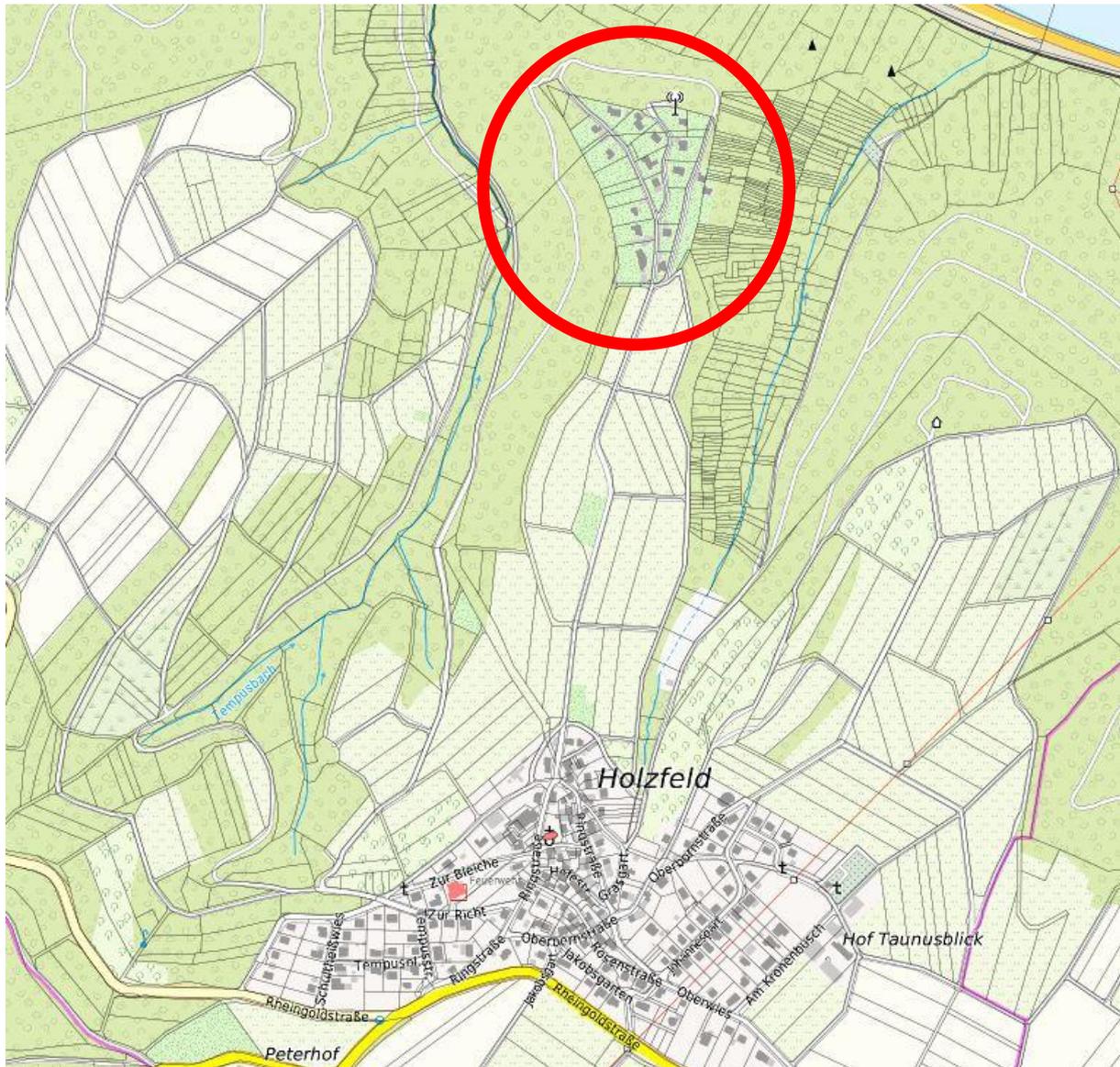


Abbildung 1: Überblickskarte

**Ortsbezirk Holzfeld;  
Stadt Boppard**

## 1 Inhaltsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| I. Satzung.....   | 3  |
| § 1 Räumlicher Geltungsbereich .....                      | 3  |
| § 2 Vorhaben .....  | 3  |
| § 3 Nähere Bestimmungen gem. § 35 Abs. 6 S. 3 BauGB ..... | 3  |
| § 4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....             | 4  |
| § 5 Inkrafttreten .....                                   | 5  |
| II. Begründung .....                                      | 6  |
| 1. Einleitung .....                                       | 6  |
| 1.1 Entstehungsgeschichte und Planungsanlass .....        | 6  |
| 1.2 Gewähltes Mittel der Bauleitplanung .....             | 6  |
| 1.3 Verfahrensart.....                                    | 7  |
| 1.4 Aufstellungsverfahren.....                            | 7  |
| 2. Erforderlichkeit .....                                 | 8  |
| 2.1 Begründung, Ziel und Zweck der Planung.....           | 8  |
| 3. Artenschutz .....                                      | 8  |
| 4. Geltungsbereich .....                                  | 9  |
| 4.1 Räumlicher Geltungsbereich .....                      | 9  |
| 4.2 Örtliche Sachlage .....                               | 9  |
| 4.3 Topographie und Geländeverhältnisse.....              | 9  |
| 4.4 Ver- und Entsorgung – Technische Infrastruktur .....  | 10 |
| 4.5 Natur – Landschaft – Umwelt .....                     | 10 |
| 4.6 Immissionsschutz .....                                | 10 |
| 5. Übergeordnete Vorgaben.....                            | 11 |
| 5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....            | 11 |
| 5.2 Raumordnung und Landesplanung .....                   | 11 |
| 5.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....          | 12 |
| 6. Ergänzende Hinweise .....                              | 13 |
| 6.1 Geologie und Bergbau.....                             | 13 |
| Archäologische Funde .....                                | 13 |
| 7. Folgeverfahren .....                                   | 13 |
| 7.1 Entschädigungen.....                                  | 13 |

## I. Satzung

der Stadt Boppard über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich nach den §§ 35 Abs. 6, 13 Abs. 2 und 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) auf dem sogenannten „Wilpertskopf“ (Außenbereichssatzung Wilpertskopf) vom 15.11.2024.

Aufgrund von § 35 Abs. 6 BauGB, zuletzt geändert am 04. Januar 2023, und von § 24 der Gemeindeordnung in der Fassung vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert am 07.02.2023, hat der Stadtrat der Stadt Boppard in der Sitzung am 25.03.2024 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich ist die beigefügte Planzeichnung (Maßstab 1:1000) maßgebend. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2 Vorhaben**

- 1) Innerhalb des festgelegten Plangebietes richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Außenbereich im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nach § 35 Abs. 6 BauGB.
- 2) Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB kann nicht entgegengehalten werden, dass sie
  - den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen oder
  - die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Weitere öffentliche Belange sowie die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB bleiben von dieser Außenbereichssatzung unberührt.

### **§ 3 Nähere Bestimmungen gem. § 35 Abs. 6 S. 3 BauGB**

- 1) Das Plangebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
- 2) Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse im Geltungsbereich beläuft sich auf 2 Vollgeschosse.
- 3) Gebäude sind in einem Abstand von mindestens 3,00 m zur Verkehrsfläche zu errichten.
- 4) Vorhaben im Sinne von § 61 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sind nur innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Baufensters zulässig.

## § 4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 1) Als Dachform sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig. Bauliche Nebenanlagen und Garagen dürfen auch mit geringer geneigten Dächern bzw. Flachdächern errichtet werden.
- 2) Im gesamten Geltungsbereich sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden die nutzbaren Dachflächen der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Die Module sind reflexionsarm und mit einem dunklen Eindeckrahmen auszuführen.
- 3) Die Dacheindeckungen dürfen landschaftsbedingt nur in ortstypischen, dunklen Farben ausgeführt werden. Dabei sind graue und schwarze Töne im Bereich RAL 7009-7047 und ähnlich RAL 9004-9017 zulässig.
- 4) Bei der Gestaltung der Wandflächen der Gebäude sind hochglänzende Metall-, Kunststoff-, Beton- und Tonteile unzulässig. Hinsichtlich der Farbgebung wird auf den Leitfaden Farbkultur der Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal verwiesen.
- 5) Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht anderweitig genutzt werden (notwendige Stellplätze, etc.), als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch für Böschungsflächen.
- 6) Schottergärten sind nicht zulässig.
- 7) Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Steinschüttungen sowie wasserundurchlässige Abdeckungen aller Art, die eine Fläche von mehr als 4 m<sup>2</sup> aufweisen, sind nicht zulässig, sofern sie nicht technisch erforderlich sind. Hiervon ausgenommen sind notwendige Stellplätze sowie Sicker- und Spritzschutzflächen.
- 8) Bei Wohngebäuden wird der Stellplatzbedarf auf mindestens 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt. Im Übrigen bestimmt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24. Juli 2000 (MinBl.2000, Seite 231) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der jeweils geltenden Fassung.
- 9) Im Übrigen gilt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).

## § 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag ihrer öffentlichen Bekanntmachung nach den §§ 35 Abs. 6 S. 5 und 10 Abs. 3 S. 1 und S. 4 BauGB in Kraft.

Stadtverwaltung Boppard  
Boppard, den 07.11.2024

Jörg Haseneier  
Bürgermeister

### **Hinweis gemäß § 24 Abs. 6 GemO:**

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes zustande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

Dies gilt nicht, wenn

1. die Bestimmungen über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung, die Ausfertigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,  
  
oder
2. vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Aufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder jemand die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeindeverwaltung unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftliche geltend macht.

Hat jemand eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

## II. Begründung

### 1. Einleitung

#### 1.1 Entstehungsgeschichte und Planungsanlass

Am 14.09.1959 wurde die „Baupolizeiverordnung für das Wochenend- und Ferienhausgebiet Wilpertskopf“ bekannt gemacht und trat somit in Kraft. Diese sah ausschließlich eine Errichtung von Wochenend- und Ferienhäusern vor, welche ausdrücklich nicht zum dauerhaften Aufenthalt des Eigentümers oder einem von ihm berechtigten Personenkreis zugelassen wurden. Auch eine Versorgung der Grundstücke mit Versorgungsleitungen und angebundener Entwässerung, sowie der Ausbau der vorhandenen Wege, wurde ausdrücklich ausgeschlossen.

Am 15.01.1970 (Protokollauszug vom 30.05.1970) beschloss die Gemeindevertretung Holzfeld diese Baupolizeiverordnung aufzuheben. Des Weiteren sollte das betroffene Areal als Wohngebiet erklärt und dem Ortsbezirk Holzfeld eingegliedert werden.

Ein derartiger Beschluss erfordert jedoch die Aufstellung einer Satzung beziehungsweise eines Bebauungsplans. Dies wurde jedoch nicht durchgeführt, sodass der Beschluss als gegenstandslos anzusehen ist.

Über die vergangenen 60 Jahre haben sich die Bestandsgebäude zu Dauerwohnsitzen im Außenbereich entwickelt.

Aufgrund vermehrter Anfragen hinsichtlich baulicher Veränderungen und Erweiterungen im dargestellten Plangebiet entstand die Notwendigkeit einer bauplanungsrechtlichen Grundlage für das Areal „Wilpertskopf“.

Das Plangebiet befindet sich ca. 600 m in nördlicher Richtung vom Ortsbezirk Holzfeld entfernt, sodass es unzweifelhaft dem Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen ist. Dies hat zur Folge, dass sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben ausschließlich nach § 35 BauGB richtet.

#### 1.2 Gewähltes Mittel der Bauleitplanung

Durch die Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) soll der Bestand des Areals „Wilpertskopf“ bauplanungs- und bauordnungsrechtlich gesichert und die Möglichkeit der Legalisierung der Bestandsnutzung gewährleistet werden. Eine Außenbereichssatzung ist eine Satzung zur Zulassung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Außenbereich. Durch Sie kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist bestimmt werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder den Wald nicht widersprechen und die Verfestigung oder Entstehung einer Splittersiedlung nicht befürchten lassen.

Die Außenbereichssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Führt sie zu einer uferlosen und städtebaulich nicht motivierten Erweiterung einer vorhandenen Splittersiedlung, ist sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht mehr vereinbar. Dasselbe gilt, wenn zur Umgehung eines Bebauungsplanes die Außenbereichssatzung Baumöglichkeiten schafft und dies nach Anzahl und Größe einem herkömmlichen Baugebiet gleichkommt.

### **1.3   Verfahrensart**

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 BauGB.

Auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 35 Abs. 6 BauGB verzichtet.

Die voraussetzenden Kriterien für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind in § 35 Abs. 6 S. 4 formuliert.

Demnach ist Voraussetzung, dass sie

- Mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- Keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, begründet wird und
- Keine FFH- oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden.

Die Bebauung im Bereich des „Wilpertskopf“ weist momentan keine bauleitplanerische Grundlage auf und besteht aus entsprechend langjähriger Bestandsbebauung. Der Erlass einer Außenbereichssatzung ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, werden durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht ermöglicht. Vielmehr dient die Außenbereichssatzung zur Legitimierung von Wohngebäuden und Restriktion der Splittersiedlung.

FFH- oder Vogelschutzgebiete sind im nordwestlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes berührt, werden allerdings durch die Außenbereichssatzung von Überbauung freigehalten und somit zusätzlich geschützt. Eine Beeinträchtigung ist somit auszuschließen.

Somit sind die gesetzlichen Kriterien für die Aufstellung der Außenbereichssatzung erfüllt.

### **1.4   Aufstellungsverfahren**

Am 02.10.2023 wurde vom Stadtrat der Stadt Boppard der Beschluss zur Zustimmung zum Satzungsentwurf der Außenbereichssatzung „Wilpertskopf“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 BauGB gefasst.

Gleichzeitig wurde vom Stadtrat der Stadt Boppard die Durchführung der Offenlage nach § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Offenlage des Entwurfes wurde vom 20.11.2023 bis zum 20.12.2023 durchgeführt. Ort und Dauer der Auslegung wurde durch eine entsprechende Veröffentlichung am 17.11.2023 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingereichten Anregungen und Hinweise der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Stadtrat der Stadt Boppard in öffentlicher Sitzung am 25.03.2024 behandelt und gewürdigt. In der gleichen Sitzung wurde die Außenbereichssatzung als Satzung beschlossen.

Diese Satzung tritt am Tag ihrer öffentlichen Bekanntmachung nach den §§ 35 Abs. 6 S. 5 und 10 Abs. 3 S. 1 und S. 4 BauGB in Kraft.

## **2. Erforderlichkeit**

### **2.1 Begründung, Ziel und Zweck der Planung**

Der Bereich des „Wilpertskopfes“ umfasst bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht. Das Gebiet ist als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Wochenend- und Ferienhausfläche“ ausgewiesen, sodass die Bestandssituation bauplanungsrechtlich nicht gesichert ist. Entsprechende Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden (Mischwassersystem).

Um die rechtliche Bewertung des Gebietes und die Bestandsbebauung zu adaptieren und somit auch den Bauherrn einen gewissen Gestaltungsspielraum zu eröffnen, ist die Aufstellung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erforderlich.

## **3. Artenschutz**

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nach aktuellem Stand nicht zu erwarten und stehen somit dem Erlass der Außenbereichssatzung nicht entgegen.

Es geht hauptsächlich darum, den Bestand der Wohnbebauung vor Ort planungsrechtlich zu sichern und eine Erweiterung der Splittersiedlung zu unterbinden.

Außerdem ist zu erwähnen, dass das Artenschutzrecht am Realakt (Bauvorhaben) anknüpft – nicht an der Planung.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass sich im nordwestlichen und nordöstlichen Teil des Plangebietes das Vogelschutzgebiet sowie FFH-Gebiete befinden. Durch die Außenbereichssatzung und die Festlegung der Baufenster werden diese Bereiche insbesondere vor Bebauung und Versiegelung geschützt.

Da durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung an sich keine unmittelbaren Beeinträchtigungen von geschützten Arten resultieren, kann die artenschutzrechtliche Überprüfung von Bauvorhaben auf die Ebene der Baugenehmigung verlagert werden.

## 4. Geltungsbereich

### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Im Norden, Osten und Westen wird das Plangebiet durch bestehende Waldstrukturen begrenzt. Im Süden finden sich angrenzende Wiesenflächen.

Das Plangebiet befindet sich mehr als 600 m nördlich des Ortsbezirkes Holzfeld in der verbandsfreien Gemeinde Boppard.

### 4.2 Örtliche Sachlage

Die Einbeziehung weiterer Flächen in die Außenbereichssatzung wurde im Vorfeld der Planaufstellung geprüft. Eine Erweiterung der Satzung weiter in den Außenbereich hinein widerspricht dem § 35 Abs. 6 BauGB und ist daher planungsrechtlich nicht möglich.

Der Gebäudebestand besteht momentan aus 16 Wohngebäuden und 20 Nebengebäuden. Folglich ist eine durchaus gewichtige Vorbebauung gegeben, welche durch die Anwendung des Instrumentes der Außenbereichssatzung bauplanungsrechtlich gesichert wird. Eine vorrangige landwirtschaftliche Nutzung liegt nicht vor.

Durch den Erlass der Außenbereichssatzung „Wilpertskopf“ wird nun die Möglichkeit geschaffen diese Wohnbebauung im Bestand weiterzuentwickeln. Auch für das Schließen von vorhandenen Baulücken würde die Außenbereichssatzung die Rahmenbedingungen bilden. Eine Weiterentwicklung des Plangebiets in den umgrenzten Außenbereich wird insofern allerdings ausgeschlossen.

Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung sind nur zulässig, soweit sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und insofern ein einheitliches Bild der Bebauung gewahrt werden kann. Die gesicherte Erschließung der Bauvorhaben wird vorausgesetzt.

Neben den aufgeführten Festsetzungen orientiert sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben an den Vorschriften des § 35 BauGB.

Das Plangebiet ist über einen ausgebauten Wirtschaftsweg mit dem örtlichen Verkehrsnetz des Ortsbezirkes Holzfeld verbunden. Ein darüberhinausgehender Ausbau ist momentan nicht in Planung.

Die Grundstücke selbst stehen im privaten Eigentum. Bodenbelastungen sind bisher unbekannt.

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden.

### 4.3 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Gebiet befindet sich ca. 245 – 255 m über NHN und steigt Richtung Rhein leicht an. Am nördlichen, westlichen und östlichen Ende des Plangebietes befindet sich ein starkes Gefälle, sodass der Wilpertskopf wie eine Art Landzunge erhöht über dem Rhein liegt.

#### **4.4 Ver- und Entsorgung – Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet ist bereits an die Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Als Entsorgungsleitung ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden an den angeschlossen werden kann.

Das Regenwasser ist örtlich gedrosselt zu versickern.

Zur Rückhaltung wird die Einrichtung einer entsprechenden Zisterne befürwortet.

Es wird darauf hingewiesen, dass Anlagen wie Zisternen Auswirkungen auf die Qualität des Wassers für den menschlichen Gebrauch haben können, wenn Sie nicht ordnungsgemäß installiert oder betrieben werden. Die gesundheitlichen Risiken können nur dann so gering wie möglich gehalten werden, wenn die zuständigen Behörden / Einrichtungen Kenntnis von dem Vorhandensein solcher Anlagen haben. Daher ist der Betrieb einer Zisterne beim zuständigen Wasserversorger und beim Gesundheitsamt anzuzeigen.

Aufgrund der begrenzten Erweiterungsmöglichkeit für die Wohnbebauung im Bereich der Außenbereichssatzung ist mit keiner signifikanten Mehrbelastung der Entwässerungsinfrastruktur vor Ort zu rechnen.

#### **4.5 Natur – Landschaft – Umwelt**

Das Plangebiet unterliegt dem Schutzstatus des Landschaftsschutzgebietes „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“ (Landschaftsschutzverordnung Mittelrhein).

Am nördlichen, östlichen und westlichen Rand des Plangebietes befinden sich das Fauna-Flora-Habitat „Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub“ (FFH-7000-040). Dieses ist insbesondere als Vogelschutzgebiet (VSG-7000-016) ausgewiesen. Darüber hinaus wird das Plangebiet von einem Biotopkomplex (BK-5811-0083-2008) umschlossen. Hierbei handelt es sich um einen überwiegend von Wald dominierten Komplex. Daneben finden sich alte Weinbergslagen mit Trockenmauern, Gebüsch und Vorwaldstadien.

Die vorgenannten Natur- und Artenschutzkomplexe werden von der Außenbereichssatzung nur in nördlichen und östlichen Bereichen tangiert.

Diese Bereiche werden allerdings durch die Außenbereichssatzung insbesondere von Versiegelung und ähnlichen Einwirkungen freigehalten und insofern gesichert.

#### **4.6 Immissionsschutz**

Es sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

## 5. Übergeordnete Vorgaben

### 5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, ist allerdings laut rechtskräftigem Flächennutzungsplan der Stadt Boppard als „Sonderbaufläche“ ausgewiesen. Angrenzend befinden sich Richtung Süden „Flächen für die Landwirtschaft“. Überdies ist das Plangebiet von „Waldflächen“ umgeben.

### 5.2 Raumordnung und Landesplanung

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“.

Die Bauleitplanung ist den Zielen der Raumordnung anzupassen (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB).

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm IV, sowie im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2018) festgelegt.

Im Regionalen Raumordnungsplan ist der Bereich „Wilpertskopf“ als „Sonderbaufläche“ dargestellt. Insofern widerspricht die Ausweisung der Bebauung auf diesem Bereich nicht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Regionalplanung.

Da durch die Außenbereichssatzung die Errichtung von nur einigen wenigen Wohngebäuden realisiert werden kann, ist dies mit der Zweckbestimmung der Außenbereichssatzung noch vertretbar.

### 5.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

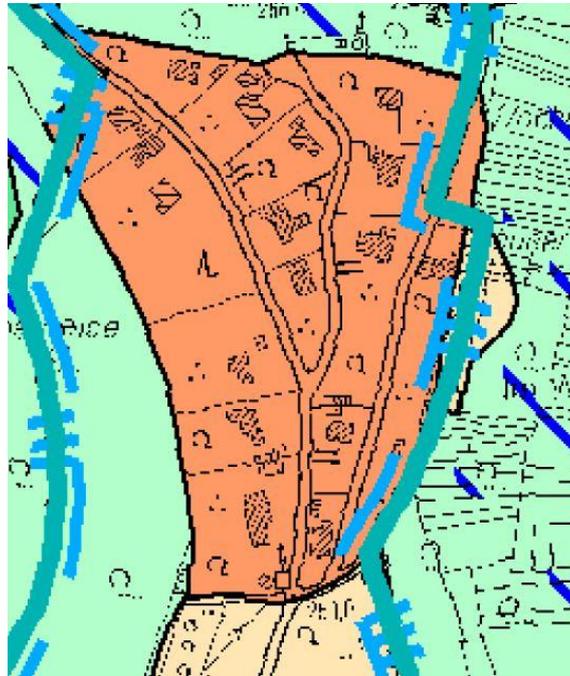


Abbildung 2: Darstellung Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Boppard ist für das Plangebiet eine „Sonderbaufläche“ (orange) ausgewiesen. Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich bei der Ausweisung der Außenbereichssatzung an der dort bestehenden Bebauung. Diese ist vorliegend eine dauerhafte Wohnbebauung. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes steht diesem Umstand insofern nicht entgegen.

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB kann baurechtlich jedoch für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des Abs. 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen, oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Vorliegend handelt es sich um eine Fläche, welche ausweislich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und eine Wohnbebauung von einigem Gewicht aufweist. Entsprechend kann auch die Verfestigung einer Splittersiedlung nicht entgegengehalten werden.

Aufgrund der Vorprägung des Gebietes durch die Wohnbebauung ist das Vorhaben der Ausweisung einer Außenbereichssatzung mit der dortigen städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Gebietes vereinbar.

Außerdem wird durch die Ausweisung kein Vorhaben zugelassen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf.

Eine Beeinträchtigung hinsichtlich § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB ist nicht ersichtlich.

## 6. Ergänzende Hinweise

### 6.1 Geologie und Bergbau

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn vom Antragssteller bzw. seinem Beauftragten beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen.

Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter

<https://geoldg.lgb-rlp.de>

zur Verfügung.

### Archäologische Funde

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per E-Mail über

[landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de)

oder telefonisch unter

0261 6675 3000

anzuzeigen.

Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte, sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind. Unabhängig von dieser Forderung ist der Vorhabenträger sowie die auszuführenden, vor Ort eingesetzten Firmen bezüglich der Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht von archäologischen Funden und Befunden an die Bestimmungen gemäß §§ 16 – 21 DSchG RLP gebunden.

## 7. Folgeverfahren

### 7.1 Entschädigungen

Durch die in der Außenbereichssatzung „Wilpertskopf“ genannten Regelungen werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

Boppard, den 07.11.2024

Jörg Haseneier  
Bürgermeister