

***Niederschrift***  
***über die öffentliche Sitzung des Ortsgemeinderates Kappel vom***  
***29. August 2022 im Gemeindehaus***

**Anwesend:**

Markus Marx, Ortsbürgermeister  
Rosemarie Braun, 1. Ortsbeigeordnete  
Marion Becker, Ratsmitglied  
Peter Bohn, Ratsmitglied  
Hans Braun, Ratsmitglied  
Ludwig Horbert, Ratsmitglied, ab TOP 2  
Jürgen Mohr, Ratsmitglied

**Es fehlten entschuldigt:**

Wolfgang Keim, 2. Ortsbeigeordneter  
Michael Stein, Ratsmitglied

**Ferner anwesend:**

Gudrun Ernst als Schriftführerin

**Beginn:** 19.30 Uhr

**Ende:** 22.34 Uhr

Der Vorsitzende eröffnete die Sitzung und stellte die fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Rates fest.

***A. ÖFFENTLICHE SITZUNG***

**Tagesordnung:**

1. Annahme der Niederschriften der öffentlichen Sitzungen vom 18.07.2022 und 27.07.2022
2. Beschlussfassung für neue Zweckvereinbarung für
  - a) Kindergartenneubau in Kappel und
  - b) Kindergartenneubau in Kirchberg als Ersatz für kath. KiTa Kirchberg
3. Vorberatung für den Erlass einer Vorkaufssatzung
4. 5. Forstschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Kirchberg
5. Informationen und Anfragen
6. Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung

Es wurde wie folgt beschlossen:

### **1. Annahme der Niederschriften der öffentlichen Sitzungen vom 18.07.2022 und 27.07.2022**

Die Niederschriften der öffentlichen Sitzungen vom 18.07. und 27.07.2022 wurden **einstimmig** bestätigt.

### **2. Beschlussfassung für neue Zweckvereinbarung für**

a) **Kindergartenneubau in Kappel und**

b) **Kindergartenneubau in Kirchberg als Ersatz für kath. KiTa Kirchberg**

Im Bereich des Kindergartenbezirks Kappel / Kirchberg fehlen bekanntermaßen weitere Kindergartenplätze. Die 15 Ortsbürgermeister/innen des Kindergartenbezirks haben sich bei ihren Sitzungen am 20.12.2021, 23.05.2022 und 12.07.2022 mehrheitlich darauf verständigt, dass in Kappel ein Neubau einer 4-Gruppen-KiTa mit 90 neuen Plätzen und in Kirchberg ein Neubau als Ersatz für die „alte kath. KiTa Kirchberg“ errichtet werden.

Am 12.07.2022 wurde ebenfalls beschlossen, dass im alten Pfarrhaus Ober Kostenz eine naturnahe Kindergartengruppe mit 20 Plätzen eingerichtet werden soll. Hierdurch wird in Kirchberg nur noch eine Ersatzkindertagesstätte mit 90 bis 100 Plätzen gebaut.

Im Hinblick auf das neue KiTa-Zukunftsgesetz und die bereits jetzt fehlenden Kindergartenplätze sollte eine zügige Entscheidung bezüglich der notwendigen Zweckvereinbarungen erfolgen. Die Zweckvereinbarungen wurden vom Vorsitzenden vorgestellt.

Die beiden Zweckvereinbarungen sind im Wesentlichen gleich, insbesondere hinsichtlich der Prozentsätze für die Bauaufwendungen (= § 3).

Die Zweckvereinbarung bei der neuen KiTa Kirchberg als Ersatzbau für die kath. KiTa Kirchberg ist wie folgt anders:

**Bauträger:** Stadt Kirchberg gemeinsam mit den anderen 14 beteiligten Ortsgemeinden

**Betriebsträger:** Katholische KiTa gGmbH Koblenz, Göbelstraße 9 – 11, 56727 Mayen

Ansonsten entspricht sie hinsichtlich der Kostenbeteiligung zwischen den 15 Ortsgemeinden der Zweckvereinbarung für den Neubau in Kappel.

Der Ortsgemeinderat Kappel beschließt, den Zweckvereinbarungen für

a) den Kindergartenneubau in Kappel und

b) den Kindergartenneubau in Kirchberg als Ersatz für kath. KiTa Kirchberg

zuzustimmen.

### **Einstimmiger Beschluss**

### **3. Vorberatung für den Erlass einer Vorkaufssatzung**

#### **Hintergrund:**

Die Ortsgemeinde Kappel möchte sich den potentiellen Folgen des demografischen Wandels entgegenstellen und überlegt, ob bzw. in welcher Form sie in die Lage versetzt werden kann, aktiv Einfluss auf die zukünftige städtebauliche Entwicklung zu nehmen.

Immer mehr Wohngebäude stehen über einen längeren Zeitraum leer. Sofern nicht ein sofortiger Verkauf möglich ist oder etwa Erben die Liegenschaften betreuen, sind die Gebäude dem Verfall und die Grundstücke der Verwahrlosung preisgegeben. Ein Blick auf derzeit bestehende Leerstände sowie auf Wohngebäude, die voraussichtlich bald leer stehen werden, bestätigt diese Entwicklung.

Auf bebaute Flächen hat die Ortsgemeinde bislang nur dann ein Zugriffsrecht, wenn es sich um ein Kulturdenkmal handeln würde (Vorkaufsrecht nach dem Denkmalschutzgesetz).

Dabei könnten vor allem nicht sanierungsfähige Gebäude im Falle eines Erwerbs durch die Ortsgemeinde abgerissen werden, um im Bereich der Ortslage attraktive Bauflächen z.B. für altersgerechte Wohnungen ebenso wie für junge Familien, zu schaffen.

Das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB kann nur bei unbebauten Grundstücken ausgeübt werden. Ein Vorkaufsrecht für bebaute Grundstücke bestünde nur durch eine Vorkaufssatzung nach § 25 BauGB.

### **Voraussetzungen für die Ausübung:**

Unabhängig davon, ob ein allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB oder ein besonderes Vorkaufsrecht durch eine Vorkaufssatzung nach § 25 BauGB besteht, **setzt die Ausübung des Vorkaufsrechts das Wohl der Allgemeinheit voraus.**

Es besteht somit keine Pflicht zur Ausübung, **aber ein Recht**, sofern das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung rechtfertigt.

Eine allgemeine Bevorratung reicht für die Begründung der Ausübung allerdings nicht aus. Es müssen städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen werden. Also muss ein Sicherheitsbedürfnis vorliegen, ohne dessen das öffentliche Interesse am Erlass der Satzung verneint werden müsste.

Ein bestimmter Verfahrensschritt muss nicht erreicht sein (kein förmlicher Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder einer anderen städtebaulichen Maßnahme). Ein Entwicklungskonzept o.ä. reicht aus, wobei es nicht erforderlich ist, dass der Zeitpunkt, zu dem die in Erwägung gezogenen Maßnahmen verwirklicht werden sollen, schon bestimmt ist. Bei Satzungserlass müssen daher noch nicht die Einzelheiten der städtebaulichen Maßnahme feststehen. Allerdings ist ein **Minimum an Konkretisierung der Maßnahme** zu verlangen, damit erkennbar ist, welche Nutzungen in dem Gebiet erwogen wird und zu welchem Sicherheitszweck das Vorkaufsrecht eingesetzt werden soll.

### **Verfahren:**

Voraussetzung für das Bestehen eines Vorkaufsrechts ist der **Kauf** eines Grundstückes, d.h. es muss bereits ein Kaufvertrag abgeschlossen sein. Der Notar ist verpflichtet, von der Gemeinde eine Bescheinigung einzuholen, wonach entweder ein Vorkaufsrecht nicht besteht oder ein bestehendes Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird (Verzichtserklärung).

Besteht ein Vorkaufsrecht, entscheidet zuerst der Ortsbürgermeister, ob die Gemeinde ein Interesse an dem Grundstück hat oder nicht. Ein Beschluss des Gemeinderates ist erst dann erforderlich, wenn das Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll, da es sich um eine Verpflichtungserklärung handelt, die finanzielle Folgen hat.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt durch die Verbandsgemeindeverwaltung, indem an Käufer und Verkäufer ein entsprechender Bescheid mit Rechtsbehelfsbelehrung ergeht. Zuvor sind beide anzuhören. Deren Stellungnahmen ist bei der Entscheidung des Ortsgemeinderates zu berücksichtigen, da eine Abwägung der privaten Interessen mit den öffentlichen Interessen der Gemeinde zu erfolgen hat.

Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts durch Bescheid ist ein neuer Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Ortsgemeinde entstanden. Es erfolgt zwar noch ein Vertrag beim Notar, rechtlich ist ein Vertrag aber schon früher entstanden.

Daher ist auch grundsätzlich der Preis zu zahlen, den auch der Käufer gezahlt hätte.

### **Abwendungsrecht des Käufers:**

Der Käufer kann das Vorkaufsrecht **abwenden**, wenn er sich gegenüber der Gemeinde verpflichtet und auch hierzu in der Lage ist, das Grundstück entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme zu verwenden.

### **Ausschluss des Vorkaufsrechts:**

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist dann ausgeschlossen, wenn der Eigentümer das Grundstück an seinen **Ehegatten** oder an eine Person verkauft, die mit ihm in **gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad** verwandt ist.

### **Ergebnis:**

Eine Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB würde die Ortsgemeinde Kappel in die Lage versetzen, durch den Erwerb von auch bebauten Flächen aktiv Einfluss auf die weitere Ortsentwicklung zu nehmen und diese erheblich mitzugestalten.

Mit der Vorkaufssatzung käme die Ortsgemeinde auch der Zielsetzung einer flächen- und ressourcensparenden Siedlungspolitik näher.

### **Beschluss:**

Der Ortsgemeinderat hat den vom Planungsbüro Stadt-Land-plus vorgelegten Entwurf der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 35 BauGB zur Kenntnis genommen. In einem gemeinsamen Termin des Gemeinderates mit dem Planungsbüro und der Verbandsgemeinde soll die Begründung wie auch die Gebietsabgrenzung im Detail ausgearbeitet werden.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

## **4. 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Kirchberg**

### **- Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch -**

Im Verfahren der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Kirchberg wurde die Gemeinde mit Schreiben vom 18.08.2022 beteiligt mit der Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) bis spätestens 26.09.2022.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes hat den planerischen Schwerpunkt bei der weiteren Wohnbauflächenentwicklung, den Darstellungen zur Entwicklung der gewerblichen Bauflächen und den sonstigen umfangreichen Einzeländerungen. Gegenstand der Fortschreibung ist die Gesamtfläche der Verbandsgemeinde Kirchberg. Soweit die Gemeinde selbst betroffen ist, hat sie einen Planauszug ihrer Gemarkung erhalten (Ortsplan), aus dem die Veränderungen mit Hinweisen ersichtlich sind (Schraffur, Angabe bisher / zukünftig). Daneben kann eine Betroffenheit auch bezüglich der Nachbargemeinden oder des Gesamtzusammenhangs vorliegen. Weitergehende Erläuterungen ergeben sich aus den umfangreichen Planunterlagen, die im Internet einsehbar sind.

Zu dem Schwerpunkt der Planung, der zukünftigen Entwicklung von Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben (insbesondere durch die Begrenzung der sogenannten „Schwellenwerte“) berücksichtigt die Fortschreibung des Flächennutzungsplans durch Flächentausch eine sachgerechte Verteilung der Flächenpotenziale in allen Gemeinden der Verbandsgemeinde Kirchberg. Die Gemeinden waren dazu beim vorherigen Verfahrensschritt umfangreich informiert worden, es erfolgten Abstimmungen mit Unterlagen und Bilanzierungen der Flächen sowie teilweise Einzelgespräche mit dem Ortsbürgermeister.

Im Ergebnis konnte ein Flächentausch in einer Größenordnung von ca. 43 ha erreicht und die angemeldeten wie auch sinnvollen Neuausweisungen größtenteils berücksichtigt werden. Insgesamt stehen ca. 90 ha Wohnbauflächen in der ganzen Verbandsgemeinde zur Verfügung gegenüber einem berechneten Schwellenwert von nur rund 36 ha laut den landesplanerischen Vorgaben. Auch wenn nicht in allen Gemeinden die Wunschvorstellung herausgekommen ist und Abstriche hinzunehmen waren, hat sich vom Gesamtbild her eine Verteilung der zukünftig verfügbaren Wohnbauflächen ergeben, die sachgerecht und realistisch umsetzbar ist.

Das Gesamtkonzept fand letztlich die grundsätzliche Zustimmung im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme der Kreisverwaltung. Das ist maßgebend, da ansonsten eine spätere Genehmigung der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes von der Kreisverwaltung nicht zu erwarten wäre und damit neue Wohnbaugebiete in den einzelnen Gemeinden mangels Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan grundsätzlich nicht mehr möglich wären.

Nachdem jetzt die Überarbeitung der Planunterlagen anhand des Würdigungsbeschlusses des Verbandsgemeinderates vom 30.03.2022 zu den bisherigen Stellungnahmen abgeschlossen wurde, kann erneut eine Stellungnahme zum aktuellen Planentwurf abgegeben werden.

## **Beschluss:**

Der Ortsgemeinderat beschließt im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB folgende Stellungnahme zur 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Kirchberg:

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Bedenken oder Anregungen zu der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bestehen nicht.      |   |
| <input type="checkbox"/> Es werden folgende Bedenken oder Anregungen zu der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vorgebracht: | <input type="checkbox"/> Es werden folgende Anmerkungen zu der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gemacht: |

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

## **5. Informationen und Anfragen**

a) Am 12.10.2022 findet eine Versammlung für die Anlieger der Ring- und Industriestraße statt.

b) Windpark Rödelhausen

Die Offenlage der Antragsunterlagen zum Windpark Rödelhausen durch die Kreisverwaltung ist erfolgt. Bei dem ersten Bauantrag im Januar 2021 hatte die Ortsgemeinde das Einvernehmen nicht erteilt. In der damaligen Stellungnahme der OG wurden verschiedene Punkte aufgeführt, die in den Antragsunterlagen nicht berücksichtigt waren. Unter anderem war in dem Schallgutachten das Neubaugebiet nicht berücksichtigt. Weiterhin wurden bei der Ermittlung der Vorbelastung durch schon bestehende Windenergieanlagen nur zwei Anlagen in die Berechnung einbezogen. In einer Stellungnahme durch eine Rechtsanwältin des Projektierers Höhenwind wurden die Einwände der OG zurückgewiesen.

In den aktuellen Unterlagen ist jedoch ein neues Schallgutachten enthalten, in dem die Forderungen der Ortsgemeinde berücksichtigt wurden. Danach liegt die Schallbelastung in der Ortslage und dem Neubaugebiet im zulässigen Bereich. Eine WEA wird nachts im stärker reduzierten Betrieb laufen (Mod 3 statt bisher Mod 1).

Ende Oktober folgt eine öffentliche Anhörung in der Kreisverwaltung. Diese soll zunächst abgewartet werden.

c) Vom 05. Bis 16.09.2022 werden die Straßen „Im Gaßacker“ und Waldgasse“ wegen Wasser- und Kanalarbeiten für das neue Baugebiet gesperrt.

d) Lt. Schreiben der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg sind bis zum 23.09.2022 die Investitionsaufwendungen für 2023 zu melden.

Weiter wurden folgende Themen angesprochen:

- Generalreinigung Küche Gemeindehaus
- Aufstellung eines Bücherschranks
- Holzpreis für Selbstwerber
- Ladesäule für E-Autos.

## **6. Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung**

Im Anschluss an die nichtöffentliche Sitzung fand die Bekanntgabe der Beschlüsse in dieser Sitzung statt:

Es wurden verschiedene, erforderliche Grundstückskäufe angesprochen, weiter die Sanierung der Stützmauer an der kath. Kirche mit einer evtl. Erneuerung des Kirchplatzes. Beschlüsse wurden nicht gefasst.