

Mayen, 14.09.2017

Gesprächsvermerk:

**Bauleitplanung der Ortsgemeinde Kottenheim;
- Bebauungsplan für das Teilgebiet „Im Mayener Tal – Oben aufm Biersberg**

Teilnehmer:

Herr Roland Mertes, Geschäftsführer Tolli Park GmbH & Co. KG, Nikolaus Otto Str.
11, 56727 Mayen

Herr Dirk Strang, Vertreter WeSt-Stadtplaner GmbH, Polch, als vorgesehenes
Planungsbüro des v. g. Vorhabenträgers

Herr Alfred Schomisch, Bürgermeister VG Vordereifel,

Herr Andreas Pung, Fachbereich 1.1. VGV Vordereifel

Herr Hans - Paul Wagner, Fachbereich 2, VGV Vordereifel

Der Vorhabenträger, Herr Roland Mertes, beabsichtigt die Erweiterung des
vorhandenen Freizeitparks auf das Gebiet der Ortsgemeinde Kottenheim.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Mayener Tal - Oben aufm Biersberg“ der
Ortsgemeinde Kottenheim weist ein eingeschränktes Industriegebiet aus.

Gespräche mit der zuständigen Kreisverwaltung Mayen-Koblenz (KV) haben
ergeben, dass die geplante Erweiterung derzeit dem rechtskräftigen Bebauungsplan
widerspricht. Von dort wird die Änderung des Bebauungsplanes und des
Flächennutzungsplanes in ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauGB erforderlich
erachtet, da das geplante Vorhaben in dem ausgewiesenen Gl(e) für rechtlich nicht
zulässig ist. Hierfür müsste das Plangebiet (Bebauungsplan und Flächen-
nutzungsplan) in ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauGB geändert werden, je
durch ein Änderungsverfahren nach dem Baugesetzbuch.

Der vorgesehene Änderungsbereich (siehe Anlagen) soll die eigenen Grundstücke
Gemarkung Kottenheim, Flur 5, Nr. 331/11 und 331/8 sowie das gemeindliche
Straßengrundstück Nr. 331/9 (teilweise) ⇒ Verkaufsbereitschaft wurde signalisiert,
umfassen.

Herr Mertes (Investor) hatte daher um ein Verwaltungsgespräch gebeten um die
Verfahrensfrage zu klären.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Bauleitpläne mit dem Büro West, Herrn Strang gem. § 11 Abs. 1, Nr. 1 BauGB in eigener Regie durchzuführen. Angedacht wird von dort eine Umwandlung in ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Freizeitpark“ gem. § 11 BauNVO. Eine planungsrechtliche Konkretisierung des Vorhabenträgers ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht möglich.

Anmerkung der Verwaltung nach Überprüfung:

a. Bei einem Kostenübernahmevertrag nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, durch den ein Investor die Planungskosten übernimmt, hat die Ortsgemeinde / Verbandsgemeinde im Rahmen einer freihändigen Vergabe drei Vergleichsangebote einzuholen und den Auftrag an den günstigsten Bietenden zu erteilen. Mithin kann der Investor den Planer nicht bestimmen. Gleiches gilt für Gutachten etc.
(Die Gemeinde wird jeweils Partner der jeweiligen privatrechtlichen Verträge nach dem BGB mit den jeweiligen Büros.)

b. Laut Krauzberger im Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg zu § 11 des BauGB - Ziffer 6.2.3 lässt die Norm auch zu, dass die Gemeinde einem Investor die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung überträgt (hierzu zählen danach die Ausarbeitung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen bzw. deren Änderungen und Ergänzungen, die Ausarbeitung von Landschafts- und Grünordnungsplänen, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung oder von ergänzenden Gutachten wie Lärmschutzgutachten, Emissionsgutachten, Feststellung von Bodenverunreinigungen usw., durch städtebaulichen Vertrag übertragen werden.

Übertragen werden kann nur die technische Planerstellung und die Abwicklung der einzelnen Verfahrensschritte durch den Investor oder das von ihm beauftragte Planungsbüro(s. auch § 4 b BauGB).

(Die Gemeinde geht keine vertragliche Beziehung mit einem Büro ein.)

Die Gemeinde bleibt insbesondere zuständig für

- sämtliche nach dem BauGB und der Gemeindeordnung (GemO) notwendigen Beschlüsse
- die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB, insbesondere die Entscheidung über Anregungen und die Behandlung von Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange.
- die Entscheidung über die Vorlage des Planes zur Genehmigung.

Die Kommentierung empfiehlt der Gemeinde die Vereinbarung von Berichts- und Informationspflichten um eine fortlaufende Information sicherzustellen sowie das planerische Grundkonzept für Bauleitpläne festzuschreiben. Ferner sollte sich die Gemeinde eine Mitwirkung bei der Auswahl des Planungsbüros sichern.

Seitens der Verbandsgemeindeverwaltung wurde klargestellt, dass die Entscheidung über die Änderung der Planungen und die Frage der vertraglichen Vereinbarungen zum einen für den Bebauungsplan durch den Ortsgemeinderat von Kottenheim und für den Flächennutzungsplan durch den Verbandsgemeinderat zu treffen bzw. zu entscheiden sind.

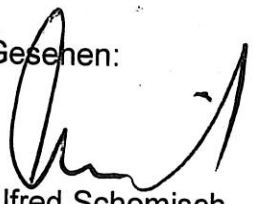
Die Verwaltung hat desweiteren darauf hingewiesen, dass im Falle einer Überplanung mit einem sonstigen Sondergebiet sich nach Lage der Dinge u. a. die Frage der Vereinbarkeit hinsichtlich des zulässigen Lärms (Gewerbe- und Straßenlärm) aufdrängt.

Die vorliegende Lärmkartierung aus der Lärmaktionsplanung der VG hat für diesen Bereich einen vorhandener Lärmpegel von 65 dB(A) festgestellt (s. Anlage). Ebenso stellt sich die Frage, ob das sonstige Sondergebiet mit seiner noch zu konkretisierende Zweckbestimmung mit den angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplänen von Stadt Mayen und Ortsgemeinde Kottenheim verträglich ist.

Um die Änderungsverfahren von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan einzuleiten, wären zunächst die Änderungsbeschlüsse nach § 2 Abs. 1 BauGB vom Ortsgemeinderat Kottenheim und dem Verbandsgemeinderat der VG Vordereifel zu fassen. Letzteres setzt einen entsprechenden Antrag der Ortsgemeinde Kottenheim an die Verbandsgemeinde Vordereifel voraus.

Gleichzeitig wäre von diesen Gremien die Gestaltung der städtebaulichen Verträge grundsätzlich zu regeln, bevor die Verträge erstellt und abgestimmt werden könnten.

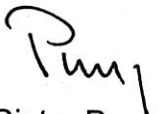
Gesehen:


Alfred Schomisch
Bürgermeister

Gesehen:


Andreas Pung
Amtsrat

Gesehen:


Dieter Pung
Baurat

Gefertigt:


Hans - Paul Wagner
Amtsrat

1. Ø Ortsgemeinde 56736 Kottenheim zur gefl. Kenntnis
2. Ø Herr Roland Mertes, Geschäftsführer Tolli Park GmbH & Co. KG, Nikolaus Otto Str. 11, 56727 Mayen, vereinbarungsgemäß mit Prüfvermerk (kursiv) zur Kenntnis
3. Ø Fachbereich 1.1. zur Mitkenntnis
4. Wiedervorlage: _____