

***Gesprächsvermerk:***

**Bauleitplanung der Ortsgemeinde Kottenheim;**

**- Bebauungsplan für das Teilgebiet „Im Mayener Tal – Oben auf'm Biersberg**

**Bauleitplanung der Stadt Mayen**

**- Bebauungsplan Industriegebiet „Mayener Tal - 4. Änderung und Ergänzung“**

**Teilnehmer:**

**Herr Oberbürgermeister Wolfgang Treis, Stadtverwaltung Mayen,**

**Herr Bereichsleiter Bauen Jürgen Heilmayer, Stadtverwaltung Mayen,**

**Herr Ortsbürgermeister Thomas Braunstein, Ortsgemeinde Kottenheim,**

**Herr Bürgermeister Alfred Schomisch, Verbandsgemeindeverwaltung Vorder-  
eifel,**

**Herr Amtsrat Hans - Paul Wagner, Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel.**

**1. Städteplanerische Ausgangssituation:**

Laut dem beiliegenden Antrag vom 15.09.2017 beabsichtigt der Vorhabenträger den Vergnügungspark zu erweitern.

Das betroffene und das angrenzende Gebiet der Stadt Mayen sind durch rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Mayener Tal – 4. Änderung und Ergänzung“ als Industriegebiet festgesetzt.

Das betroffene und angrenzende Gebiet der Ortsgemeinde Kottenheim ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Mayener Tal – Oben auf'm Biersberg“ als eingeschränktes Industriegebiet (zulässig nur Betriebsarten der Abstandsklassen V – VIII) festgesetzt worden.

Einigkeit besteht zwischen der Stadtverwaltung Mayen, der Ortsgemeinde Kottenheim sowie der Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel, dass für eine weitere Entwicklung der Freizeitparkanlage ein städteplanerisches Erfordernis für die Änderung der Bauleitplanungen besteht unter der zwingenden Bedingung, dass die Anlage rechtskonform nachweislich immissionsrechtlich / emissionsrechtlich mit der industriellen Nutzung der übrigen benachbarten Industriebetriebe der Stadt Mayen und der Ortsgemeinde Kottenheim sowie der Umgehungspange

B 262 vereinbar ist (sei es, dass die zulässigen Werte für die Industriegebiete gem. technische Anleitung Lärm (TA Lärm) eingehalten werden oder gutachterlich nachgewiesen werden können, bzw. dass durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen eine Vereinbarkeit erreicht werden kann).

Im Hinblick auf die Otto-Hahn-Straße und die bisher auf dem Gebiet der Stadt Mayen vorgesehenen Erschließungsstraße parallel zur B 262 (festgesetzte Runderschließung), kann sich die Stadtverwaltung Mayen vorstellen, diese durch Kaufvertrag an den Vorhabenträger der Freizeitparkanlage zu veräußern, mit der vertraglich zu vereinbarenden Option der Rückübertragung zur möglichen Realisierung einer Ringschließung, für den Fall, dass die Nutzung der Fläche als Freizeitparkanlage einmal aufgegeben werden sollte.

*Beitrag  
Crischen-  
Stoffen?  
Endwid-  
mung*

## **2. Bauleitplanerische Lösungsansätze:**

Unter diesen vorauszusetzenden Bedingungen - als *conditio sine qua non* - werden zwei planungsrechtliche Lösungsansätze gesehen:

- vorhaben bezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB mit Vorhaben- und Erschließungsplan, Vorhabenbezogenem Bebauungsplan sowie Durchführungsvertrag.

Eine Änderung der beiden Flächennutzungspläne könnte ggf. entbehrlich sein.

- Angebotsbebauungsplan nach § 30 BauGB (klassischer Bebauungsplan, Regelverfahren); Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Freizeitpark nach § BauNVO mit der Zweckbestimmung Freizeitpark.

Da hierbei die Änderung der Flächennutzungspläne erforderlich werden wird, wäre die VG Vordereifel als Planungsträger betroffen.

Das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren kann im Parallelverfahren zur Bebauungsplan-Änderungsverfahren durchgeführt werden.

Alle entstehenden Kosten sind jeweils vom Vorhabenträger zu tragen.

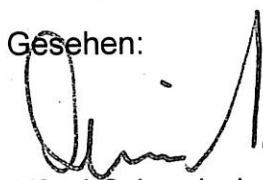
Die Wahl der von ihm favorisierten Variante soll Herrn Mertes vorbehalten werden. Weiterhin soll die Frage zum weiteren Vorgehen gemeinsam mit Herrn Mertes und seinem Planer erörtert werden.

Außerdem sollte über das weitere Vorgehen eine Vereinbarung mit den Details - Kostentragung, Ausschluss Haftung bei ausbleibendem Erfolg etc.- geschlossen werden.

### **3. Worst Case Szenario:**

Sollten die erforderlichen immissionsrechtlichen / emissionsrechtlichen Nachweise der Verträglichkeit nicht gelingen, steht § 1 BauGB einer Planänderung entgegen.

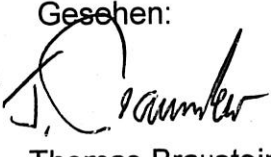
Gesehen:

  
Alfred Schomisch  
Bürgermeister

Gesehen:

  
Wolfgang Treis  
Oberbürgermeister

Gesehen:

  
Thomas Braustein  
Ortsbürgermeister

Gesehen:

  
Jürgen Heilmeyer

Gefertigt:

  
Hans - Paul Wagner  
Amtsrat

1. Ø Ortsgemeinde 56736 Kottenheim zur gefl. Kenntnis
2. Ø Stadtverwaltung Mayen Rathaus Rosengasse 56727 Mayen zur Kenntnis
3. Wiedervorlage: 02.01.18, kein Eingang Perks

wils

02.02.18

ab: 24.11.2017 JöS

-Vermek:-

Nach Rücksprache mit der Stadtverw.  
Mayen liegen auch dort noch bei der  
VOV Vorwürfe Rückäußern der  
Puch / Saics Pläne vor.

Dies mit Wul. 10.2.18

 17/4/18

1. Chef z.H. 17.11.18 

2. Wul. Wagner 10.2.18

Wul. 01/03.18

Wul. 01/04.18

Wul. 01/05.18

(Rückform Stadt - Heilbronn - Straß  
hat sich geändert)  
5/4/18

23/5/18 Termin

**Gesprächsvermerk vom 23.05.2018:**

**Bauleitplanung der Ortsgemeinde Kottenheim;**

- **Bebauungsplan für das Teilgebiet „Im Mayener Tal – Oben auf'm Biersberg**

**Bauleitplanung der Stadt Mayen**

- **Bebauungsplan Industriegebiet „Mayener Tal - 4. Änderung und Ergänzung“**

**Teilnehmer:**

- Herr Oberbürgermeister Wolfgang Treis, Stadtverwaltung Mayen,
- Herr Bereichsleiter Bauen Jürgen Heilmayer, Stadtverwaltung Mayen,
- Herr Roland Mertes, Geschäftsführer Tolli Park GmbH & Co. KG, Nikolaus Otto Str. 11, 56727 Mayen als Vorhabenträger,
- Herr Dirk Strang, Vertreter WeSt-Stadtplaner GmbH, Polch, als Planungsbüro des v. g. Vorhabenträgers
- Herr Bürgermeister Alfred Schomisch, Verbandsgemeindeverwaltung Vorder-eifel,
- Herr Ortsbürgermeister Thomas Braunstein, Ortsgemeinde Kottenheim,
- Herr Amtsrat Hans - Paul Wagner, Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel.

**Ergebnis:**

Eine Kardinalfrage, die zuvorderst der Klärung bedarf, besteht darin, ob die von dem **Vorhabenträger (Vht.)** beabsichtigte Änderung von Teilbereichen der v. g. rechtskräftigen Bebauungspläne („Industriegebiet“ gem. § 9 Baunutzungsverordnung [BauNVO]) in ein „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO, dessen konkrete Zweckbestimmung noch vom **Vht.** festzulegen bleibt, mit der umgebend festgesetzten möglichen Industriegebietsbebauung städtebaulich verträglich ist.

⇒ u. a. **Planungsgrundsätze gem. § 1 Abs. 5 BauGB (z. B. Nachhaltigkeit) Planungsleitlinien gem. § 1 Abs. 6 (z. B. Ziffer 8 Belange der Wirtschaft wie Fernhalten schutzwürdiger Nutzungen von emittierenden wirtschaftlichen Nutzungen);**

Bei dem vorgesehenen Verfahren soll es sich um ein klassisches Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) handeln.

- I. Der **Vht.** (Herr Mertes) lässt zunächst auf eigene Kosten eine städteplanerische Konzeption für eine weitere Abstimmung erarbeiten;  
⇒ **Ende Juni / Anfang Juli 2018**
- II. Im Falle eines einvernehmlichen Abstimmungsergebnisses lässt der **Vht.** auf eigene Kosten die Vereinbarkeit der städteplanerischen Konzeption immissionsrechtlich überprüfen – ggf. mit der Ermittlung möglicher wirksamer Lärmschutzmaßnahmen;  
**Anfang Ende Oktober / Anfang November 2018**

- III. Wird eine städtebaurechtliche Vereinbarkeit mit der möglichen Industriegebietsnutzung rechtssicher festgestellt, führt der Vht. auf eigene Kosten eigenverantwortlich eine Machbarkeitsprüfung durch.

⇒ Ende Januar / Anfang Februar 2019

- IV. Politische Entscheidung über Planungsverband gem. § 205 BauGB;

❖ Bebauungsplan § 205 BauGB - Ortsgemeinderat Kottenheim / Stadtrat Mayen

❖ Flächennutzungsplan § 204 BauGB?

⇒ bleibt hinsichtlich verfahrensrechtlicher Fragen durch die Verwaltungen zu prüfen;

⇒ bleibt im Übrigen durch die zuständigen Gremien zu entscheiden -  
Verbandsgemeinderat Vordereifel / Stadtrat Mayen.

- V. Planaufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB;

⇒ I. Quartal 2019

Planungsverband? – und / oder die üblicherweise zuständigen Gremien  
(Verbandsgemeinderat / Ortsgemeinderat / Stadtrat)?

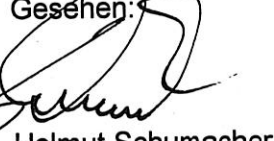
Gesehen:

  
Alfred Schomisch  
Bürgermeister

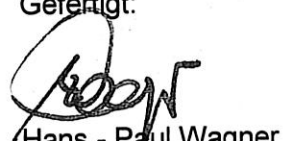
Gesehen:

  
Thomas Braunstein  
Ortsbürgermeister

Gesehen:

  
Helmut Schumacher  
Dipl.-Ing.

Gefertigt:

  
Hans - Paul Wagner  
Amtsrat

1. Ø Ortsgemeinde 56736 Kottenheim zur gefl. Mitkenntnis;
2. Ø Herr Roland Mertes, Geschäftsführer Tolli Park GmbH & Co. KG, Nikolaus Otto Str. 11, 56727 Mayen, zur Mitkenntnis und weiteren Veranlassung;
3. Ø WeSt –Stadtplaner, Tannenweg, 56751 Polch zur gefl. Mitkenntnis und geeigneten Verwendung;
4. Ø Stadtverwaltung Mayen Rathaus Rosengasse 56727 Mayen, zu Händen Herrn Jürgen Heilmayer, zur gefl. Mitkenntnis und geeigneten Verwendung;
5. Ø Fachbereich 1.1. zur Mitkenntnis;

6. Wiedervorlage: 1.8.2018 *Konzept liegt noch nicht vor!* *als: 07.06.2018*  
*Stadt hat ebenfalls noch kein Konzept*  
*Wdh 1.9.1018 vorlegen.* *gds*

**Gesprächsvermerk:**

**Bauleitplanung der Ortsgemeinde Kottenheim;**

- **Bebauungsplan für das Teilgebiet „Im Mayener Tal – Oben auf'm Biersberg**  
**Bauleitplanung der Stadt Mayen**

- **Prüfung der Frage ob für die erforderlichen Änderungen der beiden Flächennutzungspläne von Stadt und Verbandsgemeinde durch einen Planungsverband übernommen werden könnte**

**Prüfauftrag:**

In dem gemeinsamen Gespräch am 23.05.2018 wurden die beiden Verwaltungen unter IV. mit der Klärung der verfahrensrechtlichen Frage der Übertragung einer Übertragung der erforderlichen Änderung der beiden Flächennutzungspläne durch einen Planungsverband beauftragt.

**Planungsverband - § 205 BauGB**

Die bundesrechtliche Regelung hierzu findet sich in § 205 BauGB.

Laut Gaentzsch im Berliner Kommentar „... erstreckt sich die Aufgabe eines Planungsverbandes auf das Gebiet aller beteiligten Gemeinden, wenn der Verband zum Zweck zusammengefasster vorbereitender Bauleitplanung gebildet wird; denn nur so kann der Auftrag des § 205 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfüllt werden.

*Ausgeschlossen ist aber, dass der Verband die Aufgabe hat, nur einen Teilbereich der Gebiete der beteiligten Gemeinde einen FPlan aufzustellen, während für die übrigen Bereiche die beteiligten Gemeinde jeweils ihren FPlan selbst aufstellen.  
Ein nur für Teilbereiche bestehender Bedarf an Koordination der vorbereitenden Bauleitplanung kann nach Maßgabe des § 204 Abs. 1 Satz 4 BauGB durch Abstimmung der beabsichtigten Darstellung für den Teilbereich erfüllt werden. Im Falle des § 205 BauGB geht die Kompetenz für die Bauleitplanung voll auf den Verband über.“*

Aus dem der Verwaltung vorliegenden Sachverhalt ist nicht erkennbar, dass ein Planungsverband für die vorbereitende Bauleitplanung politisch gewollt ist.

Mithin dürfte im vorliegenden Fall die Gründung eines Planungsverbandes zwischen der Stadt Mayen und der Verbandsgemeinde Vordereifel ausscheiden.



Anders liegt der Fall bei der konkreten Bauleitplanung (Bebauungsplan). Die verbindliche Bauleitplanung kann ein Planungsverband auch für Teilbereiche im Gebiet der beteiligten Gemeinden übernehmen.

Diese Frage ist durch die zust. politischen Gremien der Stadt Mayen und der Ortsgemeinde Kottenheim zu entscheiden.

### **Gemeinsamer Flächennutzungsplan - Vereinbarungen**

Die bundesrechtliche Regelung hierzu findet sich in § 204 BauGB.

Laut Philipp im Berliner Kommentar „... ermöglicht § 204 Abs. 1 Satz 4 BauGB eine schwächere Form der gemeinsamen Flächennutzungsplanung. Die Vereinbarung über bestimmte Darstellungen in den FNP der beteiligten Gemeinden führt nicht zu einem gemeinsamen FNP, auch nicht zu einem gemeinsamen Teilplan, der nur die in der Vereinbarung bestimmten Darstellungen umfasst. Jede Gemeinde stellt für ihr Gebiet ihren eigenen FPlan auf. Sie verpflichtet sich jedoch gegenüber der anderen Gemeinde, bestimmte Darstellungen nicht einseitig, sondern nur mit ihr gemeinsam aufzuheben, zu ändern oder zu ergänzen.

Die Vereinbarung muss von allen Gemeinden in dem gleichen Verfahren wie die Aufstellung bzw. Änderung des FPlan beschlossen werden; sie darf nicht zu einer Umgehung der Verfahrensanforderungen an die Änderung des FNP und zu einer Verkürzung der Abwägung führen. Bevor eine Gemeinde bestimmte Darstellungen in ihren FPlan aufnimmt oder sich gem. § 204 Abs. 1 Satz 4 BauGB gegenüber einer Nachbargemeinde hierzu verpflichtet, muss sie die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, ermitteln und bewerten (§ 2 Abs. 3 und 4 BauGB), die Öffentlichkeit (§ 3 BauGB) und die Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) beteiligen und die betroffenen Belange den Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB entsprechend abwägen.

Die Vereinbarung nach § 204 Abs. 1 Satz 4 BauGB kann und muss nicht am Anfang des Verfahrens zur Änderung des FNP stehen; sie muss auch nicht rückwirkend vom Tage des ersten Aufstellungsbeschlusses einer der beteiligten Gemeinden geschlossen werden.

Für den Beschluss, den FPlan aufzustellen oder zu ändern und das Beteiligungsverfahren genügt ein gemeinsames planerisches Konzept der beteiligten Gemeinden. Das gemeinsame Konzept sollte Eingang in den Erläuterungsbericht finden und Gegenstand des Beteiligungsverfahrens sein.

Jedenfalls im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Plan (Feststellungsbeschluss § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB) wird deshalb in der Regel die Vereinbarung von allen beteiligten Gemeinden unterzeichnet sein müssen.

...

*In jedem Fall muss die Vereinbarung durch entsprechende Darstellungen in den Flächennutzungsplänen der beteiligten Gemeinden umgesetzt werden. Erst wenn eine vereinbarte Ausweisung wirksam dargestellt worden ist, kann diese Ausweisung auf der Grundlage der Vereinbarung Wirkung auch für die anderen beteiligten Gemeinden entfalten.*

*Eine Darstellung, auf die sich die Bindung bezieht, kann nur geändert werden, wenn jede der beteiligten Gemeinden dies in einem Planänderungsverfahren beschließt.“*

Hinzuweisen bleibt der Vollständigkeit halber noch auf § 204 Abs. 1 Satz 5 BauGB hinzuweisen.

Laut Philipp „... erleichtert § 204 Abs. 1 Satz 5 BauGB es den beteiligten Gemeinden, die gemeinsame Flächennutzungsplanung zu beenden und zu einem gesonderten FPlan für ihr Gemeindegebiet zurückzukehren. Ohne diese Vorschrift könnte die gemeinsame Flächennutzungsplanung nur mit Zustimmung aller beteiligten Gemeinden beendet werden. An die Stelle der gemeinsamen Aufhebung tritt die Befugnis der einzelnen Gemeinde, den Plan einseitig für ihr Gemeindegebiet zu ändern; die höhere Verwaltungsbehörde muss jedoch der Rückkehr zur getrennten Planung vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens zugestimmt haben.

Summa summarum sind keine zwingenden Gründe zu erkennen, die die Verwaltung veranlassen müssten den Abschluss einer solchen Vereinbarung vorzuschlagen.

Gesehen:



Alfred Schomisch  
Bürgermeister

Gesehen:



Helmut Schumacher  
Dipl.-Ing.

Gefertigt:



Hans - Paul Wagner  
Amtsrat

1. Ø Ortsgemeinde 56736 Kottenheim zur gefl. Mitkenntnis
2. Ø Stadtverwaltung Mayen z. Hd. Herrn Jürgen Heilmeyer, Rathaus Rosengasse 56727 Mayen zur Kenntnis
3. Wiedervorlage: 10. 8. 2018,

as: 19.07.2018 JpS

Re 177/18