

**Ortsgemeinde Baar**

**Sitzung-Nr.: 007/OGR/039/2020**

**Niederschrift  
zur öffentlichen Sitzung des Ortsgemeinderates**

<b>Gremium:</b> Ortsgemeinderat	<b>Sitzung am</b> Montag, 22.06.2020
<b>Sitzungsort:</b> in der Mehrzweckhalle am Sportplatz Baar-Wanderath	<b>Sitzungsdauer</b> von 19:00 Uhr bis 20:10 Uhr

**Anwesend sind:**

**Ortsbürgermeister(in)**

Hänzgen, Heribert

**1. Beigeordnete(r)**

Werner, Eduard

**Ratsmitglied**

Augel, Erwin

Börder, Erich

Bungarten, Marco

Jonas, Hans-Peter

Kettel, Harald

Knop, Kathrin

Retterath, Richard

Schäfer, Markus

Schlich, Markus

Thelen, Siegfried

**stellv. Schriftführer(in)**

Börder, Wilfried

Vertretung für Herrn Georg Wagner

**entschuldigt fehlt:**

Beigeordnete(r)

Schmitt, Markus

Schritfführer(in)

Wagner, Georg

- 1. Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass form- und fristgerecht mit Schreiben vom 12.06.2020 unter schriftlicher Mitteilung der Tagesordnung, eingeladen wurde.
  2. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte in der Heimat- und Bürgerzeitung der Verbandsgemeinde Vordereifel "Unsere Vordereifel", Ausgabe-Nr. 25/2020 vom 18. Juni 2020.
  3. Der Vorsitzende stellt fest, dass die Beschlussfähigkeit des Gremium nach § 39 GemO  
 gegeben  nicht gegeben ist.
  4. Änderung zur Reihenfolge der Tagesordnung durch einfachen Mehrheitsbeschluss (Mehrheit der anwesenden Ratsmitglieder) werden  
 nicht beschlossen  beschlossen.
  5. Ergänzungen der Tagesordnung (*bei Dringlichkeit iSv § 34 Abs. 7 iVm § 34 Abs. 3 S. 2 GemO*) oder Absetzungen von Beratungsgegenständen (§ 34 Abs. 7 GemO) werden mit Zweidrittelmehrheit (der anwesenden Ratsmitglieder)  
 nicht beschlossen  beschlossen.

## **T A G E S O R D N U N G :**

### **Öffentliche Sitzung**

1. Aufstellung des Bebauungsplans "Sondergebiet Hotel und Kongresszentrum Wanderath" im Ortsteil Wanderath
  - 1.1. Bebauungsplan „Sondergebiet Hotel und Kongresszentrum Wanderath“
    - 1.1.1 Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden  
Vorlage: 007/135/2020
    - 1.1.2 Bebauungsplans „Sondergebiet Hotel und Kongresszentrum Wanderath“ im Ortsteil Wanderath
      - 1.2 Umstellung des Verfahrens vom beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf das Regelverfahren  
Vorlage: 007/136/2020

- 1.3. Bebauungsplans „Sondergebiet Hotel und Kongresszentrum Wanderath“ im Ortsteil Wanderath  
1.3 Beschluss zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
Vorlage: 007/137/2020
2. Errichtung eines Wohngebäudes  
Vorlage: 007/133/2020
3. Beratung der Straßenplanung für die Erschließung des Blumenweges im Ortsteil Wanderath  
Vorlage: 007/132/2020
4. Widmung der Straße "Blumenweg", unteres Teilstück, Ortsteil Wanderath, Ortsgemeinde Baar  
Vorlage: 007/134/2020
5. Einwohnerfragestunde
6. Mitteilungen

Es wird wie folgt beraten und beschlossen:

### **Öffentliche Sitzung**

#### **1 Aufstellung des Bebauungsplans "Sondergebiet Hotel und Kongresszentrum Wanderath" im Ortsteil Wanderath**

---

##### **1.1 Bebauungsplan „Sondergebiet Hotel und Kongresszentrum Wanderath“** **1.1 Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden** **Vorlage: 007/135/2020**

---

### **Sachverhalt:**

der Ortsgemeinderat von Baar hat in der öffentlichen Sitzung am 27.02.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sondergebiet Hotel und Kongresszentrum Wanderath“ gefasst. Dieser wurde am 04.04.2019, Ausgabe Nr.

14/2019, in der Heimat- und Bürgerzeitung „Unsere Vordereifel“ für den Bereich der Verbandsgemeinde Vordereifel öffentlich bekannt gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.04.2019 an dem Aufstellungsverfahren beteiligt. Ihnen wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 27.05.2019 eingeräumt.

Die Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 11.04.2019, Ausgabe Nr. 15/2019, in der Heimat- und Bürgerzeitung „Unsere Vordereifel“ für den Bereich der Verbandsgemeinde Vordereifel beteiligt. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 27.05.2019 eingeräumt.

Die eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich aus der Anlage Nr. 1.

## Anlage 1

### **Beschlussvorschläge zu den im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen zum Bebauungsplan „Sondergebiet Hotel und Kongresszentrum Wanderath“ in der Ortsgemeinde Baar**

1 Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden, die vorgetragen haben, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen oder sich nicht geäußert haben (ohne Datum).....	6
2 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 1.....	7
3 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 2.....	13
4 Abwasserwerk Vordereifel – Eigenbetrieb der Verbandsgemeinde vom 15.04.2019.....	17
5 Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V. vom 23.04.2019.....	19
6 Landesamt für Geologie und Bergbau vom 24.05.2019.....	19
7 Wasserversorgungszweckverband „Maifeld-Eifel“ vom 28.05.2019.....	20
8 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – Bauleitplanung vom 14.05.2019.....	20
9 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – Straßenverkehrsbehörde vom 07.05.2019.....	23
10 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – Brandschutzdienststelle vom 25.04.2019.....	23

**1 Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden, die vorgetragen haben, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen oder sich nicht geäußert haben (ohne Datum)**

- RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft vom 10.04.2019
- PLEdoc GmbH vom 15.04.2019
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte vom 17.04.2019
- Eisenbahnbundesamt, Frankfurt vom 24.04.2019
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung vom 07.05.2019
- Deutscher Wetterdienst vom 13.05.2019
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie vom 15.05.2019
- Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz vom 14.05.2019
- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald Osteifel vom 22.05.2019
- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 08.04.2018
- Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V. vom 23.05.2019
- Forstamt Ahrweiler vom 24.05.2019
- Energienetze Mittelrhein vom 24.05.2019
- IHK Koblenz vom 09.05.2019
- Handwerkskammer Koblenz vom 22.05.2019
- Landesaktionsgemeinschaft Natur- und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V., Obermoschel vom 22.05.2019
- Eifelverein, Landesverband Rheinland-Pfalz der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine vom 29.04.2019

**Eine Beschlussfassung hierzu ist entbehrlich.**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11.04.2019 mittels einer Auslegung vom 23.04.2019 bis zum 27.05.2019. Hier gingen Stellungnahmen von zwei Bürgern ein.

## **2 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 1**

### **Stellungnahme vom 16.05.2019:**

zum ausgelegten Planentwurf nebst Unterlagen nehme ich Stellung und rüge wie folgt:

#### **A. Verletzung des Stellungnehmers in seinen Rechten und Rechtsschutzinteresse**

Ich bin Eigentümer bzw. Miteigentümer mehrerer bebauter (Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft) und unbebauter Grundstücke in der Nachbarschaft bzw. im Einwirkungsbereich des Plangebietes. Eines der bebauten Grundstücke befindet sich zusammen mit zwei anderen zu Wohnzwecken bebauten Grundstücken im Außenbereich. Die Ortsgemeinde Baar hat es in der Vergangenheit wiederholt abgelehnt, für diese Grundstücke Baurecht wieder herzustellen, mit dem Ergebnis eines verbleibenden Rechtsänderungsrisikos, weil die vorhandenen Gebäude nur durch den mit der Genehmigung verbundenen Bestandsschutz gesichert sind, der Bestandsschutz selbst im Bauplanungsrecht aber nicht abschließend geregelt ist. Es ist überaus befremdlich, dass eine offensichtlich bereits errichtete Grillhütte durch die nachträgliche Schaffung von Baurecht legalisiert werden soll, ohne für andere Gebäude das Baurecht wiederherzustellen, dass diesen durch unverantwortliche Änderungen im Flächennutzungsplan entzogen wurde. Durch den Bebauungsplan werde ich wie folgt in meinen Rechten verletzt:

- \* Lärm- Feinstaub- und Geruchsbelastung einer gastronomisch/gewerblich genutzten Grillanlage
- \* erheblicher Qualitätsverlust des Waldgebiets Buchholz als Naherholungsgebiet
- \* intransparenter und widersprüchlicher Prozess zur Schaffung von Baurecht mit teils falschen und teils grob irreführenden Tatsachenbehauptungen
- Grobe Abwägungsfehler, wenn für eine illegal errichtete Grillhütte Baurecht geschaffen wird, während genehmigte Gebäude mit Bestandsschutzrisiko nicht beplant werden.

Die innerhalb folgender Ausführungen näher erläuterten Rechtsverletzungen sind durch einen Abbruch der Planungen zu vermehren:

#### **B. Mängel des Bebauungsplans**

##### **1. Verfahren**

Die ausgelegten Unterlagen enthalten sich gegenseitig ausschließende und damit grob irreführende Ausführungen zur Begründung der Planung.

Im Begründungsteil zum Bebauungsplanentwurf wird ausgeführt, dass das Plangebiet nach § 34 BauGB beurteilt wird. Nach allgemeinem Verständnis gibt es im unbeplanten Innenbereich generelles Baurecht, d.h. für die Grillkota müsste grundsätzlich kein Baurecht geschaffen werden. Wenn - wie dies an anderer Stelle im Begründungsteil erläutert wird - für die Grillkota doch Baurecht geschaffen werden muss, kann dies mithin nur bedeuten, dass die Grillkota eben gerade nicht im Innenbereich, sondern im Außenbereich steht.

Indes wäre selbst dann nicht nachvollziehbar, warum für die von einer Grillkota beanspruchte (kleine) Fläche das gesamte Waldgrundstück zu überplanen sein sollte. Dabei kann es sich nach Lage der Dinge nur um eine Vorratsplanung handeln, bei der die Grillkota ein vorgeschobenes Projekt ist. Darauf lässt im Übrigen auch die Formulierung „konkret“ im Begründungsteil schließen. Demzufolge wäre – auch wenn für die Grillkota Baurecht zu schaffen sein sollte -- ein Planerfordernis in dieser Größenordnung weder erkenn- noch vermittelbar.

Der Bebauungsplan soll im Wege des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. § 13 a BauGB ist anwendbar für die Innenentwicklung, d.h. für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Bei der "geplanten" Grillkota handelt es sich weder um eine Maßnahme zur Wiedernutzbarmachung einer Fläche noch um eine Maßnahme zur Nachverdichtung noch um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung. Im Begründungsteil fehlt jeglicher Nachweis dafür, dass eine der Voraussetzungen erfüllt sein könnte. Insbesondere für den Fall einer Nachverdichtung fehlen die üblichen Nachweise.

Unabhängig davon handelt es sich bei dem Plangebiet auch nicht um eine Fläche im Innenbereich, vielmehr wird das bisherige Sondergebiet weit über die letzte Bebauung hinweg ausgedehnt in den Bereich, der im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt ist und der - mangels fehlender Bebauung an drei Seiten (s. ausgelegtes Kartenmaterial) nach der Rechtsprechung des BVerwG zweifelsfrei dem Außenbereich zuzuordnen ist. Insbesondere, wenn die Grillkota sich im Bereich des bereits bestehenden Sondergebietes befinden sollte, stellt sich die Frage, wozu dann eine weitere Beplanung des gesamten umgebenden Waldes notwendig sein sollte. Diese Frage stellt sich aber auch, wenn die Grillkota im Plangebiet stehen sollte. Selbst dann wäre für die Schaffung von Baurecht eine wesentlich kleinere Fläche ausreichend und ein moderaterer Eingriff angezeigt. Auch wenn der Bebauungsplan teils den Erhalt der Bepflanzung festzulegen scheint, ändert dies nichts daran, dass der Außenbereich beplant und damit dem Grunde nach anders nutzbar wird als dies heute der Fall ist.

Im Ergebnis ist hier festzuhalten, dass es entweder -- weil 34 er Gebiet - für die bestehende Grillkota kein Planungserfordernis gibt oder das Plangebiet unter dem Vorwand der Legalisierung einer Grillkota großzügig in den Außenbereich ausgedehnt werden soll. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens auf Basis von § 13 a BauGB sind nicht erfüllt. Dies führt dazu, dass der Be-

bauungsplan unwirksam ist und der Mangel der fehlenden UVP auch nicht über § 214 BauG8 geheilt werden kann.

## **2. Zulässigkeit der Festlegungen**

Die Festlegungen sind sehr allgemein gehalten und es ist nicht erkennbar, dass es sich um „harte“ Festlegungen handelt. So sind etwa Stellplätze und Nebenanlagen grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und auch das Erhaltungsgebot wird durch den letzten Satz von Abschnitt 1.4 materiell ausgehöhlt. 2.4. spricht lediglich eine Empfehlung aus, hat also nicht den Charakter einer Festlegung, da damit keine Verpflichtung verbunden ist. Analoges gilt für „sollen“ in 2.5, das durch ein „sind“ zu ersetzen wäre, um eine Flächenbefestigung festzulegen.

Darüber hinaus fehlen konkrete Festlegungen hinsichtlich der Nutzung der Grillkote. Es wird lediglich erwähnt, dass die Grillkote „voraussichtlich nicht regelmäßig“ genutzt werden soll, allerdings noch nicht einmal im Sinne einer Festlegung. Abgesehen davon, dass mit der Formulierung „voraussichtlich“ alles offen gelassen wird, fehlt es an einer Konkretisierung dessen, was unter „nicht regelmäßig“ zu verstehen ist. Wenn es hier keine Festlegungen gibt, wäre eine Benutzung der Grillkote an 8760 h/a (24 h/Tag, 365 Tagen/Jahr) grundsätzlich zulässig.

Dies würde zu einer beachtlichen Beeinträchtigung für die Umgebungsbebauung, die umgebende Flora und Fauna sowie zu einer Minderung der Qualität des Naherholungsgebietes Bachholz führen, denn mit der Benutzung der Anlage sind regelmäßig die entsprechenden Lärm-, Geruchs- und Feinstaubemissionen unvermeidbar. Da der Standort der Grillkote am bzw. im Wald liegt, ist auch ein erhöhtes Waldbrandrisiko nicht grundsätzlich auszuschließen.

Mit einem vorherrschend und wegen der Höhenlage teils auch kräftig aus Richtung Süd-West wehenden Wind, ziehen diese Emissionen in Richtung der benachbarten Wohngebiete, des benachbarten Hotels und des daran anschließenden Sondergebietes für Wochenendhäuser. Eine „voraussichtlich nicht regelmäßige Nutzung“, die noch nicht einmal als Festlegung formuliert ist, ist auf diesem Hintergrund nicht akzeptabel. Hier bedarf es weiterer Festlegungen, Insbesondere bezüglich der Frequenz der Nutzung (z.B. 1 x pro Woche), in zeitlicher Hinsicht (z.B. nur an Arbeitstagen, nicht früher als 19.00 h wegen des angrenzenden Naherholungsgebietes und bis maximal 21.00 Uhr wegen der Nachtruhe), oder etwa auch im Hinblick auf die Erlaubnis zur Nutzung nur bei bestimmten Windverhältnissen.

## **3. UVP-Pflicht /Naturschutzrecht/sonstige speziellen rechtlichen Anforderungen**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Waldflächen im Außenbereich. Weil weder § 13 a noch § 13 b BauGB anwendbar sind, ergibt sich die Pflicht zur Durchführung einer UVP.

## **4. Abwägungen**

Wie oben erwähnt, bin ich u.a. Eigentümer eines Grundstücks in Oberbaar, das wie die beiden

Nachbargrundstücke bebaut ist, sich jedoch mittlerweile im Außenbereich befindet, weil die Ortsgemeinde nach Genehmigung die Darstellung dieser Grundstücke im Flächennutzungsplan geändert hat. Damit gibt es für die vorhandene Bebauung le-

diglich den sog. Bestandsschutz. Dieser ist allerdings im Baurecht nicht abschließend geregelt mit der Folge, dass es hier ein grundsätzliches Bestandsschutzrisiko gibt. Es ist nicht vermittelbar, dass eine ohne Genehmigung errichtete Grillkota durch die nachträgliche Schaffung von Baurecht eine höhere Bewertung erfahren kann gegenüber der Wiederherstellung von Baurecht für ordentlich genehmigte Bebauung, der das Baurecht auf verantwortungslose Weise entzogen wurde.

### **C. Sonstiges**

Auf dem Hintergrund der nicht auflösbaren Widersprüchlichkeiten (die entsprechenden Fragen wurden weder von der Verwaltung noch vom Planer beantwortet) zur Beurteilung des Plangebietes ist unverkennbar, dass die „Schaffung von Baurecht für eine Grillkota“ nur vorgeschoben ist und es in Wirklichkeit darum geht, dem Betreiber vor dem Hintergrund der Übernahme durch E.ON mit der Beplanung der gesamten Fläche einen wesentlichen wirtschaftlichen Vorteil zu verschaffen, ohne dass es dafür überhaupt ein Planungserfordernis gibt.

Nach Satzungsbeschluss werde ich, soweit weiterhin zutreffend, oben erwähnte Planmängel erneut rügen, damit die Rüge nach 5215 BauGB ihre volle allgemeine Wirkung entfaltet. Schließlich dürfte ich angesichts der genannten Verletzungen in meinen Rechten und der hiermit abgegebenen Stellungnahme berechtigt sein, den Plan auch auf dem Wege der Normenkontrolle (547 VwGO) zu rügen.

### **Ergänzung vom 20.05.2019:**

ergänzend zum Abschnitt B meiner Stellungnahme vom 16.5.2019 zu dem im Betreff genannten Vorgang noch folgende Anmerkung:

Mit Verweis auf den Auszug aus dem ROPI Mittelrhein Westerwald wird im Text ausgeführt, dass das Plangebiet als Siedlungsgebiet dargestellt ist. Das ist - anders als etwa bei meinem Grundstück am Ende der Buchholzstraße - hier unschwer erkennbar nicht der Fall. Als Siedlungsgebiet ist auf der Karte der Bereich des heutigen Sondergebietes dargestellt, aber nicht das Plangebiet. Also gibt es im Verfahren auch in diesem Punkt offensichtlich grob irreführende Angaben zu den faktischen Gegebenheiten.

### **Würdigung:**

#### **Zu A Verletzung des Stellungnehmers in seinen Rechten und Rechtsschutzinteresse:**

Andere Bauvorhaben bzw. die Baurechtsschaffung an anderer Stelle im Gemeindegebiet sind nicht von Relevanz für das vorliegende Verfahren.

#### **Zu der Verletzung von Rechten:**

**Zu Lärm- Feinstaub- und Geruchsbelastung einer gastronomisch/gewerblich genutzten Grillanlage:**

Die künftige Grillanlage wird professionell und gastronomisch betrieben, daher ist die Feinstaub- und Geruchsbelastung nicht vergleichbar mit privaten Grillveranstaltungen. Hinsichtlich Lärmbelastung wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, das zu dem Ergebnis kommt, dass das Hotel und Kongresszentrum incl. Grillkote, unter Beachtung der in dem Schalltechnischen Gutachten vorgeschlagenen schallmindernden Maßnahmen, verträglich mit den benachbarten Nutzungen sind. Zu erstem Aufzählungspunkt ist daher keine Rechtsverletzung erkennbar. Dieser Teil der Stellungnahme sollte zurückgewiesen werden.

Zu erheblicher Qualitätsverlust des Waldgebiets Buchholz als Naherholungsgebiet:

Der Wald, der innerhalb des Geltungsbereiches liegt befindet sich nicht in öffentlichem Eigentum und steht daher auch nicht als Naherholungsgebiet zur Verfügung. Der Einwender verfügt demnach überhaupt nicht über ein Recht, den Wald innerhalb des Plangebietes für die Naherholung zu nutzen. Der reine Betrieb einer Grillkote wird sich nicht über die Grenzen des Bebauungsplans hinaus auswirken. Daher ist hier keine Rechtsverletzung erkennbar. Dieser Teil der Stellungnahme sollte zurückgewiesen werden.

Zu intransparenter und widersprüchlicher Prozess zur Schaffung von Baurecht mit teils falschen und teils grob irreführenden Tatsachenbehauptungen:

Das Planverfahren wird vom beschleunigten Verfahren auf das Regelverfahren umgestellt. Aber auch im beschleunigten Verfahren hatte der Einwender die Möglichkeit sich zu äußern, wovon er auch Gebrauch machte.

Daher ist hier keine Rechtsverletzung erkennbar. Dieser Teil der Stellungnahme sollte zurückgewiesen werden und ist zudem durch die Umstellung des Verfahrens erledigt.

Zu Grobe Abwägungsfehler, wenn für eine illegal errichtete Grillhütte Baurecht geschaffen wird, während genehmigte Gebäude mit Bestandsschutzrisiko nicht beplant werden:

Die Annahme, dass die Grillkote illegal errichtet wurde, wird zurückgewiesen. In dem vorliegenden Bauleitplanverfahren wird für dieses Verfahren eine Abwägung vorgenommen und nicht für andere Bauvorhaben. Daher ist hier keine Rechtsverletzung erkennbar. Dieser Teil der Stellungnahme sollte zurückgewiesen werden.

**Zu B Mängel des Bebauungsplans:**

**Zu 1. Verfahren:**

Das Waldgebiet wird nicht zur baulichen Nutzung und als Vorratsplanung in den Geltungsbereich aufgenommen, sondern um dieses auch langfristig als Wald zu sichern. Das Bauleitplanverfahren wird vom beschleunigten Verfahren auf das Regelverfahren umgestellt. Damit ist dieser Teil der Stellungnahme erledigt.

**Zu 2. Zulässigkeit von Festlegungen:**

Stellplätze und Nebenanlagen wären nach BauNVO auch ohne die Festsetzung 1.3 außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die Festsetzung zum Erhalt der Bepflanzungen wird nicht ausgehöhlt, da sie an konkrete Vorgaben geknüpft ist.

Die Hinweise im Bebauungsplan haben stets empfehlenden Charakter und können entweder mangels Rechtsgrundlage nicht verbindlich festgesetzt werden oder verweisen auf andere Rechtsgrundlagen, die unabhängig von der Aufstellung des Be-

bauungsplans stets gelten. Für die beiden genannten Hinweise Nr. 2.4 und 2.5 existiert keine Rechtsgrundlage nach § 9 BauGB für eine verbindliche Festsetzung. Dieser Teil der Stellungnahme sollte zurückgewiesen werden.

Die Formulierung, dass die Grillkote voraussichtlich nicht regelmäßig genutzt wird, ist keine Festsetzung, sondern der Begründung entnommen. Die Begründung hat keinen Normcharakter, sondern erläutert nur die Planinhalte. Eine Festsetzung von Nutzungszeiten für die Grillkote ist mangels Rechtsgrundlage nicht möglich.

Für die Offenlage des Bebauungsplans wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Hierin sind Nutzungszeiten für die Grillkote als Maßnahme beschrieben, damit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Eine Festsetzung der Nutzungszeiten im Bebauungsplan ist allerdings nicht möglich, so dass sie z.B. als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufgenommen werden müssten, um Verbindlichkeit zu erhalten. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um entsprechende Ausführungen hierzu ergänzt. Das Schalltechnische Gutachten berücksichtigt im Übrigen die Topografie.

Zur Naherholung siehe Würdigung zu A.

Dieser Teil der Stellungnahme sollte zurückgewiesen werden.

### **Zu 3. UVP-Pflicht /Naturschutzrecht/sonstige speziellen rechtlichen Anforderungen:**

Aufgrund der Umstellung des Bauleitplanverfahrens vom beschleunigten Verfahren auf das Regelverfahren enthält die Begründung zum Bebauungsplan nun einen Umweltbericht. Dieser Teil der Stellungnahme ist daher erledigt.

### **Zu 4. Abwägung:**

Siehe Würdigung zu „Grobe Abwägungsfehler ...“

### **Zu C. Sonstiges**

Seitens des beauftragten Planungsbüros werden grundsätzlich keine Auskünfte zu laufenden Planungen gegenüber Dritten gegeben. Der Einwander hat seine Stellungnahme im Verfahren vorgebracht, die nun in der Zuständigkeit der Ortsgemeinde ordnungsgemäß gewürdigt wird.

Es steht dem Einwander selbstverständlich frei Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan einzulegen. Inwiefern er im Rahmen einer Normenkontrolle klagebefugt ist, liegt in der Entscheidung der Gerichte.

### **Zur Ergänzung vom 20.05.2019:**

Die Begründung wird dahingehend korrigiert, dass die Baufläche im Plangebiet im regionalen Raumordnungsplan als Siedlungsgebiet dargestellt ist. Dieser Teil der Stellungnahme ist daher erledigt.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird auf das Regelverfahren umgestellt und ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Im Übrigen wird an den Planinhalten, aus den in der Würdigung genannten Gründen, festgehalten und die Anpassungen/Ergänzungen in der Begründung zum Bebauungsplan vorgenommen.

### **etwaige Anträge etc.:**

### **Abstimmungsergebnis**

Ja-Stimmen	12
Nein-Stimmen	0
Stimmenthaltungen	0
Ausschluss wegen Sonderinteresse	0

### **3 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 2**

#### **Stellungnahme vom 13.05.2019:**

Antrag auf Einstellung der Maßnahme:

Bebauungsplan der Innenentwicklung

"Sondergebiet Hotel und Kongresszentrum Wanderath"

"Errichtung einer "Grillkota"

#### **Begründung:**

1. Der Bedarf für diese Maßnahme ist nicht nachgewiesen.
2. Insbesondere soll die geplante "Grillkota" "lt. der vorliegenden Unterlage einer regelmäßigen Nutzung" durch "Gäste ..." nicht unterliegen. Dies ist widersprüchlich zum angemeldeten Bedarf und der Zielsetzung. Eine maßvolle Weiterentwicklung ist nicht im Interesse der Gemeinde.
3. Das formulierte Ziel (siehe 2.1) "Sicherung des Standortes .. ist durch die Errichtung einer Grillkota, die nicht regelmäßig genutzt werden soll . . . nicht erfüllbar und steht kontrovers zu den Belangen der Öffentlichkeit.
4. Die Ausweisung eines "Sondergebietes" richtet sich ebenfalls gegen die Belange der Öffentlichkeit und ermöglichen dem Eigentümer Freiheitsgrade in nicht erwünschtem Maße.
5. Das Hotel- und Kongresszentrum Wanderath grenzt direkt an das große Waldgebiet "Am Buchholz". Dieses Waldgebiet mit seinen Vorkommen, Arten ist in besonderem Maße zu schützen und zu pflegen. Die Regelungen des § 24 Abs 2 und 3 Landeswaldgesetz für Rheinland-Pfalz, Waldbrandschutz finden Anwendung. Insbesondere der Aspekt des Verbotes "Offenes Licht" wird bereits jetzt von dem Betreiber nicht eingehalten. Bei Veranstaltungen ist das gesamte Gebiet "z.B. Neongrün" illuminiert.
6. Der o.g. Bebauungsplan der "Innenentwicklung" ist irreführend. Tatsächlich findet die Maßnahme "Grillkota" im Außenbereich statt.
7. Emissionen: Bereits jetzt führen die Veranstaltungen des Betreibers zu Belästigungen der Öffentlichkeit und Natur, Die Übertragung von Lärm durch laute Musik, lauten Gesängen sind bis In die Ortsteile Mittelbaar und Oberbaar zu hören. Dies in der Regel auch nach 22.00 Uhr. Hier ist die Gewerbeaussicht zu involvieren.
8. Die o.g. bauplanerische Maßnahme steht kontrovers zu § 6 Landeswaldgesetz, RheinlandPfalz Nachhaltigkeit, Umweltvorsorge.

9. Die Notwendigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen ist nicht von öffentlichem Interesse. Eine Versiegelung von Flächen ist zu vermeiden.
10. Die Belange des Naturschutzes sind einzuhalten. Ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB 'ohne Umweltprüfung richtet sich gegen diese Belange. Insbesondere der Artenschutz (die Vorkommen an Fledermäusen, Waldameisen etc.) sowie die bestehenden Bestimmungen von Flora und Fauna sind im Interesse aller Beteiligten einzuhalten.
11. Den Ausführungen unter 3.2 "Die Bauleitungsplanung ist somit mit Artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar" wird widersprochen. Es fehlt die Erhebung als auch der Nachweis für diese Begründung.
12. Im Allgemeinen wird festgestellt, dass die "Begründung" zur o.g. Bebauungsplan der Innenentwicklung" im Hinblick auf die Erfordernisse der Öffentlichkeit, insbesondere des Natur-, Arten- und Emissionsschutzes inadäquat ist.
13. Der Ortsteil Wanderath verfügt über 1 Grillhütte im Ort selbst sowie am Rautenberg in unmittelbarer Nähe des Hotel- und Kongresszentrums. Diese stehen der Öffentlichkeit zur Verfügung und können somit auch von dem Betreiber in Anspruch genommen werden.
14. Eine geplant maßvolle Erweiterung der Nutzung des Hotel- und Kongresszentrums wirkt sich negativ im Hinblick auf den zunehmenden Durchgangsverkehr in der Kapellenstraße StVo "Anlieger Frei", Oberbaar aus. Dies ist bereits jetzt sehr problematisch.
15. Eine betriebswirtschaftliche Kalkulation des zu erwarteten Nutzenpotential vs. der Risiken der Maßnahme konnten der Begründung dieser Maßnahme nicht entnommen werden.
16. Die Thematik "Leerstand" der vorhandenen Kapazitäten wurde nicht betrachtet.
17. Ökologischen Aspekten steht das Vorhaben Grillkota konträr gegenüber.

Aus o.g. Gründen lege ich Widerspruch zum o.g. Vorhaben ein und hoffe der Gemeinde sowie dem Umwelt-, Natur-, und Artenschutz hiermit gedient zu haben.

**Stellungnahme vom 27.05.2019:**

... Insgesamt beunruhigend ist, dass für die Errichtung einer Grillkota ein Sondergebiet ausgewiesen wurde. Dies in großen (Flächenmaß) Umfang. Das führt zum einen zur Verlagerung des Gewerbes außerhalb der Gebäude und hat zum zweiten negative Auswirkungen auf die Menschen (Emissionsschutz) und die Natur (Ökologie). ...

## Würdigung:

Zu 1.: Die Grillkota stellt eine Ergänzung des gastronomischen Angebots des Hotels und Kongresszentrums dar. Ein konkreter Bedarf muss hierfür nicht nachgewiesen werden. Dieser Teil der Stellungnahme sollte zurückgewiesen werden.

Zu 2.: Es liegt im Interesse der Ortsgemeinde den Standort des Hotels und Kongresszentrums dauerhaft innerhalb der Gemeinde zu sichern. Ein attraktiver Rahmen für Tagungen und Übernachtungen trägt zur Standortsicherung bei. Dabei ist es nicht von Relevanz, ob die Grillkota ganzjährig und dauerhaft oder nur sporadisch genutzt wird. Im Gesamten wird das Angebot des Hotels und Kongresszentrums durch die Grillkota attraktiver und ergänzt das bereits vorhandene Angebot sinnvoll. Dieser Teil der Stellungnahme sollte zurückgewiesen werden.

Zu 3.: siehe Würdigung zu 2.

Zu 4.: Die Festsetzung des Sondergebietes umfasst den gesamten Standort des Hotels und Kongresszentrums und nicht nur der Grillkota. Damit erhält auch der gesamte Standort eine bauplanungsrechtliche Sicherheit, die bislang nicht vorlag. Mit dem Bebauungsplan werden erstmalig klare Festsetzungen zur Nutzung des Geländes bzw. des Gebäudes vorgenommen. Diese Planungssicherheit dient der Gemeinde und dem Eigentümer/Betreiber, da in Zukunft keine Einzelentscheidungen mehr getroffen werden müssen. Dieser Teil der Stellungnahme sollte zurückgewiesen werden.

Zu 5.: Das Waldgebiet wird mit dem Bebauungsplan erstmalig als zu erhaltend gesichert.

In Absatz 3 des § 24 „Waldbrandschutz“ wird geregelt, dass Absatz 2 „Im Wald und in einem Abstand von weniger als 100 Metern vom Wald darf nur mit Genehmigung des Forstamtes Feuer angezündet und unterhalten oder offenes Licht gebraucht werden.“ nicht für Personen gilt, denen der Wald gehört oder wenn es sich um Feuer in einer Anlage handelt, die behördlich, insbesondere bau- oder gewerberechtlich, genehmigt wurde. Zum einen gehört der Wald zu dem Grundstück, so dass die Eigentumsverhältnisse eindeutig sind und zum anderen wird es sich bei der Grillkota um eine behördlich genehmigte Anlage handeln, wenn dort Feuer angezündet wird. Daher sind die Regelungen des § 24 Abs. 2 LWaldG vorliegend nicht anzuwenden. Dieser Teil der Stellungnahme sollte zurückgewiesen werden.

Zu 6.: Das Bebauungsplanverfahren wird vom beschleunigten Verfahren auf das Regelverfahren umgestellt. Damit ist dieser Teil der Stellungnahme erledigt.

Zu 7.: Für die Offenlage des Bebauungsplans wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Hierin sind u.a. Nutzungszeiten für die Grillkota und auch Nutzungszeiten des Hotels und Kongresszentrums sowie der Parkplätze als Maßnahme beschrieben, damit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Eine Festsetzung der Nutzungszeiten im Bebauungsplan ist allerdings nicht möglich, so dass sie z.B. als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufgenommen werden müssten, um Verbindlichkeit zu erhalten. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um entspre-

chende Ausführungen hierzu ergänzt. Die Gewerbeaufsicht wird im Bebauungsplanverfahren beteiligt. Damit ist dieser Teil der Stellungnahme erledigt.

Zu 8.: Bauliche Maßnahmen im Wald sind nicht geplant. Zudem wird der Wald durch den Bebauungsplan nun erstmalig auch bauplanungsrechtlich gesichert. Dieser Teil der Stellungnahme sollte zurückgewiesen werden.

Zu 9.: Die Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen haben dienenden Charakter für die Hauptnutzung als Hotel und Kongresszentrum. Sie sind für die Hauptnutzung notwendig. Die Hauptnutzung ist als Gewerbebetrieb mit Arbeitsplätzen und Wertschöpfung in der Umgebung von öffentlichem Interesse.

Zu 10.: Das Bebauungsplanverfahren wird vom beschleunigten Verfahren auf das Regelverfahren umgestellt. Dadurch wird auch ein Umweltbericht erstellt, der die Belange des Naturschutzes prüft. Damit ist dieser Teil der Stellungnahme erledigt.

Zu 11.: Durch die Bauleitplanung werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst, da es sich lediglich um die Schaffung von Bauplanungsrecht für eine bauliche Anlage auf einer bereits durch die Gäste des Hotels und Kongresszentrums genutzten Freifläche des Hotels handelt. Die Fläche ist durch ihre Nutzung bereits deutlich vorgeprägt. Dieser Teil der Stellungnahme sollte zurückgewiesen werden.

Zu 12.: Durch die Umstellung vom beschleunigten Verfahren auf das Regelverfahren und dadurch die Erstellung eines Umweltberichtes ist dieser Teil der Stellungnahme erledigt.

Zu 13.: Die Grillhütte soll dem Hotel und Kongresszentrum zugehörig sein und den Gästen zur Verfügung stehen, ohne dass Wege und der Transport von Gastronomieeinrichtung und Verbrauchsmaterialien erforderlich sind. Daher stellen die öffentlichen Grillhütten keine Alternativen dar. Dieser Teil der Stellungnahme sollte zurückgewiesen werden.

Zu 14.: Mit der Bauleitplanung geht kein Mehrverkehr einher, da die Grillkote den Gästen dient, die eh vor Ort sind. Dieser Teil der Stellungnahme sollte zurückgewiesen werden.

Zu 15.: Eine betriebswirtschaftliche Kalkulation ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung. Dieser Teil der Stellungnahme sollte zurückgewiesen werden.

Zu 16.: siehe Würdigung zu 15.

Zu 17.: Ökologische Aspekte stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Der ermöglichte Mehreingriff wird innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Damit ist dieser Teil der Stellungnahme erledigt.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird auf das Regelverfahren umgestellt und ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Im Übrigen wird an den Planinhalten aus den in der Würdigung genannten Gründen festgehalten und die Anpassungen/Ergänzungen in der Begründung zum Bebauungsplan vorgenommen.

## etwaige Anträge etc.:

### Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen	12
Nein-Stimmen	0
Stimmenthaltungen	0
Ausschluss wegen Sonderinteresse	0

## 4 Abwasserwerk Eigenbetrieb der Verbandsgemeinde vom 15.04.2019

### Stellungnahme:

im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nehmen wir nach Sichtung der vorliegenden Unterlagen wie folgt Stellung:

Das geplante „Sondergebiet Hotel- und Kongresszentrum Wanderath“ im Ortsteil Wanderath beschränkt sich auf die Parzelle Flur 17 Nr. 2/23.

Dieses Grundstück wird mit der Bezeichnung Wanderath „Am Buchholz 34“ **nur durch eine reine Schmutzwasserleitung** abwassermäßig entsorgt. Niederschlagswasser ist seit Beginn der Kanalisation breitflächig über die belebte Bodenoberzone einer Versickerung zuzuführen.

(Einleitungsverbot)

An dieser Form der Abwasserbeseitigung kann sich auch durch diesen neuen Bebauungsplan keine Veränderung ergeben, d.h. **das ausgesprochene Verbot für die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation mangels vorhandener öffentlicher Niederschlagswasseranlagen bleibt bestehen.**

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich aus der Erstellung des Bebauungsplanes folgende beitragsrechtliche Konsequenzen ergeben:

Das Grundstück der Firma Innogy SE, Trier galt **bisher als Grundstück im unbeplanten Innenbereich** der Ortslage Baar-Wanderath und unterlag als solches den Vorgaben nach der Entgeltsatzung Abwasserbeseitigung insofern, dass eine satzungsmäßige Tiefenbegrenzung von 50 m anzusetzen war, zzgl. von Zuschlägen für dahinter befindliche und an die Schmutzwasserbeseitigung tatsächlich angeschlossene Flächen von Anlagen oder Gebäudeteilen.

Mit der Überführung in einen Bebauungsplan **gilt diese Parzelle als überplant** nach § 5 Abs. 1 i. V. m. Abs. 3 Ziffer 1 der Entgeltsatzung Abwasserbeseitigung vom 24.07.2015.

Danach ist **in beplanten Gebieten die beplante Grundstücksfläche als Maßstab für die Schmutzwasserbeseitigung und entsprechenden Zuschlägen für Vollgeschosse** heranzuziehen.

Nach der Begründung vom Bebauungsplan auf Seite 15 setzt sich der Geltungsbe-  
reich mit insgesamt 37.224 qm zusammen aus

- privaten Grünflächen mit 22.507 qm, die mangels einer baulichen Nutzbarkeit der Beitragspflicht nicht unterliegen, und
- aus dem eigentlichen Sondergebiet Hotel- und Kongresszentrum mit 14. 717 qm.

Diese Grundstücksfläche wird in Zukunft mit Vollgeschosszuschlägen der Veranlagung zu wiederkehrenden Beiträgen der Schmutzwasserbeseitigung zugrunde gelegt und wird zu einer deutlichen Erhöhung der laufenden Zahlungen führen. Dies insoweit nur nachrichtlich hinsichtlich der beitragsrechtlichen Konsequenzen aus der Überplanung.

#### **Gestaltungsvorschlag für den ausgewiesenen privaten Grünflächenbereich:**

Der Verlust an biologischer Vielfalt rückt immer stärker in das Bewusstsein der Bevölkerung. Die Bestände an Insekten und in der Folge auch an Vögeln sind stark zurückgegangen.

Niemand weiß besser um die Herausforderung und Probleme des Naturschutzes auf kommunaler Ebene als die Kommunen selbst.

Daher ist die Verbandsgemeinde Vordereifel in einem **ersten Schritt** dem Bündnis „Kommunen für biologische Vielfalt e.V.“ beigetreten.

#### **Wichtigstes Ziel des Bündnisses ist der Schutz und die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt.**

Diese ausgewiesenen Grünflächen würden sich durch entsprechende Umgestaltung eignen, um dem Thema der „bienenfreundlichen Verbandsgemeinde“ näher zu treten und hier eine Blumenwiese als absolute ökologische Aufwertung dieses Bereiches anzulegen.

Dies könnte auch als Beitrag zur Ausweisung von Ausgleichsflächen gewertet werden.

#### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Art der Niederschlagswasserbewirtschaftung bleibt unverändert. Vorsichtshalber wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der darauf aufmerksam macht, dass keine Anschlussmöglichkeit für Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation besteht.

Die Ortsgemeinde ist sich der Beitragspflicht nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bewusst. Der Eigentümer wird hierüber informiert.

Die grünordnerischen Festsetzungen bzw. die Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft richten sich nach der Umsetzbarkeit der Maßnahmen in Verbindung mit der derzeitigen Nutzung des Plangebietes. So macht es z.B. keinen Sinn eine Blumenwiese im Bebauungsplan festzusetzen, wenn die Freiflächen im Plangebiet zum Großteil aus Wald bestehen und die verbleibenden Grünflächen durch die Gäste des Hotels und Kongresszentrums genutzt werden. Dieser Teil der Stellungnahme wird daher zurückgewiesen.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird um einen Hinweis zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ergänzt. Es wird keine Blumenwiese festgesetzt.

#### **etwaige Anträge etc.:**

#### **Abstimmungsergebnis**

Ja-Stimmen

12

---

Nein-Stimmen	0
Stimmenthaltungen	0
Ausschluss wegen Sonderinteresse	0

## 5 Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V. vom 23.04.2019

### Stellungnahme:

nach eingehender Prüfung durch unseren ehrenamtlichen Mitarbeiter vor Ort können wir Ihnen mitteilen, dass gegen die im Betreff genannte Maßnahme seitens des Landesjagdverbandes Rheinland-Pfalz keine grundlegenden Bedenken bestehen, wenn die zeitnahe Realisierung der erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet wird.

### Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch die Umstellung auf das Regelverfahren werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese befinden sich auf dem Gelände des Hotels und Kongresszentrums und werden vom Eigentümer/Betreiber umgesetzt. Die Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Planinhalte aus. Daher ist **kein Beschluss** erforderlich.

## 6 Landesamt für Geologie und Bergbau vom 24.05.2019

### Stellungnahme:

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

#### **Bergbau / Altbergbau:**

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Hotel und Kongresszentrum Wanderath" im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Landwehr" liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen unserer Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor.

In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen

Sollten Sie bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen.

#### **Boden und Baugrund**

##### **- allgemein:**

Der Hinweis auf die einschlägigen Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter 2.2

werden fachlich bestätigt. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

**- mineralische Rohstoffe:**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

**- Radonprognose:**

In dem Plangebiet liegen dem LGB zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen zu Bergbau/Altbergbau, Boden und Baugrund allgemein und mineralische Rohstoffe sowie zur Radonprognose wirken sich nicht auf die Planinhalte aus. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

**7 Wasserversorgungszweckverband „Maifeld-Eifel“ vom 28.05.2019**

**Stellungnahme:**

mit Schreiben vom 08.04.2019 hatten Sie uns zu der o. g. Bauleitplanung beteiligt. Vom Wasserversorgungszweckverband Maifeld-Eifel werden gegen die Bauleitplanung „Sondergebiet Hotel und Kongresszentrum Wanderath“ im Ortsteil Wanderath keine Anregungen vorgebracht.

Das Plangebiet ist über die vorhandene Ortsrohrleitung in der Straße „Am Buchholz“ mit Trink- und Löschwasser mit 13,4 l/s über mindestens 2 Stunden erschlossen. Ein darüber hinausgehender Bedarf ist über das öffentliche Trinkwassernetz nicht möglich. Sofern ein höherer Löschwasserbedarf leitungsgebunden sichergestellt werden soll, ist die Erschließung mit Löschwasser nicht sichergestellt.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme, insbesondere die Löschwasserlieferleistung von 13,4 l/s über mindestens 2 Stunden, wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen wirken sich nicht auf die Planinhalte aus. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

**8 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – Bauleitplanung vom 14.05.2019**

**Stellungnahme:**

aus planungsrechtlicher Sicht teilen wir Folgendes mit:

1. Unter der Tz. 1.1, Seite 1 der Festsetzungen werden -unter Anderem- die „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ als allgemein zulässige Nutzungen festgelegt. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, welche Nutzungen unter den „medizinischen Einrichtungen“ und den „Anlagen für Veranstaltungen“ gemeint sind, wenn sie explizit aufgeführt worden sind, obwohl sie eigentlich unter dem Punkt „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ zu subsummieren wären. In der Begründung sind diesbezüglich keine Aussagen erhalten. Die Festsetzung soll überprüft werden.

2. Die Tz. 1.3, Seite 1 der Festsetzungen soll im Hinblick auf die Zulässigkeit der Garagen und Stellplätze überprüft werden. Es wird empfohlen diese nur im Zusammen-

hang mit den im Baugebiet vorgesehenen Hauptnutzungen zuzulassen. Siehe auch Begründung Pkt. 2.4, letzter Satz. Nach derzeit vorgesehener Reglementierung sind auch Hauptnutzung – unabhängige Garagen und Stellplätze zulässig. Daher sollte auch die Aussage in der Begründung unter Pkt. 2.2, Seite 7, Abs. 3 überprüft werden. Darüber hinaus wird unter der Tz. 1.3, Seite 1 der Festsetzungen die Zulässigkeit von Nebenanlagen doppelt reglementiert. Überprüfung ist erforderlich.

3. Der letzte Satz der Tz. 1.4, Seite 2 der Festsetzungen stellt eine Ausnahmeregelung im Sinne des § 31 Abs.1 BauGB dar. Diese Rechtsgrundlage soll in der Überschrift der Textziffer ergänzt werden. Der Umfang dieser Ausnahme ist noch zu bestimmen.

4. Unter Pkt. 1.2, auf Seite 3, im Absatz 1, vorletzter Satz der Begründung genannte Rechtsgrundlage soll überprüft werden. Gemäß dem Anschreiben und der Beschlüsse handelt es sich hier um § 4 Abs. 2 BauGB anstatt § 4 Abs. 1 BauGB.

5. Die unter Pkt. 1.3, Seite 3 und Pkt. 2.2, Seite 7 der Begründung dargelegte, geplante Art der Nutzungen sowie die Gründe für das Erfordernis der Planung sollen konkretisiert werden.

6. Die Aussage der Begründung, Seite 8, Pkt. 2.1 sollte, im Hinblick auf die getroffene Erhaltungsfestsetzung der Tz. 1.4 und unter Beachtung der Ausführungen der Begründung, Pkt.3.2, modifiziert werden.

7. In Anbetracht der Tatsache, dass in der direkten Nachbarschaft ein allgemeines Wohngebiet vorhanden ist, das Bebauungsplanverfahren der Ermittlung und der Klärung der vorhandenen Problematiken dient, ist die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den benachbarten Nutzungen zu untersuchen, darzulegen und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen festzusetzen.

### **Würdigung:**

#### Zu 1.:

Die Medizinischen Einrichtungen und Anlagen für Veranstaltungen werden klarstellend in der Festsetzung aufgeführt. Damit soll deutlich herausgestellt werden, dass diese Einrichtung bzw. Anlagen in jedem Fall zulässig sind, auch wenn im Planvollzug diese Einrichtungen evtl. nicht unbedingt den Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugerechnet werden. Die Aufzählung der medizinischen Einrichtungen und Anlagen für Veranstaltungen erfolgt daher vorsichtshalber, um eventuelle Interpretationsspielräume, die erst nach Jahrzehnten auftreten können, im Vorfeld zu vermeiden. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.

#### Zu 2.:

Die Festsetzung und auch die Begründung wird entsprechend der Anregung der Kreisverwaltung so angepasst, dass nur Garagen und Stellplätze, die dem Hotel und Kongresszentrum dienen, zulässig sind. Der Anregung wird gefolgt.

#### Zu 3.:

Die Festsetzung wird um die Rechtsgrundlage der Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB) ergänzt. Der Anregung wird gefolgt.

#### Zu 4.:

Bedingt durch die Umstellung des Bauleitplanverfahrens vom beschleunigten Verfahren auf das Regelverfahren wird das komplette Kapitel in der Begründung überarbeitet. Der Anregung wird gefolgt.

Zu 5.:

Die Inhalte der genannten Kapitel der Begründung werden ausführlicher formuliert. Der Anregung wird gefolgt.

Zu 6.:

Die Inhalte der genannten Kapitel der Begründung werden modifiziert. Der Anregung wird gefolgt.

Zu 7.:

Ein Schalltechnisches Gutachten wurde erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass das Hotel und Kongresszentrum incl. Grillkote, unter Beachtung der in dem Schalltechnisches Gutachten vorgeschlagenen schallmindernden Maßnahmen, verträglich mit den benachbarten Nutzungen sind. Die Begründung wird entsprechend ergänzt und das Gutachten Anlage der Begründung. Der Anregung wurde gefolgt.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden, wie in der Würdigung jeweils beschrieben, in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet.

**etwaige Anträge etc.:**

**Abstimmungsergebnis**

Ja-Stimmen	12
Nein-Stimmen	0
Stimmenthaltungen	0
Ausschluss wegen Sonderinteresse	0

## 9 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – Straßenverkehrsbehörde vom 07.05.2019

### Stellungnahme:

gegen die o.g. geplante Änderung in der Ortsgemeinde Wanderath bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Sofern jedoch geplant sein sollte aufgrund dieser Maßnahmen die bestehende Verkehrsbeschilderung im außerörtlichen Bereich anzupassen oder zu ändern, ist dies bei uns als zuständige Straßenverkehrsbehörde rechtzeitig vorher zu beantragen.

Ggf. wäre in einem solchen Fall ein Abstimmungstermin zwischen der Verbandsgemeindeverwaltung, uns als Straßenverkehrsbehörde, der zuständigen Polizeiinspektion Mayen sowie dem Straßenbaulastträger ratsam.

### Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft den Planvollzug. Sofern die Beschilderung im außerörtlichen Bereich angepasst werden soll, wird eine Abstimmung mit den betroffenen Behörden vorgenommen. Die Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Planinhalte aus. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

## 10 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – Brandschutzdienststelle vom 25.04.2019

### Stellungnahme:

**gegen o.a. Bauleitplan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:**

1. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.). Als ausreichend wird eine Wassermenge von mindestens 1600 /min. über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden:

- An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gem. DIN 3221 bzw. DIN 3222,
- Löschwasserteiche gem. DIN 14210,
- Löschwasserbrunnen gem. DIN 14220 (mind. Kennzahl 800),
- große unterirdische Löschwasserbehälter gem. DIN 14230, oder
- offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen gem. DIN 14210.

- 2 Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach dem Arbeitsblatt W 400-1 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen.

Als ausreichend wird in der Regel ein Abstand von 150 m angesehen.

### Würdigung:

### Zu 1.:

Die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle nimmt als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Löschwasserlieferleistung die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung des Bebauungsplans und nicht, wie bisher, das konkrete Objekt. Nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes ist ab einer Geschossflächenzahl (GFZ) größer als 0,7 oder mehr als 3 Vollgeschossen eine Löschwasserlieferleistung von 1600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Der Grundschutz, d.h. die Löschwasserlieferleistung, die vom Wasserversorger zur Verfügung zu stellen ist, liegt bei 800 l/min. Dabei ist es ausreichend, wenn eines der beiden Kriterien (GFZ oder Vollgeschosse) überschritten wird, damit eine Löschwasserlieferleistung von dem Doppelten des Grundschatzes erforderlich wird.

Im Bebauungsplan waren weder eine GFZ noch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Daher musste die Brandschutzdienststelle davon ausgehen, dass zumindest eines der beiden Kriterien überschritten werden könnte.

In dem Bebauungsplanentwurf für die Offenlage wird nun eine GFZ von 0,7 und maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt. Das Hotel- und Kongresszentrum hält diese Maße der baulichen Nutzung ein. Mit dieser Festsetzung ist aus klargelegt, dass nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes eine Löschwasserlieferleistung von 800l/min ausreicht.

### Zu 2.:

Die Lage und der Abstand der Hydranten untereinander werden durch den Bebauungsplan nicht verändert.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. im Bebauungsplan wird eine GFZ von 0,7 und maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt.

### **etwaige Anträge etc.:**

#### **Abstimmungsergebnis**

Ja-Stimmen	12
Nein-Stimmen	0
Stimmenthaltungen	0
Ausschluss wegen Sonderinteresse	0

### **Beschluss:**

Der Rat beschließt die Vertreterin des Büros Fassbender - Weber zu diesem Punkt der Tagesordnung gem. § 35 Abs. 2 GemO zu hören.

Dipl.-Ing. Annette Weber hat die Beschlussempfehlungen in der Sitzung vorgetragen, erläutert und gestellte Fragen eingehend beantwortet.

Die einzelnen Vorschläge des Büros ergeben sich aus der Anlage 1.

Hier sind auch die Einzelbeschlüsse des Rates ersichtlich.

**Abstimmungsergebnis:**

<b>Ja</b>	12
<b>Nein</b>	0
<b>Enthaltung</b>	0
<b>Befangenheit</b>	0

**1.2 Bebauungsplans „Sondergebiet Hotel und Kongresszentrum Wanderath“  
im Ortsteil Wanderath  
1.2 Umstellung des Verfahrens vom beschleunigten Verfahren nach § 13a  
BauGB auf das Regelverfahren  
Vorlage: 007/136/2020**

---

**Sachverhalt:**

Eine Überprüfung der Verfahrensregelungen hat ergeben, dass im vorliegenden Fall die Bestimmungen des Regelverfahrens nach dem BauGB greifen. Daher ist die Umstellung des Verfahrens vom bisherigen beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB auf das Regelverfahren nach den §§ 1 ff BauGB zu empfehlen

Der Ortsgemeinderat wird um entsprechende Beratung und Beschlussfassung gebeten.

**Beschluss:**

Nach verfahrensrechtlicher Prüfung kommt der Ortsgemeinderat zu dem Ergebnis, dass das Bauleitplanverfahren vom beschleunigten Verfahren auf das Regelverfahren umzustellen ist.

Daher sind die Bestimmungen des Regelverfahrens zukünftig anzuwenden.

Im Vorgriff darauf hat das Planungsbüro bereits einen Umweltbericht erstellt, der der Begründung beizufügen ist.

**Abstimmungsergebnis:**

<b>Ja</b>	12
<b>Nein</b>	0

<b>Enthaltung</b>	0
<b>Befangenheit</b>	0

### **1.3 Bebauungsplans „Sondergebiet Hotel und Kongresszentrum Wanderath“ im Ortsteil Wanderath**

#### **1.3 Beschluss zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

**Vorlage: 007/137/2020**

---

#### **Sachverhalt:**

Nachdem der Ortsgemeinderat über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen hat und die Umstellung des Verfahrens beschlossen hat, ist nunmehr über das weitere Aufstellungsverfahren zu entscheiden,

#### **Beschluss:**

Der Ortsgemeinderat beschließt für den durch die unter den beiden vorangegangenen Tagesordnungspunkten gefassten Einzelbeschlüsse geänderten Entwurf die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Verwaltung wird mit der Durchführung der Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB beauftragt.

Dabei wird bestimmt, dass der geänderte Entwurf für die Dauer von mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen ist – Auslegungsbeschluss -. Dies ist in der Heimat- und Bürgerzeitung „Unsere Vordereifel“ für den Bereich der Verbandsgemeinde Vordereifel öffentlich bekannt zu machen und ins Internet der Verbandsgemeinde einzustellen.

Ebenso wird die Verwaltung damit beauftragt, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 soll dabei mindestens 30 Tage betragen.

Die Entwurfsunterlagen für die Beteiligungsverfahren sind als Anlagen Nrn. 1 – 3.2 beigefügt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

<b>Ja</b>	12
-----------	----

<b>Nein</b>	0
<b>Enthaltung</b>	0
<b>Befangenheit</b>	0

## **2 Errichtung eines Wohngebäudes**

**Vorlage: 007/133/2020**

---

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ortsgemeinderat beschließt, zum Bauantrag auf Errichtung eines Wohngebäudes / Einfamilienhauses in Baar-Büchel, Gartenstraße 2, Flur 4, Flurstück 54, das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB zu erteilen.

### **Abstimmungsergebnis:**

<b>Ja</b>	12
<b>Nein</b>	0
<b>Enthaltung</b>	0
<b>Befangenheit</b>	0

## **3 Beratung der Straßenplanung für die Erschließung des Blumenweges im Ortsteil Wanderath**

**Vorlage: 007/132/2020**

---

### **Beschluss:**

1. Der Ortsgemeinderat beschließt, die Erschließung des Blumenweges gemäß der in den Anlagen aufgeführten Planunterlagen ausführen zu lassen und beauftragt das Ingenieurbüro IBS-Ingenieure GbR die Ausführungsplanung fertigzustellen.
2. Der Ortsgemeinderat beschließt, die Erschließung des Blumenweges so schnell als möglich auszuschreiben.
3. Der Ortsgemeinderat beschließt, den Baufirmen für die Ausführung der Baumaßnahme ein größeres Baufenster einzuräumen. Die Baumaßnahme ist bis spätestens Ende Juni 2021 in der vorgegebenen Bauzeit fertigzustellen.

### Abstimmungsergebnis:

<b>Ja</b>	12
<b>Nein</b>	0
<b>Enthaltung</b>	0
<b>Befangenheit</b>	0

#### **4 Widmung der Straße "Blumenweg", unteres Teilstück, Ortsteil Wanderath, Ortsgemeinde Baar Vorlage: 007/134/2020**

---

##### Sachverhalt:

Ratmitglied Markus Schlich nimmt an der Abstimmung zu diesem TOP nicht teil. Er verlässt den Sitzungstisch.

Die Ortsgemeinde Baar beabsichtigt, das bestehende, untere Teilstück der Straße „**Blumenweg**“, Flur 12, Parzelle Nr. 31/1, Ortsteil Wanderath, Ortsgemeinde Baar, zu widmen.

"Öffentlich" ist eine Erschließungsanlage, wenn sie für die Benutzung durch die in Frage kommende Allgemeinheit gesichert zur Verfügung steht.

Die Möglichkeit, mit der die Gemeinde eine Erschließungsanlage der Allgemeinheit zur Benutzung zur Verfügung stellt, ist eine **Widmung**.

Die Form und der Inhalt der Widmung richten sich nach dem Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273) in seiner derzeit gültigen Fassung.

Um das bestehende, untere Teilstück der Straße „**Blumenweg**“, Flur 12, Parzelle Nr. 31/1, Ortsteil Wanderath, Ortsgemeinde Baar, als öffentliche Verkehrsanlage zu widmen und somit der Allgemeinheit zur Benutzung zur Verfügung zu stellen, hat der Ortsgemeinderat einen Beschluss entsprechend dem vorstehenden Beschlussvorschlag zu fassen.

Damit diese Widmung Gültigkeit erlangt, muss abschließend der gefasste Widmungsbeschluss öffentlich bekanntgemacht werden.

##### Beschluss:

Der Ortsgemeinderat Baar beschließt, die Straße „**Blumenweg**“, unteres Teilstück, Flur 12, Parzelle Nr. 31/1 im Ortsteil Wanderath, Ortsgemeinde Baar, **als öffentliche Straße** entsprechend § 36 des LStrG Rheinland-Pfalz **förmlich zu widmen**.

Nicht befestigte Wegeränder werden hierdurch ebenfalls mit gewidmet.

Durch diese Widmung erhält diese hergestellte Gemeindestraße die Eigenschaft einer **öffentlichen Straße** im Sinne des § 2 LStrG.

Der Gebrauch der Straße ist nach § 34 LStrG jedermann im Rahmen dieser Widmung und der Verkehrsvorschriften gestattet (Gemeingebrauch). Die Straße ist entsprechend ihrer Verkehrsbedeutung eine Gemeindestraße, die überwiegend dem örtlichen Verkehr dient (§ 3 Ziffer 3a LStrG).

Die zu widmende Verkehrsfläche ist auf den beiliegenden Lageplänen farblich dargestellt. Träger der Baulast ist nach § 14LStrG die Ortsgemeinde Baar.

Die Verbandsgemeindeverwaltung wird beauftragt, die erfolgte Widmung öffentlich bekannt zu machen.

### **Abstimmungsergebnis:**

<b>Ja</b>	11
<b>Nein</b>	0
<b>Enthaltung</b>	0
<b>Befangenheit</b>	1

## **5 Einwohnerfragestunde**

---

Aus der Mitte der Zuhörer wird vorgetragen, dass von einer Bürgerin aus dem Ortsteil Baar-Oberbaar, Gemeindewege mit eingezäunt würden. Dies stelle eine Gefahr für Radfahrer dar. Weiterhin wird sich darüber beschwert, dass auf der landwirtschaftlichen Stallfläche in der Nähe des Funkmastes Oberbaar vermutlich nicht genehmigte Aufschüttungen und die Ablagerung von Betonteilen vorgenommen wurden.

## **6 Mitteilungen**

---

Ortsbürgermeister Heribert Hänzgen teilt mit, dass mit dem Bau des Feuerwehrgerätehauses in Baar-Oberbaar begonnen wurde.

---

Vorsitzende(r)

---

Schriftführer(in)