

<b>TOP</b>	<b>16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Vordereifel zur Ausweisung einer Sonderbaufläche „Zeltplatz„ in Kottenheim - Beratung Beschlussfassung über den Planänderungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB</b>
------------	---

Verfasser: Hans-Paul Wagner  
Bearbeiter: Hans-Paul Wagner  
Fachbereich: Fachbereich 2

Datum:  
04.11.2020

Aktenzeichen:

Telefon-Nr.:  
02651/8009-47

<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Termin</b>	<b>Beschlussart</b>
Bau- und Planungs- sowie Struktur- und Umweltausschuss	öffentlich		Vorberatung
Verbandsgemeinderat	öffentlich	09.03.2021	Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

Der Verbandsgemeinderat fasst folgenden Beschlüsse:

„Der Verbandsgemeinderat beschließt die Aufstellung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung einer Sonderbaufläche (SO) mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ einschließlich der erforderlichen Zuwegung von der K 20 aus.

Der Geltungsbereich der 16. Änderung ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung (Anlage Nr. 1), die Bestandteil dieser Beschlussfassung ist.

Bürgermeister Schomisch wird mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB zur vollständigen Kostenübernahme mit den Vorhabenträger beauftragt (gem. Vorentwurf laut Anlage Nr. 3 ), auch wenn bislang noch keine Honorarermittlung eines Büros vorliegt!

Die Verwaltung wird beauftragt, den Planänderungsbeschluss nach § 2 Abs. 1, Satz 2 BauGB in der Heimat- und Bürgerzeitung „Unsere Vordereifel“ für den Bereich der Verbandsgemeinde Vordereifel erst dann öffentlich bekannt zu machen, wenn der städtebauliche Vertrag zur vollständigen Kostenübernahme rechtsgültig mit dem Vorhabenträger abgeschlossen ist.“

**Etwaige Anträge:**

**Beschluss:**

<b>Abstimmungsergebnis:</b>						
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ein- stimmig	Mit Stimmenmehrheit				Laut Beschlussvor- schlag	Abweichender Beschluss

**Sachverhalt:**

**Antrag der Ortsgemeinde Kottenheim auf Änderung des Flächennutzungsplanes vom 02.09.2020:**

Der Ortsgemeinderat von Kottenheim hat in der öffentlichen Sitzung am 02.09.2020 einen Antrag an die Verbandsgemeinde zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ einschließlich der erforderlichen Zuwegung von der K 20 aus, gemäß Anlage Nr. 1 beschlossen, über den die zuständigen Gremien der Verbandsgemeinde Vordereifel zu beraten und zu beschließen hat.

Dem Antrag der Ortsgemeinde Kottenheim liegt folgender Sachverhalt zu Grunde:

**Sachverhalt:**

Grund für den Antrag der Ortsgemeinde ist das Vorhaben einer Privatperson. Diese plant auf dem ihr gehörenden Grundstück, Gemarkung Kottenheim, Flur 12, Nr. 4/9, im Bereich Winnfeld Rampe, einen „Naturzeltplatz“ zu errichten. Die Ortsgemeinde will dieses Vorhaben nachdrücklich unterstützen!

Das in Rede stehende Grundstück liegt im Außenbereich; einschlägig ist daher § 35 BauGB.

Der betreffende Auszug aus dem derzeit geltenden Flächennutzungsplan (FNP) ist beigelegt (Anlage Nr. 2). Der Bereich ist **als „Forstfläche mit überwiegend Laubholzanteil“** dargestellt.

Der FB 2 hatte im Vorfeld mit der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz folgendes festgestellt:

Bei einem Zeltplatz handelt es sich um keine im Außenbereich privilegierte Nutzung im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB.

Nach den Bestimmungen des § 35 Abs. 2 BauGB kann dieser nicht zugestimmt werden, auch wenn der Flächennutzungsplan entsprechende Darstellung von Flächen (Sondergebiet z. B. „Zeltplatz“) aufweisen würde, denn der öffentliche Belang des § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB (Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung) ist beeinträchtigt.

In Anbetracht der Tatsache, dass die Darstellung der Sonderbaufläche ohnehin im Rahmen einer Bauleitplanung zu konkretisieren ist und die Anforderungen an die Beschaffenheit und Ausstattung der Zeltplätze in der Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze Rheinland-Pfalz vom 18.09.1984 in der Fassung vom 08.08.2017 (s. Anlage Nr. 2) genau vorgeschrieben und umzusetzen ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan) erforderlich.

Der Ortsgemeinderat hat am 02.09.2020 den Grundsatzbeschluss gefasst, einen Bebauungsplan hierfür aufzustellen, wenn dies planungsrechtlich möglich ist und sich der Vorhabenträger vorher vertraglich verpflichtet, sämtliche Kosten hierfür zu übernehmen.

Ob die Änderung des FNP Aussicht auf Erfolg hat, hängt überwiegend von den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ab.

Es bleibt auch darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan-Ebene und Bebauungsplan-Ebene) die Angabe und Analyse von Alternativstandorten erforderlich sein wird.

Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass der FNP durch die VG mittels der Verfahren nach dem BauGB fortzuschreiben wäre und ein Bebauungsplan durch die Ortsgemeinde durch die Verfahren nach dem BauGB aufzustellen und als Satzung zu beschließen wäre.

Liegt beides vor, kann eine Baugenehmigung erteilt werden.

### **Änderung der Bauleitpläne:**

Auf Wunsch der Ortsgemeinde Kottenheim soll zunächst das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan in Gang gesetzt werden, um die in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB eingehenden Stellungnahmen abzuwarten.

Wie in anderen, vergleichbaren Fällen sollte die Verbandsgemeinde mit dem Vorhabenträger einen Kostenübernahmevertrag nach § 11 BauGB vorher abschließen. Der Fachbereich 2 hat vorab einen Vorentwurf erarbeitet, der als Anlage Nr. 3 beigelegt ist.

Sollte sich im Verlaufe des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes herausstellen, dass die Darstellung der Sonderbaufläche planungsrechtlich keinen unüberwindbaren Hürden begegnet, beabsichtigt die Ortsgemeinde, wie bereits erwähnt, mit dem Vorhabenträger die Verfahrenseinleitung für einen Bebauungsplan abzustimmen (ob als klassischer Angebotsbebauungsplan mit Kostenübernahmever-

trag nach § 11 BauGB oder vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB soll zu gegebener Zeit zwischen beiden geklärt werden)

Die Gremien werden um Beratung und Beschlussfassung gebeten.

Hinweis: Eine Honoraranfrage an die Büros Fassbender-Weber und Karst Ingenieure ist bislang ohne Antwort geblieben!

<b>Finanzielle Auswirkungen?</b>				
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein (Sämtliche Kosten sollen vom Vorhabenträger übernommen werden!)				
<b>Veranschlagung</b>				
<input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt 20	<input type="checkbox"/> Finanzhaushalt 20	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, mit €	Buchungsstelle:

**Anlagen:**

- Anlage Nr. 1. - Plangebiet
- Anlage Nr. 2 - Auszug FNP
- Anlage Nr. 3 - Vorentwurf Ingenieurvertrag