

**Ortsgemeinde Baar**

**Vorlage Nr. 007/188/2021**

**Beschlussvorlage**

<b>TOP</b>	<b>Bebauungsplan für das Teilgebiet "Sondergebiet Hotel- und Kongresszentrum Wanderath", Ortsteil Wanderath .1 Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen der Verfahren nach §§ 2 Abs. 2 , 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen</b>
------------	---

Verfasser: Hans-Paul Wagner Bearbeiter: Hans-Paul Wagner Fachbereich: Fachbereich 2	
Datum: 25.06.2021	Aktenzeichen:
Telefon-Nr.: 02651/8009-47	

<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Termin</b>	<b>Beschlussart</b>
Ortsgemeinderat	öffentlich	13.07.2021	Entscheidung

**Beschluss:**

**Sachverhalt**

An der Beratung und Beschlussfassung nehmen die nachfolgend genannten Ratsmitglieder aufgrund von Ausschließungsgründen nach § 22 GemO nicht teil:

---

Sie verlassen den Sitzungstisch und nehmen in dem für die Zuhörer bestimmten Raumteil Platz.

Der Ortsgemeinderat beschließt, Frau Anette Weber vom Planungsbüro Fassbender-Weber zu diesem Punkt beratend hinzuzuziehen.

Der Ortsgemeinderat von Baar hatte in der öffentlichen Sitzung am 22.06.2020 über die Stellungnahmen beraten und beschlossen.

Dabei wurde das bisherige Verfahren umgestellt auf das sogenannte Regelverfahren.

Die Verwaltung wurde nach Überarbeitung der Planunterlagen durch das Büro Fassbender – Weber mit der Durchführung der Verfahren nach §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Bekanntmachung in der Heimat- und Bürgerzeit „Unsere Vordereifel“ Ausgabe Nr. am 12.11.2020. Der Öffentlichkeit wurde dabei Gelegenheit zur Stellungnahme vom 20.11.2020 bis 04.01.2021 gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 09.11.2020 an der Aufstellung der Planung beteiligt. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme vom 20.11.2020 bis zum 04.01.2021 gegeben.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen:

Rhein-Main-Transportgesellschaft  
Landesaktionsgemeinschaft Natur- und Umwelt  
IHK Koblenz  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr  
LBB Niederlassung Koblenz  
Handwerkskammer Koblenz  
Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz  
Deutscher Wetterdienst Offenbach  
Deutsche Telekom Technik GmbH, Mayen  
Deutsche Flugsicherung  
Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz

Folgende Stellungnahmen aus den o. g. Beteiligungsverfahren sind durch die Ortsgemeinde zu würdigen und abzuwägen.

1. Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 02.01.2021 und vom 13.05.2019
2. Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 16.12.2010
3. PLEdoc, Essen
4. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz
  - Fachreferat Bauleitplanung
  - Fachreferat Naturschutz, Wasserwirtschaft zu Naturschutz
  - Fachreferat Naturschutz, Wasserwirtschaft zu Wasserwirtschaft
5. Kreisverwaltung Gesundheitsamt Mayen
6. Deutscher Wetterdienst vom 14.12.2020
7. Landesjagdverband vom 08.12.2020
8. Deutsche Bahn AG vom 20.11.2020
9. WVZ Maifeld-Eifel

## **Planerfordernis**

Konkreter Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans ist eine geplante Erweiterung des Angebotes für die Gäste des Hotels und Kongresszentrums, durch die Errichtung einer Grillkota. Diese soll südlich der Gebäude errichtet und von Gästen des Hotel- und Kongresszentrums genutzt werden. Durch das Erfordernis hierfür einen Bebauungsplan aufzustellen, soll gleichzeitig die Bestandsnutzung bauplanungsrechtlich gesichert und auf die vorhandene Nutzung beschränkt werden.

## **Verfahrensverlauf**

Der Rat der Ortsgemeinde Baar hat in seiner Sitzung am 27.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Hotel und Kongresszentrum Wanderath“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen und dem Vorentwurf des Bebauungsplans zugestimmt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Ausgabe 11.04.2019 im Mitteilungsblatt „Unsere Vordereifel“ bekannt gemacht.

Vom 23.04.2019 bis 27.05.2019 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Begründung standen auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Vordereifel als pdf-Datei und im Originalformat zur Einsichtnahme und zum Herunterladen bereit.

Die von der Planung betroffenen Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.04.2019 aufgefordert eine Stellungnahme zum Verfahren abzugeben.

Aufgrund erlangter Kenntnisse durch die frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt und am 22.06.2020 die Umstellung der Bauleitplanung vom beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf das Regelverfahren beschlossen. Über die Stellungnahmen beriet der Ortsgemeinderat am 11.06.2020 und stimmte dem Bebauungsplanentwurf zu.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Ausgabe 12.11.2020 im Mitteilungsblatt „Unsere Vordereifel“ bekannt gemacht.

Vom 20.11.2020 bis 04.01.2021 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen, die Begründung mit Biotopkartierung und das Schalltechnische Gutachten standen auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Vordereifel als pdf-Datei und im Originalformat zur Einsichtnahme und zum Herunterladen bereit.

Die von der Planung betroffenen Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.11.2020 aufgefordert eine Stellungnahme zum Verfahren abzugeben.

Das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens wird nachstehend dokumentiert. Die Inhalte der Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit werden wörtlich wiedergegeben. Soweit es datenschutzrechtliche Gründe erfordern, wurde eine Änderung oder Kürzung insbesondere um personenbezogene Angaben (z.B. um Namen privater Dritter, Anschriften) vorgenommen; geänderte oder gekürzte Passagen sind gekennzeichnet.

## **Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

*(Anmerkung: Personenbezogene Daten wurden aus den Stellungnahmen entfernt)*

### **1.) Stellungnahme vom 02.01.2021 und vom 13.05.2019**

*(Anmerkung: Da sich die Stellungnahmen von 02.01.2021 zum Großteil auf die Würdigung der Stellungnahme vom 13.05.2019 bezieht, wird die Stellungnahme vom 13.05.2019 hier ebenfalls nochmal wiedergegeben und unten stehend nochmals gewürdigt.)*

#### ***Inhalt der Stellungnahme vom 02.01.2021:***

„Ich wünsche Ihnen ein Frohes Neues Jahr und bedanke mich für Ihr Schreiben vom 09.11.2020 und der Beteiligung an dem Verfahren.

Die Beschlussfassung der Ortsgemeinde Baar kann juristisch nicht nachvollzogen werden, da zu den Punkten 1 bis 4 und 6 bis 17 die Angabe der jeweiligen gesetzlichen Grundlage - auf Basis derer der Ortsgemeinderat die Inhalte erwogen hat - nicht zur Verfügung gestellt wurde.

Eine Erwägung, auf Basis der gesetzlichen Grundlagen, ist erforderlich.

Aus diesem Grund wird das Ergebnis der Beschlussfassung der Ortsgemeinde Baar vom 22.06.2020 zu den o.g. Punkten 1 bis 4 und 6 bis 17 zurückgewiesen.

Die materielle Rechtmäßigkeit des Ratsbeschlusses kann ohne Angabe der jw. gesetzlichen Grundlage nicht nachvollzogen werden.

Zu Punkt 5) Den Ausführungen der Ortsgemeinde Baar ist zu entnehmen, dass es sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht um eine behördlich genehmigte Anlage handelt.

Der Information des Werbeträgers des Hotel- und Kongresszentrum in Wanderath (siehe: <http://docplayer.org/57015490-Hotel-undkongresszentrum-wanderath-the-place-to.meet.html>. Seite 7; Grillkota und Grillplatz im eigenen Wald) nach existiert die Grillkota und der Nutzungsbereich im Außenbereich zur Bewirtung von Gästen bereits seit dem Frühjahr 2019.

Wie ist das im Hinblick auf eine von vornherein korrekte Bauleitplanung seitens der Kommune zu verstehen?

Grundsätzlich ist das gesamte bauplanerische Vorhaben im Hinblick auf die aktuelle wirtschaftliche Situation und die massiven Restriktionen durch die Corona-Pandemie nicht nur für den Sektor Hotel zu bewerten (dauerhafter Leerstand, Insolvenzen etc.), sondern auch im Hinblick auf die Entwicklung im kommunalen finanzwirtschaftlichen Bereich zu reflektieren.

Kaum wagen es derzeit Experten in Wirtschaft, Politik und Gesellschaft eine Prognose abzugeben.

Ich hoffe, Ihnen mit meinen Ausführungen gedient zu haben.“

## **Inhalt der 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 ermöglicht 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.“

## **Würdigung der Ortsgemeinde vom 22.06.2020:**

- 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 entsprechende Ausführungen hierzu ergänzt. Die Gewerbeaufsicht wird im Bebauungsplanverfahren beteiligt. Damit ist dieser Teil der Stellung-

nahme 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 geprägt. 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.

### **Beschlussvorschlag des Büros Fassbender-Weber:**

#### **Würdigung zur Stellungnahme vom 02.01.2021:**

Die Stellungnahme vom 02.01.2021 bemängelt am Anfang, dass zu der Stellungnahme vom 13.05.2019 eine Abwägung vorgenommen wurde, ohne dass darin Rechtsgrundlagen angegeben waren.

Grundsätzlich wird eine Abwägung in einem Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 1 Abs. 7 BauGB vorgenommen. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Der Gemeinde steht dabei ein Abwägungsspielraum zu, in dem sie die unterschiedlichen Belange unterschiedlich stark gewichten darf. Von diesem Abwägungsspielraum hat die Ortsgemeinde Gebrauch gemacht.

Es ist auch nicht nachzuvollziehen, warum die neue Stellungnahme sich gegen das Ergebnis der Abwägung vom 22.06.2020 insbesondere zu den Punkten 6, 7 und 10 ausspricht. Das Ergebnis dieser Punkte war die Umstellung auf das Regelverfahren, d.h. auch Erstellung eines Umweltberichtes und einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die Erstellung eines Schalltechnischen Gutachtens. Folglich spricht sich die neue Stellungnahme gegen die Erweiterung der Abwägungsgrundlagen durch einen Umweltbericht und ein Schalltechnisches Gutachten aus.

Insgesamt erweckt, die Stellungnahme vom 02.01.2021 den Eindruck, als ob das Ergebnis der Gesamtabwägung dem Einwender/der Einwenderin nicht genehm ist, ohne dass sich mit den Gründen aus der Abwägung befasst wurde. Da es sich bei diesem Teil der Stellungnahme um ein generelles Anzweifeln der Rechtmäßigkeit der Abwägung vom 22.06.2020 handelt, kann dieser Teil der Stellungnahme auch generell zurückgewiesen werden. Der Ortsgemeinderat hat sich am 22.06.2020 ausführlich und über die Vorlage dokumentiert mit der Stellungnahme vom 13.05.2019 befasst und die darin genannten Belange gegen andere Belange gerecht abgewogen. Dies zeigt sich schon allein daran, dass einem Teil der einzelnen Punkte aus der Stellungnahme vom 13.05.2019 sehr wohl gefolgt wurde.

Im zweiten Teil der Stellungnahme wird angeführt, dass aus der Abwägung zu Punkt 5 vom 22.06.2020 hervorgehe, dass es sich bei der Grillkote nicht um eine genehmigte Anlage handelt. Die mittlerweile errichtete bauliche Anlage ist als Gebäude genehmigt. Inwiefern die Nutzung des genehmigten Gebäudes im Vorgriff auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan eventuell durch Aufenthalt von Gästen erfolgt ist, ist unabhängig von der Aufstellung dieses Bebauungsplans und dem Verfahren hierfür. Für das vorliegende Bauleitplanverfahren ist die Anmerkung, das Gebäude als Grillkote beworben und genutzt wird nicht von Relevanz.

Zum Abschluss geht die Stellungnahme auf die wirtschaftliche Situation von Hotelbetrieben allgemein ein. Die Ortsgemeinde Baar möchte aufgrund der Auswirkungen der Pandemie besonders die örtlichen Hoteliers und Gastonomen unterstützen. Auf Bundesebene erfolgt dies mit den bekannten Instrumenten, wie Corona Hilfen und Kurzarbeitergeld. Die Ortsgemeinde trägt zur Bewältigung der Pandemieauswirkungen bei, indem sie für den ansässigen Betrieb Planungssicherheit schafft. Der Betrieb einer Grillkote, als Ergänzung des Hotelangebotes wird dazu beitragen können, die wirtschaftlich schwierige Phase besser und schneller überwinden zu können.

### **Abwägungsvorschlag:**

**Die Stellungnahme wird unter Verweis auf die vorstehende Würdigung zurückgewiesen. Die Abwägung vom 22.06.2020 wird nochmals bestätigt. An der Planung wird festgehalten.**

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

<b>Abstimmungsergebnis:</b>						
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ein stimmig	Mit mehrheit	Stimmen-			Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss

## **2.) Stellungnahme vom 16.12.2020 und Mailverkehr**

### **Inhalt der Stellungnahme vom 16.12.2020:**

„Ich beziehe mich auf die Offenlage im Rahmen des sog. Regelverfahrens zu dem o.g. Bauleitverfahren.

Bereits 2019 sollte der in Frage stehende Bereich beplant werden. Seinerzeit wurde der erkennbar rechtswidrige Weg über § 13 a BauGB gewählt. Dabei wurde der Anschein erweckt, dass es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, obwohl auch für Laien unmittelbar erkennbar war, dass das zu beplanende Gebiet in den Außenbereich ausgedehnt werden soll und die Voraussetzungen eine Beplanung auf der Basis von § 13 a BauGB nicht vorlagen.

Schon die seinerzeit ausgelegten Unterlagen enthielten nicht nur grob irreführende Angaben, sondern auch nachweislich falsche Tatsachenbehauptungen. Insbesondere wurde als konkreter Anlass für die Beplanung die geplante Ausweitung des gastronomischen Angebots durch Errichtung einer Grillkota angegeben, obwohl diese zu dem Zeitpunkt bereits bestand und betrieben wurde.

In der Stellungnahme vom 16.5.2019 wurde neben einer Reihe inhaltlicher Punkte insbesondere der unzulässige Verfahrensweg gerügt.

Im Nachgang wurde die Bauleitplanung auf das sog. Regelverfahren umgestellt. Gegenstand der Umstellung der Bauleitplanung ist ein sog. Angebotsbebauungsplan. Im Gegensatz zu einem vorhabenbezogenen Bauungsplan ist dies für den Begünstigten das deutlich vorteilhaftere Verfahren, weil die Gemeinde keinerlei Einwirkungsmöglichkeiten mehr hat, solange sich ein Vorhaben innerhalb der durch die Festsetzungen gesteckten Leitplanken bewegt. (OVG RLP vom 1.8.2016 - 8 B 10637/16).

Vordergründig wird in den Unterlagen zum Verfahren so getan, als ginge es um die Grillkota. Tatsächlich aber geht es darum, zusätzliche künftige Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen, die deutlich über die heute genehmigte Nutzung für den Bestand hinausgehen. Mit dem Angebotsbebauungsplan verzichtet die Gemeinde mithin auf jegliche Einwirkungsmöglichkeiten bei künftigen Nutzungsänderungen, u. a. auch für den Fall, dass diese dem öffentlichen Interesse zuwiderlaufen sollten.

Insbesondere wären nach den vorgesehenen Festlegungen Implizit oder explizit z.B. auch Nutzungen als Bordellbetrieb und vergleichbare Nutzungen, jegliche Form von Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und medizinische Zwecke sowie als Vergnügungsstätten zulässig. Derartige Nutzungen gingen nicht nur deutlich über die heute vorhandene Nutzung hinaus, sondern werden anderen Gemeinden aus den o.g. Gründen zumindest im Rahmen von Angebotsbebauungsplänen ausgeschlossen (s. z.B. Kottenheim, Teilgebiet Wolfskaul, Mitteilungsblatt Vordereifel, Nr. 50/2020).

Im Einzelnen:

Zu den ausgelegten Unterlagen in dem o.g. Verfahren nehme ich ergänzend zu der Stellungnahme vom 16.5.2019 Stellung und rüge wie folgt:

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.

Durch den Bebauungsplan werde ich wie folgt in meinen Rechten verletzt:

- Unverändert falsche Faktendarstellung in der Offenlage
- Unzulässige Gefälligkeitsplanung
- Widerspruch zu den Zielen der Stadtentwicklung

### 1) Unverändert falsche Faktendarstellung in der Offenlage

Die Offenlage soll dazu dienen, der Öffentlichkeit die Möglichkeit zu geben, ihre Vorstellungen hinsichtlich der Planung in das Planaufstellungsverfahren einzubringen und zur Diskussion zu stellen (s. Kommunalbrevier, Planaufstellungsverfahren). Dies setzt voraus, dass die Angaben in den von der Behörde ausgelegten Unterlagen wahrheitsgetreu und zutreffend sind. Das ist nachweislich nicht der Fall. Die interessierte Öffentlichkeit wird von der Verwaltung im Rahmen der Offenlage erneut bewusst falsch informiert.

Im Begründungsteil findet sich u.a. die folgende Abbildung

Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:4.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Luftbilder entnommen aus LANIS)

Bereits im Rahmen des vorangegangenen beschleunigten Verfahrens wurde darauf hingewiesen, dass die Grillkote schon errichtet ist und der Betreiber das entsprechende gastronomische Angebot seit langem bewirbt (Hausbroschüre, S.7). Die nachfolgende Aufnahme zeigt die Grillkote oberhalb der roten Linie im unteren Bildteil.

Quelle: google maps



Hausbroschüre, S. 7



[https://www.facebook.com/pg/wanderath/reviews/?ref=page\\_internal](https://www.facebook.com/pg/wanderath/reviews/?ref=page_internal)

Unter Ziffer 1.3 Planerfordernis und Planungsanlass wird auf S. 3 der Begründung ausgeführt, dass konkreter Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans die Errichtung einer Grillkote ist, mit der das gastronomische Angebot für die Gäste des Hotels und Kongresszentrums erweitert werden soll. Gleichzeitig soll allgemein die Bestandsnutzung bauplanungsrechtlich gesichert und auf die vorhandene Nutzung beschränkt werden. Darüber hinaus gehende Planungen gibt es der Offenlage zufolge nicht.

Mit dem Übergang auf das Regelverfahren hätte man zumindest erwarten dürfen, dass objektiv falsche Informationen in der jetzigen Offenlage berichtigt worden wären. Dass darin unverändert die Planung einer tatsächlich bereits errichteten Grillkote vorgeschoben wird, lässt keinen anderen Schluss zu als den, dass bei zutreffender Beschreibung der Gegebenheiten hier kein Bedarf an Bauland begründet werden kann.

Den Auskünften der Bauverwaltung Vordereifel zufolge ist die vorhandene Grillkote nicht illegal errichtet worden. Dies bedeutet insbesondere auch, dass die den gesamten Bestand betreffenden Festlegungen des Bebauungsplans aufgrund der Bestandskraft der Baugenehmigung materiell ins Leere laufen. Es ist mithin auf diesem Hintergrund auch nicht erkennbar, welche städtebauliche Entwicklung und Ordnung mit der vorliegenden Planung verbunden werden soll.

## 2) Unzulässige Gefälligkeitsplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist eine Bauleitplanung verboten, wenn und soweit sie nicht für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit der Planung werden Festsetzungen nur vorgeschoben, um private Interessen zu befriedigen. Die Planung ist schon deswegen unzulässig, weil es ihr -wie oben dargelegt - unter verschiedenen Gesichtspunkten an der Erforderlichkeit fehlt.

Unabhängig davon handelt es sich um eine verbotene Gefälligkeitsplanung. Unter Ziff. 1.9.1 der Begründung ausgeführt, dass nach dem Willen der Gemeinde Baar in dem Plangebiet ausschließlich die vorhandene und keine andere Nutzung zulässig sein soll. Tatsächlich wird dieser Wille aber dann materiell weitestgehend ausgehöhlt durch die ausdrückliche Auflistung der Nutzungen, die nach dem Bebauungsplan zulässig sein sollen. Diese Auflistung weist eine Reihe von Nutzungen auf, die au-

ßerhalb der vorhandenen Nutzung liegen. Dies betrifft nicht nur die Nutzung für medizinische Einrichtungen und Veranstaltungen, sondern auch die Nutzung für Wohnungen, Ferienwohnungen und die Nutzung für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke. Insbesondere wären nach den vorgesehenen Festlegungen implizit oder explizit z.B. auch Nutzungen als Bordellbetrieb und vergleichbare Nutzungen, Nutzungen als Sektendomizil und jegliche andere Form von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und medizinische Zwecke sowie als Vergnügungsstätten zulässig. Derartige Nutzungen gingen nicht nur deutlich über die heute vorhandene Nutzung hinaus, sondern werden in anderen Gemeinden im Rahmen von sog. Angebotsbebauungsplänen sogar meist ausdrücklich ausgeschlossen, um der Gemeinde Einwirkungsmöglichkeiten bei geplanten Nutzungen zu erhalten, die ihren Interessen zuwiderlaufen.

Aus ökonomischer Sicht ist festzuhalten, dass es in dem Bebauungsplan ausschließlich darum geht, die sog. „asset specificity“ und „uncertainty“ für den Eigentümer und Betreiber zu beseitigen. Es ist unmittelbar einleuchtend, dass der wirtschaftliche Wert einer Investition umso höher ist, je weniger diese auf die konkreten Anforderungen des jeweiligen Eigentümers ausgelegt ist. Und es ist ebenso einleuchtend, dass der wirtschaftliche Wert der Investition umso höher ist, je weniger Unsicherheit und Einwirkungsmöglichkeiten Dritter hinsichtlich erweiterter künftiger Nutzungsmöglichkeiten bestehen. Dem Bebauungsplan mangelt es an städtebaulicher Veranlassung, er zielt ausschließlich darauf ab, dem Eigentümer und Betreiber einen wirtschaftlichen Vorteil zu verschaffen.

Ein wirtschaftlicher Vorteil z.B. über die Schaffung von Planungssicherheit oder die Beseitigung von Planungsrisiken gehört nicht zu den städtebauplanerischen Belangen gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Weil es keinen städtebaulichen, sondern einen ausschließlich wirtschaftlich begründeten Planungsanlass gibt, handelt es sich um eine unzulässige Gefälligkeits- und Vorratsplanung.

### 3) Widerspruch zu den Zielen der Stadtentwicklung

Da es hier folglich bereits an den gesetzlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans fehlt, wird auf die Frage der fehlenden Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung und insbesondere der Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans nur der guten Ordnung halber am Rande eingegangen.

Die Ziele der Stadtentwicklung ergeben sich aus dem Flächennutzungsplan. Im Begründungsteil wird erläutert, dass die Planfläche nur „marginal“ von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht. Anhand der Offenlage ist jedoch mit bloßem Auge erkennbar, dass etwa 40 % der neu überplanten Fläche im Flächennutzungsplan gerade nicht als Siedlungsgebiet dargestellt sind.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vorderreif



Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:4.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Luftbilder entnommen aus LANIS)

Nach allgemeinem Verständnis ist „marginal“ gleichbedeutend mit geringfügig/unerheblich, in der Bandbreite von +/- 5%. Mit 40 % weicht die Planfläche mithin nicht marginal, sondern materiell erheblich von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab.

Darüber hinaus ist nicht ersichtlich, warum der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten soll. Die im Begründungsteil enthaltenen Ausführungen dazu beschreiben lediglich abstrakt die möglichen Kriterien. Ein Nachweis, dass die mit der Planung verbundenen konkreten Abweichungen diese Kriterien erfüllen, wird nicht erbracht. Ohne entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans steht die Planung folglich auch nicht im Einklang mit den Zielen der Stadtentwicklung.

Zu den weiteren Punkten wird auf die Stellungnahme vom 16.5.2019 verwiesen.“

*(Anmerkung: Es folgt der Mailverkehr in chronologischer Reihenfolge incl. der Antworten der Verbandsgemeindeverwaltung.)*

### **Antwortmail der Verbandsgemeindeverwaltung vom 11.04.2019**

„zu Ihrer Anfrage dürfen wir Sie zunächst höflich auf das anstehende Aufstellungsverfahren für den vorgesehenen Bebauungsplan "Sondergebiet Hotel und Kongresszentrum Wanderath" hinweisen.

Der Planaufstellungsbeschluss wurde am 04.04.2019 in der Heimat- und Bürgerzeitung "Unsere Vordereifel" Ausgabe Nr. 14/2019 öffentlich bekannt gemacht. In der heutigen Ausgabe erfolgt die Bekanntmachung der Auslegung der Planentwurfsunterlagen in der Zeit vom 23.04.2019 bis zum 27.05.2019. Während dieser Zeit hat die Öffentlichkeit u.a. die Gelegenheit sich zur Planung zu äußern.

Die Planentwurfsunterlagen können unter [www.vordereifel.de](http://www.vordereifel.de) Rubrik „Verwaltung und Rathaus » Offenlage/Downloads“ eingesehen werden und sollten zur Klärung Ihrer u. g. Fragen beitragen. Wir bitten höflich für Stellungnahmen zum Entwurf die v. g. Fristen einzuhalten. Vielen Dank im Voraus für Ihr Verständnis.“

### **Mail vom 25.04.2019**

„vielen Dank für Ihre Nachricht. Zu den im Download verfügbaren Unterlagen habe ich einer Verständnisfrage:

Im Begründungsteil wird ausgeführt, dass eine bislang nach § 34 BauGB beurteilte Fläche mit einem Sondergebiet überplant werden soll. Etwas weiter wird erläutert, dass für die (geplante Errichtung einer) Grillkote Baurecht geschaffen werden soll.

Nach allgemeinem Verständnis bedeutet eine Beurteilung nach § 34 BauGB, dass gebaut werden kann. Dann erschließt sich nicht, warum für die Zulässigkeit einer Grillkote in einem § 34-er Gebiet Baurecht geschaffen werden muss.

Baurecht müsste nur geschaffen werden, wenn das Waldgrundstück sich - wie im Flächennutzungsplan dokumentiert - zumindest nicht im Bereich des bisherigen Sondergebiets befindet, mithin also im Außenbereich liegt. Dann wären die Ausführungen des Planungsbüros grob fälsch und womöglich dazu geeignet, die interessierte Öffentlichkeit bewusst in die Irre zu führen.

Abgesehen davon wäre dann ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB ausgeschlossen (siehe hierzu auch die Rechtsprechung des BVerwG).

Können Sie bitte diesen offenkundigen Widerspruch auflösen? Für eine zeitnahe Antwort bedanke ich mich.“

### ***Antwortmail der Verbandsgemeindeverwaltung vom 26.04.2019***

„wir dürfen Ihnen den Eingang Ihrer Stellungnahme bestätigen, die wir zu den Verfahrensakten nehmen. Nach Ablauf der Frist sind die einzelnen Stellungnahmen zu würdigen und rechtlich zu werten. Dabei ist dann auch die von Ihnen aufgeworfene Rechtsfrage der Anwendbarkeit des § 13a BauGB zu klären.

Zu gegebener Zeit erhalten Sie dann die Abwägungsentscheidung des Rates.

Auch Ihre an das durch die Innogy beauftragte Büro Fassbender - Weber gerichtete inhaltsgleiche Anfrage wird zu den Verfahrensakten genommen und ist w. o. dargelegt, zu würdigen.“

### ***Mail vom 11.09.2019***

„wo steht denn eigentlich das Verfahren im Moment?

Die Hütte wird ja intensiv und mit Bildern von Innogy zur Benutzung beworben und auch im Internet kann man sich davon überzeugen, dass sie bereits seit längerer Zeit dort steht und nicht erst errichtet werden muss.“

### ***Mail vom 18.11.2020***

„Ihr Schreiben vom 9.11.2020 habe ich erhalten. Ich verstehe Ihre Ausführungen weiterhin so, dass Anlass der nunmehr im Rahmen eines nicht mehr offensichtlich rechtswidrigen Verfahrens vorgesehenen Beplanung des Waldes der Bau einer Grillkote ist.

Andererseits schreiben Sie aber auch, dass die bereits errichtete Grillkote nicht illegal ist. Wenn mit Letzterem gemeint sein sollte, dass es für die vorhandene Grillkote eine Baugenehmigung gibt, verstehe ich weiterhin nicht, warum dann hierfür noch ein Bebauungsplan notwendig ist.

Soll also etwa zusätzlich zu der bereits vorhandenen Anlage im Wald noch eine zweite errichtet werden oder ist mit „nicht illegal“ gemeint, dass die vorhandene Anlage etwa (bisher) geduldet (und damit u.U. erst mal nicht illegal), aber ohne Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig ist? Für eine zeitnahe Antwort bedanke ich mich.“

### ***Antwortschreiben der Verbandsgemeindeverwaltung vom 19.11.2020 (ab: 24.11.2020)***

„auf Ihre beiden E-Mails vom 18.11.2020, die wir zu den Verfahrensakten nehmen, dürfen wir wie folgt antworten:

Mit Schreiben vom 09.11.2020 wurden Sie an dem Aufstellungsverfahren des o. g. Bebauungsplanverfahrens beteiligt.

Gleichzeitig wurde Ihnen die Würdigung der Ortsgemeinde zu Ihren zum Vorentwurf vorgelegten Stellungnahmen übersandt.

Sie haben nunmehr die Gelegenheit in der Zeit vom 20.11.2020 bis zum 04.01.2021 zu dem dann offenliegenden Entwurf Stellung zu nehmen. Diese hat dann anschließend der Ortsgemeinderat im Rahmen der Abwägung zu würdigen. Auch dieses Ergebnis ist Ihnen zu gegebener Zeit mitzuteilen.

Vorherige Einlassungen im laufenden Aufstellungsverfahren haben unsererseits nicht zu erfolgen!“

### **Mail vom 20.11.2020**

„zu der Darstellung des Plangebiets habe ich noch eine Frage:

Gibt es eine Begründung dafür, dass entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ein Streifen nicht in das Plangebiet einbezogen werden soll?

Hat das evtl. etwas damit zu tun, das es in diesem Bereich evtl. Altlasten im Erdreich gibt? Es ist ja durchaus bekannt, dass auf dem Nachbargrundstück seinerzeit eine Galvanik betrieben wurde und die Abwässer oberflächlich „entsorgt“ wurden, d.h. einfach den Hang herunterliefen? Da dürfte ja immer noch Einiges im Boden sein, von dem man lieber nichts wissen will.“

### **Antwortmail der Verbandsgemeindeverwaltung vom 23.11.2020, 10:06 Uhr**

„wir dürfen Ihnen den Eingang Ihres erneuten Vortrages bestätigen und im Übrigen auf das weitere Aufstellungserfahren verweisen.

Die Einzelheiten der offenliegenden Planung entnehmen Sie bitte den umfangreichen, ausliegenden Planungsunterlagen. Im bisherigen Verfahren wurden seitens der für das Altlastenkataster zuständigen SGD Nord keine Hinweise auf vorhandene Altlasten mitgeteilt.

Das Grundstück Flur 17, NR. 2/23 ist im Übrigen vollständig vom Geltungsbereich erfasst!“

### **Mail vom 23.11.2020, 11:45 Uhr**

„Der guten Ordnung halber:

Ich habe lediglich darauf hingewiesen, dass Ihr Schreiben vom 9.11.2020 (einschl. Beschlussfassung des Ortsgemeinderats) irreführend formuliert ist, weil darin auch Bewertungen enthalten sind, von denen Sie meinen, dass sie sich durch den Übergang zum Regelverfahren erledigt haben könnten, mithin also Abwägungen vorweg genommen werden, die dem aktuell laufenden Verfahren vorbehalten sind. Ob und ggf. welche Punkte sich im Rahmen eines Regelverfahrens erledigt haben, muss sich erst noch zeigen.

Die Stellungnahme vom 16.5.2019 bezog sich auf die zu diesem Zeitpunkt offengelegten Unterlagen und den Umstand, dass mit dem seinerzeitigen Verfahren der Öffentlichkeit erkennbar und absichtlich falsche Tatsachen vorgespiegelt werden sollten: Was Außenbereich ist und was mit einem Verfahren zur Innenentwicklung beplant werden kann und was nicht, sollte man sowohl in Planungsbüros als auch in der Bauverwaltung als bekannt voraussetzen.“

### **Mail vom 23.11.2020, 19:23 Uhr**

„ungeachtet des unterschiedlichen Tenors der Beschlüsse des Ortsgemeinderats zu den Stellungnahmen im Rahmen des sog. beschleunigten Verfahrens und der daran anknüpfenden Rechtsfragen habe ich zu den nunmehr ausgelegten Unterlagen noch Erklärungsbedarf:

Es erschließt sich mir leider immer noch nicht, warum jemand einen Wald zu Bauland machen lässt, wenn er weiterhin Wald bleiben soll.

Könnten Sie bitte die vorgesehenen Festsetzungen, Hinweise und Regelungen, die ggf. in einer Baugenehmigung zu berücksichtigen wären, nach dem Grad der Verbindlichkeit und möglichen Pönalen kategorisieren, etwa nach „zwingend zu beachten - Nichtbeachtung sanktioniert, zwingend zu beachten Nichtbeachtung ohne Rechtsfolge und Empfehlung. Welche Rechtsfolge ist etwa daran geknüpft, wenn der

vorhandene Wald abgeholzt, aber nicht wie vorgesehen neu angelegt wird?  
Für den Fall, dass die schon errichtete Grillkote genehmigt sein sollte (die Antwort von ..... *(Anmerkung: Name entnommen, es handelt sich um die Sachbearbeitung Bauleitplanung der Kreisverwaltung)*, ob genehmigt oder geduldeter Schwarzbau, steht noch aus) geben Sie bitte auch an, welche evtl. Auflagen dann qua Bestandschutz ins Leere gehen würden.

Für Ihre Erläuterungen bedanke ich mich im Voraus.“

### **Mail vom 25.11.2020**

„.... und dann ist das kleine unbeplante Dreieck, das in der Flucht zu der Parzelle der ehemaligen Fabrik liegt, wahrscheinlich mal als separate Parzelle abgetrennt worden.

Und dass in unmittelbarer Nähe eine Galvanik betrieben wurde, deren Abwässer (Kaliumcyanid) dort oberflächlich entsorgt wurden und die sich im Winter als grün schimmernder Gletscher bis nach Oberbaar bewegten, ist nun mal ein Fakt. Dass das bisher offenbar nicht aktenkundig ist, ändert nichts an den Fakten - die Aktenlage kann man ändern, die Fakten nicht.“

### **Mail vom 30.11.2020, 11:54 Uhr**

„das Schreiben vom 19.11.2020 habe ich erhalten.

Es ist auch mein Verständnis, dass der Übergang vom unzulässigen beschleunigten Verfahren zum Regelverfahren hinsichtlich der Offenlage formal wie ein neues Verfahren mit der Möglichkeit zur Stellungnahme zu behandeln ist. Meine E-Mails bezogen sich allerdings darauf, dass in der Würdigung der Ortsgemeinde zu den Stellungnahmen zum vorangegangenen Entwurf bemerkenswerterweise im Tenor unterschieden wird in „durch den Übergang zum Regelverfahren erledigt“ und „wird gefolgt“. Bis auf weiteres erschließt sich mir nicht, aus welchen Gründen diese Unterscheidung vorgenommen wird - es sei denn damit ist gemeint, dass der jeweilige Punkt auch im Regelverfahren zurückgewiesen wird.

Darüber hinaus würde ich mich freuen, wenn ..... *(Anmerkung: Name entnommen, es handelt sich um die Sachbearbeitung Bauleitplanung der Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel)* noch die erbetenen Auskünfte erteilen würde zum Grad der Verbindlichkeit von Festlegungen in B-Plan und Baugenehmigungen sowie insbesondere auch zur Frage der Vorrangigkeit von Festlegungen im B-Plan oder Bestimmungen in einer noch zu erteilenden Baugenehmigung für den Fall einer bestehenden Baugenehmigung.

Ehrlich gesagt - und außerhalb der „political correctness“ - ist mir weiterhin völlig unverständlich, warum jemand einen Wald zu Bauland machen lässt, um dann dort nicht zu bauen, sondern Wald anzupflanzen. Das ist ja weder mit Blick auf die allgemeine Lebensrealität noch auf die Vorgehensweise in anderen Fällen wirklich zu erwarten. Und ich finde es auch einigermaßen befremdlich, mit welchen Mitteln die Verwaltung sich hier ins Zeug legt, das hinzubekommen, wenn sie gleichzeitig zulässt, dass aufgrund der eigenen Trickereien Enteignungen stattfinden und sie zu allem Überfluss auch noch für sich in Anspruch nimmt, dass das alles in Ordnung sei und darüber nicht gesprochen werden soll.“

**Mail vom 30.11.2020, 14:55 Uhr**

„ich beziehe mich auf die per Link beigefügte Unterlage.

In der Beschlussfassung wird u.a. darauf hingewiesen, dass für die Offenlage ein schalltechnisches Gutachten erstellt wurde. Auf welche Offenlage bezieht sich diese Anmerkung. In der Offenlage, auf die sich meine Stellungnahme bezog und über die zu beschließen war, war kein schalltechnisches Gutachten enthalten.

Das gleiche gilt z.B. auch für die Nichtanwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens. Auch hier bezog sich die Stellungnahme - und damit das, worüber zu beschließen war- auf die zu diesem Zeitpunkt ausgelegten Unterlagen.“

**Mail vom 16.12.2020**

leider habe ich noch keine Auskunft von Ihnen erhalten zu der unten stehenden Frage. Materiell geht es ja um eine Auskunft dahingehend, welche der vorgesehenen Festlegungen tatsächlich Wirkung entfalten, wenn man berücksichtigt, dass die bestehenden Gebäude inkl. der Grillkota qua Genehmigung im Bestand geschützt sind. Darüber hinaus bitte ich noch um eine Auskunft zu der heute bauplanungsrechtlich genehmigten Nutzung, da in der Begründung dazu ausgeführt wird, dass nach dem Willen der Gemeinde keine anderen als die vorhandene Nutzung zulässig sein sollen. Der Begründung zufolge soll jedoch unabhängig davon gleichzeitig eine ganze Reihe von weiteren Nutzungen als ausdrücklich zulässig definiert werden, die mit der tatsächlich vorhandenen Nutzung nichts zu tun haben und die auch deutlich darüber hinausgehen.

Für die Erteilung der erbetenen Auskünfte bis zum 20.12.2020 bedanke ich mich.

**Antwortschreiben der Verbandsgemeindeverwaltung vom 21.12.2020**

„bezüglich Ihres weiteren E-Mail Verkehrs verweisen wir auf unser Schreiben vom 19.11.2020, um Wiederholungen zu vermeiden!

Ihr Hinweis auf vermutete Altlasten ist im weiteren Planaufstellungsverfahren zu würdigen.

Sollten Sie Fragen oder Hinweise zu Abfallbeseitigung/ Altlasten haben, wenden Sie zuständigkeitshalber an die Kreisverwaltung (Abfallbeseitigung) / SGD Nord (Altlastenkataster).

Für den zukünftigen Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes besteht zurzeit keine konkrete Bauleitplanung. Ab Inkrafttreten des vorgesehenen, sich im Aufstellungsverfahren befindlichen, Bebauungsplanes gelten die zeichnerischen und Textlichen Festsetzungen für die Zukunft.

Zu den im Vorfeld errichteten Anlagen wenden Sie sich ggf. an die zuständige Baugenehmigungsbehörde.

Die Ortsgemeinde Baar erhält eine Durchschrift dieses Schreibens.“

**Stellungnahme des FB 2:**

*Ausgangspunkt für das Bebauungsplanverfahren war ein Antrag des hierzu vom Eigentümer beauftragten Planungsbüros Fassbender - Weber auf Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens an die Ortsgemeinde Baar vom 15.11.2018.*

*Die Ortsgemeinde hat diesem Antrag entsprochen und einen städtebaulichen Kostenübernahmevertrag mit dem Eigentümer geschlossen, indem festgehalten wurde, dass der Eigentümer das o. g. Büro bereits mit der Erstellung der Planunterlagen für das Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB beauftragt hatte.*

*Der FB 2 hatte zu diesem Zeitpunkt keinen Einfluss auf die Verfahrenswahl!*

*Im sich anschließenden Verfahren nach § 13 a BauGB wurden Zweifel an der Zulässigkeit vorgetragen, die auch von der Sachbearbeitung gehegt wurden.*

*Im Rahmen der Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen ist die Ortsgemeinde diesen berechtigten Einwänden gefolgt und hat das Planaufstellungsverfahren zulässigerweise auf das Regelverfahren umgestellt.*

*Während der Auslegungsfrist hat die Verwaltung hinsichtlich der Frage von Herrn Dr. Thelen, ob die in Rede stehende Grillkota zulässigerweise / illegal errichtet worden sei, mit Schreiben vom 19.11.2020 und 21.12.2020 mitgeteilt, dass die Bauaufsicht nicht Aufgabe der Verbandsgemeindeverwaltung ist und auf die Zuständigkeit der Baugenehmigungsbehörde mit schriftlich hingewiesen.*

*Ebenso wurde dargelegt, dass die vorgesehenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorgesehenen Bebauungsplanes erst nach Rechtskraft des BP für die Zukunft gelten.*

### **Beschlussvorschlag des Büros Fassbender-Weber:**

#### ***Würdigung:***

Zu Anfang der Stellungnahme vom 16.12.2020 wird lediglich die Umstellung des Bauleitplanverfahrens vom beschleunigten Verfahren auf das Regelverfahren beschrieben. Zudem wird angemerkt, dass ein Angebotsbebauungsplan für einen Betreiber günstiger ist, als ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan. Dies ist unstrittig der Fall. Allerdings können vorhabenbezogene Bebauungspläne auch nur dort aufgestellt werden, wo langfristig bekannt ist, dass sich Pläne hinsichtlich der baulichen Gegebenheiten und der Nutzung nicht ändern werden. Dies ist für ein Hotel- und Kongresszentrum, das auf ein vielfältiges, teilweise wechselndes Angebot und ein hohes Maß an Flexibilität angewiesen ist, nicht angemessen. Zudem ist es expliziter Wille der Ortsgemeinde dem Betreiber diese Flexibilität, insbesondere in der derzeit wirtschaftlich schwierigen Situation, zu ermöglichen.

Die Ortsgemeinde verzichtet im Übrigen nicht auf Einwirkungsmöglichkeiten bei künftigen Nutzungsänderungen. Sofern in der Stellungnahme befürchtet wird, dass in dem Hotel künftig ein Bordell betrieben werden könnte, kann diese Befürchtung ausgeräumt werden. Ein Vergleich mit dem Bebauungsplan „Wolfskaul“ kann nicht gezogen werden. Bei diesem handelt es sich um einen Bebauungsplan der ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festsetzt. Bei Bebauungsplänen, die Baugebietstypen nach §§ 2 bis 9 BauNVO festsetzen, muss jede unerwünschte Unterart der baulichen Nutzung aus dem Nutzungskatalog der §§ 2 bis 9 BauNVO explizit ausgeschlossen werden, wenn sie nicht zulässig sein soll. Bei Bebauungsplänen, die ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festsetzen, wie dies vorliegend der Fall ist, sind ausdrücklich nur die in der textlichen Festsetzung hierzu aufgelisteten Nutzungen zulässig. Alle anderen, nicht aufgezählten Nutzungen sind unzulässig. Ein gesondert erwähnter Ausschluss ist daher nicht notwendig.

#### Zur unverändert falschen Faktendarstellung in der Offenlage:

Wie bekannt ist, wurde das Bauleitplanverfahren vor Errichtung des Gebäudes eingeleitet bzw. der Aufstellungsbeschluss hierfür gefasst. Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens war und ist immer noch die Baurechtschaffung für eine Grillkote. Dass mittlerweile ein Gebäude errichtet wurde ist, ist für das Bauleitplanverfahren und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht von Bedeutung. Die Beschreibungen in der Begründung mit Umweltbericht müssen von dem Urzustand, d.h. dem bauplanungsrechtlich relevanten Zustand vor Aufstellung des Bebauungsplans ausgehen. Daher findet sich in der Abbildung 2 auch das zum Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung aktuelle Luftbild.

Hinsichtlich des Planerfordernisses besteht unabhängig von der Genehmigung des Gebäudes südlich des bestehenden Hotel- und Kongresszentrums der planerische Wille auch die Bestandsnutzung festzuschreiben und zu sichern. Damit werden u.a. unerwünschte Umnutzungen, wie sie oben geschildert wurden, für die Zukunft ausgeschlossen.

#### Zur unzulässigen Gefälligkeitsplanung:

Zum Planerfordernis siehe oben.

In der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung findet sich folgende Auflistung:

- Hotels
- Ferienwohnungen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Medizinische Einrichtungen
- Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe im Zusammenhang mit den Hotelbetrieben
- Anlagen für Veranstaltungen
- Wohnungen bis zu 250 qm Wohnfläche pro Hauptgebäude

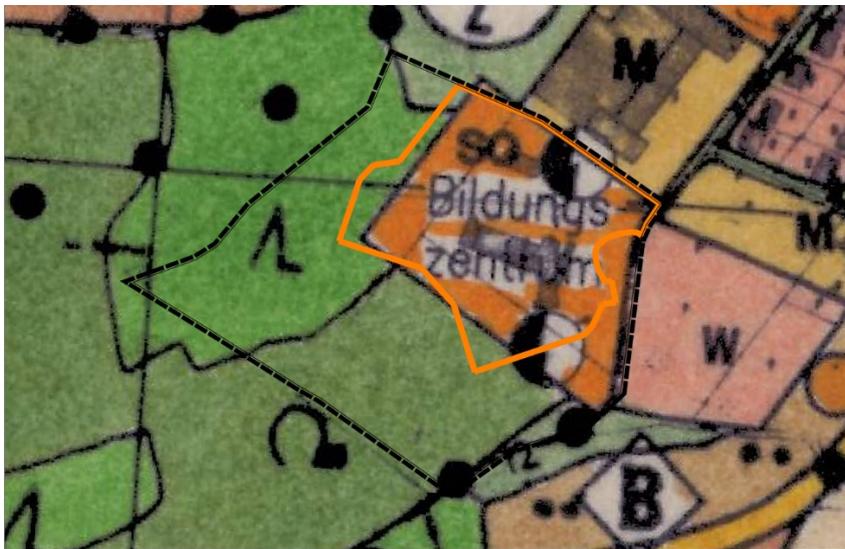
Es erschließt sich nicht, wie eine Nutzung als Bordell oder Sektendomizil zulässig sein soll. Alle aufgelisteten Nutzungen stehen im engen Zusammenhang mit der Hotelnutzung bzw. würden diese sinnvoll ergänzen.

Gerade die Weite der zulässigen Nutzungen spricht dafür, dass es sich nicht um eine Gefälligkeitsplanung handelt. Der Bebauungsplan wird, wie für einen Angebotsbebauungsplan sinnvoll, Betreiberunabhängig aufgestellt. Es ist planerisches Ziel der Ortsgemeinde den Standort langfristig zu sichern. Damit wird ein wichtiger wirtschaftlicher und arbeitsplatzbietender Standort erhalten und kann ggfls. im Rahmen der Festsetzungen, aber stets unter der Zweckbestimmung „Hotel- und Kongresszentrum“, weiterentwickelt werden. Die Gemeinde muss bei der Aufstellung des Bebauungsplans perspektivisch auch einen möglichen Betreiberwechsel berücksichtigen. Daher sollen die Festsetzungen nicht zu eng und nur ausschließlich auf die Bestandsnutzung ausgerichtet sein. Die bauplanungsrechtliche Sicherung des Hotel- und Kongresszentrums unter der Zielvorstellung der Steuereinnahmen für die Ortsgemeinde, die Belegung für den Tourismus für die Region und der Erhalt der Arbeitsplätze wäre nur unzureichend umgesetzt, wenn sich die Bebauungsplanung zu sehr auf den vorhandenen Betreiber fixieren würde.

Die Festsetzungen der zulässigen Arten der Nutzung dürfen, wie es in der Stellungnahme vorgetragen wird, nicht losgelöst von der Zweckbestimmung des Sondergebietes betrachtet werden. Eine Nutzung ist allein nicht schon deshalb zulässig (z.B. kirchliche Anlagen), nur weil sie in der Festsetzung mit aufgelistet ist, sie muss auch der Zweckbestimmung dienen. Daher können die in der Stellungnahme geschilderten Auswüchse nicht eintreten.

#### Zu Widerspruch zu den Zielen der Stadtentwicklung:

Die im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellte Fläche ist ca. 1,59 ha groß. Die Sondergebietsfläche im Bebauungsplan dagegen nur 1,45 ha. Es handelt sich bei der Abweichung zur Darstellung im Flächennutzungsplan lediglich um eine Verschiebung auf der Grundlage der derzeit schon ausgeübten Nutzungsgrenzen, aber nicht um eine Erweiterung. Dies geht deutlich aus der folgenden Abbildung hervor.



Augenscheinlich wird in der Stellungnahme bei der Angabe von + 40 % Abweichung von dem Geltungsbereich des Bebauungsplans im Verhältnis zum Flächennutzungsplan ausgegangen und nicht von der Sondergebietsfläche. Die Sicherung der Waldflächen und die Anordnung der Ausgleichsflächen innerhalb der Waldflächen stehen im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Daher steht der Bebauungsplan nicht im Widerspruch zu den Zielen der Stadtentwicklung und der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### Zur Plangebietsabgrenzung und potenziellen Altablagerungen:

Die Plangebietsabgrenzung folgt den Flurstücksgrenzen, der genannte Bereich wurde nicht wegen einer potenziellen Altablagerung ausgegrenzt. Unabhängig davon wurde aufgrund der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde bei der zuständigen Behörde für Altablagerungen nachgefragt.

Folgende Antwort ging ein:

*„das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz enthält für das Plangebiet "Hotel- und Kongresszentrum Wanderath" in 56729 Baar, Am Buchholz 34 (Gemarkung Baar, Flur 17, Flurstück 2/23) keinen Eintrag. Einen entsprechenden Report und Lageplan aus dem Bodenschutzkataster füge ich zur Information bei. Weiterhin sind meine Auskünfte an innogy und E.ON Country Hub Germany GmbH beigefügt.*

Der Altstandort "ehem. Firma SYA, Baar, Wanderath" mit der Registrier-Nr.: 137 03 007 - 5001, befindet sich auf dem Nachbarflurstück 2/20. Die beiden Flurstücke 2/23 und 2/20 grenzen auf einer Länge von 60 bis 70 m aneinander. Der Altstandort wurde orientierend untersucht. Entlang der Grundstücksgrenze zum Nachbarn wurden keine Auffälligkeiten festgestellt.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht kann das Bauleitplanverfahren für das Sondergebiet fortgeführt werden. Eine Beeinträchtigung desselben durch den Altstandort ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu besorgen.“

Der Antwortmail war ein Auszug aus dem Bodenschutzkataster beigelegt, aus dem hervorgeht: „Auf diesem Flurstück sind im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz keine bodenschutzrelevanten Flächen registriert.“

**Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird in ihrer Gesamtheit zur Kenntnis genommen. Sie wird hinsichtlich falscher Faktendarstellung, Planerfordernis, Gefälligkeitsplanung, Widerspruch zu den Zielen der Stadtentwicklung und Altablagerung Bezug nehmend auf die vorstehende Würdigung zurückgewiesen.

**etwaige Anträge etc.:**

**Beschluss:**

<b>Abstimmungsergebnis:</b>						
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ein stimmig	Mit Stimmen- mehrheit				Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss

### **3. PLEdoc, Essen**

**- Schreiben vom 30.11.2020 Az.: 20201104311**

*(auf den Inhalt des nachfolgenden Schreibens wird verwiesen)*

**PLEDOC**

Ein Unternehmen der Open Grid Europe

#### **Netzauskunft**

PLEdoc GmbH - Postfach 12 02 55 - 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 0  
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel  
Hans-Paul Wagner  
Kelberger Straße 26  
56727 Mayen

zuständig Tim Reinders  
Durchwahl 0201/3659-310

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
2-G 610-13 G 612	09.11.2020	OGE/PLEdoc	20201104311	30.11.2020

**Bauleitplanung der Ortsgemeinde Baar; Bebauungsplan für das Teilgebiet "Sondergebiet Hotel- und Kongresszentrum Wanderath" im Ortsteil Wanderath; Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (*hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH*)
- Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt

**Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.**

**Achtung:** Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen  
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

**Anlage(n)**  
Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2014 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)



**Abwägungsvorschlag des FB 2:**

Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Ein Erfordernis zur Planänderung ergibt sich daraus nicht.

**etwaige Anträge etc.:**

**Beschluss:**

<b>Abstimmungsergebnis:</b>						
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ein stimmig	Mit Stimmen- mehrheit				Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss

## **4. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz**

4.1- Fachreferat Bauleitplanung

4.2- Fachreferat Naturschutz, Wasserwirtschaft zu Naturschutz

4.3- Fachreferat Naturschutz, Wasserwirtschaft zu Wasserwirtschaft

### **4.1 - Fachreferat Bauleitplanung**

Schreiben vom 17.12.2020 Az.: 63 P 610-12/13

*(auf den Inhalt des nachfolgenden Schreibens wird verwiesen)*

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz · Postfach 20 09 51 · 56009 Koblenz  
Verbandsgemeindeverwaltung  
Vordereifel  
Kelberger Straße 26  
56727 Mayen

*plw*



Aktenzeichen: 63 P 610 – 12/13

Zimmer-Nr.: 424

Telefax: 0261/1088-409

Auskunft erteilt: Frau Langowski

Telefon: 0261/108-409

E-Mail: Dorothea.Langowski@kvmyk.de

Datum: 17.12.2020

**Bauleitplanung der Ortsgemeinde Baar, OT Wanderath;  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2  
BauGB und gleichzeitiges Offenlegungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf „Sondergebiet Hotel- und Kongresszentrum Wanderath,“**

**Ihr Schreiben vom 09.11.2020, Eingang am 13.11.2020; Az.: FB 2 – Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von der Kreisverwaltung zu vertretenden öffentlichen Belange bestehenden Anregungen oder Bedenken zu den vorgelegten Unterlagen entnehmen Sie bitte den im Original beiliegenden Stellungnahmen der Fachreferate.

Bei vorhandenen Fragen wenden Sie sich bitte direkt an den jeweiligen Sachbearbeiter.

Wir weisen darauf hin, dass die Unterlagen keiner planungsrechtlichen Prüfung unterzogen worden sind.

Mit freundlichen Grüßen

  
Dorothea Langowski

Anlagen

**Abwägungsvorschlag des FB 2:**

Die Ortsgemeinde nimmt die Mitteilung, dass keine planungsrechtliche Prüfung erfolgt ist, aufgrund der Vorgespräche der Ortsgemeinde mit der Kreisverwaltung irritiert zur Kenntnis.

Hilfsweise wird daher unterstellt, dass die vorgesehene Planung hinsichtlich von der Kreisverwaltung zu vertretenden planungsrechtlichen Belangen keinen Bedenken begegnet!

**etwaige Anträge etc.:**

**Beschluss:**

<b>Abstimmungsergebnis:</b>						
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ein stimmig	Mit Stimmen- mehrheit				Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss

## 4.2 - Fachreferat Naturschutz, Wasserwirtschaft zu Naturschutz

- Schreiben vom 18.11.2020 Az.: N-70 – 2020 - 32105

(auf den Inhalt des nachfolgenden Schreibens wird verwiesen)

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz  
9.70 Naturschutz, Wasserwirtschaft  
Az.: N-70 - 2020 - 32105

18.11.2020

Ref. 9.63  
im Hause

Auskunft erteilt:  
Zimmer:  
Telefon:

Frau Ridder  
410  
0261- 108 349

**Bauort:** Baar, Am Buchholz  
**Gem. Flur Flurst.** Gemarkung Baar, Flur 17, Flurstück 2/23  
**Antragsteller** Ortsgemeinde Baar  
Ortsbürgermeister Heribert Hänzgen, Am Buchholz 2, 56729 Baar-Wanderath  
**Vorhaben:** Bebauungsplan der Ortsgemeinde Baar, "Sondergebiet Hotel- und Kongresszentrum";  
Verfahren gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

**Vollzug des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)**  
**Naturschutzrechtliche Stellungnahme**  
Ihr Schreiben vom 16.11.2020, Az: 9.63 - Bauleitplanung

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Ziffer 2.1. der textlichen Festsetzungen ist ein verbindlicher Zeitraum festzulegen, bis wann die Maßnahmen umgesetzt sein müssen.

Der Plan zur „Biotopkartierung“ entspricht im Bereich südlich des bestehenden Gebäudekomplexes nicht der Richtigkeit. Hier müsste die Grillkota mit der Kennzeichnung des Biotoptypen „HN1 Gebäude“ eingetragen sein.

Mit freundlichen Grüßen

  
Monika Ridder

## Beschlussvorschlag des Fachbereiches 2:

### **Würdigung:**

*In der Bauleitplanung besteht die Notwendigkeit hinreichender Bestimmtheit sowohl für zeichnerische als auch für textliche Festsetzungen. Dies folgt daraus, dass die Festsetzungen gem. Art. 14 Abs. 1 GG Inhalt und Schranken des grundrechtlich geschützten Eigentums unmittelbar berühren und ausgestalten. Sie müssen aus sich heraus so bestimmt sein, dass die von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Betroffenen den Regelungsgehalt eindeutig erkennen können müssen.*

*In sich unklare und widersprüchliche, dem Planinhalt widersprechende Festsetzungen oder unbestimmt, weil nahezu richtungslos auslegbare textliche Festsetzungen, sind nicht vollziehbar und ggf. nichtig.*

Die jetzt vom beauftragten Planungsbüro vorgeschlagene Festsetzung unter Ziffer 2.1 **„Die Entfichtung hat in dem Rodungszeitraum nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans zu erfolgen. Die Neuanpflanzung mit Eichen und Buchen sowie Nachpflanzungen im Waldsaum sind in der Planperiode nach der Rodung durchzuführen“** stellt nach Auffassung der Verwaltung eine materiell-rechtliche Änderung/Ergänzung des Planentwurfes dar, die zumindest den Eigentümer, die Kreisverwaltung als Untere Naturschutzbehörde sowie den Landesjagdverband betrifft.

Bislang war der Zeitpunkt für die unter Nr. 2.1 festgesetzten Maßnahmen nicht geregelt. Weder dem Eigentümer noch der Unteren Naturschutzbehörde oder dem Landesjagdverband konnte klar sein, wann oder bis wann die Entfernung der Fichten, die Pflanzungen und die Nachpflanzungen zu erfolgen haben.

Die neue Ergänzung stellt eine materiell-rechtliche Änderung/Ergänzung der Festsetzung Nr. 2.1 dar!

Wird gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Absatz 2 oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt, ist er erneut auszulegen.

Hierbei kann bestimmt werden, dass in der erneuten Beteiligung Stellungnahmen nur noch zu den beschlossenen Änderungen gegenüber dem Planentwurf zulässig sind.

Hier könnte § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB einschlägig sein. Danach kann die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (vereinfachtes Verfahren).

Dieser Fall liegt hier vor, da durch diese Änderung/Ergänzung unstrittig die Grundzüge der Planung nicht tangiert werden. Zumindest wären vorliegend als Öffentlichkeit die Innogy als Eigentümer betroffen sowie als Behörde die Kreisverwaltung als Untere Naturschutzbehörde, die ja die unzulängliche Textfestsetzung bemängelt hat und der Landesjagdverband als sonstiger Träger öffentlicher Belange berührt.

Die Beteiligung kann durch Anschreiben mit verkürzter Fristsetzung - ohne Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentlichen Auslegung - erfolgen.

Daher erscheint eine erneute, zumindest eingeschränkte Beteiligung mittels Anschreibens der Betroffenen mit Gelegenheit zur Stellungnahme erforderlich!

Ebenfalls kann festgesetzt werden, dass sich die Stellungnahmen nur noch auf die Textziffer 2.1 beziehen können!

Der Vollständigkeit halber bleibt zu erwähnen, dass Im Vorfeld der Sitzung das Büro vorgeschlagen hatte, in der Zwischenzeit bis zur Sitzung - ohne Ratsbeschluss, der hierfür nicht erforderlich sei - ein vereinfachtes Verfahren als beauftragter Dritter gem. § 4 b BauGB durchzuführen, damit am 13. der Satzungsbeschluss gefasst werden könne. Dieses Verfahren habe man in anderen Fällen bereits durchgeführt.

Dieser Rechtsauffassung konnte der Fachbereich 2 im vorliegenden Fall nicht folgen. Nach hiesiger Auffassung kann im vorliegenden Fall der vom OG-Rat beschlossene Planentwurf nur durch diesen geändert oder ergänzt werden kann. Auch die Beauftragung eines Dritten kann nur durch den OG-Rat selber erfolgen.

Die Gemeindeordnung lässt nach § 32 Abs. 2 Ziffer 1 eine Übertragung von Entscheidungen über Satzungsangelegenheiten nicht zu, ebenso wenig wie Abs. 3!

Auch die Einschaltung eines Dritten nach § 4 b BauGB kann nur durch den Gemeinderat selbst erfolgen.

Am Rande bemerkt ist das Planungsbüro im vorliegenden Fall auch nicht durch die Ortsgemeinde beauftragt; den Planungsauftrag für die Erstellung der Planung hat der Eigentümer - Inngy - erteilt.

Der diesbezügliche E-Mail Verkehr vom 24.06.2021 liegt der Ortsgemeinde vor.

### **Abwägungsvorschlag FB 2:**

**Die Festsetzung Ziffer 2.1 wird gemäß Empfehlung des Planungsbüros wie folgt ergänzt:**

**„Die Entfichtung hat in dem Rodungszeitraum nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans zu erfolgen. Die Neuanpflanzung mit Eichen und Buchen sowie Nachpflanzungen im Waldsaum sind in der Planperiode nach der Rodung durchzuführen“.**

**Durch diese materiell-rechtliche Änderungen/Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht tangiert.**

Nach § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird daher die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Öffentlichkeit - hier der Innogy als Eigentümer - sowie der berührten Behörden - hier die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz als Untere Naturschutzbehörde - sowie den berührten sonstigen Trägern öffentlicher Belange - hier dem Landesjagdverband - beschränkt (vereinfachtes Verfahren).

Ferner wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur noch zu der geänderten/ergänzten Ziffer 2.1 abgegeben werden können.

I

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:						
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ein stimmig	Mit mehrheit Stimmen-				Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss

## 4.3 Fachreferat Naturschutz, Wasserwirtschaft zu Naturschutz

- Schreiben vom 26.11.2020 Az.: W-70 – 2020 - 32169

(auf den Inhalt des nachfolgenden Schreibens wird verwiesen)

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz  
9.70 Naturschutz, Wasserwirtschaft  
Az.: W-70 - 2020 - 32169

26.11.2020

Ref. 9.63  
im H a u s e

Auskunft erteilt:  
Zimmer:  
Telefon:

Herr Wüst  
416  
0261/108-173

**Gem. Flur Flurst.      Gemarkung Baar, Flur 17, Flurstück 2/23**  
**Antragsteller        Baar, Kelberger Straße 26, 56727 Mayen**  
**Vorhaben:            BBP "Sondergebiet Hotel- und Kongresszentrum", Baar**

### **Vollzug der Wasser- und Bodenschutzgesetze Wasser- und bodenschutzrechtliche Stellungnahme**

Ihr Schreiben vom 16.11.2020,

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den o.g. Unterlagen nehmen wir wie folgt wasserwirtschaftlich Stellung:

#### **I. Wasserwirtschaftliche und bodenschutzrechtliche Beurteilung des Plangebiets:**

Das betrachtete Teilgebiet befindet sich in keinem festgesetzten Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Durch die geplante Maßnahme werden keine Oberflächengewässer tangiert.

Das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz enthält für das Gebiet folgenden Eintrag:

Bodenschutzfätschen (Geometrie):  
ehem. Firma SYA, Baar, Wanderath, untersuchte  
BWS 2  
137 03 007 - 5001 / 000 - 02  
ASO nav (2)

Die Niederschlagswässer sollen gemäß vorliegender Planung auf den jeweiligen Grundstücken über Abwasseranlagen ins Grundwasser eingeleitet werden.

Die anfallenden häuslichen Abwässer sollen der öffentlichen Abwasserentsorgung angedient werden.

Wasserwirtschaftlich bestehen gegen die Planungen keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Punkte beachtet werden:

#### **II. Hinweise:**

##### **A. Bodenschutz:**

1. Sollten zur Baugrundvorbereitung und Erschließung Aufschüttungen mit Fremdmassen erforderlich werden, ist dies anhand einer Baugrunduntersuchung zu den hydrogeologischen Standortbedingungen und mit Angabe der vorgesehenen Boden- und Bauschuttmaterialien entsprechend des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) und den Anforderungen der LAGA (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall), Mitteilung M 20: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln, darzustellen.
2. Aufgrund der Betroffenheit von kartierten Verdachtsflächen ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz zu beteiligen und eine Stellungnahme einzuholen.

**B. Schmutzwasser:**

3. Die Schmutzwässer sollen der öffentlichen Kanalisation angedient werden. Hierfür ist eine Zustimmung des Abwasserbeseitigungspflichtigen erforderlich.

**C. Niederschlagswasser:**

4. Aufgrund der beabsichtigten dezentralen Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer ins Grundwasser sind jeweils gesonderte **wasserrechtliche Erlaubnisse** für die Gewässerbenutzungen zu beantragen. Erst wenn jeweils diese Erlaubnisse vorliegen ist eine funktionsfähige Abwasserbeseitigung gesichert, die Bestandteil einer ordnungsgemäßen Erschließung im Einzelfall ist.

**D. Löschwasserbereitstellung:**

5. Sofern die Bereitstellung von Löschwasser problematisch ist, empfehlen wir eine Sammlung von Niederschlagswässern in einer Zisterne, sowie den Anschluss des Überlaufs an die geplante Niederschlagsentwässerung. Die Entnahmeeinrichtungen für das Löschwasser sind mit dem Träger der Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle der Kreisverwaltung abzustimmen. Die regelmäßige Reinigung der Zisterne (z.B. Schmutz, Schwebstoffe) sollte hierbei beachtet werden.

Mit freundlichen Grüßen



Sebastian Wüst

**Beschlussvorschlag des Büros Fassbender-Weber:**

**Würdigung:**

Zur Wasserwirtschaftlichen und bodenschutzrechtlichen Beurteilung des Gebietes: Das Altlastenkataster wird bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz geführt. Von dort aus ging keine Stellungnahme mit einem Hinweis auf eine Altablagerung ein. Zur Vervollständigung der Abwägungsunterlagen wurde dort nochmals nachgefragt. Folgende Antwort ging ein:

*„das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz enthält für das Plangebiet "Hotel- und Kongresszentrum Wanderath" in 56729 Baar, Am Buchholz 34 (Gemarkung Baar, Flur 17, Flurstück 2/23) keinen Eintrag. Einen entsprechenden Report und Lageplan aus dem Bodenschutzkataster füge ich zur Information bei. Weiterhin sind meine Auskünfte an innogy und E.ON Country Hub Germany GmbH beigefügt. Der Altstandort "ehem. Firma ....., Baar, Wanderath" mit der Registrier-Nr.: 137 03 007 - 5001, befindet sich auf dem Nachbarflurstück 2/20. Die beiden Flurstücke 2/23 und 2/20 grenzen auf einer Länge von 60 bis 70 m aneinander. Der Altstandort wurde orientierend untersucht. Entlang der Grundstücksgrenze zum Nachbarn wurden keine Auffälligkeiten festgestellt.*

*Aus bodenschutzrechtlicher Sicht kann das Bauleitplanverfahren für das Sondergebiet fortgeführt werden. Eine Beeinträchtigung desselben durch den Altstandort ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu besorgen.“*

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt entsprechend der Vorgaben des Abwasserwerkes und entsprechend der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde.

Die Hinweise der Unteren Wasserbehörde unter II. betreffen den Planvollzug und sind dort zu beachten. Die Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Planinhalte aus. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

**Abwägungsvorschlag FB 2:**

**Der Rat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.**

**etwaige Anträge etc.:**

**Beschluss:**

<b>Abstimmungsergebnis:</b>						
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ein stimmig	Mit Stimmen- mehrheit				Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss

**5. Kreisverwaltung Gesundheitsamt Mayen**  
**- Schreiben vom 23.12.2020 Az.: 1620/2020**

*(auf den Inhalt des nachfolgenden Schreibens wird verwiesen)*

Anl.:		Az.: 1620/2020
-------	--	----------------

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz · Bannerberg 6 · 56727 Mayen  
Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel  
Postfach 2051  
56751 Mayen

JUNGER LANDKREIS  
MIT TRADITION



Aktenzeichen:	1620/2020	Auskunft erteilt:	Frau S. Andres	Datum:	23.12.2020
Zimmer-Nr.:	101	Telefon:	02651/9643-116 od. -0		
Telefax:	02651/9643100	E-Mail:	Sigrid.Andres@kvmyk.de		

**Bebauungsplan, "Sondergebiet Hotel und Kongresszentrum Wanderath", Wanderath ,**

Ihr Schreiben vom 09.11.2020 eingegangen am 10.11.2020 Az.:

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Durchsicht und Prüfung der vorgelegten Planunterlagen bestehen aus Sicht des Gesundheitsamtes Mayen-Koblenz zur Zeit keine Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplan, wenn ggf. durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen die angrenzende Wohnbebauung ausreichend gegen Lärmimmissionen geschützt wird.

Für das Plangebiet liegen keine Daten bezüglich des Radonpotenzials vor.

In Abhängigkeit von der natürlichen Radonbelastung des Untergrundes und der Migrationsmöglichkeit, der verwendeten Bauweise und dem Nutzerverhalten - können sich innerhalb von Gebäuden hohe Radonkonzentrationen in der Raumluft ansammeln. Untersuchungen zur Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft, stellen daher die Basis für präventive Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung dar. Entsprechend sind die Empfehlungen des Bundesamtes für Strahlenschutz zum radongeschützten Bauen zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Babette Siebold  
Ärztin im Gesundheitsamt



**Beschlussvorschlag des Büros Fassbender-Weber:**

***Würdigung:***

Die Schallschutzmaßnahmen werden entsprechend des Schalltechnischen Gutachten beachtet. Rodongeschützte Bauten könnten, sofern denn eine entsprechend hohe Belastung im Boden vorläge, nur bei Neubauten berücksichtigt werden. Bei dem Gebäude, das als Grillkota genutzt werden soll, ist dies nicht erforderlich, da sie nur oberirdisch errichtet ist und der Aufenthalt dort nur vorübergehend ist. Die Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Planinhalte aus. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

**Abwägungsvorschlag FB 2:**

**Daher nimmt der Rat die Stellungnahme zur Kenntnis.**

**etwaige Anträge etc.:**

**Beschluss:**

<b>Abstimmungsergebnis:</b>						
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ein stimmig	Mit Stimmen- mehrheit				Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss

**6. Deutscher Wetterdienst**  
**-Schreiben vom 14.12.2020**

**Inhalt der Stellungnahme:**

„Im Namen des Deutschen Wetterdienstes als Träger öffentlicher Belange bedanke ich mich für die Beteiligung an der Bauleitplanung der Ortsgemeinde Baar Bebauungsplan für das Teilgebiet „Sondergebiet Hotel- und Kongresszentrum Wanderath“ im Ortsteil Wanderath.

Ihre Planung wurde anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen durch unsere Fachbereiche geprüft.

Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.

Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologischen Gutachten für die Landes-, Raum- und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeit (UVP) o. ä. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren.

Für Rückfragen stehen Ihnen die Ansprechpartner des DWD gerne zur Verfügung.“

**Beschlussvorschlag des Büros Fassbender-Weber:**

**Würdigung:**

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan befasst sich hinreichend mit den Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima. Es besteht kein Ergänzungs- oder Anpassungsbedarf. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

**Abwägungsvorschlag FB 2:**

**Der Rat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.**

**etwaige Anträge etc.:**

**Beschluss:**

<b>Abstimmungsergebnis:</b>						
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ein stimmig	Mit mehrheit				Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss

## **7. Landesjagdverband**

– Schreiben vom 08.12.2020

### **Inhalt der 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.

### **Beschlussvorschlag des Büros Fassbender-Weber:**

### **Würdigung:**

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird zusätzlich in der entsprechenden Festsetzung geregelt. Siehe Würdigung zur Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde.

### **Abwägungsvorschlag:**

**Der Rat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.**

### **etwaige Anträge etc.:**

### **Beschluss:**

<b>Abstimmungsergebnis:</b>						
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ein stimmig	Mit Stimmen- mehrheit				Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss

**8. Deutsche Bahn AG**  
**- Schreiben vom 20.11.2020**

***Inhalt der Stellungnahme:***

„Plangebiet

in Höhe der DB Strecke: 3005 Andernach-Gerolstein  
in Höhe von Bahn-km ca. 33,000  
rechts der Bahnlinie  
Entfernung: abseits

mit der Bitte um Kenntnisnahme erhalten Sie anbei das DB Hinweisblatt zur Berücksichtigung im Verfahren.“

# Hinweisblatt

## zur Beteiligung der Deutschen Bahn AG bei Bau- und Planungsvorhaben im Bereich von einer Entfer- nung ab 200 Meter zu aktiven Bahnbetriebsanlagen

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Ihr geplantes Bau-/Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet.

Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich weisen wir jedoch auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hin. Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubeentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Darüber hinaus bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:

- Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (CU), Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin.
- Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.
- Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Antragsunterlagen hierzu finden Sie online unter:  
[https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung\\_von\\_Leitungen-1197952](https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung_von_Leitungen-1197952)

**Beschlussvorschlag des Büros Fassbender-Weber:**

***Würdigung:***

Die Bahnlinie liegt in ausreichender Entfernung zu dem Plangebiet. Die Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Planinhalte aus. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

**Abwägungsvorschlag FB 2:**

**Der Rat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.**

**etwaige Anträge etc.:**

**Beschluss:**

<b>Abstimmungsergebnis:</b>						
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ein stimmig	Mit Stimmen- mehrheit				Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss

## 9. WVZ Maifeld-Eifel

- Schreiben vom 16.12.2020 Az.: - ohne -

(auf den Inhalt des nachfolgenden Schreibens wird verwiesen)

Wasserversorgungszweckverband „Maifeld-Eifel“ - Postfach 20 25 - 56710 Mayen

Verbandsgemeindeverwaltung  
Vordereifel  
Postfach 20 51  
56710 Mayen



Mayen,  
16.12.2020/HS

**Bauleitplanung der Ortsgemeinde Baar  
Bebauungsplan „Sondergebiet Hotel und Kongresszentrum Wanderath“  
im Ortsteil Wanderath  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Ansprechpartner:**  
Helmut Schmitt

**E-Mail:**  
schmitt.h  
@wvz-me.de

**Telefon :** 0 26 51/ 80 97-26  
**Fax:** 0 26 51/ 80 97-99

**Unser Aktenzeichen:**

**Ihr Schreiben :**  
vom 09.11.2020  
Aktenzeichen:  
50/2020

**Bürozeiten:**  
Montag – Donnerstag  
08.30 Uhr - 12.00 Uhr und  
14.00 Uhr - 16.00 Uhr  
Freitag  
08.30 Uhr - 13.00 Uhr

**Bankverbindungen:**  
Kreissparkasse Mayen  
IBAN:  
DE13576500100000010017

Volksbank Rhein Ahr Eifel eG  
IBAN:  
DE17577615910014048400

**Steuernummer:**  
29/652/0772/6

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 09.11.2020 hatten Sie uns zu der o. g. Bauleitplanung beteiligt.

Vom Wasserversorgungs-Zweckverband 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 darüberhinausgehender Bedarf ist über das öffentliche Trinkwassernetz nicht möglich. Sofern ein höherer Löschwasserbedarf leitungsgebunden sichergestellt werden soll, ist die Erschließung mit Löschwasser nicht sichergestellt.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Wagner  
Werkleiter

  
Stefan Friedsam  
techn. Leiter



**Beschlussvorschlag des Büros Fassbender-Weber:**

**Würdigung:**

Die Stellungnahme bedarf lediglich der Kenntnisnahme, insbesondere die Löschwasserversorgung. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden schon so gewählt, dass eine Löschwasserdienstleistung von 13,4 l/s (= 800 l/min) über mindestens 2 Stunden ausreichend ist. Aus den Inhalten der Stellungnahme ergibt sich kein Änderungsbedarf für die Planung. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

**Abwägungsvorschlag FB 2:**

Der Rat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

**etwaige Anträge etc.:**

**Beschluss:**

<b>Abstimmungsergebnis:</b>						
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ein- stimmig	Mit Stimmen- mehrheit				Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss

**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:**

(Siehe vorstehend)

<b>Finanzielle Auswirkungen?</b>				
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein				
<b>Veranschlagung</b>				
<input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt 20	<input type="checkbox"/> Finanzhaushalt 20	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, mit €	Buchungsstelle:

**Anlagen:**