

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Stadtrates der Stadt Gerolstein

Sitzungstermin: 20.03.2024
Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr
Sitzungsende: 21:11 Uhr
Ort, Raum: Gerolstein, in der Stadthalle Rondell

ANWESENHEIT:

Stadtbürgermeister

Herr Uwe Schneider Stadtbürgermeister

Beigeordnete

Frau Gerlinde Blaumeiser Beigeordnete

Herr Karl-Heinz Kunze Erster Beigeordneter

Mitglieder

Herr Alfred Cornesse

Herr Kai-Uwe Dahm

Herr Stefan Feltes

Herr Hans-Hermann Grewe

Frau Judith Kästner-Hontheim

Herr Frank Kerner

Frau Carola Angela Korell

Herr Günter Krämer

Herr Gotthard Lenzen

Frau Evi Linnerth

Frau Judith Locker

Herr Horst Lodde

Frau Monika Neumann

Frau Elke Oestreich

Frau Julia Schildgen

Herr Franz-Josef Schütz

Herr Tim Steen

Herr Heinz Weber

Herr Winfried Wülferath

Verwaltung

Herr Richard Bell Leitung SG 1.4 - Haushalt & Abgaben zu TOP 4 und 5

Herr Bernhard Jüngling Erster Beigeordneter
Verbandsgemeinde

Frau Lena Schneider Protokollführung

Herr Oliver Schwarz Leitung FB 2 - Bauen & Umwelt zu TOP 6, 7 und 8

Gäste

Herr Frank Humpertz stv. Ortsvorsteher Michelbach

Herr Dr. Torsten Werner Ortsvorsteher Lissingen

Fehlende Personen:

Beigeordnete

Herr Herbert Lames	Beigeordneter	entschuldigt
--------------------	---------------	--------------

Mitglieder

Herr Andreas Oehms		entschuldigt
--------------------	--	--------------

Herr Volker Simon		entschuldigt
-------------------	--	--------------

Die Mitglieder des Stadtrates Gerolstein waren durch Einladung vom 13. März 2024 auf Mittwoch, den 20. März 2024 unter Mitteilung der Tagesordnung einberufen. Zeit und Ort der Sitzung sowie die Tagesordnung waren öffentlich bekannt gemacht. Gegen die ordnungsgemäße Einberufung werden keine Einwendungen erhoben. Der Stadtrat ist beschlussfähig.

Zur Tagesordnung werden folgende Änderungen eingebracht:

Stadtbürgermeister Schneider beantragt die Absetzung des Tagesordnungspunktes 8 „*Bebauungsplan Müllenborner Straße – Beratung über die weitere Vorgehensweise*“, da im letzten Bauausschuss beschlossen wurde, dass man sich mit der Thematik nochmal auseinandersetzt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 22

Die übrigen Tagesordnungspunkte verschieben sich entsprechend. Die Tagesordnung lautet somit wie folgt:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Niederschrift der letzten Sitzung
2. Einwohnerfragen
3. Annahme von Zuwendungen
4. Übertragung von Haushaltsermächtigungen des Haushaltsjahres 2023 in das Haushaltsjahr 2024-Beratung und Beschlussfassung
5. Teilnahme am Entschuldungsprogramm PEK-RP - Beratung und Beschlussfassung über den Vertragsentwurf
6. Baurechtliche Prüfung im Zusammenhang mit der Nutzung des "Hotel Huschens"
7. Bebauungsplan "Freiflächen-Photovoltaik Deckert - OT Lissingen" - Erweiterungsantrag
8. Bebauungsplan „Römerstraße“ Oos, Offenlage der Planunterlagen gem. § 3 II BauGB
9. Verschiedenes
- 9.1. Mitteilungen des Stadtbürgermeisters
- 9.2. Anfragen, Wünsche, Anregungen

Nichtöffentliche Sitzung

10. Niederschrift der letzten Sitzung
11. Verschiedenes
- 11.1. Mitteilungen des Stadtbürgermeisters
- 11.2. Anfragen, Wünsche, Anregungen

Protokoll:

TOP 1: Niederschrift der letzten Sitzung

Sachverhalt:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Stadtrates Gerolstein vom 10. Februar 2024 ist allen Ratsmitgliedern zugegangen. Es werden keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche vorgebracht.

TOP 2: Einwohnerfragen

Sachverhalt:

Ein Einwohner fragt nach dem Sachstand bezüglich der Bahnbrücken-Unterführung „Am Rasbach“. Stadtbürgermeister Schneider beantwortet, dass die Sache in der Prüfung sei. Jedoch würde die Unterführung weiterhin bei Hochwasser gesperrt und anschließend schnellstmöglich gesäubert werden.

TOP 3: Annahme von Zuwendungen Vorlage: 1-0651/23/12-178

Sachverhalt:

Die Annahme und Einwerbung von Sponsoringleistungen, Spenden, Schenkungen und ähnlichen Zuwendungen bedarf nach § 94 Absatz 3 GemO der Genehmigung durch den Stadtrat, wobei die genannte Vorschrift erst dann Anwendung findet, wenn die Zuwendung im Einzelfall eine Wertgrenze von 100,00 € übersteigt.

Entsprechend § 4 Abs. 2 Nr. 7 der Hauptsatzung der Stadt Gerolstein wird dem Haupt- und Finanzausschuss die Entscheidung über die Vermittlung von Sponsoringleistungen, Spenden, Schenkungen und ähnliche Zuwendungen an Dritte ohne wertmäßige Begrenzung sowie die Annahme von Sponsoringleistungen, Spenden, Schenkungen und ähnliche Zuwendungen gemäß § 94 Abs. 3 Satz 5 GemO bis zu einer Wertgrenze von 20.000 € im Einzelfall übertragen.

Zur Wahrung des Transparenzgebotes erfolgt die Beratung über die Genehmigung solcher Zuwendungen grundsätzlich in öffentlicher Sitzung, es sei denn, dass der Geber aus berechtigtem Interesse um vertrauliche Behandlung seines Namens gebeten hat.

Beschluss:

Der Stadtrat Gerolstein stimmt der Genehmigung der nachfolgenden Zuwendungen zu:

Art der Zuwendung	Zuwendungsgeber	Eingang der Zuwendung	Umfang der Zuwendung	Zuwendungszweck
Geldspende	Kreissparkasse Vulkaneifel Leopoldstraße 13 54550 Daun	19.12.2023	800,00 €	Kita Alter Markt Gerolstein

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 22

TOP 4: Übertragung von Haushaltsermächtigungen des Haushaltsjahres 2023 in das Haushaltsjahr 2024- Beratung und Beschlussfassung
Vorlage: 1-0761/24/12-213

Sachverhalt:

§ 17 Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO) regelt die Übertragbarkeit von Haushaltsermächtigungen des Haushaltsjahres in das Haushaltsfolgejahr.

Nach § 17 Absatz 1 GemHVO sind Ansätze für ordentliche Aufwendungen und für ordentliche Auszahlungen eines Teilhaushalts ganz oder teilweise übertragbar, soweit im Haushaltsplan nichts Anderes durch Haushaltsvermerk bestimmt ist. Sie bleiben längstens bis zum Ende des folgenden Haushaltsjahres (also bis zum 31.12.2024) verfügbar.

Formell setzt die Übertragung von Haushaltsermächtigungen für ordentliche Aufwendungen und für ordentliche Auszahlungen gemäß § 17 Absatz 5 GemHVO den Beschluss des Rates voraus.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, die in der beigefügten Übersicht (Anlage 1) zur Sitzungsvorlage ausgewiesenen Ermächtigungen in das Haushaltsjahr 2024 zu übertragen, damit die dort aufgeführten Maßnahmen im Haushaltsjahr 2024 begonnen bzw. fortgeführt werden können.

Hinsichtlich der Ansätze für Auszahlungen aus Investitionstätigkeit regelt § 17 Absatz 2 GemHVO, dass diese Ermächtigungen bis zur Fälligkeit der letzten Zahlung für ihren Zweck bestehen, bei Baumaßnahmen und Beschaffungen längstens jedoch zwei Jahre nach Schluss des Haushaltsjahres, in dem der Bau oder der Gegenstand in seinen wesentlichen Teilen genutzt werden kann.

Werden Investitionen oder Investitionsförderungsmaßnahmen im Haushaltsjahr nicht begonnen, bleiben die Ermächtigungen bis zum Ende des zweiten Haushaltsfolgejahres bestehen (also bis zum 31.12.2025).

Ein Ratsbeschluss für die Übertragung der Ansätze für Auszahlungen aus Investitionstätigkeit ist entbehrlich, da § 17 Absatz 2 GemHVO kraft Gesetzes die Übertragung anordnet.

Nr. 6 der Verwaltungsvorschrift zu § 17 GemHVO sieht dennoch vor, dem Rat eine konkrete Auflistung vorzulegen, ob und in welcher Höhe Übertragungen erfolgt sind.

Diese Übersicht ist der Sitzungsvorlage als Anlage 2 beigefügt.

Ratsmitglied Linnerth schlägt vor, in Zukunft die Übertragung der Gelder von Baumaßnahmen vorab im Bauausschuss zu besprechen.

Ratsmitglied und Ortsvorsteher des Stadtteils Hinterhausen, Franz-Josef Schütz berichtet positiv von der Arbeit der vielen Ehrenamtler:innen bei der Dachsanierung der Kapelle in Hinterhausen (Anlage 1 – lfd. Nr. 1). Als Dankeschön wird ein Helferfest ausgerichtet, wofür 500,00 € in das Haushaltsjahr 2024 übertragen werden.

Ratsmitglied Lodde hinterfragt, ob die Verwendung dieses Geldes zweckmäßig sei. Richard Bell antwortet, dass man dies haushaltsrechtlich natürlich hinterfragen könnte, aber es sei doch durchaus legitim den Ehrenamtler:innen mit einem Helferfest seinen Dank auszusprechen.

Ratsmitglied Wülferath merkt kritisch an, dass die geplanten Projekte teilweise nicht voran gehen und dass somit einige Haushaltsansätze im Jahr 2023 nicht genutzt wurden.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die Übertragung der Haushaltsermächtigungen nach § 17 Abs. 1 GemHVO für die ordentlichen Aufwendungen und ordentlichen Auszahlungen gemäß der beigefügten Übersicht (Anlage 1).

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 22

TOP 5: Teilnahme am Entschuldungsprogramm PEK-RP - Beratung und Beschlussfassung über den Vertragsentwurf
Vorlage: 1-0749/24/12-209

Sachverhalt:

Am 12.07.2023 hat der Stadtrat beschlossen, am Entschuldungsprogramm „Partnerschaft zur Entschuldung der Kommunen in Rheinland-Pfalz (PEK-RP)“ teilzunehmen.

Der Stadtbürgermeister und die Verwaltung wurden beauftragt, den entsprechenden Antrag zur Teilnahme bei der Investitions- u. Strukturbank Rheinland-Pfalz zustellen und den noch abzuschließenden Vertrag den städtischen Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Mit Schreiben vom 27.02.2024 hat das Ministerium der Finanzen den beigefügten Vertragsentwurf übersandt und um Einholung der Zustimmung des Stadtrates zum Abschluss des Vertrages gebeten.

Der Vertragsentwurf sieht nunmehr ein endgültiges Entschuldungsvolumen in Höhe von 2.106.487 € vor. Zum Teilnahmebeschluss wurden davon ausgegangen, dass sich das Entschuldungsvolumen im Bereich von 1,6 Mio. bis 1,8 Mio. € bewegen werde.

Gemäß § 3 des Vertragsentwurfs erfolgt die Entschuldung dergestalt, dass sich die Verbindlichkeiten der Stadt Gerolstein gegenüber der Einheitskasse der Verbandsgemeinde Gerolstein um den Betrag in Höhe von 2.106.487 € verringern.

Wie bereits im Vorbericht zum Haushalt 2024 (siehe Seite 18) dargelegt, werden sich diese Verbindlichkeiten der Stadt, die zum 31.12.2023 8.100.811,99 € betragen, durch diese Entschuldung durch das Land auf 5.994.324,99 € verringern.

Ratsmitglied Wülferath bittet darum, in Zukunft die der Stadt Gerolstein zustehenden Gelder (z.B. Zweitwohnungssteuer) zeitiger einzutreiben, um die Höhe der Liquiditätsverbindlichkeiten zu reduzieren.

Beschluss:

Der Stadtrat stimmt dem vorgelegten Vertragsentwurf zu und beauftragt den Stadtbürgermeister den Vertrag mit dem Land Rheinland-Pfalz abzuschließen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 22

TOP 6: Baurechtliche Prüfung im Zusammenhang mit der Nutzung des "Hotel Huschens"
Vorlage: 2-0751/24/12-212

Sachverhalt:

Am 21.02.2024 hat der Bauausschuss sich intensiv mit den Ergebnissen der rechtlichen Prüfung im Zusammenhang mit der Nutzung des „Hotel Huschens“ befasst.

In der Sitzung wurde allerdings kein Beschluss gefasst, sodass der Stadtrat nun über die Thematik beraten wird.

Dazu erläutert der Fachbereichsleiter Bauen & Umwelt Oliver Schwarz die rechtlichen Aspekte in der Sitzung und stellt diese anhand einer Präsentation vor, die der Niederschrift als Anlage beigefügt wird.

Ratsmitglied Kerner erfragt, ob man das Vorkaufsrecht nicht anhand des Hochwasserschutzes nach § 24 Abs. 7 BauGB begründen könnte, da das unbebaute Grundstück am Bach liegt. Oliver Schwarz entgegnet,

dass dies nur möglich sei, wenn es zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses bereits ein Hochwasserschutzkonzept für diese Fläche gegeben hätte. Es gibt zwar einen Entwurf des Hochwasserschutzkonzeptes der Verbandsgemeinde, welches auch den Stadtteil Michelbach beinhaltet, dieses wurde jedoch durch den Stadtrat Gerolstein noch nicht beschlossen.

Ratsmitglied Linnerth fragt nach der Höhe des Streitwerts, falls ein Verfahren eingeleitet werden würde. Herr Schwarz wird im Streitwertkatalog nachschauen und kann diese Information nachliefern.

Aus dem Rat wird kritisiert, dass die Anlage zu diesem Tagesordnungspunkt im Bürgerinfoportal nicht öffentlich einsehbar ist. Stadtbürgermeister Schneider merkt dazu an, dass alle Unterlagen zu diesem Punkt nun öffentlich eingestellt werden.

Die CDU-Stadtratsfraktion stellt den folgenden Antrag zur Abstimmung:

Antrag 1 der CDU-Fraktion:

Der Stadtrat der Stadt Gerolstein fordert die Landrätin auf, ein Baugenehmigungsverfahren einzuleiten, da die geplante Nutzung im ursprünglichen Baugenehmigungsverfahren nicht erfasst war.

Beschluss (Antrag der UWG-Fraktion):

Die UWG-Stadtratsfraktion beantragt zu dem Antrag 1 der CDU-Fraktion eine namentliche Abstimmung.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich abgelehnt

Ja: 6 Nein: 14 Enthaltungen: 2

Somit ist der Antrag auf namentliche Abstimmung abgelehnt und es wird anschließend über den Antrag 1 der CDU-Fraktion abgestimmt:

Beschluss (Antrag 1 CDU-Fraktion):

Der Stadtrat der Stadt Gerolstein fordert die Landrätin auf, ein Baugenehmigungsverfahren einzuleiten, da die geplante Nutzung im ursprünglichen Baugenehmigungsverfahren nicht erfasst war.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen

Ja: 21 Nein: 1

Die CDU-Fraktion stellt einen weiteren Antrag zur Abstimmung:

Antrag 2 der CDU-Fraktion:

Der Stadtrat der Stadt Gerolstein fordert die Landrätin auf, zuallererst alle noch frei verfügbaren Wohnraum-Kapazitäten mit Flüchtlingen zu belegen und erst danach die Gemeinschaftsunterkunft in Michelbach zu nutzen. Die Gemeinschaftsunterkunft soll als Puffer für den Fall dienen, dass in der Vulkaneifel kein sonstiger Wohnraum mehr zur Verfügung steht. Ferner ist die Landrätin aufgefordert, wenn nötig mit Hilfe eines Mediators, wieder eine gemeinsame Gesprächsebene mit der Bevölkerung in Michelbach zu finden.

Zerstörtes Vertrauen in verantwortliche Instanzen ist zwingend wiederherzustellen. Für den Stadtrat der Stadt Gerolstein steht fest, dass es nach den negativen Erfahrungen und der zögerlichen Informationspolitik der Verwaltung hinsichtlich der geplanten Unterbringung in Stadtkyll und jetzt in Michelbach, künftig nur noch eine frühzeitige, ehrliche, transparente und aufrichtige Kommunikation geben darf, die an Tatsachen und Fakten orientiert ist und wo keine wichtigen Bestandteile und Abläufe verschwiegen werden. Dafür trägt die Landrätin die volle Verantwortung.

Bei der Einrichtung zukünftiger Gemeinschaftsunterkünfte in der Stadt Gerolstein ist der Stadtrat der Stadt Gerolstein frühzeitig einzubinden.

Im Rat wird darüber diskutiert, dass der Mittelteil, welcher Wertungen enthält, nicht notwendig sei und dass somit der erste und letzte Absatz als Beschluss ausreichen würde.

Stadtbürgermeister Schneider informiert, dass der Kreistag den Beschluss bereits genau so gefasst habe und dass die Landrätin diesem so folgen wird. Somit sei der Antrag obsolet.

Ratsmitglied Steen äußert sich darüber, dass es mittlerweile nicht mehr um das Wohlbefinden der Flüchtlinge, sondern lediglich um das Wohlbefinden der Michelbacher Bürger:innen gehen würde. Alle Geflüchteten in Desserath und Steineberg unterzubringen sei für diese Menschen auch keine bessere Lösung. Er merkt an, dass die Kritik an der Transparenz anfänglich berechtigt war, aber mittlerweile sei der Informationsfluss besser geworden und die Landrätin habe den Michelbachern ein Gesprächsangebot unterbreitet, was die meisten allerdings nicht wahrgenommen haben. Man solle jedoch weiter daran festhalten, dass es grundsätzlich sicher bessere Lösungen als Michelbach gebe. Er bewertet es als positiv, dass die Michelbacher trotz allen Unmuts der Meinung sind, dass die Menschen, die dort ankommen werden, für die Situation nichts können und somit freundlich empfangen werden.

Stadtbürgermeister Schneider weist auf den Kreistagsantrag der Fraktionsgemeinschaft SPD / UWG hin, dass der Betrieb in einer Gemeinschaftsunterkunft in Michelbach nicht verwehrt werden soll, sondern ein Betrieb für Familien sehr wohl vorgesehen werden kann. Er teilt mit, dass er persönlich die 0-Lösung als kritisch ansieht und hält eine Besetzung mit 5 Familien, bestehend aus 2 Erwachsenen und 2 Kindern, somit 20 Personen, als tragbar.

Ratsmitglied Wülferath stellt einen Antrag auf Ende der Debatte.

Beschluss (Antrag 2 CDU-Fraktion):

Der Stadtrat der Stadt Gerolstein fordert die Landrätin auf, zuallererst alle noch frei verfügbaren Wohnraum-Kapazitäten mit Flüchtlingen zu belegen und erst danach die Gemeinschaftsunterkunft in Michelbach zu nutzen. Die Gemeinschaftsunterkunft soll als Puffer für den Fall dienen, dass in der Vulkaneifel kein sonstiger Wohnraum mehr zur Verfügung steht. Ferner ist die Landrätin aufgefordert, wenn nötig mit Hilfe eines Mediators, wieder eine gemeinsame Gesprächsebene mit der Bevölkerung in Michelbach zu finden. Zerstörtes Vertrauen in verantwortliche Instanzen ist zwingend wiederherzustellen. Bei der Einrichtung zukünftiger Gemeinschaftsunterkünfte in der Stadt Gerolstein ist der Stadtrat der Stadt Gerolstein frühzeitig einzubinden.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen

Ja: 17 Nein: 2 Enthaltungen: 3

Anschließend weist Stadtbürgermeister Schneider auf § 75 Abs. 2 der Gemeindeordnung (GemO) hin, dass der Ortsbeirat zu allen wichtigen Fragen, die den Stadtteil berühren, vor der Beschlussfassung des Stadtrates zu hören sind. Die Mitglieder des Ortsbeirates Michelbach wurden zu dieser Sitzung inklusive der Unterlagen zum Tagesordnungspunkt 6 eingeladen.

Stadtbürgermeister Schneider übergibt dem stellvertretenden Ortsvorsteher von Michelbach, Frank Humpertz, das Wort. Herr Humpertz weist auf die Brandschutzauflagen hin und bemerkt, dass dem Vorbesitzer einige Brandschutzauflagen gestellt wurden und erfragt, ob diese nun hinfällig seien. Herr Schwarz informiert, dass die Brandschutzauflagen, die das Hotel damals einzuhalten hatte, auch weiterhin so eingehalten, umgesetzt und überprüft werden müssen. Wenn das Gefühl besteht, dies sei nicht der Fall, muss die Kreisverwaltung darauf hingewiesen werden.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt kein Vorkaufsrecht geltend zu machen. Weiterhin beschließt der Stadtrat keine rechtlichen Schritte gegen die Nutzung des „Hotel Huschens“ in Michelbach einzuleiten.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 22

TOP 7: Bebauungsplan "Freiflächen-Photovoltaik Deckert - OT Lissingen" - Erweiterungsantrag
Vorlage: 2-0633/24/12-180

Sachverhalt:

Fachbereichsleiter Schwarz erläutert den Sachverhalt anhand einer Präsentation, die der Niederschrift als Anlage beigelegt ist.

Mit Antrag vom 06.10.2023 hat der Projektierer beantragt den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „FF-PVA Deckert – OT Lissingen“ um eine Fläche zu erweitern.

Er hat den Antrag mit der beigelegten Präsentation sowie folgender Begründung gestellt:

Beide Flächen stellen für uns insgesamt einen Gesamtpark dar, weil sie nur wenige hundert Meter voneinander entfernt sind. Hierdurch ergäben sich mehrere Vorteile:

- *Nur ein Bauleitplanverfahren statt zwei separater Verfahren und somit erheblich weniger Verwaltungs- und Kostenaufwand.*
- *Nur eine gleichzeitige Errichtung und weniger und kürzere Bauphase als bei nacheinander folgenden Bauphasen*
- *Effizientere Flächennutzung und weitere technische Optimierungsmöglichkeiten für höheren Ertrag*
- *höhere Zuwendungen für die Gemeinde durch höheren Ertrag (gemäß EEG-Regelung bzgl. 0,2Ct. / kWh)*
- *Zeitgewinn und raschere Zielerreichung beim Ausbau der Erneuerbaren in Ihrer Gemeinde und Verbandsgemeinde*
- *Effizientere Ausnutzung der benötigten Infrastruktur (v.a. Kabeltrasse und Netzanschluss).*

Vorhandene Waldflächen machen die Erweiterungsfläche von vielen Seiten aus bereits wenig einsehbar. Vorhandene Baumreihen können ggf. durch Anpflanzungen verdichtet und restliche Bereiche mit Sichtschutzhecken neu eingegrünt werden.

Bzgl. der Flächeneignung sprechen aus unserer Prüfung keine Planungshindernisse gegen die Erweiterung.

Die Flächen sind geeignet für eine EEG-Vergütung, welche wir fest einplanen. Der 2 km Abstand zu anderen geplanten Solarparks dürfte für diese Erweiterung nicht relevant sein – so unser Verständnis der Information auf Ihrer homepage zu den VG-Kriterien unter Punkt 3 „Weitere Steuerungskriterien“, letzter Satz (<https://www.gerolstein.de/aktuelles/news/2021/erneuerbare-energien-pv-anlagen/>).

Die Verwaltung hat dem Projektier mit Verweis auf die beigelegte Beschlussfassung, welche den Kriterienkatalog der Verbandsgemeinde klarer definiert, darauf hingewiesen, dass das Vorhaben innerhalb des 2km-Radius von weiteren Anlagen liegt und es sich hier auch nicht um einen Park handelt.

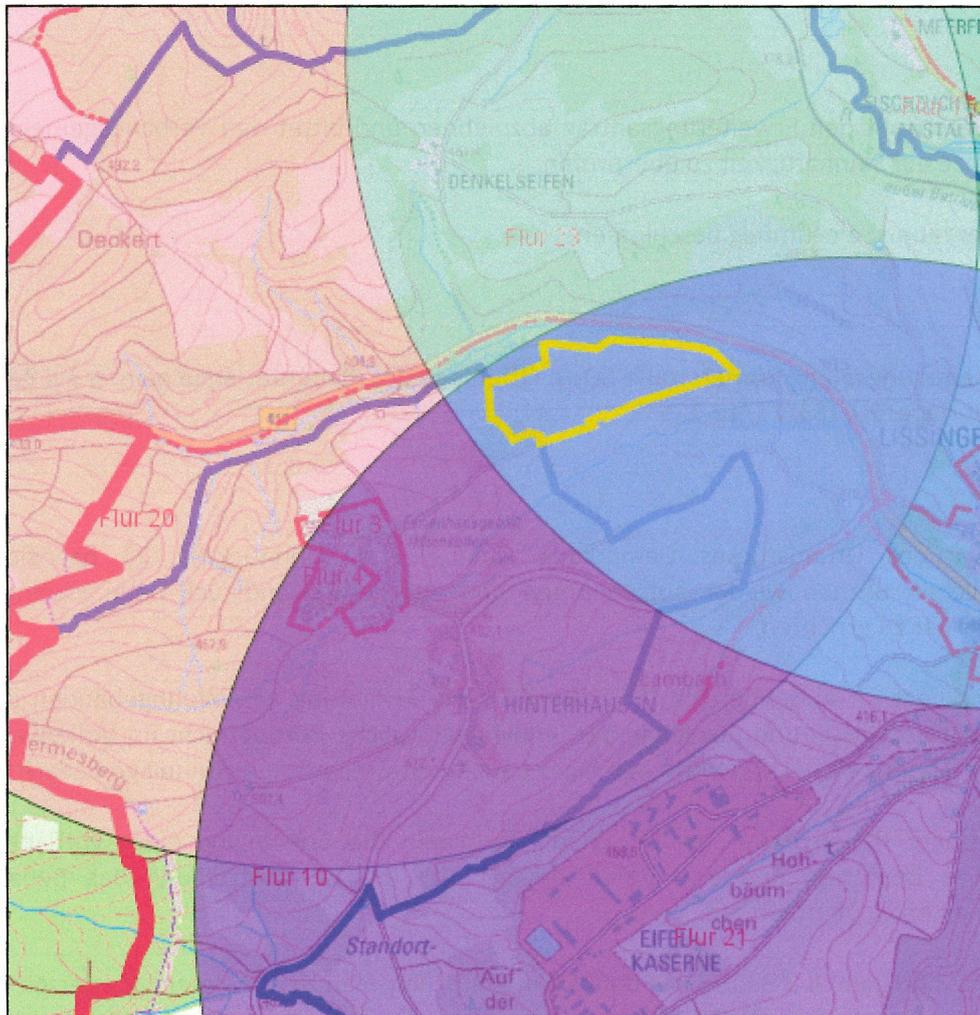
Der Ortsbeirat Lissingen hat sich ebenfalls mit der Thematik befasst und folgendes an die Stadt mitgeteilt: *Ortsbeirat Lissingen befürwortet den Bau einer weiteren Freiflächen-PV-Anlage auf dem Flurstück. Das Grundstück ist aus den Wohngebieten Hinterhausen und Lissingen nicht einsehbar und weitestgehend durch Sträucher und Bäume abgeschirmt. Daher eignet sich dieses Grundstück aus unserer Sicht in besonderer*

Weise. Wir würden mit der Errichtung dieser Anlage einen weiteren nachhaltigen Beitrag zum Klima- und Umweltschutz und zur Energiebereitstellung durch erneuerbare Energien leisten.

Wir empfehlen daher:

1. einen Aufstellungsbeschluss zu fassen, wohl wissend, dass diese Anlage im 2km-Radius benachbarter Anlagen errichtet werden würde.
2. ggf. die Prioritäten im Kriterienkatalog anzupassen und der VG Gerolstein zur Beschlussfassung vorzulegen.

In der nachfolgenden Kartendarstellung ist die Lage des Grundstückes sowie die 2km-Radien dargestellt:



(Rosa = FF-PVA Deckert; Türkis = FF-PVA Meerfelder Hof; Lila = FF-PVA Eifelkaserne)

Entsprechend dem Kriterienkatalog der Verbandsgemeinde kann eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nur erfolgen, wenn das 2km-Kriterium aufgehoben wird oder alle drei anderen Planungen eingestellt werden.

Die Stadt kann hier zwar einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan fassen, allerdings ist eine Realisierung einer FF-PVA nach derzeitigem Stand nur möglich, wenn auch der Flächennutzungsplan entsprechend fortgeschrieben wird. Eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch die Verbandsgemeinde ist aufgrund der Kriterien derzeit nicht vorgesehen. Alle weiteren Kriterien des Kataloges lassen grundsätzlich eine Realisierung auf großen Teilen der Fläche zu.

Ratsmitglied Lodde ist der Meinung, dass man das Kriterium der 2-Kilometer-Grenze erweichen könnte. Stadtbürgermeister Schneider erklärt daraufhin, dass die Kriterien vom Verbandsgemeinderat festgelegt wurden und demnach auch gelten.

Ratsmitglied Wülferath merkt an, dass alle Antragsteller gleichbehandelt werden sollten.

Ratsmitglied Steen bittet darum, den Beschlussvorschlag dahingehend zu ergänzen, dass der Verbandsgemeinderat die 2-Kilometer-Grenze auf Sinnhaftigkeit überprüfen soll. Der Rat ist damit einverstanden.

Dr. Werner, Ortsvorsteher des Stadtteils Lissingen erhält das Wort und bemerkt, dass ihm klar ist, dass der Kriterienkatalog festgesetzt ist. Jedoch sei die Grenze in diesem Fall nicht nachvollziehbar, da weder die Einwohner die PV-Anlage sehen würden, noch die Anlagen sich gegenseitig. Somit sollte in diesem Einzelfall die Sinnhaftigkeit des Kriteriums geprüft werden.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt den Erweiterungsantrag abzulehnen und bittet den Verbandsgemeinderat, die 2-Kilometer-Grenze auf Sinnhaftigkeit zu überprüfen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 22

**TOP 8: Bebauungsplan „Römerstraße“ Oos, Offenlage der Planunterlagen gem. § 3 II BauGB
Vorlage: 2-0763/24/12-215**

Sachverhalt:

Die Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Oos, Flur 5, Flurstück-Nr. 23 beabsichtigen, den landwirtschaftlichen Betrieb wieder aufzunehmen und auf dem Grundstück neue Wohngebäude der Betriebseigentümer zu errichten.

Das Grundstück liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Die Errichtung von Wohngebäuden ist jedoch im Außenbereich nicht zulässig und – solange der landwirtschaftliche Betrieb nicht im Vollerwerb betrieben wird – nicht privilegiert, sodass das Vorhaben einer bauplanungsrechtlichen Grundlage bedarf.

Die Vorhabenträger haben daher bei der Stadt Gerolstein die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt und sich bereit erklärt, alle mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten zu übernehmen.

Bebauungspläne sind gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im derzeit gültigen FNP ist das betroffene Grundstück als Grünfläche ausgewiesen. Da der vorgesehene Bebauungsplan von den Darstellungen im FNP abweicht, wird der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren fortgeschrieben.

Die Unterlagen wurden bereits im Sommer 2022 frühzeitig öffentlich ausgelegt. Inzwischen liegt die landesplanerische Stellungnahme zur Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes vor. Die Offenlage der Planungsunterlagen zur Teilfortschreibung wird zeitgleich in den Gremien der Verbandsgemeinde Gerolstein beraten.

Aktuell wird ein Umweltbericht erstellt und die artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Der Bebauungsplanentwurf ist nachstehend abgebildet.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Römerstraße

Legende:

Art der baulichen Nutzung	MD	
Grundflächenzahl	0,6 1,8	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	III 12	Max. Gebäuhöhe

	Gebiet des Bebauungsplans		Baugrenze
	Bestandsgebäude		Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Dorfgebiet		

Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Stadt Gerolstein hat in seiner Sitzung am ... der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Römerstraße zugestimmt. Der Aufstellungsschluss ist gemäß § 9 Abs. 1 BzO-BauV am ... festsitzend bekräftigt.

....., den

(Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Erklärung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 9 Abs. 2 BzO-BauV beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden am ... öffentlich bekanntgegeben. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung liegen vom ... bis ... gemäß § 9 Abs. 2 BzO-BauV öffentlich aus.

....., den

(Unterschrift)

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Besonderen und Allgemeinen gemäß § 9 Abs. 2 BzO-BauV in seiner Sitzung am ... als Satzung (§ 10 BauV) sowie die Begründung beschlossen.

....., den

(Unterschrift)

Genehmigung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauV ist mit Verfügung vom heutigen Tage (z. ...) genehmigt.

....., den

(Unterschrift)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Römerstraße

Gehr. Sohns GmbH Planungsbüro Zum Marstall 20 54608 Brandscheid 06555/92900 info@sohns.eu	ANNE FIEDLER design-planung-bauleitung Am Markt 8 54608 Blasenthal 0171 7891784 ANNEFIEDLER@mail.de	
Plan-Nr. 9 02	Maßstab M 1: 1000	Datum 10.05.2022

Der Bauausschuss hat sich in seiner Sitzung am 21.02.2024 mit der Thematik befasst und dem Stadtrat empfohlen, die Planunterlagen nach Vorliegen des Umweltberichtes öffentlich auszulegen.

Beschluss:

Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, die Bebauungsplanunterlagen nach Vorliegen des Umweltberichtes öffentlich auszulegen und die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen
Ja: 22

TOP 9: Verschiedenes

TOP 9.1: Mitteilungen des Stadtbürgermeisters

Sachverhalt:

Deutsche-Post-Filiale:

Stadtbürgermeister Schneider informiert, unter Bezugnahme auf die Pressemitteilung der Deutschen Post, dass die *paper & trend* Filiale in Gerolstein schließen wird. Die Stadt hat demnach noch zwei Postfilialen, eine bei *Haus und Hobby – Fachgeschäft Eul*, in der Bahnhofstraße und eine zweite bei *VaayaVape, E-Zigaretten & E-Liquids* in der Hauptstraße, dort sollen in Zukunft auch die Postfächer eingerichtet werden. Eine dritte Postfiliale gibt es ab dem 23. April 2024 bei *Copyfax Weber & Prick* in der Sarresdorfer Straße. Die beiden Packstationen, neben *paper & trend* und am Bahnhof bleiben weiterhin 24 Stunden am Tag in Betrieb. Ein EC-Automat der Postbank wird in Gerolstein nicht wieder eingerichtet.

Sachverhalt:

Haushaltsgenehmigung:

Auf Rückfrage von Ratsmitglied Lenzen erklärt Stadtbürgermeister Schneider, dass die Unterschrift der Kommunalaufsicht bereits vorliegt und dass Haushalt grundsätzlich genehmigt sei. Es sind allerdings noch für wenige Investitionen Begründungen abzugeben.

Fabrik „Am Auberg“:

Auf Rückfrage von Ratsmitglied Oestreich informiert Stadtbürgermeister Schneider, dass noch immer keine Baugenehmigung vorliegt, die Fa. Backes jedoch weiterhin das Verwaltungsgebäude dort bauen möchte. Im Bauprojekt ist auch weiterhin die Renaturierung des Peschenbachs enthalten. Das Planungsbüro soll nochmals angeschrieben werden, damit eine Pressemitteilung im Mitteilungsblatt, zur Information der Einwohner:innen „Am Auberg“, veröffentlicht wird.

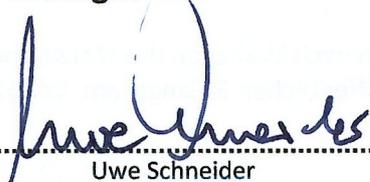
Parksituation „Lindenstraße“:

Ratsmitglied Weber bemerkt, dass die 10 eingezeichneten Parkplätze in der Lindenstraße ein nicht unerhebliches Verkehrshindernis darstellen. Stadtbürgermeister Schneider ist in Gesprächen mit dem Investor Backes, dass evtl. Stellplätze auf seinem zukünftigen Parkplatz an die Anwohner verpachtet werden können.

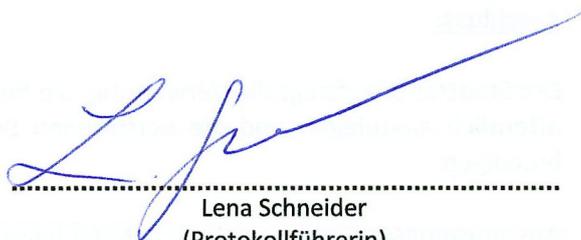
Flüchtlingssituation:

Es werden Überlegungen angestellt, das Gebäude in der Raiffeisenstraße nicht extern zu verkaufen, sondern es vorerst im Bestand zu halten, um es bei Bedarf an die Verbandsgemeinde zu verkaufen, damit dort evtl. geflüchtete Menschen untergebracht werden können.

Für die Richtigkeit:



Uwe Schneider
(Vorsitzender)



Lena Schneider
(Protokollführerin)

Übersicht über die Übertragung von Haushaltsermächtigungen des Haushaltsjahres 2023 in das Haushaltsjahr 2024

ANLAGE 1

Stadt Gerolstein

Aufwendungen, Auszahlungen (konsumtiv)

lfd. Nr.	Teilhaushalt	Produkt (Kostenträger)	Kostenträger Nr.	Kostenstelle Nr.	Posten Nr.	Sachkonto Nr.	Bezeichnung des Aufwands	Haushaltsermächtigung 2023 €	Inanspruchnahme 2023 €	ins HHJ 2024 zu übertragende Ermächtigung €
1	1	Kapelle Hinterhausen	281000	2810124600	E 10	52313000	Dachsanierung; Aufwendungen für Helferfest ehrenamtliche Helfer	50.000,00	39.216,71	500,00
2	2	Gebäude Kasselburger Weg	114100	1141120603	E 10	52313000	Sanierung Eingangstreppe	5.500,00	417,06	5.082,00
3	2	Kinderspielplätze	366200	3662000000	E 10	52370000	Reparatur Spielgeräte Kinderspielplatz Stadtteil Bewingen	2.700,00	0,00	2.700,00
4	2	Sportplatz Gees	424101	4241123001	E 10	52313000	Verbesserung Sportplatzgebäude	5.500,00	1.273,76	4.226,00
5	2	Bauleitplanung	511100	5111000000	E 14	56255000	Aufwendungen f. die Erstellung von Bebauungsplänen	220.000,00	81.847,68	100.000,00
6	2	Friedhof Oos	553100	5531128000	E 10	52311000	Sanierung Friedhofsmauer	60.000,00	0,00	60.000,00
7	2	Stadthalle Rondell	573106	5731120600	E 10	52312000	Sanierung Außentreppe	35.000,00	24.753,61	10.246,00
8	2	Stadthalle Rondell	573106	5731120600	E 10	52920019	Entwurfsplanung raumluftechnische Anlage (RLT-Anlage)	50.000,00	0,00	50.000,00
9	3	Kita Alter Markt	365202	3652120602	E 10	52313000	Unterhaltung Gebäude (E-Check etc.)	12.500,00	3.370,11	9.129,00
10	3	Kita Alter Markt	365202	3652100002	E 10	52380000	IT-Ausstattung (Accesspoints u. Switch)	6.300,00	4.708,37	1.325,00
	Summen:							447.500,00	155.587,30	243.208,00

Stadt Gerolstein

Investitionen (informativ)

lfd. Nr.	Bezeichnung der Investition	Teilhaushalt	Investitions-Nr.	Kostenträger Nr.	Kostenstelle Nr.	Haushaltsjahr, in dem die Ermächtigung erstmals veranschlagt wurde	Haushaltsermächtigung 2023 oder Vorjahre €	Inanspruchnahme 2023 oder Vorjahre €	ins HHJ 2024 zu übertragende Ermächtigung €
1	Grunderwerb allgemein	2	12-1142-01	114200	1142000000	fortlaufend	28.210,00	3.591,18	24.618,00
2	Grunderwerb Baugebiet "Auf Gretchengarten", Stadtteil Gees	2	12-1142-07	114200	1142000000	2022	105.700,00	22.856,00	82.844,00
3	Grunderwerb Baugebiet "Am Hofacker", Stadtteil Roth	2	12-1142-09	114200	1142000000	2022	80.000,00	683,10	79.316,00
4	Grunderwerb Baugebiet "Sengheck/Am Sportfeld"	2	12-1142-10	114200	1142000000	2022	11.000,00	0,00	11.000,00
5	Rückerwerb Grundstück Eichenweg 1	2	12-1142-11	114200	1142000000	2023	250.000,00	0,00	250.000,00
6	Installation PV-Anlagen Planungsaufwand	2	12-1142-12	114200	1142000000	2023	30.000,00	0,00	30.000,00
7	Bauhof - Ersatzbeschaffung Lkw	2	12-1143-28	114300	1143120000	2022	50.000,00	0,00	50.000,00
8	Vermögensverwendung ehemaliger SV Lissingen	1	12-2810-02	281000	2810000000	2022	11.248,34	1.859,42	9.388,00
9	Umbau/Erweiterung Kindertagesstätte Müllenborn	3	12-3652-04	365204	3652120604	2020	165.000,00	77.407,52	87.592,00
10	Sportplatz Gees - Beschaffung Jugendspieltor	3	12-4241-03	424101	4241123001	2023	3.000,00	0,00	3.000,00
11	Stadtumbau	2	12-5112-01	511200	5112000000	2018	1.075.000,00	443.884,90	631.115,00
12	Errichtung Mehrgenerationenplatz Müllenborn	2	12-5113-02	511300	5113000000	2020	19.000,00	0,00	19.000,00
13	Erschließung Zufahrt Baugebiet "Vorderste Dell", Lissingen	2	12-5410-08	541000	5410000000	2019	247.000,00	2.433,55	244.566,00
14	Verkehrsstation "Bahnhof Gerolstein"	2	12-5410-10	541000	5410000000	2016	911.230,00	500.304,52	410.925,00
15	Ausbau der "Gerolstraße"	2	12-5410-14	541000	5410000000	2020	1.093.000,00	487.830,22	605.169,00

lfd. Nr.	Bezeichnung der Investition	Teilhaushalt	Investitions-Nr.	Kostenträger Nr.	Kostenstelle Nr.	Haushaltsjahr, in dem die Ermächtigung erstmals veranschlagt wurde	Haushaltermächtigung 2023 oder Vorjahre €	Inanspruchnahme 2023 oder Vorjahre €	ins HHJ 2024 zu übertragende Ermächtigung €
16	Ausbau Gehwege L 24 Stadtteil Müllenborn	2	12-5410-22	541000	5410000000	2019	888.400,00	807.714,90	80.685,00
17	Ausbau der "Bergstraße"	2	12-5410-23	541000	5410000000	2019	20.000,00	12.705,41	7.294,00
18	Ausbau "In den Weiden"	2	12-5410-31	541000	5410000000	2018	25.000,00	8.911,00	16.089,00
19	Ausbau Postvorplatz zum ZOB	2	12-5410-42	541000	5410000000	2023	335.000,00	30.247,65	304.752,00
20	Ausbau Straße "Am Stausee" (Feriendorf Felsenhof)	2	12-5410-43	541000	5410000000	2022	15.000,00	0,00	15.000,00
21	Ausbau Straße "In den Leyen" Stadtteil Büscheich	2	12-5410-44	541000	5410000000	2022	20.000,00	0,00	20.000,00
22	Errichtung Ladesäulen für Elektrofahrzeuge	2	12-5410-54	541000	5410000000	2022	45.000,00	30.348,00	14.652,00
23	Erschließung Baugebiet "Sengheck/Am Sportfeld"	2	12-5410-54	541000	5410000000	2022	24.000,00	127,86	23.872,00
24	Ausbau der Bahnhofstraße	2	12-5410-58	541000	5410000000	2022	780.000,00	0,00	780.000,00
25	Herstellung Radweg Gerolstein-Prüm	2	12-5411-01	541100	5410000000	2021	75.560,00	0,00	75.560,00
26	Umsetzung Radverkehrskonzept Stadtteil Roth - Stellfläche für Container	2	12-5411-02	541100	5410000000	2023	75.000,00	0,00	75.000,00
27	Renaturierung Peschenbach	2	12-5520-02	552000	5520000000	2018	1.141.875,00	31.933,55	1.109.941,00
28	Feuerlöschteich Bewingen - Erneuerung Zaunanlage	2	12-5520-06	552000	5520000000	2021	8.700,00	4.633,79	4.066,00
29	Projekt "Stadt im Fluss" III. Bauabschnitt	2	12-5520-07	552000	5520000000	2023	1.000.000,00	0,00	1.000.000,00
30	Sanierung Dorfgemeinschaftshaus Gees	2	12-5731-03	573100	5731123600	2019	222.200,00	140.321,92	81.878,00
31	Wohnmobilstellplatz - Errichtung Funktionsgebäude pp.	1	12-5750-04	575000	5750000000	2022	92.400,00	37.764,17	54.635,00
	Summen:						8.849.023,34	2.645.558,66	6.203.457,00

**Programm „Partnerschaft zur Entschuldung der Kommunen in Rheinland-Pfalz
(PEK-RP)“**

Vertrag zur Teilnahme

zwischen

dem **Land Rheinland-Pfalz**,

vertreten durch das Ministerium der Finanzen,

und

der **Stadt Gerolstein** (teilnehmende Kommune),

vertreten durch die Stadtbürgermeisterin oder den Stadtbürgermeister

Präambel

Das Programm „Partnerschaft zur Entschuldung der Kommunen in Rheinland-Pfalz (PEK-RP)“ richtet sich an die besonders mit Liquiditätskrediten belasteten Kommunen und befreit diese unmittelbar und effektiv von einem Teil ihrer Schuldenlast. Durch die Entschuldung im Umfang von 3 Milliarden Euro nimmt das Land den Kommunen das Zinsänderungsrisiko für die entsprechenden Schulden dauerhaft ab. Die Kommunen erhalten damit die Möglichkeit und haben zugleich die Verpflichtung, die verbleibenden Liquiditätskredite selbst zu kontrollieren und zu reduzieren.

Dieser Vertrag dient der Umsetzung des Landesgesetzes über die Partnerschaft zur Entschuldung der Kommunen in Rheinland-Pfalz (LGPEK-RP) sowie der zu dessen Durchführung erlassenen Landesverordnung (LVOPEK-RP). Gesetzliche Vorgaben werden hiermit nicht abbedungen. Der Abschluss des Vertrags ist Voraussetzung für

ENTWURF

die Teilnahme am Programm PEK-RP (§ 17 Abs. 1 LGPEK-RP). Die Leistungen aus dem Programm PEK-RP werden abschließend durch den Bewilligungsbescheid des Ministeriums der Finanzen gegenüber der teilnehmenden Kommune festgesetzt (§ 17 Abs. 3 LGPEK-RP).

Dieser Vertrag ist zugleich Vertrag zur Schuldübernahme im Hinblick auf Verbindlichkeiten im Rahmen einer Einheitskasse.

§ 1

Teilnahme am Programm PEK-RP, Beendigung der bisherigen Entschuldungsprogramme

(1) Die Vertragsparteien vereinbaren die Teilnahme der Stadt Gerolstein am Programm PEK-RP.

(2) Die Teilnahme am Kommunalen Entschuldungsfonds Rheinland-Pfalz (KEF-RP) sowie am Aktionsprogramm „Stabilisierungs- und Abbaubonus Rheinland-Pfalz 2020-2028“, sofern eine solche stattgefunden hat, wird mit Ablauf des 31. Dezember 2023 einvernehmlich beendet.

(3) Die Förderung einzelner Kreditverträge durch das Aktionsprogramm „Zinssicherungsschirm Rheinland-Pfalz 2019-2028“, sofern eine solche erfolgt ist, wird mit Ablauf des Jahres, in welches der Übernahmetermin fällt, einvernehmlich beendet, soweit Kreditverträge gefördert werden, die nach § 3 Gegenstand der Entschuldung im Programm PEK-RP sind. Die Förderung wird bereits mit Ablauf des vorangehenden Jahres einvernehmlich beendet, soweit die Kommune für die Kreditverträge wegen der Entschuldung im Programm PEK-RP im Jahr, in welches der Übernahmetermin fällt, keine Zinszahlungen mehr leisten muss.

§ 2

Ermittlung der Bemessungsgrundlage und des Entschuldungsvolumens

(1) Die Bemessungsgrundlage nach den §§ 5 und 6 LGPEK-RP ermittelt sich für die Stadt Gerolstein wie folgt:

Liquiditätskredite zum 31. Dezember 2020: 4.500.098,00 Euro
(ohne Berichtigungen zur Statistik)

E N T W U R F

Anrechnungen insgesamt: 0,00 Euro
(einschließlich Berichtigungen zur Statistik)

Bemessungsgrundlage: 4.500.098,00 Euro

(2) Das Entschuldungsvolumen nach den §§ 7 und 8 LGPEK-RP ermittelt sich für die Stadt Gerolstein wie folgt:

Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner zum 31. Dezember 2020: 7.741

Vorläufiges Entschuldungsvolumen: 1.603.000,00 Euro

Endgültiges Entschuldungsvolumen: 2.106.487,00 Euro

(3) Die Einzelheiten zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage und des Entschuldungsvolumens ergeben sich aus der Anlage zu diesem Vertrag.

§ 3

Durchführung der Entschuldung durch das Land

(1) Die Entschuldung führt das Land gegenüber der Verbandsgemeinde durch, die die Einheitskasse verwaltet und nach außen vertritt. Infolge mindern sich die Verbindlichkeiten der Stadt Gerolstein im Rahmen der Einheitskasse um das endgültige Entschuldungsvolumen gemäß § 2 in Höhe von 2.106.487 Euro.

(2) Für die Schuldübernahme nach § 12 Abs. 2 LGPEK-RP schließen die Ortsgemeinde als Schuldner und das Land als Übernehmer hiermit zugleich einen Vertrag zur Übernahme von Verbindlichkeiten im Rahmen der Einheitskasse im Umfang desjenigen Teilbetrags, welcher auf die Ortsgemeinde entfällt (§ 415 BGB). Die Verbindlichkeiten werden unmittelbar im Anschluss erfüllt, sodass beim Land keine Verpflichtung zu Zinsleistungen entsteht.

(3) Für die Durchführung der Entschuldung werden die Entschuldungsvolumina der Verbandsgemeinde und der zugehörigen Ortsgemeinden in Summe berücksichtigt. Während sich § 2 auf das Entschuldungsvolumen der einzelnen Kommune bezieht, betrifft dieser Absatz die Summe bei der Verbandsgemeinde einschließlich der Ortsgemeinden. Dementsprechend führt das Land die Entschuldung bei der Verbandsgemeinde wie folgt durch:

E N T W U R F

Durch Schuldübernahme nach § 10 LGPEK-RP: 0,00 Euro
(Übernahme vollständiger Kreditverträge vor Kreditlaufzeitende, Volumen insgesamt, Einzelheiten in einem gesonderten Vertrag zur Schuldübernahme)

Durch Schuldübernahme nach § 12 Abs. 2 LGPEK-RP: 2.241.115,00 Euro
(Übernahme von Verbindlichkeiten im Rahmen einer Einheitskasse, Erfüllung der Verbindlichkeiten unmittelbar im Anschluss, Volumen für die Einheitskasse insgesamt einschließlich zugehöriger Ortsgemeinden)

Durch Tilgungshilfen nach § 11 Abs. 1 Alternative 1 LGPEK-RP 0,00 Euro

Wenn eine Schuldübernahme nach § 10 LGPEK-RP nicht zustande kommt, insbesondere wenn die Zustimmung des Gläubigers ausbleibt, dann erhöht sich der Betrag bei der Schuldübernahme nach § 12 Abs. 2 LGPEK-RP entsprechend.

§ 4

Rückführung des verbleibenden Liquiditätskreditbestands durch die Kommune

(1) Die Stadt Gerolstein verpflichtet sich, den nach der Entschuldung verbleibenden Liquiditätskreditbestand planmäßig zurückzuführen. Dazu ist ein Tilgungsplan nach § 105 Abs. 4 der Gemeindeordnung (GemO) in Verbindung mit § 11 Abs. 1 LVOPEK-RP zu entwickeln. Soweit eine Tilgung gemäß dem Tilgungsplan in einzelnen Jahren aus rechtlichen Gründen nicht oder nur teilweise möglich oder unwirtschaftlich ist, soll der Betrag in eine zweckgebundene Rücklage zur Tilgung eingezahlt werden. Eine vorzeitige Tilgung oder eine höhere Einzahlung in die zweckgebundene Rücklage sind jederzeit möglich. Im Übrigen kann der Tilgungsplan nur im begründeten Ausnahmefall im Einvernehmen mit der zuständigen Kommunalaufsicht geändert werden.

(2) Das Gebot des Haushaltsausgleichs nach § 93 Abs. 4 GemO und § 18 Abs. 1 und 2 der Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO) unter Einbezug des Mindest-Rückführungsbetrags sowie die gesetzlichen Befugnisse der Kommunalaufsicht zu dessen Umsetzung sind bekannt.

ENTWURF

§ 5

Zustimmungen der Kreditgeber und der Vertretungskörperschaft

Zum Abschluss dieses Vertrags ist ein zustimmender Beschluss des Stadtrats der Stadt Gerolstein erforderlich. Eine beglaubigte Abschrift des Beschlusses ist der Bewilligungsstelle innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach Beschlussfassung zuzuleiten.

§ 6

Laufzeit des Vertrags, Kündigung durch das Land

- (1) Dieser Vertrag tritt am Tage nach dem Vertragsabschluss in Kraft.
- (2) Das Land kann den Vertrag unter den Voraussetzungen des § 18 LGPEK-RP kündigen.
- (3) Der Vertrag endet im Übrigen in dem Zeitpunkt, in dem die Stadt Gerolstein die verbleibenden Verbindlichkeiten gegenüber der Einheitskasse nach § 4 vollständig getilgt hat.

Ort, Datum

Ort, Datum

Doris Ahnen
Ministerin der Finanzen

Name:
Stadtbürgermeisterin oder
Stadtbürgermeister
der Stadt
Gerolstein

Anlage

Ermittlung der Bemessungsgrundlage und des Entschuldungsvolumens

ENTWURF

Anlage zum Vertrag zur Teilnahme beim Programm PEK-RP Ermittlung der Bemessungsgrundlage und des Entschuldungsvolumens für die Stadt Gerolstein

Ermittlung der Bemessungsgrundlage

Die Bemessungsgrundlage ermittelt sich wie folgt:

Liquiditätskredite zum 31. Dezember 2020: (ohne Berichtigungen zur Statistik)	4.500.098,00	Euro
- davon gegenüber dem nicht-öffentlichen Bereich:	0,00	Euro
- davon gegenüber dem öffentlichen Bereich: einschließlich Verbindlichkeiten im Rahmen einer Einheitskasse	4.500.098,00	Euro
- davon Wertpapierschulden:	0,00	Euro
Anrechnungen insgesamt:	0,00	Euro
- davon Korrekturen zur Schuldenstatistik: (hier ausschließlich zu den Liquiditätskrediten zum 31. Dezember 2020, im Vergleich zur Probeberechnung vom 6. April 2023, weitere Korrekturen zur Statistik sind beim jeweiligen Inhalt berücksichtigt)	0,00	Euro
- davon Auswirkung von liquiden Mitteln: (bezogen auf den Stand zum 31. Dezember 2020)	0,00	Euro
- davon Bereinigung von Doppelzählungen: (im Rahmen einer Einheitskasse)	0,00	Euro
- davon Verbesserung der Finanzlage: (zum 31. Dezember 2021 gegenüber dem 31. Dezember 2020, dabei Liquiditätskredite zum 31. Dezember 2021:	7.104.848,00	Euro)
- davon Anpassungen nach § 6 Nr. 5 LGPEK-RP:	0,00	Euro
Bemessungsgrundlage:	4.500.098,00	Euro

ENTWURF

Ermittlung des Entschuldungsvolumens

Das Entschuldungsvolumen ermittelt sich wie folgt:

Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner:	7.741
(laut Melderegister zum 31. Dezember 2020)	
Bemessungsgrundlage je Einwohnerin und Einwohner:	581,00 Euro
Sockelbetrag je Einwohnerin und Einwohner:	167,00 Euro
Spitzenbetrag je Einwohnerin und Einwohner:	833,00 Euro
Maximale Restschuld je Einwohnerin und Einwohner:	500,00 Euro
Vorläufiges Entschuldungsvolumen:	1.603.000,00 Euro
Endgültiges Entschuldungsvolumen:	2.106.487,00 Euro

Weitere Begründung und Erläuterung

Eine Anpassung nach § 6 Nr. 5 LGPEK-RP in der Fallgruppe "Änderung der Liquiditätskredite/ der liquiden Mittel nach dem 31.12.2021" wird nicht vorgenommen (Nr. 2.3.1.3 und 2.3.1.7 VVPEK-RP). Grundsätzlich wird hierfür der Stand zum 31.08.2023 herangezogen (vgl. § 9 Abs. 1 Satz 4 LVOPEK-RP). Im vorliegenden Fall ist die erforderliche erhebliche Auswirkung der mitgeteilten Änderung nicht gegeben (§ 5 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 und 2 LVOPEK-RP, Nr. 2.3.2.1 und 2.3.2.2 VVPEK-RP).

Die Bemessungsgrundlage liegt oberhalb des Sockelbetrags und unterhalb des Spitzenbetrags (§ 7 Abs. 2 und 3 LGPEK-RP).

Aktenvermerk

Fachbereich 2
Bauen und Umwelt

Oliver Schwarz
oliver.schwarz@gerolstein.de

☎ 06591 13-1126

Zeichen: 2/11420-08

07. März 2024

Nutzung des Hotel Huschens, Michelbach, durch den Kreis als Unterkunft für Geflüchtete

Mit Beschluss vom 10.02.2024 wurde die Verwaltung durch den Stadtrat gebeten, sämtliche rechtlichen Gesichtspunkte der Stadt Gerolstein in der Angelegenheit „Hotel Huschen“ in Michelbach zu prüfen.

Hierbei soll vor allem der Aspekt des Vorkaufsrechtes sowie die Erforderlichkeit eines Baugenehmigungsverfahrens näher beleuchtet werden.

Vorkaufsrecht:

Das Vorkaufsrecht einer Gemeinde ist in den §§ 24 ff. BauGB geregelt und kann nur in den dort aufgelisteten Fällen angewandt werden. Zielsetzung des Vorkaufsrechtes ist die Sicherung der Bauleitplanung.

Ein Vorkaufsrecht der Gemeinde entsteht im Regelfall durch eine städtebauliche Maßnahme (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, etc.).

Das Vorkaufsrecht kann dabei nach § 28 BauGB innerhalb von 3 Monaten ab Vorlage des vollständigen Kaufvertrages ausgeübt werden. Der Kaufvertrag liegt der Verwaltung seit dem 05.01.2024 vor, somit kann das Vorkaufsrecht bis zum 05.04.2024 ausgeübt werden.

Mit Ausübung des Vorkaufsrechtes, welches als Verwaltungsakte mit vorheriger Anhörung auszuüben ist, würde die Stadt in den bestehenden Kaufvertrag (anstelle des Käufers) eintreten. Das Vorkaufsrecht bildet damit die mildere Form der Enteignung. Die Entscheidung zur Ausübung des Vorkaufsrechtes ist zudem eine Ermessensentscheidung, sodass die Kommune das „Für und Wider“ der sich gegenüberstehenden öffentlichen und privaten Belange abwägen und in ihre Entscheidung einfließen lassen muss.

Die Auflistung, wann der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zusteht (vgl. § 24 Abs. 1 BauGB) ist dabei abschließend, sodass die Gründe nun nacheinander einer Prüfung unterzogen werden.

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 festgesetzt ist,

Für die im Kaufvertrag bezeichneten Grundstücke besteht kein Bebauungsplan, sodass auch keine weiteren Festsetzungen getroffen wurden, die ein Vorkaufsrecht ermöglichen.

2. in einem Umlegungsgebiet,
3. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich,
4. im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung,

Es liegt kein Umlegungsgebiet (§ 52 BauGB), kein Sanierungsgebiet (§ 142 BauGB), kein städtebaulicher Entwicklungsbereich (§ 165 ff BauGB) und keine Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB) vor. Charakteristisch für diese Gebiete ist das Vorliegen einer entsprechenden Satzung.

5. im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,

Es handelt sich weder um eine Fläche im Außenbereich noch ist die Darstellung im Flächennutzungsplan Wohnbaufläche.

6. in Gebieten, die nach den §§ 30, 33 oder 34 Absatz 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, wobei ein Grundstück auch dann als unbebaut gilt, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist,

Hier handelt es sich grundsätzlich um Fläche innerhalb eines Bebauungsplanes (§ 30), innerhalb eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes (§ 33 BauGB) sowie im Innenbereich. Die verkauften Grundstücke liegen allesamt im Innenbereich, sind aber großteilig bebaut.

Das Grundstück Flur 3, Flurstück 560/6 ist allerdings im Innenbereich gelegen und unbebaut. Diess ist ebenfalls Teil des Kaufvertrages gewesen, sodass dieses Grundstück für die Ausübung eines Vorkaufsrechts in Betracht kommen könnte.

*Das Grundstück muss jedoch in einem Gebiet liegen, welches **vorwiegend** mit Wohngebäuden bebaut werden kann.*

Dies sind die Gebiete nach § 2 – 4 Baunutzungsverordnung (Wohngebiete). Das Grundstück liegt nach dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan im Mischgebiet.

Es lässt sich, insbesondere auch aufgrund der direkten Nachbarschaft mit dem Hotel, welches nur im Mischgebiet überhaupt zulässig sein kann, auch kein faktisches Wohngebiet annehmen (neben dem Hotel sind auch noch weitere Hallen/Scheunen vorhanden, die eher mischgebietsprägend sind).

Insofern scheidet auch die Ausübung des Vorkaufsrechtes auf das einzige unbebaute Grundstück aus.

Inwieweit dies für die Interessen der Stadt in Bezug auf die Nutzung des Hotels Änderungen hervorgerufen hätte ist ebenfalls unklar, da das Grundstück aus dem Kaufvertrag rausgelöst werden müsste. Der übrige Teil des Kaufvertrages hätte weiterhin Bestand.

7. in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten, sowie
8. in Gebieten nach den §§ 30, 33 oder 34, wenn
 - a. in diesen ein städtebaulicher Missstand im Sinne des § 136 Absatz 2 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 3 vorliegt oder
 - b. die baulichen Anlagen einen Missstand im Sinne des § 177 Absatz 2 aufweisen

Es liegt keine Indikation vor, die Anhaltspunkte dafür liefert, dass die Grundstücke zum Hochwasserschutz freizuhalten sind, zumal sie schon bebaut sind. Ebenso kann nicht von einem städtebaulichen oder sonstigen Missstand der Gebäude ausgegangen werden.

Im Ergebnis liegt damit kein Grund vor, mit welchem die Stadt ein Vorkaufsrecht geltend machen kann. Die Planung die Gebäude/Grundstücke anders zu nutzen – auch in Form eines Konzeptes – reicht nicht aus, um ein Vorkaufsrecht zu begründen.

Unabhängig von der Ausübung des Vorkaufsrechts besteht aufgrund des Kaufvertrages bereits ein Nutzungsrecht, sodass zwar das Eigentum nicht übergegangen ist, aber der Käufer das Grundstück und die Gebäude bereits umfänglich nutzen darf. Insofern ist auch eine zeitliche Verzögerung durch eine Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht gegeben. Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass hier auch Schadensersatzansprüche des Käufers aufgrund der bereits getätigten Investitionen im Raum stehen könnten.

Erforderlichkeit einer Baugenehmigung:

Grundsätzlich gilt, dass die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen nach der Landesbauordnung RLP (LBauO) einer Genehmigung bedürfen. Es sei denn, es ist im Rahmen des Gesetzes etwas anderes bestimmt. Für die baulichen Veränderungen zur Nutzung des Gebäudes könnte eine Regelung in § 62 LBauO Anwendung finden, sodass keine für die baulichen Veränderungen keine Genehmigung erforderlich ist.

Nach § 62 Abs. 2 Nr. 5 a) LBauO sind Nutzungsänderungen genehmigungsfrei, wenn für die neue Nutzung keine anderen bedeutsamen öffentlich-rechtlichen Anforderungen als für die bisherige Nutzung gelten.

Das bisherige Hotel ist als Fremdenpension mit mindestens 45 Betten baurechtlich genehmigt worden. Das Gebäude wird als Gemeinschaftsunterkunft ähnlich genutzt werden. Bei einer geplanten Unterbringung von bis zu 60 geflüchteten Menschen sind – in analoger Anwendung der Muster-Beherbergungsstättenverordnung – keine höheren bzw. zusätzlichen baulichen oder

brandschutztechnischen Anforderung erforderlich, sodass es sich bei der Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft nach derzeitigem Stand um maximal eine Nutzungsintensivierung handelt. Solche Nutzungsintensivierungen sind grundsätzlich zulässig, solange sich dadurch nicht höhere oder zusätzliche baurechtliche/brandschutztechnische Anforderungen notwendig werden.

Die bisher diskutierten Urteile haben jeweils immer den Fall einer Regelung von Neubauten (VG Schwerin) oder Umnutzungen in Gewerbegebieten betrachtet (OVG Sachsen, 10.03.2015 - 1 B 298/14). Das OVG Sachsen sieht zwar grundsätzlich eine Nutzungsänderung als erforderlich an, aber dies im Wesentlichen, weil hier auch zugleich aufgrund des anderen Gebietscharakters (hier Gewerbegebiet) und Überschreitung der Baufenster eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich war. Nach dem OVG waren aber keine städtebaulichen Gründe, welche hier eine ermessensgerechte Versagung der Befreiung rechtfertigen könnten, nach summarischer Prüfung ersichtlich, sodass eine Befreiung erteilt wurde.

Übertragen auf Michelbach bedeutet dies zusammengefasst, dass solange sich die Nutzung innerhalb der baulichen Grenzen bewegt, eine Nutzungsänderung nicht zwingend erforderlich ist und selbst wenn eine Nutzungsänderung erforderlich sein sollte, davon auszugehen ist, dass diese genehmigt würde, da die Nutzung in einem Mischgebiet grundsätzlich zulässig ist (dazu z. B. Hessischer VGH, Beschluss vom 17.05.2017 - 5 S 1505/15, zur Zulässigkeit in einem reinen Wohngebiet Oberverwaltungsgericht NRW, 7 B 394/17).

Unabhängig von diesem Verständnis ist die Errichtung von Unterkünften für Geflüchtete durch die Regelungen des § 246 BauGB erheblich erleichtert und beschleunigt worden, sodass selbst wenn die Stadt dennoch davon ausgeht, dass eine Nutzungsänderung erforderlich wäre, diese zeitnah genehmigt würde, da dem Vorhaben keine erkennbare rechtliche Regelung entgegensteht (zur Genehmigungsfähigkeit Bayerischer VGH, Beschluss vom 21.03.2016 - 2 ZB 14.1201).

Der Stadt steht es dennoch frei aus ihren Rechten nach § 36 BauGB (Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens) zu klagen. Um bei dieser Klage, neben einer formellen Beteiligung, Erfolg zu haben, müssten allerdings Gründe für die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens ersichtlich sein, die hier nicht erkennbar sind, da das gemeindliche Einvernehmen-ähnlich wie das Vorkaufsrecht – der Sicherung der Planungshoheit der Gemeinden dient. Ein Einvernehmen kann nur versagt werden, wenn das Vorhaben gegen die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 31-35 BauGB verstößt. Dieser Verstoß kommt hier jedoch nicht in Betracht, da eine Gemeinschaftsunterkunft in einem Mischgebiet grundsätzlich zulässig ist (s.o.)

Weitere mögliche Rechte der Stadt Gerolstein:

Veränderungssperre § 14 BauGB:

Unter Anwendung des oben Geschriebenen, handelt es sich um eine zulässige, nicht genehmigungsbedürftige Nutzungsänderung, sodass grundsätzlich eine Veränderungssperre nach §

14 BauGB durch einen Bebauungsplan dem Vorhaben entgegenstehen würde. Dafür wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, welcher eine entsprechende Nutzung ausschließen würde.

Aufgrund des Entwicklungsgebotes aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB kann hier derzeit nur ein Bebauungsplan mit Mischbaunutzung festgelegt werden, welcher dem Vorhaben nicht entgegensteht.

Darüber hinaus regelt § 246 BauGB, dass in allen Bebauungsplänen Anlagen, die der Unterbringung und weiteren Versorgung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden dienen in der Regel zugelassen werden sollen.

Eine Bauleitplanung zur Verhinderung des Vorhabens scheidet somit aus, sodass auch die Veränderungssperre ins Leere geht.

Hinweis: Möglichkeiten der Unterbringung von Geflüchteten

Sollte es durch den Kreis oder bei anderen Behörden, die zur Unterbringung verpflichtet sind, dringenden Bedarf geben, kann nach § 246 Nr. 14 BauGB, sofern die weiteren Optionen des § 246 BauGB ausgeschöpft wurden, im Übrigen im erforderlichen Umfang vom BauGB sowie der Landesbauordnung RLP abgewichen werden. In diesem Fall ist die betroffene Gemeinde lediglich anzuhören (dies ersetzt das Verfahren des Einvernehmens).

Zusammengefasst stehen der Stadt Gerolstein damit lediglich rechtliche Möglichkeiten im Rahmen der Nutzungsänderung zu. Sie könnte auf Beteiligung im Rahmen des Einvernehmens klagen. Die Erfolgsaussichten in rechtlicher Hinsicht sind dabei zwar denkbar, aber im Ergebnis nicht zielführend, da das Vorhaben dadurch nicht wegfällt, sondern die Stadt nur in einem formellen Akt beteiligt werden würde und dort das Einvernehmen erteilen müsste.

Ebenso würde eine Zeitverzögerung des Vorhabens auch mit einer Klage nicht eintreten, da diese zunächst keine aufschiebende Wirkung entfaltet. Eine Anordnung der aufschiebenden Wirkung dürfte aufgrund der sehr geringen Erfolgsaussichten einer Klage ebenfalls keinen Erfolg haben.

Im Ergebnis kann der Stadt aus rein rechtlichen Aspekten nicht geraten werden, tätig zu werden.

Aufgestellt 18.02.2024/Überarbeitet 07.03.2024

Oliver Schwarz
Fachbereichsleiter

Baurechtliche Prüfung im Zusammenhang mit der Nutzung des "Hotel Huschens"

**Kontakt:**

Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein
Kyllweg 1
54568 Gerolstein
post@gerolstein.de
www.gerolstein.de

Verfasser / Bearbeiter:

Oliver Schwarz
☎ 06591 13-1126
oliver.schwarz@gerolstein.de



EIFEL

1

Thema

Inhalt

1. Vorkaufsrecht
2. Baurecht
3. Bauplanungsrecht
4. Sonstiges



2

2

Vorkaufsrecht

§ 24 BauGB

- 1) Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken
 1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 festgesetzt ist
 2. in einem Umlegungsgebiet,
 3. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich,
 4. im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung,
 5. im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,
- 6. in Gebieten, die nach den §§ 30, 33 oder 34 Absatz 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, wobei ein Grundstück auch dann als unbebaut gilt, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist,**
7. in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten, sowie
8. in Gebieten nach den §§ 30, 33 oder 34, wenn
 - a) in diesen ein städtebaulicher Missstand im Sinne des § 136 Absatz 2 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 3 vorliegt oder
 - b) die baulichen Anlagen einen Missstand im Sinne des § 177 Absatz 2 aufweisen

und die Grundstücke dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld aufweisen, insbesondere durch ihren baulichen Zustand oder ihre der öffentlichen Sicherheit und Ordnung widersprechende Nutzung.

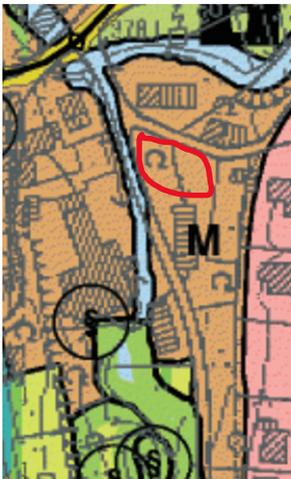
3

3

Vorkaufsrecht

§ 24 BauGB

- 1) **in Gebieten, die nach den §§ 30, 33 oder 34 Absatz 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, wobei ein Grundstück auch dann als unbebaut gilt, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist,**



4

4

Baurecht

§ 62 LBauO

(2) Keiner Baugenehmigung bedürfen ferner:

Nr. 5

Nutzungsänderungen von

- a) Gebäuden, Nutzungseinheiten und Räumen, die nicht im Außenbereich liegen, wenn für die neue Nutzung keine anderen bedeutsamen öffentlich-rechtlichen Anforderungen als für die bisherige Nutzung gelten

(3) Die Genehmigungsfreiheit entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch baurechtliche und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften an bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen gestellt werden.

Annahme: Nutzungsintensivierung – Stand aktuell ca. 45 Betten – angedachte Planung 60 Betten

5

5

Baurecht

Mischgebiet § 6 BauNVO

1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie **Betriebe des Beherbergungsgewerbes**,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, **soziale**, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.



6

6

Baurecht

§ 62 LBauO

Kommentierung:

Verweist auf die zulässige Nutzung nach BauNVO

- Danach keine Genehmigung erforderlich, da beide Nutzungen im Mischgebiet zulässig.

Beschluss VG Trier v. 13.03.2024

- Zwar spricht aus Sicht der Kammer vieles dafür, dass die für einen Beherbergungsbetrieb erteilte Baugenehmigung, die zudem seit Jahren nicht ausgenutzt worden ist, die antragsgegnerisch geplante Nutzung nicht erfasst und die Nutzungsänderung ein Bedürfnis nach einer Baugenehmigung hervorrufen dürfte
 - Vorläufige Prüfung und keine abschließende Aussage
 - Heilung jederzeit (im Zweifel bis zur mündlichen Verhandlung durch Bauantrag möglich)

7

7

Bauplanungsrecht

Mischgebiet § 6 BauNVO

1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, **soziale**, gesundheitliche und soziale Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.



Veränderungssperre?

Ausweisung Bebauungsplan?

8

8

Rechtliche Optionen - Zusammenfassung



Ausübung Vorkaufsrecht

- Erklärung möglich – Erfolgsaussichten nicht vorhanden

Erteilung auf Einvernehmen nach § 36 BauGB

- Klage möglich – Erfolgsaussichten unklar – Einschätzung eher gering
- Versagung Einvernehmen – sehr unwahrscheinlich

Bauplanungsrecht

- Keine sinnvollen Optionen

9

9

Sonstiges



Beschluss VG Trier v. 13.03.2024

- Zielsetzung: vorläufiger Rechtsschutz
- Bewertung des Gerichts im Hinblick auf den möglichen Rechtsverstoß und dessen dauerhafte Folgen
- Entscheidung: Kein Anspruch auf vorläufigen Rechtsschutz
- Begründung:
 - Baugenehmigung dient nicht unmittelbar dem Schutz von Nachbarn
 - Gebietsbewahrungsanspruch – keine gebietsfremde Nutzung (Gebiete nach BauNVO)
 - Einfügen in die Eigenart der Umgebung i. V. m. § 246 BauGB – nur bei erforderlichen Abweichungen von unzulässigen Nutzungen zu betrachten
 - Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets – wenn die bauliche Anlage „völlig aus dem Rahmen fällt“
 - Nachbarrechtliche Rücksichtnahme – Einzelfallentscheidung

10

10

Sonstiges

§ 246 BauGB



- (8) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 gilt § 34 Absatz 3a Satz 1 entsprechend für die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen in bauliche Anlagen, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, und für deren Erweiterung, Änderung oder Erneuerung.
- (9) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 gilt die Rechtsfolge **des § 35 Absatz 4 Satz 1 für Vorhaben** entsprechend, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, wenn das Vorhaben im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit nach § 30 Absatz 1 oder § 34 zu beurteilenden bebauten Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs erfolgen soll.
- (10) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 kann in **Gewerbegebieten** (§ 8 der Baunutzungsverordnung, auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2) für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. § 36 gilt entsprechend.
- (11) Soweit in den Baugebieten nach den **§§ 2 bis 8 der Baunutzungsverordnung** (auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2) Anlagen für soziale Zwecke **als Ausnahme zugelassen werden können**, gilt § 31 Absatz 1 mit der Maßgabe, dass Anlagen für soziale Zwecke, die der Unterbringung und weiteren Versorgung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden dienen, dort bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 in der Regel **zugelassen werden sollen**. Satz 1 gilt entsprechend für in übergeleiteten Plänen festgesetzte Baugebiete, die den in Satz 1 genannten Baugebieten vergleichbar sind.
- (12) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 kann für die auf längstens drei Jahre zu befristende
1. Errichtung mobiler Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende,
 2. Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten nach den §§ 8 bis 11 der Baunutzungsverordnung (auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2) in Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende **von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit** werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- Die in Satz 1 genannte Frist von drei Jahren kann bei Vorliegen der dort genannten Befreiungsvoraussetzungen um weitere drei Jahre verlängert werden, längstens jedoch bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030. Sofern die Frist bereits abgelaufen ist, gilt Satz 1 auch für die auf drei Jahre, längstens jedoch bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 zu befristende Fortsetzung der zuvor ausgeübten Nutzung einer bestehenden baulichen Anlage entsprechend. § 36 gilt entsprechend.

11

11

Sonstiges

§ 246 BauGB



- (13) Im Außenbereich (§ 35) gilt unbeschadet des Absatzes 9 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 die Rechtsfolge des § 35 Absatz 4 Satz 1 entsprechend für
1. die auf längstens drei Jahre zu befristende Errichtung mobiler Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende,
 2. die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen, auch wenn deren bisherige Nutzung aufgegeben wurde, in Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende, einschließlich einer erforderlichen Erneuerung oder Erweiterung.
- (...)
- 14) Soweit auch bei Anwendung der Absätze 8 bis 13 **dringend benötigte Unterkunftsmöglichkeiten** im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können, kann bei Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstigen Unterkünften für Flüchtlinge oder Asylbegehrende bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 von **den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften in erforderlichem Umfang abgewichen werden**. Zuständig ist die höhere Verwaltungsbehörde. Die **Gemeinde ist anzuhören**; diese Anhörung tritt auch an die Stelle des in § 14 Absatz 2 Satz 2 vorgesehenen Einvernehmens. Satz 3 findet keine Anwendung, wenn Vorhabenträger die Gemeinde oder in deren Auftrag ein Dritter ist. Für Vorhaben nach Satz 1 gilt § 35 Absatz 5 Satz 2 erster Halbsatz und Satz 3 entsprechend. Absatz 13 Satz 5 gilt entsprechend. Die Rückbauverpflichtung nach Satz 5 entfällt, wenn eine nach Satz 6 zulässige Nutzung aufgenommen wird oder wenn sich die Zulässigkeit der nachfolgenden Nutzung aus § 30 Absatz 1, 2 oder § 33 ergibt. Die Sicherstellung der Rückbauverpflichtung nach Satz 5 in entsprechender Anwendung des § 35 Absatz 5 Satz 3 ist nicht erforderlich, wenn Vorhabenträger ein Land oder eine Gemeinde ist. Wenn Vorhabenträger ein Land oder in dessen Auftrag ein Dritter ist, gilt § 37 Absatz 3 entsprechend; im Übrigen findet § 37 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 auf Vorhaben nach Satz 1 keine Anwendung.

12

12

Sehr geehrter Herr Stadtbürgermeister,
sehr geehrte Beigeordnete,
sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrates,

heute darf ich als Mitglied des neuen Ortsbeirates von Michelbach ein paar Worte in Bezug auf die Baurechtliche Prüfung im Zusammenhang mit der Nutzung des ehemaligen Hotel Huschens als Flüchtlingsunterkunft an den Stadtrat richten.

Leider müssen wir als Ortsbeirat von Michelbach, in diesem Punkt wieder Kritik äußern, wir als Ortsbeirat wurden nicht in die Beratung zu diesem wichtigen Punkt für den Stadtteil vor dieser Sitzung eingeladen, was jedoch das Kommunal-Gesetz vorsieht.

Heute soll über die Punkt Ausübung des Vorkaufsrechts für das ehemalige Hotel-Huschens beraten und abgestimmt werden.

Wir als Ortsbeirat von Michelbach fordern wenigsten für das Nachbargrundstück, (Gabelung Salmerstrasse und Talweg **Parzelle 560/6**) als einziges in der Mitte des Ortes liegende Grundstück das Vorkaufsrecht auszuüben.

Bitte nutzen Sie diese Möglichkeit in der Frist bis 05.04.24 !

Den Punkt **Erforderlichkeit einer Baugenehmigung sowie Nutzungsänderung** des ehemaligen Hotel Huschens sehen wir anders wie in der Sitzungsunterlage beschrieben.

Die Ausführungen zu § 62der Landesbauordnung können wir uns nicht anschließen.

Es liegt sowohl **eine Nutzungsänderung vor**, den die Bettenanzahl soll auf 60 Betten gesteigert werden (nachdem offensichtlich vorher eine noch höhere Belegung angestrebt worden war) Das mach eine Kapazitätserhöhung von ca. 42,86 % aus.

Die Beherbergungsräume sollen deutlich über das bisherige Maß hinaus mit Menschen belegt werden, so dass es sich unseres Erachtens nicht um eine geringfügige Nutzungsintensivierung handelt.

Eine Mehrbelegung in diesem Umfang dürfte an das Objekt andere Anforderungen an das Bauwerk stellen.

Eine Baugenehmigung ist daher erforderlich!

Darüber hinaus sind beim Betrieb des Hotel Huschens - den ehemaligen Betreibern bzw. Eigentümern gegenüber - durch den Landkreis Vulkaneifel massive Brandschutzverstöße festgestellt und schriftlich dokumentiert worden, deren erfolgte Beseitigung immer noch unklar ist. Alleine schon aus dieser Tatsache ist unseres Erachtens deswegen **ein Baugenehmigungsverfahren** angezeigt – zumal mit der Flüchtlingsunterbringung eine andere Nutzung als die reine Hotelnutzung im Raum steht und zu klären ist, ob die notwendige brandschutzrechtliche Gefahrenvorsorge für eine deutlich höhere Belegung der Räume mit Menschen tatsächlich gewährleistet ist.

Weiter stellt sich uns die Frage, inwieweit **Brandschutz** durch die örtliche Feuerwehr gewährleistet werden kann. Zur Menschrettung müssten innerhalb der Hilfsfristen die notwendigen Einsatzmittel der Feuerwehr zur Verfügung gestellt werden können. Bei Flüchtlingsunterkünften besteht bedauerlicherweise erfahrungsgemäß ein gesteigertes Brandrisiko, so dass solches alleine schon **zum Schutz der Untergebrachten eine wichtige Fragestellung ist**. Schließlich haben die Gemeinden nach § 3 Brand- und Katastrophenschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz (LBKG) zu sorgen.

Zur Sicherstellung der brandrechtlich erforderlichen Möglichkeiten, muss ein **2. baulicher Rettungsweg vorhanden sein**, der an der Rückseite (Balkonfront) der Unterkunft erläuft.

Diese Möglichkeit besteht wegen anderweitiger Besitzverhältnisse nicht mehr!

Aus diesen wichtigen Gründen verlangen sie als Stadtrat von Gerolstein

die Beantragung einer Baugenehmigung Seitens des Besitzers der Unterkunft!

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Gremium:	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	Datum:	15.05.2023
Behandlung:	Vorberatung	Aktenzeichen:	
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich	Vorlage Nr.	2-0116/23/01-059
Sitzungsdatum:	26.04.2023	Niederschrift:	01/BPU/032

Freiflächen-Photovoltaikanlagen – Definition von Begriffen des Kriterienkataloges

Sachverhalt:

Am 16.09.2021 hat der Verbandsgemeinderat einen Kriterienkatalog zur Ausweisung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen (FF-PVA) beschlossen. Auf der Grundlage dieses Kriterienkataloges wurden seitdem diverse Bauleitplanungen im Bereich FF-PVA angestoßen.

In der täglichen Arbeit mit dem Kriterienkatalog hat es allerdings auch immer wieder Fragen zur Auslegung einzelner Kriterien gegeben. Diese Fragen haben dazu geführt, dass die Verwaltung vorschlägt, die Punkte des Kriterienkataloges, die hinterfragt werden, wie folgt zu definieren, um eine einheitliche Vorgehensweise festzulegen:

Kriterium	Vorschlag der Verwaltung zur Definition
2 km Entfernung	Der freizuhaltende Korridor von 2 km ist jeweils von Außengrenze des räumlichen 2 km Entfernung Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu ermitteln
Berücksichtigung für die Gesamtfläche der VG	Im Bereich der VG Gerolstein sollen nach derzeitiger Beschlusslage 200 ha für FF-PVA zur Verfügung gestellt werden. Bei der Ermittlung der Gesamtfläche wird die Fläche berücksichtigt, für die ein Aufstellungsbeschluss des VGR vorliegt. Änderungen im Verfahrensverlauf sind nachzuhalten.
Maximalfläche von 15 ha	in Park darf eine max. Fläche von 15 ha besitzen. Hier wird auf die Flächen abgestellt, die mit FF-PVA Elementen bebaut werden. Ausgleichsflächen und Erschließungswege werden bei der Ermittlung nicht berücksichtigt
Was ist ein Park?	Ein Park ist eine räumlich, zusammenhängende Fläche, die durch eine gemeinsame Zaunanlage geschützt ist. Sofern dies auf Grund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich ist, müssen die Parkteile einen gemeinsamen Netzanschluss haben und dürfen nicht weiter als 50 m auseinanderliegen.

Beschluss:

Nach Beratung empfiehlt der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss dem Verbandsgemeinderat die Kriterien im Kriterienkatalog zur Ausweisung von Flächen für Freiflächen-Photovoltaik, wie im Sachverhalt dargestellt, zu konkretisieren und anzuwenden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 16



Ideen.
Gemeinsam.
Umsetzen.

Freiflächensolar Lissingen – Erweiterung
06.10.2023

www.trianel.com/tep

Kurzzusammenfassung

- + Trianel als kommunales Unternehmen mit mehr als 50 Stadtwerken als Gesellschaftern möchte gerne zusammen mit Grundstückseigentümern und der Gemeinde einen Solarpark im Bereich Lissingen umsetzen.
- + Gemeinde, Anwohner und Grundstückseigentümer und die Umwelt profitieren durch Einnahmen aus Gewerbesteuer, Beteiligungsmöglichkeit für Anwohner, Pachteinahmen, EEG-Zahlungen, die Vermeidung von CO2 und Erhöhung der lokalen Artenvielfalt
- + Finanzierung, Bau und wirtschaftlicher Betrieb des Solarparks und eines eigenen Umspannwerks sind durch uns mit kommunalem Hintergrund und gebündeltem Wissen von mehr als 50 Stadtwerken umsetzbar. Aktuell planen wir in ganz Deutschland in den nächsten Jahren bspw. mehr als 15 Umspannwerke für die jeweiligen Solarparks. Seit 2005 hatte unser Unternehmen stetig mehr als 1 Mrd. Umsatz, im Jahr 2021 sogar mehr als 5 Mrd.
- + Da deutschlandweit oftmals die Mittelspannungsnetze fast vollständig ausgelastet sind, schaffen wir dann die notwendige Netzkapazität selbst durch unsere eigene Infrastrukturgesellschaft, die „TEP Netze“. Entfernungen zwischen Solarparks und dem eigenen Umspannwerk können dabei bis zu ca. 10km Luftlinie betragen.
- + Weitere Details entnehmen Sie gerne den nachfolgenden Seiten.

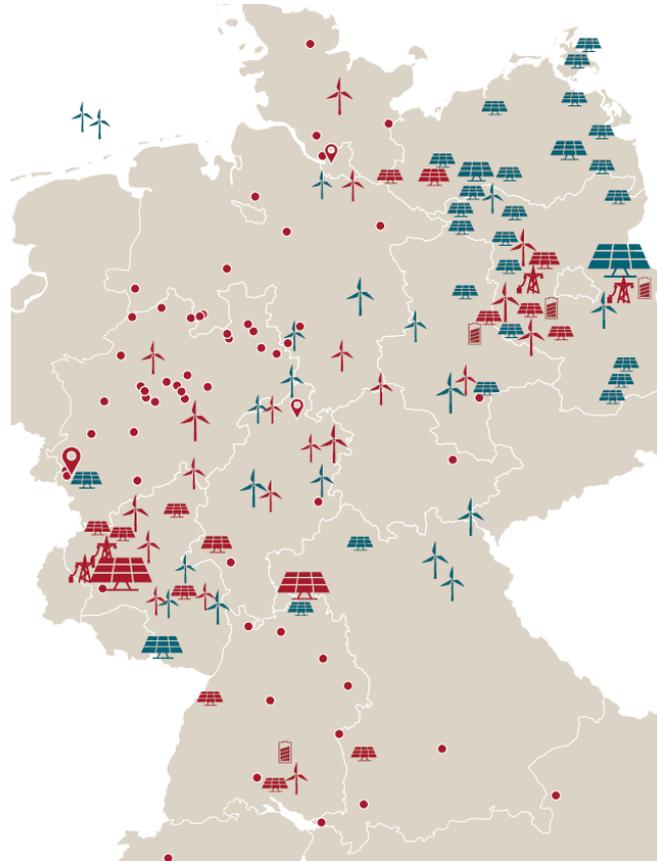
Über 50 Gesellschafter der Trianel formen ein starkes Netzwerk



Projektentwicklung Wind und Solar

Trianel –
kommunal geprägt,
regional verankert

-  Windpark in Betrieb
-  Windpark in Entwicklung
-  Solarpark in Betrieb
-  Solarpark in Entwicklung
-  Innovationsprojekte
-  Umspannwerke
-  Gesellschafter Trianel
-  Standorte Trianel Aachen, Hamburg, Kassel



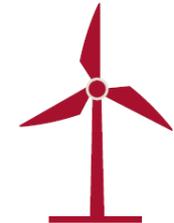
> 500 MW
Wind onshore
& PV
in Betrieb



400 MW
Wind
offshore
in Betrieb



> 1000 MW
PV
onshore
in Entwicklung



> 1000 MW
Wind
onshore
in Entwicklung

Warum Solarenergie?

- + **Klimaschutz:** Zunahme Wetterextreme wie Hitze- und Dürreperioden, Waldbrände, Starkregen, Überflutungen
- + **Energieknappheit:** Steigende Energiepreise, zu wenig einheimische verbrauchsnahe Energieerzeugung für die Allgemeinheit vorhanden
- + **Regionale Wertschöpfung:** Energie aus Gas, Öl, Kohle und Atom führt dazu, dass monatlich Geld ins Ausland und aus den Kommunen abfließt. Solarparks halten diese Wertschöpfung in Deutschland und in den Kommunen
- + Erneuerbare stehen zwischenzeitlich **gesetzlich im überragenden öffentlichen Interesse gemäß §2 EEG.**

„Zur Beschleunigung des Ausbaus von erneuerbaren Energien greift von heute (29. Juli) an

der Grundsatz, dass die Nutzung erneuerbarer Energien

im überragenden öffentlichen Interesse liegt und der öffentlichen Sicherheit dient.

Damit haben erneuerbare Energien bei Abwägungsentscheidungen Vorfahrt.“

Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz

<https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/2022/07/20220729-erste-regelungen-des-neuen-eeg-2023-treten-in-kraft.html>

Eingrünung von Solarparks – Beispiel Schleich, RLP



Durch eine Eingrünung mit standorttypischen Sträuchern und kleinen Baumarten können Solarparks landschaftsverträglich geplant werden und tragen zu höherer Artenvielfalt bei.

Eingrünung von Solarparks – Beispiel Schleich, RLP



Eingrünung von Solarparks – Beispiel Schleich, RLP



Einnahmen für Standortkommune: Direktzahlung gemäß EEG

- + Durch den Betrieb eines Solarparks kann die Gemeinde Direktzahlungen zur freien Verwendung erhalten.
- + Je effizienter die Flächen zur Stromerzeugung genutzt werden, desto höher fallen die Zahlungen aus.
- + Kommunen können die Zahlungen frei verwenden, um bspw. Steuern, Gebühren der Abgaben zu senken oder neue Vorhaben umzusetzen. Beispiele:
 - Senkung der Grundsteuer (bzw. des Grundsteuerhebesatzes):
 - Kommt möglichst vielen Bürgern zu Gute, auch Mietern, ohne dass diese selbst aktiv werden müssen.
 - Durch die Kommune mittels Satzungsänderung zu beschließen. Unbürokratisch und einfach.
 - Beispielgemeinde: Ortsgemeinde Reuth (Vulkaneifel, RLP), kleine Gemeinde mit 200 Einwohnern, Grundsteuer komplett abgeschafft
 - Senkung der Gewerbesteuer (bzw. des Gewerbesteuerhebesatzes):
 - Kommune kann bis zum Mindesthebesatz senken durch Beschluss.
 - Kommt Gewerbetreibenden zu Gute und ggf. durch Ansiedlung, Wachstum oder Erhalt von Betrieben durch (neue) Arbeitsplätze etc. auch einzelnen Bürgern.
 - Verträgliches Agieren mit Blick auf Nachbarkommunen ratsam, um dort keine Abwanderungen zu motivieren.

Einnahmen für Standortkommune: Direktzahlung gemäß EEG

- Senkung von Gebühren:

- Verwaltungsgebühren (Anträge, Genehmigungen, Erlaubnisse etc.)
- Benutzungsgebühren (KiTa, Abfall, Abwasser, Bibliothek, etc.)

- + Weitere Beispiele verschiedener Gemeinden und deren Verwendung von Einnahmen aus Erneuerbaren Energien:

- Stadt Wittstock (Brandenburg): Unterhalt und Erneuerung von Spielplatz / *(Märkische Allgemeine, 21.10.2022)*
- Gemeinde Hünfelden (Hessen): Erhaltung des Schwimmbads *(Erneuerbare Energien, 07.03.2022)*
- Gemeinde Blankenheim (NRW): Beitrag zum Bau einer KiTa und Unterstützung gemeinnütziger Vereinsprojekte *(Kölner Stadt-Anzeiger, 15.09.2022)*
- Gemeinde Schnorbach (RLP): Förderprogramm mit Zuschuss für private Energiechecks von Wohngebäuden und Elektro-Geräten, sowie die Installation von PV-Dachanlagen. *(Süddeutsche Zeitung, 05.02.2022)*

Einnahmen für Standortkommune: Direktzahlung gemäß EEG

- + Vertragliche Vereinbarung zur Direktzahlung dürfen gemäß EEG erst nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans getroffen werden.
- + Die Trianel Energieprojekte GmbH & Co. KG hat jedoch grundsätzlich die Direktzahlung gemäß § 6 EEG positiv beschlossen.
- + Folgende Beispielrechnung veranschaulicht die Herleitung bspw. bezogen auf eine Fläche von einem Hektar im nördlichen Rheinland-Pfalz:

1 Hektar → ca. 1,2 MWp Leistung → ca. 1.350.000 kWh Strom pro Jahr

0,2 Ct./kWh → ca. 2.700 € Direktzahlung pro Jahr

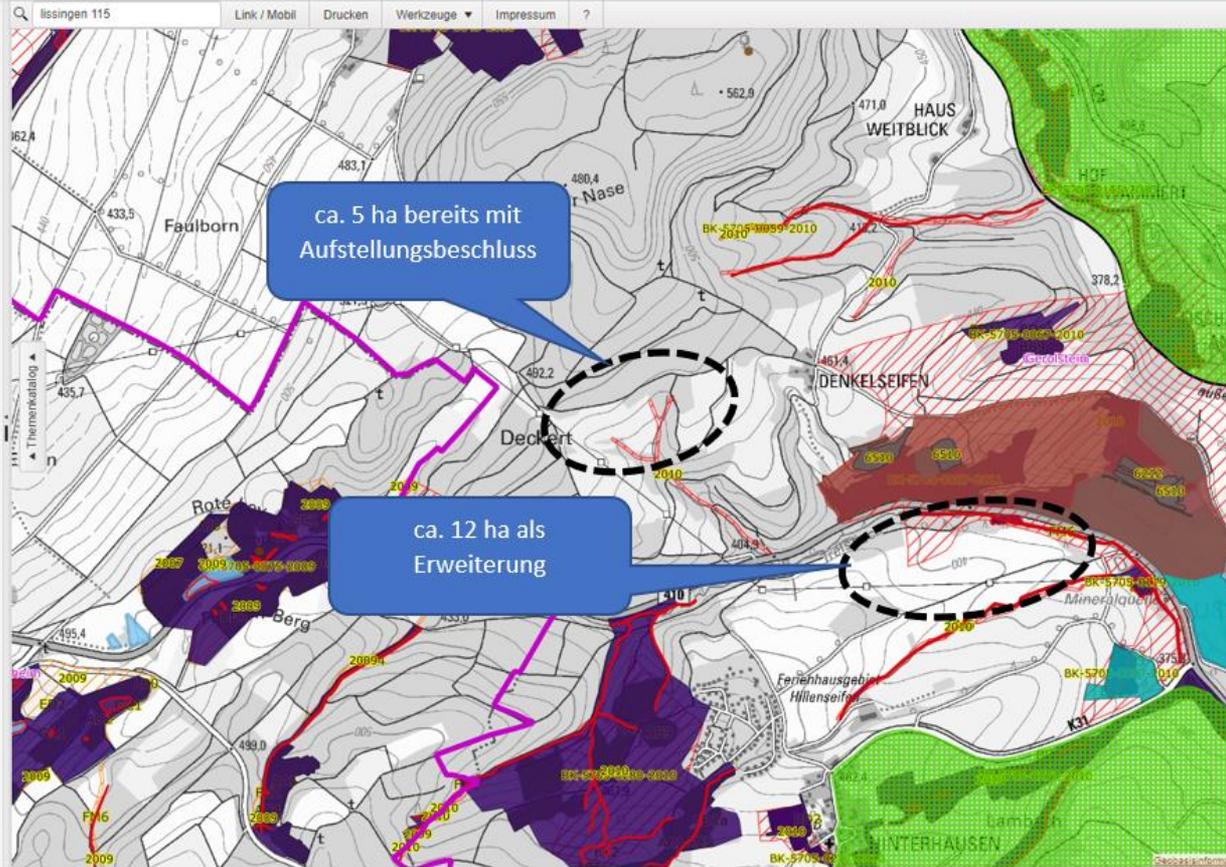
Bei 10 Hektar → ca. 27.000 € Direktzahlung pro Jahr

Hintergrundkarte wählen:

Topographische Karte grau (TMS)
Hintergrundkarte Sättigung (%)

Ebenen WMS laden Flurstücksuche Artdaten

- alle öffnen | alle schließen | Ebene suchen
- Grenzen/Geobasisdaten
 - ALKIS Grenzen
 - Landesgrenze
 - Kreisgrenze
 - Verbandsgemeindengrenze
 - Gemeindegrenze
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - ALKIS Liegenschaften (LVermeGeo, ab 1.500)
 - Flurstücke (WFS / Suche, Abfrage)
 - Flur 15 Lagebezeichnungen (WMS)
 - Flurstueck (WMS)
 - Gebäude Bauwerke (WMS)
 - Nutzung (WMS)
 - Topographische Karten farbig (WMS)
 - Topographische Karten grau (WMS)
 - Historische Luftbilder (WMS)
 - Sonderbefliegung Hochwasser 2021
 - Luftbilder (WMS)
 - Luftbild Metadaten (WMS)
 - Topographische Karte (WMS)
 - Schummerung 10m (WMS)
 - Höhenlinien RP (WMS)
- Landschaftsplanung
 - Landschaftseinheit/Erholung
 - VB Biotopverbund
 - Klimatische Funktionen
 - Landschaften in Rheinland-Pfalz
- Schutzgebiete
 - Intern. Schutzgebiet ICPN

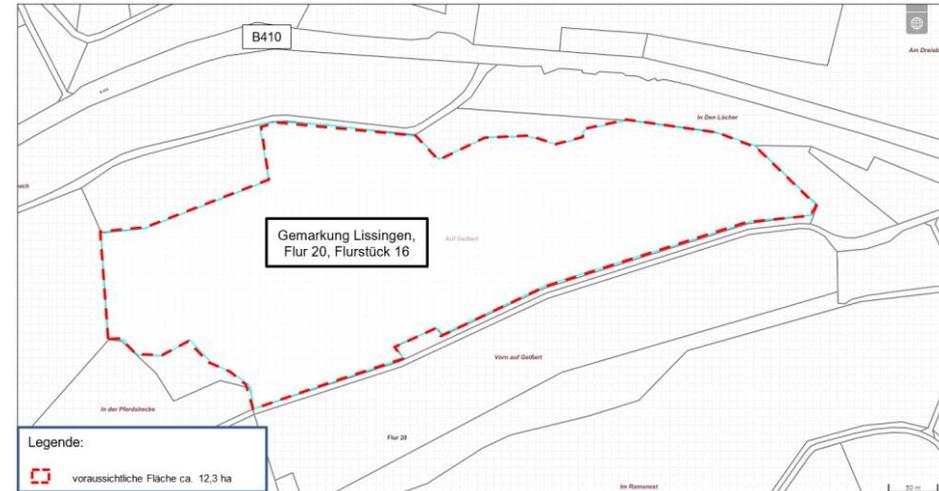
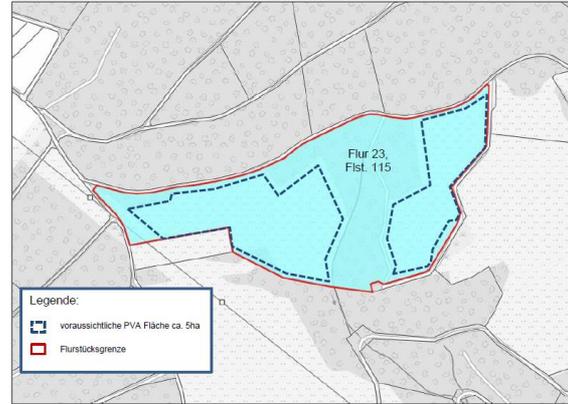


Legende

- FSN Flurstücke im Eigentum der Naturschutzbehörde
- FSP Flurstücke gepachtet durch Naturschutzbehörde
- MAS (Maßnahmen)
- Ramsar (IUCN IV)
- BKK Suchraum 2006
- BKK Suchraum 2007
- BKK Suchraum 2008
- BKK Suchraum 2009
- BKK Suchraum 2010
- LRT FFH-Lebensraumtypen
- BK Biotopkataster Punkte
- BK Biotopkataster Linien
- BK Biotopkataster Flächen
- BT Biotoptypen Punkte
- BT Biotoptypen Linien
- BT A Wälder
- BT B Kleingehölze
- BT C Moore, Sümpfe
- BT D Heiden, Trockenrasen
- BT E Grünland
- BT F Gewässer
- BT G Gesteinsbiotop
- BT H Weitere, anthropogen bedingte Biotop
- BT K Saum bzw. linienförmige Hochstaudenflur
- BT L Anuellenfluren, flächenhafte Hochstaudenflur
- BT V Verkehrs- und Wirtschaftswege
- BT W Kleinstrukturen der freien Landschaft
- Gemeindegrenze
- Verbandsgemeindengrenze

Standortübersicht

- + Bild oben: 5 ha mit Aufstellungsbeschluss vom 12.08.23
- + Bild unten: ca. 12 ha als Erweiterung
- + Von den insgesamt 17 ha wären als PV-Fläche 15 ha vorgesehen (Waldabstände, Streifen unter Freileitungen etc.)
- + Ein Solarpark mit 15 ha entspräche 0,033% der gesamten Gemeindefläche mit ca. 45.529 ha.
- + Leistung ca. 18 MWp (bei 15 ha)
- + Stromertrag bis zu 20,25 Mio. kWh/Jahr
- + Eingespartes CO₂ bis zu ca. 12 Mio. kg/a (bei 0,6 kg pro kWh)





Ökonomische Themen

- + **Kein Risiko für die Gemeinde, alle Kosten werden durch den Vorhabenträger übernommen**
- + Nutzungsentgelte für Leitungswege und externe Ausgleichsmaßnahmen (vornehmlich auf öffentlichem Grund)
- + Ggf. Ausbau oder Sanierung von Wegeabschnitten zur Erschließung und Durchführung des Bauvorhabens
- + Stärkung der regionalen Wirtschaftskraft durch:
 - Einnahmen für die Kommune / kommunale Einrichtungen / gemeinnützige Einrichtungen
 - Gewerbesteuererinnahmen nach § 29, Abs. 1, GewStG, Vereinnahmung von 90 % lokal am Standort / 10 % am Betreibersitz Regelung
(gemäß Kalkulation aktuell in Betrieb gehender EEG-Solarparks durchschnittlich > 1.500 €/ha/a auf 28 Jahre)
 - Beauftragung aller allgemeinen Leistungen vor Ort
 - vor der Solarpark-Errichtung: Beauftragung regional aktiver Planungsbüros und Landschaftsarchitekten
 - während der Solarpark-Errichtung: Zaunbau, Übernachtungen, Flächenvorbereitung, Erd- und Landschaftsbauarbeiten, Ausgleichsarbeiten, elektrische Kleinarbeiten, Sicherheitsdienst, Maschinenmiete etc.),
 - sowie des Solarpark-Betriebs: Beweidung oder Mahd, Bienenzucht, Service & Wartung, Bereitschafts- und Störungsdienst,

Ökologische Themen

- + Stärkung der energetischen Autarkie und Verbesserung der lokalen Energiebilanz des gesamten Verwaltungsgebiets
- + Mitwirkung am Klimaschutz in Form dezentraler Energieversorgung
- + Keine Emissionen (Lärm, Geruch, Erschütterung, Abwasser und Schmutz) durch die Freiflächen-Photovoltaik-Anlage
- + Kein Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln
- + Bodenversiegelung < 1%
- + Regeneration des Grundwassers und insb. d. Bodens mit möglicher Nachnutzung zur Lebensmittelproduktion (entgegen Förderung von Monokulturen)
- + Zurückführung aller verwendeten Materialien in den Rohstoffkreislauf (verz. Stahl, Kupfer-/ Alukabel, Alurahmen, Silizium, Glas) - Sondermüll fällt nicht an
- + Förderung der Biodiversität durch Wandel intensiv bewirtschafteter Flächen in geschützte Lebensräume
- + Rückzugsgebiet für Brutvögel, sowie Amphibien und Kleinsäuger aufgrund eines 15 cm Abstandes zw. Zaun und Boden
- + Ersatz bedrohlicher oder CO2 intensiver Energieerzeugung durch erneuerbare Energien
- + Minderung von Bodenerosionen und Schutzwirkung des Grundwassers durch geschlossene Vegetationsdecke
- + Honigbiene: Sicherung der biologischen Vielfalt und der Nahrungsgrundlagen von Mensch und Tier durch die Bestäubung durch Honigbienen – Gegenseitige Abhängigkeit von Landwirtschaft (Steigerung der Leistungsfähigkeit) und Imkerei – Bestäubung von ca. 80 % der Obst- und Gemüsesorten, sowie Wildpflanzen durch Insekten – insb. Honigbienen
- + Nahrungsmittelversorgung von Insekten, sowie Zucht- und Wildbienen durch inhomogene Pflanzvielfalt und spez. Saatmischungen
- + Ressourcenschonung, Unabhängigkeit und Versorgungssicherheit bei der Energieerzeugung



Kontakt

Florian Stein

Leiter Standortentwicklung Solar

55218 Ingelheim

01718100466

f.stein@trianel.com

Trianel Energieprojekte GmbH & Co. KG

Krefelder Straße 203

52070 Aachen



FF-PVA Deckert



Bebauungsplan "Freiflächen-Photovoltaik Deckert - OT Lissingen" – Erweiterungsantrag

Kontakt:
Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein
Kyllweg 1
54568 Gerolstein
post@gerolstein.de
www.gerolstein.de

Verfasser / Bearbeiter:
Oliver Schwarz
☎ 06591 13-1126
oliver.schwarz@gerolstein.de



1

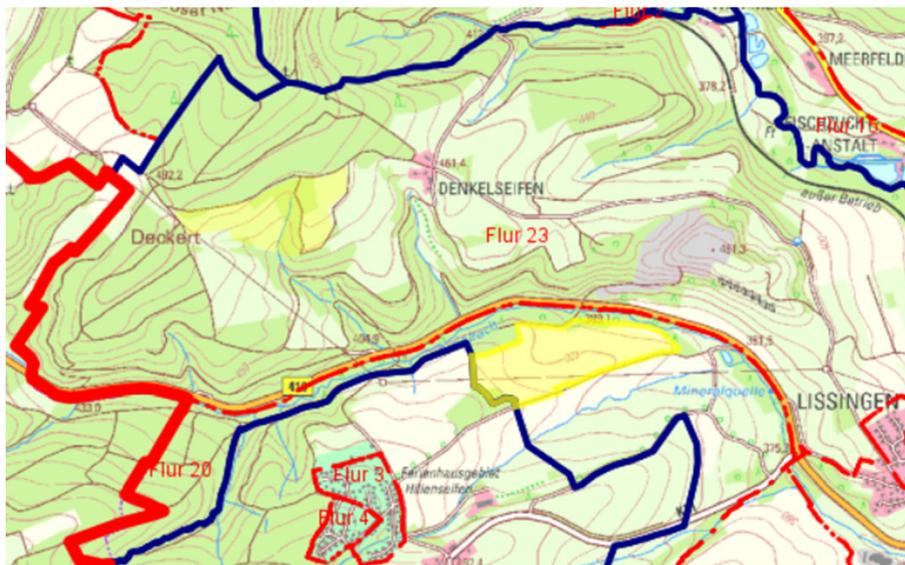


2

Kriterium	Vorschlag der Verwaltung zur Definition
2 km Entfernung	Der freizuhaltende Korridor von 2 km ist jeweils von Außengrenze des räumlichen 2 km Entfernung Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu ermitteln
Berücksichtigung für die Gesamtfläche der VG	Im Bereich der VG Gerolstein sollen nach derzeitiger Beschlusslage 200 ha für FF-PVA zur Verfügung gestellt werden. Bei der Ermittlung der Gesamtfläche wird die Fläche berücksichtigt, für die ein Aufstellungsbeschluss des VGR vorliegt. Änderungen im Verfahrensverlauf sind nachzuhalten.
Maximalfläche von 15 ha	in Park darf eine max. Fläche von 15 ha besitzen. Hier wird auf die Flächen abgestellt, die mit FF-PVA Elementen bebaut werden. Ausgleichsflächen und Erschließungswege werden bei der Ermittlung nicht berücksichtigt
Was ist ein Park?	Ein Park ist eine räumlich, zusammenhängende Fläche, die durch eine gemeinsame Zaunanlage geschützt ist. Sofern dies auf Grund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich ist, müssen die Parkteile einen gemeinsamen Netzanschluss haben und dürfen nicht weiter als 50 m auseinanderliegen.

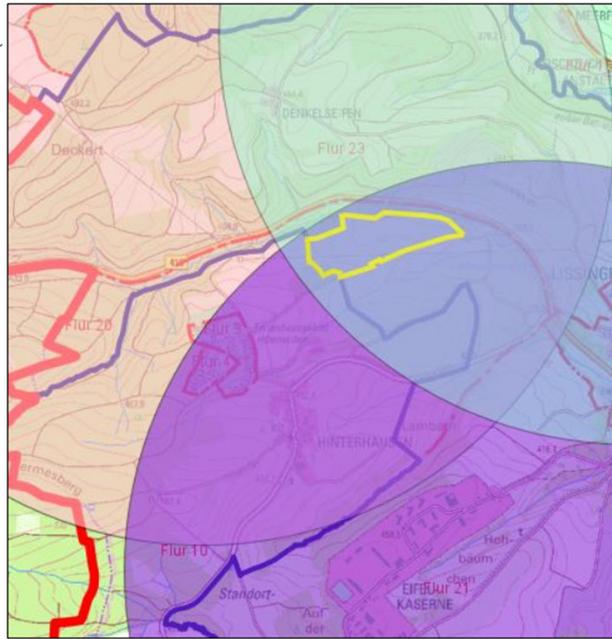
3

3



4

4



(Rosa = FF-PVA Deckert; Türkis = FF-PVA Meerfelder Hof; Lila = FF-PVA Eifelkaserne)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Römerstraße



Legende:

Art der baulichen Nutzung	MD		
Grundflächenzahl	0,6	1,8	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	III	12	Max. Gebäudehöhe

	Geltungsbereich des Bebauungsplans		Baugrenze
	Bestandsgebäude		Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Dorfgebiet		

Aufstellungsbeschuß

Der Bauausschuss der Stadt Gerolstein hat in seiner Sitzung am der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans **Römerstraße** zugestimmt. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

....., den

(Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

....., den

(Unterschrift)

Satzungsbeschuß

Der Stadtrat hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

....., den

(Unterschrift)

Genehmigung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:) genehmigt.

....., den

(Unterschrift)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Römerstraße

Gedr. Sohns GmbH
Planungsbüro
Zum Marstall 20
54608 Brandscheid

06555/92900
info@sohns.eu

ANNE FIEDLER
design- planung- bauleitung

Am Markt 8
54608 Bleialf
01717881784
ANNEFIEDLER@mail.de



Plan-Nr.
B 02

Maßstab
M 1: 1000

Datum
10.05.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Römerstraße"

Anlass und Ziel der Planung

Am südlichen Ortsrand von Gerolstein-Oos beabsichtigt eine Familie auf Ihrem Grundbesitz ein Baugrundstück zum Zwecke des Wohnens zu entwickeln. Ein Familienmitglied, Lars Rosch (ein 24-jähriger Enkel, Zimmermannsmeister, von Inhaberin Susanne Schauster) beabsichtigt die komplette intakte, sehr gut gepflegte Siedlung mit Wohnhaus, Stallungen, Grünflächen, Ackerflächen und Wäldern zu übernehmen. Die landwirtschaftliche Nutzung soll wieder aufleben; eine junge Familie soll hier sesshaft werden und will sich ins funktionierende Dorfleben integrieren. Auf dem Grundbesitz soll neben dem bestehenden Wohnsitz ein eingeschossiges Wohnhaus ca. 17 x 10 m als Alterssitz für die Familie Schauster entstehen. Barrierefrei, somit altersgerecht, Holzrahmenbauweise, Pult- oder Satteldach. Die Position wurde so gewählt, damit eine optimale Ausrichtung für eine Photovoltaikanlage (grüner Strom) gewährleistet ist und damit der alte Obstbaumbestand mit integriert werden kann und dieser unberührt bleibt. Die Zufahrt erfolgt über die Römerstraße und über einen Fußweg sind die bestehenden Gebäude gut zu erreichen. Auch soll die Familie Schauster samt Tanten und Onkel und der Oma weiterhin helfen den Nutzgarten und die Staudenbeete der Außenanlagen zu pflegen. Ebenfalls kann sie für die junge Familie als Standby-Babysitter fungieren; genauso auch in die andere Richtung; Hilfsleistungen für die Senioren, wo nötig; ein beispielhaftes „Mehrgenerationenprojekt“. Für den Erhalt eines belebten Eifeldorfes ist der Verbleib bzw. Zuzug von jungen Familien unumgänglich wichtig. Sollen Immobilien nicht leer stehen oder sogar verfallen, wenn altersbedingt Bewohner wegfallen, dann sind junge Menschen die Lösung. So kann ebenfalls durch den neu erschaffenen Wohnraum ein weiterer junger Mann im Dorf seinen Platz finden. Tim Rosch wird in sein Elternhaus (Römerstr. 6) zurückkehren, da Lars Rosch den Wohnsitz räumen wird. Bei dem Planbereich handelt es sich derzeit bauplanungsrechtlich um Außenbereich. Es besteht daher grundsätzlich ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Absatz 3 BauGB.

Das Vorhaben und der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Die Planung besteht aus einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und einem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit Durchführungsvertrag einschließlich dessen Anlagen. Das Vorhaben sieht im Vorhaben- und Erschließungsplan die Parzellierung von einem Baugrundstück in einem Mischgebiet vor. Größe und Abmessungen des Baugrundstücks ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Bebauung der Grundstücke einschließlich Gestaltung der Gebäude, Bepflanzung der Gärten und weiteres richten sich nach den Festsetzungen und sonstigen Regelungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Bestandteil des Vorhabens sind auch die Erschließungsmaßnahmen für Kanalisation (Schmutzwasser und Regenwasser sowie Trinkwasserversorgung) und medienseitige Erschließung. Die Erschließungsanlagen werden nach Fertigstellung durch die Vorhabenträgerin an die Stadt Gerolstein zur öffentlichen Widmung übertragen. Die Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserableitung werden nach Herstellung den jeweils dafür zuständigen Trägern (u.a. VG-Werke Gerolstein) übereignet. Die Unterhaltungslast geht auf die vorgenannten öffentlichen Träger über.

Erläuterungen zum Plangebiet

Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung ist der Planurkunde zu entnehmen. Der Geltungsbereich der Planung hat insgesamt eine Größe von rund 5800 m².

Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die im Planbereich einbezogenen Grundstücksflächen befinden sich im Privateigentum der Vorhabenträger.

Erschließung

Die Erschließung (Straße, Kanalisation) wird durch den Vorhabenträger durchgeführt. Nach Fertigstellung werden die ordnungsgemäß abgenommen Erschließungsanlagen an die jeweiligen Träger (Stadt Gerolstein, VG-Werke u.a.) übertragen.

Verkehrsmäßige Erschließung

Da die Römerstraße bis zum Ende des Grundstückes reicht, ist keine verkehrsmäßige Erschließung notwendig.

Wasser

Die Wasserversorgung ist durch die Leitungen in der Römerstraße sichergestellt. Diese sind bis zum neu geplanten Wohnhaus zu verlängern.

Abwasser

Für das geplante Mischgebiet wird die bestehende Entwässerung weitergehend genutzt, da kein erheblicher Mehraufwand zu erwarten ist. Das neue Wohnhaus wird an die bis zur Baustelle verlängerten Kanäle angeschlossen.

Elektrifizierung

Die Stromversorgung ist durch die Leitungen über der Römerstraße sichergestellt. Diese sind in den Planbereich zu verlängern.

Abfallentsorgung

Die Römerstraße gewährleistet die Abwicklung von Begegnungsfällen zwischen LKW und PKW. Die bisherige Abfallentsorgung kann weitergeführt werden.

Telekommunikation

Die Telekommunikation ist durch die Leitungen in der Römerstraße sichergestellt. Diese sind in den Planbereich zu verlängern.

Altablagerungen

Altablagerungen im Geltungsbereich sind nicht bekannt.

Planungsvorgaben

Fachplanungen

Schutzgebietsausweisungen und Fachplanungen, die den Geltungsbereich der Planung betreffen, sind nicht bekannt. Über die mit dieser Planung verbundenen Konzeptionen sind keine Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Plangebiet berühren, bekannt.

Schutzgebiete

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder sonstige biotopkartierte Flächen werden durch die Planung nicht tangiert.

Begründung der Planinhalte

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen nachfolgend aufgeführter Belange vorgenommen.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als Mischgebiet für Wohn- und Arbeitszwecke entwickelt und dient der Erhaltung von Dörfern. Die Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (5) bis (9) BauNVO festgesetzt.

Unzulässig sind: 1. Bordelle und bordellähnliche Betriebe

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), durch die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) als Höchstmaß sowie die Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt.

Grundflächenzahl

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgelegt. Dies entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO für Mischgebiete. Eine Überschreitung der GRZ durch Flächen von Garagen und Stellplätzen samt Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist unter Beachtung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist durch Festlegung der maximalen Oberkante geregelt. Oberer Messpunkt für die maximale Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Die Höhe beträgt 12 m. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte, Treppenaufgänge für Dachterrassen etc. Unterer Messpunkt ist der Fertigfußboden des Erdgeschosses des bestehenden Wohnhauses Römerstraße 15. Hierbei ist der Zeitpunkt der Bauanzeige / Bauantrag maßgeblich. Bei einer Zulässigkeit von maximal drei möglichen Vollgeschossen, ist zur Entwicklung von Gebäuden unter den o.g. Höhenfestlegungen ausreichend Spielraum gelassen.

Insgesamt wird durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gewährleistet, dass sich die Gebäude des neuen Baugebiets in Höhe und Volumen den umgebenen Baustrukturen anpassen. Die Angaben sind alle als Höchstwerte zu verstehen. Die Dimensionierung der Gebäude nimmt den Bestand in der Umgebung (Dorf Oos) auf und sichert eine im Einklang mit der Umgebung stehende Baustruktur. Den regionalplanerischen Anforderungen im Hinblick auf die Beachtung gestalterischer Einpassung des Baugebietes in den Landschaftsraum wird Rechnung getragen. Die Regelungen zum

Maß der baulichen Nutzung werden daher im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, weil sie für die späteren Bauherrn Gültigkeit besitzen.

Zahl der Vollgeschosse

Analog zur festgelegten maximalen Oberkante der Gebäude ist eine Zahl von maximal drei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Dadurch hat man die Möglichkeit, dass bestehende Bauernhaus neben dem Alterswohnsitz der Oma, zu einem Zuhause für die junge Familie zu machen. Gleichzeitig entspricht die Festsetzung dem Charakter der sie umgebenden Bestandsbebauung (mehrere große Bauernhäuser und Stallungen in Oos). Die drei zulässigen Vollgeschosse können beispielsweise auch durch Ausbau des Dach- oder des Kellergeschosses zu einem Vollgeschoss realisiert werden. Auf die Weise wird den Bauherren entsprechender Freiraum hinsichtlich der Gebäudeplanung eingeräumt.

Mit der Festsetzung der Gebäudehöhe und der Geschossigkeit soll die Höhenentwicklung der neuen Gebäude gesteuert und an die vorhandenen Bebauung angepasst werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Vorgaben zur maximalen Größe und Dimension der baulichen Anlagen durch das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Vorgabe einer offenen Bauweise ergänzt. Entsprechend des geplanten Mischgebietscharakters sind abweichende Bauweisen gem. §22 (4) BauNVO erlaubt. Dies entspricht dem Bestreben der Schaffung eines Mischgebietes, in welchem ein landwirtschaftlicher Betrieb oder ein Handwerksbetrieb im ländlichen Raum sich niederlassen kann. Dadurch wird sich die Bebauung in den angrenzenden Siedlungskörper integrieren. Gleichzeitig wird hiermit der Bedarf nach adäquatem Raum, entsprechend den Bedürfnissen der potentiellen Bewohner erfüllt.

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Dauerwohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal zwei pro Einzelhaus beschränkt. Zur Sicherung der allgemeinen Wohnruhe im Plangebiet sowie zur Vermeidung von Konflikten im Wirkungsbereich fließender / ruhender Verkehr als auch zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die allgemeine Infrastruktur wird dem gewünschten Charakter für das Mischgebiet entsprochen und dem Entstehen von „Mietskasernen“ begegnet. Die Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten bietet dennoch die Flexibilität, auf sich ändernde Lebenssituationen der zukünftigen Bewohner reagieren zu können, indem beispielsweise die Bereitstellung von Einliegerwohnungen möglich ist.

Beurteilung der Umweltbelange

Schutzgebiete/-objekte

Schutzgebiete und -objekte liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Flächen, auf denen aus Schutzgründen eine Nutzungsänderung unterbleiben muss, bzw. auf denen Landschaftsbestandteile zur Erhaltung eines leistungsfähigen Naturhaushalts oder zur Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft zwingend in ihrer heutigen Ausprägung zu erhalten sind, liegen im Planbereich ebenfalls nicht vor. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind vom

Plangebiet nicht betroffen und grenzen auch nicht in funktionaler Nähe an. Insgesamt sind keine besonders oder streng geschützten Arten bekannt und in Gefahr in ihren Lebensstätten oder Populationen beeinträchtigt zu werden.

Auswirkungen der Planung

Vorhandene Nutzungen

Das Gebiet ist teilweise bebaut. Die Flächen werden als Wohn-, Arbeits- und Freizeitflächen genutzt. Die Eigentümer sind die Initiatoren der Planaufstellung und damit Vorhabenträger, so dass von einer Einschränkung der Nutzbarkeit nicht auszugehen ist. Die Nutzbarkeit umgebender Bereiche ist durch die entstehende Bebauung nicht betroffen. Landwirtschaftliche Betriebe außer die eigenen Stallungen werden nicht berührt.

Eigentumsverhältnisse

Die von der Planung erfassten Flurstücke stehen im Besitz der Vorhabenträger.

Wirtschaftliche Verhältnisse

Durch die Vorhabenplanung entstehen der Stadt keine Planungskosten, da diese von den Vorhabenträgern getragen werden. Gleiches gilt für die verkehrliche sowie die ver- und entsorgungstechnische Erschließung.

Durchführungsvertrag

Zur Sicherung der Durchführung der Planung wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Absatz 1 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Gerolstein abgeschlossen. Nach § 12 ist der Durchführungsvertrag neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan zwingender Bestandteil eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Im Durchführungsvertrag muss sich der Vorhabenträger zur Durchführung ihres Projektes innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichten. Der Vertrag muss zustande kommen, bevor der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplangefasst wird. Eckpunkte des Vertrages sind u.a.

- Regelungen zum Vorhaben (Gegenstand und Umfang einschließlich Parzellierung von Baugrundstücken),
- Regelungen zur Kostentragung,
- Regelungen zur Erschließung (Straße, Baustraße, Kanal) einschließlich der Erschließungsreihenfolge und Rückbau der Baustraße,
- Regelungen zur Übertragung von Erschließungsanlagen an die Stadt,
- Regelungen zu Realisierungspflichten und –fristen.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der Begründung unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Stadt war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Gerolstein, den

-Stadtbürgermeister-