

ORTSGEMEINDE WEITERSBURG

Geschäftszeichen	Datum	
TB 2.1 Planung und Umwelt 21102	22.12.2025	
		öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Status	TOP	Abst.Ergebnis
Ausschuss für Technik und Umwelt sowie Hauptausschuss Weitersburg	08.01.2026	öffentlich		
Ortsgemeinderat Weitersburg	05.02.2026	öffentlich		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wendelinushof": Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**Beschlussvorschlag:**

1. Der Ausschuss empfiehlt dem Ortsgemeinderat / Der Ortsgemeinderat beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wendelinushof“ gem. § 2 (1) BauGB. Planziel ist die Errichtung eines Gebäudes mit vier Ferienwohnungen. Darüber hinaus soll der umgebene Bestand baurechtlich gesichert werden.
2. Der Ausschuss empfiehlt dem Ortsgemeinderat / Der Ortsgemeinderat beschließt die Annahme des Vorentwurfs sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.

Die Verwaltung wird damit beauftragt, die frühzeitigen Beteiligungsverfahren zeitnah durchzuführen.

Problembeschreibung:

In der Sitzung vom 04.09.2025 hat der Ortsgemeinderat den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Wendelinushof angenommen. Zurzeit befinden sich auf dem Grundstück ein Winzerbetrieb, eine Gaststätte sowie ein Wohn- und Geschäftshaus. Als Ergänzung zu diesen Nutzungen ist nun die Errichtung eines Wohngebäudes mit insgesamt vier Ferienwohnungen vorgesehen. Das Bestandsareal wird in diesem Zuge mitüberplant. Das durch den Antragsteller beauftragte Planungsbüro hat nun auf dieser Grundlage einen Vorentwurf des Bebauungsplans vorgelegt.

Im Flächennutzungsplan ist das Areal als Sonderbaufläche „Landwirtschaft und Fremdenverkehr“ ausgewiesen, was im Vorentwurf des Bebauungsplans aufgegriffen und in zwei Teilbereiche differenziert wird. Im nördlichen Teil erfolgt die Ausweisung Sondergebiet „Landwirtschaft und Lager“ und im Süden und Osten das Sondergebiet „Fremdenverkehr und Wohnen“. Die Berücksichtigung der (vorhandenen) Wohnnutzung innerhalb der Sonderbaufläche ist gemäß § 11 (2) BauNVO explizit möglich. Die Baugrenzen wurden dabei eng gefasst, können aber durch die Anlage von Terrassen überschritten werden. Ebenfalls sind u.a. Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Da sich das Plangebiet im Außenbereich befindet, muss die Planung trotz der geringen Größe des Geltungsbereiches im Regelverfahren inklusive Umweltbericht durchgeführt werden. Hier ist zudem der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB zu fassen. Bei der in diesem Rahmen möglichen Annahme des Vorentwurfs erfolgt zunächst die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB. Da dieser Verfahrensschritt noch formell noch nicht den Anspruch einer abgeschlossenen Planung erhebt, genügt es hier zunächst, für den dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) die Darstellungen aus dem eingegangenen Antrag zu verwenden. Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung werden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet, die Planung bei Bedarf entsprechend angepasst und anschließend nochmals förmlich offengelegt. Bis dahin muss auch der VEP ausgearbeitet vorliegen.

Vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist zudem zwischen der Ortsgemeinde und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abzuschließen, womit die Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sichergestellt werden soll. Der VEP wird dabei Bestandteil des Vertrages.



Adolf T. Schneider
Bürgermeister der VG Vallendar