



Ergänzung zur Beschlussvorlage OGW/2026/0004

für die nächste Sitzung der

- ☐ Verbandsgemeinde Vallendar
- ☐ Stadt Vallendar
- ☐ OG Niederwerth
- ☐ OG Urbar
- ☒ OG Weitersburg

Gremium:	Sitzungsdatum:				
Ortsgemeinderat	05.02.2026	☒	öffentlich	☐	nichtöffentlich
		☐	öffentlich	☐	nichtöffentlich
		☐	öffentlich	☐	nichtöffentlich
		☐	öffentlich	☐	nichtöffentlich

☐ Beschlussvorschlag laut Beschlussvorlage

☒ Geänderter Beschlussvorschlag

Betreff:

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

Hier: Beantwortung der Fragen der Wählergruppe Langenstein

Geänderter Beschlussvorschlag:

1. 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 Ortsgemeinderat beschließt die Annahme des Vorentwurfs unter Berücksichtigung der folgenden Ergänzungen:
 - a) Einbeziehung des erschließenden Wirtschaftswegs in das Plangebiet
 - b) Ergänzung des Sondergebiets mit der Ordnungsnummer 1 mit der zusätzlichen Zweckbestimmung „Landwirtschaft“
3. Der Ortsgemeinderat beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB. Die Verwaltung wird damit beauftragt, die frühzeitigen Beteiligungsverfahren zeitnah durchzuführen.

Erläuterungen:

Zu 1.:

Das Gelände des Sondergebiets (SO) 2, in dem als Zweckbestimmung „Landwirtschaft und Lager“ festgesetzt werden soll, verfügt über eine Größe von 2.185 qm. Es befinden sich dort der ehemalige Stall und Garagen. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde schon vom Voreigentümer, dem Bistum, aufgegeben. Die Ländereien wurden nicht mit dem Anwesen zusammen veräußert. Demnach handelte es sich bei der seinerzeitigen Veräußerung nicht um ein Anwesen mit landwirtschaftlicher Nutzung. Nur durch den Erwerb vom heutigen Eigentümer, einem Weinbaubetrieb, konnten die landwirtschaftliche Nutzung aufrecht erhalten bleiben. Weinbaubetriebe benötigen wesentlich weniger Fläche, insbesondere keine Ställe, so dass dieser Teil des Geländes seit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung durch das Bistum mindergenutzt sind. Eine Einschränkung der Lagernutzung auf landwirtschaftliche Fläche, ist daher nicht angemessen und wurde auch vom Voreigentümer nicht praktiziert.

Im Sinne der Flächenschonung ist es stets angemessen, vorhandene Bausubstanz für einen bestehenden Bedarf zu nutzen, anstatt durch Neuausweisungen zusätzliche Bodenversiegelungen zu ermöglichen. Die Nutzung muss selbstverständlich verträglich mit der Wohnnutzung und der Erschließung sein. Hierauf wird der Eigentümer allein schon aus Eigeninteresse und im Interesse der anderen Mieter und Feriengäste achten.

Zu 2.:

Aufgrund des Hinweises wird die Nutzung im SO1 auf „Fremdenverkehr, Wohnen und Landwirtschaft“ ausgedehnt. Damit ist der Weinbaubetrieb bauplanungsrechtlich dauerhaft im Bestand gesichert.

Zu 3.:

In der Historie der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurden seinerzeit der Wüstenhof und der Wendelinushof im Sinne der Gleichbehandlung beide als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“, bzw. im Falle des Wendelinushofes als „Fremdenverkehr und Landwirtschaft“ dargestellt. Eine reine Nutzung als Wohngebiet oder Gewerbegebiet wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans auch weiterhin nicht zulässig, was mit der Benennung beider Nutzungen hervorgehoben wird. Die Intention der Verbandsgemeinde ist damit beachtet. Die Wohnnutzung und die teilweise gewerbliche Nutzung bleibt untergeordnet, zumal in § 11 BauNVO (Sonstige Sondergebiete) die Kombinationsmöglichkeit aus Ferienwohnen und Dauerwohnen explizit benannt wird. Zur Sinnhaftigkeit einer angemessenen Nachnutzung des Gebäudebestandes im SO2 siehe oben.

Zu 4.:

Eine Neuerrichtung von Ferienwohnungen ist lediglich im Bereich der überbaubaren Fläche von Ordnungsziffer 2 möglich. Im SO1 ist die überbaubare Fläche mit der Ordnungsziffer 1 deckungsgleich mit dem Bestandsgebäude. Daher ist eine flächenmäßige Erweiterung mit Ferienwohnungen lediglich in der Ordnungsziffer 2 möglich. In der Ordnungsziffer 1 sind lediglich Umnutzungen von Dauerwohnungen zu Ferienwohnungen oder von nicht bzw. mindergenutzter Fläche im baulichen Bestand zu Wohnungen zulässig. Die Erweiterung ist daher flächenmäßig geringfügig.

Zu 5.:

Hinsichtlich des Ziels des Bebauungsplanes ist die Beantwortung der Frage nicht relevant. Es werden lediglich die zulässigen Nutzungen festgesetzt.

Zu 6.:

Da es sich hier lediglich um ein Einzelvorhaben handelt, ist vorgesehen, auf eine Bürgerversammlung zu verzichten. Stattdessen wird die frühzeitige Beteiligung gem. § (1) BauGB in Form einer Offenlage der Planunterlagen erfolgen, bei der Bürger innerhalb eines Monats eine Stellungnahme abgeben können.

Zu 7 und 9.:

Der städtebauliche Vertrag ist mit dem Durchführungsvertrag gleichzusetzen. Zunächst ist geplant, die frühzeitige Offenlage gem. § 3 (1) BauGB durchzuführen, damit ggf. in diesem Rahmen eingehende Informationen, die für den Durchführungsvertrag relevant sein könnten, berücksichtigt werden können. In jedem Fall wird der Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss in die Beratung gegeben, da dessen Unterzeichnung Voraussetzung für den Satzungsbeschluss ist. Hinsichtlich der Befangenheit des Ortsbürgermeisters greift die hierfür übliche Vertretungsregelung.

Zu den Kosten: Gemäß Urteil des BVerwG vom 25.11.2025 dürfen Kosten für Aufgaben, die die Gemeinde nicht durch Dritte erledigen lassen darf, nicht in Rechnung gestellt werden. Die Kosten sind insgesamt zu vernachlässigen, da die eigentliche Planung bereits durch den Vorhabenträger gestellt wird.

Zu 8.:

Wie bereits in der ursprünglichen Beschlussvorlage erläutert, wird der finale Vorhaben- und Erschließungsplan Teil des Entwurfs, welcher im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB förmlich offengelegt wird.

Zu 10.:

Die Sinnhaftigkeit einer solchen Regelung ist nicht gegeben, da der Durchführungsvertrag eine Weitergabe der darin enthaltenen Verpflichtungen im Falle einer Veräußerung vorsehen wird.

Zu 11 – 13.:

Aufgrund der Anregung wird der Wirtschaftsweg zum Gumschlag mit in den Geltungsbereich aufgenommen und erhält die Aufschrift „vorhandener Wirtschaftsweg mit Sondernutzung für Vorhabenträger“. Damit erfolgt die angeregte Festsetzung im Bebauungsplan.

Die Stadt Vallendar wird im Bauleitplanverfahren beteiligt und kann sich entsprechend äußern. Dabei muss bedacht werden, dass die äußere Erschließung bis zum Wirtschaftsweg über öffentliche Straßen erfolgt, die von jedermann genutzt werden können.

Mit der Aufnahme des Wirtschaftsweges in den Bebauungsplan ist eine öffentliche Widmung des Weges nicht erforderlich. Eine solche sollte auch nicht angestrebt werden, da eine Widmung eine Nutzung für jedermann ermöglicht.

Hinsichtlich des vermuteten Mehrverkehrs handelt es sich um eine marginale Mehrbelastung des Wirtschaftsweges. Die Straußwirtschaft mit Veranstaltungsmöglichkeit (80 Pers.), die Wohnnutzung und Ferienwohnungen im Bestandsgebäude sowie die Lagermöglichkeiten in den Garagen und im ehemaligen Stall bestehen derzeit schon und sollen nicht ausgeweitet werden. Lediglich vier Ferienwohnungen in dem neuen Gästehaus bewirken zusätzlichen Verkehr.

Adolf T. Schneider
Bürgermeister der
Verbandsgemeinde Vallendar

Wählergruppe Langenstein (WGL)

Fraktion im Ortsgemeinderat Weikersburg



info@wgl-weikersburg.de

www.wgl-weikersburg.de

28.01.2026

Anfragen zum Bebauungsplan „Wendelinushof“ Sondergebiet „Wohnen und Fremdenverkehr“

Anfragen

Um schriftliche Beantwortung wird gebeten.

1) Zulässigkeit von gewerblichen Lagern im Sondergebiet „Landwirtschaft und Lager“

Laut Formulierung im Bebauungsplan ist die Lagernutzung nicht auf landwirtschaftliche Zwecke eingeschränkt.

Frage:

Sollen mit den Festsetzungen im Bebauungsplan hier auch gewerbliche Lager wie z.B. für

- das Abstellen von Wohnmobilen, Schiffen oder Oldtimern,
- Außenlager von Handwerksbetrieben wie Dachdeckern,
- Auslieferungslager von Lieferdiensten

für zulässig erklärt werden?

2) Bestandssicherung Winzerbetrieb

Bisher wurde der Keller des Haupt- und Wohngebäudes für Zwecke des Winzerbetriebes genutzt. Dieses befindet sich im Sondergebiet „Fremdenverkehr und Wohnen“, in dem in Zukunft keine landwirtschaftliche Nutzung mehr zulässig ist.

Frage

Ist es beabsichtigt, dass der Winzerbetrieb in Zukunft nicht mehr betrieben werden kann?

Besteht auf dem Anwesen noch ein Winzerbetrieb mit landwirtschaftlicher Privilegierung?

3) Entwicklung des Sondergebietes „Fremdenverkehr und Wohnen“ aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde weist den Wendelinushof als Sonderbaufläche „Landwirtschaft und Fremdenverkehr“ aus. Da Landwirtschaft im Außenbereich ohnehin privilegiert ist, wäre die reine Zweckbestimmung „Landwirtschaft“ nicht sinnvoll.

Dass hier die Kombination „Landwirtschaft und Fremdenverkehr“ gewählt wurde, lässt die Intention des Plangebers erkennen, dass hier Einrichtungen für Fremdenverkehr möglich sein sollen, die nicht ohnehin als Nebennutzung zur Landwirtschaft im Außenbereich privilegiert sind. Sonst hätte kein Sondergebiet dargestellt werden müssen, sondern die Darstellung einer landwirtschaftlichen Fläche wäre weiterhin ausreichend.

Ziel des Verbandsgemeinderates war ausdrücklich nicht die Ausweisung und Ausweitung einer wohnbaulichen Nutzung. Vor diesem Hintergrund ist fraglich, ob die Ausweisung eines Sondergebietes „Wohnen und Fremdenverkehr“ als gemäß § 8 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

Das Gleiche gilt für das Sondergebiet „Landwirtschaft und Lager“. Die Ausweisung eines Sondergebietes Landwirtschaft macht - wie vor ausgeführt - allein keinen Sinn. Daher ist die Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für nicht landwirtschaftliche Lagernutzungen die (erwünschte?) Folge der Ausweisung.

Nicht landwirtschaftliche also gewerbliche Lager gehören in ein Gewerbegebiet. Es hätte daher statt des Sondergebietes 2 ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden müssen. Es war offensichtlich nicht die Intention des VG-Rates, gewerbliche Lagernutzungen auf dem Wendelinushof zu ermöglichen, als er die Zweckbestimmung „Landwirtschaft und Fremdenverkehr“ in den Flächennutzungsplan aufnahm.

Daher ist zweifelhaft, ob die Vorgabe des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuches, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss, eingehalten wird.

Frage:

Warum wird auf eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet?

4) Geringfügige Erweiterung

Laut S. 21 der Begründung zum Flächennutzungsplan ist in der Sonderbaufläche eine „bauplanungsrechtliche Sicherung des Bestands mit geringfügiger Erweiterungsmöglichkeit vertretbar.“

Laut Ergänzung zur Beschlussvorlage OGW/2025/0023 sind auf dem Wendelinushof inkl. der Betriebsleiterwohnung sechs Wohneinheiten genehmigt. Neu sollen zulässig sein:

Ordnungszahl 1	Dauerwohnungen max. 6	Zusammen max. 10
	Ferienwohnungen	
Ordnungszahl 2	Ferienwohnungen max. 4	Max. 4
	Summe Wohnungen	Max 14 (davon 8 bis 14 FeWo)

Frage:

Inwieweit kann man bei einer Erweiterung der zulässigen Wohnungen von derzeit sechs auf in Zukunft 14 Wohnungen, was mehr als eine Verdoppelung ist, noch von einer geringfügigen Erweiterung gesprochen werden?

5) Genehmigung der Ferienwohnungen

Laut Ergänzung zur Beschlussvorlage OGW/2025/0023 sind auf dem Wendelinushof zwei Ferienwohnungen vorhanden, die noch nicht genehmigt wurden.

In den üblichen Internetportalen und auf der Homepage des Wendelinushofes werden jedoch keine Ferienwohnungen angeboten.

Weiter schreibt die Verwaltung: „Der Eigentümer wurde auf diesen Umstand hingewiesen, woraufhin er zusichert, die fehlende Baugenehmigung schnellstmöglich zu erwirken.“

Fragen:

Handelt es sich bei den zwei nicht genehmigten Wohnungen um Ferienwohnungen oder werden diese tatsächlich als Dauerwohnungen genutzt?

Ist der Grundstückseigentümer zwischenzeitlich seiner Zusicherung nachgekommen und hat die fehlenden Baugenehmigungen erwirkt? Wie ist der Stand des Verfahrens?

6) Form der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

In Weitersburg ist es üblich, dass die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt wird.

Frage:

Wann ist die Bürgerversammlung geplant? Mit welchem zeitlichen Vorlauf wird dazu eingeladen?

7) Städtebaulicher Vertrag

Gemäß Begründung zur Vorlage OGW/2025/0023 trägt der Vorhabenträger die Kosten für das Planverfahren. Die Kostentragung durch einen Investor wird in der Regel in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch vereinbart.

Frage

Wann wird dieser städtebauliche Vertrag dem Gemeinderat vorgelegt? Wer vertritt die Interessen der Ortsgemeinde bei den Vertragsverhandlungen, da der Ortsbürgermeister befangen ist? Trägt der Investor – wie bei anderen Gemeinden üblich – auch die anfallenden Verwaltungskosten oder nur die Kosten für das Planungsbüros?

8) Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemäß Begründung zur Vorlage OGW/2025/0023 soll für das Planvorhaben ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt werden.

Frage:

Wie ist der Stand bei der Bearbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes? Wann wird dieser dem Gemeinderat vorgelegt? Wer vertritt die Interessen der Gemeinde bei der Erarbeitung des VE-Planes, da der Ortsbürgermeister befangen ist?

9) Durchführungsvertrag

Gemäß Begründung zur Vorlage OGW/2025/0023 soll für das Vorhaben ein Durchführungsvertrag abgeschlossen werden?

Frage:

Wie ist der Stand bei der Bearbeitung des Durchführungsvertrages? Wann wird dieser dem Gemeinderat vorgelegt? Wer vertritt die Interessen der Gemeinde bei der Erarbeitung des Durchführungsvertrages, da der Ortsbürgermeister befangen ist?

10) Verkauf des Anwesens an Dritte

Der Wendelinushof wurde vor nicht so langer Zeit im Internet zum Verkauf angeboten. Ein Verkauf ist derzeit aber schwierig, weil ein Teil des Bestandes nicht genehmigt ist und eine

Erweiterung nur im Rahmen der landwirtschaftlichen Privilegierung zulässig wäre. Daher ist es denkbar, dass das Anwesen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bald wieder zum Verkauf angeboten wird.

Frage:

Ist es möglich, im Durchführungsvertrag den Verkauf des Anwesens für die nächste fünf oder zehn Jahre zu unterbinden?

11) Erschließung

Laut Begründung zum Bebauungsplan soll die Erschließung vorrangig über den Wirtschaftsweg nach Vallendar erfolgen. In Vallendar wird die Erschließung des Gumschlages wegen der Engstelle Kirchhohl schon heute kritisch gesehen.

Fragen:

Ist in der Baugenehmigung für die bestehenden Wohnungen die Zufahrtsrichtung über Vallendar vorgegeben oder können die Bewohner ihren Weg frei wählen? Kann die Richtung der Erschließung über Vallendar im Bebauungsplan festgesetzt werden, um eine weitere Belastung der Wirtschaftswege in Weitersburg zu vermeiden?

Kann Weitersburg den Bebauungsplan auch dann beschließen, wenn die Stadt Vallendar eine Erschließung über Vallendar ablehnt?

12) Widmung der Straßen

Bisher war der Wendelinushof ein landwirtschaftlicher Betrieb, der nun zu einem Sondergebiet „Wohnen und Fremdenverkehr“ mit 14 Wohnungen, (ggf. gewerblichen) Lagern und Gastronomie inkl. Veranstaltungsraum für bis zu 80 Personen umgestaltet werden soll.

Fragen:

Ist der Wirtschaftsweg öffentlich gewidmet? Ist eine Widmung als öffentliche Straße in dem Abschnitt nach Vallendar erforderlich?

Bestehen durch die Anbindung des Sondergebietes mit 14 Wohnungen, Lagern und Gastronomie inkl. Veranstaltungsraum für bis zu 80 Personen höhere Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht als bei einem rein landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsweg? Können daraus Mehrkosten für die Gemeinde entstehen? Zum Beispiel durch Schneeräumpflicht und die Notwendigkeit zur zeitnahen Beseitigung von Schlaglöchern oder der Herstellung einer Haltebucht?

13) Benutzung der gemeindlichen Wirtschaftswege

Laut § 4 der Satzung über die Benutzung der gemeindlichen Feld- und Wirtschaftswege dienen diese ausschließlich der Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke sowie als Fußweg. Die Benutzung zu anderen Zwecken bedarf der Erlaubnis der Gemeinde. Die Erlaubnis ist gebührenpflichtig.

Frage

Auf welchem Wege wird die Erlaubnis für die Sondernutzung der Wirtschaftswege erteilt? Wie hoch sind voraussichtlich die Gebühren pro Quadratmeter und Monat?