

vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Wendelinushof“

der Ortsgemeinde Weikersburg



Auswertung der Stellungnahmen

aus den Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Verbandsgemeinde:	Vallendar
Ortsgemeinde:	Weikersburg
Gemarkung:	Weikersburg
Flur:	8

Stand: 30.07.2026

FWI Teamplan GmbH

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fwi-teamplan.de
Internet: www.fwi-teamplan.de



„Wendelinushof“, Ortsgemeinde Weitersburg

30.06.2026

Ortsgemeinde: Weitersburg**Gemarkung: Weitersburg****Flur:****8****Inhaltsverzeichnis**

1	Planerfordernis	3
2	Verfahrensverlauf	3
3	Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB	4
3.1	Behörden die keine Bedenken äußerten	4
3.2	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik, E-Mail vom 13.03.2026	5
3.3	Generaldirektion Kulturelles Erbe -Direktion Landesarchäologie- Schreiben vom 27.03.2026	7
3.4	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel, Schreiben vom 17.04.2026	8
3.5	LandesBetrieb Mobilität Cochem-Koblenz, E-Mail vom 16.04.2026	9
3.6	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz -Bauleitplanung-, Schreiben vom 13.04.2026	10
3.7	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz -Untere Naturschutzbehörde-, Schreiben vom 08.04.2026	11
3.8	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz -Brandschutz-, Schreiben vom 08.04.2026	11
3.9	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz -Untere Landesplanungsbehörde-, Schreiben vom 17.03.2026	12
3.10	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz -Integrierte Umweltplanung, Klima-, Schreiben vom 09.04.2026	17
3.11	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz -Untere Wasserbehörde-, Schreiben vom 08.04.2026	20
3.12	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, E-Mail vom 10.04.2026	22
3.13	Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar -Straßenverkehrsbehörde-, E-Mail vom 16.04.2026	27
3.14	Landwirtschaftskammer, Schreiben vom 16.04.2026	28
4	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	32
4.1	Westerwald-Verein e.V., Schreiben vom 09.04.2026	32
4.2	Landesjagdverband Rheinland-Pfalz, Schreiben vom 15.04.2026	32
4.3	Schreiben vom 09.04.2026	33
4.4	Schreiben vom 15.04.2026	38
4.5	Schreiben vom 15.04.2026	39

1 Planerfordernis

Die Ortsgemeinde Weitersburg hat am 04.09.2025 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wendelinushof“ gefasst, um die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ausweisung eines „Sonstigen Sondergebietes „Fremdenverkehr und Wohnen“ sowie „Landwirtschaft und Lager“ zu schaffen.

Das Plangebiet liegt auf einem landwirtschaftlich genutzten Plateau. Konkreter Anlass war der Antrag des Eigentümers zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Weinbaubetrieb mit Straußwirtschaft, Räumlichkeiten für Veranstaltungen, Wohnungen und Ferienwohnungen sowie ehemalige landwirtschaftliche Stallungen. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Vorhaben sind derzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die vorhandene gewachsene Nutzung und Baulichkeiten gesichert sowie die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gästehauses mit vier Ferienwohnungen geschaffen werden.

Das Anwesen wurde 1967 vom Bistum Trier als Selbstversorgerhof für das Krankenhaus Vallendar errichtet. Es bestand aus dem Stall für Milchkühe und Ackerflächen sowie zwei Wohnhäusern mit jeweils zwei Wohnungen für Personal. Nach der Aufgabe des Krankenhausbetriebes in den 1980er Jahren wurden die Wohnungen vom Bistum vermietet.

Im Jahr 2014 erwarb der heutige Eigentümer das Anwesen ohne die umliegenden Ländereien. Seitdem wurden die Gebäude saniert und aufgestockt, die Straußwirtschaft/Gastronomie mit Außenterrasse errichtet und die Bestandsgebäude mit einem Mitteltrakt miteinander verbunden.

Die Nachfrage nach Ferienwohnungen ist in der Verbandsgemeinde sehr hoch. Da es angesichts des angespannten Wohnungsmarktes nicht zielführend ist, Dauerwohnraum in Ferienwohnungen umzunutzen (diese Aussage bezieht sich sowohl auf die wohnungswirtschaftliche Gesamtlage als auch auf die konkrete örtliche Situation in der Verbandsgemeinde Vallendar und Umfeld), ist beabsichtigt im nordöstlichen Freibereich des Plangebietes ein Gästehaus mit vier Ferienwohnungen zu errichten.

Die hierfür erforderliche Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll dabei gleichzeitig die vorhandene historisch gewachsene Nutzung dauerhaft sichern.

2 Verfahrensverlauf

Der Ortsgemeinderat hat am 04.09.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 11.03.2026 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mittels einer Auslegung vom 16.03.2026 bis zum 17.04.2026. Sämtliche Unterlagen standen während der Auslegung auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Vallendar als pdf-Datei im Originalformat zur Einsichtnahme und zum Herunterladen bereit.

Die von der Planung betroffenen Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom 12.03.2026 aufgefordert eine Stellungnahme zum Verfahren abzugeben.

Die Inhalte der Stellungnahmen werden nachfolgend als Zitat in der linken Spalte der Tabelle wiedergegeben und in der rechten Spalte gewürdigt sowie bei Bedarf ein Beschlussvorschlag formuliert. Personen- oder firmenbezogene Daten werden in den Zitaten der Stellungnahmen nicht wiedergegeben.

3 Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

3.1 Behörden die keine Bedenken äußerten

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben als Stellungnahme ab, keine Anregungen bzw. Bedenken zu äußern oder von der Planung nicht berührt zu sein.

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 12.03.2026
- Amprion GmbH vom 17.03.2026
- Ortsgemeinde Urbar vom 17.03.2026
- Deutscher Wetterdienst vom 23.03.2026
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung vom 24.03.2026
- Industrie- und Handelskammer vom 08.04.2026
- Stadtverwaltung Bendorf vom 09.04.2026

Eine Abwägung und Beschlussfassung hierzu sind entbehrlich.

3.2 Deutsche Telekom Technik GmbH Technik, E-Mail vom 13.03.2026

Inhalt der Stellungnahme	Würdigung/Beschluss
<u>Wiedergabe E-Mail vom 13.03.2026</u> die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich/in den Planbereichen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan/den beigefügten Plänen ersichtlich sind. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Unsere unterirdischen Kabelanlagen wurden in Standardtiefe nach TKG verlegt. Wir weisen darauf hin, daß die Gültigkeit dieser Pläne auf einen Zeitraum von 30 Tagen ab dem im Schriftfeld des Planes angegebenen Datum begrenzt ist. Aktuelle Pläne erhalten Sie über unsere Planankunft: planauskunft.mitte@telekom.de. Es besteht auch die Möglichkeit unsere Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist zunächst die Registrierung unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html erforderlich. In Teilbereichen Ihres Planbereiches/Ihrer Planbereiche befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so bitten wir Sie den u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können. Hinsichtlich der bei der Ausführung Ihrer Arbeiten zu beachtenden Vorgaben verweisen wir auf die dieser eMail beiliegende Kabelschutzanweisung. Die Kabelschutzanweisung erhält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen. Wir gehen davon aus, daß Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, erwarten wir Ihre Rückantwort, damit in unserem Hause die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, B1, [...], Moselweißer Str. 70,	<u>Würdigung:</u> Wie auf dem beigefügten Plan zu erkennen ist, handelt es sich bei den Leitungen der Deutschen Telekom um die Hausanschlussleitungen zum Bestandsgebäude. Hier sind nach derzeitigem Sachstand keine Arbeiten geplant. Insgesamt betrifft die Stellungnahme den Planvollzug und ist dort zu beachten. Sie wirkt sich nicht auf die Planinhalte aus. Es ist kein Beschluss erforderlich.

Inhalt der Stellungnahme	Würdigung/Beschluss																																				
56073 Koblenz (Rufnummer 0261/490 [...]; eMail: [...]@telekom.de) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, B1, [...], Philipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83[...]; eMail: [...]@telekom.de). Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden wir diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben. Sollte eine Vergabe dieser Arbeiten an das ausführende Unternehmen nicht zustande kommen, so ist im Bauzeitenplan ein den durch die Telekom auszuführenden Arbeiten angemessenes Zeitfenster einzuplanen. Wir weisen darauf hin, daß eigenmächtige Veränderungen an unseren Anlagen durch den von Ihnen beauftragten Unternehmer nicht zulässig sind. Wir gehen davon aus, daß der Unternehmer vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholt. <table data-bbox="172 1335 927 1455"><tr><td colspan="2">AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag</td><td colspan="2">AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag</td></tr><tr><td>TI NL</td><td>Südwest</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>PTI</td><td>Trier</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>ONB</td><td>Koblenz</td><td>AsB</td><td>S</td></tr><tr><td>Bemerkung:</td><td colspan="3">VaB</td></tr><tr><td></td><td>Name</td><td>T NL SW PTI 14 K PPB *</td><td>Sicht</td></tr><tr><td></td><td>Datum</td><td>13.03.2026</td><td>Lageplan</td></tr><tr><td></td><td></td><td>Maßstab</td><td>1:1250</td></tr><tr><td></td><td></td><td>Blatt</td><td>1</td></tr></table>	AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag		TI NL	Südwest			PTI	Trier			ONB	Koblenz	AsB	S	Bemerkung:	VaB				Name	T NL SW PTI 14 K PPB *	Sicht		Datum	13.03.2026	Lageplan			Maßstab	1:1250			Blatt	1	
AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag																																			
TI NL	Südwest																																				
PTI	Trier																																				
ONB	Koblenz	AsB	S																																		
Bemerkung:	VaB																																				
	Name	T NL SW PTI 14 K PPB *	Sicht																																		
	Datum	13.03.2026	Lageplan																																		
		Maßstab	1:1250																																		
		Blatt	1																																		

3.3 Generaldirektion Kulturelles Erbe -Direktion Landesarchäologie- Schreiben vom 27.03.2026

Inhalt der Stellungnahme	Würdigung/Beschluss																				
<u>Wiedergabe Schreiben vom 27.03.2026:</u> in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher an die Übernahme folgender Punkte gebunden: 1. Auflagen 1.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738)), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. 1.2 Punkte 1.1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE. 1.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. Die Auflagen sind in die Bauausführungspläne zu übernehmen. Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können. Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.	<u>Würdigung:</u> Ausschlaggebend in der Stellungnahme ist, dass seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, keine Geomagnetische Prospektion im Vorfeld für die Aufstellung des Bebauungsplans gefordert wird. In einen Bebauungsplan können keine Bedingungen oder Auflagen aufgenommen werden, da es sich nicht um einen Verwaltungsakt, sondern um eine gemeindliche Satzung handelt. Inwiefern Bauausführungspläne erstellt werden, entzieht sich den Regelungsinhalten eines Bebauungsplans und sogar der Baugenehmigungsverfahren. Allerdings kann der Hinweis, der bereits im Bebauungsplan enthalten ist, entsprechend redaktionell angepasst werden. Zusätzlich werden die Informationen der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie in die Begründung aufgenommen und an den Vorhabenträger weitergegeben. <u>Beschluss:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anpassungen des Hinweises bezüglich der Information der bauausführenden Firmen und die Ergänzung zu Kleindenkmälern wird vorgenommen. Auflagen oder Bedingungen werden mangels Rechtsgrundlage nicht in die Bebauungsplanerweiterung aufgenommen. Abstimmungsergebnis: <table><tr><th></th><th>ATU</th><th>HA</th><th>Rat</th></tr><tr><td>Ja</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr><tr><td>Nein</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr><tr><td>Enthaltung</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr><tr><td>Sonderinteresse</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr></table>		ATU	HA	Rat	Ja	_____	_____	_____	Nein	_____	_____	_____	Enthaltung	_____	_____	_____	Sonderinteresse	_____	_____	_____
	ATU	HA	Rat																		
Ja	_____	_____	_____																		
Nein	_____	_____	_____																		
Enthaltung	_____	_____	_____																		
Sonderinteresse	_____	_____	_____																		

Inhalt der Stellungnahme	Würdigung/Beschluss
Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmälern und der Direktion Landesarchäologie- Erdgeschichte, ebenfalls in Mainz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich. Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.	

3.4 Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel, Schreiben vom 17.04.2026

Inhalt der Stellungnahme	Würdigung/Beschluss
<u>Wiedergabe Schreiben vom 17.04.2026</u> vorbehaltlich der Kenntnis evtl. benötigter externer Flächen für Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen bestehen derzeit aus flurbereinigungs- und siedlungsbehördlicher, sowie aus agrarstruktureller Sicht bestehen keine Bedenken. Wir empfehlen die frühestmögliche Einbindung / Information des betroffenen landwirtschaftlichen Betriebes, sofern externe landwirtschaftliche Flächen betroffen sein sollten. Für diesen Fall bitten wir um erneute Beteiligung.	<u>Würdigung:</u> Die externen Ausgleichsflächen werden aus dem Ökokonto der Stiftung Natur und Umwelt des Landkreises Mayen-Koblenz zugeordnet. Da diese von der Stiftung unterhalten werden, erübrigt sich eine Information von Bewirtschaftern. Die Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Planinhalte aus. Es ist kein Beschluss erforderlich.

3.5 LandesBetrieb Mobilität Cochem-Koblenz, E-Mail vom 16.04.2026

Inhalt der Stellungnahme	Würdigung/Beschluss																				
<u>Wiedergabe Schreiben vom 15.04.2026</u> gegen die Bauleitplanung der Ortsgemeinde Weitersburg zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wendelinushof“ werden aus straßenbaubehördlicher Sicht diesseits keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Die Erschließung des Plangebietes ist über das Gemeindestraßennetz sichergestellt. <u>Erlauben Sie uns noch folgenden Hinweis, mit der Bitte um Berücksichtigung:</u> Die hinzukommende Wohnbebauung erfolgt in Kenntnis der vorhandenen Verkehrslärmsituation ausgehend von der L 308. Daher hat die Ortsgemeinde Weitersburg durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o. g. Bauleitplan den Erfordernissen des§ 1 Abs. 5 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen. Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung. Die Gemeinde hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der L 308 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	<u>Würdigung:</u> Nebenstehende Aussage bedarf lediglich der Kenntnisnahme. Der Wendelinushof liegt in einer Entfernung von über 800 m zur A 48 und über 450 m zur L 308. Demnach ist eine Schalltechnische Untersuchung ist nicht erforderlich. <u>Beschluss:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung kann wegen der geringen Verkehrsbelastung verzichtet werden. Abstimmungsergebnis <table><tr><td></td><td>ATU</td><td>HA</td><td>Rat</td></tr><tr><td>Ja</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr><tr><td>Nein</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr><tr><td>Enthaltung</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr><tr><td>Sonderinteresse</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr></table>		ATU	HA	Rat	Ja	_____	_____	_____	Nein	_____	_____	_____	Enthaltung	_____	_____	_____	Sonderinteresse	_____	_____	_____
	ATU	HA	Rat																		
Ja	_____	_____	_____																		
Nein	_____	_____	_____																		
Enthaltung	_____	_____	_____																		
Sonderinteresse	_____	_____	_____																		

3.6 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz -Bauleitplanung-, Schreiben vom 13.04.2026

Inhalt der Stellungnahme	Würdigung/Beschluss			
<u>Wiedergabe Schreiben vom 13.04.2026</u> aus Sicht der Kreisverwaltung bestehenden Anregungen oder Bedenken zu den vorgelegten Unterlagen entnehmen Sie bitte den beigefügten Stellungnahmen der Fachreferate. Bei Fragen wenden Sie sich bitte direkt an den jeweiligen Sachbearbeiter. Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Aus planungsrechtlicher Sicht erfolgte keine Prüfung der Unterlagen. Wir möchten allerdings auf folgendes hinweisen. Da in den Unterlagen bisher kein Vorhaben- und Erschließungsplan (s.a. § 12 Abs. 3 BauGB) enthalten ist oder keine weiteren Festsetzungen bezüglich der Erschließung vorgenommen werden sollen; die Erschließung somit derzeit nicht Gegenstand der Planung ist, empfehlen wir die Art des Bauleitplanverfahrens bzw. Art des Bebauungsplanes zu überprüfen.	<u>Würdigung:</u> In Kapitel 1.7.2 der Begründung wurde angekündigt, dass der Vorhabenplan und ein Durchführungsvertrag, der u.a. die Erschließung regelt, im weiteren Verfahren ergänzt wird. Der Vorhabenplan ist fertiggestellt und den Sitzungsunterlagen beigefügt. <u>Beschluss:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. An dem Vorhabenbezug des Bebauungsplans wird festgehalten.			
	Abstimmungsergebnis			
	ATU	HA	Rat	
Ja	_____	_____	_____	
Nein	_____	_____	_____	
Enthaltung	_____	_____	_____	
Sonderinteresse	_____	_____	_____	

3.7 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz -Untere Naturschutzbehörde-, Schreiben vom 08.04.2026

Inhalt der Stellungnahme	Würdigung/Beschluss
<u>Wiedergabe Schreiben vom 08.04.2026</u> zu o.g. Vorhaben wird aus naturschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung genommen: Eine vollständige und abschließende Prüfung des Vorhabens „Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wendelinushof“, der Ortsgemeinde Weitersburg, Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB, ist seitens der Unteren Naturschutzbehörde nicht möglich. Ausweislich der eingereichten Unterlagen fehlen zum jetzigen Zeitpunkt naturschutzfachlich relevante Unterlagen (s. Ziffer 2.9.3 - Angaben zur Eingriffsfolgenbewältigung; s. Ziffer 2.2.1.1 - artenschutzrechtlicher Beitrag; Begründung, FWI Teamplan GmbH, Stand Februar 2026), die im weiteren Verfahren beigebracht werden müssen. Wir gehen davon aus, dass uns diese zum Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB vorliegen.	<u>Würdigung:</u> Zur Eingriffsfolgenbewältigung, d.h. der Festlegung der erforderlichen Ausgleichsfläche, wird eine Ökokontofläche der Stiftung für Natur- und Umwelt des Landkreises Mayen-Koblenz herangezogen. Die Fläche wird für den kommenden Verfahrensschritt benannt und den Unterlagen beigelegt. Der Fachbeitrag Artenschutz ist fertiggestellt und wird für den kommenden Verfahrensschritt den Unterlagen beigelegt. Die Inhalte des Fachbeitrags sind in die Bauleitplanung und den Durchführungsvertrag eingeflossen.

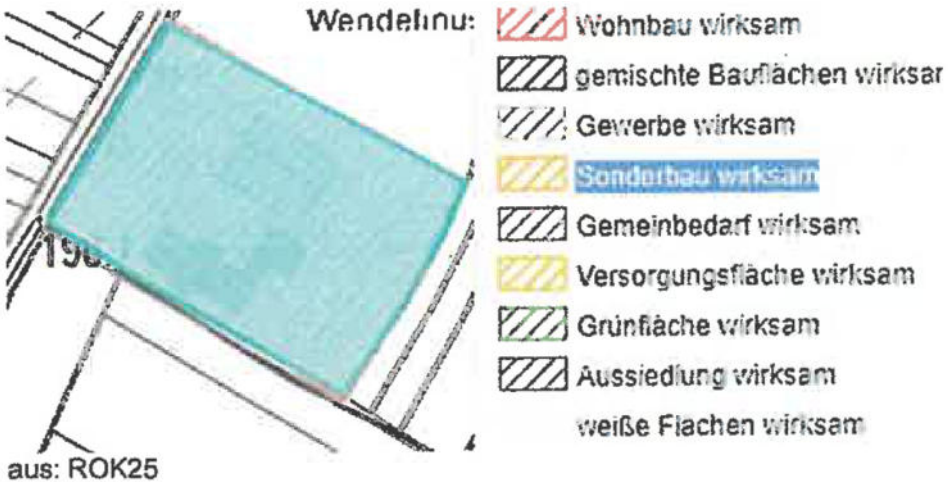
3.8 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz -Brandschutz-, Schreiben vom 08.04.2026

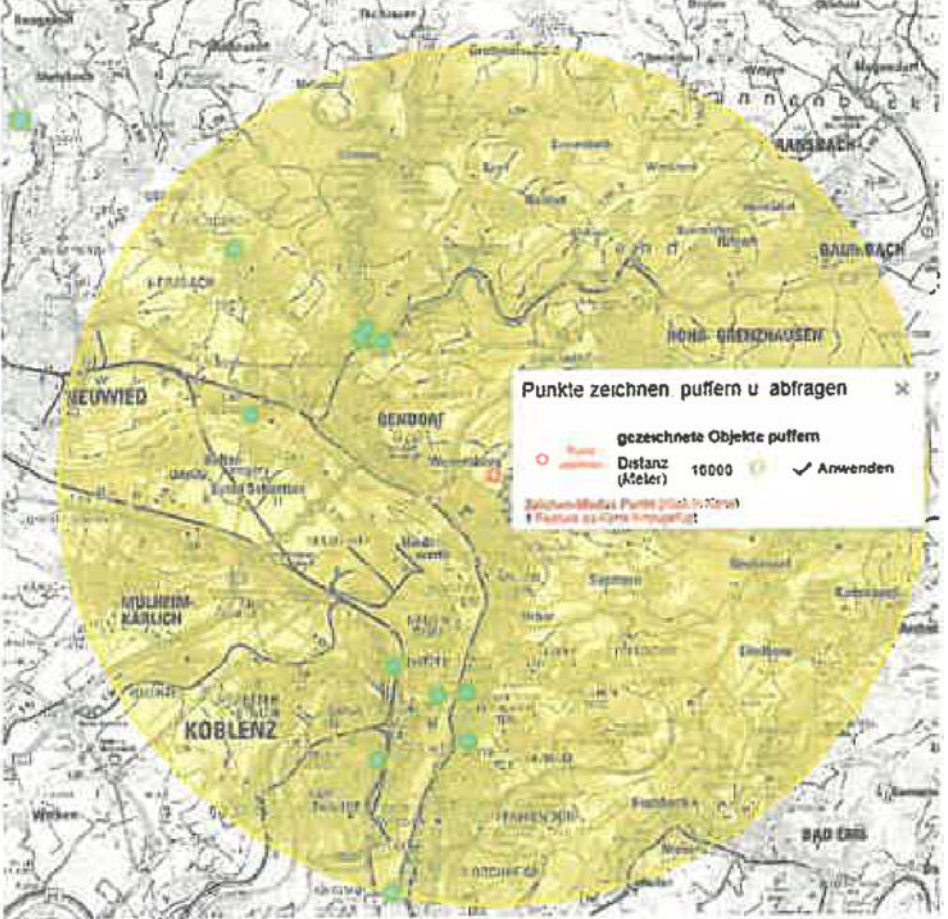
Inhalt der Stellungnahme	Würdigung/Beschluss
<u>Wiedergabe Schreiben vom 08.04.2026</u> gegen o.a. Bauleitplan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden: 1. Auf die Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr (Februar 2025) wird hinsichtlich der Befestigung, Tragfähigkeit und der Breite der Zufahrt hingewiesen. 2. Gem Begründung ist die Erschließung mit Löschwasser durch einen Hydranten unmittelbar vor dem Anwesen gesichert. Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 800 /min (48 m/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen.	<u>Würdigung:</u> Die Zufahrtmöglichkeit verfügt über die Anforderungen der Richtlinie für die Feuerwehr. Es steht eine ausreichende Löschwasserlieferleistung aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung. Die Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Planinhalte aus. Es ist kein Beschluss erforderlich.

3.9 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz -Untere Landesplanungsbehörde-, Schreiben vom 17.03.2026

Inhalt der Stellungnahme	Würdigung/Beschluss
<u>Wiedergabe Schreiben vom 17.03.2026</u> zu dem o. a. Verfahren haben Sie um eine Stellungnahme im Rahmen des Anhörverfahrens gebeten. Die Ortsgemeinde Weitersburg beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wendelinushof zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ausweisung eines „Sonstigen Sondergebietes „Fremdenverkehr und Wohnen" sowie „Landwirtschaft und Lager". Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Weinbaubetrieb mit Straußwirtschaft, Räumlichkeiten für Veranstaltungen, Wohnungen und Ferienwohnungen sowie ehemalige landwirtschaftliche Stallungen. Konkret ist beabsichtigt, im nordöstlichen Freibereich des Plangebietes ein Gästehaus mit vier Ferienwohnungen neu zu errichten. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird vollständig von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgrenzt. Im Westen verläuft der Wirtschaftsweg vom Gumschlag zur Schutzhütte „Schau ins Land". Das Plangebiet besteht aus dem Flurstück 50/2, Flur 8, Gemarkung Weitersburg und umfasst ca. 0,77 ha.	<u>Würdigung:</u> Dieser Teil der Stellungnahme gibt lediglich die Planinhalte wieder.
Einordnung des Plangebietes im Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) Gemäß LEP IV befindet sich der Geltungsbereich - vollständig innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereiches für den Freiraumschutz - der westliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereiches für die Landwirtschaft	Die Information zum Freiraumschutz war bereits in Kapitel 1.3.1 der Begründung enthalten. Nach der Abbildung wird der östliche Teil gemeint sein. Die Überlagerung wird der maßstabsbedingten Unschärfe des Landesentwicklungsprogramms IV geschuldet sein. Die überlagerte Fläche wird nicht landwirtschaftlich genutzt.

Inhalt der Stellungnahme	Würdigung/Beschluss
 aus: ROK25 ☒ Landesweit bedeutsamer Bereich für ... ☐ die Forstwirtschaft ☒ die Landwirtschaft ☐ historische Kulturlandschaft ☐ Erholung und Tourismus ☐ die Windenergie ☐ die Rohstoffsicherung ☐ den Grundwasserschutz ☐ den Hochwasserschutz ☒ Weitere Planinhalte LEP ☒ Freiraumschutz	
Einordnung des Plangebietes im RROP 2017 Das Plangebiet befindet sich - vollständig im Regionalen Grünzug (Z) - vollständig im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G) - vollständig im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (G) - vollständig im Vorbehaltsgebiet regionale Biotopverbund (G) - unmittelbar östlich und nordöstlich grenzt ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft an (Z)  aus: ROK25 ☒ Regionaler Grünzug (Z) ☐ Grunzäsur (Z) ☐ Siedlungsäsur (G) ☐ Vorranggebiet Ressourcenschutz (Z) ☐ Vorbehaltsgebiet Ressourcenschutz (G) ☐ Vorranggebiet regionaler Biotopverbund ☒ Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund ☒ Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus ☒ Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion	<u>Würdigung:</u> Nebenstehende Informationen waren sämtlich in der Kapitel 1.3.2 der Begründung bereits enthalten.

Inhalt der Stellungnahme	Würdigung/Beschluss
Flächennutzungsplan Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Vallendar stellt den in Rede stehenden Bereich als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft und Fremdenverkehr“ dar. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.  aus: ROK25	<u>Würdigung:</u> Nebensiehende Information war in der Kapitel 1.3.4 der Begründung bereits enthalten.
Dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung Von den sog. „Tabelle-2-Anlagen“ des Z 49 RROP 2017 (nur Landkreis Mayen-Koblenz) befinden sich im Umkreis von 10 km: - Burgruine Wernerseck in Ochtendung - St. Georgskapelle, Pfarrkirche in Polch - Runder Turm in Andernach - Kapelle Karmelenberg in Bassenheim - Oberburg mit Matthiaskapelle in Kobern-Gendorf - Niederburg in Kobern-Gendorf - Oberburg (Schloss von der Leyen) in Kobern-Gendorf - Niederburg (Schloss Liebig) in Kobern-Gendorf - Schloss und Park in Bassenheim	<u>Würdigung:</u> Nebensiehende Information war in der Kapitel 1.3.2 der Begründung bereits enthalten.

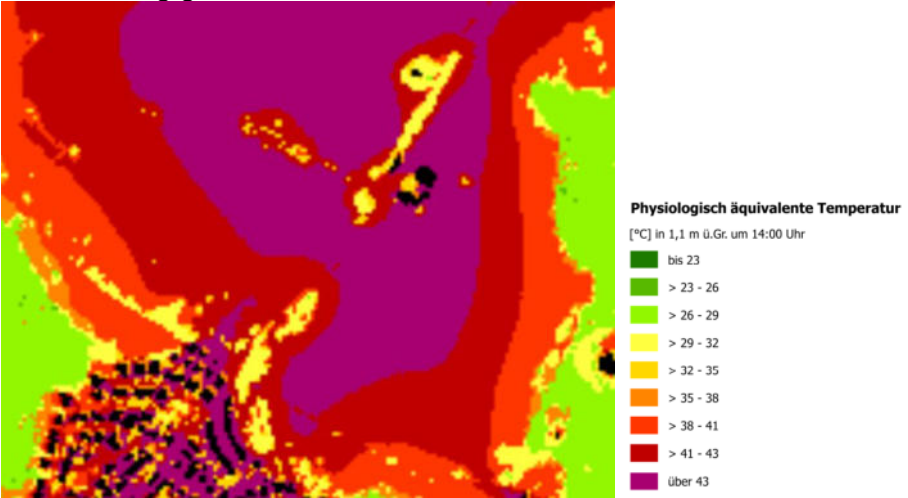
Inhalt der Stellungnahme	Würdigung/Beschluss
 aus: ROK25	
Sturzflutgefahrenkarte Gemäß dem länderübergreifenden Bundesraumordnungsplan Hochwasser sind wir nach 1.1.1 (Z) und 1.2.1 (Z) gehalten, uns vorliegende Informationen zu Starkregenereignissen vorzutragen: Die Starkregenkarte des LFU RLP weist vor allem im zentralen, im nördlichen und südwestlichen Plangebiet Stauflächen bei Starkregenereignissen (SRI 10, 4h) 10 bis < 30 cm aus. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches wird punktuell eine Wasseransammlung mit	<u>Würdigung:</u> Nebstehende Information war in der Kapitel 1.3.3.5 der Begründung bereits enthalten.

Inhalt der Stellungnahme	Würdigung/Beschluss
50 bis < 100 cm dargestellt. Wir bitten um Beteiligung der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, 56068 Koblenz für eine abschließende Bewertung der Starkregensituation im Plangebiet.  aus: wasserportal.rlp-umwelt.de Ergebnis aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung Wir gehen aufgrund der Abstände der Gesamtanlagen zum Plangebiet sowie der Vorprägung des Landschaftsbildes durch die vorhandene Bebauung von keiner weiteren optischen oder visuellen Beeinträchtigung der landschaftsprägenden Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung durch die Errichtung eines Wohngebäudes mit 4 Ferienwohnungen aus. Ebenso wenig erachten wir die „regional bedeutsamen siedlungsgeschichtlich oder kulturhistorisch besonders wertvollen Ortskerne“ (sog. „Tabelle 3-Anlagen des Z 50 RROP 2017), hier den Ortsteil Sayn/Alt Sayn der Stadt Bendorf, als nicht negativ tangiert.	Würdigung: Insgesamt wirkt sich die Stellungnahme nicht auf die Planinhalte aus. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken bestehen. Es ist kein Beschluss erforderlich.

Inhalt der Stellungnahme	Würdigung/Beschluss
Die Freiraumfunktionen des Z 53 RROP 2017 („Regionaler Grünzug“) sehen wir durch die geplante Errichtung eines Gebäudes mit 4 Ferienwohnungen als nicht negativ tangiert an, ebenso wenig die Schutzfunktionen des G 74 („Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion“) sowie des „Vorbehaltsgebietes für Erholung und Tourismus“ (G 95 bis G 97, G99, G 100 RROP 2017). Der Bebauungsplan ist aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan der VG Vallendar entwickelt. Da keine landesplanerischen Ziele und Grundsätze verletzt sind und das Entwicklungsgebot des § 8(2) des BauGB berücksichtigt wurde, bestehen gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Bereich „Wendelinushof in der Ortsgemeinde Weitersburg aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken.	

3.10 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz -Integrierte Umweltplanung, Klima-, Schreiben vom 09.04.2026

Inhalt der Stellungnahme	Würdigung/Beschluss
<u>Wiedergabe Schreiben vom 09.04.2026</u> zu o.g. Vorhaben möchten wir aus den Bereichen Integrierte Umweltberatung, Klimaschutz und Klimaanpassung wie folgt Stellung nehmen: <u>Klimaschutz</u> • Wir empfehlen die Möglichkeit der Festsetzung zu prüfen, inwieweit die Einrichtung einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge an der Ferienwohnung realisierbar ist. Dies würde die Nutzung emissionsarmer Mobilität fördern und einen Beitrag zur Reduzierung verkehrsbedingter CO₂-Emissionen leisten. • Gleichzeitig empfehlen wir die Festsetzung der Installation von Photovoltaikanlagen zur Eigenstromversorgung oder Einspeisung. Die Nutzung erneuerbarer Energien würde den CO₂-Fußabdruck der Unterkunft deutlich reduzieren und die Energieeffizienz der Ferienunterkunft erhöhen.	<u>Würdigung:</u> Der Vorhabenträger strebt im Eigeninteresse an, Ladeinfrastruktur für die Ferienwohnungen zur Verfügung zu stellen, weil damit ein zusätzliches Serviceangebot geschaffen wird, auf das Mieter von Ferienwohnung künftig verstärkt achten. Die Umsetzung ist aber auch von anderen Faktoren abhängig, die nicht beeinflussbar sind. Daher sollte auf eine verbindliche Festsetzung verzichtet werden. Zur Installation von Photovoltaikanlagen gilt gleiches. Die Errichtung auf den Dachflächen wird angestrebt.

Inhalt der Stellungnahme	Würdigung/Beschluss
<u>Hitzeschutz</u> - Die vorliegende Kartierung zeigt einen Ausschnitt des Planungsgebiets in Weitersburg. Deutlich wird, dass das Vorhaben in einem Bereich liegt, der bereits heute, mit nur geringfügigen Ausnahmen, Temperaturen von über 43 °C erreicht, was auf eine hohe Hitzebelastung hinweist. Selbst die vergleichsweise kühleren Gebiete mit Temperaturen zwischen 29 °C und 32 °C an einem durchschnittlichen Sommertag fallen noch in den Bereich einer mittleren Hitzebelastung. Daher wird empfohlen, eine Festsetzung zur verstärkten Beschattung von Fassaden, Wegen und Gebäudeöffnungen vorzunehmen, beispielsweise durch Laubgänge, Dachüberstände oder ähnliche Maßnahmen. Eine intensivere Verschattung trägt dazu bei, dass sich Freiflächen und Fassaden weniger aufheizen. Dabei sollte die Verschattung so gestaltet sein, dass bei steilem Sonnenstand im Sommer eine effektive Beschattung der Fassaden erfolgt, während im Winter weiterhin ausreichend Lichteintrag gewährleistet bleibt.  Physiologisch äquivalente Temperatur [°C] in 1,1 m ü.Gr. um 14:00 Uhr - bis 23 > 23 - 26 > 26 - 29 > 29 - 32 > 32 - 35 > 35 - 38 > 38 - 41 > 41 - 43 - über 43	<u>Würdigung:</u> Aus dem den Sitzungsunterlagen beigefügten Vorhabenplan ist zu erkennen, dass die nach Süden ausgerichteten Balkone die Fenster der jeweils darunter liegenden Geschosse beschattet. Das oberste Geschoss wird mit Markisen ausgestattet. Damit ist dieser Teil der Stellungnahme berücksichtigt.
Fassaden- oder Dachbegrünung Es wird empfohlen die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung zu prüfen. Diese Maßnahmen verbessern das lokale Mikroklima und reduzieren Temperaturspitzen zusätzlich tragen sie zum Rückhalt von Regenwasser bei. Sie dienen damit sowohl dem	<u>Würdigung:</u> Das neue Gebäude wird ortstypisch mit einem geneigten Dach errichtet. Eine Dachbegrünung kann hier nicht empfohlen werden. Aus dem Vorhabenplan kann entnommen werden, dass vor den fensterlosen Fassadenabschnitten eine vorgepflanzte Begrünung vorgesehen ist.

Inhalt der Stellungnahme	Würdigung/Beschluss																						
Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) als auch dem Belang der Starkregenvorsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB). Sollte eine Dachbegrünung aus baulichen oder funktionalen Gründen nicht umsetzbar sein, wird empfohlen, eine helle Dacheindeckung vorzusehen. Durch die erhöhte Reflexion kann das Aufheizen der Dachfläche reduziert werden. Dies leistet einen Beitrag zur Anpassung ansteigende Temperaturen und entspricht den Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) sowie der Klimaanpassung (§§ 1 Abs. 5 S. 2, 1a Abs. 5 BauGB). Außerdem dient sie dem Schutz gesunder Arbeits- und Umweltbedingungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).	Auf die verbindliche Festsetzung von Dachbegrünung, heller Eindeckung oder Fassadenbegrünung kann daher verzichtet werden. Beschluss: Die Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen, aber aus den in der Würdigung genannten Gründen nicht in den Bebauungsplan übernommen. Abstimmungsergebnis <table><thead><tr><th></th><th>ATU</th><th>HA</th><th>Rat</th></tr></thead><tbody><tr><td>Ja</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr><tr><td>Nein</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr><tr><td>Enthaltung</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr><tr><td>Sonderinteresse</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr></tbody></table>				ATU	HA	Rat	Ja	_____	_____	_____	Nein	_____	_____	_____	Enthaltung	_____	_____	_____	Sonderinteresse	_____	_____	_____
	ATU	HA	Rat																				
Ja	_____	_____	_____																				
Nein	_____	_____	_____																				
Enthaltung	_____	_____	_____																				
Sonderinteresse	_____	_____	_____																				
Zusätzlich möchten wir Sie auf das kostenfreie Beratungsangebot der Energieagentur Rheinland-Pfalz (www.earlp.de/blp) zum Thema „Klimaschutz durch Bauleitplanung“ und das kostenfreie Online-Handbuch für Kommunen in Rheinland-Pfalz: Klimaschutz, Energie und Klimawandelanpassung in Bebauungsplänen (https://klimaneutrales.rlp.de/klimaneutrales-rheinland-pfalz/handbuch) hinweisen, in dem rechtssicher entsprechende Festsetzungen geprüft wurden.	<u>Würdigung:</u> Das nebenstehende Handbuch ist den Planern bekannt und wird wo angemessen angewandt. Dieser Teil der Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Planinhalte aus.																						

3.11 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz -Untere Wasserbehörde-, Schreiben vom 08.04.2026

Inhalt der Stellungnahme	Würdigung/Beschluss
<u>Wiedergabe Schreiben vom 08.04.2026</u> zu den o.g. Unterlagen nehmen wir wie folgt wasserwirtschaftlich Stellung: <u>I. Wasserwirtschaftliche und bodenschutzrechtliche Beurteilung des Plangebiets:</u> Das betrachtete Teilgebiet befindet sich in keinem. festgesetzten Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Es befinden sich keine Wasserrechte im Plangebiet. Das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz enthält für das Gebiet keinen Eintrag. Die Niederschlagswässer sollen gemäß vorliegender Planung in den öffentlichen Abwasserkanal eingeleitet werden. Die anfallenden häuslichen Abwässer sollen der öffentlichen Abwasserentsorgung angedient werden. Wasserwirtschaftlich bestehen gegen die Planungen keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Punkte beachtet werden:	<u>Würdigung:</u> Nebensiehende Informationen waren bereits in der Begründung enthalten Die Begründung wird hinsichtlich des Bodenschutzkatasters ergänzt.
<u>II. Hinweise:</u> A. Schmutzwasser: 1. Die Schmutzwässer sollen der öffentlichen Kanalisation angedient werden. Hierfür ist eine Zustimmung des Abwasserbeseitigungspflichtigen erforderlich.	Der Abwasserbeseitigungspflichtige wurde im Verfahren beteiligt und äußerte sich nicht.
<u>B. Niederschlagswasser:</u> 2. Aufgrund der geplanten Entwässerung der Niederschlagswässer in die öffentliche Kanalisation ist das zuständige Abwasserwerk zu beteiligen und eine positive Stellungnahme zu erwirken. Bei Entwässerung im Trennsystem mit dem Ziel der Einleitung in einen Vorfluter ist eine Absperrvorrichtung vorzusehen, damit im Brandfall kontaminiertes Löschwasser zurückgehalten werden kann. Sofern eine Rückhaltung über ein Regenrückhaltebecken erfolgen soll, kann die Absperrvorrichtung entfallen. <u>Hinweis:</u> Gemäß § 55 Abs. 2 WHG wird empfohlen, die anfallenden, unbelasteten Oberflächenwässer, wenn Topografie und Bodenverhältnisse dies zulassen, breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern bzw. in max. 30 cm tiefen Rasenmulden zurückzuhalten bzw. zu versickern	Der Abwasserbeseitigungspflichtige wurde im Verfahren beteiligt und äußerte sich nicht. Ggfls. erforderliche Absperrreinrichtungen oder ähnliches auf dem Wasserweg der örtlichen Kanalisation liegen in der Verantwortung des Abwasserwerkes und sind unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans. Das Niederschlagswasser des ehemaligen Stallgebäudes wird bereits gesammelt und zur Bewässerung genutzt. Hierbei handelt es sich um den Großteil des Dachwassers auf dem Gelände. Eine Versickerung auf dem Grundstück wird nicht angestrebt, da das

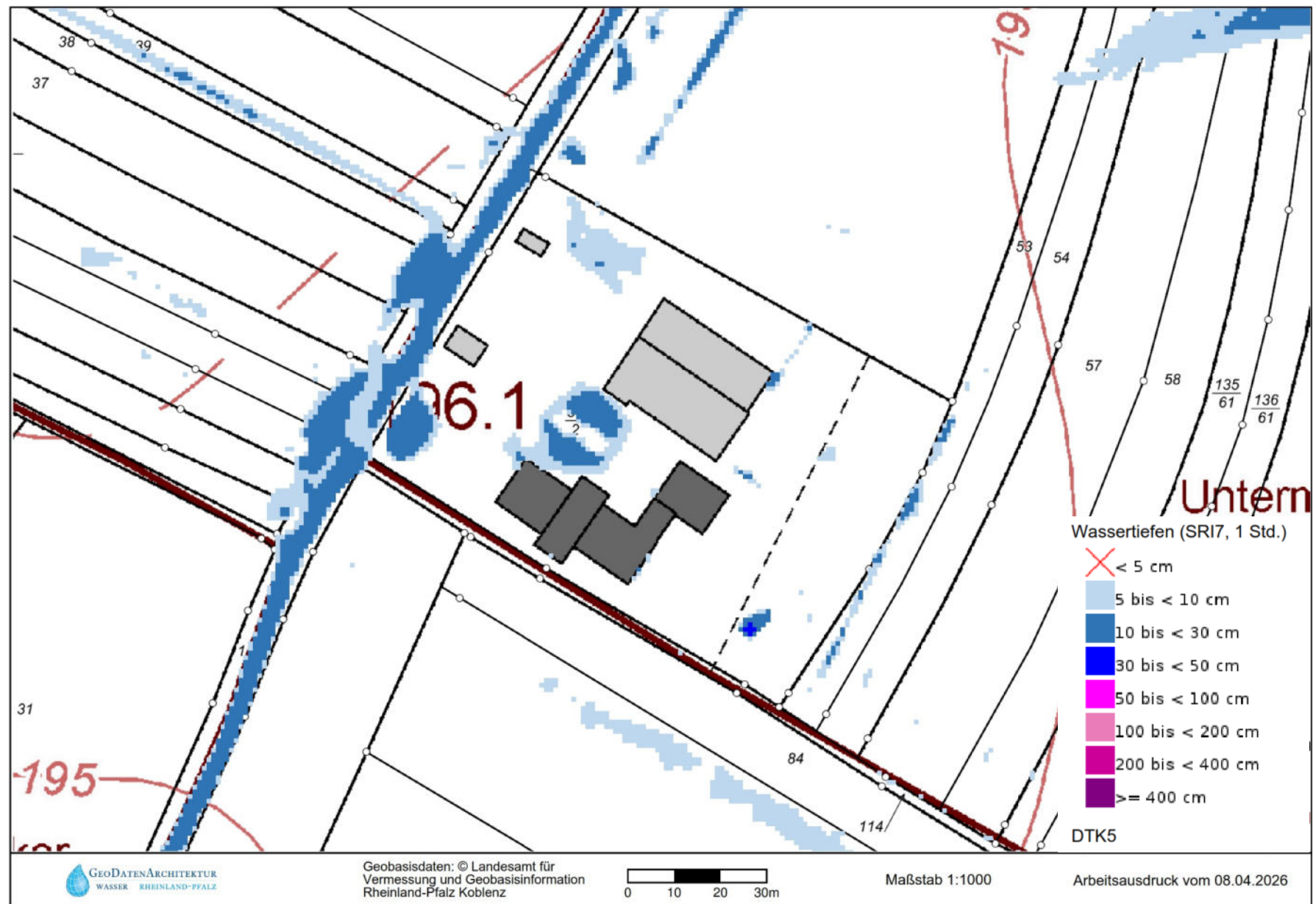
Inhalt der Stellungnahme	Würdigung/Beschluss																				
oder in das Oberflächengewässer einzuleiten. Aus unserer Sicht wäre es sinnvoll zu prüfen, ob eine Versickerung ins Grundwasser möglich ist.	Niederschlagswasser dann nicht genutzt werden kann und die Auswirkungen auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht hinreichend bestimmbar sind. <u>Beschluss:</u> Die Empfehlungen zur Versickerung des Niederschlagswassers werden zur Kenntnis genommen, aber aus den in der Würdigung genannten Gründen nicht in den Bebauungsplan übernommen. Abstimmungsergebnis <table><thead><tr><th></th><th>ATU</th><th>HA</th><th>Rat</th></tr></thead><tbody><tr><td>Ja</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr><tr><td>Nein</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr><tr><td>Enthaltung</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr><tr><td>Sonderinteresse</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr></tbody></table>		ATU	HA	Rat	Ja	_____	_____	_____	Nein	_____	_____	_____	Enthaltung	_____	_____	_____	Sonderinteresse	_____	_____	_____
	ATU	HA	Rat																		
Ja	_____	_____	_____																		
Nein	_____	_____	_____																		
Enthaltung	_____	_____	_____																		
Sonderinteresse	_____	_____	_____																		
<u>C. Löschwasserbereitstellung:</u> 3. Sofern die Bereitstellung von Löschwasser problematisch ist, empfehlen wir eine Sammlung von Niederschlagswässern in einer Zisterne, sowie den Anschluss des Überlaufs an die geplante Niederschlagsentwässerung. Die Entnahmeeinrichtungen für das Löschwasser sind mit dem Träger der Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle der Kreisverwaltung abzustimmen. Die regelmäßige Reinigung der Zisterne (z.B. Schmutz, Schwebstoffe) sollte hierbei beachtet werden.	<u>Würdigung:</u> Es steht ausreichend Löschwasser aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung.																				

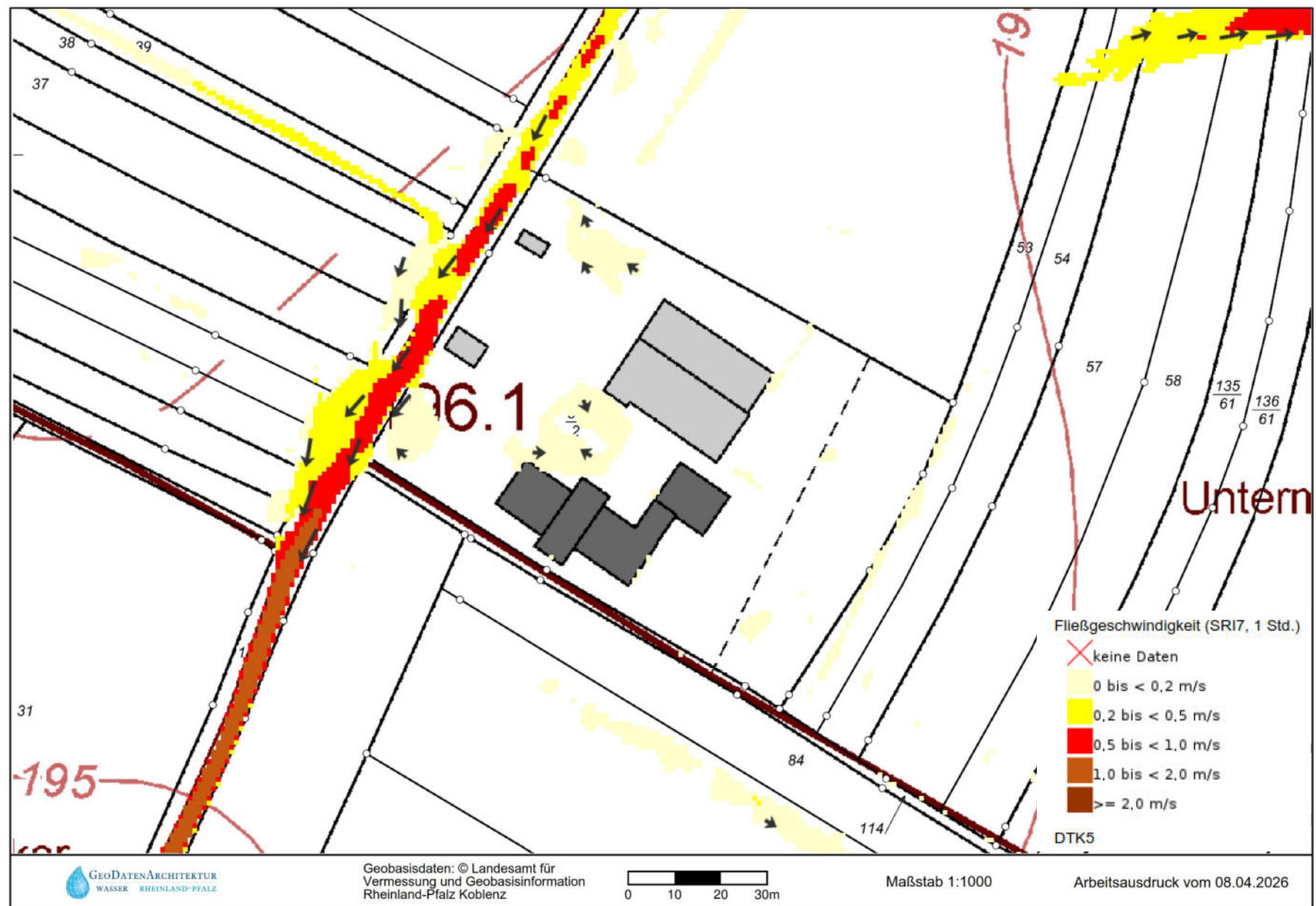
3.12 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, E-Mail vom 10.04.2026

Inhalt der Stellungnahme	Würdigung/Beschluss																				
<u>Wiedergabe E-Mail vom 10.04.2026:</u> zur oben genannten Maßnahme in der Ortsgemeinde Weitersburg nehmen wir wie folgt Stellung: 1. Oberflächenwasserbewirtschaftung Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) zu erfolgen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind, soweit noch nicht geschehen, daher folgende Vorgaben in den späteren Bebauungsplänen zu beachten: Durch die bestehende Bebauung und die Ausweisung von Baugebieten wird die Wasserführung beeinträchtigt. Die Versiegelung der ehemaligen Freiflächen führt zur Verschärfung der Hochwassersituation an den Unterläufen von Bächen und Flüssen und schränkt außerdem die Grundwasserneubildung ein. Daher ist die bestehende Bebauung so weiterzuentwickeln und sind neue Baugebiete so zu erschließen, damit nicht klärfpflichtiges Wasser, wie z. B. oberirdisch abfließendes Niederschlagswasser, in der Nähe des Entstehungsorts es wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird. Die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) sind Möglichkeiten, Niederschlagswasser zu nutzen. Die Empfehlung in den textlichen Festsetzungen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in einer Zisterne und zur Verwendung dessen als Brauchwasser ist zu begrüßen. Soweit das anfallende Niederschlagswasser nicht verwertet werden kann, soll es vorrangig unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, wie z. B. die hydrogeologische Situation, versickert werden. Die Versickerung sollte dezentral und grundsätzlich über die belebte Bodenzone erfolgen. Hierzu werden Systeme empfohlen, die hohe Versickerungsraten erwarten lassen, wie z. B. • Rasenflächen, die als flache Mulden angelegt werden. • Profilierte Gräben, die in die örtlichen Gegebenheiten eingebunden sind. Für potentiell verunreinigtes Niederschlagswasser (z. B. aus Gewerbe-	<u>Würdigung:</u> Das Niederschlagswasser des ehemaligen Stallgebäudes wird bereits gesammelt und zur Bewässerung genutzt. Hierbei handelt es sich um den Großteil des Dachwassers auf dem Gelände. Damit ist die nebenstehende Anregung faktisch bereits berücksichtigt. Eine Versickerung auf dem Grundstück wird nicht angestrebt, da das Niederschlagswasser dann nicht genutzt werden kann und die Auswirkungen auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht hinreichend bestimmbar sind. <u>Beschluss:</u> Die Empfehlungen zur Versickerung des Niederschlagswassers werden zur Kenntnis genommen, aber aus den in der Würdigung genannten Gründen nicht in den Bebauungsplan übernommen. Abstimmungsergebnis <table><tr><td></td><td>ATU</td><td>HA</td><td>Rat</td></tr><tr><td>Ja</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr><tr><td>Nein</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr><tr><td>Enthaltung</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr><tr><td>Sonderinteresse</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr></table>		ATU	HA	Rat	Ja	_____	_____	_____	Nein	_____	_____	_____	Enthaltung	_____	_____	_____	Sonderinteresse	_____	_____	_____
	ATU	HA	Rat																		
Ja	_____	_____	_____																		
Nein	_____	_____	_____																		
Enthaltung	_____	_____	_____																		
Sonderinteresse	_____	_____	_____																		

Inhalt der Stellungnahme	Würdigung/Beschluss
gebieten) ist die sachgerechte Wiedereinleitung in den natürlichen Wasserkreislauf nach dem DWA - Regelwerk M 153 bzw. A 102 zu ermitteln. Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Gewässerbenutzung wird hingewiesen.	
2. Schmutzwasserbeseitigung Ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist über die entsprechende Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage zu entwässern.	<u>Würdigung:</u> Das Schmutzwasser wird an die Ortskanalisation angeschlossen.
3. Allgemeine Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Oberflächengewässer betroffen. Wir bitten außerdem um Beachtung unserer Hinweise zur <u>Starkregenvorsorge</u>: Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland -Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses gering gefährdet. Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses werden für Teile des Plangebietes Wassertiefen zwischen 5 und < 30 cm mit einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0 und < 0,2 m/s erreicht. Im Bereich der Bestandsgebäude des Bauhofs sind partiell Wassertiefen bis < 50 cm zu erwarten. Angrenzend, im Bereich des Wirtschaftsweges, können darüber hinaus Fließgeschwindigkeiten von bis zu <2,0 m/s auftreten. Im südöstlichen Teil des Plangebietes sind punktuell Wassertiefen von bis zu < 50 cm möglich. Diese resultieren jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit aufgrund der Teichanlage. Höhere Wassertiefen sowie eine Ausdehnung der Überflutungsflächen sind bei intensiveren Starkniederschlägen möglich. Die Sturzflutgefahrenkarte sowie detaillierte Erläuterungen zu den darin enthaltenen Informationen (Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen) können Sie unter folgendem Link abrufen: https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/ Die Gefährdungen durch Starkregen sollten in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Generell sollte die Errichtung von Neubauten in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Ab-	<u>Würdigung:</u> Aussagen zu den Auswirkungen von Starkregenereignissen waren bereits in der Begründung in Kapitel 1.3.3.5 enthalten. Demnach war dieser Teil der Stellungnahme bereits berücksichtigt.

Inhalt der Stellungnahme	Würdigung/Beschluss
flussrinnen sollten von Bebauung freigehalten werden und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. An vorhandenen Bauwerken sollten ggf. Maßnahmen zum privaten Objektschutz umgesetzt werden. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. -Entsprechende Übersichtskarten sind als pdf beigefügt-	
4. Grundwasserschutz Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Wasserschutzgebiete oder Wasserfassungen betroffen.	Die nebenstehende Information war bereits in der Begründung enthalten.
5. Abfallwirtschaft, Bodenschutz Für das Plangebiet weist das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz keinen Eintrag aus.	Die Begründung wird um die nebenstehende Information ergänzt.
6. Abschließende Beurteilung Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die Änderung des BPlan „Wendelinushof“ aus Sicht der Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes keine Bedenken.	<u>Zusammenfassung:</u> Insgesamt wirkt sich die Stellungnahme nicht auf den normativen Teil des Bebauungsplans aus. Lediglich die Begründung und die Hinweise werden redaktionell ergänzt. Hierfür ist kein Beschluss erforderlich.





3.13 Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar -Straßenverkehrsbehörde-, E-Mail vom 16.04.2026

Inhalt der Stellungnahme	Würdigung/Beschluss																							
<u>Wiedergabe E-Mail vom 16.04.2026</u> im Rahmen der Beteiligung wird seitens der Straßenverkehrsbehörde zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wendelinushof“ wie folgt Stellung genommen: Im Rahmen des Bebauungsplans ist die Errichtung eines weiteren Gebäudes vorgesehen, welches als Ferienwohnung mit insgesamt vier Wohneinheiten genutzt werden soll. Durch dieses Vorhaben ist mit einer Zunahme des Fahrzeugverkehrs im Bereich des Wendelinushofs zu rechnen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über einen bestehenden Wirtschaftsweg. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Wirtschaftswege grundsätzlich nicht für den regelmäßigen öffentlichen Verkehr in vergleichbarem Umfang wie klassifizierte Straßen ausgelegt sind. Sie dienen vorrangig der Bewirtschaftung land- und forstwirtschaftlicher Flächen. Vor diesem Hintergrund obliegt es dem zuständigen Straßenbaulastträger zu prüfen, ob der vorhandene Wirtschaftsweg im Hinblick auf Ausbauzustand, Tragfähigkeit und Breite für die zu erwartende zusätzliche Verkehrsbelastung geeignet ist. Dabei sind insbesondere auch die rechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, wonach für Wirtschaftswege abweichende Anforderungen hinsichtlich Herstellung, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht gelten können. Ebenso können sich Unterschiede in Bezug auf Reinigungs- und Winterdienstpflichten ergeben, da diese regelmäßig nicht im gleichen Umfang wie bei öffentlichen Straßen sichergestellt sind. Zudem befinden sich entlang der Fahrbahn Entwässerungsrinnen, welche die Ebenheit der Fahrbahn beeinträchtigen und zu einer uneinheitlichen Fahrbahnoberfläche führen. Auch dieser Umstand ist im Hinblick auf die Eignung für einen erhöhten Fahrzeugverkehr zu berücksichtigen und entsprechend zu prüfen. Aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht bestehen darüber hinaus keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird angeregt, die vorgenannten Aspekte im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und die Eignung der Zuwegung durch den zuständigen Straßenbaulastträger bewerten zu lassen. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.	<u>Würdigung:</u> Dem Vorhabenträger ist die Erschließungssituation und der aktuelle Zustand des Wirtschaftsweges bekannt. Die Benutzung des Weges wird im Durchführungsvertrag geregelt. Hierbei handelt es sich bei Bauvorhaben im Außenbereich um einen gängigen Vorgang. <u>Beschluss:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Wegenutzung wird im Durchführungsvertrag geregelt. Abstimmungsergebnis: <table><tr><td></td><td>ATU</td><td>HA</td><td>Rat</td></tr><tr><td>Ja</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr><tr><td>Nein</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr><tr><td>Enthaltung</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr><tr><td>Sonderinteresse</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr></table>					ATU	HA	Rat	Ja	_____	_____	_____	Nein	_____	_____	_____	Enthaltung	_____	_____	_____	Sonderinteresse	_____	_____	_____
	ATU	HA	Rat																					
Ja	_____	_____	_____																					
Nein	_____	_____	_____																					
Enthaltung	_____	_____	_____																					
Sonderinteresse	_____	_____	_____																					

3.14 Landwirtschaftskammer, Schreiben vom 16.04.2026

Inhalt der Stellungnahme	Würdigung/Beschluss
<u>Wiedergabe Schreiben vom 16.04.2026</u> wir wurden von Ihnen an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wendelinushof“ der Ortsgemeinde Weitersburg beteiligt und um Abgabe einer fachlichen Stellungnahme gebeten. Die im bauplanungsrechtlichen Außenbereich der Gemarkung Weitersburg befindliche landwirtschaftliche Hofstelle, der Wendelinushof, soll zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Fremdenverkehr und Wohnen“ sowie „Landwirtschaft und Lager“ überplant werden. Hierdurch soll die Möglichkeit zur Errichtung eines Gästehauses mit vier Ferienwohnungen geschaffen werden.	<u>Würdigung:</u> Dieser Teil der Stellungnahme gibt lediglich den Planinhalt wieder.
Der Wendelinushof wird aktuell über Wirtschaftswege erschlossen. Wie der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Seite 22 zu entnehmen ist, soll die zukünftige Erschließung über den Wirtschaftsweg als Verlängerung vom Siedlungsbereich „Gumschlag“ oder von Weitersburg aus kommend über die Grenzhausener Str., durch eine Unterführung der Autobahn und über Wirtschaftswege erfolgen. Der Wendelinushof ist umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Erschließung dieser Nutzflächen erfolgt über die vorhandenen landwirtschaftlichen Wirtschaftswege. Um zukünftige Konfliktsituationen zwischen dem berechtigten landwirtschaftlichen Verkehr sowie dem durch die Planung resultierenden gewerblichen Verkehr zu vermeiden, kann unseres Erachtens eine Erschließung des Wendelinushofs nur über die Verlängerung der Josef-Antoni-Straße (Siedlungsbereich Gumschlag) erfolgen. Dies stellt die kürzeste Verbindung des Plangebietes zu einer klassifizierten Straße dar. Die in der Begründung angeführte Erschließung von der Ortslage Weitersburg aus stellt eine deutlich längere Erschließung über das landwirtschaftliche Wirtschaftswegenetz dar. Hierdurch ist ein höheres Konflikt- und Gefährdungspotential gegeben. Daher muss aus landwirtschaftlicher Sicht die kürzeste Verbindung über das landwirtschaftliche Wegenetz favorisiert werden.	Auf Seite 22 der Begründung wird lediglich die derzeitige faktischeverkehrliche Erschließung wiedergegeben. Auf Seite 26 wird die geplante Erschließung behandelt. In diesem Kapitel ist eindeutig beschrieben, dass die künftige Erschließung über die Verlängerung des Siedlungsbereiches ‚Gumschlag‘ erfolgen soll. Ebenso ist beschrieben, dass eine Zufahrt über die Grenzhausener Straße, durch die Unterführung und dann über die Wirtschaftswege, deutlich ungünstiger ist. Daher ist der Inhalt der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer bereits berücksichtigt.

Inhalt der Stellungnahme	Würdigung/Beschluss
Ferner bitten wir sicherzustellen, dass die Benutzung des Wirtschaftsweges zur Erschließung des Plangebietes durch z.B. einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde geregelt wird. In diesem Zusammenhang sind innerhalb des Geltungsbereiches ausreichende Stellflächen für den ruhenden Verkehr auszuweisen. Eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Wirtschaftswegen im Umfeld des Wendelinushofes durch parkende Fahrzeuge muss ausgeschlossen werden.	Die Benutzung des Wirtschaftsweges wird im Durchführungsvertrag geregelt. Damit ist auch dieser Teil der Stellungnahme berücksichtigt.
Vor der Benutzung von Wirtschaftswegen als Erschließungsstraße ist eine entsprechende Beweissicherung an den Wegen durchzuführen (Videofahrt). Beschädigungen der Wege und Behinderungen des landwirtschaftlichen Verkehrs sind so weit als möglich zu vermeiden.	Richtigstellung: Der Wirtschaftsweg wird nicht zu einer Erschließungsstraße gewidmet. Der Wirtschaftsweg bleibt nach wie vor in dem Status des Wirtschaftsweges. Die Nutzung wird lediglich vertraglich geregelt. Hierbei handelt es sich um die erste vertragliche Regelung, über die Nutzung des Wirtschaftsweges auf der Gemarkung Weitersburg. Die bisher stets geduldete Nutzung durch nicht landwirtschaftliche Verkehre, sei es durch Privatleute als Alternativroute oder durch Besucher der ebenfalls nur über Wirtschaftswegen erreichbaren Gastronomie, wurde bislang nicht vertraglich geregelt. Bei den Verkehren, die durch die Umsetzung der vorliegenden Planung verursacht werden, handelt es sich um einen Bruchteil der nicht landwirtschaftlichen Verkehre, die bisher schon den Wirtschaftsweg benutzen. Neben der geringen Quantität der Nutzung durch Besucher/Bewohner/Feriengäste des Wendelinushofs ist auch die Qualität (hier Belastung pro Fahrzeug) in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Ferienwohnungen werden durch Pkw, maximal durch Wohnmobile, angefahren. Die Tonnagen-Belastung ist daher deutlich geringer als bei landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen, seien es Erntefahrzeuge oder Fahrzeuge zum Transport und Aufbringung von Gülle. Insgesamt ist der Mehrverkehr durch 4 Ferienwohnungen sowohl quantitativ als auch qualitativ hinsichtlich möglicher Schäden unbedeutend. Eine Beweissicherung ist aufgrund der oben dargelegten Fremdnutzungen der Wirtschaftswegen in Verbindung mit der deutlich geringeren Achsbelastung als bei der landwirtschaftlichen Nutzung zudem realitätsfern, da die Schäden keinem Verursacher oder einer Verursacherguppe zugeordnet werden können.

Inhalt der Stellungnahme	Würdigung/Beschluss																				
Baubedingt entstandene Schäden an landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Infrastruktureinrichtungen sind von und zu Lasten des Vorhabenträgers zeitnah zu beseitigen. Dies gilt auch für evtl. in landwirtschaftlich genutzten Bereichen vorgesehene Sonder- und Nebenbaustellen wie bspw. Baustellenplätze, für welche nach Abschluss der Bauarbeiten eine Rekultivierung zu Lasten des Vorhabenträgers durchzuführen ist.	Für die Errichtung eines Gebäudes mit 4 Ferienwohnungen ist keine Baustelleneinrichtung erforderlich, die nicht auf dem Grundstück des Vorhabenträgers untergebracht werden könnte. Demnach ist die nebenstehende Annahme unbegründet. Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Führung der Zufahrt war bereits in der Planung berücksichtigt. Die Nutzung des Wirtschaftsweges wird im Durchführungsvertrag geregelt. Hinsichtlich einer Beweissicherung und baubedingten Schäden wird die Stellungnahme zurückgewiesen. An der Planung wird unverändert festgehalten. Abstimmungsergebnis: <table><tr><td></td><td>ATU</td><td>HA</td><td>Rat</td></tr><tr><td>Ja</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr><tr><td>Nein</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr><tr><td>Enthaltung</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr><tr><td>Sonderinteresse</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr></table>		ATU	HA	Rat	Ja	_____	_____	_____	Nein	_____	_____	_____	Enthaltung	_____	_____	_____	Sonderinteresse	_____	_____	_____
	ATU	HA	Rat																		
Ja	_____	_____	_____																		
Nein	_____	_____	_____																		
Enthaltung	_____	_____	_____																		
Sonderinteresse	_____	_____	_____																		
Der Kompensationsbedarf aus der integrierten Biotopbewertung beträgt - 9.159 Biotopwertpunkte. Gemäß der Begründung wird der funktionale Ausgleich im Lauf des weiteren Verfahrens festgelegt. In diesem Zusammenhang möchten wir auf den § 15 Absatz 3 BNatSchG hinweisen, da bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass landwirtschaftliche Flächen aus der Nutzung genommen werden. Weiterhin ist die Landeskompensationsverordnung (LKompVO) zu be-	Der Ausgleich wird über das Ökokonto der Stiftung für Natur- und Umwelt des Landkreises Mayen-Koblenz erbracht. Damit werden der örtlichen Landwirtschaft keine Flächen entzogen. Dieser Teil der Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Planinhalte aus. Es ist kein Beschluss erforderlich.																				

Inhalt der Stellungnahme	Würdigung/Beschluss
achten, welche die Berücksichtigung agrarstruktureller Belange fordert. Da agrarstrukturelle Belange betroffen sein können, möchten wir Sie darauf hinweisen, dass gemäß § 4 Absatz 1 LKompVO die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz frühzeitig in die Planung einzubinden ist. Bei entsprechender Berücksichtigung der unsererseits vorgetragenen Punkte bestehen seitens der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wendelinushof“ der Ortsgemeinde Weitersburg.	

4 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

4.1 Westerwald-Verein e.V., Schreiben vom 09.04.2026

Inhalt der Stellungnahme	Würdigung/Beschluss
<u>Wiedergabe Schreiben vom 09.04.2026</u> nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass seitens des Westerwald-Vereins keine grundsätzlichen Bedenken gegen den o.a. Bebauungsplan erhoben werden. Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um keine ökologisch wertvollen Bereiche. Die Maßnahme dient der Verbesserung des touristischen Angebotes und trägt dazu bei, dass der Wendelinushof langfristig attraktiv(er) erhalten bleibt. Nicht beurteilt werden kann, ob diese Planung mittelfristig im Widerspruch zu Planungen für Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien steht. Die neuen Planungen sollten z.B. nicht dazu führen, dass aufgrund von Abstandsregelungen zu diesem isolierten Gehöft der Bau von Windenergieanlagen in einem weiten Umfeld blockiert und verhindert wird. Hier ist uns im Zweifel das Ziel der Förderung erneuerbarer Energien zur Erreichung der Klimawende wichtiger als die geringfügige Verbesserung des touristischen Angebotes.	<u>Würdigung:</u> Auf dem Wendelinushof besteht derzeit schon Wohnnutzung. Daher wird die Errichtung von vier zusätzlichen Ferienwohnungen nicht zu einer Erschwerung bei der Erzeugung regenerativer Energien führen. Die Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Planinhalte aus. Es ist kein Beschluss erforderlich.

4.2 Landesjagdverband Rheinland-Pfalz, Schreiben vom 15.04.2026

Inhalt der Stellungnahme	Würdigung/Beschluss
<u>Wiedergabe Schreiben vom 15.04.2026</u> nach eingehender Prüfung durch unseren ehrenamtlichen Mitarbeiter vor Ort können wir Ihnen mitteilen, dass gegen die im Betreff genannte Maßnahme seitens des Landesjagdverbandes Rheinland-Pfalz keine grundlegenden Bedenken bestehen, wenn die zeitnahe Realisierung der erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet wird.	<u>Würdigung:</u> Der Ausgleich wird über das Ökokonto der Stiftung für Natur- und Umwelt des Landkreises Mayen-Koblenz erbracht. Damit ist die Umsetzung der Maßnahmen sichergestellt. Die Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Planinhalte aus. Es ist kein Beschluss erforderlich.

4.3 Schreiben vom 09.04.2026

Inhalt der Stellungnahme	Würdigung/Beschluss
<u>Wiedergabe Schreiben vom 09.04.2026</u> gemäß der öffentlichen Bekanntmachung vom 12.03.2026 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wendelinushof“ nehme ich im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Stellung. Ich bin Eigentümer der Flurstücke 34 + 35, Flur 8, Gemarkung Weitersburg „Unterm Weissen Stein“ und beantrage im Rahmen meiner Stellungnahme analog zu der beabsichtigten Bebauung des Areals Wendelinushof Folgendes: 1. Anpassung der Bauleitplanung unter Einbeziehung meiner vorstehend genannten Flurstücke. 2. Anpassung des Flächennutzungsplans unter Einbeziehung meiner vorstehend genannten Flurstücke. 3. Aufstellung eines erweiterten Bebauungsplans unter Einbeziehung meiner vorstehend genannten Flurstücke. Begründung: Es ist diesseits nicht ersichtlich, warum meine Flurstücke oder weitere angrenzende Liegenschaften nicht ebenfalls Gegenstand der bis jetzt vorliegenden baurechtlichen Absichten geworden sind. Grundsätzlich gilt auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche, die baurechtlich meist dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zugeordnet ist, ein Bauverbot, um die Natur vor Zersiedelung zu schützen. Eine Bebauung ist nur in engen Ausnahmefällen für sogenannte privilegierte Vorhaben zulässig. Die Wohnbebauung des Areals „Wendelinushof“ als privilegiertes Vorhaben hatte seinerzeit ihre Berechtigung, da sie der Unterhaltung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes diene und nur einen Bruchteil der Betriebsfläche einnahm (siehe hierzu Seite 2, Punkt 1.2, der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wendelinushof“ der Ortsgemeinde Weitersburg, Stand Februar 2026). Diese sogenannten Betriebsleiterwohnungen waren nur zulässig, da sie dem landwirtschaftlichen Betrieb funktional zugeordnet waren, sprich als Unterkünfte der in der zugehörigen Landwirtschaft tätigen Menschen dienten. Eine sukzessive Zweckentfremdung dieser Wohnungen durch Vermietung an andere Personen, auch wenn sie schon seit Mitte 1980 möglicherweise widerrechtlich stattfand (siehe hierzu Seite 2, Punkt 1.2, der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wendeli-	<u>Würdigung:</u> Wie in nebenstehender Stellungnahme richtig wiedergegeben, ist für die bauplanungsrechtliche Sicherung des Bestands und des künftigen Vorhabens, der Errichtung von vier Ferienwohnungen, die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dabei wurde bewusst die Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewählt, damit die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans lediglich die beantragten Gebäude und Nutzungen zulassen sowie deren Durchführung und die verkehrliche Erschließung vertraglich gesichert werden können. Voraussetzung für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB § 12 Abs. 4 u.a., dass der Vorhabenträger „zur Durchführung der Vorhaben [...] in der Lage ist“. Diese Voraussetzung ist nicht erfüllt, wenn der Vorhabenträger nicht über die Grundstücke verfügt. Es können zwar nach § 12 Abs. 4 BauGB auch einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden, dies ist aber auf einzelne Fläche beschränkt. Die beiden genannten Flurstücke 34 und 35, Flur 8, Gemarkung Weitersburg sind aber für sich genommen, wegen ihrer Breite von zusammen ca. 18 m, nicht für eine bauliche Nutzung geeignet. Demnach müssten noch zusätzliche Grundstücke auf der gegenüberliegenden Seite des Wirtschaftsweges hinzugenommen

Inhalt der Stellungnahme	Würdigung/Beschluss
nushof der Ortsgemeinde Weitersburg, Stand Februar 2026), entspricht insofern nicht der ursprünglichen Genehmigungsgrundlage. Eine Anspruchsgrundlage für eine andersartige weitere oder bereits vorliegende Schaffung von Wohnräumen oder -bauten kann nach diesseitiger Ansicht insoweit nicht von dieser baurechtlichen Sondergenehmigung abgeleitet werden oder diese Sondergenehmigung gar als Vorteil für die Beantragung einer zukünftig geplanten, im vorliegenden Fall sogar gewerblichen Wohnraumschaffung -bebauung dienen. Insofern ist der Beschluss der Ortsgemeinde Weitersburg für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wendelinushof, mit der darüber hinaus verbundenen Absicht, dass der bereits vorhandene umgebene Baubestand baurechtlich abgesichert bzw. legitimiert werden soll, verständlich und nachvollziehbar, greift aus diesseitiger Sicht aber zu kurz bzw. ist einseitig begünstigend, widerspricht dem Gleichbehandlungsgrundsatz und lässt Raum für Weiterungen.	werden. Dann handelt es sich aber nicht mehr um „einzelnen“ Flächen, die hinzugenommen werden. Die Fortführung des Verfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan wäre demnach nicht möglich. Der Vorhabenbezug ist aber ausdrücklicher Wille der Ortsgemeinde Weitersburg. Der Vorhabenbezug lässt im Übrigen keinen Raum für Weiterungen.
Sollte mit der vorliegenden Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wendelinushof und dem damit einhergehenden Planziel jedoch eine gesamtplanerische Entwicklung des Bereichs „Wendelinushof und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen angestoßen werden, so begrüße ich diese Absicht ausdrücklich und beantrage, von Seiten des Ortsgemeinderates Weitersburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in diese gesamtplanerischen Überlegungen einzubetten und in geeigneter Weise förmlich zu kommunizieren.	Absicht des Bebauungsplans ist ausdrücklich nicht die gesamtplanerische Entwicklung des Bereichs „Wendelinushof und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.
Denn die beabsichtigte planungsrechtliche Neuordnung macht deutlich, dass für den Bereich „Wendelinushof und Umgebung ein städtebaulicher Entwicklungs- und Regelungsbedarf gesehen wird. Insofern verweise ich auf die bereits vorliegenden Begründungen gemäß Aktenlage (Steuereinnahmen, Fremdenverkehr, Schaffung von Wohnraum etc.) und mache mir diese zu eigen. Wie bereits ausgeführt, sollte aus meiner Sicht diese Neubewertung jedoch nicht auf den aktuell vorliegenden gegenständlichen Vorhabenbereich begrenzt bleiben, sondern zum Anlass genommen werden, auch die umliegenden und räumlich-funktional mit dem Vorhabenbereich verbundenen Flächen in die planerische Betrachtung einzubeziehen.	Der städtebauliche Regelungsbedarf besteht nur für den Wendelinushof. Für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen besteht kein Handlungserfordernis.

Inhalt der Stellungnahme	Würdigung/Beschluss
Aus städtebaulicher Sicht sprechen hierfür insbesondere folgende Gesichtspunkte: Erstens sollte geprüft werden, ob im Umfeld des Wendelinushofes ein zusammenhängender Entwicklungsbereich vorliegt, der aufgrund seiner Lage, seiner tatsächlichen Gebietsprägung sowie seiner funktionalen Beziehung zum Vorhabenbereich nicht isoliert, sondern in einem erweiterten Zusammenhang betrachtet werden muss. Eine allein auf das Vorhabengrundstück bezogene Planung birgt die Gefahr, dass für unmittelbar angrenzende oder sonst räumlich eingebundene Flächen dauerhaft Planungswidersprüche bestehen bleiben, obwohl sich die Entwicklungsdynamik des Gebiets bereits verändert.	Der Wendelinushof ist ein von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgebenes Anwesen, in dem Wohnen, Ferienwohnen und Gastronomie ausgeübt wird. Der Wendelinushof hat eine eigenständige städtebauliche Prägung, die sich auf den angrenzenden Flächen nicht wiederfindet. Ein Widerspruch zu der Nutzung der angrenzenden Flächen wird durch die Planung und deren ausdrückliche Beschränkung auf das konkrete Vorhaben weder ausgelöst noch verfestigt. Das nachbarschaftliche Miteinander der Nutzung des Wendelinushofs und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung hat sich über Jahrzehnte bewährt und bedarf keiner Ausdehnung des Plangebietes.
Zweitens sollte geprüft werden, ob die bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans für die umliegenden Flächen noch den künftig absehbaren Entwicklungszielen des Bereichs entsprechen. Wenn für den Wendelinushof selbst eine planungsrechtliche Weiterentwicklung als sachgerecht angesehen wird, liegt es nahe, auch die vorbereitende Bauleitplanung für den Umfeldbereich daraufhin zu überprüfen, ob sie noch hinreichend aktuell und folgerichtig ist oder ob eine Fortschreibung erforderlich wird.	Zusätzliche Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen müssen nach § 34 LEP IV stets im Zusammenhang mit bestehenden Siedlungsflächen stehen. Bei den Wendelinushof handelt es sich nicht um eine Siedlungsfläche im Sinne des § 34 LEP IV, an die eine weitere Entwicklung von Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche anschließen könnte. Demnach wäre eine weitere Entwicklung von Wohnbaufläche nur ab der Bestandsbebauung ‚Gumschlag‘ möglich. Eine Erweiterung in diese Richtung wurde mit der Neuauflistung des Flächennutzungsplans geprüft und in den Gremien abgelehnt. Neue Sachverhalte haben sich seitdem nicht ergeben.
Drittens sollte aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung untersucht werden, ob für die umliegenden Flächen - soweit dies mit Erschließung, topographischen Rahmenbedingungen, Immissionschutz, Landschaftsbild sowie sonstigen öffentlichen Belangen vereinbar ist - künftig ebenfalls weitergehende Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden können. Hierbei sollte eine maßvolle bauliche Entwicklung ausdrücklich mitgeprüft werden. Ergänzend kann die planerische Betrachtung auch andere standortgerechte Nutzungen erfassen, etwa freizeit- und erholungsbezogene Nutzungen, touristisch ergänzende Nutzungen, standortverträgliche Energiegewinnung, Schaffung von Stell-/Parkflächen oder sonstige funktional passende Entwicklungsperspektiven. Vor dem Hintergrund meiner eingangs genannten Antragstellung rege ich nochmals an, im weiteren Verfahren folgende Punkte zu prüfen und in die planerische Abwägung einzustellen:	Andere Entwicklungen, etwa touristischer Art, bedürften der umfangreichen Prüfung, insbesondere wegen der Lage innerhalb eines regionalen Grünzuges, wo nach Ziel 53 des Regionalen Raumordnungsplans „Neue Siedlungsgebiete, flächenhafte Besiedlung und große Einzelbauvorhaben nicht zulässig“ sind. Dem Tourismus dienende Einzelvorhaben sind hiervon zwar ausgenommen, es bedürfte aber konkreter Planungen, um die Zulässigkeit von der zuständigen Landesplanungsbehörde prüfen zu lassen. Hier sind der kommunalen Planungshoheit mit dem regionalen Grünzug Grenzen gesetzt.

Inhalt der Stellungnahme	Würdigung/Beschluss
1. Erweiterte städtebauliche Gesamtbetrachtung des Umfeldbereichs Es sollte geprüft werden, ob die isolierte Betrachtung des Vorhaben- grundstücks ausreicht oder ob eine Einbeziehung der umliegenden Flächen städtebaulich geboten ist. Maßgeblich sollte hierbei sein, ob sich aus der räumlichen Lage, dem Gebietscharakter, den Erschlie- ßungsverhältnissen und der tatsächlichen Entwicklungstendenz ein zusammenhängender Betrachtungsraum ergibt, für den eine einheit- liche oder zumindest abgestimmte planerische Konzeption sachgerecht wäre. 2. Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung des Flächennutzungs- plans Es sollte geprüft werden, ob die Darstellungen des Flächennut- zungsplans für die umliegenden und mit dem Bereich Wendelinushof räumlich-funktional verbundenen Flächen weiterhin den tatsächlichen und künftig absehbaren Entwicklungszielen entsprechen. Soweit dies nicht der Fall ist, wird eine sachgerechte Anpassung angeregt, um die planungsrechtlichen Grundlagen an die erkennbare Entwicklung des Bereichs anzupassen. 3. Prüfung der Aufstellung, Erweiterung oder Fortentwicklung eines Bebauungsplans für den Gesamtbereich Soweit für die umliegenden Flächen bislang kein Bebauungsplan be- steht oder vorhandene planungsrechtliche Regelungen die Entwicklung des Bereichs nicht mehr sachgerecht abbilden, wird an- geregt, die Aufstellung, Erweiterung oder Fortentwicklung eines Bebauungsplans für den betroffenen Gesamtbereich zu prüfen. Ziel sollte eine rechtssichere und nachvollziehbare Regelung sein, die nicht nur den unmittelbaren Vorhabenbereich, sondern auch den um- liegenden Bereich in eine folgerichtige Gesamtentwicklung einbindet.	
Meine Ausführungen haben darüber hinaus deutlich gemacht, dass mit dem Verfahren „Wendelinushof“ ein singuläres Bauvorhaben durchaus kritisch gesehen werden könnte und daher eine umfassendere Zielset- zung vorbereitet werden sollte, die erkennbar eine weitergehende Neubewertung der bisherigen planerischen Ausgangslage zum Inhalt hat. Denn wenn für einen bislang anders eingeordneten Bereich (hier: Wohnbebauung als privilegiertes Vorhaben), eine veränderte Nutzung (hier: Wohnbebauung als dann auch zukünftiger „Regelfall“, ohne dass	Aus obigen Würdigungen geht hervor, dass der Wendelinushof, insbe- sondere wegen seiner Lage innerhalb eines regionalen Grünzuges, aber auch aus Gründen • der Flächenverfügbarkeit mit geeignetem Zuschnitt für bauliche Vor- haben, • der verkehrlichen Anbindung, • dem Aufwand einer öffentlichen Erschließung in Form von gewidme- ten Straßen und

Inhalt der Stellungnahme	Würdigung/Beschluss																				
Tatbestandsmerkmale für ein privilegiertes Bauvorhaben vorliegen), ermöglicht und zugleich bereits vorhandener Bestand planungsrechtlich gesichert werden soll, ist fachlich zu prüfen, ob die bisherigen planerischen Annahmen für die umliegenden Flächen weiterhin uneingeschränkt tragfähig sind oder ob sich auch dort ein Anpassungsbedarf ergibt. Meine Anregungen zielen ausdrücklich nicht auf eine schematische Übertragung des Vorhabens „Wendelinushof“ (hier: gewerbliche Ferienwohnungen) auf andere Flächen ab, sollen eine Nutzung im Bereich Fremdenverkehr/Naherholung/Freizeit allerdings auch nicht ausschließen. Vielmehr sollte im Sinne einer geordneten und konsistenten Ortsentwicklung geprüft werden, ob und in welchem Umfang die eingeleitete planerische Neubewertung Folgerungen für den umliegenden Bereich nahelegt. Gerade um spätere Einzelentscheidungen ohne übergeordnetes Konzept zu vermeiden, erscheint eine frühzeitige Prüfung des Umfeldbereichs sachgerecht. Eine solche Vorgehensweise würde dazu beitragen, die planerische Entwicklung des Gebiets nachvollziehbar, widerspruchsfrei und rechtsicher fortzuführen. Zugleich könnte frühzeitig geklärt werden, welche Nutzungen im Umfeldbereich künftig städtebaulich verträglich und planerisch sinnvoll darstellbar sind. Ich bitte daher darum, diese Stellungnahme und meinen Antrag im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und zu prüfen sowie die laufende Planung auf den umliegenden Bereich zu erstrecken oder um Mitteilung, ob alternativ ein ergänzendes Verfahren zur Überprüfung und Anpassung der planerischen Grundlagen für den Umfeldbereich eingeleitet oder beabsichtigt wird. Anlage(n): ./.	• einer geordneten Entwässerung nur in der aktuell abgegrenzten Form umsetzbar sind. Es steht dem Verfasser der Stellungnahme frei einen gesonderten Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans mit Änderung des Flächennutzungsplans bei den zuständigen Trägern der Planungshoheit zu stellen. <u>Beschluss:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in Gänze zurückgewiesen. An der Planung wird in unveränderter Abgrenzung und als vorhabenbezogener Bebauungsplan festgehalten. Abstimmungsergebnis: <table><tr><td></td><td>ATU</td><td>HA</td><td>Rat</td></tr><tr><td>Ja</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr><tr><td>Nein</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr><tr><td>Enthaltung</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr><tr><td>Sonderinteresse</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr></table>		ATU	HA	Rat	Ja	_____	_____	_____	Nein	_____	_____	_____	Enthaltung	_____	_____	_____	Sonderinteresse	_____	_____	_____
	ATU	HA	Rat																		
Ja	_____	_____	_____																		
Nein	_____	_____	_____																		
Enthaltung	_____	_____	_____																		
Sonderinteresse	_____	_____	_____																		

4.4 Schreiben vom 15.04.2026

Inhalt der Stellungnahme	Würdigung/Beschluss																				
<u>Wiedergabe Schreiben vom 15.04.2026</u> mit dieser Aufstellung wird dem Begünstigten den Grundstein gelegt seine vorhandenen Räumlichkeiten auszubauen und Neubauten zu errichten. Nach Willen der OG Weitersburg findet der überwiegende Verkehr über die Weitersburger Feldwege statt. Durch die Legalisierung von Teilen der Wohnfläche, der Errichtung von Wohnfläche sowie dem Anlegen von Gewerbefläche wird der Verkehr auf den Wirtschaftswegen deutlich zunehmen.	<u>Würdigung:</u> Es ist unbestritten, dass der Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans der Antrag des Vorhabenträgers mit dem Inhalt der Errichtung von vier zusätzlichen Ferienwohnungen ist. Die Bestandswohnungen bzw. der nach vorhabenbezogenem Bebauungsplan zulässigen Wohnungen im überplanten Bestandsgebäude übersteigen nicht die Anzahl an Wohnungen, die z.B. auch nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 Ziffer f) BauGB genehmigungsfähig wären. Es ist auch nicht beabsichtigt größere Gewerbefläche auf dem Betriebsgelände zu ermöglichen. Es wird lediglich zugelassen, die Bestandsgebäude zu Lagerzwecken zu nutzen. Die gewerbliche Nutzung ist in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.2 ausdrücklich darauf eingeschränkt. Damit werden die ehemaligen Stallungen als vorhandene Bausubstanz einer Nachnutzung ohne zusätzliche Versiegelung zugeführt und Fläche in anderen Gebieten geschont. Hinsichtlich der in nebenstehender Stellungnahme angeführten Zunahme des Verkehrs wird auf die Würdigung zur Stellungnahme der Landwirtschaftskammer verwiesen.																				
Hinzu kommt der gestattete Pendlerverkehr „Gummschlag“. Die einspurigen Wege werden dadurch stark genutzt und beschädigt. Für die Mitbürger, die auf den Wegen Ihre Erholung suchen wird das Verkehrsaufkommen langsam gefährlich. Ich möchte Sie bitten meine Bedenken in Ihrer Entscheidung zu berücksichtigen. Bitte Eingang bestätigen!	Der „gestattete“ Pendlerverkehr steht nicht im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans. Es steht dem Einwender frei sich an die Ordnungsbehörde der Verbandsgemeindeverwaltung zu wenden. Verkehrsbehördliche Anordnungen bzw. deren Umsetzungen entziehen sich dem Regelungsinhalt dieses Bauungsplans. Siehe auch hierzu die Würdigung zur Stellungnahme der Landwirtschaftskammer. <u>Beschluss:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. An der Planung wird unverändert festgehalten. Abstimmungsergebnis: <table><tr><td></td><td>ATU</td><td>HA</td><td>Rat</td></tr><tr><td>Ja</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr><tr><td>Nein</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr><tr><td>Enthaltung</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr><tr><td>Sonderinteresse</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr></table>		ATU	HA	Rat	Ja	_____	_____	_____	Nein	_____	_____	_____	Enthaltung	_____	_____	_____	Sonderinteresse	_____	_____	_____
	ATU	HA	Rat																		
Ja	_____	_____	_____																		
Nein	_____	_____	_____																		
Enthaltung	_____	_____	_____																		
Sonderinteresse	_____	_____	_____																		

4.5 Schreiben vom 15.04.2026

Inhalt der Stellungnahme	Würdigung/Beschluss																				
<u>Wiedergabe Schreiben vom 15.04.2026</u> durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird dem Begünstigten den Grundstein gelegt seine vorhandenen Räumlichkeiten auszubauen und Neubauten zu errichten. Neben der Legalisierung von Teilen der Wohnfläche hat der Antragsteller die Möglichkeit Wohnraum zu errichten und eine größere Gewerbefläche auf seinem Grundstück anzulegen.	<u>Würdigung:</u> Es ist unbestritten, dass der Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans der Antrag des Vorhabenträgers mit dem Inhalt der Errichtung von vier zusätzlichen Ferienwohnungen ist. Die Bestandswohnungen bzw. der nach vorhabenbezogenem Bebauungsplan zulässigen Wohnungen im überplanten Bestandsgebäude übersteigen nicht die Anzahl an Wohnungen, die z.B. auch nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 Ziffer f) BauGB genehmigungsfähig wären. Es ist auch nicht beabsichtigt größere Gewerbefläche auf dem Betriebsgelände zu ermöglichen. Es wird lediglich zugelassen, die Bestandsgebäude zu Lagerzwecken zu nutzen. Die gewerbliche Nutzung ist in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.2 ausdrücklich darauf eingeschränkt. Damit werden die ehemaligen Stallungen als vorhandene Bausubstanz einer Nachnutzung ohne zusätzliche Versiegelung zugeführt und Fläche in anderen Gebieten geschont.																				
Durch diese Maßnahmen wird der Verkehr auf den Wirtschaftswegen deutlich zunehmen. Hierdurch wird die Landwirtschaft gestört und behindert bzw. die Wege beschädigt. Bislang liegen hierzu auch noch keine Lösungsansätze vor. Ich möchte Sie bitten meine Bedenken in Ihrer Entscheidung zu berücksichtigen. Bitte Eingang bestätigen!	Zur Zunahme des Verkehrs wird auf die Würdigung zur Stellungnahme der Landwirtschaftskammer verwiesen. Die Ferienwohnungen werden durch Pkw bzw. maximal durch Wohnmobile angefahren. Die Tonnagen-Belastung ist daher deutlich geringer als bei landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen. Der Mehrverkehr durch 4 Ferienwohnungen ist quantitativ und qualitativ hinsichtlich möglicher Schäden unbedeutend. Eine Störung oder Behinderung der Landwirtschaft ist bei 4 Ferienwohnungen, d.h. ca. 16 Fahrbewegungen pro Tag (je Wohnung zwei Hin- und Rückfahrten) nicht erkennbar. <u>Beschluss:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. An der Planung wird unverändert festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u> <table><tr><td></td><td>ATU</td><td>HA</td><td>Rat</td></tr><tr><td>Ja</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr><tr><td>Nein</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr><tr><td>Enthaltung</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr><tr><td>Sonderinteresse</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr></table>		ATU	HA	Rat	Ja	_____	_____	_____	Nein	_____	_____	_____	Enthaltung	_____	_____	_____	Sonderinteresse	_____	_____	_____
	ATU	HA	Rat																		
Ja	_____	_____	_____																		
Nein	_____	_____	_____																		
Enthaltung	_____	_____	_____																		
Sonderinteresse	_____	_____	_____																		