

VERBANDSGEMEINDE VALLENDAR

Geschäftszeichen	Datum	
Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt - 21102	17.08.2026	öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Status	TOP	Abst.Ergebnis
Ausschuss für Technik und Umwelt sowie Hauptausschuss VG	03.09.2026	öffentlich		
Verbandsgemeinderat	24.09.2026	öffentlich		

**1. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Vallendar im Bereich des geplanten Bebauungsplans "Stadtteil Schönstatt" der Stadt Vallendar:
Durchführung und frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss empfiehlt dem Verbandsgemeinderat / Der Verbandsgemeinderat beschließt die Durchführung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Vallendar im Bereich des geplanten Bebauungsplans „Stadtteil Schönstatt“ der Stadt Vallendar.
2. Der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung wird angenommen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB beschlossen. Sollten sich aus der Beratung des Vorentwurfs des Bebauungsplans im Stadtrat Vallendar noch notwendige Änderungen ergeben, so sind diese zu berücksichtigen.

Sachverhalt:

Am 01.07.2025 hat der Stadtrat Vallendar die Aufstellung des Bebauungsplans „Stadtteil Schönstatt“ beschlossen. Anlass der Planung ist es, dass die in diesem Stadtteil ansässigen kirchlichen Institutionen einen zunehmend geringeren Flächenbedarf innerhalb der dortigen Gebäude vermelden. Es besteht daher ein hohes Interesse, die vorhandenen und künftigen Leerstände nachnutzen zu können. Priorisiert wird dabei vorrangig eine Nachnutzung durch Bürogewerbe. Dies wäre auch für die Stadt Vallendar von Vorteil, da dadurch dringend benötigte Gewerbeflächen geschaffen werden können, die in der engen Topographie in Form von Neubauten oder gar Gewerbegebieten allenfalls nur noch vereinzelt möglich sind.

Dem Vorhaben steht die derzeitige planungsrechtliche Situation jedoch entgegen. Aktuell handelt es sich überwiegend um unbeplanten Innenbereich, einige Gebäude sind sogar als Außenbereich zu werten. Aufgrund der derzeitigen Konzentration an kirchlichen Nutzungen muss auch für die Bereiche im Innenbereich faktisch von einem Sondergebiet „Kloster“ ausgegangen werden, sodass sich eine Umnutzung in Bürogewerbe hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht in die Umgebung einfügt. Dies entspricht auch der Ausweisung im Flächennutzungsplan.

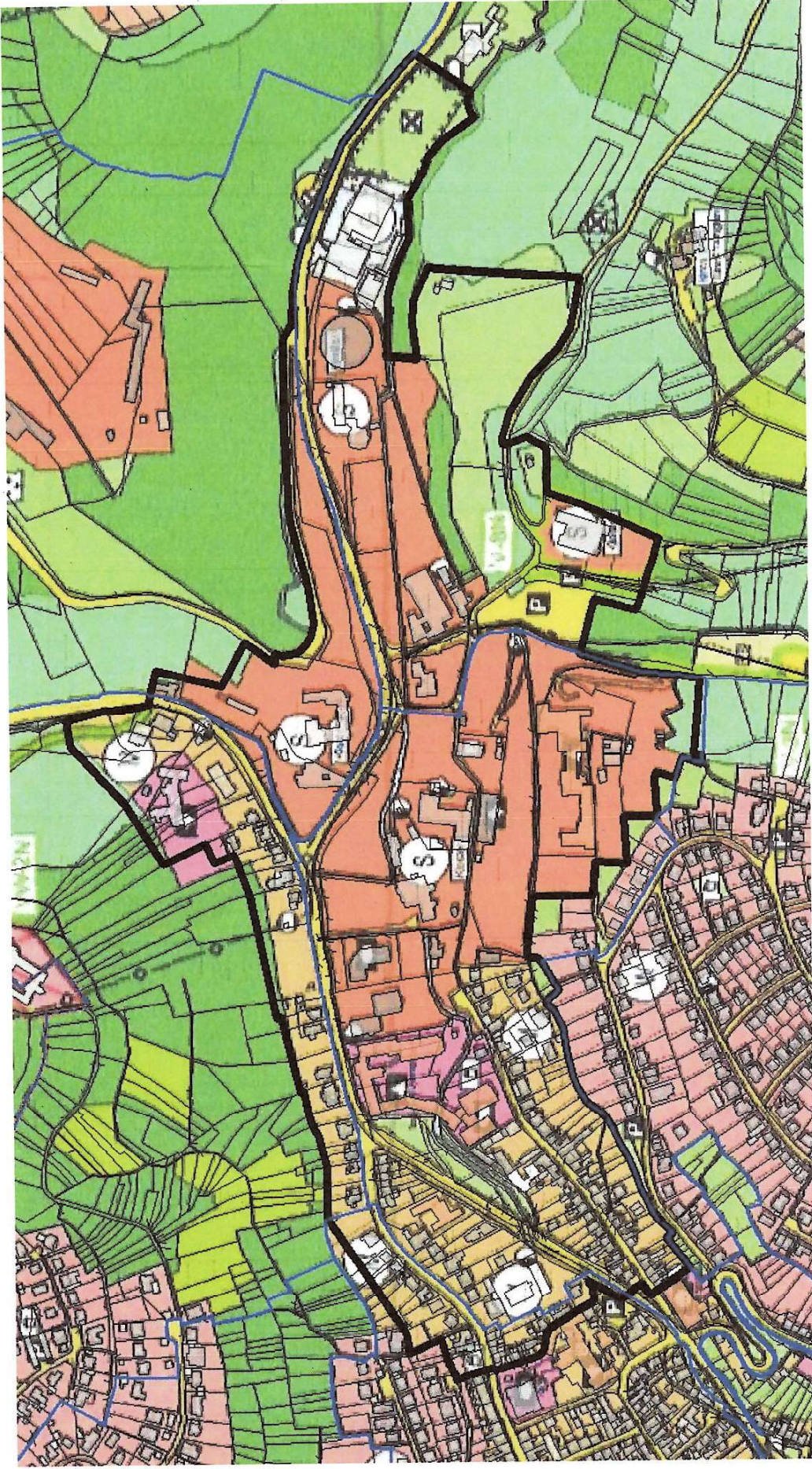
Aus diesem Grund müssen zur Realisierung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sowohl ein Bebauungsplan aufgestellt als auch der Flächennutzungsplan geändert werden. Ziel ist es, das Areal überwiegend mit einem Mischgebiet zu überplanen. Es gilt jedoch zu beachten, dass die Nutzungen von Gewerbe und dem ebenfalls zulässigen Wohnen in einem Mischgebiet möglichst ausgeglichen präsent sein sollen. Um dies zu erreichen, werden auch die Flächen westlich der Wildburg mit einbezogen. Diese sind im Flächennutzungsplan bereits als Mischbaufläche dargestellt, insgesamt überwiegt faktisch jedoch das Wohnen. Durch die Einbeziehung dieser Bereiche ist es möglich, den potenziellen Überbestand an Gewerbe im Bereich der aktuell kirchlich geprägten Areale auszugleichen. Hierzu fand im Vorfeld eine Abstimmung mit der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz statt, die diese Möglichkeit bestätigt hatte.

Da der Flächennutzungsplan in die Zuständigkeit der Verbandsgemeinde Vallendar fällt, gilt es nun, zur Unterstützung der Planung der Stadt Vallendar, dessen Änderung im Sinne des künftigen Bebauungsplans zu beschließen. Wie bereits oben ausgeführt, ist hierfür vorrangig eine Mischbaufläche auszuweisen. Eine Ausnahme bildet das Betriebsgelände östlich der Pilgerkirche, welches als Gewerbefläche ausgewiesen werden soll. Dies ist bereits jetzt der Fall, allerdings soll zusätzlich auch die benachbarte Freifläche zwischen dem Betriebsgelände und den Anlagen des Schützenvereins mit einbezogen werden.

Hinsichtlich der Kosten enthielt der Auftrag der Stadt an das Planungsbüro ISA Ingenieure aus Heltersberg bereits die Änderung des Flächennutzungsplans, auch wenn formell die Zuständigkeit beim Verbandsgemeinderat liegt. So ist aber gewährleistet, dass beide Bauleitplanverfahren aus einer Hand erstellt werden, um die entsprechenden Synergien zu nutzen. Die Verbandsgemeinde sollte aber die Kosten, die die Flächennutzungsplanänderung betreffen, an die Stadt Vallendar erstatten. Gemäß dem Angebot vom 08.09.2025 beläuft sich der Anteil auf 2.915,50 € brutto. Hinzu kommen ggf. besondere Leistungen auf Stundenbasis, beispielsweise bei einer Vorstellung in den Gremien. Entsprechende Haushaltsmittel sind verfügbar.

Derzeit befindet sich der Vorentwurf für den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans in der Vorbereitung. Eine Beratung zum Vorentwurf des Bebauungsplans ist im Stadtrat für den 29.09. und 20.10. vorgesehen. Damit die anschließende frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange zeitnah im Anschluss durchgeführt werden kann, soll bereits im Vorfeld im Rahmen der Sitzungsrunde im September der entsprechende Beschluss für die Beteiligungsverfahren für die Flächennutzungsplanänderung erfolgen. Zum Zeitpunkt der

Geltungsbereich der FNP-Änderung



Erstellung der Beschlussvorlage waren die Unterlagen allerdings noch nicht fertig. Sie werden daher im Rahmen einer Ergänzung nachgereicht. Zusätzlich ist zu beachten, dass sich im Rahmen der nachfolgenden Beratung im Stadtrat noch Änderungen ergeben können. Für einen reibungslosen Ablauf im Sinne der Stadt sollte daher ergänzend beschlossen werden, dass etwaige Änderungswünsche von Seiten der Stadt im Vorentwurf zur Flächennutzungsplanänderung zu berücksichtigen sind.

Finanzierungstabelle

Finanzierung:

Haushaltsmittel stehen bei der Buchungsstelle 51120 wie folgt bereit:

Haushaltsmittel gemäß Haushaltsplan 2026	10.000,00 €
+ Übertragung aus Vorjahr(en) gemäß § 17 GemHVO	0,00 €
= Bereitgestellte Haushaltsmittel	10.000,00 €
- bisher verausgabt (laufendes Haushaltsjahr)	0,00 €
- bisher beauftragt (noch nicht verausgabt)	0,00 €
- Umbuchungen Deckungsmittel gem. § 16 GemHVO (zur Deckung anderer Buchungsstellen herangezogen)	0,00 €
+ Umbuchungen Deckungsmittel gem. § 16 GemHVO (zur Deckung von anderen Buchungsstellen herangezogen)	0,00 €
= Verfügbare Haushaltsmittel	10.000,00 €
<u>Nachrichtlich:</u>	
Verpflichtungsermächtigung Haushaltsjahr	0,00 €
Ausgaben Vorjahre	0,00 €


 Adolf T. Schneider
 Bürgermeister der VG Vallendar