

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“

### Zusammenstellung der Stellungnahmen und Anregungen

**Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und gemäß § 4a Abs. 2 BauGB die gleichzeitige Durchführung der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

**vom 24.01.2022 bis 28.02.2022**

Stand: 19.09.2022

Stellungnahmen und Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p><b>1. Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich, Postfach 1420, 54504 Wittlich</b> (Schreiben vom 03.03.2022 und 11.05.2022)</p> <p>Mit Schreiben vom 19.01.2022 wurde die Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich in o. a. Angelegenheit am Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.</p> <p>Die vorgesehene Planung ist mit Raumordnung und Landesplanung vereinbar.</p> <p>Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen jedoch <b>erhebliche Bedenken</b> gegen die Planung, weshalb eine Planänderung erforderlich erscheint. Ich verweise diesbzgl. auf die u. a. brandschutztechnische Stellungnahme.</p> <p>Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Gegen die Wahl dieses Verfahrens bestehen keine rechtlichen Bedenken, diese Verfahrensart ist auch bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gem. § 12 BauGB rechtlich zulässig. Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig. Der Bebauungsplan ist <u>nicht</u> aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; dieser ist gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplanes ist nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die Bekanntmachung muss gemäß § 44 Abs. 5 BauGB einen Hinweis auf mögliche Entschädigungsansprüche und deren Erlöschen nach § 44 Abs. 3 und 4 BauGB enthalten. Außerdem ist auf die möglichen Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB sowie des § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung hinzuweisen.</p> <p>Nach erfolgter Bekanntmachung bitte ich, uns eine Kopie derselben sowie 2 Ausfertigungen</p>	<p>Weitere Ausführungen siehe unten unter dem Punkt brandschutzrechtliche Stellungnahme.</p> <p><u>zu Verfahrensart und Bekanntmachung</u> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Bekanntmachung seitens der Verwaltung beachtet.</p>

des kompletten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zu überlassen. Ich wäre dankbar, wenn wir den Bebauungsplan in der rechtsverbindlichen Fassung zusätzlich als Datensatz zur Nutzung in den Geographischen Informationssystemen erhalten könnten.

#### **Hinweise und Anregungen:**

- Die Rechtsgrundlagen sind auf den aktuellen Stand zu bringen.
- Durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie den darin integrierten Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung eines konkret umschriebenen Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist (§ 12 Abs. 1 S. 1 BauGB).  
Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist das zentrale Regelungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. In diesem werden die Details des Vorhabens und der zugehörigen Erschließungsmaßnahmen geregelt und es wird zusammen mit dem Durchführungsvertrag die fristgerechte Umsetzung der Maßnahme festgelegt. Der VEP und der Durchführungsvertrag müssen daher widerspruchsfrei aufeinander abgestimmt sein.  
Ob es sich bei der den Unterlagen beigelegten „Vorhabenbeschreibung“ um einen VEP handelt und ob dieser, zusammen mit dem Durchführungsvertrag die rechtlichen Voraussetzungen eines VEP erfüllt, sollte vom Träger der Planungshoheit kritisch rechtlich geprüft werden. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass der VEP Norminhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird.
- Ich weise darauf hin, dass die Durchführungsverpflichtung v o r dem Satzungsbeschluss rechtswirksam vorliegen muss.
- Die Ausführungen zu Ziffer 1.1.1.2 der Textfestsetzungen, letzter Satz, sind missverständlich und in der Begründung nicht erläutert.  
Sollte damit gemeint sein, dass eine Überschreitung der VK 799 qm bzw. GF 1199 qm im Rahmen einer Ausnahme zugelassen werden kann, widerspricht dies geltendem Recht und ist nicht zulässig. Diesbzgl. sollte eine Klarstellung erfolgen.

#### zu Hinweise und Anregungen

Die Rechtsgrundlagen werden vor dem Satzungsbeschluss aktualisiert.

Der Durchführungsvertrag wird selbstverständlich so erstellt, dass er konform zu den Inhalten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist. Zudem erfolgt die gegenseitige Unterzeichnung durch den Vorhabenträger und den Bürgermeister der Stadt Wittlich vor dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat.

#### zu Lebensmittelmarkt

Die Verkaufs- und Geschossfläche des Lebensmittelmarktes darf nach den Festsetzungen eindeutig nur so groß sein, dass die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschritten wird. Dazu ist keine Ausnahme vorgesehen. Die textlichen Festsetzungen sehen lediglich eine ausnahmsweise Zulässigkeit der Abweichung von den räumlichen Nutzungsgrenzen vor, nicht jedoch von der Größe der Verkaufsfläche oder Geschossfläche.

**Naturschutzrechtliche Stellungnahme:**

Der geplante Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innentwicklung im Verfahren gemäß § 13a BauGB erlassen. Somit ist die Erstellung eines förmlichen Umweltberichtes nicht notwendig.

Das Gebot der Vermeidung von Eingriffen gilt jedoch weiterhin.

Mit einer GRZ von 1,0 kann die Fläche vollständig versiegelt werden. Wie sich dies bereits auf der gegenüberliegenden Seite rund um Schloßgalerie und ZOB zeigt, würde eine solch starke Versiegelung zu einer starken Aufheizung führen. Zudem werden noch ein Großteil der spärlichen Bäume in diesem Bereich gefällt, dies wird das Mikroklima weiter aufheizen. Durch die extensive Dachbegrünung kann dieser Aufheizungseffekt evtl. geringfügig abgemildert werden. Im Sinne des Klimaschutzes und des Wohles der Menschen / Besucher in der Umgebung sollte geprüft werden, ob nicht noch mehr unversiegelte und begrünte Flächen im räumlichen Zusammenhang hergestellt werden können.

Gemäß textlicher Festsetzung können Werbeanlagen mit einer Größe von 12 m<sup>2</sup> hier errichtet werden. Dies erscheint für eine innerörtliche Werbeanlage in diesem schmalen Raum als sehr groß dimensioniert und könnte erdrückend wirken bzw. das Landschafts- und Stadtbild negativ beeinflussen. Dies sollte nochmal überprüft werden.

Im artenschutzrechtlichen Beitrag wird dargelegt dass der Haussperling in den Bauten des Plangebietes vorkommt. Somit kann die Aussage, dass keine Brutplätze von ihm betroffen sind, nicht nachvollzogen werden. Bei den Sanierungsarbeiten am Bestandsgebäude sind die Gebäudeteile zuvor auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten zu untersuchen (vgl. § 24 Landesnaturschutzgesetz-LNatSchG, hier insbesondere Haussperling, Fledermäuse und ggf. Hornissen).

Es sind in jedem Fall die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes der §§ 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese Bestimmungen umfassen den Schutz der Individuen der besonders geschützten Arten einschließlich ihrer Entwicklungsformen (z.B. Gelege), außerdem den Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Nester

Zur Kenntnis

Der Standort des geplanten Cityhotels mit Lebensmittelmarkt befindet sich in der Innenstadt, in der es durchaus üblich ist, Grundstücke vollständig baulich zu nutzen. Baulich nicht genutzte und begrünte Flächen des Grundstücks werden als Grünflächen festgesetzt und sind daher bei der GRZ nicht anzurechnen. Die festgesetzte Sondergebietsfläche umfasst lediglich den baulich genutzten Bereich und erfordert somit eine GRZ von 1,0. Das Thema „Klimaschutz“ hat für die Stadt Wittlich sehr wohl eine große Bedeutung. Daher wurde mit dem Vorhabenträger intensiv über eine Dachbegrünung diskutiert und diese schließlich verbindlich festgeschrieben. Damit wird aus Sicht der Stadt diesem Belang im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB angemessen Rechnung getragen, wenn es gilt, öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Ungeachtet dessen ist der Standort bereits durch die vorhandene Parkplatznutzung vorbelastet. Das Gelände ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt im Bereich des Parkplatzes vollversiegelt.

Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bauungsplan handelt, bleiben gestalterische Details der weiteren Projektplanung und ggf. speziellen Regelungen im Durchführungsvertrag vorbehalten. Dazu gehört auch, Werbeanlagen so zu gestalten, zu dimensionieren und zu platzieren, dass diese keine nachteiligen Auswirkungen auf das Stadtbild haben. Der Bebauungsplan gibt dazu nur den Maximalrahmen vor.

Die Aussage, dass keine Brutplätze betroffen sind, bezieht sich auf einen nicht zulässigen dauerhaften Verlust. Dass die Belange des Artenschutzes nach den allgemeinen und losgelöst von bauleitplanerischen Festsetzungen geltenden Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sowie § 24 Landesnaturschutzgesetz selbstverständlich zu beachten sind, wird nicht in Frage gestellt. Insofern ist bei Umbau- oder Sanierungsarbeiten am Haus der Jugend vor Durchführung der Arbeiten zu prüfen, ob Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die konkreten Bauarbeiten betroffen und welche Maßnahmen notwendig sind, den allgemeinen Vorgaben des Artenschutzes zu entsprechen. Entsprechende Hinweise auf die §§ 44 Bundesnaturschutzgesetz sowie § 24 Landesnaturschutzgesetz

und Schlafplätze) und verbieten die erhebliche Störung der Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs- Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten.

Sofern Anzeichen für das Vorkommen von besonders geschützten Arten bestehen, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

**Brandschutztechnische Stellungnahme:**

Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht **erhebliche Bedenken**.

Die zugehörigen Entwurfspläne zeigen bereits auf den ersten Blick sehr gravierende Defizite bei den baulichen Rettungswegen des Hotelkomplexes. Die Belange der LBauO und der MBeVO wurden offensichtlich nicht ausreichend berücksichtigt.

Insbesondere folgende Punkte führen dazu, dass die Entwurfsplanung überarbeitet werden muss:

- Allgemeine Anordnung und Gestaltung der Rettungswege,
- notwendige, innenliegende Treppenträume ohne sichere Ausgänge ins Freie,
- überlange „Stichflure“,
- Versammlungsräume (Versammlungsstätte) ohne ausreichende Anzahl und Dimensionierung von baulichen Rettungswegen,
- LKW-Zufahrt / -Rangierbereich vor dem Ausgang eines notwendigen Treppentraums,

Bei der Planung der Großgarage wurden offensichtlich die Anforderungen der Garagenverordnung nicht in ausreichendem Maße beachtet.

So müssen Großgaragen z. B. über getrennte Fahrbahnen für Zu- und Abfahrten haben. Die hierzu erforderliche Umplanung hat Auswirkungen auf die komplette Planung des Gebäudekomplexes.

Es zeigen sich außerdem Probleme bei der Gestaltung der Sicherheitsschleusen zwischen der Großgarage und den notwendigen Treppenträumen (hier insb. Aufzugstüren in Sicherheitsschleusen). Die max. zulässige Rettungsweglänge scheint außerdem nicht für alle Stellen der Großgarage eingehalten zu werden, sodass hier vermutlich zusätzliche Rettungswege vorgesehen werden müssen.

sind in Ziff. 3.13 der Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten.

zu Brandschutz

Es handelt sich zwar bei der vorliegenden Planung um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit entsprechendem Vorhaben- und Erschließungsplan, dennoch kann auch ein solches Verfahren nicht alle Belange abschließend klären, die Gegenstand des auf das Planungsrecht folgenden Baugenehmigungsverfahrens sein werden.

Nach einer vorliegenden gutachterlichen Bewertung wird es erforderlich sein, dass die (Flucht-)Treppen über direkte Ausgänge ins Freie und auf angrenzende öffentliche Flächen verfügen. Grundsätzlich lassen sich nach Einschätzung des Gutachters die Brandschutzanforderungen lösen, ohne die Planung des Vorhabens in seinen Grundzügen ändern zu müssen. Ungeachtet dessen wurde die u.a. unter dem Aspekt des Brandschutzes fortgeschriebene Projektplanung mit der Kreisverwaltung einvernehmlich abgestimmt. Die darin vorgesehenen Vorkehrungen stehen den Festsetzungen und Vorgaben des Bebauungsplanes nicht entgegen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan zum Satzungsbeschluss ist die aktuelle Projektplanung dargestellt, in der die Belange des Brandschutzes berücksichtigt sind.

Ob Zufahrten für die Feuerwehr in ausreichendem Maße vorhanden sind, kann erst nach einer Umplanung der baulichen Rettungswege bewertet werden.

### **Ergänzende Stellungnahme vom 11. 05. 2022**

Nach Abschluss des o. a. Beteiligungsverfahrens wurde seitens des Investors ein Sachverständigenbüro für Brandschutz beauftragt. Im Ergebnis ist eine entsprechende Überarbeitung der Antragsunterlagen erforderlich.

Die hiesige Brandschutzdienststelle gibt folgende geänderte brandschutztechnische Stellungnahme ab:

Der Investor hat zwischenzeitlich ein Sachverständigenbüro für Brandschutz beauftragt, eine Stellungnahme zu dem aktuellen Bebauungsplanverfahren abzugeben. Eine Ausweitung dieses Auftrags auf die späteren Bauantragsverfahren ist zwingend erforderlich.

In der Stellungnahme, Projekt-Nr. 1905-19, der Görtzen Ingenieure vom 14.04.2022 werden die anfänglichen Bedenken der Brandschutzdienststelle geteilt. Der Sachverständige zeigt zugleich Lösungsvorschläge für die Sicherstellung der Rettungswege auf und hält deren ordnungsgemäße Ausführung im Zuge der Fortschreibung der Planung für umsetzbar.

Bei der Überarbeitung der Antragsunterlagen muss zudem darauf geachtet werden, dass die Ein-/Ausfahrt der geplanten Großgarage mit getrennten Fahrbahnen ausgeführt wird und die LKW-Anlieferung des Supermarktes nicht im Konflikt baulichen Rettungswegen steht.

Die Belange des Brandschutzes und der Rettungswege kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend geklärt werden. Wie auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan ausdrücklich vermerkt, sind die in den Grundrissen enthaltenen Einzelmaße und Detaildarstellungen, insbesondere die Raumaufteilung, nicht verbindlich, sondern entsprechen dem aktuellen Planungsstand vom August 2022. Insofern ist es bauleitplanerisch nicht erheblich, wenn innerhalb der Gebäudekubatur, die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Baugrenzen und Gebäudehöhen bestimmt ist, im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung für die Baugenehmigung Anpassungen u.a. an die Anforderungen des Brandschutzes vorgenommen werden.

Bezogen auf die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage bleibt festzuhalten, dass die verfügbare Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der geplanten Nutzflächen keine gleichzeitige Ein- und Ausfahrt zulässt, sondern nur eine Fahrspur ermöglicht, bei der mittels Lichtsignalanlage den einfahrenden Fahrzeugen Vorrang eingeräumt wird, um Rückstaus auf die Kurfürstenstraße zu vermeiden. In Not- oder Brandfällen kann die Lichtsignalanlage hingegen so gesteuert werden, dass für einfahrende Fahrzeuge ein dauerhaftes rotes Signal die Einfahrt verbietet und die Fahrspur aus der Tiefgarage ausschließlich ausfahrenden Fahrzeugen zur Verfügung steht, es somit in solchen Situationen nicht zu einem Begegnungsverkehr kommt. Dies kann entscheidend zur Risikominimierung beitragen.

Die erforderlichen Rettungswege werden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung für die Baugenehmigung selbstverständlich so angelegt und platziert, dass es nicht zu Konflikten mit der Anlieferung des Hotels und des Lebensmittelmarktes kommen kann.

Beschlussempfehlung 1:

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.

**2. Polizeipräsidium Trier, Polizeiinspektion Wittlich, Schloßstraße 28, 54516 Wittlich**  
(Schreiben vom)

Keine Stellungnahme abgegeben

**5. SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier, Deworastraße 8, 54290 Trier**  
(Schreiben vom 26.01.2022)

Gegen die Bauleitplanung bestehen aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Einwände. Es sind keine bodenschutzrelevanten Flächen betroffen.

Zur Kenntnis

**6. SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Deworastraße 8, 54290 Trier**  
(Schreiben vom 03.02.2022)

Mittels des schalltechnischen Prognosegutachtens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“ in Wittlich (Graner + Partner Ingenieure GmbH, 51465 Bergisch Gladbach, Projekt-Nr. A20109) vom 31.03.2020 wurde unter lfd.-Nr. 8 ermittelt, dass die Geräuscheinwirkungen (prognostizierte Beurteilungs- und Maximalpegel) durch die neu geplanten Nutzungen (Hotel und Lebensmittelmarkt) mit den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen der Umgebung (IP 1-4) verträglich sind, sofern die unter lfd.-Nr. 8.5 vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen (Einsatz haustechnischer Anlagen mit einem immissionswirksamen Gesamtschallleistungspegel von  $L_{WA} \leq 80 \text{ dB(A)}$ ) sowie die Verwendung schallabsorbierender Baumaterialien im Bereich der Warenanlieferung des Lebensmittelmarktes) umgesetzt werden.

Zur Kenntnis

Dabei wird von hier zunächst davon ausgegangen, dass die zugrunde gelegten Annahmen der Berechnung unter Lfd.-Nr. 8.1 des Prognosegutachtens, wie insbesondere der Ausschluss von Warenanlieferungen des Lebensmittelmarktes zur Nachtzeit, den tatsächlichen Bedingungen im späteren Betrieb entsprechen.

Wie unter Lfd.-Nr. 7 der Begründung zum Planvorhaben beschrieben, hat die konkrete Prüfung der relevanten immissionsschutzrechtlichen Belange auf Ebene des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erfolgen, in dem dann auch Detailregelungen zum Immissionsschutz zu treffen bzw. festzuschreiben sind.

Unter diesen Voraussetzungen bestehen von hier aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes.

Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass nach Anlage 1 Nr. 12 des Rundschreibens des Ministeriums der Finanzen vom 9. Dezember 2005, betreffend die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung, eine Zuständigkeit hinsichtlich Verkehrsanlagen (Verkehrsemissionen und Verkehrsimmissionen) für die SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht Trier, nicht gegeben ist.

Zur Kenntnis

**8. Landesbetrieb Mobilität Trier, Dasbachstraße 15 c, 54292 Trier**  
(Schreiben vom 31.01.2022)

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen und bedarf keiner Zustimmung des LBM Trier.

Wir erlauben uns einen Hinweis, dass wie Bedenken hinsichtlich der Einfahrt in die Tiefgarage haben, hier insbesondere im Hinblick auf die auf die Andienung mit LKW.

Beim regelmäßig erforderlichem Anlieferungsverkehr mit LKW an die Lieferrampe muss der LKW aus der Kurfürstenstraße (richtungsgebunden aus Richtung Burgstraße!) unter Mitbenutzung des Gehweges die Fahrbahn verlassen und dann ebenfalls unter Mitbenutzung des Gehweges rückwärts an die Rampe fahren. Bei diesen Fahrvorgängen können u.E. weder der Verkehr auf der Kurfürstenstraße noch Fußgänger auf dem zwingend mit zu nutzendem Gehweg zuverlässig beobachtet werden. Gleiches gilt für die zu- oder abfahrenden Fahrzeuge in das Parkhaus. In der geplanten Fahrbeziehung sehen wir eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, insbesondere auch der Fußgänger.

Wir empfehlen Ihnen dringend alle Schleppkurven sowie alle geplanten Fahrbeziehungen auf einem Luftbild mit Katasterplan (maßstabsgerecht) darstellen und prüfen zu lassen und die Straßenverkehrsbehörde ebenfalls am Verfahren zu beteiligen.

Die Belange der ordnungsgemäßen Erschließung wurden seitens Vorhabenträgers nochmals gutachterlich überprüft mit dem Ergebnis, dass die Anbindung wie in vielen Bereichen der Innenstadt zwar nicht optimal ist, für die bestehende Situation im innerstädtischen Bereich jedoch hinreichend funktionsfähig und verkehrssicher. Wichtig dabei ist, dass für die Anlieferung des Lebensmittelmarktes und des Hotels nur maximal 3-achsige Fahrzeuge/Lkw eingesetzt werden, die beim Rangieren und rückwärts Anfahren der Verlade-rampe nur die privaten Flächen des Hotels sowie den öffentlichen Gehweg in Anspruch nehmen und nicht auf die Fahrbahn der Kurfürstenstraße ausschwenken, wie dies gemäß Schleppkurvennachweis bei größeren Lkw / Sattelzügen erforderlich wäre. Insofern wird durch die Wahl der Anlieferungsfahrzeuge bereits in besonderer Weise auf die Verkehrssituation und die örtlichen Gegebenheiten Rücksicht sowie ein dadurch entsprechend erhöhter Aufwand im Kauf genommen.

Um die Sicherheit von Fußgängern zusätzlich zu erhöhen, ist seitens des Vorhabenträgers vorgesehen, den künftigen Betreibern des Hotels und des Lebensmittelmarktes vertraglich verbindlich vorzuschreiben, dass für die Anlieferung nur maximal 3-achsige Fahrzeuge/Lkw eingesetzt werden dürfen und die Rangiervorgänge der Lkw bei der Anlieferung von einem Einweiser begleitet werden müssen, der insbesondere beim Rückstoßen über den öffentlichen Gehweg an die Verlade-rampe den Fahrer auf potenzielle Gefahren und Fußgänger auf der Fahrstrecke aufmerksam macht und Risiken für die Benutzer des Gehweges vermeidet.

Um das Rangieren zu erleichtern, ist in der aktuellen Projektplanung vorgesehen, im Erdgeschoss die Gebäudeecke, die beim Zurückstoßen umfahren werden muss, anzuschrägen/anzuwinkeln. Dies Anpassung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Im Bebauungsplan wird zudem die

Baugrenze für das Erdgeschoss an dieser Stelle entsprechend angepasst, wie die nachfolgende Abbildung zeigt.



**Auf Grund dieser Anpassungen soll eine erneute eingeschränkte Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB erfolgen.**

#### Weitere allgemeine Hinweise

- Die Stadt Wittlich hat durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.g. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. 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 Maße Rechnung zu tragen. Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung zu erbringen. Es ist somit sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger der L 52 von jeglichen Ansprüchen Dritter bezüglich Lärmschutzes freigestellt wird.

- Baugruben, Abgrabungen, Böschungen sowie sonstige Veränderungen des Baugrundes dürfen unabhängig vom Abstand zur Straße nur unter Einhaltung der technischen Regelwerke hergestellt werden.

Insbesondere sind in eigener Verantwortung durch den Bauherren bzw. dessen Planverfasser die Anforderungen der DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN 4124 Baugruben und Graben und der DIN 4084 - Baugrund-Geländebruchberechnungen zu beachten. Erforderliche Untersuchungen und Berechnungen sind vom Bauherren vorzusehen und gehen ausschließlich zu dessen Lasten.

Abschließend kann auf den ersten Satz des Schreibens verwiesen werden, nach dem der Bereich des Bebauungsplanes innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen liegt und keiner Zustimmung des LBM Trier bedarf.

Die Belange des Schallschutzes bezogen auf Verkehrslärm der Kurfürstenstraße sind in der Planung berücksichtigt. Die gutachterlich ermittelten Vorkehrungen wurden verbindlich in die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

Die vorgetragenen Hinweise bezogen auf Geländeänderungen und die Errichtung von Baugruben in der Nähe der Kurfürsten-/ Landesstraße werden in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen. Die Hinweise befinden sich in Ziff. 3.11 „Geländeänderungen und Baugruben“.

Die Abwägungsentscheidung wird dem Landesbetrieb Mobilität seitens der Verwaltung übermittelt.

Bitte beteiligen Sie uns eine Abschrift des Protokolls der gemeindlichen Abwägung.

Beschlussempfehlung 2:

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.

**10. Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel - Gutachterausschuss - Im Viertheil 24, 54470 Bernkastel-Kues**  
(Schreiben vom 17.02.2022)

Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Verfahren.

Der oben genannte Bebauungsplan ist auf der Grundlage der Liegenschaftskarte erstellt, die jedoch nicht mehr dem neuesten Stand entspricht. Die Altflurstücke, Flur 7 Nr. 521/7 und 521/15, sind im Liegenschaftskataster untergegangen. Von dieser Änderung ist neben dem genannten Bebauungsplan auch die zugehörige Begründung betroffen.

In der oben genannten Planunterlage fehlen die rechtlich vorgesehenen Quellenangaben für Geobasisdaten. Diese dienen in der Bauleitplanung der Wahrnehmung des Urheberrechts.

Entsprechend der Regelungen des Gesamtvertrags zwischen der VermKV und den Kommunen ist auf Vervielfältigungsstücken und Präsentationen wie folgt auf die Datengrundlage hinzuweisen:

*„Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz – (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)“*

*Oder*

*„©GeoBasis-DE/LvermGeoRP<Jahr des letzten Datenbezugs>“ .*

Weitere Bedenken werden unsererseits nicht vorgebracht.

In der Fassung zum Satzungsbeschluss wird als Grundlage das aktuelle Kataster verwendet bzw. die Katastergrundlage ausgetauscht und mit dem gewünschten Vermerk versehen.

Beschlussempfehlung 3:

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.

**17. Zweckverband Wasserversorgung, Eifel-Mosel, Max-Planck-Straße 13, 54516 Wittlich**

(Schreiben vom 25.01.2022)

Im o.g. Planungsbereich befinden sich keine Anlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung Eifel-Mosel. Insofern werden unsere Belange nicht berührt.

**20. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Bau- und Kunstdenkmalpflege, Schillerstraße 44 - Erthaler Hof, 55116 Mainz**

(Schreiben vom 16.02.2022 und Mail vom 08.08.2022)

Schreiben vom 16.02.2022

Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 19.01.2022 bzgl. des im Betreff genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Wittlich.

Im Jahr 2019 wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereits mehrfach Äußerungen seitens der Denkmalpflege getätigt, schriftlich sowie telefonisch und im Rahmen eines Orts-termines. Die hier getätigten Aussagen behalten auch für den aktuellen Entwurf ihre Gültigkeit.

Die vorgelegte Planung betrifft insbesondere das Kulturdenkmal „Kurfürstenstraße 3“, welches durch die Planung unmittelbar betroffen ist: Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen.

Der Entwurf erfüllt unseres Erachtens die Forderung nach einer „*einfühlsame[n] städtebauliche[n] Einbindung bzw. Unterordnung gegenüber dem Bestand*“ (Stellungnahme der Dir. Landesdenkmalpflege vom 19.07.2019) nicht. Den von den Vertretern von Denkmalpflege und Denkmalschutz vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der an das Kulturdenkmal anschließenden, geschlossenen Brücken wurde nicht hinreichend Rechnung getragen, da auch der aktuelle Planungsstand eine geschlossene Konstruktion vorsieht.

Zudem verweisen wir darauf, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan keinerlei Aussagen hinsichtlich der substanziellen Eingriffe im Inneren des Kulturdenkmals trifft. Hierzu ist im Rahmen des Verfahrens zur Erteilung einer denkmalrechtlichen Genehmigung eine erneute, detaillierte Abstimmung notwendig.

Zur Kenntnis

Die Belange des Denkmalschutzes wurden zwischenzeitlich nochmal mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.

Die Verbindung zum Haus der Jugend wurde gestalterisch so gelöst, wie es den Anforderungen des Denkmalschutzes entspricht. Dazu wurde die Verbindungsrampe zum Innenhof hin verlegt und gleichsam in der Außenfassade ein deutlich größerer Abstand zwischen dem Haus der Jugend und dem Hotelneubau erzeugt, wie die nachfolgenden Abbildungen vergleichend zeigen. Somit stehen die Belange des Denkmalschutzes der Umsetzung des durch den vorliegenden Bebauungsplan zugelassenen Vorhabens nicht entgegen.



bisherige Planung

Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie ist gesondert einzuholen.

**Mail vom 08.08.2022**

Die Überarbeitung des verglasten Übergangs zwischen Kulturdenkmal und Neubau hat das Bild wesentlich verbessert. Nach Rücksprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (Frau Meurer) kann ich Ihnen mitteilen, dass wir beide diesen Entwurf für denkmalverträglich halten.



geänderte Planung

Die entsprechenden Darstellungen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan diesem aktuellen Planungsstand entsprechend angepasst. Zudem werden in der Planzeichnung die Baugrenzen für das 1. OG entsprechend angepasst, wie in der folgenden Abbildung dargestellt.



Auf Grund dieser Anpassungen soll eine erneute eingeschränkte Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB erfolgen.

Beschlussempfehlung 4:

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.

**21. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum), Weimarer Allee 1, 54290 Trier**  
(Schreiben vom 24.02.2022)

Bei im Vorfeld der Planung im Juli 2019 durchgeführten archäologischen Sondagen konnten wir im Plangebiet keine archäologischen Funde feststellen.

Zur Kenntnis

Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde weiterhin besteht (§§ 16–19 DSchG RLP), da trotz des negativen Sondagebefunds nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei Bodeneingriffen Funde zum Vorschein kommen, weil der Oberboden im Plangebiet bei den Sondagen nicht flächig geöffnet werden konnte.

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier. Gesonderte Stellungnahmen der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichte Koblenz, der GDKE, Landesdenkmalpflege etc. bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.

**22. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie/ Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz**  
(Schreiben vom 01.02.2022)

Wir haben das Vorhaben zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Direktion Landesarchäologie/Abteilung Erdgeschichte bestehen hiergegen keine Bedenken. Am weiteren Verfahren müssen wir nicht mehr beteiligt werden.

Zur Kenntnis

Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege Mainz und Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Trier bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.

**23. Landesamt für Geologie und Bergbau, Postfach 100255, 55133 Mainz**  
(Schreiben vom 22.02.2022)

Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Zur Kenntnis

**Bergbau / Altbergbau:**

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen

Bebauungsplanes W-84-00 "Cityhotel mit Lebensmittelmarkt" kein Altbergbau dokumentiert ist. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht.

#### **Boden und Baugrund**

##### **- allgemein:**

Die Tatsache, dass bereits ein Baugrund-Gutachter eingeschaltet wurde, wird aus fachlicher Sicht begrüßt.

Wir empfehlen die weitere Beteiligung eines Baugrundgutachters sowohl im Zuge des weiteren Planungsfortschrittes als auch während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten.

Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen in den textlichen Festsetzungen unter 3.3. und 3.3 werden fachlich bestätigt.

##### **- mineralische Rohstoffe:**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

- 24. Handwerkskammer Trier, Postfach 4370, 54233 Trier**  
(Schreiben vom)

Keine Stellungnahme abgegeben

- 25. Industrie- und Handelskammer Trier, Postfach 22 40, 54212 Trier**  
(Schreiben vom 25.02.2022)

Wir danken Ihnen für die Zusendung der Planunterlagen zum oben genannten Vorhaben, zu dem wir im Folgenden gerne Stellung nehmen.

Vorgesehen ist in der Stadt Wittlich im Bereich der Kernstadt ein „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“ anzusiedeln.

Die genaue geplante Verkaufsfläche des Lebensmittelmarkts ist den Unterlagen nicht zu entnehmen, sie soll jedoch weniger als 800 Quadratmeter betragen. Somit fällt die geplante Einzelhandelsansiedlung in die Kategorie der nicht-großflächigen Betriebe und unterliegt damit auch nicht den Vorgaben für großflächige Einzelhandelsansiedlungen des Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV. Eine entsprechende Prüfung kann daher entfallen.

Zur Kenntnis

Wir hegen gegen das Vorhaben keine weiteren Bedenken.

**29. Vodafone Deutschland GmbH, Zurmaiener  
Straße 175, 54292 Trier**  
(2 Schreiben vom 07.03.2022)

Schreiben 1:

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom  
19.01.2022.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Zur Kenntnis

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an [mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com](mailto:mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com), um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen:  
Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Schreiben 2:

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom  
19.01.2022.

Zur Kenntnis

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15

90449 Nürnberg

*Neubaugebiete.de@vodafone.com*

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

**32. Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Mitte PTI 14, Bauleitplanung, Polcherstraße 15-19, 56727 Mayen**  
(Schreiben vom 23.02.2022)

Wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planabsichten.

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsbevollmächtigte i.S.v. § 68 Abs.1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Kenntnis

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände.

**33. Westnetz GmbH, Regionalzentrum Trier, Eurener Straße 33, 54294 Trier**  
(Schreiben vom 25.02.2022)

Im Bereich des o.g. Bebauungsplanes befinden sich Stromversorgungsanlagen der Westnetz GmbH.

Als Anlage senden wir Ihnen Planunterlagen, in denen unsere im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Leitungen eingetragen sind, mit der Bitte, diese bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Für die vorhandenen Kabel ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzeln-dem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind.

Die elektrische Versorgung der vorhandenen Kunden erfolgt aus dem bestehenden bzw. zu

Das Schreiben wird an den Vorhabenträger weitergeleitet. Es ist Aufgabe des Vorhabenträgers, sich mit der Westnetz GmbH über die Versorgung seines Vorhabens einvernehmlich zu verständigen. Bauleitplanerische Vorgaben sind dazu nicht erforderlich.

erweiternden Niederspannungsnetz. Das Versorgungsnetz wird zur Zeit aus der Trafostation „Kurfürstenstr.“ im Keller des jetzigen Haus der Jugend sichergestellt.

Zur elektrischen Versorgung der im Plangebiet zur Ansiedlung kommenden Kunden benötigen wir eine weitere Transformatorstation. Hierfür bitten wir, im Bebauungsplan eine öffentliche Fläche in der Größe von 4 m x 6 m ausweisen zu lassen.

Zum geplanten Stationsstandort, auch mit LKW, muss dauerhaft Zugang gewährleistet werden.

Die Trafostation mit Netzanbindung sowie zur Weiterführung unserer Leitungen wird durch Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuchamt, dinglich gesichert.

Hierzu werden wir uns zu gegebener Zeit mit dem Investor bzw. Grundstückseigentümer in Verbindung setzen.

Sollten Änderungen unserer Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.

Werden unsere Belange in diesem Sinne beachtet, dann bestehen aus unserer Sicht gegen Ihre weiteren Planungen keine Bedenken.

Beschlussempfehlung 5:

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.

- 34. Westnetz GmbH, DRW-S-LK-TM, Florianstraße 15-21, 44139 Dortmund**  
(Schreiben vom)

Keine Stellungnahme abgegeben

- 35. Amprion GmbH, Abt. GT-B-LB, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund**  
(Schreiben vom 27.01.2022)

Im Bereich der o.a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Zur Kenntnis

Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen uns aus heutiger Sicht nicht vor.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

**36. SWT Stadtwerke Trier, Versorgungs-GmbH,  
Ostallee 7-13, 54290 Trier**  
(Schreiben vom 16.02.2022)

Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“ haben wir keine Einwände oder Bedenken. In der Kurfürstenstraße ist eine Gasmittel-druckleitung verlegt, von der aus (nach Prüfung der Kapazität der Leitung) die geplanten Gebäude über die öffentlichen Flächen VBZ1 und VBZ2 versorgt werden könnten.

Detaillierte Informationen über die bestehende Versorgungsleitung können per E-Mail bei unserer Netzauskunft (netzauskunft@swt.de) oder über unsere Online Netzauskunft (<https://www.swt.de>) angefordert werden.

Zur Kenntnis

**37. Creos Deutschland GmbH, Am Zunderbaum 9, 66424 Saarbrücken**  
(Schreiben vom)

Keine Stellungnahmen abgegeben

**38. Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH,  
Hohlstraße 12, 55743 Idar-Oberstein**  
(Schreiben vom)

Keine Stellungnahmen abgegeben

**39 Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation KGaA, Am Saarlarm 1, 66740 Saarlouis**  
(Schreiben vom)

Keine Stellungnahmen abgegeben

**43 Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land, Kurfürstenstraße 1, 54516 Wittlich**  
(Schreiben vom)

Keine Stellungnahmen abgegeben

**52. Stadtwerke**  
(Schreiben vom 11.03.2022)

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB hin.

Die Forderung zur Rückhaltung des Oberflächenwassers von mindestens 50l/m<sup>2</sup> versiegelter Fläche sollte im B-Plan und nicht erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Durch die Forderung nach Dachbegrünung gehen diese Flächen mit einem Abflussbeiwert in Abhängigkeit der Aufbaudicke und Dachneigung der Gründächer in die Berechnung des Mindestrückhaltevolumens ein.

Es ist Aufgabe des Vorhabenträgers, mit den Stadtwerken die Frage der ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung einvernehmlich zu klären. Es ist grundsätzlich nicht davon auszugehen, dass die Belange der Abwasserbeseitigung die Realisierung des Vorhabens und somit die Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Frage stellen könnten.

Es ist bei innerstädtischen Maßnahmen zur Innenentwicklung und Nachverdichtung durchaus üblich, einer Beschränkung der Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation mit Rückhaltemaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken zu begegnen. Eine Möglichkeit der Rückhaltung

von Niederschlagswasser bietet die verbindlich festgesetzte Dachbegrünung. Darüber hinaus wird es voraussichtlich erforderlich sein, zusätzliche Rückhaltekapazitäten in Form eines Rückstaukanals oder unterirdischen Beckens zu schaffen. Die abschließenden Regelungen dazu werden im Rahmen der Baugenehmigung getroffen.

Beschlussempfehlung 6:

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.

## Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2. BauGB sind folgenden Stellungnahmen und Anregungen eingegangen:

### A (Schreiben vom 28.02.2022)

Wir zeigen an, dass wir die rechtlichen Interessen Eigentümergeinschaft Fürstenhof, Kurfürstenstraße, 7a-c, 54516 Wittlich, vertreten.

Namens, im Auftrag und mit Vollmacht unserer Mandantschaft geben wir im Rahmen der förmlichen Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplans W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“ die folgende Stellungnahme ab, um deren vollumfängliche Berücksichtigung gebeten wird.

#### I. Zur Sachlage

Die Eigentümergeinschaft Fürstenhof besteht aus der Gesamtheit der Teil- und Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsanlage Fürstenhof in der Kurfürstenstraße 7a-c in 54516 Wittlich. Das zentrumsnah, in der Nähe der Fußgängerzone gelegene Objekt umfasst insgesamt 42 Wohnungen, 5 Ladenlokale sowie 8 Ärzte- und Büroeinheiten.

Zur Kenntnis

Mit dem Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“ sollen die unmittelbar an den Fürstenhof angrenzenden Flächen nördlich des Kurfürstenplatzes, derzeit rund um das „Haus der Jugend“ als Parkplatz genutzt, überplant werden. Der hierfür ursprünglich vorgesehene Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“, der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Jahr 2019 auslag und für den wir seinerzeit bereits Einwendungen für die Mandantschaft vorgetragen hatten, wurde zwischenzeitlich aufgegeben.

An seiner Stelle hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 08.09.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“ gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.01.2022 bis 28.02.2022 ausliegende Planentwurf sieht für das Areal ein Hotel mit Lebensmittelmarkt vor. Das denkmalgeschützte „Haus der Jugend“ soll als Standort für kulturelle Veranstaltungen sowie Tagungen, Seminare oder sonstige Zusammenkünfte in die Nutzungskonzeption eingebunden werden. Der Stellplatzbedarf soll in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Kurfürstenstraße abgedeckt werden.

#### II. Zur Rechtslage

Nach derzeitigem Planstand bestehen sowohl in formell-rechtlicher, als auch in materiell-rechtlicher Hinsicht erhebliche Zweifel an der Wirksamkeit der vorgesehenen Planung. Wir dürfen hierzu im Einzelnen wie folgt festhalten:

## 1. Formelle Fehler

### a) Fehlerhaftes Beteiligungsverfahren

Vorab gilt es darauf hinzuweisen, dass das Beteiligungsverfahren (schon jetzt) nicht ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Denn gemäß § 4a Abs. 4 BauGB ist neben den nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen auch der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist nur genügt, wenn die auszulegenden Unterlagen für die gesamte Dauer der Auslegungsfrist für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind.

Diesem Erfordernis wurde vorliegend nicht Rechnung getragen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist zumindest nachweislich seit dem 24.02.2022 nicht (mehr) über das Internet abrufbar. Der hierzu ausgewiesene Link zeigt lediglich eine Fehlermeldung auf. Auf dem Internetauftritt der Stadt Wittlich ist die Bekanntmachung weder unter der Kategorie „Öffentliche Bekanntmachungen“, noch unter der Kategorie „Bauleitplanung“ und neben den dort eingestellten, einschlägigen Planunterlagen eingestellt. Im Geoportal Rheinland-Pfalz finden sich zu dem Bebauungsplan der Stadt Wittlich „Cityhotel“ überhaupt keine Unterlagen. Zum Nachweis fügen wir in der Anlage entsprechende Bildschirmaufnahmen vom 24./25.02.2022 bei.

### a)

Die Einwendung kann nicht durchgreifen, da die Unterlagen zu dem in Rede stehenden Bebauungsplan über die Zeit der öffentlichen Auslegung hinweg durchgängig einsehbar waren. Die Homepage wurde am 21.02.2022 wie geplant um 10:00 Uhr relaunched. Die Umstellung dauerte ungefähr 2 Stunden. In dieser Zeit war die Homepage nicht erreichbar. Ab ca. 12:00 Uhr konnte die Seite wieder wie gewohnt erreicht werden. Hierbei handelt es sich jedoch um einen im Rahmen der Aufrechterhaltung der Informationstechnik und Erreichbarkeit regelmäßig auftretenden Vorgang.

In der öffentlichen Bekanntmachung ist die Adresse <https://www.wittlich.de/leben-und-wohnen/bauen-und-umwelt/bauleitplaene.html> angegeben worden.

Von dort aus können die Bauleitpläne der Stadt Wittlich eingesehen werden. Dieser Link funktioniert nach wie vor. In dem Schreiben der Einwendenden wurde ein anderer Link zitiert. Dieser war ausweislich der Bekanntmachung nicht zur Einsichtnahme vorgesehen. Es ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung lediglich dafür Rechnung zu tragen, dass die Unterlagen auf den hierfür kommunizierten Internetseiten einsehbar sind. Diese Einsichtnahmemöglichkeit war vorliegend gegeben.

Die seitens der Petenten bemängelte Unerreichbarkeit am 24. und 25.02. kann mithin seitens der Verwaltung nicht bestätigt werden. Die für die öffentliche Auslegung vorbereiteten und angegebenen Adressen waren erreichbar. Der Umstand, dass die Petenten eine nicht für die öffentliche Auslegung kommunizierte Seite aufgerufen haben, kann der Stadt Wittlich nicht zur Last gelegt werden. Eine Einstellung der Unterlagen in das Geoportal RLP ist weder erforderlich, noch geboten.

Die ÖB erfolgte am 15.01.2022 in der Wittlicher Rundschau. Zusätzlich erfolgte eine ÖB auf der Internetseite der Stadt Wittlich. Nach dem Kommentar des § 27 GemO Nr. 9 muss bei Veröffentlichung in papiergebundener und elektronischer Form eine Regelung getroffen werden, welche als authentische Form anzusehen ist. Dies wurde mit Stadtratsbeschluss vom 27.06.2019 getan. Demnach gilt die Wittlicher Rundschau als förmliches Bekanntmachungsorgan.

**b) Falsche Verfahrensart**

Weiterhin hätte der Bebauungsplan nicht als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden dürfen. Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist hier der Fall.

Nach Ziffer 18.1.2. der Anlage 1 zum UVPG bedarf der Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird mit einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 100 bis weniger als 300 oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200 durch die Kennzeichnung mit einem A in der Spalte 2 einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles. Nach Ziff. 18.8 gilt entsprechendes für den Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.

Dies zugrunde gelegt hat auch die Stadt die Vorprüfungspflicht zwar erkannt. Indes erweist sich die durchgeführte allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles hier als defizitär.

Die alten ÖBs sind auf der neuen Seite nicht mehr unter der Rubrik Öffentliche Bekanntmachung einsehbar, dennoch im Archiv der Wittlicher Rundschau, welches wir bereitstellen. Über die Suchfunktion, die die ÖBs der Wittlicher Rundschau auch aus der Vergangenheit einschließt, kann der Bürger ganz leicht die ÖBs der Vergangenheit, auch des „Cityhotels“ einsehen. Also ist es m.E. sehr leicht möglich, an die gewünschten Informationen zu gelangen und der Zugang unsererseits hergestellt.

**b)**

Der Bebauungsplan schließt in seinen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ausdrücklich Vorhaben aus, die einer UVP-Pflicht unterliegen, um die Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB verbindlich zu wahren. Insofern greifen die vorgetragenen Bedenken zur in der Begründung aufgeführten UVP-Vorprüfung für die bauleitplanerische Entscheidung nicht. Die Vorprüfung in der Begründung dient lediglich einer vorausschauenden/orientierenden Überprüfung, ob es möglich sein kann, das Hotel mit der vorgesehenen Betten- und Zimmeranzahl auszustatten oder diese ggf. verringern zu müssen. Ziffer 18.1.2. und 18.8 der Anlage 1 zum UVPG machen die UVP-Pflicht und deren Vorprüfung nicht von der Größe des geplanten Bauvorhabens, sondern „lediglich“ von der Anzahl der Gästezimmer und Betten abhängig. Die generelle UVP-Pflicht ab 300 Betten bzw. 200 Gästezimmern wird von dem vorliegenden Vorhaben deutlich unterschritten. Die Werte für eine Vorprüfung mit 100 Betten bzw. 80 Zimmern sollen von dem vorliegenden Vorhaben möglichst überschritten werden. Somit wäre für das Vorhaben eine UVP-Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen. Um nicht gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu verstoßen, wäre es erforderlich, dass die UVP-Vorprüfung zu den Ergebnis käme, dass eine UVP-Prüfung nicht erforderlich ist. Um die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichst frühzeitig zu eruieren und mithin Rechtssicherheit zu erlangen, wurde bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens überprüft, ob das konkrete Vorhaben, für welches der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt werden soll, mit diesen Festsetzungen korreliert. Mithin war zu prüfen, ob der Zulässigkeitsrahmen des Bebauungsplanes in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung des Vorhabens eingehalten wird. Diese Korrelation ist nach der in der Begründung aufgeführten orientierenden Vorprüfung ausweislich der Ziff. 9 der Begründung des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen.

Es bleibt grundsätzlich Aufgabe der Baugenehmigung, an Hand der beantragten Planung abschließend festzustellen, ob diese einer UVP-Pflicht unterliegt.

**aa)**

Nach § 7 ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde auf Grund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Abs. 2 UVPG zu berücksichtigen wären.

Grundsätzlich gilt, dass die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG anders als die UVP selbst nicht darauf gerichtet ist, das Auftreten erheblicher Umweltauswirkungen in Form einer umfassenden und in Einzelheiten gehenden Untersuchung festzustellen. Entsprechend ihrer verfahrenlenkenden Funktion handelt es sich vielmehr um eine überschlägige Vorausschau mit begrenzter Prüfungstiefe. Die Vorprüfung soll die eigentliche Umweltverträglichkeitsprüfung nicht vorwegnehmen. Sie hat vielmehr lediglich summarischen Charakter,

*Dienes, in: Hoppe, UVPG, § 3 c Rn. 7, Sangstedt, in: Landmann/Rohmer, Umweltrecht, UVPG, § 3c Rn. 14-16.*

Bleibt wegen der begrenzten Prüftiefe der Vorprüfung unklar, ob oder mit welcher Gewissheit mit dem Auftreten erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen zu rechnen ist, ist jedoch eine UVP durchzuführen. Es gilt der Grundsatz: „Im Zweifel pro UVP“. Diese Rechtsfolge ergibt sich daraus, dass mit der Vorprüfung nicht geklärt werden soll, ob es tatsächlich - d. h. mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit - zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen kommen wird. Es geht vielmehr um die Einschätzung der Behörde, ob solche Auswirkungen möglich sind, d. h. um die Feststellung eines Besorgnispotentials,

*so ausdrücklich: BR-Drs. 674/00 vom 10.11.2000, S. 115.*

Bei Abwägungsentscheidungen - dazu gehören auch Bauleitpläne - ist hiervon nicht erst auszugehen, wenn die zu erwartenden Umwelteinwirkungen zur Ablehnung des Vorhabens führen müssten, sondern grundsätzlich bereits dann, wenn die Geringfügigkeitsschwelle überschritten wird,

**aa)** Gemäß § 214 Abs. 2a Nr. 4 BauGB gilt für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt worden sind, die Beurteilung, dass der Ausschlussgrund nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB nicht vorliegt, als zutreffend, wenn das Ergebnis nachvollziehbar ist und durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben nach Spalte 1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird; anderenfalls besteht ein für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans beachtlicher Mangel. Diese Planerhaltungsvorschrift trägt der Tatsache Rechnung, dass der Gemeinde im Rahmen der Vorprüfung nach § 7 UVPG ein Beurteilungsspielraum zusteht, der gerichtlich nur eingeschränkt überprüfbar ist. Allerdings erstreckt sich die gerichtliche Prüfung auf die Frage, ob die Behörde den Rechtsbegriff der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen i. S. d. § 7 UVPG zutreffend ausgelegt hat. (Vgl. BVerwG, Urteil vom 17. Dezember 2013 - 4 A 1.13 -, BRS 80 Nr. 79 = juris Rn. 32, und OVG NRW, Urteil vom 19. November 2015 - 2 D 57/14.NE -, juris Rn. 70 m. w. N.)

Im vorliegenden Fall ist die Vorprüfung des Einzelfalls nachvollziehbar dargelegt und die Festsetzungen des Bebauungsplanes begründen keine Zulässigkeit eines Vorhabens nach Spalte 1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung vom Büro für Landschaftsökologie Dr. Claus Mückschel vom 07.09.2019 und die Ergänzung vom 10.11.2021 trifft hinsichtlich des von dem Petenten angeführten Vorhandenseins der Zwergfledermaus keine Aussage. Vielmehr wird ausgeführt, dass Quartiermöglichkeiten für Populationen von Fledermäusen aufgrund der ermittelten Altersstruktur der Gehölz- und Heckenstrukturen innerhalb des Plangebietes auszuschließen sind. Aufgrund des noch jungen Alters der Gehölze seien keine ausgeprägten Sonderstrukturen im Sinne von Höhlen, Astlöchern, Rissen oder Spalten vorhanden, sodass keine Quartierpotentiale für Fledermausarten vorlägen. Aufgrund seiner qualitativen Biotopausstattung kommt dem Plangebiet auch keine besondere Bedeutung als Nahrungshabitat zu. Eine Beeinträchtigung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wird mithin richtigerweise ausgeschlossen. Eine Überschreitung der Geringfügigkeitsschwelle ist in Bezug auf die Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange mithin nicht zu besorgen. Des Weiteren gilt es zu berücksich-

*BVerwG, Urteil vom 17.12.2013 -4 A 1.13, NVWZ 2014, 669 Rn. 37.*

Dies hat gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB zur Folge, dass der Anwendungsbereich des Verfahrens nach § 13a BauGB wegen des Bestehens einer UVP-Pflicht nicht eröffnet ist, Tepperwien,

*in: Schink/Reidt/Mitschang, UVP, 1. Aufl. 2018 § 7 Rn. 5.*

Hiervon ist bereits wegen des potentiellen Vorhandenseins der Zwergfledermaus auszugehen. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass hier Vermeidungs-, Schutz-, und CEF-Maßnahmen oder Habitatverbessernde Maßnahmen erforderlich werden und geht mithin nicht mehr von lediglich geringfügigen Auswirkungen aus. Auch die Erhöhung des Verkehrs um 3,3 % in einem insoweit erheblich vorbelasteten Gebiet bestätigt dieses Ergebnis. Entsprechend überschreiten die Verkehrslärmimmissionen nach dem Ergebnis der schalltechnischen Prognose teilweise die Werte der DIN 18005.

Ohnehin gilt es zu berücksichtigen, dass für die streitbefangene Bebauungsplanung bereits drei Gutachten (artenschutzrechtliche Vorprüfung, schalltechnisches Prognosegutachten und eine Verkehrsuntersuchung) eingeholt wurden. Je mehr Gutachten jedoch beauftragt werden, umso mehr spricht dafür, dass erhebliche Umwelteinwirkungen nicht ausgeschlossen werden können,

*OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 06.12.2018 - 2 B 1095/18.*

tigen, dass die Vorprüfung des Einzelfalls lediglich Bezug auf den Neubau des Cityhotels aufzuweisen hat und dieser Maßgabe auch gerecht wird.

Das Beiblatt der DIN 18005 enthält schalltechnische Orientierungswerte, die nicht bindend sind, keine Planungsobergrenze bilden und deren schematische Anwendung in Form von „Grenzwerten“ sich daher verbietet. Sie sind insbesondere für den Schutz vor dem von vorhandenen Verkehrswegen ausgehenden Verkehrslärm von Bedeutung, für den es keine speziellen Regelungswerke gibt. Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung an angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Die Orientierungswerte können im Einzelfall auch überschritten werden. Hierzu führte das BVerwG in seinem Urteil vom 22.04.2007 Az.: 4 CN 2.06 aus:

Welche Lärmbelastung unterhalb der Grenze zur Gesundheitsgefahr (70 db(A) tags und 60 db(A) nachts) zugemutet werden darf, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls; die Orientierungswerte der DIN 18005 können im Rahmen einer gerechten Abwägung lediglich als Orientierungshilfe herangezogen werden. Je weiter die Orientierungswerte der DIN überschritten werden, desto gewichtiger müssen allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern. Dass bei der Ausweisung neuer Baugebiete in einem bislang praktisch unbebauten Bereich die Grenzen gerechter Abwägung in der Regel überschritten sind, wenn die Wohnnutzung auch am Rand des Gebietes zugelassen wird, obwohl dort die Orientierungswerte um 10 db(A) und mehr überschritten werden, folgt daraus nicht. Jedenfalls wenn im Inneren der Gebäude durch die Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile angemessener Lärmschutz gewährleistet wird, kann es im Ergebnis dem Gebot gerechter Abwägung vereinbar ist, Wohngebäude an der Lärmzugewandten Seite des Gebäudes deutlich über den Orientierungswerten liegenden Außenpegeln auszusetzen.

Dass es zu einer Erhöhung des Verkehrs kommt, der jedoch unmittelbar über die für den überörtlichen Verkehr bestimmten Landesstraße geführt wird, ist ebenfalls für eine nachweislich erforderliche UVP-Pflicht nicht relevant. Zum einen be-

steht durch die derzeitige Parkplatznutzung bereits ein hohes Verkehrsaufkommen, das künftig entfällt, zum anderen ist die Erschließung so an die Landesstraße angebunden, dass das geplante Hotelgebäude insbesondere bezogen auf die Wohnnutzung im Fürstenhof eine ausgeprägte Abschirmwirkung entfaltet und somit in dieser Richtung sogar zu einer Minderung des Verkehrslärms gegenüber der derzeitigen/bisherigen Situation führen wird.

Die beauftragten Gutachten zeigen letztlich, dass es durch die vorliegende Planung unter Beachtung planerisch berücksichtigter Vorkehrungen zu keinen relevanten Umweltauswirkungen kommen wird. Die Erstellung eines Gutachtens als Hilfe bei der abwägenden Entscheidung zur Planung eines mit dem Umfeld verträglichen Vorhabens kann noch kein Grund dafür sein, eine generelle UVP-Pflicht zu unterstellen, zumal die gutachterliche Unterstützung dazu beiträgt, nachteilige Umweltauswirkungen durch vorsorgliche Vorkehrungen und Maßnahmen zu vermeiden. Seitens der beteiligten Fachbehörden wurden zudem weder Bedenken zu der in den Unterlagen enthaltenen orientierenden UVP-Vorprüfung noch zu der gewählten Verfahrensform vorgetragen.

Um die Bedeutung der Vorprüfung in der Begründung klar zu stellen, werden die vorgenannten Informationen in der Begründung ergänzt. Vorliegend wurden vorbeugend zu etwaigen Lärmbelästigungen passive Lärmschutzmaßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Allein die Einholung mehrerer Sachverständigen-gutachten lässt nicht darauf schließen, dass die UVP-Vorprüfung zu dem Ergebnis kommen müsste, es sei eine UVP Prüfung erforderlich. Die Einholung mehrerer Gutachten ist bei einem Projekt in der vorliegenden Größe in aller Regel unabhängig einer UVP-Vorprüfung erforderlich. Ferner ist es durch die Ergebnisse, zu denen die jeweiligen Gutachten gelangt sind, möglich eine umfassende Einschätzung der Gesamtsituation zu erlangen, welche sich sodann in der UVP-Vorprüfung zu Nutzen gemacht werden kann.

**bb)**

Darüber hinaus ist aber auch die Durchführung der Vorprüfung als solche zu beanstanden. Zwar hat die UVP-Vorprüfung nur als überschlägige Prüfung zu erfolgen. Bereits diese geringen Anforderungen erfüllt die Vorprüfung indes nicht, weil sie sich zu einem Großteil auf die bloße Mitteilung der Ergebnisse beschränkt. Unter Ziffer 3 sind Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu beurteilen. Gemeint sind die Schutzgüter des § 2 Abs. 1 UVPG (z.B. Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen

**bb)** Die UVP-Vorprüfung wird den Anforderungen, die an sie gestellt werden auch gerecht. Nach § 3c Satz 1 UVPG bedeutet dies, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären. Bei der hier durchzuführenden allgemeinen Vorprüfung

und die biologische Vielfalt etc.). Eine solche schutzgüterbezogene Betrachtung ist indes überhaupt nicht erfolgt. Beispielsweise wäre hier eine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen auf die Zwergfledermaus geboten gewesen und es hätte die Erhöhung der Verkehrsbelastung bzw. die Lärmproblematik betrachtet werden müssen. Es genügt nicht, lapidar darauf zu verweisen, dass es sich um die Überplanung einer bestehenden Bebauung handelt und erhebliche Auswirkungen deshalb nicht zu erwarten sind. Denn durch Ziffer 18.8. der Anlage 1 des UVPG geht der Gesetzgeber davon aus, dass auch bei den dort in Bezug genommenen Vorhaben im Innenbereich oder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans erhebliche Umwelteinwirkungen nicht von vorn herein ausgeschlossen werden können, sondern dies aufgrund einer allgemeinen Vorprüfung zu beurteilen ist.

### **c) Ermittlungs- und Bewertungsfehler (§ 2 Abs. 3 BauGB)**

Der Bebauungsplan ist nach gegenwärtigem Planstand ferner zu beanstanden, weil ein Verstoß gegen das Gebot der Ermittlung und Bewertung der abwägungserheblichen Belange nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 BauGB vorliegt.

Gemäß der Regelung des § 2 Abs. 3 BauGB zum Abwägungsvorgang sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Die Vorschrift verlangt, dass allen abwägungserheblichen Belangen mit der erforderlichen Ermittlungstiefe nachgegangen wird und sodann die so ermittelten Belange zutreffend gewichtet werden.

Unabhängig von der im Einzelfall möglichen fehlenden Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB bei der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände rechnen die Auswirkungen einer Bauleitplanung in Bezug auf § 44 BNatSchG gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7

ist einerseits nach § 3c Satz 3 UVPG zu »berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden«, andererseits nach § 3c Satz 4 UVPG, inwieweit »Prüfwerte für Größe und Leistung, die die Vorprüfung eröffnen, überschritten werden«. Zu berücksichtigen gilt es ebenso, dass der Behörde bei der überschlägigen Prüfung ein Einschätzungsspielraum zusteht.

In die UVP-Vorprüfung wurde zu Recht eingestellt, dass es sich vorliegend um ein bereits bebautes und auch überplantes Gebiet handelt. Denn alleinig aus dem Umstand, dass Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG Vorhaben der Innenentwicklung ebenfalls unter die Voraussetzung einer Vorprüfung stellt, kann nicht gefolgert werden, dass es sich bei der bereits vorhandenen Bebauung nicht um einen Belang handelt, der in der UVP-Vorprüfung Berücksichtigung finden kann. Dies resultiert bereits aus dem Umstand, dass Vorhaben der Innenentwicklung nicht notwendigerweise auf bereits versiegelten oder bebauten Flächen verortet sind. Der Begriff der Innenentwicklung ist weiter zu verstehen als der Begriff des Innenbereiches. Des Weiteren lässt die gesetzliche Regelung nicht darauf schließen, dass lediglich bereits bebaute oder versiegelte Flächen von der Norm umfasst sein sollen. Mithin wurde in der UVP-Vorprüfung zu Recht berücksichtigt, dass es sich vorliegend um eine bereits versiegelte Fläche handelt.

### **c)**

Der Zustand des Plangebietes hat sich seit der Erstellung der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung nicht relevant verändert.

Bezogen auf Baumaßnahmen am Haus der Jugend gilt es unabhängig von den getroffenen bauleitplanerischen Festsetzungen die Vorgaben des § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten. Danach gilt: „Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.“

Entscheidend dabei ist, dass die tatsächlichen artenschutzrechtlichen Erfordernisse erst unmittelbar vor der Umsetzung von Bau-, Sanierungs-

Buchst. a BauGB auch zu den abwägungserheblichen Umweltbelangen, wie zuletzt das OVG Hamburg noch einmal klargestellt hat:

*„Selbst wenn zugunsten der Antragsgegnerin unterstellt wird, dass eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt worden ist und dem Bebauungsplan infolgedessen nicht die städtebauliche Erforderlichkeit i. S. v. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB fehlt, wären die Normenkontrollanträge dennoch begründet, weil der Bebauungsplan dann unter einem gemäß §§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beachtlichen Mangel im Abwägungsvorgang litte. Denn die Antragstellerinnen rügen insoweit zu Recht, dass der von der Antragsgegnerin angestellte Ermittlungsaufwand für eine solche artenschutzrechtliche Prüfung unzureichend gewesen wäre.“*

OVG Hamburg, Urteil vom 11.04.2019 - 2 E 8/17.N, juris Rn. 60.

Die Haltbarkeit von Artenschutzuntersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung beträgt ca. drei Jahre; danach sind die Erhebungen nicht mehr aussagekräftig,

*BayVerfGH, Entscheidung vom 03.12.2013 - Vf. 8-VII-13, juris Rn. 36*  
*„nach Ablauf von ca. drei Jahren nicht mehr aussagekräftig“.*

Die Geländebegehungen zur Bestandserfassung fanden an drei Terminen im April 2019 statt,

*Büro für Landschaftsökologie, Artenschutzrechtliche Vorprüfung, 2021, S. 5.*

Im April 2022 und damit aller Voraussicht nach noch vor dem Satzungsbeschluss als dem maßgeblichen Beurteilungszeitpunkt für die Rechtmäßigkeit bzw. Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans tritt damit das Verfallsdatum der Artenschutzprüfung ein und es liegt mithin ein Ermittlungsdefizit nach § 2 Abs. 3 BauGB vor.

## 2. Materielle Fehler

oder Abrissmaßnahme überprüft werden können. Da der Bebauungsplan für die Umsetzung des Vorhabens einen angemessenen Zeitrahmen einräumt, ist es für die Bauleitplanung ausschließlich entscheidend, dass artenschutzrechtliche Belange nicht grundsätzlich entgegenstehen. Ein solcher Ausschlussgrund lässt sich aus den vorliegenden gutachterlichen Bewertungen nicht erkennen.

Seitens des Gutachters Herrn Dr. Claus Mückschel wurden dazu ergänzend folgende Angaben getroffen:

*Fachliche Einschätzung der Aussagekraft zur Artenschutzrechtlichen Vorprüfung für die Entwicklung des Areals „Haus der Jugend“*

*Im Jahre 2019 wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung zu den Auswirkungen der geplanten Entwicklung des Areals „Haus der Jugend“ in der Stadt Wittlich durchgeführt. Die Erfassungen fanden an drei Terminen im April 2019 statt. Nach verschiedenen Urteilen beträgt die „Haltbarkeit“ von Artenschutzuntersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung etwa drei Jahre (OVG Hamburg, Urteil vom 11.04.2019 - E E 8/17.N, juris Rn.60; BayVerfGH, Entscheidung vom 03.12.2013 - Vf. 8-VII-13, juris Rn. 36). Diese begrenzte „Haltbarkeit“ der Gutachten ist fachlich durch die mögliche Änderung der Artengemeinschaften auf den untersuchten Flächen zu erklären. Insbesondere auf brachliegenden Flächen, die über längere Zeit ungestört sind, ist mit einer raschen Änderung der Artenzusammensetzung und einer Zunahme planungsrelevanter Arten zu rechnen. Die wichtigsten Gründe hierfür liegen in der Zunahme des Struktureichtums und der Abwesenheit anthropogener Störungen. Beide Faktoren erlauben das Ansiedeln spezialisierter und/ oder störungsempfindlicher Arten.*

*Anders verhält es sich bei dem hier vorliegenden Planungsgebiet. Das betrachtete Gebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Wittlich östlich der Kurfürstenstraße und südlich der Burgstraße. Die 0,7 ha umfassende Fläche ist nahezu komplett versiegelt (Parkplatz) und wird stark genutzt. Aufgrund der weiterhin bestehenden Strukturarmut und dem hohen Ausmaß anthropogener Störungen ist daher gegenüber den Untersuchungen aus dem Jahre 2019 nicht mit einer Änderung des damals festgestellten Artenspektrums zu rechnen. Die im Jahre 2019 getroffenen Schlussfolgerungen behalten mithin weiter ihre Gültigkeit.*

*Weilburg, den 11.08.2022  
 gez. Dr. Claus Mückschel*

## 2.

Die Belange des Denkmalschutzes wurden zwischenzeitlich nochmals mit der zuständigen

**a) Fehlende Erforderlichkeit der Planung, § 1 Abs. 3 BauGB**

Der Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“ ist in seiner aktuellen Ausgestaltung nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs 3 BauGB.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne bekanntlich aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Gesetz enthält damit eine vergleichsweise strikte Bindung für die Gemeinde sowohl hinsichtlich des Zeitpunkts, wann und damit letztlich auch ob sie einen Bebauungsplan aufstellt („sobald“), und wo und in welchem Umfang sie dies tut („soweit“). Das bedeutet, dass die Vorschrift nicht nur ein Gebot enthält, Bauleitplanung zu betreiben, wenn dies von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung verlangt wird, sondern auch ein Verbot, nicht von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung geforderte Bauleitpläne aufzustellen,

*ausführlich: Dimberger, in: Spannowsky / Uechtritz, BauGB, 3. Auflage 2018, § 1, Rn. 32 ff.*

Ein Bebauungsplan ist im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nur dann „erforderlich“, soweit er nach der planerischen bzw. städtebaulichen Konzeption der Gemeinde „vernünftigerweise geboten“ ist,

*vgl. zusammenfassend: BVen/vG, Urteil vom 22.01.1993 - 8 C 46/91 -juris.*

Ausgehend hiervon haben sich in der Rechtsprechung verschiedene Fallgruppen herausgebildet, bei denen die Erforderlichkeit der Bauleitplanung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB zu verneinen ist. Danach ist ein Bebauungsplan wegen mangelnder Vollzugsfähigkeit insbesondere dann nicht erforderlich, wenn seiner Realisierung Rechtsvorschriften aus anderen Rechtsbereichen entgegenstehen,

*vgl. etwa Söfker / Runkel, in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, BauGB Kommentar, Stand August 2021, § 1 Rn. 37 mit weiteren Nachweisen der Rechtsprechung.*

Fachbehörde besprochen und einvernehmlich geklärt. Es ergeben sich daraus keine nachteiligen oder für die Grundzüge der Planung relevanten Auswirkungen auf die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Ebenso ist die Realisierung des Vorhabens nicht in Frage gestellt, somit auch nicht die Erforderlichkeit zur Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Im Rahmen der Abstimmungsgespräche mit der Fachbehörde wurde die Planung bereits auf der Ebene der Bauleitplanung mehrfach angepasst, um eine größtmögliche Verträglichkeit des Vorhabens mit dem unbeweglichen Kulturdenkmal des „Haus der Jugend“ herzustellen. So wurde die Planung dahingehend angepasst, dass das Cityhotel nunmehr um ein Vollgeschoss reduziert wurde und diese Reduzierung in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung festgeschrieben wurde. Ferner wurde die geplante Verbindung zwischen dem Cityhotel und dem Kulturdenkmal einer erneuten Betrachtung unterzogen und eine Harmonisierung mit dem bestehenden Denkmal hergestellt. So wurde die Verbindungsrampe hin zum Innenhof verlegt, um die Sichtbarkeit zu reduzieren und somit dem Kulturdenkmal mehr Raum zu gestatten. Gleichsam wurde in der Außenfassade ein deutlich größerer Abstand zwischen dem „Haus der Jugend“ und dem Hotelneubau erzeugt. Die Denkmalschutzbehörde hat jüngst per E-Mail mitgeteilt, dass sie die Planung als denkmalschutzverträglich einstuft.

Des Weiteren sei darauf hingewiesen, dass eine Genehmigung nach § 13 Abs. 1 DSchG lediglich für die Errichtung, Änderung oder Beseitigung einer baulichen Anlage in der Umgebung eines Kulturdenkmals erforderlich ist. Mithin ist die Genehmigung nicht auf Ebene der Bauleitplanung, sondern auf der Planvollzugsebene im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuholen. Diese Verfahren sind voneinander zu trennen und nicht einheitlich zu bewerten. Durch die vorherige intensive und enge Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie der Generaldirektion Kulturelles Erbe ist die Verträglichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes anzunehmen.

Aus vorstehendem folgt, dass dem Bebauungsplan keine mangelnde Erforderlichkeit aufgrund der nicht bestehenden Umsetzbarkeit durch die Ablehnung der Genehmigung nach dem DSchG entgegenzuhalten ist. Nach dem derzeitigen Stand der Planung bestehen gegen die Vollzugsfähigkeit keine Bedenken.

Gleichsam ist aus dem Beteiligungsverfahren klar erkennbar, dass der Umwidmung des Parkplatzes keine abwägungsentscheidenden Belange oder Bedenken entgegenstehen, die eine solche Umwidmung ausschließen. Dass die Umwidmung erst wirksam werden soll, wenn der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtswirksam wird, ist selbstverständlich. Insofern werden sowohl die abschließende Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Wittlich als auch die Bekanntmachung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zeitgleich mit der förmlichen Umwidmung des Parkplatzes erfolgen. Stünde das Erfordernis der Umwidmung der Aufstellung und dem Beschluss des Bebauungsplanes entgegen, so wäre es im Umkehrschluss niemals möglich eine bereits genutzte und gewidmete Verkehrsanlage zu überplanen. Diesbezüglich fehlen grundsätzlich und auch in dem hier vorliegenden Fall die Anhaltspunkte.

bb)

Gemessen daran erweist sich der Bebauungsplan als nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, weil nicht zumindest nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich die Planung aus rechtlichen Gründen als nicht realisierbar erweisen wird. Dies zum einen mit Blick darauf, dass im Plangebiet das denkmalgeschützte Haus der Jugend gelegen ist, das als unbewegliches Kulturdenkmal Umgebungsschutz beansprucht, sodass die Errichtung des Planvorhabens in dieser Umgebung genehmigungspflichtig ist (vgl. § 13 Abs. 1 Satz 4 DSchG). Ob die Genehmigung jedoch erteilt werden kann, ist unklar. Entsprechende Bedenken wurden seitens der zuständigen Behörden mit Blick auf die Höhenentwicklung des Projekts, bereits angemeldet. In der Folge wurde die Höhe angepasst, jedoch lediglich die telefonische Auskunft eingeholt, dass die zuständige Sachbearbeiterin der Denkmalpflege vorbehaltlich der Detailplanung nunmehr keine Bedenken habe. Eine in diesem Sinne unverbindliche, telefonische Auskunft eines Behördenmitarbeiters vermag eine für die Bebauungsplanung erforderliche Genehmigungsaussicht indes noch nicht zu begründen. Vielmehr hätte es der Stadt obliegen, zumindest eine schriftliche Stellungnahme einzuholen.

Darüber hinaus gibt es für die derzeitige Parkplatznutzung des geplanten Hotelstandortes eine Widmung als öffentlicher Parkplatz gemäß § 36 LStrG, sodass für die Umnutzung der Fläche eine Entwidmung erforderlich wird. Ob eine solche allerdings überhaupt erfolgen kann und wird, ist völlig offen.

## **b) Fehlerhafte Festsetzungen**

aa)

aa) Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören auch der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie ein Durchführungsvertrag, die

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans in der Planurkunde erweisen sich als zu unbestimmt und als zum Teil widersprüchlich zu den hierzu getroffenen textlichen Festsetzungen.

So wird in der Planurkunde ein SO „Hotel + Nahversorgung“ sowie ein SO-2 „Haus der Jugend - Bestand“ festgesetzt ohne dass hier eine Trennung durch die sog. „Knödellinie“ für die beiden Gebietsarten ersichtlich wäre. Im Gegenteil wird vielmehr nur innerhalb des SO „Hotel + Nahversorgung“ der im Erdgeschoss befindliche Lebensmittelmarkt abgegrenzt, die übrigen unterschiedlichen Nutzflächen werden wiederum überhaupt nicht oder nur zum Teil abgegrenzt. Darüber hinaus wird nach der Planlegende nur ein SO „Hotel + Nahversorgung“ festgesetzt, zu einem „SO-1/2“ wird auf die textlichen Festsetzungen verwiesen. Diese wiederum enthalten aber nur Festsetzungen zu den in der Planzeichnung mit „SO Hotel und Nahversorgung“ gekennzeichneten Flächen. Ein „SO-2“ taucht hier überhaupt nicht auf, vielmehr wird nur innerhalb der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zum „SO Hotel und Nahversorgung“ erklärt, dass „innerhalb der Baufläche des Hauses der Jugend“ nur Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, öffentliche und private Veranstaltungen sowie gastronomische Nutzungen zulässig sein sollen.

**bb)**

Auch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, namentlich zur Art der baulichen Nutzung, verstoßen zum Teil gegen das Bestimmtheitsgebot und sind insoweit unwirksam. So sollen im SO „Hotel und Nahversorgung“ zulässig sein „Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.1.2 des Anhang 1 des UVPG unterliegen“. Die entsprechenden Ziffern sehen für bestimmte bauliche Anlage, etwa Hotelkomplexe, ab einer bestimmten Bettenzahl jedoch eine UVP-Vorprüfung vor (siehe hierzu die Ausführungen zu § 13a BauGB), die letztlich über die Pflicht zur Durchführung einer UVP und damit zugleich über die Zulässigkeit von Vorhaben entscheidet. Es kann jedoch nicht von einer UVP-Vorprüfung im Einzelfall abhängig gemacht werden, ob ein Vorhaben im Plangebiet zulässig sein soll.

Zudem wurde mit Verweis auf § 11 BauNVO im Erdgeschoss innerhalb der dafür abgegrenzten Fläche ausschließlich ein Lebensmittelmarkt unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit zugelassen. Bei Bezugnahme auf ein Baugebiet nach der BauNVO jedoch ist eine Be-

in der Summe die seitens der Stadt Wittlich als Träger der Planungshoheit zugelassenen Nutzungen bestimmen. Diese sind soweit eindeutig und bestimmt geregelt, wie dies im Rahmen einer solchen Planung geboten ist. Seitens der beteiligten Fachbehörden wurden diesbezüglich keine Bedenken vorgetragen, die erkennen lassen, dass die Inhalte der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nicht hinreichend bestimmt wären. Insofern sind die vorgetragenen „Fehler“ bei den getroffenen Festsetzungen nicht nachvollziehbar.

Nach § 2 Abs. 1 iVm Anlage 1 Nr. 15.14 der Planzeichenverordnung sind unterschiedliche Nutzungen mit der sog. „Perlschnur“ oder „Knödellinie“ abzugrenzen. Eine Abgrenzung ist beispielsweise erforderlich, wenn divergierende Festsetzungen zur Art oder zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Im Bebauungsplan werden ausweislich der Planzeichnung zwei Sondergebiete dargestellt. Für die beiden Gebiete werden jeweils voneinander abweichende Arten der baulichen Nutzung sowie Höhenmaße festgesetzt. In der Planzeichnung wird nunmehr ein SO – 1 Hotel + Nahversorger und ein SO – 2 Haus der Jugend klarstellend aufgenommen. Auch die textlichen Festsetzungen werden aufgrund gesteigerter Präzision ausdrücklich zwischen den beiden Sondergebieten unterscheiden. In der Planzeichnung wird zwischen dem „SO Hotel + Nahversorgung“ und „SO - 2 Haus der Jugend“ eine derartige Kennzeichnung ergänzt. **Aufgrund dieser Anpassung soll eine erneute eingeschränkte Offenlage nach § 4 a Abs. 3 BauGB erfolgen.**

**bb)** Ein Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot ist vorliegend nicht begründet. Die UVP-Vorprüfung des Einzelfalles wurde bereits durchgeführt, mit dem Ergebnis, das für das in Rede stehende Projekt eine UVP nicht erforderlich ist. Die Festsetzung normiert lediglich, dass solche Vorhaben nicht zulässig sind, die eine UVP-Pflicht begründen. Die Zulässigkeit wird indes nicht von dem Ergebnis der UVP-Vorprüfung des Einzelfalles abhängig gemacht, sondern lediglich derartige Vorhaben ausgeschlossen, die eine UVP begründen. Das Vorhaben wurde bereits durch eine UVP-Vorprüfung geprüft, sodass die Zulässigkeit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes als gegeben anzusehen ist.

schränkung der Anzahl der Betriebe nicht zulässig. Hinzukommt, dass in diesem Zusammenhang völlig unbestimmte Abweichungen von der festgesetzten Nutzungsgrenze in Anpassung an die übrige Erdgeschossnutzung als Ausnahme zugelassen werden.

Gleichermaßen unbestimmt und unzulässig sind die Überschreitungen, die von der festgesetzten Baugrenze als Ausnahme zugelassen werden können. Die rechtlichen, aber auch städtebaulichen Konsequenzen sind nicht absehbar, begründen überdies eine unzulässige Abweichungsmöglichkeit zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

**cc)**

Schließlich fehlt es dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan an einer unter entsprechenden Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB getroffenen Festsetzung, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, vgl. § 12a Abs. 3a BauGB. Kennzeichnend und zwingend für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (in Abgrenzung zum Angebotsbebauungsplan) ist, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Vorhaben, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind unzulässig. Ohne eine entsprechende Festsetzung ist ein Bebauungsplan

Bei der Festsetzung der Art der Nutzung ist die Gemeinde nicht an die Baugebietsvorschriften und deren Nutzungsbegriffe gebunden. § 1 Abs. 3 BauNVO stellt deshalb klar, dass die Vorschriften über „besondere Festsetzungen nach den Absätzen 4 bis 10 keine Anwendung finden“. Die Gemeinde kann „die Art der baulichen Nutzung über die Möglichkeiten hinaus, die § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO eröffnen, konkretisieren und zu diesem Zweck die Merkmale bestimmen, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen“ (BVerwG 28.2.2002 - 4 CN 5.01 - BauR 2002, 1348 = BRS 65 Nr. 67 = ZfBR 2002, 574; s. auch bereits den 2. LS 7.9.1984 - 4 N 3.84 - BauR 1985, 173 = BRS 42 Nr. 55 = DÖV 1985, 239 und Begr. hierzu BRS S. 147: eine über Abs. 4 ff. „hinausgehende Flexibilität der Planung“; bestätigt 20.5.2003 - 4 BN 57.02 - BRS 66 Nr. 221 [S. 947] = NVwZ 2003, 1259 = ZfBR 2003, 692, 694 I. Sp.; Stock in K/R/S 2. Aufl. 2003 § 11 Rn. 16).

Die Zulässigkeit der Konkretisierung der Festsetzungen der Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung innerhalb eines Sondergebietes geht weit. Aus dem Charakter des Bebauungsplans als Rechtsvorschrift folgt keine Begrenzung; Maßnahmengesetze sind zulässig. Sie ist jedoch nicht unbegrenzt. Das BVerwG (7.9.1984 - 4 N 3.84 - Fdst. Rn. 36 [BRS S. 148]) führt aus: Auch bei einem Sondergebiet dürfe die Bestimmung der „Art der Nutzung“ nicht so konkret werden, dass „eine individuelle Nutzung festgeschrieben“ werde; die „Festsetzung der ‚Art der Nutzung‘ setzt begriffsnotwendig ein bestimmtes Maß an Generalisierung voraus“, wie es wörtlich weiter heißt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausweislich der Ziff. 1.3.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans möglich. In der Fassung zur erneuten Offenlage wird auf diese Festsetzung in Abstimmung mit dem Vorhabenträger verzichtet.

**Auf Grund dieser Anpassungen soll eine erneute eingeschränkte Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB erfolgen.**

**cc)**

Die Alternativen des § 12 Abs. 3a BauGB besteht zunächst darin, dass die Gemeinde die Möglichkeit hat, ebenso wie bei der normalen Angebotsbebauungsplanung die bauplanungsrechtlich zulässige Nutzung durch Festsetzung eines der in der BauNVO vorgesehenen Baugebiete zu regeln. Macht die Gemeinde von dieser Möglichkeit Gebrauch, steht ihr ebenso wie im Rahmen der „normalen“ Angebotsbebauungsplanung kein Festsetzungserfindungsrecht zu; sie ist vielmehr den auch für die normale Angebotsbebauungsplanung geltenden Vorschriften

kein vorhabenbezogener, sondern ein „normaler“ Bebauungsplan, für dessen Aufstellung teilweise andere Voraussetzungen gelten.

der BauNVO bzw. der PlanzV strikt unterworfen. Daneben hat die Gemeinde aber auch die Möglichkeit, die im Bereich des VEP zur Realisierung des Vorhabens bauplanungsrechtlich zulässige Nutzung „auf sonstige Weise“ allg. festzusetzen; macht die Gemeinde von dieser Möglichkeit Gebrauch, ist sie entsprechend § 12 Abs. 3 Satz 2 1. Hs. BauGB nicht an die Festsetzungen nach § 9 bzw. der auf-grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden, kann also insbes. von dem ansonsten nicht bestehenden Festsetzungserfindungsrecht Gebrauch machen. Definiert die Gemeinde etwa die bauplanungsrechtlich zulässige Nutzung nicht durch Festsetzung eines Baugebiets auf-grund der BauNVO, beschreibt allerdings „auf sonstige Weise allgemein“ die zulässige Nutzung so, dass die Art der baulichen Nutzung einem in der BauNVO festgelegten Baugebiet entspricht, wird in Wahrheit von einem Festsetzungserfindungsrecht kein Gebrauch gemacht, weil das tatsächliche Planungsziel auf die Festsetzung eines Baugebiets der BauNVO gerichtet ist (Brügelmann/Bank, 122. EL April 2022, BauGB § 12 Rn. 204). Das Erfordernis der ausdrücklichen Festsetzung, dass im Rahmen der allgemeinen festgesetzten Nutzungen nur diejenigen konkreten Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, besteht mithin nur dann, wenn die Festsetzungen den vorgegebenen Rahmen der Art der baulichen Nutzung des jeweiligen Baugebietes innerhalb der BauNVO überschreiten. Vorliegend wurde im Rahmen der Festsetzung eines Sondergebietes von den ausweislich des § 11 Abs. 2 BauNVO zulässigen Festsetzungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht. Eine Aufnahme einer unter entsprechenden Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB getroffenen Festsetzung bedarf es mithin nicht.

### **c) Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB)**

Eine Planung wie sie nach der ausgelegten Entwurfsfassung vorgesehen ist, verstößt zwingend gegen das Gebot gerechter Abwägung.

#### **aa)**

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt nicht stattfindet, es ist außerdem verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge hätte eingestellt werden müssen oder wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt bzw. wenn der Ausgleich zwischen diesen und den

### **c)**

**aa)** Unter der Ziff. aa) werden die Grundsätze des Gebotes der gerechten Abwägung erläutert. Diese werden zur Kenntnis genommen.

von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungsgebot genügt, wenn sich die zur Planung berufene Kommune im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belanges entscheidet. Die darin liegende Gewichtung der von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange ist ein wesentliches Element der planerischen Gestaltungsfreiheit. Die Überprüfung beschränkt sich im Rahmen des Abwägungsgebots auf die Frage, ob der Plangeber die abwägungserheblichen Gesichtspunkte rechtlich und tatsächlich zutreffend bestimmt hat und ob er auf der Grundlage derart ermittelten Abwägungsmaterials die aufgezeigten Grenzen der ihm obliegenden Gewichtung eingehalten hat,

*vgl. etwa BVerwG, Urteile vom 12.12.1969 - IV C 105.66 und vom 05.07.1974 - IV C 50.72 - jeweils juris.*

Die anhand dieser Rechtsgrundsätze vorzunehmende Prüfung führt zu dem Ergebnis, dass die Planung, wie sie sich nach den offengelegten Planunterlagen darstellt, dem Abwägungsgebot nicht genügen kann. Hierzu im Einzelnen:

Sie trägt zuvörderst den privaten Belangen der benachbarten Bauflächen unserer Mandantschaft nicht (hinreichend) Rechnung.

Dabei stellt gerade das Eigentum der von der Planung Betroffenen einen ganz zentralen Belang in der Abwägung dar. Es ist „selbstverständlich und in hervorgehobener Weise“ zu berücksichtigen. Einbezogen werden müssen dabei nicht nur die Interessen der unmittelbar im Geltungsbereich des Bauleitplans gelegenen Eigentümer; vielmehr vermittelt das Abwägungsgebot auch der Nachbarschaft des Plangebiets eigentumsrechtlichen Drittschutz gegenüber planbedingten Beeinträchtigungen, die in einem adäquat kausalen Zusammenhang mit der Planung stehen,

*vgl. Dirnberger, in: Spannowsky/Uechtritz, a.a.O., § 1, Rn. 156.*

Ausgehend hiervon gilt es wie folgt festzuhalten:

**(1)**  
Der massiv und vliergeschossig in Erscheinung tretende Baukörper für Hotel und Lebensmittelmarkt führt zu einer unzumutbaren Verschattung des Objektes unserer Mandantschaft. In

**(1)** Die für die Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes relevanten Planungsaspekte und Abwägungsbelange sind bekannt und wurden bereits im Vorhinein umfassend ermittelt und berücksichtigt.

der Rechtsprechung ist anerkannt, dass die planbedingt zu erwartende Verschattungswirkung ermittelt und abgewogen werden muss. Die Frage der Zumutbarkeit der Verschattung beantwortet sich nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalls im Wege einer wertenden Gesamtbetrachtung,

*vgl. etwa: OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 06.07.2012 - 2 C 27/11.NE = juris.*

Vorliegend hat die Stadt die planbedingt zu erwartende Verschattungswirkung bereits nicht ausreichend ermittelt, dementsprechend konnte (bzw. kann) sie folglich auch nicht mit dem ihr tatsächlich zukommenden Gewicht in Abwägung einstellen. Unabhängig davon, dass es sich bereits um einen Ermittlungsfehler handelt, der nach § 2 Abs 3 BauGB zur formellen Rechtswidrigkeit der Planung führt. Der dafür herangezogene Systemschnitt des Vorhabenträgers ist völlig unzureichend. Eine rechnerisch-prognostische Begutachtung, die den Ist-Zustand unter Berücksichtigung der Topographie, der vorhandenen Bebauung und der jahreszeitlich wechselnden Sonnenbahn der voraussichtlich zu verschiedenen Jahreszeiten eintretenden Verschattungsbelastung gegenüberstellt, wenn das Plangebiet plangemäß bebaut würde, fehlt. Insbesondere lässt der lediglich graphisch vollzogene Lichtnachweis die im Erdgeschoss des Fürstenhofes ansässigen Ladenlokale unberücksichtigt bzw. belegt, dass dort der 45 Grad Lichtfallwinkel nicht gewährleistet ist, obgleich selbstverständlich auch dort notwendige Fenster von Räumen, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, liegen. Es ist ersichtlich, dass der Lichtfall in den Aufenthaltsräumen im Bereich der Ladenlokale bei plangemäßer Bebauung desolat sein wird.

Aus dem Blickwinkel des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots ist die geplante grenznahe Bebauung mit einem derart massiven Gebäude aufgrund seiner „erdrückenden Wirkung“ schlichtweg nicht hinnehmbar. Die im Kontext mit der seinerzeitigen Entwicklung des Fürstenhofes abgestimmte Öffnung zum öffentlichen Raum - der Platz - wird zu einer Art „Hinterhof“; zwischen den Gebäuden entsteht eine uneinsichtige Nische. Dies wird gerade für die dort angesiedelten Ladenlokale, die auf die Präsentation ihres Angebots angewiesen sind, erheblich wirtschaftlich nachteilige Auswirkungen bis hin zu einer drohenden Insolvenz haben (zumal auch die An- und Abfahrt der Ladenlokale durch Lieferverkehr durch die Bebauung erheblich erschwert wird).

Bezogen auf die Verschattung eines benachbarten Gebäudes existieren keine abschließende rechtsverbindliche Regelung.

Letztlich gibt § 8 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vor, welche Abstandsflächen zu Grundstücksgrenzen einzuhalten sind. Die Abstandsvorschriften des § 8 LBauO verfolgen mehrere öffentliche und nachbarrechtliche Belange, die mit der Einhaltung freizuhaltenen Grundstücksflächen erreicht werden sollten. Neben den rein städtebaulichen Motiven treten Gründe der öffentlichen Sicherheit hinzu. Weiter sollen Abstandsflächen eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung in den Räumen der Gebäude und der Gebäude zueinander gewährleisten (vgl. Jeromin in: Jeromin Kommentar zur LBauO 3 8 Rn. 2). Die nach § 8 LBauO einzuhaltenen Abstandsflächen werden bei der vorliegenden Planung eingehalten.

Es gibt darüber hinaus keinen zwingenden Grund, größere Abstände vorzusehen. Zu beachten gilt es ferner, dass das Vorhaben bereits von sechs auf vier höchstmögliche Vollgeschosse reduziert wurde und sich in Folge dessen an der Höhe des Nachbargebäudes orientiert. Des Weiteren ist die Verortung des Gebäudes zu berücksichtigen. Das Vorhaben befindet sich in der Innenstadt. Der Umstand, dass es zu Verschattungen benachbarter Grundstücke und Gebäude in einer dicht bebauten Innenstadtlage kommt, insbesondere wenn diese in Richtung der Sonneneinwirkung gelegen sind, lässt sich nicht vermeiden.

Bezogen auf die Lage der Ladenlokale im Erdgeschoss des Fürstenhofes wurde bei der vorliegenden Planung ein besonderer Wert auf den Ein- bzw. Zugang zum neuen Lebensmittelmarkt gelegt. Dieser ist so platziert und ausgerichtet, dass die Kunden in Verbindung mit den zum Fürstenhof hin geplanten Glasfassaden die Ladenlokale weiterhin sehen und wahrnehmen. Derzeit sind die dortigen Ladenlokale zudem auf den bestehenden Parkplatz und nicht auf den Kurfürstenplatz ausgerichtet. Schließlich wird der neue Lebensmittelmarkt Kunden in diesen Bereich des Kurfürstenplatzes lenken, die gleichsam potenzielle Kunden für die Ladenlokale im Fürstenhof sein können. Somit ist zu erwarten, dass die Ladenlokale von dem Vorhaben profitieren können, statt dadurch benachteiligt zu werden. Die geäußerte Befürchtung, dass es zwischen dem neuen Cityhotel/Lebensmittelmarkt und dem Fürstenhof zu einem „Angstraum“ kommen könnte, ist unter Berücksichtigung der genannten Aspekte unbegründet.

Schließlich führt die Planung auch zu sogenannten Angsträumen zwischen dem Ladenlokal und dem Hotel und bedingt eine durch die Anordnung der Hotelzimmer ermöglichte direkte Einsichtnahme in die Wohnbereiche der angrenzenden Wohnungen

## (2)

Auch unter verkehrlichen Gesichtspunkten bestehen erhebliche Bedenken an dem Planvorhaben. Die verkehrliche Erschließung ist unzureichend; die plan- bedingte Verschärfung der Verkehrssituation insbesondere für die unmittelbar anliegende Nachbarschaft, und damit für unsere Mandantschaft, ist unzumutbar.

Die von dem Vorhabenträger in Auftrag gegebene Verkehrsuntersuchung ist nicht geeignet, eine vermeintliche Leistungsfähigkeit der äußeren Erschließung zu belegen. So legt das Gutachten etwa zugrunde, dass die Kunden des Lebensmittelmarktes nur zu 30 % mit dem PKW anfahren, was sich nicht zuletzt vor dem Hintergrund der nahen Innenstadtlage als unrealistisch erweist. Bei den angenommenen 959 Kunden pro Tag/Richtung würde bereits eine geringfügige Erhöhung des Anteils auf 50 % zu einem erheblichen Anstieg der Fahrten führen. Dieser Mangel wirkt sich erheblich auf die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes aus.

Auch in weiteren Punkten ist die gutachterliche Untersuchung mangelhaft. So wird hinsichtlich des Hotels nicht berücksichtigt, dass sich dort 2 à-la-carte Restaurants befinden, die auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen sollen (S. 11 Schallgutachten). Kunden, die im Restaurant essen gehen, weisen indes in verkehrstechnischer Hinsicht ein anders Verhalten auf, als Kunden des Hotels. Die Spitzenbelastungen sind willkürlich gewählt.

Die Annahme über die Richtungen der Zu- und Abfahrtsverkehre kann ferner jedenfalls für den Lkw-Verkehr nicht zutreffend sein, da die Anlieferung des Lebensmittelmarktes grundsätzlich aus Richtung Burgstraße zu erfolgen hat, da ansonsten ein Einfahren in die Anlieferung nicht möglich ist.

Es ist zudem davon auszugehen, dass viele Besucher den oberirdischen Kundenparkplatz (auch) nutzen werden, um den Einkauf mit einem Besuch der Innenstadt zu verbinden, da der hier bisher zur Verfügung stehende Parkraumwegfällt. Mit dem neuen Vorhaben wird daher ein Parksuchverkehr auf dem Kurfürstenplatz zu erwarten sein. Diese weiteren Fahrtbewegungen wurden hier ebenfalls nicht berücksichtigt. Die aktuelle und künftig zu erwartende Abfahrtsituation vom Kurfürstenplatz

Ferner sorgt die Gestaltung des Vorhabengebäudes für eine Verringerung der Verschattung des benachbarten Fürstenhofes. Durch die entsprechenden Abstände und Rücksprünge der oberen Geschosse, die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes mittels gestaffelter Baugrenzen verbindlich festgesetzt sind, werden für die Belichtung relevante Aufenthaltsräume des Fürstenhofes bei einer Sonneneinstrahlung von steiler als 45 Grad durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die DIN 5034-1:2011-07 enthält Empfehlungen für die Besonnungsdauer von Wohn- und Aufenthaltsräumen. Demnach sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nahtgleiche 4 Stunden betragen. Dieser Grundsatz wurde von dem OVG Berlin auf zwei Stunden minimiert. Auch der Einfallswinkel von 45 Grad war früher in der Rechtsprechung als Richtschnur zitiert. Diese Rechtsprechung weicht sich in jüngerer Vergangenheit mehr und mehr auf, wonach auch geringere Lichteinfallwinkel zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichen. Das Vorhaben hält die Vorgaben der restriktiveren Rechtsprechung ein, sodass eine Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet ist.

(2) Aus der Stellungnahme wird nicht ersichtlich, aus welcher Quelle der Petent eine Erhöhung des Anteils der Kundenzufahrten mittels PKW auf 50 % nimmt. Es handelt sich um eine pauschale Annahme, die gutachterlich nicht belegbar ist. Es besteht kein Anlass von der Unrichtigkeit des dem Gutachten zugrundeliegenden Sachverhaltes auszugehen. In dem eingeholten Verkehrsgutachten wurde, um sicherzustellen, dass das zukünftige Verkehrsaufkommen über den geplanten Knotenpunkt abgewickelt werden kann, eine allgemeine Verkehrserhöhung um 3,3 % zugrunde gelegt.

In der vorliegenden Einwendung wurde der Umstand unberücksichtigt gelassen, dass das Parkaufkommen nicht einzig von dem oberirdisch geplanten Parkplatz aufgenommen werden muss, sondern ebenfalls die geplante Tiefgarage zur Verfügung steht. Dies insbesondere für diejenigen Parkvorgänge, welche in Verbindung mit der Nutzung des Hotels und der Restaurants stehen.

Ferner ist die geplante Anlieferungssituation gutachterlich überprüft worden und im Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs untersucht worden. Die Ergebnisse dieser umfangreichen Begutachtung sind in der vorliegenden Planung umgesetzt worden. So verpflichtet sich der Vorhabenträger dafür Sorge zu tragen, dass der Lebensmittelmarkt maximal mit 3-achsigen

in Richtung Kurfürstenstraße wurde offenbar nicht bedacht. Die Stellplätze sind aktuell schon zu Spitzenzeiten gut ausgelastet. Schon heute kommt es hier zu Stoßzeiten zu erheblichen Rückstaus. Die Situation wird sich insbesondere für Kurzparker extrem verschärfen.

Die angedachte Rückwärtsanlieferung von Hotel und/oder Lebensmittelmarkt wird in dieser Form ferner nicht umsetzbar sein. Durch das notwendige Überfahren von Gegenfahrbahn und Gehweg wird es zu erheblichen Gefahrensituationen kommen, zumal die „Schwenkwege“ in den Planzeichnungen kaum realistisch sind. Die Verkehrslage für LKW und Busse ist an dieser Stelle schon jetzt angespannt.

Ein zusätzlicher Gefahrenpunkt entsteht zudem dadurch, dass durch den angedachten Lebensmittelmarkt mit zusätzlichem Fußgängerverkehr zu rechnen ist, die Ausfahrt vom Fürstenhof auf die Kurfürstenstraße aber zugleich durch das „Deutsche Rote Kreuz“ als „Alarm-Ausfahrt“ für schnelle Einsätze genutzt wird.

Schließlich ist auch nicht ersichtlich, dass die Tiefgaragenzufahrt in der vorgesehenen Form umgesetzt werden kann. Im Bereich zwischen der Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land und der Kurfürstenstraße 4 ist nicht ausreichend Platz vorhanden, um die im Verkehrskonzept dargestellte Linksabbiegespur zu errichten. Zudem befindet sich auf der Kurfürstenstraße eine Insel, welche das Ausfahren aus der Tiefgarage nach links in Richtung Autobahn verhindert. Die Tiefgaragenzufahrt ist zudem unzweckmäßig, da der Verkehr hier mit dem gegenläufigen Verkehr auf einer Spur abgewickelt werden soll. Um dies zu vermeiden, werden die Kunden versuchen, auf dem oberirdischen Parkplatz zu parken und dann vermehrt ihre Einkaufswägen über die Hauptzufahrt des Parkplatzes zu schieben, die aber auch als Zufahrt für den Fürstenhof und die anderen hier befindlichen Gebäude dient. Ebenso das Rote Kreuz sowie die Arztpraxen im Fürstenhof sind über diese erschlossen. Auch hierdurch entsteht eine gefährliche Situation.

### (3)

Die vorstehenden Mängel des Verkehrsgutachtens begründen zwangsläufig Mängel der schalltechnischen Prognose, der die Verkehrsuntersuchung zugrunde liegt.

Die durch die geplante Nutzung bedingten Immissionen auf die Nachbarschaft wurden zudem nur unzureichend ermittelt.

Fahrzeugen/Lkw beliefert werden und die Anlieferungsvorgänge von einem Einweiser begleitet werden müssen. Durch diese Maßnahmen wird insbesondere das Risiko durch ein Rückstoßen über den öffentlichen Gehweg an die Verlade-rampe heran minimiert. Der Einweiser übernimmt die Aufgabe der Umgebungssicherung indem er den Fahrer auf potenzielle Gefahren, Fußgänger und Radfahrer aufmerksam macht und mithin insbesondere auch die vorhandenen Fußgänger auf den Rangiervorgang aktiv aufmerksam machen kann. Durch die Anwesenheit des Einweisers sowie den Einsatz 3-achsiger Fahrzeuge kann das Risiko bestmöglich minimiert werden. Des Weiteren wurde in dem derzeitigen Planentwurf vorgesehen die Gebäudeecke des Erdgeschosses anzuwinkeln, sodass ein rückwärts gerichtetes Rangieren deutlich vereinfacht wird. Die Umsetzung wird durch die eingezeichnete Baugrenze durchgesetzt,

Zudem ist die geplante Tiefgaragenzufahrt örtlich umsetzbar. Der Einwand, der vorhandene Platz sei nicht ausreichend, wird durch die zugrundeliegenden Planungen widerlegt. Des Weiteren wird eine entsprechende Signalsteuerung umgesetzt, um den Gegenverkehr von ein- und ausfahrenden Fahrzeugen in und aus der Tiefgarage zu regeln. Die Signalsteuerung trägt dafür Sorge, dass ausfahrende Fahrzeuge die Rampe und somit die Zufahrt zur Tiefgarage nicht blockieren können und es in Folge dessen zu einem Rückstau auf der Kurfürstenstraße kommt. Die Verkehrsqualität der Kurfürstenstraße, welche mit „sehr gut“ bewertet wurde, kann somit auch mit der zugrundeliegenden Planung gewahrt werden. Ferner weist die Zufahrt zu Tiefgarage eine befriedigende Verkehrsqualität auf.

Für die Anwohner des Kurfürstenhofes ändert sich die Situation der verkehrlichen Erschließung indes nicht. Die Kurfürstenstraße weist auch im Prognose-Planfall 2030 eine sehr gute Verkehrsqualität auf.

(3) Aufgrund der vorstehenden Ausführungen zur Leistungsfähigkeit des Verkehrsgutachtens, kann nicht pauschal auf eine Unrichtigkeit oder die Zugrundelegung eines unrichtigen Sachverhalts innerhalb der schalltechnischen Immissionsprognose geschlossen werden.

Das Schallgutachten ist insoweit nicht kongruent mit dem Verkehrsgutachten, da bei ersterem von 2 Lkw- Anlieferungen für den Verbrauchermarkt und 2 für das Hotelgebäude (S. 8) gerechnet wird. Im Verkehrsgutachten wird indes von 2 Anlieferungen pro Richtung für den Lebensmittelmarkt und 6 pro Richtung für das Hotel ausgegangen (S. 4).

Das Schallgutachten legt für die Berechnung des Beurteilungspegels für Straßen noch die RLS 90 zugrunde. Nach § 3 Abs. 1 der 16. BImSchV ist jedoch der Beurteilungspegel für Straßen nach Abschnitt 3 in Verbindung mit Abschnitt 1 der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 2019 - RLS-19 (VkBl. 2019, Heft 20, lfd. Nr. 139, S. 698) zu berechnen. Dies führt regelmäßig zu höheren Beurteilungspegeln.

Im Ergebnis stellt das Lärmgutachten erhebliche Lärmbelastungen im Plangebiet fest. Allein durch den Verkehrslärm werden an der straßenzugewandten Seite tags Beurteilungspegel bis zu 70 dB(A) erreicht (Anlage 2).

Insoweit ist darauf hinzuweisen, dass nach der Rechtsprechung des BVerwG die Bildung eines Summenpegels dann geboten sein kann, wenn der neue oder der zu ändernde Verkehrsweg zusammen mit vorhandenen Vorbelastungen anderer Verkehrswege insgesamt zu einer Lärmbelastung führt, die mit Gesundheitsgefahren oder einem Eingriff in die Substanz des Eigentums verbunden ist. Der Senat hat die bisher geltende „enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle“ in einer vergleichsweise aktuellen Entscheidung auf 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts in allgemeinen Wohngebieten herabgesenkt,

*BVerwG, Beschluss vom 25.04.2018 - 9 A 16.16, ZUR 2018, 623 Rn. 87.*

Das BVerwG stellt hier insbesondere darauf ab, dass die in Nr. 37.1 der Richtlinie für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (VkBl. 1997, 434) - VLärmSchR 97 - enthaltenen Richtwerte, an denen sich die vorgenannte Rechtsprechung zur grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle teilweise ausdrücklich orientiert hat, im Zusammenhang mit dem Bundeshaushalt 2010 um 3 dB(A) abgesenkt worden sind. Es stellt sich die Frage, ob im Hinblick auf den hier in Rede stehenden Gesundheitsschutz eine Herabsenkung der Zumutbarkeitsschwelle nicht auch für Mischgebiete geboten ist, in dem Wohnen allgemein zulässig ist.

Eine fehlende Kongruenz zwischen dem Verkehrsgutachten und der schalltechnischen Immissionsprognose kann vorliegend nicht mit Erfolg gegen die Planung eingewandt werden. Der Umstand, dass das Verkehrsgutachten von einer höheren Anzahl von Anlieferungen ausgeht und für diesen Fall eine Leistungsfähigkeit des Straßenverkehrs und mindestens eine befriedigende Verkehrsqualität der Tiefgaragen Zufahrt und eine sehr gute Qualität der Kurfürstenstraße zum Ergebnis hat, spricht eher für, als gegen das Vorhaben. Es ist nicht erforderlich, dass beide Gutachten von den identischen Ausgangswerten ausgehen, da jedes Gutachten für sich genommen die Parameter für die Situation festzulegen vermag. So ergibt sich selbstverständlich aus der Berücksichtigung der beiden Gutachten, dass die Vorgaben desjenigen Gutachtens der Planung zu Grunde zu legen sind, welche enger sind bzw. der Planung die begrenzteren Auflagen machen. Dies ist vorliegend auch geschehen.

Unstreitig stellt die schalltechnische Immissionsprognose erhebliche Lärmbelastungen für das Gebiet fest. So werden im vorderen, zur Straße hingewandten Bereich des Vorhabengeländes Außenlärmpegel zur Tageszeit von 68 dB(A) gemessen. Zu berücksichtigen gilt es jedoch, dass vorliegend die Vorgaben eines MK-Gebietes einzuhalten sind. Mithin werden die gebietsbezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 an der Kurfürstenstraße nur um 3 dB(A) tags und 5 dB(A) nachts überschritten. Im Folgenden wurden die Möglichkeiten der Reduzierung der Schallimmissionen rund um das Vorhaben geprüft. Im Ergebnis sind aktive Schallschutzmaßnahmen und die Festsetzung von Bebauung freizuhaltender Schutzflächen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und räumlichen Verhältnisse nicht realisierbar. Mithin wurde seitens des Gutachters die Ergreifung passiver Schallschutzmaßnahmen für die Umsetzung des Vorhabens angeraten. Dieser Empfehlung ist die Stadt gefolgt, indem sie Maßnahmen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gem. § 9 Abs. 24 BauGB festgesetzt hat. Demnach sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ zwingend einzuhalten. Ferner wurden Festsetzungen für die Belüftung von Schlafräumen getroffen, welche trotz der Maßnahmen zum Schallschutz eine ausreichende Be- und Entlüftung der Beherbergungszimmer gewährleisten.

Mithin können durch die festgesetzten Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Dies kann vorliegend jedoch dahinstehen, da hier Beurteilungspegel von bis zu 72 dB(A) erreicht werden. Zwar findet auch eine Gesamtbetrachtung von Gewerbe und Verkehr statt (Anlage 4), für die Umgebungsbebauung werden entsprechende Pegel jedoch nicht ermittelt. Vielmehr findet dort nur eine Betrachtung nach der TA Lärm statt (Anlage 6 und 7). Es wäre jedoch zwingend auch für die IP 1 - 4 eine Gesamtbetrachtung vorzusehen und entsprechende Maßnahmen zum Schallschutz geboten gewesen.

**(4)**

Darüber hinaus wird sich die Parkplatzsituation in der Wittlicher Oberstadt - gerade auch für die vorgenannten Ladenlokale des Fürstenhofes – erheblich nachteilig verändern, fällt doch mit dem Planvorhaben auf der einen Seite ein Großteil der öffentlichen Stellplätze weg und wird auf der anderen Seite durch das Vorhaben selbst ein zusätzlicher Stellplatzbedarf erzeugt. Es ist nicht davon auszugehen, dass der gesamte Quellverkehr allein durch die Tiefgarage kompensiert werden kann. Insoweit gilt es hier auch den Besucherverkehr der Verbandsgemeinde Wittlich-Land zu berücksichtigen.

**(5)**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit seiner massiven Bebauung beeinträchtigen das Erscheinungsbild der Wohnungseigentumsanlage Fürstenhof, die sich durch eine besondere „Flügel“-Bauweise auszeichnet und für die in der seinerzeitigen Bauleitplanung eine Sichtachse aus dem öffentlichen Raum ausdrücklich gefordert wurde.

**cc)**

Auch hinsichtlich des Artenschutzes stellt sich die Planung nach gegenwärtigem Planstand als abwägungsfehlerhaft dar.

Die Artenschutzprüfung hat die Fledermäuse nicht erfasst, sondern geht im Sinne einer Worst-Case-Annahme von dem Vorhandensein von Lebensstätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG der Zwergfledermaus als gebäudebewohnende Art aus,

*Büro für Landschaftsökologie, Artenschutzrechtliche Vorprüfung, 2021, S. 15.*

Die in der Artenschutzprüfung diesbezüglich festgelegte Maßnahme zum Schutz der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), die Untersuchungs-

Des Weiteren wurden ausweislich des Gutachtens die von dem Vorhaben ausgehenden Lärmimmissionen ermittelt und bewertet. Den Berechnungsergebnissen kann entnommen werden, dass im Bereich der nächstliegenden schutzwürdigen Nutzungen die nach der TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte sowohl während des Tag- als auch während des Nachtzeitraumes deutlich unterschritten werden. Die Unterschreitung beträgt in allen Bereichen mindestens 6 db(A), sodass das Irrelevanzkriterium der TA-Lärm erfüllt wird. Nach Nr. 3.2.1. der TA-Lärm darf die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage auch bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Das ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

**(4)** Unstreitig entfällt der oberirdische Parkplatz. Dieser Verlust wird jedoch durch die festgesetzte Parkraumfläche „VBZ 1“ sowie die Tiefgaragenstellplätze kompensiert. Des Weiteren bleibt der süd-östlich des Geltungsbereiches gelegene Parkraum erhalten.

**(5)** Eine Bebauung im Wege der Innenentwicklung, Nachverdichtung und dem schonenden Umgang mit Außenbereichsflächen in der unmittelbaren Nachbarschaft ist insbesondere in der Innenstadtlage durchaus üblich. Ein Anspruch auf freizuhalten Flächen in der Umgebung eines bereit bestehenden Gebäudes besteht nicht. Die Bebauung der Innenstadt versteht sich als allgemeines Lebensrisiko der umliegenden Anlieger.

**cc)** Grundsätzlich gilt es nach § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz (Nestschutz), die Belange des Artenschutzes zu beachten, ohne dass dazu spezielle bauleitplanerische Festsetzungen getroffen werden. Die Untersuchungen zum Artenschutz im Rahmen der Bauleitplanung dienen letztlich dazu, gutachterlich zu prüfen und zu bewerten, ob artenschutzrechtliche Belange dem geplanten Vorhaben so entgegenstehen, dass dieses nicht realisiert werden kann. Dazu ist es nicht zwangsläufig erforderlich, umfangreiche Erhebungen durchzuführen. Es steht in der Fachkompetenz des Gutachters, zu beurteilen, ob es geboten ist, mit entsprechenden Erhebungen das Vorkommen geschützter Arten zu bestätigen bzw. auszuschließen oder es für die jeweilige Planung angemessen ist, präventiv Maßnahmen einzuplanen, die Ersatz für potenzielle Lebensräume/Vorkommen geschützter Arten

und Ausgleichspflicht beim Gebäudeabriss oder -umbau, wird jedoch im Bebauungsplan nicht festgesetzt, sondern ist lediglich als rechtlich unverbindlicher Hinweis (Nr. 3.13) aufgenommen worden.

Wenn die Planung mangels einer Fledermauserfassung von einem Vorkommen der Art ausgeht, dann muss sie den damit einhergehenden Konflikt im Bebauungsplan lösen. Im Hinblick auf die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude lässt sich die erforderliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die sich nicht nur auf Flächen, sondern ausdrücklich auch auf Maßnahmen für den Naturschutz bezieht, kartografisch klar verorten.

Der Abwägungsfehler wird offensichtlich bei einem Abgleich zwischen Planbegründung und Artenschutzprüfung. Das in der Artenschutzprüfung angenommene Vorkommen der Zwergfledermaus wird im Abschnitt „FLEDERMAUSE UND WEITERE SÄUGETIERE“ der Planbegründung nicht wiedergegeben, sondern Quartiermöglichkeiten ausgeschlossen,

*Planungsbüro Dittrich, Begründung vom 02.12.2021, S. 23.*

**dd)**

Auch im Hinblick auf die Eingriffe in Natur und Landschaft erweist sich die Planung als ermittlungs- und in der Folge zugleich als abwägungsfehlerhaft. In der Abwägung kommt dem Belang des Naturschutzes objektiv ein hohes Gewicht zu, wie sich nicht nur aus Art. 20a GG, sondern auch aus der Planungsleitlinie der Garantie einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB) ergibt.

§ 13a BauGB befreit zwar in verfahrensrechtlicher Hinsicht von der Erstellung eines Umweltberichts, nicht jedoch in materieller Hinsicht von der Ermittlung der abwägungserheblichen Belange, wozu gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB der Naturschutz zählt.

Vor diesem Hintergrund geht die Planbegründung zunächst richtigerweise davon aus, dass trotz des Verzichtkönnens auf einen Umweltbericht die berührten Umweltbelange ermittelt und bewertet werden müssen,

*Planungsbüro Dittrich, Begründung vom 02.12.2021, S. 22.*

Fälschlicherweise wird jedoch von keinem Eingriff in Natur und Landschaft ausgegangen,

*Planungsbüro Dittrich, Begründung vom 02.12.2021, S. 22: „Es werden im Übrigen*

schaffen. Wo diese Maßnahmen platziert sein können, kann abschließend im Durchführungsvertrag und in der Baugenehmigung bestimmt werden. Entscheidend für die Bauleitplanung ist letztlich, dass die Anforderungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz erfüllt werden. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dieses in Frage zu stellen.

**dd)**

Bezogen auf die Bewertung der durch das Vorhaben bzw. die vorliegende Bauleitplanung möglichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist nicht der derzeitige Zustand alleine ausschlaggebend, sondern die derzeitige planungsrechtliche Situation, die durch die Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überplant und ersetzt wird. Der derzeit rechtswirksame Bebauungsplan W-73-00 „Rathausneubau“ aus dem Jahre 2010 sieht für den Standort des Cityhotels ein Sondergebiet und somit bereits eine massivere bauliche Nutzung als der bestehende Parkplatz vor. Statt des nunmehr geplanten Cityhotels sollte ein Parkdeck mit Tiefgarage entstehen. Insofern sind die Auswirkungen durch das Cityhotel in den Vergleich zu dieser vormaligen Planung zu setzen. Aber auch im Vergleich zum derzeit vorhandenen Parkplatz, der den Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fast vollständig einnimmt, sind keine relevanten Lebensraumverluste für Pflanzen und Tiere zu erwarten. Die Lebensraumbedingungen für Pflanzen und Tiere können sich sogar durch die verbindlich festgesetzte Dachbegrünung verbessern.

Aus der Beteiligung der Fachbehörden ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass Umweltbelange nicht angemessen berücksichtigt wurden

*auch keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Planungsrechts verursacht.“*

Zwar gestattet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft. Gleichwohl müssen Vermeidung und Ausgleich ermittelt werden, da die Erheblichkeit des Eingriffs gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einfließen muss.

Hinsichtlich des Eingriffstatbestandes verweist das Baurecht in § 1a Abs. 3 BauGB auf das Naturschutzrecht („Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz“). Dieses geht in § 14 Abs. 1 BNatSchG von einem Eingriff aus, wenn sich die Gestalt oder Nutzung einer Grundfläche ändert. Das ist bei dem vorliegenden Bebauungsplan, der die Parkfläche in eine Grundfläche mit Hotel und Lebensmittelmarkt verändern will, gegeben.

Wie sich aus dem Gesetzeswortlaut ergibt („erheblich beeinträchtigen können“), geht es nicht - wie in der Planbegründung angegeben - um erhebliche Beeinträchtigungen, sondern potentiell erhebliche Beeinträchtigungen. Sowohl für die Frage, ob eine Beeinträchtigung der Schutzgüter (Naturhaushalt, Landschaftsbild) vorliegt, als auch für die Entscheidung, ob diese Beeinträchtigung erheblich ist, muss eine Bewertung durchgeführt werden, die im Übrigen auch die Grundlage für die Umsetzung des Vermeidungsgebots und die Abwägungsentscheidung bildet. Eine solche Bewertung enthalten jedoch weder die offengelegten Fachbeiträge noch die Planbegründung.

Es ist in sich widersprüchlich einerseits das Vorliegen eines Eingriffs zu verneinen, aber andererseits - wie im offengelegten Entwurf - mehrere Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit überlagernden Anpflanzungsvorgaben nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festzusetzen. Die Bepflanzungsvorgaben („Hochstamm“) haben eine eindeutige ökologische Zielrichtung.

In geradezu offensichtlicher Weise liegt damit ein Abwägungsfehler vor.

### **III. Schlussbemerkungen**

Wir haben Sie aufzufordern, die vorstehenden rechtlichen Einwendungen gegen den Bebauungsplan nach gegenwärtigem Planstand zu berücksichtigen und die Planung entsprechend zu korrigieren. Dabei weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass unsere Mandantin, die für die Belange des Fürstenhofs, seiner Mieter und Nutzer zugleich aber auch seiner städtebaulichen Wirkung einsteht, nicht grundsätzlich gegen jede Art der Planung und Nutzung der Flächen ist. Allerdings muss es sich um eine nach

und die vorliegende Bauleitplanung den Anforderungen an ein Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht gerecht werden könnten.

Ferner kann alleinig aus dem Umstand, dass der Bebauungsplan eine öffentliche und eine private Grünfläche festsetzt, nicht geschlossen werden, dass diese eine Ausgleichsfläche für einen Eingriff in die Natur und Landschaft darstellt. Sofern es beabsichtigt oder erforderlich gewesen wäre, eine Ausgleichsfläche festzusetzen, wäre dies erfolgt.

Es gibt somit keine zwingenden Gründe dafür, das Verfahren nicht fortzuführen bzw. nicht mit dem Satzungsbeschluss und der anschließenden Bekanntmachung abzuschließen.

den gesetzlichen Vorgaben entwickelte, sinnvolle und für die Umgebung verträgliche Planung handeln, die wir nach gegenwärtigem Planstand nicht gewährleistet sehen. Einer Abstimmung mit dem Vorhabenträger und der Stadt steht unsere Mandantin aufgeschlossen gegenüber.

**Beschlussempfehlung 7:**

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.

**B** (Schreiben vom 28.02.2022)

In vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass uns

Zur Kenntnis

(1) Herr Jürgen Braun, Zum Bürgerwehr 18, 54516 Wittlich, und Herr Michael Braun, Feldstraße 2b, 54518 Platten, sowie

(2) die Hotel Vulcano Lindenhof GmbH & Co. KG, Am Mundwald 5, 54516 Wittlich, vertreten durch die Michael Braun GmbH, diese vertreten durch den Geschäftsführer Michael Braun, sowie

(3) die Hotel Lindenhof Grundstücksbesitzgesellschaft GbR, Jürgen und Michael Braun, Hasenmühlenweg 26, 54516 Wittlich, mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben.

Auf uns lautende Vollmachten reichen wir auf Anforderung gerne nach und versichern bis dahin anwaltlich ordnungsgemäße Bevollmächtigung.

Herr Michael Braun und Herr Jürgen Braun sind u.a. Eigentümer der Grundstücke, Gemarkung Wittlich, Flur 53, Flurstück-Nr. 17, 18, 19, und 20 auf denen das Hotel Lindenhof errichtet ist und betrieben wird. Betreiber des Hotels Lindenhof, ist die Hotel Vulcano Lindenhof GmbH & Co. KG, Am Mundwald 5, 54516 Wittlich, vertreten durch die Michael Braun GmbH, diese vertreten durch den Geschäftsführer Michael Braun.

Die Verwirklichung des Planentwurfs wird zu Eigentumsbeeinträchtigen und erheblichen Eingriffen in den eingerichteten und ausgeübten Hotelbetrieb, verbunden mit einer Existenzgefährdung unserer Mandanten, führen; diese Belange sind u.a. in der bisherigen Ab-

wägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB völlig unberücksichtigt geblieben, jedenfalls bisher nicht abwägungsfehlerfrei gewürdigt worden.

## I.

Namens und im Auftrag unserer Mandanten nehmen wir im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum *vorhabenbezogenen Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“* wie nachstehend Stellung und erheben folgende Bedenken:

### 1. Formeller und beachtliche Rechtsfehler:

Der Inhalt der „Ortsüblichen Bekanntmachung“ ist im Internet nicht (durchgehend) veröffentlicht. Gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

#### a)

Die öffentliche Bekanntmachung zum *vorhabenbezogenen Bebauungsplan W-94-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“* zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist weder auf der Internetseite der Stadt Wittlich noch in einem zentralen Internetportal des Landes zugänglich. Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen hat mit Urteil vom 25.06.2019 - 10 D 88/16.NE - judiziert, dass ein beachtlicher formeller Mangel des Bebauungsplanes vorliegt, wenn die nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB in das Internet eingestellte Veröffentlichung von dem Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abweicht. Hier liegt der beachtliche formelle Mangel sogar noch in verschärfter Form vor, weil schon gar nicht gemäß den Vorgaben nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB inhaltlich die öffentliche Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB **in das Internet eingestellt und über ein zentrales Landesportal zugleich zugänglich gemacht wurde**. Schon aus diesem Grunde wäre der Bebauungsplan unwirksam. Daher muss zwingend u.a. die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wiederholt werden.

Dass die Vorgaben nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB nicht eingehalten wurden, wird durch die **beigefügten Screenshots (Anlage MMV 1)** belegt und kann in einem künftigen Normenkontrollverfahren auch durch Zeugen unter Beweis gestellt werden. An mehreren Tagen wurde vergeblich versucht, die öffentliche

#### 1.

##### a.

Die Einwendung kann nicht durchgreifen, da die Unterlagen zu dem in Rede stehenden Bebauungsplan über die Zeit der öffentlichen Auslegung hinweg durchgängig einsehbar waren. Die Homepage wurde am 21.02.2022 wie geplant um 10:00 Uhr relaunched. Die Umstellung dauerte ungefähr 2 Stunden. In dieser Zeit war die Homepage nicht erreichbar. Ab ca. 12:00 Uhr konnte die Seite wieder wie gewohnt erreicht werden. Hierbei handelt es sich jedoch um einen im Rahmen der Aufrechterhaltung der Informationstechnik und Erreichbarkeit regelmäßig auftretenden Vorgang.

In der öffentlichen Bekanntmachung ist die Adresse <https://www.wittlich.de/leben-und-wohnen/bauen-und-umwelt/bauleitplaene.html> angegeben worden.

Von dort aus können die Bauleitpläne der Stadt Wittlich eingesehen werden. Dieser Link funktioniert nach wie vor. In dem Schreiben der Einwendenden wurde ein anderer Link zitiert. Dieser war ausweislich der Bekanntmachung nicht zur Einsichtnahme vorgesehen. Es ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung lediglich dafür Rechnung zu tragen, dass die Unterlagen auf den hierfür kommunizierten Internetseiten einsehbar sind. Diese Einsichtnahmemöglichkeit war vorliegend gegeben.

Die seitens der Petenten bemängelte Unerreichbarkeit am 24. und 25.02. kann mithin seitens der Verwaltung nicht bestätigt werden. Die für die öffentliche Auslegung vorbereiteten und angegebenen Adressen waren erreichbar. Der Umstand, dass die Petenten eine nicht für die öffentliche Auslegung kommunizierte Seite aufgerufen haben, kann der Stadt Wittlich nicht zur Last gelegt werden. Eine Einstellung der Unterlagen in das Geoportal RLP ist weder erforderlich, noch geboten.

Bekanntmachung auf der Internetseite der Stadt Wittlich oder einem zentralen Internetportal des Landes zu finden, was vergeblich war. Auf die Bekanntmachung war während der Auslegungsfrist jedenfalls nicht durchgehend zuzugreifen, z.B. am 05.02.2022 und 06.02.2022 als auch am 23., 24. und 25.02.2022 konnte auf einen Bekanntmachungstext im Internet, mit den Inhalten die gesetzlich vorgeschrieben sind, nicht zugegriffen werden.

Die Veröffentlichung im Internet nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB hat aber die gleiche Funktion wie die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB. Nur in der öffentlichen Bekanntmachung, die im Internet nicht zugänglich war, war die Auslegungsfrist bestimmt. Die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB ist schon formell beachtlich fehlerhaft. Nach § 4a Abs. 4 Satz 2 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet einzustellen.

Die Veröffentlichung im Internet tritt selbstständig neben die ortsübliche Bekanntmachung und die Auslegung der Unterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Neufassung der Beteiligungsvorschriften durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (*BGBI. I S. 1057*) bedingt eine weitere erhebliche Verschärfung der Publizitätserfordernisse im Rahmen der Bauleitplanung.

Ein Verstoß bei der Anwendung des § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB ist nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB grundsätzlich beachtlich. Unbeachtlich ist nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe e BauGB nur die fehlende Zugänglichkeit des Inhalts der Bekanntmachung und der auszulegenden Unterlagen über das zentrale Internetportal des Landes.

Den Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung, zu dem auch die darin bestimmte Dauer der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gehört, hat die Stadt Wittlich nicht in das Internet eingestellt. Nach der Konzeption des § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB kommt der Veröffentlichung im Internet die gleiche Funktion zu wie der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB. Sie läuft parallel dazu ab. Folglich muss während der gesamten Auslegungszeit über das Internet auf die maßgeblichen Informationen zugegriffen und das Online-Beteiligungsverfahren genutzt werden können.

*Vgl. Decker, Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung im Bauleitplanverfahren über das Internet nach dem neuen § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB, in: ZfBR 2018, 325 (327).*

Die ÖB erfolgte am 15.01.2022 in der Wittlicher Rundschau. Zusätzlich erfolgte eine ÖB auf der Internetseite der Stadt Wittlich. Nach dem Kommentar des § 27 GemO Nr. 9 muss bei Veröffentlichung in papiergebundener und elektronischer Form eine Regelung getroffen werden, welche als authentische Form anzusehen ist. Dies wurde mit Stadtratsbeschluss vom 27.06.2019 getan. Demnach gilt die Wittlicher Rundschau als förmliches Bekanntmachungsorgan.

Die alten ÖBs sind auf der neuen Seite nicht mehr unter der Rubrik Öffentliche Bekanntmachung einsehbar, dennoch im Archiv der Wittlicher Rundschau, welches wir bereitstellen. Über die Suchfunktion, die die ÖBs der Wittlicher Rundschau auch aus der Vergangenheit einschließt, kann der Bürger ganz leicht die ÖBs der Vergangenheit, auch des „Cityhotels“ einsehen. Also ist es m.E. sehr leicht möglich, an die gewünschten Informationen zu gelangen und der Zugang unsererseits hergestellt

Die Petenten weisen richtigerweise darauf hin, dass der Durchführungsvertrag erst zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden muss und eine Offenlage in der Regel nicht erforderlich ist. Insbesondere bilaterale Regelungen des Durchführungsvertrages bedürfen keiner öffentlichen Auslegung. Wäre es erforderlich, dass im Falle der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Offenlage des Durchführungsvertrages aufgrund der zeitlichen Frist geboten wäre, so wäre es erforderlich bei jedem vorhabenbezogenen Bebauungsplan den Durchführungsvertrag öffentlich auszulegen, da eine Frist zur Umsetzung des Vorhabens ausweislich des Festsetzungskataloges des § 9 BauGB nicht festgesetzt werden kann.

b)

Der Bebauungsplan schließt in seinen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ausdrücklich Vorhaben aus, die einer UVP-Pflicht unterliegen, um die Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB verbindlich zu wahren.

Entgegen dem Vorbringen setzt der Bebauungsplan eindeutig fest, dass lediglich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Unter Ziff. 1.1.1.2.d. der textlichen Festsetzungen ist ausdrücklich aufgenommen, dass im Erdgeschoss, innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche, ausschließlich ein Lebensmittelmarkt unterhalb der Grenze der Großflächigkeit zulässig ist. Das Vorhaben kann mithin nicht aufgrund der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes UVP-Vorprüfungspflichtig sein, da ein

Die Nichtbekanntmachung im Internet auf der Homepage der Stadt Wittlich u.a. zum Beteiligungszeitraum war auch geeignet, einzelne interessierte Bürger von der Abgabe einer tatsächlich noch möglichen Stellungnahme abzuhalten. Dass der Text in einer im Amtsblatt veröffentlichten Bekanntmachung in printform noch hätte eingesehen werden können, ändert daran nichts. Der interessierte Bürger ist nicht etwa gehalten, ordnungsgemäße Bekanntmachungen in Internet mit der im Amtsblatt zu überprüfen und aufzuklären. Der nach § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beachtliche formelle Fehler wird (auch innerhalb der Frist des § 215 Abs. 1 BauGB) ausdrücklich gerügt, obgleich die Frist noch nicht in Lauf gesetzt wurde. Dieser Rechtsfehler ist beachtlich.

Es ist auch nicht ersichtlich, dass die Planung auf Verwirklichung in angemessener Zeit angelegt ist. Denn der Durchführungsvertrag, auch wenn er erst zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden muss, ist nicht offengelegt in den Planunterlagen. Der Durchführungsvertrag muss im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nur „in der Regel“ nicht ausgelegt werden (*BVerwG, BauR 2004, 286*). Anders ist dies jedoch dann, wenn der Durchführungsvertrag Regelungen enthält, die für die Beurteilung des Planungsvorhabens durch die Bürger von wesentlicher Bedeutung sind. In diesem Fall muss entweder der Durchführungsvertrag bzw. der Vertragsentwurf mit offengelegt oder in der Planbegründung müssen die insofern wesentlichen Punkte behandelt werden. Daran fehlt es hier. Es ist nicht ersichtlich, wann und in welcher angemessener Zeit die Planung durchgeführt werden soll.

b)

Schließlich bestehen auch Zweifel, ob sämtliche Voraussetzungen des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren vorliegen. Es wird nur behauptet, dass Nutzungen oder Vorhaben zugelassen werden, die keine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern oder Erhaltungs- oder Schutzzwecke von Natura2000-Gebieten betreffen. Nur die Vorprüfung nach Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.1.2 des Anhangs des UVPG haben ergeben, dass das Vorhaben nicht UVP-pflichtig sei; dabei ist aber der Lebensmittelmarkt, hier könnte es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handeln, nicht berücksichtigt. Dazu finden sich keine Ausführungen in den Planunterlagen. Art und Umfang des Lebensmittelmarktes werden nicht beschrieben. Die nicht aktuelle Artenschutzrechtliche Vorprüfung datiert vom 07.09.2019 und ist wohl im Rahmen der damaligen begonnenen Angebotsplanung, die nicht zu Ende ge-

solcher bereits aufgrund der Festsetzungen nicht errichtet werden darf.

Insofern greifen die vorgetragenen Bedenken zur in der Begründung aufgeführten UVP-Vorprüfung für die bauleitplanerische Entscheidung nicht. Die Vorprüfung in der Begründung dient lediglich einer vorausschauenden/orientierenden Überprüfung, ob es möglich sein kann, das Hotel mit der vorgesehenen Betten- und Zimmeranzahl auszustatten oder diese ggf. verringern zu müssen. Ziffer 18.1.2. und 18.8 der Anlage 1 zum UVPG machen die UVP-Pflicht und deren Vorprüfung nicht von der Größe des geplanten Bauvorhabens, sondern „lediglich“ von der Anzahl der Gästezimmer und Betten abhängig. Die generelle UVP-Pflicht ab 300 Betten bzw. 200 Gästezimmern wird von dem vorliegenden Vorhaben deutlich unterschritten. Die Werte für eine Vorprüfung mit 100 Betten bzw. 80 Zimmern sollen von dem vorliegenden Vorhaben möglichst überschritten werden. Somit wäre für das Vorhaben eine UVP-Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen. Um nicht gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu verstoßen, wäre es erforderlich, dass die UVP-Vorprüfung zu dem Ergebnis käme, dass eine UVP-Prüfung nicht erforderlich ist. Um die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichst frühzeitig zu eruieren und mithin Rechtssicherheit zu erlangen, wurde bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens überprüft, ob das konkrete Vorhaben, für welches der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt werden soll, mit diesen Festsetzungen korreliert. Mithin war zu prüfen, ob der Zulässigkeitsrahmen des Bebauungsplanes in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung des Vorhabens eingehalten wird. Diese Korrelation ist nach der in der Begründung aufgeführten orientierenden Vorprüfung ausweislich der Ziff. 9 der Begründung des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen.

Es bleibt grundsätzlich Aufgabe der Baugenehmigung, an Hand der beantragten Planung abschließend festzustellen, ob diese einer UVP-Pflicht unterliegt.

führt wurde, fertiggestellt worden. Was mit Aktualisierung der Vorhabenbezeichnung unter dem 10.11.2021 gemeint sein soll, bleibt offen.

Der Bebauungsplan leidet schon jetzt an einem beachtlichen Verfahrensfehler, weil die Voraussetzungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht vorliegen. Nach § 13a Abs. 1 S. 1 und S. 2 Nr. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenstadtentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S.v. § 19 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Diese Voraussetzungen mögen noch vorliegen. Nach § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren aber ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bzw. dem Landesrecht unterliegen. Das durch den Bebauungsplan ermöglichte Vorhaben fällt, soweit es die Errichtung eines Hotelkomplexes mit einer Größe von 127 Zimmern unter Nr. 18.1.2 der Anlage 1 zum UVPG. Der Lebensmittelmarkt kann als Einzelhandelsbetrieb unter Nr. 18.6.2 fallen, so dass nach Spalte 2 eine allgemeine Vorprüfung nach § 3c UVPG vorgesehen ist. Allerdings gelten die Regelungen der Nr. 18.1.2 und 18.6.2 unmittelbar nur für Vorhaben im bisherigen Außenbereich, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Vorliegend betrifft der Bebauungsplan jedoch ein Gebiet, welches sich offensichtlich nach § 34 BauGB beurteilt. Eine allgemeine Vorprüfungspflicht nach § 3 c Satz 1 UVPG ergibt sich damit aus Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG, bei der in Spalte 2 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles für Vorhaben i.S.v. Nr. 18.1.2 und 18.6.2 vorgesehen ist. Daran fehlt es hier. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung ist nicht ausreichend als allgemeine Vorprüfung.

Nach § 214 Abs. 2a Nr. 3 BauGB gilt im beschleunigten Verfahren die Vorprüfung als ordnungsgemäß durchgeführt, wenn nach den Kriterien des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB geprüft wurde und ihr Ergebnis nachvollziehbar ist. Nachvollziehbar ist das Ergebnis der überschlüssigen Prüfung, wenn ein die Vorgaben des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB beachtender Entscheidungsprozess belegt und die Argumentation in sich schlüssig ist, auch wenn einzelne Annahmen, die der Begründung der Vorprüfung zugrunde liegen, nicht unumstößlich sind (*OVG Münster, U. v. 09.08.2006 – 8 A 1359/05, UPR 2007, 37*).

Bei der Nachvollziehbarkeit des Ergebnisses der Vorprüfung hat die Gemeinde einen gerichtlich nur beschränkt überprüfbaren Beurteilungsspielraum im Sinne einer Einschätzungsprärogative (vgl. *BVerwG, U. v. 07.12.2006 – 4 C 16.04 -, UPR 2007, 187*). Die Gemeinde muss somit ihre Entscheidung, der Bebauungsplan habe voraussichtlich keine erheblichen abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, in sich schlüssig und methodisch korrekt begründen, insbesondere auf Leerformeln, die Wiederholung des Gesetzeswortlauts oder für die Öffentlichkeit oft unverständliche fachwissenschaftliche Ausführungen verzichten (*Krautzberger in Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, § 13a Rn. 93*). Diese Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt.

## **2. Materielle beachtliche und durchgreifende Rechtsfehler der Planung:**

Wir erheben nachstehende Bedenken und Anregungen gegen die Planung:

### a) Flächenverbrauch und Versiegelung:

Täglich werden in Deutschland rund 56 ha als Siedlungsflächen und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird dieser stetige Prozess der Zersiedelung der Landschaft fortgesetzt und hier abermals bisher innerstädtische Freiflächen verbraucht. Boden und Flächen sind aber wertvolle, endliche Güter die nicht unbegrenzt „verbraucht“ werden können. Die Zersiedelung läuft nicht nur der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB und der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung zuwider, sie hat gerade in ländlichen Bereichen auch ökonomisch und sozial unerwünschte Folgen: Der Aufwand pro Einwohner für die technische Infrastruktur sinkt, je geringer die Nutzerdichte ist. So ist etwa ein rentables System des öffentlichen Nahverkehrs bei geringer Siedlungsdichte nicht möglich, sodass durch die Planung die Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr und der Ruf nach weiteren und „besseren“ Verkehrswegen zunimmt.

Mit dem Flächenverbrauch einher geht regelmäßig die Bodenversiegelung. Durch die Bodenversiegelung wird der Boden luft- und vor allem wasserdicht abgedeckt, so dass Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann und ferner der Gasaustausch des Bodens mit der Atmosphäre gehemmt wird. Die Bodenversiegelung hat weiterhin bedeutende Folgen für den Wasserhaushalt: Das Regenwasser kann nicht in ausreichendem Umfang versickern und die

### **2. a)**

Die Ausführung sind im Wesentlichen für die vorliegende Bauleitplanung nicht zutreffend und in weiten Teilen nicht nachvollziehbar. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um die Umnutzung eines bestehenden Parkplatzes, bei der eine bisher auf einer Ebene stattfindende Nutzung mit vergleichsweise höherem Emissionspotenzial künftig durch Nutzungen auf insgesamt 6 Geschossebenen ersetzt wird. Zudem befindet sich das Vorhaben in der Innenstadt von Wittlich und führt nicht zu einer „Zersiedelung der Landschaft“. Die Anforderungen, die § 1 a Abs. 2 BauGB an die Bauleitplanung stellt, werden vorliegend beachtet. Demnach sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Eine zusätzliche Bodenversiegelung ist durch das Vorhaben nicht zu besorgen, da die derzeitige Nutzung als Parkfläche eine hundertprozentige Versiegelung bereits beinhaltet. Vielmehr wird durch das Vorhaben die Ausnutzung des Grundstückes gesteigert und im Wege der Nachverdichtung die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden. Die Belange und Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasser sind in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Grundwasservorräte ergänzen. Dadurch steigt auch das Risiko, dass bei starken Regenfällen die Kanalisation oder die Vorfluter die anfallenden Wassermassen nicht mehr aufnehmen können und es zu Überschwemmungen kommt. Die gebotene Vermeidung von Gefährdungen und Nachteilen, die durch Niederschlagswasser aus dem Plangebiet entstehen und der Reduzierung der Verdunstungskapazität zählen auch zu den Belangen der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

b) Belange des Umweltschutzes:

Flächenverbrauch und Flächenversiegelung zählen auch zu den nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 5 Satz 2 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belangen des Umweltschutzes. Der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a-j BauGB aufgeführte Katalog von Umweltbelangen umfasst aber eine Vielzahl weiterer Aspekte. Die Inanspruchnahme von nicht bebauten Flächen des Außenbereichs für bauliche Zwecke hat zunächst zur Folge, dass Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt sind. Aber auch im besiedelten Bereichen kommt dem Bedeutung zu. Deshalb müssen bei der Aufstellung eines Bauleitplanes dessen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen (Vermeidung von Eingriffen) sowie auf die Erhaltung von unbebauten Landschaftsteilen (Vermeidung von Zersiedlung) und auf die biologische Vielfalt berücksichtigt werden. Dazu müssen aber die augenfälligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt ermittelt werden; der von der Gemeinde beschrittene Weg, die Planung über § 13b i.V.m. § 13 Abs. 1 BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung umzudeuten und dadurch einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu entgehen, ist rechtlich nicht zulässig und führt zu einer Nichtbeachtung oder zumindest einer Fehleinschätzung der Umweltbelange.

Soweit durch eine Planung eine räumliche Zuordnung von schutzwürdiger Wohnnutzung zu störenden Nutzungen erfolgt, von denen Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen, ist die Gemeinde gehalten - auch vorsorgend - Anforderungen des Immissionsschutzrechts zu beachten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB). Dazu gehört erster Linie der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG, wonach dem Wohnen dienende Flächen und die Flächen, von denen Emissionen ausgehen, einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich unterbleiben. Dem kommt hier besondere Bedeutung zu, weil die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Flä-

**b)**

Auch die Belange des Umweltschutzes sind in der vorliegenden Planung angemessen berücksichtigt. Das Vorhaben dient im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB der Innenentwicklung und Nachverdichtung und erfüllt die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, bei dem Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als bereits erfolgt oder zulässig gelten.

Ferner ist vorliegend keine Umdeutung in eine Maßnahme der Innenentwicklung erfolgt, sondern es handelt sich aufgrund des räumlichen Zusammenhangs um eine solche. Zu berücksichtigen galt es, dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereits zum jetzigen Zeitpunkt als Parkfläche genutzt wird und bereits überplant war, diese Planung jedoch verworfen wurde. Sofern für den in Rede stehenden Bebauungsplan kein Aufstellungsbeschluss gefasst worden wäre, wäre kein unbebauter Landschaftsteil erhalten geblieben, sondern der bestehende Parkplatz als vollständig versiegelte Fläche.

Richtig ist, dass die Stadt gehalten ist die Anforderungen des Immissionsschutzes zu berücksichtigen, soweit durch eine Planung eine räumliche Zuordnung schutzwürdiger Wohnnutzung zu störenden Nutzungen erfolgt. Nach § 50 BImSchG sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits räumlich so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermeiden werden. Die Stellungnahme legt dem angeblichen Verstoß des Trennungsgrundsatzes zugrunde, dass sich in der unmittelbaren Umgebung ausschließliche Wohnnutzungen befänden. Die Situation stellt sich jedoch anderweitig dar. Nord-östlich

chen durch Wohnnutzung eingerahmt und daher unvermeidbar Lärm- und Geruchsimmissionen ausgesetzt sind. Das vorgesehene Plangebiet ist mithin für die Festsetzung eines SO-Gebietes denkbar ungeeignet und stellt erhebliche Anforderungen an die Konfliktbewältigung (vgl. das in § 15 Abs. 1 BauNVO verankerte Gebot der Rücksichtnahme).

Zu der gebotenen Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes gehört auch der Schutz vor Verkehrslärm. Insbesondere der durch den Bebauungsplan geschaffene neue Verkehr führt zu einer erheblichen Lärmbelastung für die UMGEBUNG im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die das Plangebiet umgebende Wohnbebauung als auch das denkmalgeschützte Bestandsgebäude wird durch den entstehenden Ziel- und Quellverkehr mit Lärm und Abgasen unzumutbar beeinträchtigt. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) und die Leitlinien der SGD Nord für die Straßenraumgestaltung sind in der Planung nicht beachtet worden. Auch entsprechen die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nicht den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsanlagen 1985/1995 (EAE 85/95), die das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in Zusammenarbeit mit der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen erstellt hat, soweit sie noch anwendbar sind.

### c) Belange der Wirtschaft

Zu den nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB zu berücksichtigenden Belangen der Wirtschaft gehören hier insbesondere die Interessen unserer Mandanten und des gesamten Hotel- und Beherbergungsgewerbes in Wittlich überhaupt. Der Bestandsschutz und die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Hotellandschaft, insbesondere auch der Hotel Vulcano Lindenhof GmbH & Co. KG sind im Verhältnis zu einer Verdichtung der Hotellerie in Wittlich abwägungserheblich, weil dadurch in die durch Art 14 GG geschützten Eigentumsrechte der Betriebsinhaber eingegriffen wird. Die bestehenden Hotelbetriebe werden daher weiter schwer und unerträglich getroffen, gerade vor dem Hintergrund der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie in den vergangenen Jahren, die wirtschaftlich noch lange nicht überwunden sind. Hier wird künstlich ein Überangebot geschaffen, das mit „Bedarfsprosa“ in den Unterlagen versucht wird zu rechtfertigen, was aber glatt an der Realität vorbeigeht.

Mit der Ansiedlung eines derartigen Hotels, das sogar noch einen integrierten Lebensmittelmarkt vorsieht, wird entgegen der Behauptung in der Begründung zum Bebauungsplan

des Geltungsbereiches befindet sich die Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land, westlich der Fürstenhof, in welchem neben Wohnnutzung eine Vielzahl gewerblicher Nutzungen ansässig sind. Im Süd-Westen schließt sich an das Haus der Jugend ein großräumiger Parkplatz und die Arbeitsagentur Wittlich an. Im Westen grenzt die Schlossgalerie mit einer Vielzahl von Einzelhandelsgeschäften und gewerblichen Nutzungen an.

Ausweislich des Verkehrsgutachtens ist mindestens eine befriedigende Verkehrsqualität gewährleistet, sodass der entstehende Ziel- und Quellverkehr von den Straßen aufgenommen werden kann. Einer Berücksichtigung der RASt bedurfte es vorliegend nicht, da die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen Ziele und Grundsätze für die Planung und den Entwurf von Stadtstraßen, bezieht sich mithin auf deren Errichtung. Die Errichtung einer Stadtstraße ist jedoch im vorliegenden Entwurf nicht enthalten. Der pauschale Einwand, die Planung genüge nicht den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsanlagen kann vorliegend nicht im Detail erörtert werden, da es an einer expliziten Einwendung fehlt.

### c)

Bezogen auf die Erforderlichkeit und den Standort bleibt festzuhalten, dass die vorgetragenen Bewertungen nicht geteilt werden. Zu einen ist es sehr wohl geboten, auch in der Innenstadt ein angemessenes Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten bieten zu können, bei dem die Gäste gastronomische, kulturelle und sonstige Angebote in der Innenstadt nutzen können, die problemlos fußläufig erreichbar sind. Zum anderen ist es sicher nicht zutreffend, dass alle Gäste nur die Nähe zur Natur suchen. Mit dem neuen Hotel kann Wittlich beides mit guter Qualität und Bettenzahl bieten, sowohl Unterkünfte am Stadtrand als auch in zentraler Innenstadtlage. Es bleibt so dem Gast vorbehalten, sich zu entscheiden, wenn er eine entsprechende Auswahl hat. Der Standort am Kurfürstenplatz ist die ideale Platzierung in der Innenstadt. Der Platz ist derzeit nur zweiseitig bebaut und städtebaulich dafür prädestiniert, dass die derzeit noch offene Seite des eher provisorisch angelegten Parkplatzes mit einem solchen Vorhaben geschlossen wird. Somit ist der Platz, der selbstverständlich weiterhin zur Kurfürstenstraße offen bleibt, städtebaulich angemessen eingerahmt.

Das mit dem Hotel auch ein Lebensmittelmarkt in zentraler Lage der Innenstadt entstehen soll,

keinem Defizit an entsprechenden und nachfrageorientierten Übernachtungsmöglichkeiten entgegengewirkt, sondern ein Überangebot geschaffen. Gäste und Kunden ortsansässiger Unternehmen ebenso wie Urlaubsgäste, selbst wenn sie gehobene Ansprüche an das Übernachtungsangebot stellen, diese sind auch nicht verifiziert, können durch das Hotel- und Beherbergungsgewerbe, das in der Stadt Wittlich ansässig ist, insbesondere durch die Lage und die Ausstattung des Hotels Lindenhof angemessen erfüllt werden. Es bestehen schon erhebliche Zweifel daran, dass der Standort in der Innenstadt - und das ist im Übrigen durch die Unterlagen auch nicht belegt - für eine derartige Nachfrage ein idealer Standort ist. Das Gegenteil ist eher der Fall, denn Urlaubsgäste aber auch Geschäftskunden wollen mehr in naturnahen Randbereichen einer Kleinstadt Hotels aufsuchen und dort Urlaub machen. Der Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung wird nur zu erheblichem Ziel- und Quellverkehr und damit Lärm beitragen, was wiederum der Attraktivität des Hotels in der Innenstadt geradezu entgegengewirkt. Es bleibt wenig konkret, wie das denkmalgeschützte Haus der Jugend im Bestand in die neue Nutzungskonzeption einbezogen werden soll und ob der Denkmalschutz hier überhaupt einer Entkernung und Nutzung durch Tagungsräume / Restaurant zustimmt. Hier treffen Nutzungen – Hotellerie und Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung - aufeinander, die nicht zusammenpassen. Der dadurch entstehende Ziel- und Quellverkehr wird allein über die Zufahrt von der Kurfürstenstraße nicht zu bewältigen sein und zu unzumutbarem Lärm- und Abgasbelastungen in der Innenstadt führen.

Die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Konzeptanalyse für das Bauvorhaben von Christie & Co. vom 20.04.2020 ist zum einen nicht aktuell und zum anderen in Bezug auf die Grundlagen und die Schlüssigkeit im Ergebnis nicht nachvollziehbar, weil es sich insoweit nur um nicht substantiierte Behauptungen handelt. Das Gutachten stellt selbst fest, dass der Projektstandort schon jetzt tagsüber stark belebt ist. Mit dem jetzt anzusiedelnden Hotelvorhaben wird eine derartige Konzentration in der Innenstadt eintreten, dass das gesamte Verkehrssystem überlastet wird. So wird das Hotelprojekt von der Studie auch nur als „grundsätzlich für den Markt und Standort geeignet“ angesehen. Die Behauptung, das sich nicht ableiten lasse, dass das neue Hotel zu den bestehenden Beherbergungsbetrieben derart in Konkurrenz tritt, dass einzelne bestehende Betriebe dem erweiterten schutzlos ausgeliefert und grundsätzlich in ihrer Existenz bedroht sind, wird leider nicht begründet, sondern nur prosahaft beschrieben. Auf die bestehenden

ist primär eine Forderung der städtischen Entscheidungsgremien, denen der Vorhabenträger mit seiner Planung Rechnung trägt. Die bisherigen Planungsergebnisse, gutachterlichen Bewertungen und Stellungnahmen der Fachbehörden lassen nicht den Schluss zu, dass die beiden Nutzungen Hotel und Lebensmittelmarkt sowohl untereinander als auch mit dem unmittelbaren Umfeld unverträglich sein könnten. Dass sich mittelbar Betroffene kritisch zu der vorliegenden Planung äußern, ist „normaler“ Bestandteil einer solchen Planung und in der Regel nicht zwangsläufig objektiv nachvollziehbar. Als Träger der Planungshoheit ist es Aufgabe der städtischen Entscheidungsgremien, im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB, öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Was „gerecht“ ist, liegt dabei im persönlichen Ermessen der einzelnen stimmberechtigten Mitglieder der Entscheidungsgremien, denen die Inhalte der vorgetragenen Anregungen bekannt sind.

Generell gilt, dass Konkurrenz nicht existenzgefährdend sein muss, sondern die Qualität steigern und zusätzliche Nachfrage generieren kann. Es steht jedem Anbieter frei, seine besonderen Vorzüge hervorzuheben und damit Gäste einzuladen und als Stammgäste zu binden. Es ist nicht Aufgabe der Stadt, einen „gesunden“ Wettbewerb zu unterbinden.

Die Erforderlichkeit und die Auswirkungen des Vorhabens wurden in einer Standortanalyse beleuchtet. Diese stellt sowohl eine Best-Case, als auch eine Basic-Case und eine Worst-Case Betrachtung an. Im Falle des Worst-Cases, dem Eintritt der schlechtesten Prognose, ist von einem nur mäßigen Nachfragezuwachs durch das neue Hotel auszugehen, wodurch die Stärkung des Standortes geringer ausfällt. In diesem Fall wäre in erster Linie das Vorhaben negativ betroffen. Das Vorhaben wird ausweislich der Analyse bisher verdrängte und nicht präsente Zielgruppen ansprechen, die Wert auf ein hochwertiges und repräsentatives Hotelprodukt legen. Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben deutliche, zusätzliche Nachfrage indizieren wird, welche von den bisherigen Hotelbetrieben nur begrenzt abgedeckt wird. Es ist sogar zu erwarten, dass von den überregionalen Marketingaktivitäten und Werbemaßnahmen der etablierten Betreiberin voraussichtlich die gesamte Region profitiert und auch für die Wettbewerber eine zusätzliche Nachfrage geschaffen wird.

Von Christie & Co wurde im August 2022 ein Update zur Konzeptanalyse und Zweitmeinung zur Fassung vom 20.04.2020 erstellt, in dem insbesondere die pandemiebedingte Entwicklung des Beherbergungsgewerbes der letzten beiden Jahre in die Bewertung einbezogen wurde.

Beherbergungsbetriebe wird hier schlichtweg durch den Planungsgeber keine Rücksicht genommen. Schon jetzt bietet das Hotellerie- und Beherbergungsgewerbe seinen Gästen in Wittlich eine optimale und ausreichende Aufenthaltsqualität.

d) § 1 Verstoß gegen § 1 Abs.3 BauGB:

Es fehlt auch, mit den Ausführungen zu c), an der städtebaulichen Anforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB: Nach dieser Vorschrift haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB regelt - anknüpfend an die allgemeine Aufgabenbestimmung in § 1 Abs. 1 BauGB - die "Anforderlichkeit" der Bauleitplanung. Die Anforderlichkeit beinhaltet in zeitlicher ("sobald") und inhaltlicher ("soweit") Hinsicht eine Planungsbefugnis sowie eine Planungspflicht, sofern die entsprechenden Voraussetzungen gegeben sind (vgl. *Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB § 1 Rn. 28*). Liegt eine die Anforderlichkeit begründende Situation nicht vor, besteht weder eine Planungspflicht noch eine Befugnis zur Planung.

Der Bebauungsplan erweist sich auf dieser Grundlage bereits aus tatsächlichen Gründen nach Maßgabe der Planunterlagen nicht als vollzugsfähig. Der Gesetzgeber richtet mit dem Tatbestandsmerkmal der Anforderlichkeit unter anderem eine Planungsschranke für den Fall auf, dass sich eine Planung als nicht vollzugsfähig erweist, weil ihr auf unabsehbare Zeit unüberwindbare rechtliche oder tatsächliche Hindernisse im Wege stehen. Das mit dem Bebauungsplan verfolgte Ziel wird aber von vornherein verfehlt, wenn die Fläche, die für die vorgesehene Nutzung praktisch exklusiv zur Verfügung stehen soll, für diesen Zweck ungeeignet ist (vgl. *BVerwG, Urteil vom 17.12.2002, BVerwGE 117, 287*). Eine solche Zielverfehlung kann etwa bei einer überdimensionierten oder den Marktverhältnissen nicht entsprechenden Planung vorliegen, etwa wenn kein hinreichender Bedarf besteht und die Planung deshalb nicht auf Verwirklichung in angemessener Zeit angelegt ist (vgl. *BayVGH, Urteil vom 25.10.2005, BRS 69 Nr. 25*) oder überschüssige Flächen ohne entsprechende Verwendungseignung festgesetzt werden (vgl. *Urteil OVG Rheinland-Pfalz vom 16.09.2011, 1 C 11114/09, ESOVG-RP*). Entsprechendes muss bei Nichteignung der Flächen durch einen offenkundig nicht bestehenden Bedarf für die geplanten Nutzungen gelten.

Wir verweisen dazu auf die sachverständige Stellungnahme der EBC Hochschule Berlin,

**d)**

Die Anforderlichkeit der Planung ergibt sich im vorliegenden Fall insbesondere aus § 12 Abs. 2 BauGB, nach dem die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden hat. Aus dem bisherigen Planungsverlauf einschließlich der Beteiligung der Fachbehörden und der Ergebnisse vorliegender gutachterlicher Untersuchungen haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die der Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entgegenstehen. Das gilt auch unter Berücksichtigung der seitens der Öffentlichkeit vorgetragenen Anregungen und Bedenken, die seitens der Entscheidungsgremien zur Kenntnis genommen und bei der Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt werden, letztlich jedoch nicht dazu führen, dass die Bedenken uneingeschränkt geteilt werden und zwingend gegen das geplante Vorhaben sprechen.

Von Christie & Co wurde im August 2022 ein Update zur Konzeptanalyse und Zweitmeinung zur Fassung vom 20.04.2020 erstellt, in dem insbesondere die pandemiebedingte Entwicklung des Beherbergungsgewerbes der letzten beiden Jahre in die Bewertung einbezogen wurde. Dieses Update bestätigt weiterhin, dass die Rahmenbedingungen für das Hotelprojekt als gegeben und die Marktgrundlagen als positiv einzuschätzen sind. Christie & Co geht davon aus, dass sich das Hotel deutlich vom bestehenden Wettbewerb abheben und darüber hinaus bisher verdrängte Zielgruppen ansprechen wird, was ebenfalls einen positiven Effekt für die bestehenden Betriebe bewirken könnte. Die Ergebnisse der Untersuchungen unterstützen die Entwicklung des geplanten Hotels am Standort.

Prof. Dr. Frank Schaal, vom 08.12.2018 in **Anlage MMV 2** und das Schreiben der Wittlicher Hoteliers vom 03.12.2018 in **Anlage MMV 3**. Beide Schreiben machen wir uns inhaltlich zu eigen und zum Gegenstand der Einwendungen gegen den Bebauungsplan im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Wie Sie un schwer ersehen können, stehen die sachverständigen Ausführungen von Prof. Schaal und die benannten Übernachtungszahlen und sonstigen Fakten im eklatanten Widerspruch zur Begründung des Bebauungsplans in Bezug auf Ziff. 1. „Anlass und Ziel der Planung“ und zu Ziff.2 „Erforderlichkeit und Auswirkungen des Vorhabens. Die nicht aktuelle Konzeptanalyse von Christie & Co. vom 20.04.2020 die zu viel „Markt- und Bedarfsprosa“ enthält, ignoriert die Fakten und Zahlen des statistischen Landesamtes sowie die Experteneinschätzung von Prof. Schaal von der Uni Berlin. Die Analyse vom 20.04.2020 ist nicht schlüssig, nicht aussagekräftig, im Auftrag des Vorhabenträgers, SHE Wittlich GmbH & Co.KG, auch interessengesteuert ergangen und daher als Begründung für den Satzungsgeber und seinen Bebauungsplan nicht zu gebrauchen. Das Fazit der nicht aktuellen Analyse vom 20.02.2020:

*„Wir schätzen die Rahmenbedingungen für das Hotelprojekt als gegeben und die Marktgrundlagen als positiv ein. Wir gehen davon aus, dass sich das Hotel deutlich vom bestehenden Wettbewerb abheben und darüber hinaus bisher verdrängte Zielgruppen ansprechen wird, was ebenfalls einen positiven Effekt für die bestehenden Betriebe bewirken könnte. Unsere Ergebnisse unterstützen die Entwicklung des geplanten Hotels am Standort.“*

spricht in seiner Prosa und mangelnden Aussagekraft für sich und ist sehr zurückhaltend. Die Gesamteinschätzung hebt selbst hervor, dass das Hotel Vulcano Lindenhof Veranstaltungs- oder Tagesflächen betreibt und in Wittlich schon fünf Beherbergungsbetriebe als Hotel oder Hotel garni identifiziert werden. Entgegen der Auffassung der Gesamteinschätzung werden die fünf Betriebe in einem direkten Wettbewerb zu dem anstehenden Hotelprojekt stehen. Denn das neue Hotelprojekt weicht konzeptionell vom bestehenden Angebot, insbesondere in Bezug auf das Hotel Vulcano Lindenhof, nicht ab und spricht auch nicht ausschließlich andere Zielgruppen an. Die Gesamteinschätzung ist ausschließlich im Konjunktiv in ihren Ergebnissen formuliert und damit sehr vage, ohne dass aus der Analyse selbst heraus substantiierte Begründungen folgen. Überwiegend wird nur das beschrieben, was schon bekannt ist.

Es gibt kein Defizit an ansprechenden Übernachtungsmöglichkeiten insbesondere nicht für Geschäftskunden, in Wittlich. Damit mangelt es Einzelfallplanung für einen bestimmten Investor an der städtebaulichen Erforderlichkeit.

Auch für den integrierten Lebensmittelmarkt besteht keine städtebauliche Erforderlichkeit. Die Planung ist nicht mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wittlich abgestimmt. Der Bedarf für einen solchen Markt ist in der Begründung nicht nachgewiesen. Nähere Umstände zum Lebensmittelmarkt, so zum Sortiment (Vollsortimenter oder Discounter) und Angaben zu den Verkaufsflächen sind nicht angegeben. Die Planung widerspricht auch insoweit den Zielen der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB.

e) Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB:

Die Planung entspricht auch nicht § 1 Abs. 4 BauGB. Die Begründung zum Plan, insbesondere für den Lebensmittelmarkt, ist insoweit nicht ausreichend und nachvollziehbar.

**3. Verstoß gegen das Abwägungsgebot, § 1 Abs. 7 BauGB, § 2 Abs. 3 BauGB**

Der Bebauungsplan ist ungeachtet der fehlenden Erforderlichkeit bereits auch deshalb zu beanstanden, weil ein Verstoß gegen das Gebot der Ermittlung und zutreffenden Bewertung der abwägungsbeachtlichen Belange nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 BauGB vorliegt. Das als Verfahrensnorm ausgestaltete Gebot des § 2 Abs. 3 BauGB tritt selbständig vor die (inhaltlichen) Anforderungen an die verhältnismäßige Gewichtung und den gerechten Ausgleich der konkurrierenden Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot nach § 2 Abs. 2 BauGB (vgl. *OVG RP, Urteile vom 06.05.2009, 1 C 10970/08; vom 31.07.2008, 1 C 10193/08, vom 18.06.2008, 8 C 10128/08, vom 29.01.2009, 1 C 10860/08, jeweils bei ESOVGRP*). Ob die Planung Ergebnis einer gerechten Abwägung ist, ist letztlich wiederum nach der materiellen Beeinträchtigung des jeweiligen Antragstellers zu beurteilen (*BVerwG, Urteil vom 29.04.2010, BauR 2010, 1701*), ein Defizit bei der Ermittlung des Sachverhalts kann dagegen bereits auf der Stufe der Ermittlung und Bewertung zur Aufhebung der Bauleitplanung führen. Inhaltlich entspricht § 2 Abs. 3 BauGB zunächst der früheren sich aus dem Abwägungsgebot ergebenden Rechtslage, nach der die Berücksichtigung aller bedeutsamen Belange in der Abwägung zunächst deren ordnungsgemäße Ermittlung und zutreffende Bewertung voraussetzt (*BVerwG, Urteil vom 09.04.2008, DVBl 2008, 859 unter*

e) Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Inwiefern der vorliegende Bebauungsplan gegen ein Ziel der Raumordnung verstößt wird indes nicht vorgetragen.

3.

Die Ausführungen zu den inhaltlichen Anforderungen an das Abwägungsgebot werden zur Kenntnis genommen.

*Hinweis auf den Gesetzentwurf der Bundesregierung, BT-Drs. 15/2250 S. 42).* Die Bewertung nach dieser Vorschrift bedeutet daher vor dem Hintergrund einer noch vorzunehmenden Abwägungsentscheidung die Feststellung des jeweiligen Inhalts und Gewichts der abwägungserheblichen Belange. Daher sind Art und Ausmaß des Berührtseins des Belangs durch die betreffende Bauleitplanung sowie das Gewicht des jeweiligen Belangs im Verhältnis zu seiner Betroffenheit zu ermitteln und zu bewerten.

Ebenso wie dem Abwägungsgebot aus § 1 Abs. 7 BauGB kommt damit bereits den vorgelegten Ermittlungs- und Bewertungspflichten nach § 2 Abs. 3 BauGB besondere Bedeutung im Rahmen der inhaltsbestimmenden Funktion der Bauleitplanung i.S. des Art. 14 Abs. 1 S. 2 und Abs. 2 GG zu, denn der (künftige) Bebauungsplan verleiht dem Eigentum im Rahmen des Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG eine neue Qualität (vgl. *BVerfG, Beschluss vom 14.05.1985, 2 BvR 397/82; Urteil vom 01.11.1974, NJW 1975, 841*), indem er Inhalt und Schranken des Eigentums i.S.v. Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG bestimmt. Diese Wirkungen treten unmittelbar mit Erlass des Bebauungsplans ein und sind davon unabhängig, ob ein Grundstückseigentümer oder ein in anderer Weise Berechtigter beabsichtigt, eine Baugenehmigung oder eine andere Art der Nutzung zu beantragen (vgl. *BVerwG, Beschluss vom 23.10.2008, 4 BN 16/08*). Die Anforderungen des Art. 14 GG an eine zulässige Inhaltsbestimmung des Eigentums werden im Übrigen in der Bauleitplanung regelmäßig durch das Abwägungsgebot erfüllt (vgl. *BVerfG, Beschluss vom 30.11.1988, DVBl 1989, 352*). Hiernach muss und kann das Abwägungsgebot der grundgesetzlich gewährleisteten Rechtsstellung des Eigentümers und den Anforderungen an eine sozialgerechte Eigentumsordnung einerseits und den öffentlichen Belangen andererseits grundsätzlich wie auch konkret entsprechen. Sind diese Belange indessen im Verfahren der Planaufstellung unzutreffend oder unvollständig ermittelt worden, so leidet der Plan bereits auf dieser Verfahrensebene nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 BauGB an einem Mangel, der - seine Erheblichkeit nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorausgesetzt - zur Aufhebung des Plans führen muss.

Den genannten Anforderungen an eine ordnungsgemäße Ermittlung wird der streitgegenständliche Bebauungsplan nicht gerecht. Dabei ist zu sehen, dass sich der Umfang der Ermittlungen auch nach dem Grad der Betroffenheit des Eigentums richten kann. Je enger die Schranken des Eigentums i.S.v. Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG gezogen werden, desto schwerer

Der Bebauungsplan wird den vorgenannten Anforderungen an eine ordnungsgemäße Ermittlung gerecht. Es wurde entgegen der Einwendung eine fachlich belastbare Standortanalyse eingeholt. Von Christie & Co wurde im August 2022 ein Update zur Konzeptanalyse und Zweitmeinung zur Fassung vom 20.04.2020 erstellt, in

wiegt die bereits auf der Verfahrensebene angesiedelte Pflicht den Sachverhalt umfassend und zutreffend aufzuklären. Bleibt dem Eigentümer nach einer Bauleitplanung nur eine sehr beengte Möglichkeit, sein Grundstück im Vergleich zu anderen im übrigen Plangebiet zu nutzen, so verdichten und erweitern sich die konkreten Ermittlungspflichten des Planungsträgers. Diesen hier unter dem Blickwinkel des Art. 14 Abs. 1 GG erhöhten Pflichten wird die Stadt Wittlich schon deshalb nicht gerecht, weil **keine fachliche aktuelle und belastbare Standortanalyse** in Bezug auf Übernachtungsmöglichkeiten und den Bedarf von Hotels in Wittlich eingeholt wurde.

Solche Ermittlungsdefizite liegen weiter in dem Umstand begründet, dass die investiven Voraussetzungen für ein Hotel in Wittlich in dieser Größenordnung noch nicht einmal ansatzweise ermittelt wurden. Insbesondere bleibt völlig unklar, welche Investitionen getätigt werden müssen, um nach einer bestimmten Anzahl von Jahren unter Berücksichtigung einer prognostischen Zinslast und Abschreibungen zu einem positiven Betriebsergebnis zu gelangen. Im Ergebnis ist damit das Verhältnis des Gewinns zum eingesetzten Kapital maßgeblich und die Frage, in welchem Zeitraum ein solcher Gewinn zu erzielen ist. Dabei hat zwar keine ins Detail gehende antizipierte Gewinn- und Verlustrechnung zu erfolgen. Zu fordern ist aber, dass für das in der Bauleitplanung geforderte Objekt Hotelneubau eine gewisse Plausibilität für eine rentable Investition besteht, gerade wenn es um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geht. So wäre es denkbar eine zumindest überschlägige Break-Even-Analyse vom Vorhabenträger erstellen zu lassen, wobei im Bereich der Fixkosten jedenfalls auch die Kapitalkosten zu berücksichtigen wären. Die weiteren Einzelheiten einer solchen Ermittlung können hier insofern dahinstehen, weil es nicht Sache unserer Mandanten ist, im Detail die zur Vorbereitung einer ordnungsgemäßen Abwägung zu ermittelnden Sachverhalte dem Planungsträger Stadt Wittlich, der insofern seine Hausaufgaben auch im Rahmen der vorhabenbezogenen Planung bisher nicht ansatzweise erfüllt hat, vorzugeben. Es muss gewährleistet sein, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht jenseits aller Marktrealitäten Investitionen erfordert, die auf unabsehbare Zeit offensichtlich nicht amortisiert werden können. Die Frage, ob das Projekt überhaupt überlebensfähig ist, ist unzureichend ermittelt worden. Die zuvor dargestellten Ermittlungsdefizite sind auch nicht nach der Vorschrift des § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB unbeachtlich. Damit einher geht auch eine Verletzung des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 7 BauGB. Das in § 1 Abs. 7 BauGB normierte Abwägungsgebot

dem insbesondere die pandemiebedingte Entwicklung des Beherbergungsgewerbes der letzten beiden Jahre in die Bewertung einbezogen wurde. Dieses Update bestätigt weiterhin, dass die Rahmenbedingungen für das Hotelprojekt als gegeben und die Marktgrundlagen als positiv einzuschätzen sind. Christie & Co geht davon aus, dass sich das Hotel deutlich vom bestehenden Wettbewerb abheben und darüber hinaus bisher verdrängte Zielgruppen ansprechen wird, was ebenfalls einen positiven Effekt für die bestehenden Betriebe bewirken könnte. Die Ergebnisse der Untersuchungen unterstützen die Entwicklung des geplanten Hotels am Standort.

Die Vornahme einer Gewinn-Verlustrechnung ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung und kann in dieser auch nicht geleistet werden, Es ist lediglich Aufgabe der Bauleitplanung für das in Rede stehende Vorhaben die baurechtlichen Voraussetzungen für dessen Umsetzbarkeit zu schaffen. Die Einschätzung, ob es sich um eine auf Dauer rentable Investition handelt, obliegt dem Vorhabenträger. Dieser verpflichtet sich gegenüber der Stadt im Rahmen des Durchführungsvertrages zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer angemessenen Frist. Der Vorhabenträger hat vorliegend einen Antrag auf Erlass eines Bebauungsplanes gestellt. Diese Antragsstellung wäre unterlassen worden, sofern der Vorhabenträger nicht ein durchsetzungsfähiges Konzept unter Erwartung einer angemessenen Gewinnerwirtschaftung vorweisen könnte.

ist dann verletzt, wenn entweder eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge eingestellt werden muss, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt wird oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (*Rspr. des BVerwG seit Urteil vom 12.12.1969, E 34, 301, siehe zuletzt Beschluss vom 24.11.2010, 4 BN 40/10, juris*). Bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums gemäß Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG muss der Plangeber - wie erwähnt - die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und die Belange des Gemeinwohls in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Die bisherige Planung wird in einem künftigen Normenkontrollverfahren vor dem Oberverwaltungsgericht nicht standhalten können.

#### 4. Weiteres Vorgehen:

Nach alledem möchten Sie von dem Planvorhaben Abstand nehmen oder uns vollständig über den Fortgang im Planaufstellungsverfahren, insbesondere über die erneute förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB, unterrichten. Unsere Mandanten sind gewillt - sollte es zum Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB kommen -, den potenziellen **vorhabenbezogenen Bebauungsplan W-84-00 "Cityhotel mit Lebensmittelmarkt"** in einem Normenkontrollverfahren (§ 47 VwGO) vor dem Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz überprüfen lassen, mit dem Ziel, dass der Plan als Satzung für unwirksam erklärt wird.

Beschlussempfehlung 8:

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.

#### C (Schreiben vom 31.01.2022)

##### **Teil 1 - meiner Stellungnahme - als Bürger von Wittlich:**

Der B-Plan-Einwurf „W-84-00“ greift auch in den Bebauungsplan „W-70-00 Fürstenhof“. Fehlt hier eine formelle Änderung des Bebauungsplans „W-70-00 Fürstenhof“ ???

##### **Teil 2 - meiner Stellungnahme - als Bürger von Wittlich:**

Grundsätzlich kann ein rechtswirksamer Bebauungsplan geändert und/oder erweitert, aber auch durch einen neuen Bebauungsplan überplant werden. Insofern ist es stets geboten, sich bei der zuständigen Verwaltung über das aktuelle Planungsrecht zu informieren.

Für die vorliegende Planung ist weder ein Bürgerentscheid vorgesehen noch beantragt. Alle Bürger haben die Möglichkeit, sich im Rahmen der Bauleitplanung zu deren Inhalten zu äußern.

Der B-Plan-Entwurf „W-84-00“ erinnert stark an den Parkplatz Karrstraße, der durch ein Bürgerbegehren und einen Bürgerentscheid gerettet wurde.

### Teil 3 - meiner Stellungnahme – Fragen als Bürger von Wittlich:

- Ist die Stadt-Planung „Cityhotel“ - heute erkennbar eine städtebauliche „Fehlplanung“ ???
- Ist die „Cityhotel“-Planung - ein übergroßer Gebäude-Block in offener Landschaft? zu groß in der Fläche ? - zu hoch ???
- Warum eigentlich ein City-Hotel - sogar mit Lebensmittelmarkt ???
- Warum kein Land-Hotel in freier Natur ???
- Wurde die Verbandsgemeinde Wittlich-Land - an der Planung beteiligt?  
Oder wurde „nur mal so“ auf dem Papier geplant ??? „sogar zum Nachteil der Verbandsgemeinde Wittlich-Land“ ???

- Gibt es für diese „teure“ städtebauliche „Planung“ etwa wirtschaftliche Gründe? Damit die Stadt, das „Haus der Jugend“ „verkaufen kann“ ???

#### Baurecht:

für „Rathaus-Neubau“ = ja, für „City-Hotel mit Lebensmittelmarkt“ = nein?

Das Grund-Eigentum ändert sich, von „Stadt Wittlich“ in „Privat-Eigentum“, da ist wohl die Baunutzungsverordnung rlp zwingend zu beachten.

- Nach meinen Orts- und Sachkenntnissen ändert die Planung bestehendes Baurecht ganz gravierend von „Rathaus-Neubau“ in

Es ist dann Aufgabe des Stadtrates als Entscheidungsgremium, gemäß § 1 Abs. 7 BauGB über die öffentlichen und privaten Belange zu beraten und diese gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Frage, was dabei „gerecht“ ist, liegt im Ermessen der jeweiligen Mitglieder des Entscheidungsgremiums, wobei rechtliche bzw. gesetzliche Vorgaben selbstverständlich zu beachten sind.

Bei der vorliegenden Planung liegen keine unüberwindlichen Anhaltspunkte dafür vor, dass das geplante Cityhotel mit Lebensmittelmarkt rechtlich nicht zulässig sein könnte und somit die Erforderlichkeit zur Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Frage gestellt wäre.

Die in den Fragen angedeuteten Kritikpunkte an der Planung werden nicht nachvollziehbar begründet. Grundsätzlich ist das Vorhaben aus Sicht des Stadtrates als Entscheidungsgremium so dimensioniert, dass es sowohl der städtebaulichen Bedeutung dieses Standortes als auch der umliegenden Bebauung gerecht wird. Dazu wurden entgegen ursprünglichen Konzepten vom Vorhabenträger bzw. dessen Planer umfangreiche Planänderungen vorgenommen, u.a. vier statt sechs Geschosse und Ausrichtung des Hotelzugangs auf den Kurfürstenplatz, die gewährleisten, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzungen optimal an den Standort angepasst ist.

Eine langfristige Prognose, wie sich das Beherbergungsgewerbe generell und in Wittlich entwickeln wird, lässt sich in der heutigen, eher kurzlebigen und von weltweiten Einflüssen bestimmten Zeit nicht treffen. Entscheidend ist, dass Wittlich im Wettbewerb mit anderen Städten und Regionen gut aufgestellt ist. Das gilt sowohl bezogen auf die Anzahl als auch die Qualität des Beherbergungsangebots.

Derzeit existiert aufgrund des wirksamen Bebauungsplanes W-73-00 „Rathausneubau“ ist derzeit die Errichtung und Nutzung einer solchen baulichen Anlage möglich. Dieses Vorhaben wird jedoch nicht weiter verfolgt, sodass durch den in Rede stehenden Bebauungsplan die zukünftige effiziente Nutzung des Gebietes ermöglicht und gewährleistet werden soll.

Die Baunutzungsverordnung ist nicht aus dem Grund anzuwenden, dass sich die Eigentumsverhältnisse in Bezug auf die im Geltungsbereich

„Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“; das heißt doch: „ALLES auf Anfang“.

des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke ändern. Die Baunutzungsverordnung bestimmt die möglichen Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in Bauleitplänen.

Auf Seite 46 der Begründung vom 02.12.2021 zu dem B-Plan-Entwurf „W-84-00“ steht zu lesen:

In den zitierten Passagen, welche thematisch in die Durchführung der UVP-Vorprüfung einzuordnen sind, ist es nicht erforderlich auf die Baunutzungsverordnung Bezug zu nehmen.

3.1 ...(...)...*ergeben sich aus der Änderung des Baurechts keine relevanten Auswirkungen.* Nichts von einer Baunutzungsverordnung, warum nicht?

3.4 ...(...)...*Es entstehen keine erheblichen Auswirkungen aus der Überplanung/Änderung ????*

- Das ohnehin viel zu kleine Grundstück der Verbandsgemeinde Wittlich-Land, wäre mit dem geplanten Rathaus-Neubau eine städtebauliche Einheit geworden, doch, - das ist inzwischen Geschichte.
- Jetzt „Cityhotel“ mit erheblichen Auswirkungen auf den öffentlichen Parkraum: Wird nun der vorhandene öffentliche Parkraum - laut Planung - radikal verkleinert, so werden die Parkmöglichkeiten z. B. bei einem TREFF der 40 Ortsbürgermeister in der VGV-Verwaltung derart eingeschränkt, dass die Verbandsgemeinde Wittlich-Land dann andere Lösungen sucht, außerhalb der Stadt Wittlich; „die Stadt Wittlich verlassen“? - auf eigenes Territorium z. B. - im Bereich Salmtal.  
Nicht nur die VGV Wittlich-Land kann wo anders neu bauen, auch ein übergroßes Hotel Cityhotel, mit „NULL-Bedarf“? kann auf anderen Flächen der Stadt Wittlich gebaut werden; oder in der freien Natur?

Die Auswirkungen auf den Straßenverkehr wurden in der Untersuchung der IGS Ingenieurgesellschaft STOLZ mbH erörtert. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Erschließung des Vorhabens ausreichend ist und durch die in den Planunterlagen dargestellten Maßnahmen gesichert ist.

Dieser Abschnitt darf nur gelesen oder öffentlich vorgelesen werden, aber nicht in der Wittlicher Rundschau veröffentlicht werden !

Ein kritischer Blick in eine nahe/ferne oder bessere/schlechtere Zukunft:

Angenommen, das „City-Hotel mit Lebensmittelmarkt“ wird 2028 gebaut: aber;  
> Das übergroße Cityhotel wird nicht frequentiert, „muss versteigert werden“?  
> Der Lebensmittelmarkt kommt erst gar nicht, „mangels Betreiber“?  
> Die Verbandsgemeinde Wittlich-Land - baut in Salmtal ein passendes Gebäude.

Die von dem Einwender gezeichnete Zukunft besteht aus rhetorischen Fragen und pauschalen Behauptungen „ins Blaue hinein“. Eine Anregung oder Einwendung kann aus diesem Teil der Stellungnahme nicht eindeutig entnommen werden.

PS:

> die „heutigen Planer“ sind - 2035 ALLE aus der Haftung,

> die Stadtverwaltung hat - für die Büroleitung und die Presse - eine bürgerfreundliche Frau,  
 > der Bürgermeister ist wieder ein Jurist...(...)...  
 > selbst der Stadtrat ist anders besetzt. ...(...).

..

2035 - Was tun ?

Die männlichen Stadtrats-Mitglieder besichtigen in Salmtal das schöne neue Rathaus der VGV; die Frauen im Stadtrat „pilgern“ derweil nach Klausen. Ein neuer Seniorenbeirat ist gewählt, = eine neue Bürgerbeteiligung, - zur Suche nach Lösungen

Teilnahme an: „Unsere Stadt soll schöner werden“

### **Ergänzende Stellungnahme vom 31.08.2022**

heute Teil 2:

Erweiterung meiner Eingabe vom 31.01.2022,  
 - auf Grund neuer Fakten zu:

.

Stadt Wittlich - Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00

„Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“

*Öffentliche Bekanntmachung - erst auf Seite 9 - der Wittlicher Rundschau vom 15.01.2022 Nr. 2*

.

Sehr geehrte Damen und Herren!

.

Nachtrag - zu meiner Stellungnahme - als Bürger von Wittlich:

.

Der B-Plan-Entwurf „W-84-00“ beeinträchtigt jährlich für rd. 10 Tage erheblich die Schausteller am Kirmesplatz; die Säubrennerkirmes!

Und dazu meine Frage:

wird durch den Bau des Cityhotels die Säubrenner-Kirmes in dem Umfang wie anno 2022 erheblich gestört, weil diese Flächen für die Schausteller mit ihren Wohnwagen fehlen wird, und dadurch nicht mehr nach Wittlich kommen?

Die diesjährige Säubrenner-Kirmes hat mich auf die Ergänzung meiner Eingaben gebracht. Ist die Stadt-Planung „Cityhotel“ an dieser Stelle – heute erkennbar - mehrfach städtebaulich eine „Fehlplanung“ erster Klasse??? die sofort gestoppt werden muss!

.

Ich warte auf die Entscheidung des Stadtrates.

Wir weisen darauf hin, dass die öffentliche Auslegung vom 24.01.2022 bis 28.02.2022 stattgefunden hat. Die ergänzende Stellungnahme vom 31.08.2022 ist demnach verspätet eingegangen.

Die Säubrennerkirmes wird zukünftig durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Im Rahmen der Organisation der Säubrennerkirmes werden rechtzeitig Alternativen zur Unterbringung der Schaustellerwagen erarbeitet.

Beschlussempfehlung 9:

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.



### Anregung der Verwaltung:

Die Festsetzung 1.2.1.4 *Zahl der Geschosse / minimal - maximal III-IV (3-4)*

wird zur Klarstellung wie folgt geändert:

*Zahl der Vollgeschosse / minimal - maximal III-IV (3-4)*

Beschlussempfehlung 10:

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.

Die Ziff. 1.1.1.3 der textlichen Festsetzungen wird zu Ziff. 1.1.2. Die Ziff. 1.1.1.3 (dann 1.1.2) wird geändert in:

*Für die in der Planzeichnung mit **SO-2 Haus der Jugend** gekennzeichnete Fläche wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, öffentliche und private Veranstaltungen sowie gastronomische Nutzungen.*

Beschlussempfehlung 11:

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.

Die Ziff. 1.2.1.7 wird zu Ziff. 1.2.2. Die Ziff. 1.2.1.7 (dann 1.2.2) wird geändert in:

*Für die in der Planzeichnung mit **SO-2 Haus der Jugend** gekennzeichnete Fläche wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen über NHN wie folgt festgelegt (entspricht Bestand):*

<i>Firsthöhe</i>	<i>192,80 (ca. 16,90 m über FFH EG)</i>
<i>Traufhöhe</i>	<i>184,75 (ca. 8,85 m über FFH EG)</i>

Beschlussempfehlung 12:

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.

Die textliche Festsetzung 1.5 letzter Satz zum Thema Dachbegrünung

*„Zusätzlich zur ganzflächig festgesetzten Dachbegrünung sind nur aufgeständerte Photovoltaikmodule zulässig, wobei die Flächen unterhalb der Module ebenfalls zu begrünen sind.“*

wird wie folgt geändert:

*„Zusätzlich zur ganzflächig festgesetzten Dachbegrünung sind nur aufgeständerte **Anlagen zur Nutzung von Solarenergie** zulässig, wobei die Flächen unterhalb der **Anlagen** ebenfalls zu begrünen sind.“*

Beschlussempfehlung 13:

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.