



# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2040 VERBANDSGEMEINDE COCHEM

NEUAUFSTELLUNG

Begründung

Planungsträger: Verbandsgemeinde Cochem

## **Neuaufstellung Flächennutzungsplan 2040**

**Begründung**

WeSt-Stadtplaner GmbH

07/2024



## Inhaltsverzeichnis

1	Abbildungsverzeichnis .....	3
2	Tabellenverzeichnis .....	4
3	Einführung .....	5
<b>3.1</b>	<b>PLANRECHTFERTIGUNG .....</b>	<b>5</b>
<b>3.2</b>	<b>AUFGABE UND ZIELSETZUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS .....</b>	<b>7</b>
3.2.1	DARSTELLUNGEN .....	8
3.2.2	KENNZEICHNUNGEN .....	8
3.2.3	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND VERMERKE.....	8
3.2.4	RECHTSWIRKUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS.....	8
4	Rahmenbedingungen .....	9
<b>4.1</b>	<b>ÜBERGEORDNETE VORGABEN.....</b>	<b>9</b>
4.1.1	LANDESPLANUNG (LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM IV) .....	9
4.1.2	REGIONALPLANUNG (REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN MITTELRHEIN-WESTERWALD).....	16
4.1.3	LANDESPLANNERISCHE STELLUNGNAHME VOM 04.10.2022.....	26
<b>4.2</b>	<b>LAGE UND VERKEHRSLICHE ANBINDUNG DER VERBANDSGEMEINDE.....</b>	<b>37</b>
<b>4.3</b>	<b>SIEDLUNGS- UND BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG.....</b>	<b>39</b>
5	Vorbereitende Untersuchungen .....	44
<b>5.1</b>	<b>METHODISCHE VORGEHENSWEISE.....</b>	<b>44</b>
<b>5.2</b>	<b>BAULANDPOTENTIALANALYSE.....</b>	<b>47</b>
<b>5.3</b>	<b>BESTANDSPOTENTIALANALYSE .....</b>	<b>48</b>
6	Ist-Szenario/Status Quo.....	49
<b>6.1</b>	<b>BISHERIGE DARSTELLUNGEN BZW. BISHERIGE FLÄCHENNUTZUNGSPLÄNE .....</b>	<b>49</b>
<b>6.2</b>	<b>ÖFFENTLICHE INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN .....</b>	<b>51</b>
<b>6.3</b>	<b>NAHVERSORGUNG .....</b>	<b>52</b>
7	Bedarfsermittlung.....	55
<b>7.1</b>	<b>WOHNBAUFLÄCHENBEDARF.....</b>	<b>57</b>
<b>7.2</b>	<b>TATSÄCHLICHER BAULANDBEDARF (JAHR 2040) .....</b>	<b>59</b>
<b>7.3</b>	<b>GEWERBLICHE ENTWICKLUNG .....</b>	<b>63</b>
8	Entwicklungsziele .....	66
<b>8.1</b>	<b>DARSTELLUNG VON WOHN- UND MISCHBAUFLÄCHEN.....</b>	<b>68</b>

9	Steckbriefe Stadt und Ortsgemeinden .....	69
9.1	<b>ORTSGEMEINDE BEILSTEIN .....</b>	<b>69</b>
9.2	<b>ORTSGEMEINDE BREMM .....</b>	<b>76</b>
9.3	<b>ORTSGEMEINDE BRIEDERN .....</b>	<b>85</b>
9.4	<b>ORTSGEMEINDE BRUTTIG-FANKEL .....</b>	<b>93</b>
9.5	<b>STADT COCHEM .....</b>	<b>103</b>
9.6	<b>ORTSGEMEINDE DOHR.....</b>	<b>117</b>
9.7	<b>ORTSGEMEINDE EDIGER-ELLER .....</b>	<b>125</b>
9.8	<b>ORTSGEMEINDE ELLENZ-POLTERS DORF.....</b>	<b>139</b>
9.9	<b>ORTSGEMEINDE ERNST .....</b>	<b>147</b>
9.10	<b>ORTSGEMEINDE FAID.....</b>	<b>153</b>
9.11	<b>ORTSGEMEINDE GREIMERSBURG .....</b>	<b>163</b>
9.12	<b>ORTSGEMEINDE KLOTTEN.....</b>	<b>173</b>
9.13	<b>ORTSGEMEINDE LIEG.....</b>	<b>182</b>
9.14	<b>ORTSGEMEINDE LÜTZ.....</b>	<b>191</b>
9.15	<b>ORTSGEMEINDE MESENICH .....</b>	<b>202</b>
9.16	<b>ORTSGEMEINDE MOSELKERN.....</b>	<b>209</b>
9.17	<b>ORTSGEMEINDE MÜDEN.....</b>	<b>216</b>
9.18	<b>ORTSGEMEINDE NEHREN .....</b>	<b>226</b>
9.19	<b>ORTSGEMEINDE POMMERN .....</b>	<b>233</b>
9.20	<b>ORTSGEMEINDE SENHEIM .....</b>	<b>240</b>
9.21	<b>ORTSGEMEINDE TREIS-KARDEN.....</b>	<b>251</b>
9.22	<b>ORTSGEMEINDE VALWIG.....</b>	<b>264</b>
9.23	<b>ORTSGEMEINDE WIRFUS.....</b>	<b>273</b>
9.24	<b>KENNZEICHNUNGEN GEM. BAUGB § 5 ABS. 3.....</b>	<b>283</b>
9.24.1	ROHSTOFFSICHERUNGSFLÄCHE.....	283
9.24.2	ALTABLAGERUNGEN UND ALTSTANDORTE.....	284
9.25	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 5 ABS. 4 BAUGB .....</b>	<b>284</b>
9.25.1	SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE NACH § 30 BNATSCHG .....	284
9.26	<b>HINWEISE.....</b>	<b>286</b>
9.27	<b>LÄRMSCHUTZBEREICH FLUGPLATZ BÜCHEL .....</b>	<b>292</b>
10	Exkurs: Regenerative Energie .....	295
11	Integration Landschaftsplan in den Flächennutzungsplan.....	298
12	Gesetzesverzeichnis.....	300
13	Rechtsgrundlagen.....	302

# 1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Flächennutzungsplan Stadt Cochem, 27.11.2003.....	6
Abbildung 2: Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Cochem-Land, 1998 .....	6
Abbildung 3: Flächennutzungsplan ehemalige Verbandsgemeinde Treis-Karden, 2014 .....	7
Abbildung 4: Ausschnitt Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, 2017 .....	25
Abbildung 5: Straßen- und Schienennetz in der Verbandsgemeinde und ihrem Umland – Auszug aus der Straßenkarte Rheinland-Pfalz vom Landesbetrieb Mobilität (Abbildung unmaßstäblich).....	38
Abbildung 6: Flächennutzung der Verbandsgemeinde Cochem in km <sup>2</sup> , Quelle Statistisches Landesamt RLP.....	39
Abbildung 7: Flächennutzung der Verbandsgemeinde Cochem in km <sup>2</sup> .....	40
Abbildung 8: Darstellung der Großlandschaften der Verbandsgemeinde Cochem, Quelle Lanis RLP .....	41
Abbildung 9: Bevölkerungsstand der Verbandsgemeinde Cochem zum 31.12.2022, Quelle Statistisches Landesamt RLP .....	42
Abbildung 10: Bevölkerungsstand nach Altersgruppen der Verbandsgemeinde Cochem zum 31.12.2020, Quelle Statistisches Landesamt.....	42
Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung der Verbandsgemeinde Cochem von 2000 bis 2020, Quelle Statistisches Landesamt, Darstellung WeSt-Stadtplaner GmbH.....	43
Abbildung 12: Vorgehensweise der Potentialanalyse.....	44
Abbildung 13: Ablaufschema zum Bauleitplanverfahren (Regelverfahren) nach dem Baugesetzbuch (BauGB).....	46
Abbildung 14: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Beilstein) mit Legende....	71
Abbildung 15: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Bremm) mit Legende.....	78
Abbildung 16: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Briedern) mit Legende....	87
Abbildung 17: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Bruttig-Fankel) mit Legende .....	95
Abbildung 18: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Stadt Cochem) mit Legende .....	105
Abbildung 19: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Dohr) mit Legende.....	119
Abbildung 20: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Ediger-Eller) mit Legende .....	127
Abbildung 21: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Ellenz-Poltersdorf) mit Legende.....	141
Abbildung 22: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Ernst) mit Legende .....	149
Abbildung 23: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Faid) mit Legende .....	155
Abbildung 24: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Greimersburg) mit Legende .....	165
Abbildung 25: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Klotten) mit Legende ....	175
Abbildung 26: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Lieg) mit Legende.....	184
Abbildung 27: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Lütz) mit Legende.....	193
Abbildung 28: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Mesenich) mit Legende .....	204
Abbildung 29: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Moselkern) mit Legende.....	211
Abbildung 30: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Müden) mit Legende ....	218
Abbildung 31: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Nehren) mit Legende....	228
Abbildung 32: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Pommern) mit Legende .....	235
Abbildung 33: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Senheim) mit Legende .....	242
Abbildung 34: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Treis-Karden) mit Legende .....	253
Abbildung 35: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Valwig) mit Legende.....	266
Abbildung 36: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Wirfus) mit Legende .....	275
Abbildung 37: Ausschnitt aus der Potentialstudie 2021 für Windkraftanlagen mit Darstellung sämtlicher Tabuzonen.....	296

## 2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Öffentliche Infrastruktureinrichtungen .....	51
Tabelle 2: Wohnbauflächenbedarf, WeSt-Stadtplaner GmbH.....	57
Tabelle 3: Mobilisierungsfaktor 2015-2020, WeSt-Stadtplaner GmbH.....	60
Tabelle 4: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Beilstein für das Jahr 2040 .....	70
Tabelle 5: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Bremm für das Jahr 2040 .....	77
Tabelle 6: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Briedern für das Jahr 2040 .....	86
Tabelle 7: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Bruttig-Fankel für das Jahr 2040 .....	94
Tabelle 8: Berechnung Wohnraumbedarf Stadt Cochem für das Jahr 2040.....	104
Tabelle 9: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Dohr für das Jahr 2040 .....	118
Tabelle 10: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Ediger-Eller für das Jahr 2040.....	126
Tabelle 11: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Ellenz-Poltersdorf für das Jahr 2040 ....	140
Tabelle 12: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Ernst für das Jahr 2040 .....	148
Tabelle 13: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Faid für das Jahr 2040.....	154
Tabelle 14: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Greimersburg für das Jahr 2040 .....	164
Tabelle 15: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Klotten für das Jahr 2040 .....	174
Tabelle 16: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Lieg für das Jahr 2040.....	183
Tabelle 17: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Lütz für das Jahr 2040.....	192
Tabelle 18: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Mesenich für das Jahr 2040 .....	203
Tabelle 19: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Moselkern für das Jahr 2040 .....	210
Tabelle 20: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Müden für das Jahr 2040.....	217
Tabelle 21: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Nehren für das Jahr 2040.....	227
Tabelle 22: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Pommern für das Jahr 2040 .....	234
Tabelle 23: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Senheim für das Jahr 2040 .....	241
Tabelle 24: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Treis-Karden für das Jahr 2040.....	252
Tabelle 25: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Valwig für das Jahr 2040 .....	265
Tabelle 26: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Wirfus für das Jahr 2040 .....	274
Tabelle 27: Schwellenwertberechnung Gesamtübersicht, WeSt-Stadtplaner GmbH .....	281

## 3 Einführung

### 3.1 Planrechtfertigung

Der Flächennutzungsplan als Planungsinstrument schafft die räumlichen Voraussetzungen für die langfristige Daseinsvorsorge im gesamten Verbandsgemeindegebiet Cochem. Er bildet damit gleichzeitig die strategische Grundlage für Nutzungsentscheidungen und die räumliche Investitionssteuerung. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans dient dazu, dass die Gemeinde mit der Planungskonzeption ihre Bedürfnisse erfüllen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung herstellen kann.

In Folge der rheinland-pfälzischen Gebietsreform umfasst die Verbandsgemeinde Cochem ein erweitertes Gemeindegebiet. Für dieses neue Gemeindegebiet wird mit dem **Flächennutzungsplan 2040** die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gesteuert. Die bisher gültigen Flächennutzungspläne der Stadt Cochem und der Verbandsgemeinde Treis-Karden sowie der Verbandsgemeinde Cochem-Land verlieren an Gültigkeit und werden in das Plankonzept des Flächennutzungsplans Cochem integriert und weiterentwickelt. Der neue Flächennutzungsplan für die Verbandsgemeinde Cochem dient der Koordination der räumlichen Entwicklung der Nutzungen Wohnen, Gewerbe, Tourismus, Energie und Landschaft in dem neuen Plangebiet.

Darüber hinaus werden geänderte inhaltliche Rahmenbedingungen des Regionalen Raumordnungsplans „Mittelrhein-Westerwald“ und des Landesentwicklungsprogramms IV des Landes Rheinland-Pfalz in dem Flächennutzungsplan umgesetzt.

Der Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde vom Verbandsgemeinderat am **26.03.2019** gefasst.

### Gebietsreform

Nachdem bereits die verbandsfreie Stadt Cochem mit Landesgesetz vom 18.02.2009 in die damalige Verbandsgemeinde Cochem-Land eingegliedert wurde, entstand durch die Gebietsreform auf der Basis des Landesgesetzes vom 22.11.2013, durch Auflösung der Verbandsgemeinde Treis-Karden, das neue Plangebiet der Verbandsgemeinde Cochem. Hier wurden die Ortsgemeinden Lieg, Lütz, Moselkern, Müden (Mosel), Pommern und Treis-Karden in die Verbandsgemeinde eingegliedert.

Gemäß § 7 des Landesgesetzes sind die Verbandsgemeinden verpflichtet innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren nach der Gebietsänderung ihre Flächennutzungspläne jeweils für das Gebiet der Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Treis- Karden, die in sie eingegliedert werden, zu ergänzen. Die Teile des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Treis- Karden für das Gebiet der Ortsgemeinden Lieg, Lütz, Moselkern, Müden (Mosel), Pommern und Treis-Karden, gelten fort, bis die Ergänzungen der Flächennutzungspläne der Verbandsgemeinden Cochem wirksam werden.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Flächennutzungspläne der Verbandsgemeinden bzw. der Stadt in der jeweilig genehmigten Fassung.



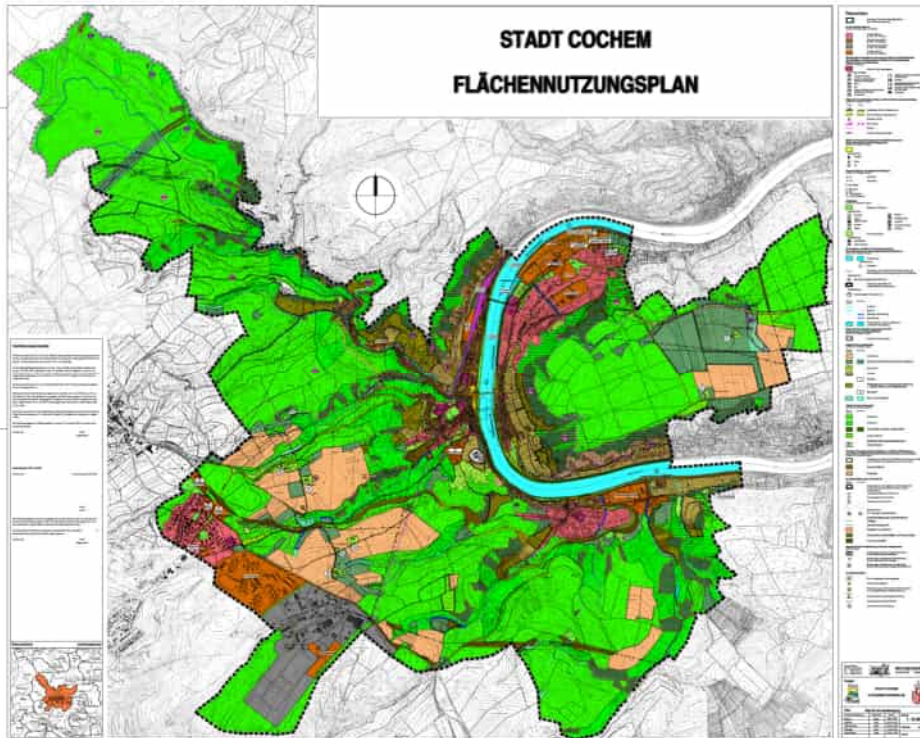


Abbildung 1:  
Flächennutzungsplan  
Stadt Cochem, 27.11.2003

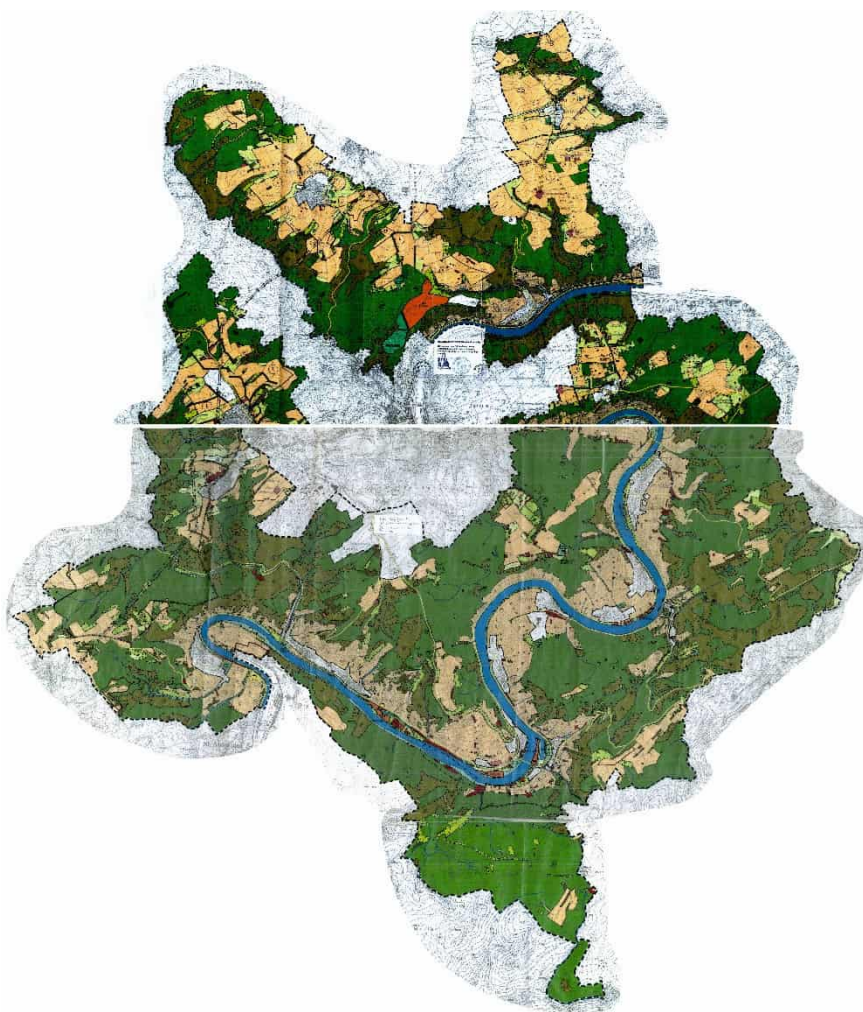


Abbildung 2:  
Flächennutzungsplan  
Verbandsgemeinde Cochem-  
Land, 1998

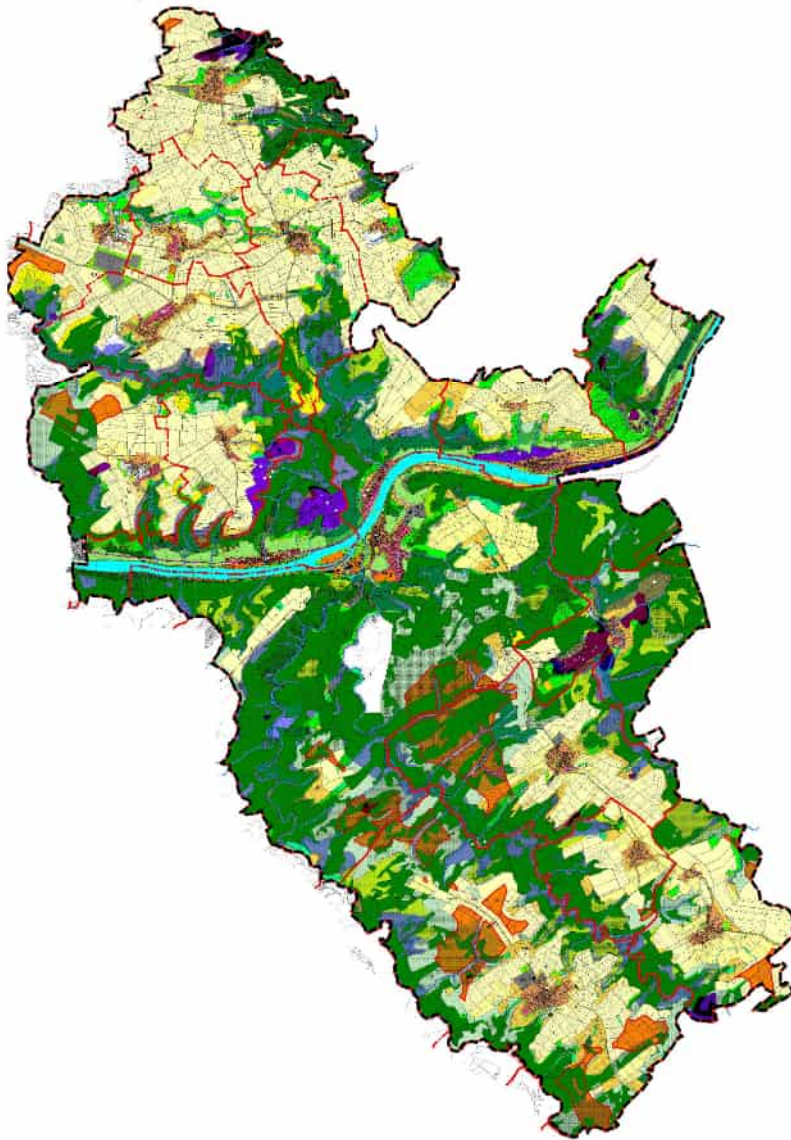


Abbildung 3: Flächennutzungsplan ehemalige Verbandsgemeinde Treis-Karden, 2014

### 3.2 Aufgabe und Zielsetzung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan als sog. vorbereitender Bauleitplan stellt gemäß § 5 Abs. 1 S. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Mit dieser Funktion bereitet er die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vor und trifft unter anderem Vorbereitungen für die rechtsverbindliche Bebauungsplanung. Die Darstellungen erfolgen typisierend nach den Arten der Flächennutzung. Dabei bringt der Flächennutzungsplan die entwicklungsplanerische Konzeption der Gemeinde für ca. 20 Jahre zum Ausdruck.

Die Planungsziele der Verbandsgemeinden Cochem für die Aufstellung **des Flächennutzungsplans 2040** sind insbesondere:

- Schaffung von qualitativem Wohnraum im Rahmen des kommunalen Wohnraumbedarfs,
- Entwicklung und Sicherung gewerblicher Flächen,

- Entwicklung und Sicherung des Tourismus in der Verbandsgemeinde,
- Entwicklung und Sicherung von Freiräumen.

Auf die Regelung bzw. Ausweisung von Standorten für Windenergieanlagen hat die Verbandsgemeinde ganz bewusst verzichtet.

### **3.2.1 Darstellungen**

Die Darstellungen bilden die wesentlichen Inhalte des Flächennutzungsplans ab. Anders als die Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke bringen sie den planerischen Willen der Gemeinde zum Ausdruck.

Der Darstellungskatalog des § 5 Abs. 2 BauGB ist zunächst nicht abschließend (so der Wortlaut des § 5 Abs. 2 BauGB „insbesondere“), d.h. die Gemeinde kann von sich aus weiteren Darstellungen hinzufügen oder auch Darstellungen aus dem Katalog weglassen. Sie ist aber in den möglichen Darstellungen dahingehend begrenzt, dass im Flächennutzungsplan nur dargestellt werden darf, was entsprechend den örtlichen Gegebenheiten für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist und was anschließend auch Gegenstand einer Festsetzung im Bebauungsplan sein kann.

Die Flächennutzungsplanzeichnungen wurden mit Hilfe eines GIS-Programmes digitalisiert und zu dem neuen Verbandsgebiet zusammengefasst. Weiterhin wurden die unterschiedlichen Zeichendarstellungen der Ursprungspläne entsprechend der Planzeichenverordnung vereinheitlicht. Alle weiteren überprüften Kriterien liegen in ihrer Flächenkulisse verbandsgemeindeweit nach Lage und räumlicher Abgrenzung eindeutig verortet und digital vor. Der Planzeichnung liegen die Alkis-Daten zugrunde.

### **3.2.2 Kennzeichnungen**

Anders als die Darstellungen nach § 5 Abs. 2 BauGB sind Kennzeichnungen nicht Ausdruck des planerischen Willens der Gemeinde, nicht Dokumentation einer beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, sondern objektive Beschreibung eines städtebaulichen Befundes und Hinweis darauf, dass bei der Bebauungsplanung und bei der Nutzung der Grundstücke die besondere Beschaffenheit der gekennzeichneten Fläche zu berücksichtigen ist. Unmittelbare rechtliche Wirkungen gehen von einer Kennzeichnung nicht aus.

### **3.2.3 Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke**

Neben Darstellungen und Kennzeichnungen können weiterhin nachrichtliche Übernahmen und Vermerke in den Flächennutzungsplan integriert werden.

Durch die nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke im Flächennutzungsplan soll ein möglichst vollständiges Bild, über die im gesamten Gemeindegebiet bestehenden oder beabsichtigten Planungen und Nutzungsregelungen vermittelt werden. Sie sind nicht Teil des im Flächennutzungsplan dargestellten planerischen Willens der Gemeinde, jedoch als planungserhebliche Belange inhaltlich bei der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen.

### **3.2.4 Rechtswirkung des Flächennutzungsplans**

Der Flächennutzungsplan ist keiner eindeutigen Rechtsnatur zuzuordnen und bildet vielmehr einen Rechtsakt eigener Art. Seine Verbindlichkeit richtet sich intern an die Verwaltung. Demnach muss die Verwaltung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen das sog. Entwicklungsgebot nach

§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB beachten und die Bebauungspläne grundsätzlich an den Inhalten des Flächennutzungsplans auslegen. Die Bindungswirkung erstreckt sich darüber hinaus auch auf andere Fachplanungsträger. Hierunter fallen insbesondere überregionale Infrastrukturvorhaben wie Freileitungen oder überörtliche Verkehrswege.

Aufgrund der mangelnden Außenwirkung des Flächennutzungsplans, kann er grundsätzlich nicht zum Gegenstand eines Normenkontrollverfahrens nach § 47 VwGO werden.

## **4 Rahmenbedingungen**

### **4.1 Übergeordnete Vorgaben**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) mit seinen drei Teilfortschreibungen sowie räumlich bezogen für den Landkreis Cochem-Zell in dem seit 11.12.2017 rechtswirksam gewordenen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) konkretisiert.

#### **4.1.1 Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm IV)**

Gemäß LEP IV und RROP gehört die Verbandsgemeinde Cochem dem ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur an.

Die Stadt Cochem ist ein Mittelzentrum im verpflichtenden mittelzentralen Verbund mit dem Mittelzentrum Zell (Mosel) in der Verbandsgemeinde Zell (Mosel). Die Ortsgemeinde Treis-Karden ist auch nach der Fusion weiterhin Grundzentrum im monozentralen Nahbereich und stellt den Schwerpunkt der Grundversorgung in seinem Nahbereich sowie für die gewerbliche Entwicklung dar. Auch bei der Ortsgemeinde Ediger-Eller handelt es sich um ein Grundzentrum, allerdings in einem verpflichtenden Verbund mit dem Mittelzentrum Cochem. Die übrigen 20 Gemeinden haben keine zentralörtliche Funktion. In diesen Gemeinden sind Flächenneudarstellungen nur im Rahmen der Eigenentwicklung zulässig. Ihnen wird gemäß RROP Ziel Z 31 ein Bedarfsausgangswert zugrunde gelegt, der den Bedarfsausgangswert von zentralen Orten deutlich unterschreitet. Die Dimensionierung der Siedlungsflächen ist also an den realistischen Entwicklungschancen und –bedingungen der Gemeinden auszurichten.

Die wohnbauliche Entwicklung soll, soweit sie über die Eigenentwicklung hinausgeht, von den Städten und Gemeinden übernommen werden, die auf Grund ihrer Größe, örtlichen Infrastrukturausstattung und der räumlichen Nähe von Versorgungseinrichtungen besonders dafür geeignet sind. Dies sind i.d.R. die zentralen Orte (Grund-, Mittel- und Oberzentren). Für diese ist ein gestaffelter, höherer Bedarfsausgangswert festgelegt.

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) der rheinland-pfälzischen Landesregierung vom 14.10.2008, zuletzt geändert durch die Dritte Teilfortschreibung Windenergie vom 21.07.2017, legt für die Aufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Cochem folgende einschlägige Ziele (Z) und Grundsätze (G) fest:

## Demografischer Entwicklungsrahmen

### **G 1**

Die „mittlere Variante“ der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz in der jeweils aktuellen Fassung ist bei allen Planungs- und Entscheidungsprozessen auf der Ebene des Landes, der Regionen sowie der Kommunen Abwägungsgrundlage bei der Beurteilung der räumlich differenzierten demografischen Entwicklung. Ausnahmen von der Anwendung der „mittleren Variante“ sind zu begründen.

### **G 5**

Regional- und Bauleitplanung sollen bei der Aufstellung ihrer Programme und Pläne sowie im Rahmen der Projektentwicklung Indikatoren einer nachhaltigen Raumentwicklung berücksichtigen. Kernindikatoren der Raumordnung können regions- und ortsspezifisch differenziert und konkretisiert werden.

## Eigenentwicklung und besondere Funktionen

### **G 26**

Die Eigenentwicklung hat sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.

## Nachhaltige Siedlungsentwicklung

### **Z 31**

Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächenanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen – an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten – Beitrag.

### **Z 33**

In den ländlichen Räumen ist eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnbauflächenausweisung auf solche Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren, die über eine dauerhaft gesicherte qualifizierte Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr (Schienenverkehr und Buslinien) verfügen.

### **Z 34**

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.

*Zentrales Thema des LEP IV ist die Neuorientierung der raumbezogenen Planungen vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der veränderten Rahmenbedingungen als Folge der Globalisierung. Insbesondere hat sich die gemeindliche Eigenentwicklung an den begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, dem demographischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Dabei ist die „mittlere Variante“ der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz in der jeweils aktuellen Fassung bei allen Planungs- und Entscheidungsprozessen als Abwägungsgrundlage bei der Beurteilung der räumlich differenzierten demographischen Entwicklung heranzuziehen.*

*In diesem Kontext sind auch die anstehenden Veränderungen in der Altersstruktur der ortsansässigen Bevölkerung, als Grundlage für zukünftige siedlungspolitische Entscheidungen, darzustellen.*

*Mit Blick auf den sich aus § 1 a Abs. 2 BauGB ergebenden Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, vor allem aber auch dem Gebot der Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für die baulichen Nutzungen, sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Fläche, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Das im Ziel 31 angesprochene Flächenmanagement ist auf die vorrangige Inanspruchnahme bestehender Flächenpotenziale ausgerichtet. Städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes haben Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich. Diese Formulierung ist so zu interpretieren, dass Gemeinden vor der Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich prüfen und nachweisen müssen, dass dieser Bedarf nicht durch die genannten Maßnahmen zur Innenentwicklung gedeckt werden kann.*

*Die Außenpotentiale und die Innenpotentiale sowie die Baulücken sind bei der Neuaufstellung nachvollziehbar darzulegen und in Bezug mit dem künftigen Schwellenwert der Siedlungsentwicklung zu setzen*

*Die Dokumentation der Daten wurde im Rahmen des Projekts „Raum+ Rheinland-Pfalz 2010“ parallel zur Planaufstellung vorgenommen (Stand: 31.07.2021).*

*Die Verbandsgemeinde Cochem befindet sich in einem ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur.<sup>1</sup> Unter Dispersion versteht man die räumliche Ausdehnung der Siedlungsfläche in das Umland. Der nächstgelegene hochverdichtete Raum ist die Stadt Koblenz.*

### Zentrale-Orte-Struktur

#### **Z 35**

Einrichtungen und Dienstleistungen mit unterschiedlicher funktionaler und damit zentralörtlicher Bedeutung (mittel- und oberzentral) der Daseinsvorsorge sind räumlich zu bündeln. Die Standortgemeinden zentralörtlicher Einrichtungen nehmen darüber hinaus Verknüpfungsfunktionen im funktionalen und überregionalen Verkehrsnetz wahr. Die betroffenen Gemeinden definieren und sichern in Eigenverantwortung Umfang und Qualität des zentralörtlichen Versorgungsniveaus.

#### **G 41**

In Räumen, die als „mittelzentraler Verbund kooperierender Zentren“ gekennzeichnet sind, sollen diejenigen kooperierenden Zentren, die über kein umfassendes Angebot an mittel zentralen Einrichtungen verfügen, ein breit gefächertes Angebot ergänzender Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen vorhalten.

#### **Z 44**

Für den Fall einer Ausweisung von „grundzentralen Verbänden“ sind Mindestversorgungsstandards in den betroffenen Gemeinden zu beachten und durch örtliche Planung bzw. mit Unterstützung durch die jeweiligen Fachplanungen sicherzustellen. Die gemeinsame Aufgabenwahrnehmung durch verschiedene Gemeinden mit Grundversorgungsfunktionen ist vertraglich (zum Beispiel über landesplanerische Verträge) abzusichern.

---

<sup>1</sup> Vgl. Ministerium des Innern und für Sport (Hrsg.) (2008): Landesentwicklungsprogramm IV, Mainz, S. 40.

## **Z 45**

In den ländlichen Räumen – insbesondere in den Räumen ohne eine hohe Zentrenreichbarkeit – ist die Daseinsvorsorge in den zentralen Orten (insb. Mittelzentren) zu sichern und weiterzuentwickeln. Dazu sind diesen zentralen Orten innerhalb der Mittelbereiche des ländlichen Raums zu intensiver Zusammenarbeit verpflichtet, um dies in einer möglichen Funktionsteilung zu erreichen (Kooperationsgebot). Auch für weitere Aufgabenbereiche von überörtlicher Bedeutung können interkommunal abgestimmte Handlungskonzepte erarbeitet werden.

### Nachhaltige Wahrnehmung der Daseinsgrundfunktionen

#### **G 50**

Die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung soll insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden.

#### **G 51**

Ein barrierefreier Zugang zu Einrichtungen der Grundversorgung in einer auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen zumutbaren Entfernung soll durch die günstige Zuordnung des Wohnraumes zur sozialen Infrastruktur und zu den Haltepunkten des Bus- und Schienenpersonennahverkehrs sichergestellt werden.

### Arbeiten und Gewerbe

#### **G 52**

Das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen soll vorrangig genutzt werden.

#### **G 54**

Touristisch geprägte Gemeinden (zum Beispiel ausgewiesene Heilbäder und Kurorte) sollen so entwickelt werden, dass ihre wirtschaftliche Funktion in diesem Bereich erhalten und gestärkt wird. Ihre Standortpotenziale sind zum Beispiel auf Anknüpfungspunkte für Entwicklungen im Bereich Gesundheitsökonomie zu prüfen.

### Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel)

#### **Z 61**

Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt-relevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.

### Sozial- und Gesundheitswesen

#### **G 80**

Den Ansprüchen der Bevölkerung an Freizeit, Erholung und Sport soll durch eine bedarfsgerechte Ausweisung und Gestaltung geeigneter Flächen sowie von Einrichtungen Rechnung getragen werden. Hier sind altersstruktur- und geschlechtsbedingte Nachfrageveränderungen zu berücksichtigen.

### Freizeit, Erholung und Sport

#### **G 83**

Freizeiteinrichtungen und Sportanlagen sollen möglichst wohnungsnah (zum Beispiel öffentliche Grünanlagen und Parks oder Kleingartenanlagen) und mit Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel vorgehalten werden.

## Freiraumschutz

### **G 85**

Freiräume sollen als unverzichtbare Voraussetzung

- für die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- zur nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie
- zur Bewahrung der Eigenart, des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft
- erhalten und aufgewertet werden.

See- und Flussufer sollen im Außenbereich von Bebauung freigehalten werden. Dies gilt ebenso für landschaftlich wertvolle Hänge und hangnahe Höhenlagen.

### **G 86**

Unvermeidliche Inanspruchnahme von Freiraum soll flächensparend und umweltschonend erfolgen.

## Kulturlandschaften

### **Z 92**

Die landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften sind in ihrer Vielfalt unter Bewahrung des Landschafts-Charakters, der historisch gewachsenen Siedlungs- und Ortsbilder, der schützenswerten Bausubstanz sowie des kulturellen Erbes zu erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit weiterzuentwickeln.

## Arten und Lebensräume

### **G 97**

Die Sicherung, Verbesserung oder Wiederherstellung der Funktionen des Biotopverbundes sollen bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

### **G 99**

Auf der Ebene der Bauleitplanung soll in Ergänzung des regionalen Verbundsystems ein lokaler Biotopverbund erarbeitet werden. Die Landschaftspläne stellen die für den lokalen Biotopverbund geeigneten Flächen und die fachlichen Erfordernisse und Maßnahmen des lokalen Biotopverbundsystems dar. Der lokale Biotopverbund wird nach Abwägung mit anderen Belangen in der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellt und in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

## Wasser

### **Z 103**

Die natürlichen Grundwasserverhältnisse sind zu schützen und schädliche Stoffeinträge, die das Grundwasser und den Boden belasten können, sind zu verhindern. Die Schutzfunktion des Bodens für das Grundwasser ist durch Vermeidung von Belastungen und einen entsprechenden Freiflächenschutz zu gewährleisten.

### **G 104**

Von den Trägern der Bauleitplanung soll im Siedlungsbereich auf naturnahe Erlebnisräume mit dem Element Wasser hingewirkt werden.

### **G 110**

In Überschwemmungsgebieten soll eine standortgerechte, die Retentionsleistung der Flächen steigernde Nutzungsstruktur angestrebt werden. Dafür ist das Konzept der naturnahen Gewässerentwicklung weiterzuentwickeln.



## Boden

### **G 112**

Alle Bodenfunktionen sollen insbesondere durch die Träger von Planungs- und Zulassungsverfahren sowie von Flächennutzern langfristig bewahrt werden. Der Schutz des Bodens soll durch Vorsorge, Vermeidung und Minimierung von stofflichen und nichtstofflichen Beeinträchtigungen verbessert werden; Bodenerosion, Bodenverdichtung, Verlagerung und Aufschüttung sowie die Bodenversiegelung soll vermieden bzw. minimiert werden.

## Klima und Reinhaltung der Luft

### **Z 115**

Die Bauleitplanung sichert – sofern städtebaulich erforderlich – die kommunal bedeutsamen klimaökologischen Ausgleichsflächen und Luftaustauschbahnen.

### **G 117**

Das geogene Radonpotenzial soll in seiner Auswirkung bei bestehenden und geplanten Siedlungsflächen berücksichtigt werden. Die Regionalplanung berücksichtigt derartige Radonverdachtsgebiete bei der Ausweisung der besonderen Funktion Wohnen und von Vorrangbereichen Wohnen. Das Gefährdungspotenzial soll durch weitere Messungen des kommunalen Planungsträgers konkretisiert werden, um präventive Maßnahmen zu ermöglichen.

## Lärm

### **Z 118**

Die Belastung der Bevölkerung durch Lärm ist zu verringern, indem bestehende lärmarme Gebiete geschützt und bestehende Lärmquellen erfasst und anschließend reduziert bzw. verlegt werden. In den Regionalplänen sind Gebiete mit hoher Lärmbelastung zu berücksichtigen und die Lärmschutzzonen der Flughäfen (zivile und militärische) einzutragen und lärmempfindliche Nutzungen in ihnen auszuschließen.

## Landwirtschaft und Weinbau

### **G 119**

Landwirtschaft und Weinbau sollen als wichtiger Wirtschaftsfaktor für die Wertschöpfung der ländlich strukturierten Räume gesichert werden. Landwirtschaftliche Flächen sollen folgende Aufgaben übernehmen:

- die Erzeugung hochwertiger Lebensmittel,
- die Produktion nachwachsender Rohstoffe,
- die Erhaltung der intakten abwechslungsreichen Kulturlandschaft und der natürlichen Lebensgrundlagen und
- die Erzielung eines angemessenen Einkommens für landwirtschaftliche Unternehmerfamilien einschließlich einer zeitgemäßen sozialen Absicherung.

### **G 121**

Die dauerhafte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für außerlandwirtschaftliche Zwecke soll auf ein Mindestmaß reduziert werden.

## Rohstoffvorkommen und -sicherung

### **Z 127**

Auf allen Planungsebenen ist zu beachten, dass der Rohstoffgewinnung und -verarbeitung in Teilräumen des Landes eine wichtige Funktion für die wirtschaftliche Entwicklung zukommen und die Verfügbarkeit mineralischer Rohstoffe die Grundlage für eine überregional bedeutsame Rohstoffindustrie bildet. Dabei ist die gebotene Langfristigkeit der Festlegungen für die Rohstoffsicherung besonders zu beachten. Die notwendige Verkehrserschließung und der umweltverträgliche Transport sind unter Beachtung der naturräumlichen und bevölkerungsbezogenen Schutzerfordernisse sicherzustellen.

## Freizeit, Erholung und Tourismus

### **G 135**

Für Teilräume mit besonderem Freizeit- und Erholungswert sollen gebietsbezogene Gesamtkonzepte erarbeitet werden, die auf eine stärkere Kooperation der zugehörigen Gemeinden im Freizeitbereich abstellen und die durch die Bauleitplanung entsprechend abgesichert werden sollen.

## Verkehr

### **G 138**

Die Siedlungsentwicklung soll in Verbindung mit Haltepunkten an Nahverkehrsachsen erfolgen, wobei dem schienengebundenen ÖPNV Vorrang eingeräumt werden soll.

### **G 159**

Die Bedürfnisse des Fahrrad- und Fußwegeverkehrs sind im Rahmen der Siedlungs- und Verkehrsplanung insbesondere durch die Sicherung und Entwicklung umweg- und barrierefreier Fuß- und Radwegenetze zu berücksichtigen.

## Erneuerbare Energien

### **G 163**

Eine geordnete Entwicklung für die Windenergienutzung soll über die regional- oder bauleitplanerische Ausweisung von Vorrang-, Vorbehalts- und Ausschlussgebieten sichergestellt werden.

## Energieinfrastruktur und Energieeffizienz

### **G 174**

Energieeinsparpotenziale sollen durch geeignete raumordnerische und bauleitplanerische Maßnahmen erschlossen werden. Insbesondere soll bei der Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten geprüft werden, ob – sofern städtebaulich zulässig – der Bau von hocheffizienten zentralen bzw. dezentralen Energieumwandlungstechnologien oder die Abwärmenutzung in Betracht kommt.

*Die für die ländlichen Räume in der Bauleitplanung insbesondere zu beachtenden Entwicklungsziele können wie folgt zusammengefasst werden:*

- *Die Wohnbauentwicklung der Stadt und der Ortsgemeinden in der Verbandsgemeinde hat sich an den Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren.*
- *In der Verbandsgemeinde ist die Daseinsvorsorge in dem Mittelzentrum Cochem zu sichern und weiterzuentwickeln.*
- *Die touristisch geprägten Gemeinden der VG sollen so entwickelt werden, dass ihre wirtschaftliche Funktion in diesem Bereich erhalten und gestärkt wird.*

- *Die landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften in der VG sind in ihrer Vielfalt unter Bewahrung des Landschafts-Charakters, der historisch gewachsenen Siedlungs- und Ortsbilder, der schützenswerten Bausubstanz sowie des kulturellen Erbes zu erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit weiterzuentwickeln.*
- *In Überschwemmungsgebieten der Mosel und der Seitenflüsse soll eine standortgerechte, die Retentionsleistung der Flächen steigernde Nutzungsstruktur angestrebt werden.*
- *Die Belastung der Bevölkerung durch Lärm ist zu verringern, indem bestehende lärmarme Gebiete geschützt und bestehende Lärmquellen erfasst und anschließend reduziert bzw. verlegt werden.*
- *Die Landwirtschaft und der Weinbau sollen als wichtiger Wirtschaftsfaktor für die Wertschöpfung der Verbandsgemeinde gesichert werden*
- *Erhaltung des bestehenden Versorgungsniveaus durch Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur sowie Sicherung der Grundversorgung*
- *Erhaltung und ggf. Ausbau der für die überörtliche Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen insbesondere in den zentralen Orten.*

#### **4.1.2 Regionalplanung (Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald)**

Die inhaltlichen Schwerpunkte des Regionalen Raumordnungsplans liegt u.a. auf der Steuerung der Siedlungsflächenentwicklung. Auf Basis des landesweiten Projektes „Raum+Monitor“ wurde das neue Instrument der Schwellenwerte im Regionalen Raumordnungsplan entwickelt, um das Ziel der "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" umzusetzen.

Bei der Siedlungsentwicklung sind die Ziele und Grundsätze aus den Kap. 2.4.1 und 2.4.2 des LEP IV, die zweite Änderung des LEP IV vom 22.08.2015 (Z 31 Innenentwicklung hat Vorrang vor Außenentwicklung) sowie Kapitel 1, insbesondere Kap. 1.3 des RROP zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Der Regionale Raumordnungsplan der Region Mittelrhein-Westerwald vom 11.12.2017 legt für die Aufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Cochem folgende einschlägige Ziele (Z) und Grundsätze (G) sowie nachrichtlichen Übernahmen (N) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung fest:

##### Raumstruktur

###### **G 7**

Die Gestaltung der Raum- und Siedlungsstruktur soll sich an der Raumstrukturgliederung und dem Leitbild zur Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung orientieren.

###### **G 10**

Die ländlichen Räume sollen bei ihrer weiteren Entwicklung ihre spezifischen Besonderheiten und Vorzüge nutzen. Schwerpunkte der weiteren siedlungsstrukturellen und wirtschaftlichen Entwicklung sowie der örtlichen Infrastruktureinrichtungen sollen die zentralen Orte entsprechend der jeweiligen Hierarchie sein. In diesen Räumen soll die Leistungsfähigkeit der natürlichen Ressourcen allgemein gesichert bzw. allgemein verbessert werden. Für die integrierte ländliche Entwicklung in regionalen Entwicklungsschwerpunkten werden Integrierte Ländliche Entwicklungskonzepte (ILEK) aufgestellt.

## Entwicklung der Städte und Gemeinden

### **N**

Die Eigenentwicklung hat sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.

### **G 13**

Die Attraktivität der Städte und der größeren Gemeinden soll durch den Ausbau der Stadt- und Ortskerne gesichert und erhöht werden.

### **G 14**

Die Ausweisung neuer Siedlungsgebiete soll sich an die Siedlungsstruktur anpassen und an den bestehenden sozialen, kulturellen, verkehrlichen und technischen Infrastruktureinrichtungen orientieren.

### **G 15**

Bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen sollen die Möglichkeiten der rationellen Energieverwendung wie Solarenergienutzung, Abwärmenutzung und Fernwärmeversorgung berücksichtigt werden.

### **G 16**

Neue größere Siedlungsgebiete sollen möglichst an den ÖPNV angebunden werden.

### **G 17**

In den als Dorfgebiet ausgewiesenen Ortsteilen soll sichergestellt werden, dass die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Betriebe durch ausreichende Abstände zwischen neuer Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Betrieben erhalten bleiben. Landwirtschaftliche Aussiedlungen sollen insbesondere nicht durch bauliche Maßnahmen eingeeengt werden.

### **G 18**

Zur Verbindung der innerörtlichen Frei- und Grünräume mit der umgebenden Landschaft sollen Grünverbindungen und Grünzüge in Form von Hausgartenzeilen, Fuß- und Wanderwegen, Kleingärten, Talauen mit Wiesen und Weiden und anderen baulich weniger genutzten Bereichen erhalten bleiben und in das Konzept der Ortsentwicklung einbezogen werden.

### **G 20**

Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der überörtlichen Versorgung in ihrer Funktion gesichert und als Verknüpfungspunkte im großräumigen, überregionalen und regionalen Verkehrssystem bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

### **G 21**

In den zentralen Orten soll durch Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen gesichert werden.

### **Z 23**

Die zentralen Orte (hier: Cochem, Treis-Karden und Ediger-Eller) übernehmen jeweils ihrer Hierarchie entsprechend Versorgungsfunktionen für ihren jeweiligen Versorgungsbereich, das Oberzentrum Koblenz hochwertige und spezialisierte Versorgungsfunktionen für die gesamte Region, die Mittelzentren eigenständig oder im mittelzentralen Verbund Versorgungsfunktionen

des gehobenen Bedarfs für den jeweiligen Mittelbereich, die Grundzentren eigenständig oder im grundzentralen Verbund entsprechend die Grundversorgung für den zugehörigen Nahbereich.

#### **G 27**

In den ländlichen Räumen haben die Grundzentren im monozentralen Nahbereich (hier: Treis-Karden) eigenständig sowie innerhalb grundzentraler Verbünde gemeinsam die Aufgabe, das erreichte Niveau der öffentlichen Versorgung zu sichern und zu einer dauerhaften wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung beizutragen. Die Sicherung der hierfür notwendigen Einrichtungen hat Vorrang vor der wirtschaftlichen Tragfähigkeit bei der Schaffung und Erhaltung der öffentlichen Infrastruktur.

#### **G 29**

Die weitere bauliche Entwicklung in der Region soll sich an den realistischen Entwicklungschancen und -bedingungen orientieren.

#### **Z 30**

Die Schwellenwerte ergeben sich aus dem unter Berücksichtigung der „mittleren Variante“ der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz ermittelten Bedarf an weiteren Wohnbauflächen für das Gebiet des Flächennutzungsplans abzüglich des vorhandenen Flächenpotenzials (Innen- und Außenpotenzial) zum Zeitpunkt der jeweiligen Fortschreibung der Flächennutzungspläne. Für die Berechnungsvorschrift sowie die Beachtung der Ziele Z 31 und Z 32 siehe Kapitel 7.1 Wohnbauflächenbedarf Seite 57.

#### **Z 33**

Für die Darstellung von weiteren Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ist der bestimmte Schwellenwert zu beachten. Übersteigt das zum Zeitpunkt einer Teilfortschreibung eines vorbereitenden Bauleitplanes ermittelte, für eine Wohnbebauung geeignete Flächenpotenzial den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen (Schwellenwert), kann die Darstellung einer weiteren Wohnbaufläche durch die Rücknahme einer bestehenden, noch nicht realisierten Wohnbauflächendarstellung mindestens in gleicher Flächengröße erfolgen (sog. „Flächentausch“). Dabei darf der nach Z 30 zu quantifizierende Bedarf durch den Bedarf, der durch die weitere Wohnbauflächendarstellung befriedigt werden kann, nicht überschritten werden.

### Industrie- und Gewerbeentwicklung

#### **G 34**

Zentrale Orte sind auch Gewerbebestandorte.

#### **G 35**

Günstige Bedingungen für die gewerbliche Entwicklung bieten insbesondere auch Standorte an den Schnittpunkten von übergeordneten Verkehrswegen und in der Nähe von Verknüpfungspunkten des Güterverkehrs (Güterverkehrszentren, Frachtzentren, Luftfrachtzentren, Güterhäfen) und mit leistungsfähiger Telekommunikationsverbindung. Die Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels bleiben hiervon unberührt.

#### **G 36**

Den Bedürfnissen örtlicher Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe soll durch Ausweisung kleinerer, bedarfsorientierter und dezentral konzentrierter Gewerbeflächen bzw. von Handwerkerhöfen Rechnung getragen werden.

## Großflächiger Einzelhandel, Nahversorgung

### **G 37**

Die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich soll unterstützt werden.

### **G 38**

In den zentralen Bereichen von Städten, Stadtteilen und Gemeinden soll entsprechend der jeweiligen Zentralitätsstufe und der örtlichen Gegebenheiten die weitere Einzelhandelsentwicklung sichergestellt werden. Dabei sollen das sich verändernde Käuferverhalten und die sektoralen Anforderungen des Einzelhandels angemessen berücksichtigt werden.

## Denkmalpflege

### **G 48**

Kulturdenkmäler wie Baudenkmäler, landschaftsprägende Bauten und Bodendenkmäler sollen bei allen Planungs- und Baumaßnahmen berücksichtigt werden. Die angemessene und verträgliche Nutzung historischer Bausubstanz für heutige Bedürfnisse soll unterstützt werden.

### **Z 49**

Dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung (hier: Burgruine Beilstein, Kloster Stuben Bremm) sind vor optischen Beeinträchtigungen zu bewahren.

## Regionale Grünzüge, Grün- und Siedlungszäsuren

### **Z 53**

Neue Siedlungsgebiete, flächenhafte Besiedlung und große Einzelbauvorhaben sind innerhalb der regionalen Grünzüge nicht zulässig; ausgenommen davon sind dem Tourismus dienende Einzelvorhaben.

### **Z 54**

Grünzäsuren sind zu erhalten. Innerhalb der Grünzäsuren ist eine Bebauung nicht zulässig.

### **G 55**

Siedlungszäsuren gliedern die Siedlungsbereiche und sollen in der jeweils erforderlichen Mindestbreite erhalten bleiben.

### **G 57**

In den bedeutsamen historischen Kulturlandschaften (hier: Moseltal) sollen noch vorhandene, typische landschaftsprägende Strukturen wie Grünlandnutzung, Streuobstwiesen, Weinbau und gliedernde Vegetationselemente erhalten werden. Störungen wie Zerschneidung oder Lärm- und Schadstoffemissionen sollen vermieden bzw. so gering wie möglich gehalten werden.

### **G 58**

In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig geschützt und die Landschaft in ihrer Funktion als Raum für die naturnahe, landschaftsgebundene, stille Erholung der Bevölkerung erhalten und entwickelt werden. In diesen Räumen soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

### **Z 59**

Die großen Flusstäler und insbesondere die Hangbereiche in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sind von störenden Nutzungen und großen Einzelbauwerken freizuhalten.

## **Z 60**

In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus ist in den Tälern von Flüssen und Bächen sowie besonders in allen Uferbereichen stehender und fließender Gewässer künftig von einer flächenmäßigen Ausdehnung der Campingnutzung und von einer Neuanlage von Campingplätzen abzusehen.

### Natürliche Ressourcen

## **G 61**

Zur nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt ist im Raumordnungsplan ein Regionaler Biotopverbund ausgewiesen. In den Bauleitplänen sollen hieraus lokale Biotopverbundsysteme entwickelt werden durch Konkretisieren und Verdichten des regionalen Biotopverbundsystems.

## **Z 62**

In den Vorranggebieten regionaler Biotopverbund sind alle Nutzungen ausgeschlossen, die mit dem Ziel, die heimische Tier- und Pflanzenwelt nachhaltig zu sichern, nicht vereinbar sind.

## **G 63**

In den Vorbehaltsgebieten regionaler Biotopverbund soll der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

## **G 64**

Eine in qualitativer wie quantitativer Hinsicht ausreichende Wasserversorgung in allen Teilräumen der Region ist als Lebensgrundlage für die Bevölkerung entscheidend und soll deshalb bei allen Planungen und Maßnahmen besonders beachtet werden.

## **G 71**

Wälder sollen in ihrer Funktion als klimatische Regenerationsgebiete erhalten bleiben.

## **G 75**

Die Festlegung der Standorte neuer Wohngebiete soll sich auch am Radonpotenzial orientieren. Zum Schutz vor einer Belastung durch Radon soll bei neu zu errichtenden Gebäuden dafür Sorge getragen werden, dass sinnvolle Maßnahmen ergriffen werden. Für bereits bestehende Gebäude sollen, entsprechend der Bauweise und Zuordnung zu einem Gebiet mit einem erhöhten Radonpotenzial, Informationen über Maßnahmen zur Reduzierung der Radonkonzentration zur Verfügung gestellt werden. Bei der Bauplanung - soweit ein begründeter Verdacht besteht - sollen entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

### Lärmschutz

## **G 76**

Bestehende lärmarme Gebiete sollen geschützt und von störenden Nutzungen freigehalten werden.

## **G 77**

Insbesondere Siedlungsflächen sollen vorrangig in lärmarmen Gebieten festgelegt werden.

### Landwirtschaft und Weinbau

## **G 82**

Landwirtschaft und Weinbau sollen als leistungsfähige Wirtschaftszweige erhalten bleiben bzw. dazu entwickelt werden:

- Bodenordnungsmaßnahmen sollen zur Verbesserung der agrarstrukturellen, betriebswirtschaftlichen und ökologischen Verhältnisse beitragen.
- Die landwirtschaftlichen Funktionen sollen auch zur Pflege und Entwicklung der Landschaft sowie zur Sicherung ausgewogener ökologischer Verhältnisse genutzt, gestärkt und entwickelt werden.
- Auch im Sinne des Bodenschutzes sollen landwirtschaftliche Nutzflächen über den aktuellen Bedarf hinaus langfristig für die Landwirtschaft gesichert werden.
- Die Bereiche Weinbau und Landwirtschaft müssen stärker mit dem Tourismus verknüpft werden.
- Die landwirtschaftliche Produktionsvielfalt, insbesondere der Betriebe mit Sonderkulturen in den begünstigten Lagen, soll erhalten bzw. ausgebaut werden.
- Der Obstanbau ist als wichtiger Bestandteil der Landwirtschaft zu sichern und in seinen Entwicklungsmöglichkeiten zu stärken.

### **Z 83**

Weinbauflächen, Sonderkulturflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen sehr guter bis guter Eignung, die als Vorranggebiete ausgewiesen sind, dürfen nicht für andere Nutzungen und Funktionen in Anspruch genommen werden, die ihre landwirtschaftliche Nutzung auf Dauer und nicht nur vorübergehend ausschließen oder erheblich beeinträchtigen.

### **Z 84**

Der Weinbau, besonders Terrassenweinbau in Steil- und Steilstlagen, ist zu erhalten und gezielt zu fördern. Die typischen Elemente der Weinbaulandschaft müssen erhalten bleiben.

### **G 86**

Die Landwirtschaftsflächen der Stufen 2 und 3 sind als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft ausgewiesen und sollen nicht für andere Nutzungen vorgesehen werden, die eine landwirtschaftliche Nutzung auf Dauer ausschließen.

### **G 87**

In landwirtschaftlich geprägten Gemeinden hat die Landwirtschaft neben der Agrarproduktion auch Bedeutung zur Aufrechterhaltung der Siedlungsstruktur und zur Pflege der Kulturlandschaft. Die agrarstrukturellen Entwicklungen in den regionalen Entwicklungsschwerpunkten sollen besonders berücksichtigt werden.

## Forstwirtschaft

### **Z 89**

Vorranggebiete Forstwirtschaft dürfen für andere Nutzungen und Funktionen, welche die forstwirtschaftlichen Belange und die übrigen Waldfunktionen beeinträchtigen, nicht in Anspruch genommen werden. Ausgenommen hiervon sind Maßnahmen, die den Prinzipien der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft entsprechen, zur dauerhaften Sicherung und Entwicklung der Waldfunktionen beitragen oder der landschaftsbezogenen stillen Erholung dienen. Bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen und Entscheidungen ist darauf zu achten, dass sowohl die natürliche Eignungsgrundlage dieser Gebiete als auch deren wirtschaftliche Nutzbarkeit erhalten bleibt bzw. nach Möglichkeit verbessert wird.

### **G 90**

In den Vorbehaltsgebieten Forstwirtschaft ist bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen und Funktionen der Sicherung und Entwicklung des Waldes mit allen seinen Funktionen besonderes Gewicht beizumessen. Waldbeanspruchungen können nur zugelassen werden, wenn sie sich im Rahmen der Abwägung als höherrangig erweisen oder die Vorhaben außerhalb des Vorbehaltsgebietes Wald und Forstwirtschaft nicht realisierbar sind.



## Rohstoffsicherung und Rohstoffabbau

### **Z 92**

In den Vorranggebieten Rohstoffabbau haben Nutzungsänderungen zu unterbleiben, die einen Rohstoffabbau auf Dauer ausschließen.

### **G 93**

In den Vorbehaltsgebieten Rohstoffabbau sollen die Rohstofflagerstätten vorsorglich gesichert und freigehalten werden. Bei Nutzungsänderungen bzw. Nutzungserweiterungen sind diese Gebiete besonders unter dem Aspekt der Gewinnung von Rohstoffen zu prüfen.

## Freizeit, Erholung und Tourismus

### **G 97**

In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

### **G 98**

Für den Ausflugsverkehr soll der hohe Erlebniswert der Flusstäler von Mittelrhein, Ahr, Mosel, Lahn, Sieg, Wied und Nette mit ihren besonders bedeutsamen Landschaftsbildelementen und den Bereichen mit starker Hangneigung erhalten bleiben. Die Weinbaugebiete in den Flusstälern sollen als traditionelle Zielgebiete weiterhin genutzt und weiterentwickelt werden.

### **G 99**

Die Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen. In verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.

### **G 100**

Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume erheblich beeinträchtigen.

## Verkehr und Mobilität

### **G 120**

Durch P+R-Anlagen, die vorrangig im Umland vorzusehen sind, sollen vor allem im Berufsverkehr möglichst große Anteile vom individuellen Straßenverkehr zum öffentlichen Personennahverkehr verlagert und damit die Erreichbarkeit der zentralen Orte für den Wirtschafts- und Versorgungsverkehr zur Sicherung und Verbesserung der Funktionsfähigkeit der Innenstädte gefördert werden.

## Güterverkehr

### **G 136**

Die bestehenden Häfen am Mittelrhein und an der Mosel sind für die Frachtschifffahrt zu erhalten und soweit erforderlich auszubauen. Die Schleusenammern sind dem Bedarf anzupassen.

## Energiegewinnung und -versorgung

### **G 143**

Der Ausbau der Energieversorgung soll mit der angestrebten Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung sowie mit den Zielen des Umweltschutzes in Einklang gebracht werden.

### **G 148**

Außerhalb der Vorrang- und Ausschlussgebiete soll eine geordnete Entwicklung der Windenergienutzung über die bauleitplanerische Steuerung im Rahmen der Flächennutzungsplanung sichergestellt werden. Dem Ersetzen von bestehenden Anlagen durch moderne Anlagen, im Rahmen des Repowering, soll an gebündelten Standorten Vorzug vor vollkommenen Neuerrichtungen gegeben werden.

### **Z 148 e**

In den landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften mit sehr hoher und herausragender Bedeutung (Stufen 1 und 2) ist die Neuerrichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen ausgeschlossen.

### **G 148 f**

In den nicht als Ausschlussgebiete festgelegten Teilen der landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften (Stufen 3 bis 5) sowie in einem Pufferbereich von 5 km um die als Ausschluss festgelegten Teile der landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften (5km-Pufferzone um Stufen 1 und 2) sollen Windenergieanlagen nur errichtet werden, wenn sie nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften führen.

### **G 149**

Großflächige von baulichen Anlagen unabhängige Photovoltaikanlagen sollen soweit möglich auf bereits versiegelten Flächen oder in direkter räumlicher Nähe zu bestehenden oder geplanten Infrastrukturtrassen (z.B. Autobahnen, Schienenverkehrsstrecken oder Hochspannungsleitungen) errichtet werden.

### **G 149 e**

Konflikte mit großflächigen Photovoltaikanlagen sind insbesondere auf Flächen zu erwarten, die als

- Vorranggebieten für die Landwirtschaft,
- Vorranggebieten für die Forstwirtschaft,
- Vorranggebieten für Rohstoffabbau
- Vorranggebieten regionaler Biotopverbund
- Vorranggebieten Hochwasserschutz

gekennzeichnet sind.

### **G 151**

Das geothermische Potenzial soll im Hinblick auf die Wärmeengewinnung sowohl im Bereich der privaten Haushalte, in den öffentlichen Gebäuden als auch im industriellen Sektor entwickelt und ausgebaut werden. Soweit es unter ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten sinnvoll ist, sollen im Rahmen der Bauleitplanung die Voraussetzungen zur Nutzung von Geothermie sowie Tiefengeothermie zur Wärme- und Stromerzeugung geprüft werden.

### Energieeffizienz und Energieeinsparung

#### **G 152**

Bei der Innenentwicklung sind insbesondere die Aspekte der Energieeffizienz zu berücksichtigen. Eine Sanierung des Gebäudebestandes soll vor der Neuerrichtung von Wohngebieten geprüft werden.

#### **G 153**

Bei der Neuausweisung von Siedlungsflächen soll darauf geachtet werden, dass möglichst eine fußläufige Erreichbarkeit bestehender öffentlicher Versorgungsinfrastruktur und von Anschlussstellen für den öffentlichen Personennahverkehr gegeben ist.

### Besonders planungsbedürftige Räume - Mosel

#### **G 203**

In der Kulturlandschaft Mosel soll der Tourismus als die wirtschaftliche Grundlage auf Dauer gesichert und vor allem qualitativ weiterentwickelt werden. Die Sicherung der wirtschaftlichen Zukunft des Steillagenweinbaus bildet auch hierfür eine wichtige Voraussetzung.

#### **G 204**

Im Rahmen der Dorferneuerung an der Mosel müssen die moseltypischen Weindörfer so erhalten und weiterentwickelt werden, dass die regionale Identität betont und die Symbiose zwischen Wein, Kultur, Landschaft und Mosel gefördert wird.

### Ergänzende zeichnerischen Festlegungen

Große Teile der Verbandsgemeinde Cochem befinden sich im Bereich des Moseltals in einem regionalplanerisch als Ziel festgelegten Ausschlussgebiets für Windenergienutzung.

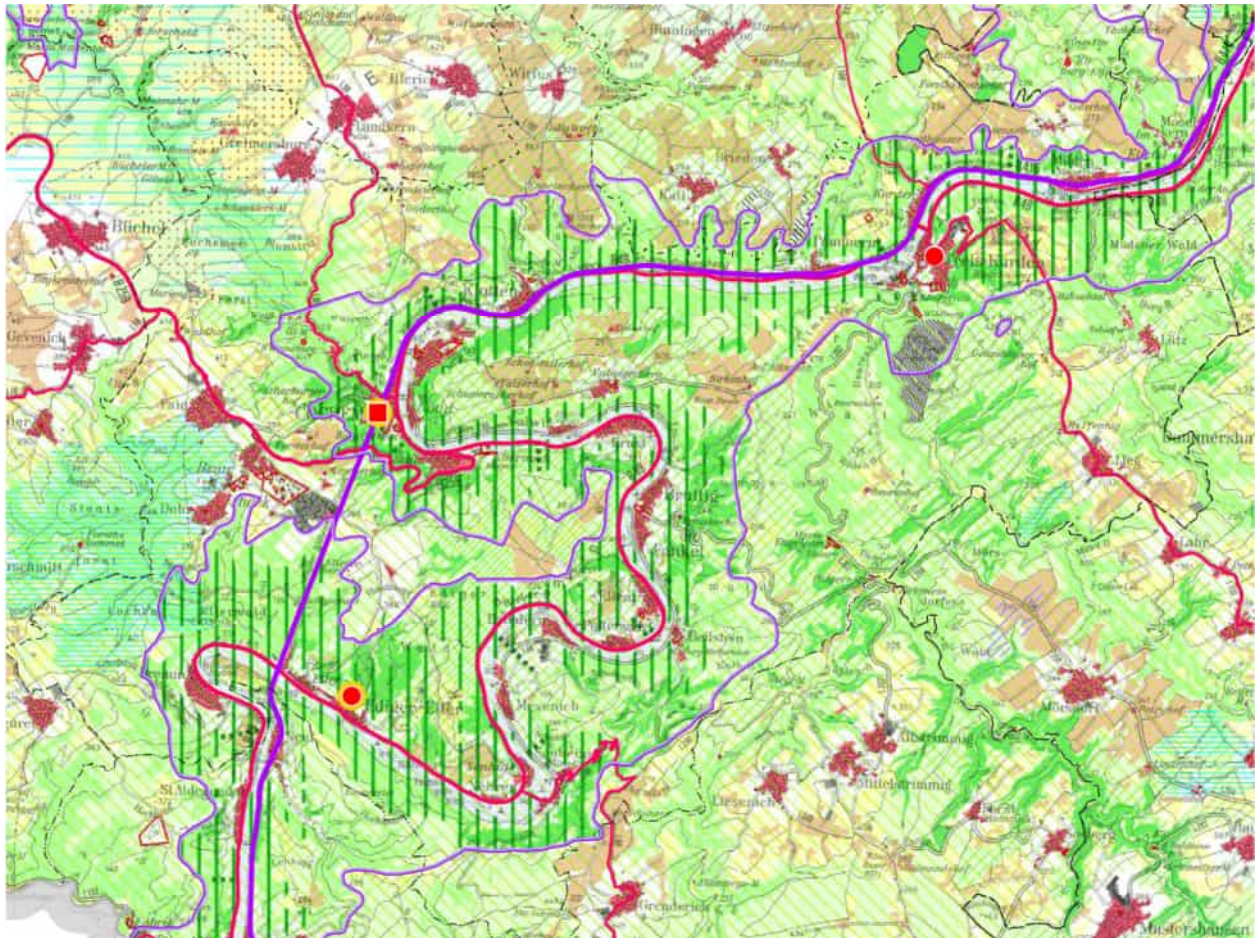


Abbildung 4: Ausschnitt Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, 2017

Die zu beachtenden Grundsätze und Ziele des Regionalplans werden bei den Steckbriefen für die einzelnen Ortsgemeinden vertieft dargestellt.

### 4.1.3 Landesplanerische Stellungnahme vom 04.10.2022

Die Verbandsgemeindeverwaltung Cochem hat für die o.g. Neufassung des Flächennutzungsplanes (FNP) die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 LPIG beantragt.

Die Obere Landesplanungsbehörde der SGD Nord hat nach der Zuständigkeitsregelung für die Abgabe landesplanerischer Stellungnahmen in mittelzentralen Orten die Zustimmung gemäß § 1 Abs. 2 Ziff. 2 der Anordnung über die Zuständigkeit nach § 20 LPIG vom 29.03.1974 für die Planung in der Gemarkung der Stadt Cochem als Mittelzentrum erteilt.

Das Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald gemäß § 20 Abs. 1 LPIG ist ebenfalls hergestellt.

In der landesplanerischen Stellungnahme heißt es, dass gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) mit seinen drei Teilfortschreibungen sowie räumlich bezogen für den Landkreis Cochem-Zell in dem seit 11.12.2017 rechtswirksam gewordenen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) konkretisiert. Z.Zt. befindet sich die IV. Teilfortschreibung des LEP IV, Kap. Erneuerbare Energien im Beteiligungsverfahren.

Bei der Siedlungsentwicklung (Darstellung von Wohn- und Mischbauflächen) sind die Ziele und Grundsätze aus den Kap. 2.4.1 und 2.4.2 des LEP IV, die zweite Änderung des LEP IV vom 22.08.2015 (Z 31 Innenentwicklung hat Vorrang vor Außenentwicklung) sowie Kapitel 1, insbesondere Kap. 1.3 des RROP zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Gemäß LEP IV, RROP und nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie der betroffenen Fachbereiche in der Kreisverwaltung ergibt sich gemäß § 20 LPIG nachfolgende landesplanerische Beurteilung für die Neufassung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Cochem.

Der allgemeine Teil der jeweiligen Stellungnahme der TÖB wird vorangestellt und anschließend sind die Stellungnahmen explizit den Ortsgemeinden und den einzelnen Planflächen zugeordnet.

Die **Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (WAB) der SGD Nord, Koblenz** nimmt wie folgt Stellung

#### *1. Oberflächenwasserbewirtschaftung*

Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) zu erfolgen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind, soweit noch nicht geschehen, daher folgende Vorgaben in den späteren Bebauungsplänen zu beachten:

Durch die bestehende Bebauung und die Ausweisung von Baugebieten wird die Wasserführung beeinträchtigt. Die Versiegelung der ehemaligen Freiflächen führt zur Verschärfung der Hochwassersituation an den Unterläufen von Bächen und Flüssen und schränkt außerdem die Grundwasserneubildung ein. Daher ist die bestehende Bebauung so weiterzuentwickeln und sind neue Baugebiete so zu erschließen, damit nicht klärflichtiges Wasser, wie z. B. oberirdisch abfließendes Niederschlagswasser, in der Nähe des Entstehungsortes wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird.

Die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) sind Möglichkeiten, Niederschlagswasser zu nutzen.

Soweit das anfallende Niederschlagswasser nicht verwertet werden kann, soll es vorrangig unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, wie z. B. der hydrogeologischen Situation, versickert werden. Die Versickerung sollte dezentral und grundsätzlich über die belebte Bodenzone erfolgen. Hierzu werden Systeme empfohlen, die hohe Versickerungsraten erwarten lassen, wie z. B. Rasenflächen, die als flache Mulden angelegt werden und/oder profilierte Gräben, die in die örtlichen Gegebenheiten eingebunden sind.

Als Vorflut soll ein Mischwasserkanal erst dann verwendet werden, wenn keine anderen Möglichkeiten zur Verfügung stehen wie z. B. Gewässer, Regenwasserkanäle.

Für potentiell verunreinigtes Niederschlagswasser (z. B. aus Gewerbegebieten) ist die sachgerechte Wiedereinleitung in den natürlichen Wasserkreislauf nach dem DWA-Regelwerk M 153 bzw. A 102 zu ermitteln.

Auf die ggf. erforderlich werdenden wasserrechtlichen Erlaubnisse/Genehmigungen wird hingewiesen.

## *2. Schmutzwasserbeseitigung*

Ausschließlich das in den Baugebieten anfallende Schmutzwasser ist über die entsprechenden Ortskanalisationen mit zentraler Abwasserreinigungsanlage zu entwässern.

Es ist zu prüfen, ob die Erlaubnis der Kläranlage auch das Einzugsgebiet des jeweiligen Baugebietes erfasst. Sofern das Plangebiet nicht Bestandteil des Einzugsgebietes ist, sind bei der Erstellung der Antragsunterlagen für die notwendige Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis Nachweise vorzulegen, aus denen die Auswirkungen des Schmutzwasseranfalls aus dem Bebauungsplangebiet auf im Wasserweg folgende Mischwasserentlastungsanlagen hervorgehen. Ferner ist dabei nachzuweisen, dass auf der Kläranlage eine ausreichende Kapazität für die Reinigung der anfallenden Schmutzwassermenge aus dem Plangebiet vorhanden ist.

## *3. Allgemeine Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge*

Das Planungsgebiet liegt in Teilen im Überschwemmungsgebiet der Mosel (Gewässer I. Ordnung). In diesen Bereichen sind die geltende Rechtsverordnung des Überschwemmungsgebietes, sowie die geltenden Wassergesetze zu beachten.

Im Planungsbereich befinden sich zudem mehrere Gewässer II. und III. Ordnung. Nach Möglichkeit sind die Gewässerrandstreifen von jeglicher Nutzung freizuhalten und der freien natürlichen Entwicklung des Gewässers zu überlassen. Auf die Möglichkeit einer Förderung des Gewässerrandstreifenankaufs mit Zuschüssen bis zu 80 % aus Mitteln der Wasserwirtschaftsverwaltung wird ausdrücklich hingewiesen.

Auf § 31 LWG wird hingewiesen, d. h., dass alle Geländeänderungen und jegliche baulichen Anlagen innerhalb eines 10/40 m breiten Streifens zum Gewässer einer vorherigen Genehmigung nach dem Landeswassergesetz bedürfen. Dies gilt auch dann, wenn keine Baugenehmigung nach der Landesbauordnung zu erteilen ist.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass für evtl. Gewässerausbauten vorher eine wasserrechtliche Zulassung nach § 68 WHG erforderlich ist. Auf Abs. 1 des § 67 WHG wird hierbei ebenfalls hingewiesen (Schaffung möglichst naturnaher Zustände bzw. deren Erhaltung).

#### *4. Abfallwirtschaft / Bodenschutz*

Vorab weist die Fachbehörde darauf hin, dass das Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 05.02.2002 (3250-4531) „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ bei der Erstellung des Flächennutzungsplans 2040 nicht berücksichtigt wurde.

Insbesondere die unter Punkt 2.2 - Flächennutzungsplan - aufgeführte Berücksichtigung und Kennzeichnung von Bodenbelastungen sind zu beachten.

Bei der Umsetzung der Planungsziele „Schaffung von qualitativem Wohnraum“ und „Entwicklung und Sicherung gewerblicher Flächen“ wurde nicht auf vorhandene Ablagerungen eingegangen. Ebenso liegen keine Aussagen zu ehemaligen Weinbauflächen hinsichtlich eventueller Nutzungseinschränkungen aufgrund möglicher Bodenbelastung durch Kupfer aus der langfristigen Verwendung von kupferhaltigen Pflanzenschutzmitteln vor.

Diesbezüglich sind die Planunterlagen unvollständig.

Grundsätzlich sind vorab entsprechende Informationen zu möglichen Bodenbelastungen vom Planer einzuholen und bei der Planung zu berücksichtigen.

Grundsätzlich bleiben bei der Schwellenwert-Ermittlung bestehender Leerstand von Gebäuden unberücksichtigt. In Hinblick auf mögliche Einsparungen von zusätzlicher Bodenversiegelung sind nach Auffassung der Regionalstelle auch die bestehenden Leerstände bei der Ermittlung des Schwellenwertes einzubeziehen. Bei der Ausweisung neuer Baugebiete wird auch hier das Problem der Entstehung von Baulücken auftreten, wenn nicht von vornherein entgegen gewirkt wird z.B. durch die Pflicht einer Bebauung der Baugrundstücke innerhalb einer vorgegebenen Frist.

Die fachlichen Ausführungen zu den einzelnen Flächen sind unter der jeweiligen Ortsgemeinde aufgeführt.

#### *5. Abschließende Beurteilung der Regionalstelle WAB*

Gegen das Vorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht Bedenken.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind die in den Punkten 1. – 3. getätigten Aussagen zu beachten.

Die **Untere Naturschutzbehörde (UNB)** teilt mit, dass für eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme zu den Planungen der einzelnen Ortsgemeinden die, in der naturschutzfachlichen Erstbewertung des Fachbüros gutschker & dongus GmbH beschriebenen Untersuchungen und Prüfungen (u.a. Artenschutz, FFH-Vorprüfung) erforderlich sind. Daher können sich im weiteren Verfahren bzw. im Beteiligungsverfahren zur verbindlichen Bauleitplanung Änderungen der Stellungnahme der UNB ergeben.

Die noch nicht abschließenden naturschutzfachlichen Ausführungen zu den einzelnen Flächen sind unter der jeweiligen Ortsgemeinde aufgeführt.

Die **Untere Abfallbehörde- und Bodenschutzbehörde** weist auf folgendes hin:

*- Belastungen von Böden*

Es bestehen Bedenken, da in den Planungsunterlagen keinerlei Hinweise auf mögliche Belastungen der Böden der überplanten Flächen enthalten sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB müssen bei der Aufstellung der Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden. Aussagen und Bewertungen des Bodens in diesem Zusammenhang sind darzustellen. Hilfestellung hierzu gibt das ALEX-Infoblatt 28 (s.u.).

*- Belastungen der Böden durch weinbauliche Nutzung*

Viele der überplanten Flächen werden oder wurden in der Vergangenheit weinbaulich genutzt. Diese werden daher als potentiell kontaminierte Flächen eingestuft. Es handelt sich hierbei um mögliche Kontaminationen des Bodens mit Rückständen von Pflanzenschutzmitteln, insbesondere mit Kupfer, Arsen oder mit Organchlorpestiziden.

Böden -vor allem Oberböden- von Weinbergen oder ehemaligen Weinbergen sind potenziell durch Eintrag von Pflanzenschutzmitteln schadstoffbelastet (§§ 3, 12 BBodSchVO, DIN 19731 Ziff. 5.2 I).

Dies gibt Anlass zu weiteren Nachforschungen/Untersuchungen (s.a. Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen: Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 5.2.2002 Az. 3250-4531 und hat auch möglicherweise Auswirkungen auf den künftigen Umgang mit anfallendem bzw. zu entsorgendem Bodenmaterial.

*- Belastungen der Böden durch Altablagerungen oder sonstige anthropogen bedingte Kontaminationen:*

Darüber hinaus sind in einigen Ortsgemeinden eingetragene Altablagerungen überplant.

Diese sind nachfolgend unter den jeweiligen Ortsgemeinden aufgeführt, sofern hierüber Eintragungen im Geografischen Informationssystem vorhanden sind. Weitere, nicht eingetragene Kontaminationen durch vorherige Nutzungen wie Tankanlagen, Schrottplätze, Gerbereien oder sonstige z.B. industrielle Nutzungen können nicht ausgeschlossen werden und sind ggf. bei Vorhandensein darzulegen.

*- Belastungen von Böden in Überschwemmungsbereichen der Mosel*

Böden in Überschwemmungsbereichen der Mosel können mit unterschiedlichen Schadstoffen, insbesondere im Oberbodenbereich belastet sein.

Aufgrund der unterschiedlichen potentiellen Bodenbelastungen ist die Obere Abfall- und Bodenschutzbehörde, Regionalstelle SGD Nord zu beteiligen.

*Planungen zum Bodenschutz*

Darüber hinaus fehlen aussagekräftige Hinweise zur Vermeidung von Bodenbelastungen einschließlich Flächenverbrauch, dem Umgang mit dem Boden und Ausgleichsmaßnahmen.



Nach dem ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung – ergeben sich aus der Bodenschutzklausel des BauGB sowie aus dem Bundesbodenschutzgesetz folgende Ziele des Bodenschutzes in der Bauleitplanung:

1. Die Inanspruchnahme von Boden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.
2. Die Inanspruchnahme von Boden ist auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.
3. Beeinträchtigungen von Böden sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Nach dem Baugesetzbuch sind Auswirkungen von Vorhaben auf die Umwelt einschließlich des Bodens zu ermitteln und zu bewerten.

Der Ermittlung des Kompensationsbedarfs liegt die baurechtliche Eigrieffregelung zugrunde, die nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 18 BNatSchG bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten ist. Die bodenbezogenen Kompensationsmaßnahmen sind über die Festsetzungen zu verankern (§ 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Angaben zu dem Schutz von Böden sind keine getroffen. Ebenso keine Angaben zu bodenbezogenen Kompensationsmaßnahmen zum Umgang und zum Verbleib der Bodenmassen.

Durch fachgerechten Umgang mit dem Bodenaushub (Trennung von Ober- und Unterboden, fachgerechter Aus- und Wiedereinbau) sind die Auswirkungen so gering wie möglich zu halten. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden.

Hinsichtlich der Befahrbarkeit der Straßen durch Müllfahrzeuge sind auch die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – RAS – zu beachten.

Bei der Planung und Ausführung sind insbesondere die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten; hier insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.

Die fachlichen Ausführungen der Fachbehörde zu den einzelnen Flächen sind unter der jeweiligen Ortsgemeinde aufgeführt.

Die **GDKE, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz** teilt mit, dass denkmalpflegerische Belange insofern betroffen sind, als dass sich eine Reihe von Kulturdenkmälern in den Änderungsbereichen befinden oder aber in deren unmittelbarer Umgebung. Betroffen sind mitunter die Ortsgemeinden Bruttig-Fankel, Ediger-Eller, Ernst, Klotten, Müden, Pommern und Treis-Karden. (Die konkreten Hinweise zu Klotten und Müden sind unter der jeweiligen Gemeinde aufgeführt).

Die Denkmäler können differenziert dem nachrichtlichen Verzeichnis der rheinland-pfälzischen Kulturdenkmäler entnommen werden. Dieses ist zu finden u.a. auf der Homepage, unter <https://s.rlp.de/denkmallisterheinlandpfalz>.

Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher neben dem Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG auch Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen.

Die Auflistung der Kulturdenkmäler pro Ortsgemeinde entspricht den Vorgaben des BauGB, wurde jedoch nicht auf Vollständigkeit hin geprüft. Die oben aufgeführte Denkmalliste ist öffentlich zugänglich und bei spezifischen Fragen steht die GDKE bzw. die Inventarisierung der Direktion Landesdenkmalpflege gerne zur Verfügung.

Die Kulturdenkmäler, welche direkt oder per Umgebungsschutz betroffen sind, sind in den aus dem Flächennutzungsplan abzuleitenden Bebauungsplänen ebenfalls zu vermerken und dort zu berücksichtigen.

Die **GDKE Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz** teilt folgendes mit:

*- Archäologische Fundstellen bekannt: Bedenken unter Vorbehalt.*

In verschiedenen Planungsbereichen oder dessen direktem Umfeld (diese werden jeweils unter den Ortsgemeinden behandelt) sind archäologische Fundstellen bekannt. Diese sind bei Detailplanungen zu berücksichtigen. Die endgültige Stellungnahme kann lediglich im Planungsverfahren auf Objektebene, aus dem die genaue Örtlichkeit, die Art und der Umfang von Erdarbeiten hervorgehen, abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Baumaßnahme in diesen Bereichen für einen Bauherrn wegen evtl. notwendiger archäologischer Untersuchungen nach § 21 Abs. 3 DSchG RLP mit finanziellen Mehraufwendungen verbunden sein kann.

Gemäß § 2 Abs. 3 DSchG RLP ist die o.g. Dienststelle im weiteren Planungsverfahren zu beteiligen.

*- Keine archäologischen Fundstellen bekannt: Keine Bedenken unter Vorbehalt.*

Im angegebenen Planungsbereich (diese werden jeweils unter den Ortsgemeinden behandelt) sind der Direktion Landesarchäologie keine archäologischen Fundstellen bekannt. Der Sachverhalt wird im Rahmen der Detailplanungen (Bebauungsplanverfahren etc.) genauer überprüft.

Entsprechend ist die o.g. Dienststelle nach § 2 Abs. 3 DSchG RLP im Verfahren weiterhin zu beteiligen.

Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde werden zunächst keine Bedenken vorgetragen, jedoch wird auf das nachrichtliche Verzeichnis der Kulturdenkmäler für den Landkreis Cochem-Zell Stand 29.12.2021 für die jeweils im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan benannten Ortsgemeinden verwiesen.

Hier sind besonders zu erwähnen:

Beilstein: historischer Ortskern, Ortsbefestigung, Karmeliterkloster und Kirche, Burg Metternich, jüd. Friedhof

Bremm: Calmont Klettersteig

Cochem: Reichsburg

Ediger-Eller: historischer Ortskern Ediger. Calmont Klettersteig

Klotten: Denkmalzone Burg Coraidelstein, hier: der beplante □ Bereich liegt im Hang des Burgberges, der zur Denkmalzone zugehörig ist. Denkmalpflegerische Belange sind daher hier zu berücksichtigen.

Treis-Karden: Wildburg, Treiser Burg (Treis)

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde zu Tage treten können. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon: 0261 6675-3000) zu melden.

Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation, die von der Dienststelle für Wissenschaft und Denkmalpflege zu erfolgen hat, vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

Weiterhin wird auf die o.g. Stellungnahme der Landesarchäologie verwiesen.

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz**, gibt folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen:

#### *Bergbau / Altbergbau*

Die Geltungsbereiche der Neuaufstellung des FNP werden von zahlreichen aufrechterhaltenen sowie bereits erloschenen Bergwerksfeldern überdeckt. Daher kann untertägiger Abbau von Rohstoffen in den Plangebietern nicht ausgeschlossen werden.

Des Weiteren ist für die Gemarkungen umfangreicher untertägiger Abbau von Dachschiefer dokumentiert.

Da es sich vorwiegend um umfangreiche Unterlagen handelt, ist eine konkrete Aussage erst bei der Aufstellung/Änderung von Bebauungsplänen sowie bei Einzelbauvorhaben vertretbar. Somit ist eine erneute Beteiligung des LGB zu diesem Zeitpunkt erforderlich.

#### *Boden und Baugrund*

- allgemein:

Allgemeine Hinweise vor Umsetzung der späteren verbindlichen Bauleitplanung:

Bei Eingriffen in den Baugrund und bei allen Bodenarbeiten sind die entsprechenden DIN-Vorgaben und einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind i. d. R. objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglage ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

In Auenbereichen wird von der Planung von Versickerungsanlagen abgeraten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der entsprechenden DIN zu berücksichtigen.

- *mineralische Rohstoffe:*

Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Plangebiete zu keinerlei Überschneidungen mit den im RROP ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus Sicht der Rohstoffsicherung gegen die geplanten Vorhaben keine Einwände.

### *Rohstoffsicherungsfläche:*

Laut § 5 Abs. 3 BauGB sollen im FNP u.a. „Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind“ gekennzeichnet werden. Sofern die einzige Rohstoffsicherungsfläche im Gemeindegebiet von Treis-Karden noch nicht gekennzeichnet wurde, wird empfohlen, den FNP unter dem Aspekt der Rohstoffsicherung zu überarbeiten.

Das **Dienstleistungszentrum Westerwald-Osteifel, Montabaur** teilt mit, dass zu der vorliegenden Neufassung des FNP der dargestellten Flächenausweisungen in Verbindung mit dem Wohnflächenbedarf aus fachbehördlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken bestehen. Das schließt jedoch nicht aus, dass die Fachbehörde zu den anstehenden oder zu den in den nächsten Jahren noch vorgelegten Bau- bzw. Gewerbegebiets-Genehmigungsverfahren Bedenken vortragen wird.

Der **LBM Cochem-Koblenz, Cochem** äußert sich aus straßenbaubehördlicher Sicht wie folgt:

Zu den Planvorhaben in den Ortsgemeinden Ediger-Eller, Lieg, Lütz, Müden erfolgen die Anmerkungen unter der jeweiligen Ortsgemeinde.

Hinsichtlich der Flächennutzungsplanung im Bereich der übrigen Ortsgemeinden bestehen aus straßenbaubehördlicher Sicht keine Bedenken.

Die verkehrsgerechte Anbindung der Plangebiete an das klassifizierte Straßennetz ist im Zuge der noch folgenden Bauleitplanung mit der Fachbehörde abzustimmen.

Seitens der **Westnetz GmbH, Dortmund** wird zu der 1.) 110-kV-Hochspannungsfreileitung Anschluss Müden, Bl. 0771 (UA Müden bis Mast 17) und der 2.) 110-kV-Hochspannungsfreileitung Anschluss Fankel, Bl. 0783 (UA Fankel bis Mast 198/Bl. 2326) folgendes ausgeführt.

Über das Stadtgebiet Cochem, der Ortsgemeinden Dohr und Ediger-Eller verläuft die unter 1. genannte Hochspannungsfreileitung mit ihrem Schutzstreifen. Über die Ortsgemeinde Müden verläuft die unter 2. genannte Hochspannungsfreileitung mit ihrem Schutzstreifen.

Die Leitungsführungen sind aus den Lageplänen zu entnehmen, die der VG Cochem bereits digital vorliegen, ebenso die dazugehörigen Hinweise. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass sich die tatsächliche Lage der Leitungsachsen und somit auch die Leitungsrechte allein aus der Örtlichkeit ergeben. Es wird um eine weitere Beteiligung im Verfahren gebeten.

Die **Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rauschermühle, Faid** teilt mit, dass sich im Bereich der Neufassung des FNP Leitungen bzw. Anlagen der Westnetz GmbH befinden.

Folgende Punkte sind zu beachten.

- Für die 20- und 0,4-kV-Kabel ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind.
- Für 20-kV-Stationen ist ein Schutzstreifen von 3,0 m Breite um die Station freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind.
- Für 20-kV-Freileitung ist ein Schutzstreifen von 16,0 m Breite (8,0 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind.

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

Seitens der **Deutschen Telekom Technik GmbH, Mayen** bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Im Planbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Zu gegebener Zeit werden zu den konkreten Planungen detaillierte Stellungnahmen abgegeben.

Nach Auskunft der **Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Koblenz** befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches Erdgas- und Strom-Verteilnetzanlagen des Unternehmens zu denen im Rahmen der weiteren Planungsverfahren gemäß BauGB Stellung genommen wird.

Im Gebiet der Verbandsgemeinde Cochem hat der Energieversorger keine raumbedeutsamen Maßnahmen geplant oder bereits eingeleitet.

Weitere Anregungen oder Hinweise sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorzubringen.

Die **PLEdoc GmbH, Netzauskunft, Essen** nimmt wie folgt Stellung:

Von der Open Grid Europe GmbH, Essen (OGE), der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, ist die PLEdoc GmbH mit der Wahrnehmung deren Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt. PLEdoc GmbH vertritt im Auftrag der OGE GmbH insoweit auch die Interessen der Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen.

Die Trassenführung der Ferngasleitung ist aus den Übersichtsplänen zu entnehmen, die der VG Cochem auch digital vorliegen.

Tabelle der betroffenen Anlagen:

Lfd Nr.	Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungsnr.	DN	Blatt	Gesamt-Schutzstreifen in m	Beauftragter
1	TENP	Ferngasleitung mit Begleitkabel	in Betrieb	RG0500000 00	950	2122 - 2131 2150- 2160	15	Hans Hartmann 06371/900-00 Mittelbrunn bzw. Norbert Bell 02651/953-00 Mayen
2	TENP	Ferngasleitung	in Betrieb	RG4500000 00	100 0	2122 - 2131 2150 - 2160	15	Hans Hartmann 06371/900-00 Mittelbrunn bzw. Norbert Bell 02651/953-00 Mayen

Die Verläufe der Ferngasleitungen sind nachrichtlich anhand der Bestandunterlagen (Grundrisse) in den FNP zu übernehmen, im Erläuterungsbericht entsprechend zu erwähnen und in der Legende zu erläutern. Diese werden digital zugeleitet.

Bei der Neufassung des FNP ist das für die Ferngasleitungen der TENP ebenfalls geltende Merkblatt der OGE zu beachten, welches der VG Cochem ebenfalls vorliegt.

Es wird davon ausgegangen, dass der Bestandsschutz der in Betrieb befindlichen Leitung und Anlagen gewährleistet ist und durch die vorgesehenen Neufassung des FNP sich keinerlei Nachteile für den Bestand und den Betrieb der Leitungen und Anlagen sowie keinerlei Einschränkungen und Behinderungen bei der Ausübung für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten, wie Überwachung, Wartung, Reparatur usw. ergeben.

Eine weitere Beteiligung im Verfahren ist erforderlich.

Hinweis: Im Plangebiet verläuft eine Produktenleitung, zu der die Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH, Godorfer Hauptstraße 186, 50997 Köln Auskunft erteilt.

Abschließend wird mitgeteilt, dass im vorliegenden Planbereich keine von PLEdoc verwalteten Versorgungsanlagen der OGE und keine von PLEdoc verwalteten Kabelschutzrohranlagen (in „Solo-Trasse“) der GasLINE GmbH & Co. KG vorhanden sind.

Die **Amprion GmbH, Dortmund** teilt mit, dass im Verwaltungsgebiet der VG Cochem die 220-kV-Höchstspannungsfreileitung Niederstedem – Neuwied, Bl. 2409 (Maste 267 bis 313) in ihren Schutzstreifen verläuft.

Wie weiter bekannt ist, plant Amprion die Errichtung der neuen 110-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung, Bl.4225 parallel zur v.g. bestehenden 220-kV-Freileitung. In diesem Zuge wird die bestehende 110-kV-Bahnstromleitung demontiert. Der Planfeststellungsbeschluss für das Leitungsprojekt liegt vor. Mit den vorbereitenden Baumaßnahmen für das Leitungsprojekt wird in Kürze begonnen.

Die Leitungsführungen von Bestand und Planung mit Leitungsmittellinien und Maststandorten sind den Übersichtsplänen zu entnehmen, welche der VG Cochem digital vorliegen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich die tatsächliche Lage der Leitungen ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.

Wie den Planunterlagen zu entnehmen ist, sind zahlreiche Flächenneudarstellungen, insbesondere Wohnbauflächen, geplant. Es wird darauf hingewiesen, dass zur Sicherung der bestehenden Höchstspannungsfreileitungen beschränkte persönliche Dienstbarkeiten eingetragen sind. Für die Bereiche des Flächennutzungsplans besteht für die Anlagen Bestandsschutz.

Bezüglich der Ausweisung von Wohn- und Mischbauflächen im Bereich der Höchstspannungsfreileitungen wird auf folgendes aufmerksam gemacht:

Die Erfahrungen, gerade im aktuellen Netzausbau haben gezeigt, dass eine Wohnbebauung im direkten Nahbereich von Hoch- und Höchstspannungsfreileitungen ein vermeidbares kommunikatives Konfliktpotential darstellt. Vor diesem Hintergrund wird angeregt, die geplante Ausweisung von Wohngebieten im direkten Umfeld dieser o.g. Höchstspannungsfreileitungen noch einmal auf Modifizierungsmöglichkeiten hin zu überprüfen.

Es wird insofern insbesondere um die Einbeziehung des Gedankens von § 50 BImSchG gebeten, planerisch-steuernde Vorsorge zur Vermeidung neuer Konfliktpotentiale.

Gerade mit Blick auf die vorliegende Planung kommt dem immissionsschutzrechtlichen Trennungsgebot ein besonderes Gewicht zu. Denn dort würden bereits vorhandene wirtschaftliche Nutzungen und neu entstehende Wohnbebauung auf bislang nicht entsprechend genutzten Flächen aufeinandertreffen.

Bei der gebotenen Konfliktbewältigung gehen von den Freileitungen, je nach Abstand zwischen Freileitungen und Wohnnutzung, unterschiedlich intensive Konflikte der widerstrebenden Nutzungen aus. Daher ist es geboten im Rahmen der planerischen Abwägung gem. 1 Abs.7 BauGB zwischen 3 Zonen zu unterscheiden (auch diese Infoblatt liegt der VG Cochem vor).

Bei Beachtung der Hinweise zu der Zonenunterteilung wird der gebotenen Konfliktbewältigung aus Sicht von Amprion GmbH grundsätzlich in hinreichendem Maße Rechnung getragen werden.

Um eine weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.

Das **Eisenbahn-Bundesamt, Frankfurt** teilt mit, dass das Plangebiet des FNP z-T. an der Eisenbahnstrecke 3010 Koblenz Hbf – Perl (ca. in Höhe von Bahn-km 29,060 bis ca. Bahn-km 53,800) liegt. Es wird darauf hingewiesen, dass sie Deutsche Bahn AG als Träger öffentlicher Planungen und aufgrund der Tatsache, dass sie in der Nähe der geplanten Maßnahme Betriebsanlagen einer Eisenbahn betreibt, zu beteiligen ist.

Bei den weiteren Planungen ist als Koordinierungsstelle die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt am Main zu beteiligen.

Die **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Frankfurt** als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen nimmt wie folgt Stellung:

Das Plangebiet befindet sich an der DB-Strecke: 3010 Koblenz - Perl, von Bahn-km ca. 30,700 bis ca. 54,000, beiderseits der Bahnstrecke.

Die ausführlichen Informationen zum geplanten Wohngebiet in der Gemeinde Pommern werden unter der Ortsgemeinde z.T. wiedergegeben bzw. liegen der VG Cochem bereits digital vor.

Zu den Planvorhaben in den übrigen Gemeinden wird folgender Hinweis gegeben:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Zusätzlich wird die DB Netz AG keine gesonderten Lärmschutzmaßnahmen ergreifen.

Es ist zu beachten, dass auf der Strecke 3010 in den nächsten Jahren Baumaßnahmen wie Gleiserneuerungen, Brückenerneuerungen, Neubau-DSTW, etc. durchgeführt werden müssen. Da es sich bei der erwähnten Strecke um eine Hauptstrecke handelt, ist immer mit Bauaktivitäten zu rechnen.

Es wird um entsprechende Beteiligung im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren gebeten.

Die **Breitband-Infrastrukturgesellschaft Cochem-Zell mbH (BIG), Faid** gibt folgende allgemeine Erläuterungen:

Da es sich bei Breitbandleitungen um kritische Infrastruktur handelt und Kraft TKG umfangreiche Rechte zustehen, werden diese Leitungen nicht zusätzlich im Grundbuch dinglich gesichert. Die meisten Leitungen befinden sich in Straßen und Wirtschaftswegen der öffentlichen Gebietskörperschaften. Wenn private Grundstücke betroffen sind, wird i.d.R. ein Gestattungsvertrag abgeschlossen.

Bei dem hier anstehenden Verfahren zum FNP wird jedoch davon ausgegangen, dass der Bestand der Breitbandleitungen nicht beeinträchtigt wird. Der FNP schafft ja zunächst die Grundlage z.B. für die Aufstellung neuer Bebauungspläne. Grundsätzlich meldet die BIG daher keine Bedenken an. Wenn ein aktueller Lageplan der Breitbandleitungen in der Verbandsgemeinde Cochem benötigt wird, bitte direkt an die BIG wenden.

Seitens der **Verbandsgemeindeverwaltung Kaisersesch** werden Hinweise zur baulichen Entwicklung in der Ortsgemeinde Greimersburg gegeben, die unter der Ziff. 9.11 genannt sind.

Die **DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen, Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Kreisverwaltung Rhein-Hunsrückkreis, Forstamt Cochem, Regionalstelle Gewerbeaufsicht der SGD Nord, Koblenz, Gesundheitsamt des Landkreises Cochem-Zell, Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Wasserbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde und Brandschutz der Kreisverwaltung Cochem-Zell, Kreiswerke Cochem-Zell-Wasserversorgung, die Verbandsgemeinden Zell (Mosel) und Rhein-Mosel sowie die Handwerkskammer Koblenz und die IHK Koblenz** haben keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

Die **Landwirtschaftskammer Koblenz** hat mit Schreiben vom 04.10.2022 ihre Anregungen zur landesplanerischen Stellungnahme vorgebracht. Die landwirtschaftliche Belange werden in den Steckbriefen zu den einzelnen Potentialflächen dargestellt.

## **4.2 Lage und verkehrliche Anbindung der Verbandsgemeinde**

Die Verbandsgemeinde Cochem liegt zentral im Landkreis Cochem-Zell in der Eifel. An Cochem grenzen die weiteren Verbandsgemeinden Ulmen, Kaisersesch und Zell (Mosel) an. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Koblenz in ca. 35 km Entfernung. Die Verbandsgemeinde Cochem umfasst die Kreisstadt Cochem (Mittelzentrum) sowie 22 weitere Ortsgemeinden:

- |                      |                |
|----------------------|----------------|
| - Beilstein          | - Senheim      |
| - Bremm              | - Treis-Karden |
| - Briedern           | - Valwig       |
| - Bruttig-Fankel     | - Wirfus       |
| - Dohr               | - Lieg         |
| - Ediger-Eller       | - Lütz         |
| - Ellenz-Poltersdorf | - Mesenich     |
| - Ernst              | - Moselkern    |
| - Faid               | - Müden        |
| - Greimersburg       | - Nehren       |
| - Klotten            | - Pommern      |

Die an der Mosel liegenden Ortsgemeinden erscheinen insbesondere in den Siedlungsformen Straßendorf und Marschhufendorf. Die Landschaft ist von dem Moseltal als Tallandschaft der großen Flüsse im Mittelgebirge sowie den offenland- und waldbetonten Mosaiklandschaften geprägt (LANIS 2021).



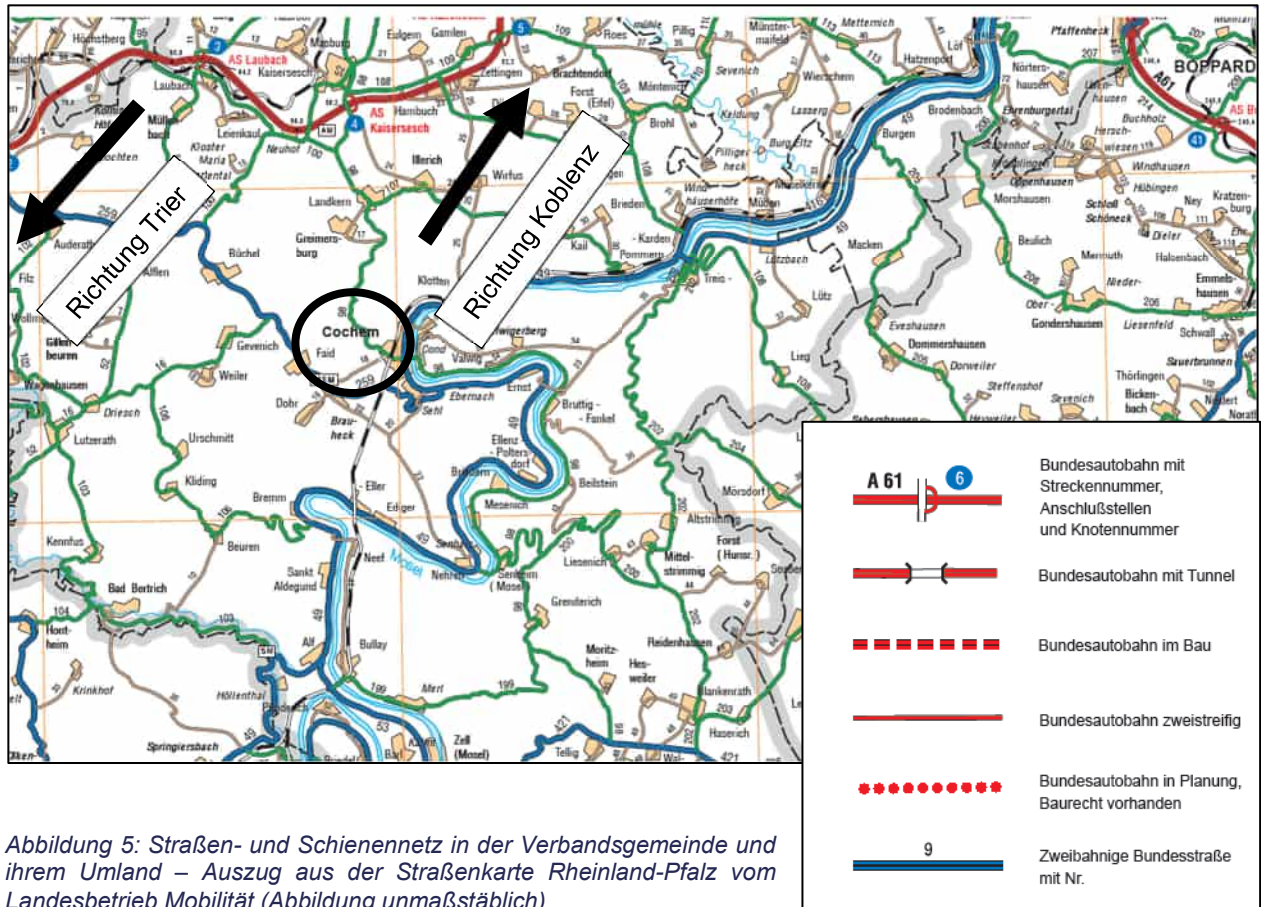


Abbildung 5: Straßen- und Schienennetz in der Verbandsgemeinde und ihrem Umland – Auszug aus der Straßenkarte Rheinland-Pfalz vom Landesbetrieb Mobilität (Abbildung unmaßstäblich)

Die Erreichbarkeit der Ortsgemeinden untereinander sowie die Erreichbarkeit der Mittel- und Oberzentren außerhalb der Verbandsgemeinde ist ein wichtiger Faktor für die Lebens- und Wohnqualität in der Verbandsgemeinde. Insbesondere für den Pendlerverkehr und für die Entwicklung von Gewerbeflächen spielt die verkehrliche Anbindung eine bedeutende Rolle. Durch die Verbandsgemeinde Cochem verläuft die Bundesstraße B 259, die bei Ulmen in ca. 13 km Entfernung eine Anschlussstelle an die Bundesautobahn A 48. Über die L108 und L110 ist die Anschlussstelle Kaifenheim erreichbar. Die Anschlussstelle Kaisersesch nach Cochem geht über die L98. Bei Cochem ist die B 259 an die B 49 angeschlossen. Die B 49 verläuft linksseitig der Mosel zusammen mit der Mosel bis Koblenz. In Höhe der Ortsgemeinden Treis-Karden/Pommern befindet sich eine Straßenbrücke und die B 49 verläuft rechtsseitig der Mosel mit dem Flussverlauf weiter. Linksseitig verläuft die B 416 ab Treis-Karden/Pommern ebenfalls nach Koblenz. In Koblenz befinden sich mehrere Anschlussstellen an die Bundesautobahnen A 61 und A 48. Die Ortsgemeinden untereinander sind über mehrere Kreisstraßen miteinander verbunden, die als Verteilernetz für die Bundesstraßen B 416, B 259 und B 49 sowie die Bundesautobahn A 48 dienen (siehe Abbildung 5).

Die Zuständigkeit des öffentlichen Personennahverkehrs liegt in der Verbandsgemeinde bei dem Verkehrsverbund Rhein-Mosel (VRM). Der Schienenverkehr ist über die Eisenbahntrasse, die zwischen Trier und Koblenz in großen Teilen parallel zu dem Flussverlauf der Mosel und der Bundesstraßen B 49 und B 416 verläuft, organisiert. Zwischen Ediger-Eller und Cochem durchläuft die Eisenbahntrasse einen Tunnel, womit die Moselschleifen bei Nehren und Ernst abgekürzt wird. Haltepunkte der Eisenbahntrasse befinden sich in den Ortsgemeinden Ediger-Eller, Cochem, Klotten, Pommern, Treis-Karden, Müden und Moselkern. Neben dem schienengebunden ÖPNV verläuft ein Busnetz innerhalb und außerhalb der Verbandsgemeinde.

Insgesamt ist die Zentrenreichbarkeit durch die Bundes- und Landesstraßen sowie durch die Eisenbahntrasse zwischen Trier und Koblenz gegeben, allerdings qualifiziert die Karte zur Raumstrukturgliederung des LEP IV Rheinland-Pfalz für Teile der Verbandsgemeinde die Zentrenreichbarkeit als niedrig (max. 3 Zentren in weniger als 30 PKW-Minuten Entfernung).

### 4.3 Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung

#### Siedlungsentwicklung

Die Gesamtfläche sowie die Flächennutzungen der Verbandsgemeinde Cochem sind in der Abbildung dargestellt.

Fläche			
Flächennutzung am 31.12.2021			
Nutzungsart	Verbandsgemeinde Cochem		Verbandsgemeinden gleicher Größenklasse <sup>1</sup>
	km <sup>2</sup>	Anteile in %	
Bodenfläche insgesamt	211,17	100,0	100,0
Siedlung	10,51	5,0	7,4
Wohnbaufläche	3,43	1,6	3,3
Industrie- und Gewerbefläche	1,40	0,7	1,1
Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche	3,09	1,5	1,3
Sonstige	2,58	1,2	1,3
Verkehr	11,40	5,4	5,7
Straßenverkehr	4,21	2,0	2,2
Weg	6,40	3,0	3,1
Sonstige	0,79	0,4	0,3
Vegetation	182,41	86,4	85,6
Landwirtschaft	53,78	25,5	39,8
Wald	120,16	56,9	43,6
Sonstige	8,46	4,0	2,1
Gewässer	6,86	3,2	1,3

1 Verbandsgemeinden von 10000 bis 20000 Einwohner am 31.12.2022

Abbildung 6: Flächennutzung der Verbandsgemeinde Cochem in km<sup>2</sup>, Quelle Statistisches Landesamt RLP

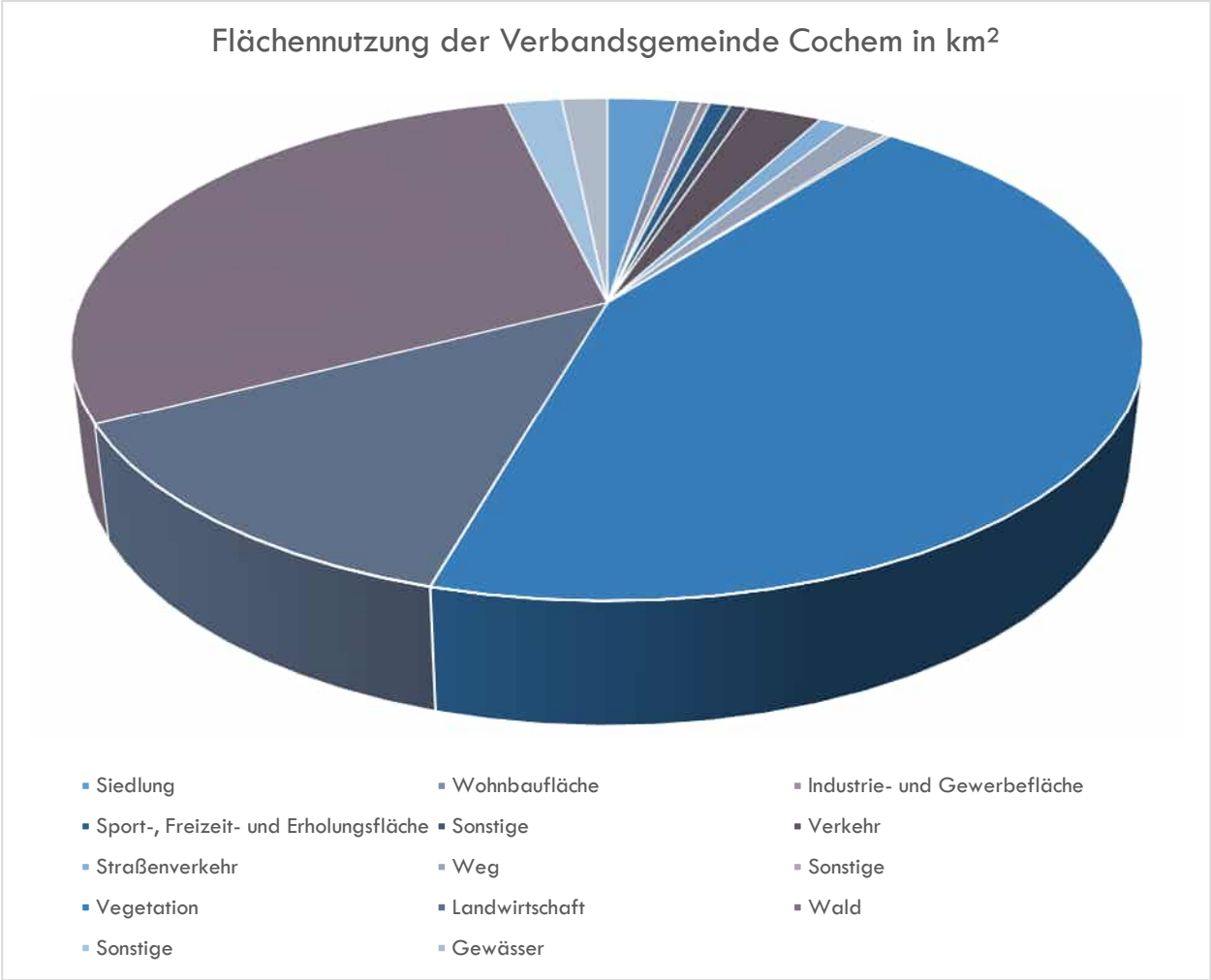


Abbildung 7: Flächennutzung der Verbandsgemeinde Cochem in km<sup>2</sup>

Durch die Verbandsgemeinde verläuft die Mosel und teilweise befinden sich die Ortslagen im Moseltal. Durch das topographische bewegte Gelände sowie die Mosel, sind Siedlungstätigkeiten eingeschränkt möglich. Nördlich im Verbandsgemeindegebiet liegen die Ortsgemeinden Greimersburg und Wirfus auf einem Höhenplateau ca. 350 Höhenmeter oberhalb der Mosel.

Die nachfolgende Karte zeigt die Großlandschaften der Verbandsgemeinde:

- Müllenbacher Riedelland
  - Gevenicher Hochfläche
  - Cochemer Krampen
  - Grendericher Riedelland / Longkamper Hochfläche
  - Nordöstlicher Moselhunsrück
  - Klotten-Treiser Moseltal
  - Kaisersescher Eifelrand
  - Elztal
  - Niedermaifelder Terrasse
  - Unteres Moseltal
-

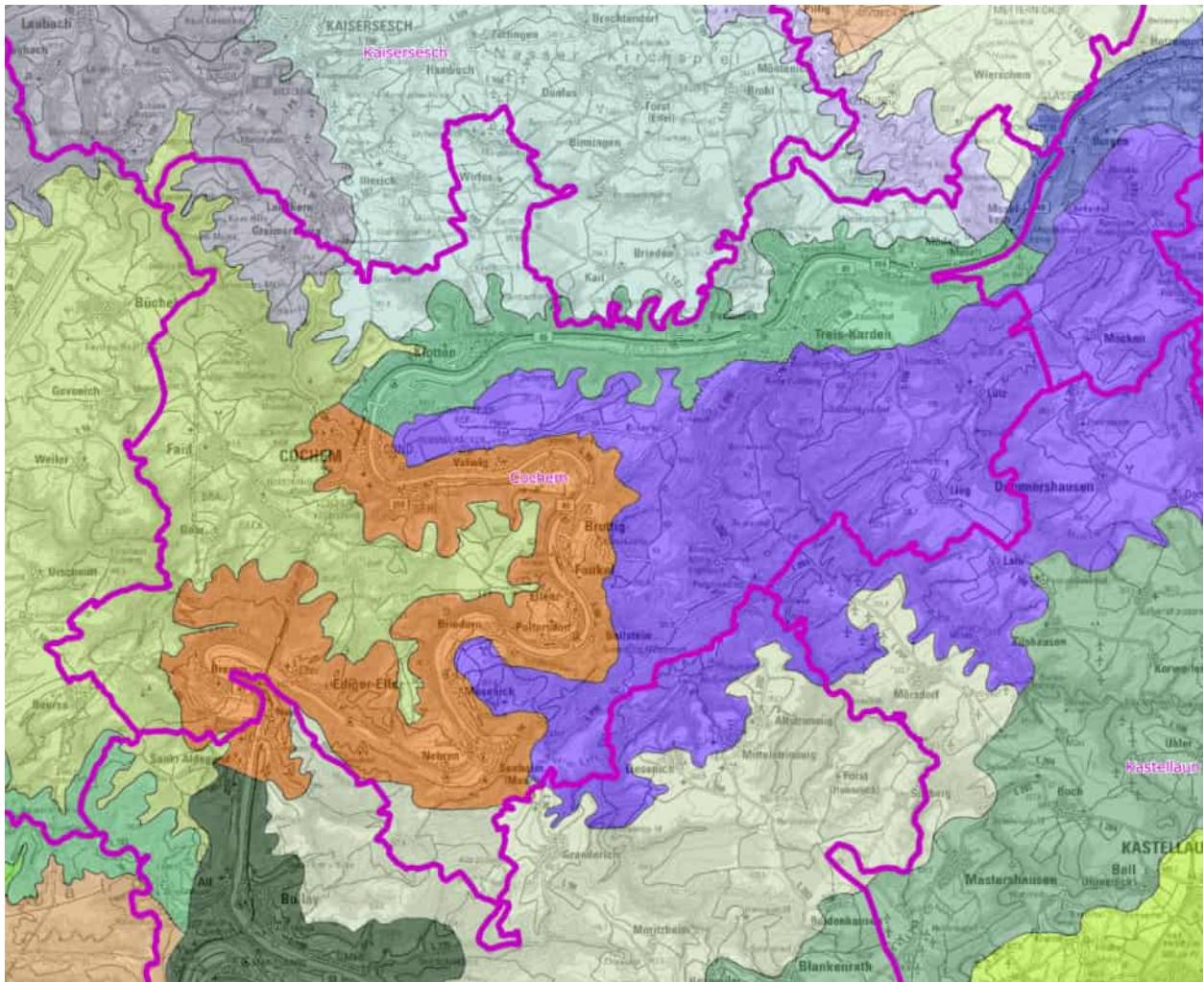


Abbildung 8: Darstellung der Großlandschaften der Verbandsgemeinde Cochem, Quelle Lanis RLP

## Bevölkerungsentwicklung

Die Verbandsgemeinde hat ca. 19.719 Einwohner (Stand 2022). Die Bevölkerungsvorausberechnung für das Jahr 2040 erfolgt in den Kapiteln 7.1 f Wohnbauflächenbedarf ab Seite 57 und auf Ebene der jeweiligen Ortsgemeinden.

## Bevölkerung

### Bevölkerungsstand am 31.12.2022 nach Geschlecht und Nationalität

Merkmal	Verbandsgemeinde Cochem		Verbandsgemeinden gleicher Größenklasse <sup>1</sup>
	Anzahl	Anteile in %	
Insgesamt	19.719	100,0	100,0
Männer	9.822	49,8	49,5
Frauen	9.897	50,2	50,5
Deutsch	16.967	86,0	90,0
Ausländer	2.752	14,0	10,0

<sup>1</sup> Verbandsgemeinden von 10000 bis 20000 Einwohner am 31.12.2022.

Abbildung 9: Bevölkerungsstand der Verbandsgemeinde Cochem zum 31.12.2022, Quelle Statistisches Landesamt RLP

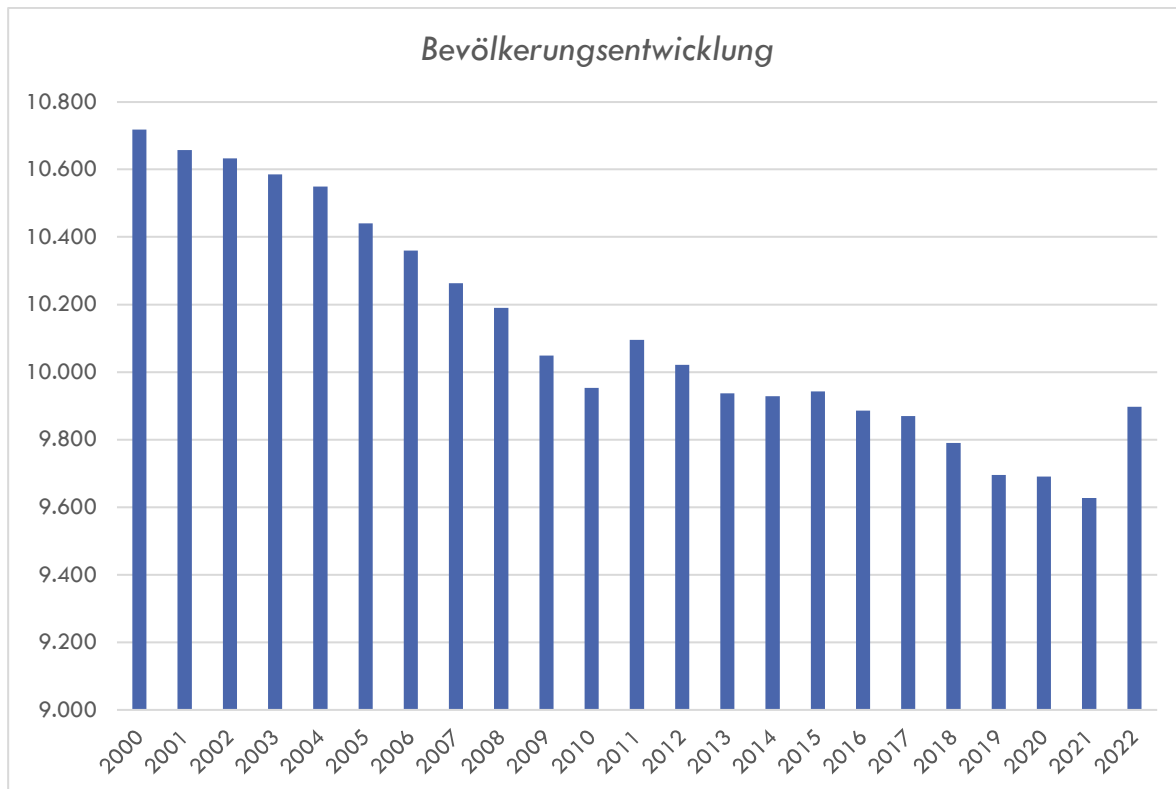
### Bevölkerungsstand am 31.12.2022 nach Altersgruppen

Altersgruppe	Verbandsgemeinde Cochem		Verbandsgemeinden gleicher Größenklasse <sup>1</sup>
	Anzahl	Anteile in %	
unter 3 Jahre	451	2,3	2,8
3 bis 5 Jahre	486	2,5	2,9
6 bis 9 Jahre	609	3,1	3,8
10 bis 15 Jahre	851	4,3	5,5
16 bis 19 Jahre	674	3,4	3,7
20 bis 34 Jahre	3.151	16,0	15,4
35 bis 49 Jahre	3.079	15,6	17,6
50 bis 64 Jahre	4.962	25,2	24,8
65 bis 79 Jahre	3.628	18,4	16,3
80 Jahre und älter	1.828	9,3	7,2
unter 20 Jahre	3.071	15,6	18,7
20 bis 64 Jahre	11.192	56,8	57,8
65 Jahre und mehr	5.456	27,7	23,5

<sup>1</sup> Verbandsgemeinden von 10000 bis 20000 Einwohner am 31.12.2022.

Abbildung 10: Bevölkerungsstand nach Altersgruppen der Verbandsgemeinde Cochem zum 31.12.2020, Quelle Statistisches Landesamt

Analysiert man die Altersgruppen, ist festzustellen, dass die Verbandsgemeinde in jeder Altersgruppe leicht von den Werten der Verbandsgemeinden gleicher Größenklassen abweicht. Die größte Abweichung ist bei der Altersgruppe 65 Jahre und mehr festzustellen. Hier liegt die Verbandsgemeinde Cochem mit 4,2 % über den anderen Gebietskörperschaften.



*Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung der Verbandsgemeinde Cochem von 2000 bis 2020, Quelle Statistisches Landesamt, Darstellung WeSt-Stadtplaner GmbH*

Seit 1999 ist die Anzahl der Gesamtbevölkerung in der Verbandsgemeinde um fast 10% zurückgegangen (Statistisches Landesamt RLP 2022).

Das statistische Landesamt zeigt, dass im Kreis Cochem-Zell in den Moselverbands­gemeinden Cochem (-12,5%) und Zell (-11,2%) der Bevölkerungsrückgang zum Vergleichsjahr 2017 deutlich höher liegt als in den Verbands­gemeinden Kaisersesch (2,9%) und Ulmen (2,8%) die an der Autobahn A48 liegen.

Diese Zahlen zeigen, vor allem im Vergleich zu Verbands­gemeinden gleicher Größen­klasse, die Problematik des demographischen Wandels in der Verbandsgemeinde Cochem auf.

Dieses Problemfeld wurde vom Verbands­gemeinderat umfänglich diskutiert. Hier wurde argumentiert, dass der starke Rückgang der Bevölkerung durch Bereit­stellung von ausreichend Wohn­bau­flächen zumindest abgemildert werden könnte. Die Auswertung der Daten Raum + Monitor zeigen allerdings deutlich, dass sehr viele freie Baugrund­stücke in der Verbands­gemeinde vorhanden sind, allerdings in Privatbesitz sind und deshalb dem Grund­stücks­markt nicht zur Verfügung stehen.

Mit der Aufstellung des **Flächennutzungsplan 2040** möchte die Verbands­gemeinde diesem Trend entgegen­treten.

## 5 Vorbereitende Untersuchungen

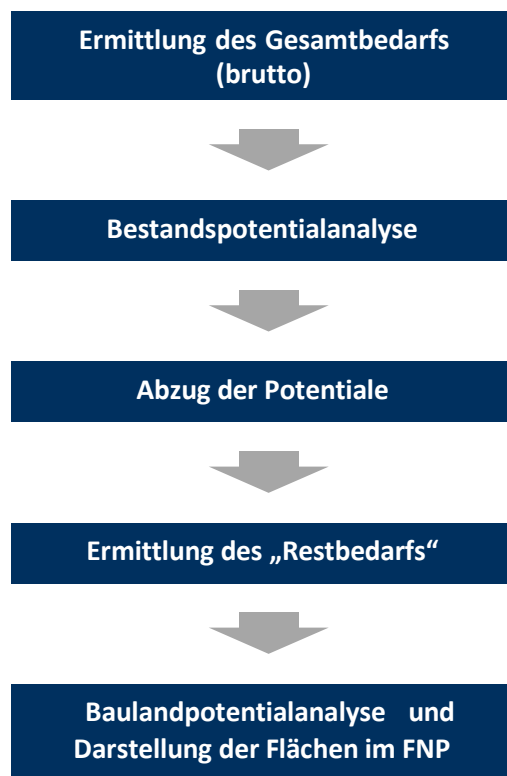
### 5.1 Methodische Vorgehensweise

#### Wohnen

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Cochem liegt im Sinne der „Vorbereitenden Bauleitplanung“ naturgemäß ein zentraler Aspekt auf der planerischen und politischen Auseinandersetzung mit den Möglichkeiten der zukünftigen wohnbaulichen Entwicklung der einzelnen Ortsgemeinden. Neben der Beurteilung der grundsätzlichen Eignungen von Flächen zur Entwicklung in den bisher unbebauten Außenbereich werden nicht zuletzt unter dem Aspekt des demografischen Wandels und dem Gebot der Reduzierung des Flächenverbrauchs auch die Potentiale für die Innenentwicklung in den einzelnen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Cochem untersucht.

Diese Untersuchung gliedert sich in zwei Themenfelder zur Siedlungsentwicklung. Zunächst werden die Siedlungsflächenpotentiale innerhalb der bebauten Ortslagen in einer **Bestandsanalyse** untersucht. Dabei werden Baulücken, ungenutzte Grundstücke und leerstehende Bausubstanz auf ihre Entwicklungspotentiale untersucht. Ergänzend werden in einer zweiten **Baulandpotenzialanalyse** die Flächen untersucht, die im räumlichen Umfeld der bebauten Ortslagen liegen. Abbildung 1 zeigt eine grafische Übersicht über die Vorgehensweise der Potenzialanalysen.

Abbildung 12: Vorgehensweise der Potentialanalyse



## **Gewerbe**

Das **Landesentwicklungsprogramm IV** definiert zum Bereich Arbeiten und Gewerbe folgende Ziele und Grundsätze:

**G 52** Das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen soll vorrangig genutzt werden.

**G 53** Die bestehenden Messestandorte sollen durch Kooperationen gesichert und in Netzwerke eingebunden werden.

**G 54** Touristisch geprägte Gemeinden (zum Beispiel ausgewiesene Heilbäder und Kurorte) sollen so entwickelt werden, dass ihre wirtschaftliche Funktion in diesem Bereich erhalten und gestärkt wird. Ihre Standortpotenziale sind zum Beispiel auf Anknüpfungspunkte für Entwicklungen im Bereich Gesundheitsökonomie zu prüfen.

**G 55** Freizeiteinrichtungen mit starkem Besucherverkehr sollen an öffentliche Verkehrsmittel angebunden und durch ortsdurchfahrtsfreie Straßen erschlossen werden.

Der **Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein** vertieft zum Bereich Industrie- und Gewerbeentwicklung die Grundsätze und Ziele wie folgt:

**G 34** Zentrale Orte sind auch Gewerbebestandorte.

**G 35** Günstige Bedingungen für die gewerbliche Entwicklung bieten insbesondere auch Standorte an den Schnittpunkten von übergeordneten Verkehrswegen und in der Nähe von Verknüpfungspunkten des Güterverkehrs (Güterverkehrszentren, Frachtzentren, Luftfrachtzentren, Güterhäfen) und mit leistungsfähiger Telekommunikationsverbindung. Die Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels bleiben hiervon unberührt

**G 36** Den Bedürfnissen örtlicher Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe soll durch Ausweisung kleinerer, bedarfsorientierter und dezentral konzentrierter Gewerbeflächen bzw. von Handwerkerhöfen Rechnung getragen werden.

In der Ortsgemeinde Ediger-Eller sollen zusammen mit der Stadt weitere gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan in einer Größenordnung von ca. 13,0 ha dargestellt werden.

Die Flächen grenzen unmittelbar an das Gewerbegebiet Cochem-Brauheck an, so dass dem Grundsatz G34 Rechnung getragen wird.

In Treis-Karden soll die gewerbliche Entwicklung auch unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet

Die Verbandsgemeinde verzichtet dabei auf kleinere gewerbliche Flächen in Briedern und Greimersburg und sieht die gewerbliche Entwicklung in den zentralen Orten um den Zielen der Raumordnung Rechnung zu tragen.

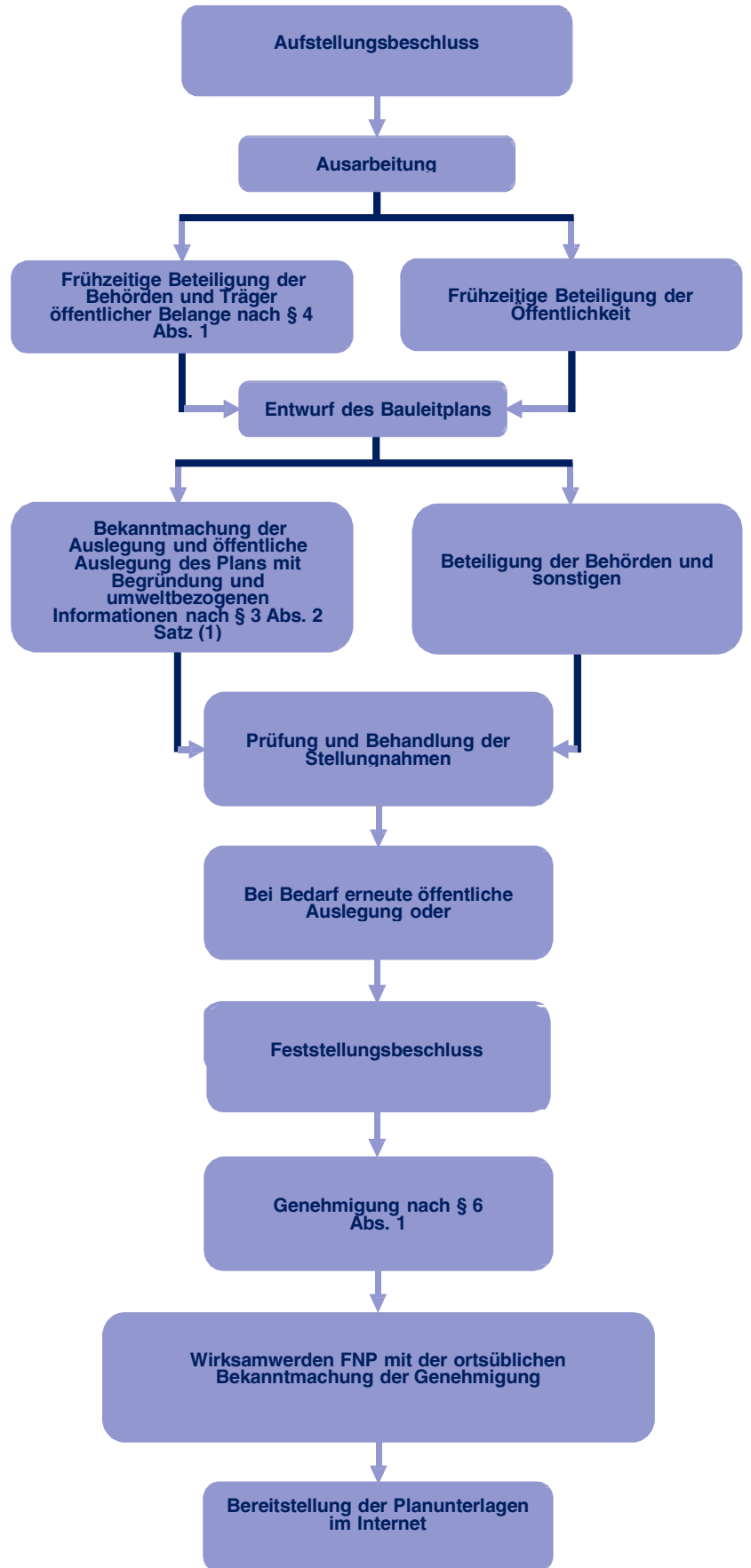


Abbildung 13: Ablaufschema zum Bauleitplanverfahren (Regelverfahren) nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Zusätzlich fließen die landschaftsplanerischen Ziele in den Flächennutzungsplan mit ein.

Parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird der Landschaftsplan der Verbandsgemeinde fortgeschrieben. Die Integration der landschaftsplanerischen Ziele wird zum Entwurf des Bauleitplans erfolgen.

Daneben wird im Rahmen der Betrachtung der Einzelgemeinden die Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen ein Thema sein.



## 5.2 Baulandpotentialanalyse

Neben der Berücksichtigung und Notwendigkeit der (Re)Aktivierung innerörtlicher Siedlungsflächenpotentiale (Bestandspotentiale) gehört die Auseinandersetzung mit den möglichen Flächen für die wohnbauliche Entwicklung im derzeit unbebauten Außenbereich nach wie vor zu den Kernaufgaben der vorbereitenden Bauleitplanung.

Die Deckung des Wohnbedarfs, vorwiegend für einheimische junge Familien und die Förderung der Eigentumsbildung sind wichtige gemeindliche Ziele bei der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen. Dabei liegt der Fokus der gemeindlichen Überlegungen in aller Regel auf der Schaffung neuen Baulands durch neue Baugebiete im Außenbereich.

Bei der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für Neubaugebiete liegt indes ein Zielkonflikt zur flächenschonenden Siedlungsentwicklung vor, der nur über qualifizierte Planung und effiziente Nutzung von Grund und Boden gelöst werden kann. Wenn das Ziel einer Reduzierung der Flächeninanspruchnahme verfolgt werden soll, ist es unabdingbar die Bereitstellung neuer Flächen am konkret ermittelten Bedarf auszurichten und die Potentiale im Bestand vorrangig zu nutzen.

Der individuelle Baulandbedarf stellt sich entsprechend des tatsächlichen Bedarfs der Gemeinde, der Lage zu Verdichtungsräumen und der verkehrlichen Anbindung, der vorhandenen Infrastruktur und nicht zuletzt der individuellen Standortqualitäten der Baugebiete sehr unterschiedlich dar. Diesen Faktoren muss in der planerischen Abwägung Rechnung getragen werden.

Um die Qualitäten von Neubaugebieten vergleichen zu können, wurden in der Verbandsgemeinde verschiedene Wege gegangen. Ein Teil der Gemeinden hat sich im Rahmen von Siedlungsentwicklungsstudien (z.B. Lieg, Senheim etc.) mit verschiedenen Flächenalternativen auseinandergesetzt. In anderen Gemeinden wurden bestehende Potentiale, die im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellt sind, als Entwicklungsbereich herangezogen (z.B. Stadt Cochem Neudarstellung von Wohnbauflächen im Bereich SO Hotel, Bruttig Änderung und Erweiterung bestehender Bebauungsplan).

Für alle geplanten Flächen wurde anschließend eine informelle Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Diese hat eine Erstbewertung hinsichtlich möglicher Restriktionen und zu beachtender Belange erstellt, die für die Flächenausweisung herangezogen wurde.

Schließlich wurden die Verbandsgemeindewerke herangezogen, die die Flächenwünsche auf Umsetzung hinsichtlich der Infrastrukturplanung (Niederschlagswasserbewirtschaftung, Schmutzwasser) geprüft hat und die Einschätzung den Gemeinden bzw. dem Verbandsgemeinderat mitgeteilt hat.

Nach endgültigem Beschluss durch den Verbandsgemeinderat wurden die Planflächen im Rahmen einer naturschutzfachlichen Erstbewertung untersucht. Die Ergebnisse werden Teil des entsprechenden Steckbriefes der Gemeinde.

Diese Vorgehensweise stellt eine wichtige Entscheidungsgrundlage und Argumentationshilfe für die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich dar.

### **5.3 Bestandpotentialanalyse**

Die quantitative Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen zählt zu den wesentlichen Zielen, die das Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz.

Außerdem soll, wie bereits dargestellt, der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt werden. Insbesondere vor diesem Hintergrund und der Finanzsituation der Gemeinden ist es unabdingbar das Prinzip der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ konsequent zu verfolgen. Die Bereitstellung von Bauflächen im Innenbereich bietet dabei ökonomische, ökologische und soziale Vorteile.

Die Bestandsanalyse im Rahmen des Projektes Raum+Monitor aller Gemeinden in der Verbandsgemeinde Cochem, zeigt die Wohnbaupotentiale auf der Basis der bestehenden Flächennutzungspläne auf.

Im Rahmen dieses Abgleiches wurden auch die Bebauungspläne der einzelnen Ortsgemeinden hinsichtlich der Wohnbauflächenpotentiale ausgewertet. Auch die nach § 13 b BauGB aufgestellten Bebauungspläne wurden bei den Berechnungen berücksichtigt.

Die systematische Erhebung und Bewertung von Siedlungsflächenpotenzialen in der Verbandsgemeinde wurde mit Hilfe der internetgestützten Erhebungsplattform im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung erstellt bzw. aktualisiert. Über die rein quantitative Zusammenstellung hinaus, wurde bei der Erhebung eine differenzierte thematische und räumliche Auswertung der Mobilisierungschancen für die einzelnen Ortslagen erfasst. Definition der erhobenen Siedlungsflächenreserven

Raum+Monitor erfasst Siedlungsflächenreserven durch folgende Erhebungs- und Bewertungsinstrumente:

#### **Außenreserven**

Außerhalb der Ortslage werden Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen erfasst, die bereits im Flächennutzungsplan als Baufläche ausgewiesen, aber noch nicht erschlossen oder überplant sind. Außer der Nutzungsart werden keine weiteren Merkmale erhoben.

#### **Modul Innenpotenziale**

Innenentwicklungspotenziale sind größere Flächen mit mehr als 2.000 Quadratmetern, die innerhalb der Ortslage liegen. Bauflächen aller Nutzungsarten werden entsprechend dem Flächennutzungsplan erfasst. Dazu ergänzend werden für die Planung und Aktivierung dieser Flächen relevante, weitere Informationen, wie u.a. Eigentumsverhältnisse, Erschließungserfordernisse und eine Einschätzung zur Nachfrage erhoben.

#### **Modul Baulücken**

Im Modul Baulücken werden parzellierte Einzelflurstücke erfasst, die in der Regel bereits voll erschlossen, das heißt baureif sind und deren Flächengröße 2.000 Quadratmeter nicht überschreitet.

Die Ergebnisse der Erhebungen und Analysen zu Raum+Monitor werden in den Steckbriefen zu den Gemeinden dargestellt (vgl. Kapitel 9 „Steckbriefe Stadt und Ortsgemeinden“).

## **6 Ist-Szenario/Status Quo**

### **6.1 Bisherige Darstellungen bzw. bisherige Flächennutzungspläne**

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Cochem-Land in der Fassung der 5. Änderung aus dem Jahr 1999 bildet die Grundlage der Neuaufstellung für das Plangebiet der ehemaligen Verbandsgemeinde. Hier ist der Landschaftsplan der Verbandsgemeinde mit Zielen, wie die sog. Vorrangflächen für die Neupflanzung von Obstbäumen, Vorrangflächen Weinbau, Niederwaldflächen etc. integriert. Daneben fanden noch verschiedene Teilfortschreibungen statt. In der 7. Änderung 2004 wurde die Thematik Windkraft behandelt. Hier wurden Konzentrationsflächen in der Gemarkung Wirfus dargestellt. Der dort geplante Windpark ist bereits umgesetzt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Cochem wurden die Entwicklungsziele, wie Grünland mit Gehölzstrukturen, Trockenwälder, Sukzessionsflächen etc. des Landschaftsplanes integriert. Darüber hinaus sind die im Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (Lanis) enthaltenen Informationen teilweise nachrichtlich dargestellt (z.B. FFH-Gebiete, Naturdenkmale etc.).

Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Treis-Karden wurde hinsichtlich der Darstellungen der Siedlungsflächen zum letztem Mal 2004 angepasst. In diesem Planungsschritt wurde der Flächennutzungsplan digitalisiert und die Darstellungen an eine Vielzahl an aufgestellte Bebauungspläne angepasst.

Auch hier ist der Landschaftsplan in einer differenzierten Darstellung der Entwicklungsziele integriert.

In 2013 hat die Verbandsgemeinde die Thematik Windkraft im Rahmen einer Einzelfortschreibung abgehandelt. Hier wurden umfangreiche Konzentrationsflächen im Flächennutzungsplan dargestellt, teilweise mit weiteren Prüferfordernissen.

Diese Flächen stimmen z.T. mit der heutigen Rechtsprechung, z.B. in Bezug auf die historischen Kulturlandschaften die im Rahmen der ersten Teilfortschreibung des LEP IV ausgewiesenen wurden, nicht mehr überein (hierzu wird auf Kapitel 10 verwiesen).

Tabelle 1: Übersicht der geplanten Änderungen, WeSt-Stadtplaner GmbH

Ort	alt	Größe ha	neu	PlusW ha	Minus W ha	Ansatz
<b>Beilstein</b>						
<b>Bremm</b>	LWS	1,20	W	1,20		
<b>Briedern</b>	G		LWS/GR			
<b>Briedern</b>	LWS	0,56	W	0,56		
<b>Bruttig-Fankel</b>	LWS	0,88	M	0,42		
<b>Cochem</b>	S	2,03	W	2,03		
<b>Cochem</b>	M	1,24	LWS		0,62	
<b>Dohr</b>	LWS	1,83	W	1,83		max. 50 %
<b>Ediger-Eller</b>	LWS		G			
<b>Ediger-Eller</b>	LWS	0,7	W	0,7		
<b>Ediger-Eller</b>	M	0,7	W	0,35		
<b>Ellenz-Poltersdorf</b>	M	0,92	LWS		0,46	
<b>Ernst</b>	M	0,42	LWS		0,21	
<b>Faid</b>	LWS	2,47	W	1,17		
<b>Faid</b>	LWS	2,09	M	1,05		
<b>Greimersburg</b>	LWS	2,44	W	2,44		
<b>Greimersburg</b>	M	0,39	LWS		0,2	
<b>Greimersburg</b>	G		LWS			
<b>Klotten</b>	LWS	0,30	M	0,15		
<b>Lieg</b>	LWS	2,22	W	2,22		
<b>Lütz</b>	LWS	0,39	W	0,39		
<b>Lütz</b>	M	0,38	LWS	0,38		
<b>Mesenich</b>						
<b>Moselkern</b>	W	0,64	LWS		0,64	
<b>Müden</b>	LWS	0,84	W	0,84		
<b>Nehren</b>						
<b>Pommern</b>	W	0,86	LWS		0,86	
<b>Pommern</b>	GR		S/Parkplatz			
<b>Senheim</b>	LWS	1,73	W	1,73		
<b>Senheim</b>	M	0,49	LWS		0,25	
<b>Treis-Karden</b>	LWS	0,6	M	0,3		

<b>Treis-Karden</b>	LWS		G			
<b>Valwig</b>	LWS	1,10	W	1,10		
<b>Wirfus</b>						
				18,855	3,24	

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden, wie bereits dargestellt, die drei Planbereich zusammengefasst und die Plandarstellung vereinheitlicht.

## 6.2 Öffentliche Infrastruktureinrichtungen

In der nachfolgenden Tabelle sind die wichtigsten öffentlichen Einrichtungen der einzelnen Gemeinden aufgeführt.

Tabelle 2: Öffentliche Infrastruktureinrichtungen

Ortsgemeinden	Gemeindehaus	Schule	Kindergarten	Sonstiges
Ortsgemeinde Beilstein	Alte Schule			Heimat & Verkehrsverein Jüdischer Friedhof Burg Metternich Kloster Beilstein Denkmalzone
Ortsgemeinde Bremm	Calmont-Forum		Kindertagesstätte Wirbelwind	Kloster Stuben Sportplatz Calmont Klettersteig
Ortsgemeinde Briedern	Bürgerhaus Alte Schule			Wohnmobilstellplatz
Ortsgemeinde Bruttig-Fankel	Altes Rathaus	Petrus-Mosellanus-Schule	Kindertagesstätte Bruttig-Fankel	Campingplatz Sportplatz Schleuse Tourismusinfo Schulturnhalle
Stadt Cochem	Verbandsgemeinde Kreisverwaltung Rathaus	Grundschule Cochem Martin von Cochem Gymnasium Realschule plus Cochem	Kindertagesstätte	Kapuzinerkloster Tourismusinfo Bahnhof Jugendherberge Marienkrankenhaus Sportplatz Moselbad Campingplätze Reichsburg
Ortsgemeinde Dohr	Gemeindehaus	Astrid-Lindgren Schule		
Ortsgemeinde Ediger-Eller	Bürgerhaus	St. Martinus Grundschule	St Martinus Kindergarten	Calmont Klettersteig Wohnmobilstellplatz Denkmalzone Bahnhof
Ortsgemeinde Ellenz-Poltersdorf	Gemeindehaus Ellenz Gemeindehaus Poltersdorf	Grundschule	Kindertagesstätte	Freibad Sportplatz Campingplatz
Ortsgemeinde Ernst	Bürgerhaus		Kindertagesstätte	Moselland Museum Sportplatz Tourismusinfo
Ortsgemeinde Faid	Gemeindehaus Faid		Kindergarten Faid	Kreiswasserwerke Sportplatz

Ortsgemeinde Greimersburg	Gemeindehalle Greimersburg	Schulverband Landkern		Schulturnhalle
Ortsgemeinde Klotten	Bürgerhaus		Katholische KiTa St. Maximin   Klotten	Burgruine Coraidelstein Bahnhof
Ortsgemeinde Lieg	Hunsrückhalle	Wendelinus-Grundschule Lieg	Kindergarten	Kleinspielfeld
Ortsgemeinde Lütz	Gemeindehaus			Sportplatz
Ortsgemeinde Mesenich	Goldgrübchenhalle			Campingplatz
Ortsgemeinde Moselkern	Moselkerner Rathaus		Kindertagesstätte	Elztalhalle Jugendstil Bahnhof Campingplatz Sportplatz
Ortsgemeinde Müden	Mehrzweckhalle	Grundschule Müden	St Stefanus Kindergarten	Bahnhof
Ortsgemeinde Nehren	Bürgerhaus			Römische Grabanlage / Campingplatz
Ortsgemeinde Pommern	Bürgerhaus Alte Schule			Martberg Campingplatz Bahnhof
Ortsgemeinde Senheim	Bürgerhaus	Grundschule Senheim	Kath. Kindertagesstätte Kunterbunt	Campingplatz Yachthafen
Ortsgemeinde Treis-Karden	Bürgerhaus	Konrad Adenauer Realschule Plus	Katholische KiTa Treis-Karden	Stiftsmuseum Treis-Karden Burg Treis Wildburg Sportplatz Mehrzweckhalle Touristinfo Bahnhof Stiftskirche St. Castor
Ortsgemeinde Valwig	Bürgerhaus			Wohnmobilstellplatz
Ortsgemeinde Wirfus	Bürgerhaus			Sportplatz

### 6.3 Nahversorgung

Die Nahversorgung findet nahezu ausschließlich in Cochem und Treis-Karden statt. In Cochem in Cond (Schutzmarken), Brauheck bzw. Dohr und untergeordnet in Sehl (Getränkemarkt und Discounter).

In Treis-Karden gibt es „Am Laach“ einen Lebensmittelmarkt (mit Bäckereifiliale), Discounter und einen Drogeriemarkt sowie ein Baumarkt (mit Bäckereifiliale). Im Ort eine weitere Bäckereifiliale, ein Zeitschriftenladen sowie kleine Einzelhandelsläden.

In Greimersburg und Klotten gibt es wieder einen Dorfladen. Klotten und Faid verfügen noch über jeweils eine Bäckereifiliale. In Ernst ist ein Lebensmittelmarkt angesiedelt.

Was überregionale Geschäfte angeht, so sind die Gemeinden der ehem. VG Treis-Karden weit überwiegend in Richtung Koblenz und Mühlheim-Kärlich orientiert.

Für die Verbandsgemeinde wurde 2012 ein Einzelhandelskonzept erstellt. Das Büro CIMA Beratung + Management GmbH zieht zum Planbereich der ehemaligen Verbandsgemeinde folgendes Fazit: „Aufgabe des vorliegenden Einzelhandelsgutachtens war es, eine Bilanz zu ziehen über die bisherige Entwicklung des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde Cochem und einen Orientierungsleitfaden für zukünftige Entscheidungen zu liefern.

Politik und Verwaltung können die nötigen Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung schaffen, u.a. sind zu nennen: die weitere städtebauliche Attraktivierung der Innenstadt von Cochem, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der ausgewiesenen Zentren (Erweiterung Cochem-Brauheck und Ortsmitte Ediger-Eller) und die befürworteten Flächenentwicklung in der Gemeinde Dohr.

Im Mittelpunkt der öffentlichen Diskussion steht die Schaffung weiterer Verkaufsflächen für Lebensmittelanbieter. Hier liegen verschiedene Investorenplanungen vor, die von der CIMA hinsichtlich ihrer Stadt- und Regionalverträglichkeit untersucht wurden. Die vorgelegten Empfehlungen eröffnen nach Auffassung der CIMA der Verbandsgemeinde und den beteiligten Kommunen die Chance, die Investorennachfragen zur Sicherung und Stärkung der vorhandenen Zentren und der wohnungsnahen Versorgung zu nutzen. Vorhandene Potenziale werden so im Sinne der geordneten städtebaulichen Entwicklung deutlich besser genutzt als eine in der Vergangenheit verfolgte, aber zwischenzeitlich aufgegebenen Realisierung eines größeren neuen Handelsstandortes (Mosel-Höhen-Centers).

Mit dem Zentrenkonzept, der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und der Sortimentsliste liegen die zentralen Grundlagen zur künftigen planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels vor. Die CIMA empfiehlt als

einen der ersten Umsetzungsschritte nach einem geeigneten Beteiligungsverfahren der Nachbarstädte, der relevanten Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit das Einzelhandelskonzept förmlich durch die zuständigen Gremien zu beschließen. Die Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung vorhandener Bebauungspläne an die Ziele des Einzelhandelskonzeptes sowie die Schaffung des notwendigen Planungsrechts für die befürworteten Vorhaben sind die weiteren planungsrechtlichen Umsetzungsschritte.

Die CIMA möchte jedoch abschließend darauf hinweisen, dass eine Attraktivierung nicht allein über den Einsatz der planungsrechtlichen Instrumente erreicht werden kann. Die Innenstadt erfordert wie auch in der Vergangenheit Anstrengungen von Verwaltung, Politik und ansässigen Unternehmen in den Bereichen Städtebau, Verkehr und Marketing. Die Wechselwirkungen zwischen der Funktion der Cochemer Innenstadt als Handelsstandort, touristisches Ziel und Wohnplatz stellen dabei ein besonderes Potenzial dar, das es zu nutzen gilt.“

Zur Konkretisierung der in der Einzelhandelsstudie angeführten Zielvorstellungen und des Zentrenkonzeptes werden folgende planungsrechtlichen Hinweise gegeben:

„Anwendung des Zentrenkonzeptes und der Sortimentsliste in der Bauleitplanung und bei Ansiedlungsvorhaben<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Einzelhandelskonzept Verbandsgemeinde Cochem, CIMA Beratung + Management GmbH | 2011



- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt Cochem bzw. Cochem-Cond und Cochem-Brauheck anzusiedeln.

Innenstadtrelevante Sortimente sollten als Kernsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich nur innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche der ausgewiesenen Zentren zulässig sein.

So würde z.B. die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes oder eines größeren Fachmarktes mit innenstadttypischen Sortimenten (z.B. Textilfachmarkt, Schuhfachmarkt) außerhalb der abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiche eine eindeutige Schwächung der heutigen Versorgungsfunktion und der Entwicklungschancen der Zentren darstellen.

In strittigen Fällen sollte der Nachweis erbracht werden, dass keine negativen Auswirkungen auf die übrigen Zentren zu erwarten sind und das Vorhaben der wohnungsnahen Versorgung dient.

- Einzelhandel mit innenstadttypischen Kernsortimenten ist in Gewerbe und Industriegebieten auszuschließen.

GE-/ GI-Gebiete sollten primär dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben. Die bereits aus immissionsschutzrechtlichen Gründen erforderliche Trennung von GE-/ GI-Gebiete gegenüber Wohn- und Kerngebieten steht im Gegensatz zu den verfolgten Strategien der wohnungsnahen Versorgung und der Mischung von Einzelhandel mit Dienstleistungen, Wohnen etc. Einzelhandel mit innenstadttypischen Kernsortimenten ist daher in GE- bzw. GI-Gebieten auszuschließen.

Zulässig sollten die in der Liste der innenstadttypischen Sortimente aufgeführten Sortimente nur als einem bestimmten Kernsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sein.

Im Sinne der Bestandspflege sollten angemessene Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten in GE-/ GI-Gebieten ausnahmsweise zulässig sein. Im Einzelfall kann eine Fremdkörperfestsetzung sinnvoll sein.

Ebenfalls zugelassen werden sollten die in der Liste der innenstadttypischen Sortimente aufgeführten Sortimente als Kernsortimente bei Handwerksbetrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und die Verkaufsfläche gegenüber der Grundfläche und der Baumasse des eigentlichen Betriebes untergeordnet ist.

- Begrenzung der innenstadtrelevanten Randsortimente bei Vorhaben in Ergänzungsstandorten auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche und Einzelfallprüfung

In SO-Gebieten sollten sich gemäß LEP IV die innenstadtrelevanten Randsortimente von Einzelhandelsvorhaben auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränken. Der LEP IV empfiehlt die absolute Größenordnung der Verkaufsfläche im Rahmen der raumordnerischen Prüfung zu klären.

- Vorgaben der BauNVO regeln die Zulässigkeit von Handelsnutzungen in Wohn- und Mischgebieten; in Einzelfällen sind Abweichungen zu prüfen.

In Wohngebieten und Mischgebieten sollten Einzelhandelsbetriebe entsprechend der Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig bzw. nicht zulässig sein. So sind innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten (WA) nach § 4 BauNVO nur Läden zulässig, die der Versorgung des Gebiets dienen. In Mischgebieten nach § 6 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit grundsätzlich zulässig.

Im Einzelfall kann es geboten sein, in den textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne für Wohn- und Mischgebiete die zulässigen Einzelhandelsnutzungen auszuschließen bzw. weiter einzuschränken (z.B. Vermeidung der Ausbildung von Handelsagglomerationen im direkten Umfeld von SOGebieten).

### *Erforderliches Beteiligungsverfahren und förmliche Beschlüsse*

Abschließend sei an dieser Stelle darauf verwiesen, dass das vorliegende Einzelhandelskonzept von den Räten der Ortsgemeinden bzw. der Stadt Cochem förmlich beschlossen werden muss, damit es als Grundlage für zukünftige Bauleitverfahren und Ansiedlungsentscheidungen dienen kann. Im Einzelnen sind folgende Schritte zu empfehlen:

- Durchführung eines geeigneten Beteiligungsverfahrens der Nachbarkommunen, der relevanten Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit; in diesem Zusammenhang ist auch die Abstimmung mit den Stadt Zell (Mosel) als kooperierendes Mittelzentrum zu erreichen.
- Förmlicher Beschluss des Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch die Verbandsgemeinde Cochem
- Förmlicher Beschluss des Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, der vorgeschlagenen Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs und der Sortimentsliste durch die planerisch betroffenen Kommunen (Stadt Cochem, Gemeinde Dohr, Gemeinde Faid, Gemeinde Ediger-Eller)“

Für den Teil der ehemaligen VG Treis-Karden liegt noch keine Studie vor !

## **7 Bedarfsermittlung**

Die Wohnbauflächenbedarfsermittlung in der Verbandsgemeinde Cochem für die Neuaufstellung des **Flächennutzungsplan 2040** wurde auf der Basis der Vorgaben des LEP IV und im Einzelnen entsprechend der Berechnungsformel des RROP Mittelrhein-Westerwald durchgeführt.

Im Folgenden werden die Vorgaben des Regionalplans zur Schwellenwertermittlung dargestellt<sup>3</sup>:

Die für die Verbandsgemeinde berechneten Schwellenwerte sind unter Berücksichtigung der »mittleren Variante« der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und der bestehenden Flächenreserven durchgeführt worden.

In Z 30 heißt es: Die Schwellenwerte ergeben sich aus dem unter Berücksichtigung der »mittleren Variante« der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz ermittelten Bedarf an weiteren Wohnbauflächen für das Gebiet des Flächennutzungsplans abzüglich des vorhandenen Flächenpotenzials (Innen- und Außenpotenzial) zum Zeitpunkt der

---

<sup>3</sup> Vgl. hierzu Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, Kapitel 1.3.2 Wohnsiedlungsentwicklung/Schwellenwerte für die Wohnbauflächenentwicklung, Seite 15 ff

jeweiligen Fortschreibung der Flächennutzungspläne. Hierzu ist folgende Berechnungsvorschrift zu verwenden:

### **Schwellenwert = Bedarfswert – Potenzialwert**

Bedarfswert (Bedarf an weiteren Wohnbauflächen in ha) = Einwohnervorausberechnung zum Planungshorizont des Flächennutzungsplans x Bedarfsausgangswert (nach Z 31): Wohnbaudichte (nach Z32) x Planreichweite (Anzahl der Jahre zwischen Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung und Planungshorizont des Flächennutzungsplans) : 1.000

Potenzialwert (vorhandenes Wohnbauflächenpotenzial in ha) = Außenpotenzial + verfügbares Innenpotenzial zuzüglich verfügbarer Baulücken

Als bestehende Flächenreserven bzw. vorhandenes Wohnbauflächenpotenzial gelten Wohnbauflächen gem. BauNVO zu 100% und Gemischte Bauflächen gem. BauNVO zu 50%.

Z 31 Als Kenngrößen für den Bedarfsausgangswert werden folgende Werte in Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt:

- für Orte mit Eigenentwicklung ein Bedarfsausgangswert von 2,0 WE/1.000 EW/a
- für grundzentrale Orte ein Bedarfsausgangswert von 2,5 WE/1.000 EW/a
- für mittelzentrale Orte ein Bedarfsausgangswert von 3,0 WE/1.000 EW/a
- für das Oberzentrum Koblenz ein Bedarfsausgangswert von 4,3 WE/1.000 EW/a.

Z 32 Folgende durchschnittlichen Dichtewerte (Wohnbaudichte in Wohneinheiten pro Hektar) sind der Berechnung der Schwellenwerte zugrunde zu legen:

- für nicht-zentrale Orte mindestens 15 WE/ha
- für Grundzentren mindestens 20 WE/ha
- für Mittelzentren mindestens 25 WE/ha
- für das Oberzentrum mindestens 40 WE/ha.

### Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Z 33 Für die Darstellung von weiteren Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ist der bestimmte Schwellenwert zu beachten. Übersteigt das zum Zeitpunkt einer Teilfortschreibung eines vorbereitenden Bauleitplanes ermittelte, für eine Wohnbebauung geeignete Flächenpotenzial den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen (Schwellenwert), kann die Darstellung einer weiteren Wohnbaufläche durch die Rücknahme einer bestehenden, noch nicht realisierten Wohnbauflächendarstellung mindestens in gleicher Flächengröße erfolgen (sog. „Flächentausch“).

Dabei darf der nach Z 30 zu quantifizierende Bedarf durch den Bedarf, der durch die weitere Wohnbauflächendarstellung befriedigt werden kann, nicht überschritten werden.

## 7.1 Wohnbauflächenbedarf

Für die Verbandsgemeinde ergibt sich nach Berücksichtigung der Potentiale folgendes Gesamtbild des Wohnbauflächenbedarfs für den Zeitraum bis 2040:

Bevölkerung	Prozentualer Rückgang		Wohnbauflächenbedarf in ha	
	31.12.2020	2040		
		- 5,80%		
Ortsgemeinde Beilstein	131	7,60	123,40	0,31
Ortsgemeinde Bremm	731	42,40	688,60	1,74
Ortsgemeinde Briedern	351	20,36	330,64	0,84
Ortsgemeinde Bruttig-Fankel	1110	64,38	1045,62	2,65
Stadt Cochem	5256	304,85	4951,15	11,29
Ortsgemeinde Dohr	603	34,97	568,03	1,44
Ortsgemeinde Ediger-Eller	892	51,74	840,26	2,00
Ortsgemeinde Ellenz-Poltersdorf	814	47,21	766,79	1,94
Ortsgemeinde Ernst	544	31,55	512,45	1,30
Ortsgemeinde Faid	1058	61,36	996,64	2,52
Ortsgemeinde Greimersburg	697	40,43	656,57	1,66
Ortsgemeinde Klotten	1205	69,89	1135,11	2,88
Ortsgemeinde Lieg	376	21,81	354,19	0,90
Ortsgemeinde Lütz	274	15,89	258,11	0,65
Ortsgemeinde Mesenich	299	17,34	281,66	0,71
Ortsgemeinde Moselkern	567	32,89	534,11	1,35
Ortsgemeinde Müden	655	37,99	617,01	1,56
Ortsgemeinde Nehren	103	5,97	97,03	0,25
Ortsgemeinde Pommern	393	22,79	370,21	0,94
Ortsgemeinde Senheim	546	31,67	514,33	1,30
Ortsgemeinde Treis-Karden	2185	126,73	2058,27	4,89
Ortsgemeinde Valwig	433	25,11	407,89	1,03
Ortsgemeinde Wirfus	232	13,46	218,54	0,55
<b>Summe</b>	<b>19455</b>	<b>1128,39</b>	<b>18326,61</b>	<b>44,86</b>

Tabelle 3: Wohnbauflächenbedarf, WeSt-Stadtplaner GmbH

In der nachfolgenden Tabelle wird der Schwellenwert der Verbandsgemeinde korrigiert um die Rundungsfehler dargestellt. Der Ausgangswert entspricht der Beantragung der landesplanerischen Stellungnahme und sieht deshalb u.a. auch einen Berechnungszeitraum von 19 Jahren vor.

Das Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald gemäß § 20 Abs. 1 LPIG hierzu, wie erörtert, hergestellt.

Berechnung Schwellenwert der Verbandsgemeinde Cochem bis 2040												
Gemeinde	ZÖF	Einwohnervorausberechnung 2040 ("mittlere Variante" Stala RLP)	Bedarfsausgangswert (WE/1.000 EW/a)	Wohnbaudichte (WE/ha)	Planreichweite 2021 - 2040 (Jahre)	Divisor	Bedarfswert (Sp.3 x Sp.4 / Sp.5*Sp.6 / Sp.7)	Außenpotenzial (ha)	Verfügbares Innenpotenzial (ha)	Verfügbare Baulücken (ha)	Potenzialwert (Sp.9 + Sp.10 + Sp.11)	Schwellenwert (Sp.8 - Sp.12)
Ortsgemeinden	E	10534	2	15	19	1000	26,68613333	9,4	0,93	1,93	12,26	14,43
Ediger-Eller	GZ	840	2,5	20	19	1000	1,995	0,82	0,06	0,08	0,96	1,04
Treis-Karden	GZ	2058	2,5	20	19	1000	4,88775	0,19	0,05	0,61	0,85	4,04
Stadt Cochem	MZ	4951	3	25	19	1000	11,28828	6,6	0,53	0,72	7,85	3,44
<b>Gesamt</b>		<b>18383</b>					<b>44,86</b>	<b>17,01</b>	<b>1,57</b>	<b>3,34</b>	<b>21,92</b>	<b>22,94</b>

Für die gesamte Verbandsgemeinde Cochem ergibt sich ein Gesamtbedarf von **ca. 44,86 ha**. Von diesem Gesamtbedarf sind die ermittelten innerörtlichen Potentialflächen in Abzug zu bringen.

## 7.2 Tatsächlicher Baulandbedarf (Jahr 2040)

Die darstellbare Gesamtwohnbaufäche für den **Flächennutzungsplan 2040** ergibt sich aus der Differenz von Gesamtbedarf und Bestandspotentialflächen. Die Potentialflächen setzen sich aus der Addition von unbeplanten und beplanten Bestandspotentialen zusammen.

Somit ergibt sich ein Wert von insgesamt ca. 44,86 ha benötigte Wohnbaufäche des Flächennutzungsplan 2040 für die Verbandsgemeinde Cochem.

Die Ortsgemeinden und die Stadt haben, nach Vorlage der Bedarfswerte und der gesamten Berechnungsgrundlagen, geprüft inwiefern das aufgezeigte Innenpotential und die Baulücken für den Wohnungsmarkt mobilisiert werden können.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung kann in begründeten Fällen für einzelne Ortsgemeinden ein eingeschränkter Entwicklungsspielraum angestrebt werden.

Die nachfolgende Tabelle stellt den berechneten Mobilisierungsfaktor der Baulücken für den Zeitraum 2015-2020 dar. Demnach werden derzeit jährlich maximal 4% der vorhandenen Baulücken herangezogen bzw. können mobilisiert werden. Dies bedeute, dass ca. 13.500 m<sup>2</sup> jährlich in der Verbandsgemeinde bebaut werden.

Gleichzeitig zeigt die Auswertung, dass aufgrund vieler Faktoren, u.a. die Niedrigzinsphase, die Mobilisierung von Wohnbauland für die Gemeinden schwer bis unmöglich macht. Dies zeigt sich auch in der Verbandsgemeinde. Eine wohnbauliche Entwicklung ist geboten, damit die Gemeinden Grundstücke für junge Familien bereitstellen können.

In der Gesamtdiskussion wurde auch vorgetragen, dass der demographische Wandel in einzelnen Ortsgemeinden nicht so stark ausgefallen wäre, wenn ausreichen Baumöglichkeiten bestanden hätten.

Gemeinde	Bautätigkeiten 2015-2020	Bautätigkeit/ Jahr	inkl. blockiert		anrechen- bare Baulücken	Mobilisier- ungsfaktor in %	Anteil* Mobilisier- ungsfaktor m <sup>2</sup>
			Baulücken gesamt (Stück)	Baulücken gesamt (m <sup>2</sup> )			
Ortsgemeinde Beilstein	3	0,50	9	4.770,00	4.635,00	5,56	257,50
Ortsgemeinde Bremm	9	1,50	36	18.100,00	9.050,00	4,17	377,08
Ortsgemeinde Briedern	9	1,50	16	11.700,00	5.850,00	9,38	548,44
Ortsgemeinde Bruttig-Fankel	18	3,00	30	22.700,00	11.350,00	10,00	1.135,00
Stadt Cochem	18	3,00	147	79.600,00	71.750,00	2,04	1.464,29
Ortsgemeinde Dohr	2	0,33	16	7.900,00	7.000,00	2,08	145,83
Ortsgemeinde Ediger-Eller	3	0,50	30	15.100,00	7.550,00	1,67	125,83
Ortsgemeinde Ellenz- Poltersdorf	6	1,00	63	38.200,00	19.100,00	1,59	303,17
Ortsgemeinde Ernst	6	1,00	42	29.500,00	14.750,00	2,38	351,19
Ortsgemeinde Faid	12	2,00	30	20.700,00	18.700,00	6,67	1.246,67
Ortsgemeinde Greimersburg	27	4,50	29	18.000,00	13.400,00	15,52	2.079,31

Ortsgemeinde Klotten	3	0,50	30	11.900,00	10.050,00	1,67	167,50
Ortsgemeinde Lieg	3	0,50	23	18.100,00	9.350,00	2,17	203,26
Ortsgemeinde Lütz	1	0,17	12	9.900,00	5.550,00	1,39	77,08
Ortsgemeinde Mesenich	6	1,00	34	25.800,00	12.900,00	2,94	379,41
Ortsgemeinde Moselkern	1	0,17	26	15.700,00	7.850,00	0,64	50,32
Ortsgemeinde Müden	20	3,33	51	27.900,00	13.950,00	6,54	911,76
Ortsgemeinde Nehren	0	0,00	12	4.000,00	2.600,00	0,00	0,00
Ortsgemeinde Pommern	11	1,83	17	9.900,00	5.150,00	10,78	555,39
Ortsgemeinde Senheim	9	1,50	20	12.200,00	6.100,00	7,50	457,50
Ortsgemeinde Treis-Karden	9	1,50	111	67.000,00	60.800,00	1,35	821,62
Ortsgemeinde Valwig	11	1,83	36	19.700,00	13.300,00	5,09	677,31
Ortsgemeinde Wirfus	10	1,67	7	4.500,00	3.150,00	23,81	750,00
<b>Verbands-gemeinde</b>	<b>197</b>	<b>32,83</b>	<b>827</b>	<b>492.870,00</b>	<b>333.885,00</b>	<b>3,97</b>	<b>13.255,81</b>
<b>gesamt</b>							

Tabelle 4: Mobilisierungsfaktor 2015-2020, WeSt-Stadtplaner GmbH

Die Verbandsgemeinde setzt aufgrund der umfangreichen Analysen und dem berechneten Mobilisierungsfaktor die Baulücken und das Innenpotential mit einem pauschalierten Wert von **10 %** der Flächen an. Dies ist noch weit über dem errechneten Mobilisierungsfaktor von ca. 4 %.

Nach Abstimmung der o.g. Bedarfe im Verbandsgemeinderat und den einzelnen Ortsgemeinden und der Stadt wurde nachfolgendes Konzept erarbeitet.

### Darstellung von Wohn- und Mischbauflächen

Bei der Siedlungsentwicklung sind die Ziele und Grundsätze aus den Kap. 2.4.1 und 2.4.2 des LEP IV, die zweite Änderung des LEP IV vom 22.08.2015 (Z 31 Innenentwicklung hat Vorrang vor Außenentwicklung) sowie Kapitel 1, insbesondere Kap. 1.3 des RROP zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Gemäß LEP IV und RROP gehört die Verbandsgemeinde Cochem dem ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur an.

Die Stadt Cochem ist ein Mittelzentrum im verpflichtenden mittelzentralen Verbund mit dem Mittelzentrum Zell (Mosel) in der Verbandsgemeinde Zell (Mosel). Die Ortsgemeinde Treis-Karden ist auch nach der Fusion weiterhin Grundzentrum im monozentralen Nahbereich und stellt den Schwerpunkt der Grundversorgung in seinem Nahbereich sowie für die gewerbliche Entwicklung dar. Auch bei der Ortsgemeinde Ediger-Eller handelt es sich um ein Grundzentrum, allerdings in einem verpflichtenden Verbund mit dem Mittelzentrum Cochem. Die übrigen 20 Gemeinden haben keine zentralörtliche Funktion. In diesen Gemeinden sind Flächenneudarstellungen nur im Rahmen der Eigenentwicklung zulässig. Ihnen wird gemäß RROP Ziel Z 31 ein Bedarfsausgangswert zugrunde gelegt, der den Bedarfsausgangswert von zentralen Orten deutlich unterschreitet. Die Dimensionierung der Siedlungsflächen ist also an den realistischen Entwicklungschancen und -bedingungen der Gemeinden auszurichten.

Die wohnbauliche Entwicklung soll, soweit sie über die Eigenentwicklung hinausgeht, von den Städten und Gemeinden übernommen werden, die auf Grund ihrer Größe, örtlichen Infrastrukturausstattung und der räumlichen Nähe von Versorgungseinrichtungen besonders dafür geeignet sind. Dies sind i.d.R. die zentralen Orte (Grund-, Mittel- und Oberzentren). Für diese ist ein gestaffelter, höherer Bedarfsausgangswert festgelegt.

Die demographische Entwicklung in der Verbandsgemeinde ist seit 2011 insgesamt rückläufig. Die Verbandsgemeinde hat mit Stand 2020 ca. 19.500 Einwohner. Gemäß der Altersgruppen zeigt sich die größte Abweichung bei der Altersgruppe 65 und mehr mit 4,7 % über denen der anderen Gebietskörperschaften. Weiterhin ist auffällig, dass nach Angaben des Statistischen Landesamtes im Landkreis Cochem-Zell in den Moselverbandsgemeinden Cochem (-5,8%) und Zell (-5,4%) der Bevölkerungsrückgang zum Vergleichsjahr 2017 deutlich höher liegt als in den Verbandsgemeinden Kaisersesch (2,9%) und Ulmen (2,8%), die in der Eifel an der A 48 liegen.

Gemäß RROP informatorischer Anhang Methodik Schwellenwerte (Stichtag 01.07.2014) verfügt die Verbandsgemeinde Cochem über ein Siedlungsflächenpotential von 35,3 ha. Dieses übersteigt den seinerzeit ermittelten tatsächlichen Bedarf von 31,5 ha bis zum Jahr 2030 nur gering. Gemäß der aktuell überarbeiteten und vorgelegten Flächenbilanzierung der Verbandsgemeinde (auf der Grundlage der mittleren Variante des StaLa RLP) verfügt diese über 21,92 ha an Wohnbauflächenpotenzial und einem prognostizierten **Bedarf von 44,86 ha bis 2040**. Somit beträgt der **Schwellenwert der Verbandsgemeinde 22,94 ha**. Gemäß der Tabelle ergibt sich jedoch ein Defizit von 17,81, da bereits einige kleine Teilflächen, z.B. wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet vorab herausgenommen worden sind.

Im Rahmen der o.g. Neuaufstellung wurde geprüft, inwiefern das aufgezeigte Innenpotential und die Baulücken für den Wohnungsmarkt mobilisiert werden können. Als Mobilisierungsfaktor der Baulücken ergab sich für die Jahre 2015 – 2020 jährlich max. 4%. Dies bedeutet, dass ca. 13.500 m<sup>2</sup> jährlich in der Verbandsgemeinde bebaut werden.

Die Auswertung zeigt allerdings auch, dass aufgrund vieler Faktoren, die Mobilisierung von Wohnbauland für Gemeinden oftmals schwer bis unmöglich ist, so die Begründung im vorgelegten Erläuterungsbericht. Eine wohnbauliche Entwicklung ist geboten, damit die Gemeinden Grundstücke, insbesondere für junge Familien und Ortsansässige, bereitstellen können.

Daher setzt die Verbandsgemeinde aufgrund der umfangreichen Analysen und dem berechneten Mobilisierungsfaktor die Baulücken und das Innenpotential mit einem pauschalierten Wert von 10% der Flächen an, in Abstimmung mit der Unteren Landesplanungsbehörde.

Die Gesamtbilanz der Schwellenwertberechnung für die Verbandsgemeinde (s. Tabelle Gliederung nach OG) zeigt, dass nach Berücksichtigung der Außenpotentiale und der anteiligen Anrechnung der Innenpotentiale und der Baulücken nicht sämtliche Potentiale von den Ortsgemeinden ausgeschöpft werden.

Einzelne Gemeinden können ihren errechneten Bedarf aufgrund fehlender Flächenalternativen nicht ausschöpfen. In anderen Gemeinden wiederum werden Flächen, die nicht zu bebauen sind, weil sie z.B. im Überschwemmungsgebiet liegen aus den Darstellungen herausgenommen und wiederum in anderen Gemeinden entsteht ein begründeter Überhang, der allerdings insgesamt ausgeglichen werden kann.



Generell ist die Verfügbarkeit der Baugrundstücke zukünftig sicher zu stellen indem die Stadt / Ortsgemeinde Eigentümerin der potentiellen Bauflächen wird, damit die Bauplätze auch zeitnah mobilisiert werden können und Bauwillige zügig bauen können. Dies ist Voraussetzung für eine zukunftsfähige (Flächennutzungs)-Planung und nur so ist die weitere bauliche Entwicklung einer Kommune realistisch.

Als bestehende Flächenreserven gelten Wohnbauflächen gemäß BauNVO zu 100 % und gemischte Bauflächen gemäß BauNVO zu 50%. Die Ausweisung weiterer gemischter Bauflächen ist auch bei vorhandenem Überhang an Wohnbauflächenpotenzial möglich. Ein Bedarf an Mischbauflächen ist nach den Vorgaben des BauGB und LEP IV einschließlich der zweiten Teilfortschreibung zu belegen.

Zudem soll gemäß LEP IV, Grundsatz G 50, die Versorgung mit ausreichendem Wohnraum, insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz, und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden. Damit einhergehend ist auch das Ziel Z 31 aus dem LEP IV anzuwenden und der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Bei der Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich gemäß § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.

### 7.3 Gewerbliche Entwicklung

Der Bestand an gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan geht aus nachfolgender Übersicht hervor.



Abbildung 14: Übersicht der gewerblichen Bestandsflächen

In der Übersicht sind die gewerblichen Bauflächen dargestellt. Hier wird nach Bestandsflächen, noch vorhandenen Reserven und Neuplanung unterschieden.

Ortsgemeinde	Bestand	Reserve Bestand	Planung
	ha	ha	ha
Ortsgemeinde Bremm	1,9	0,6	0
Ortsgemeinde Briedern	6,3	0,9	0
Ortsgemeinde Bruttig-Fankel	0	1,3	0
Stadt Cochem	43,2	22,2	0
Ortsgemeinde Dohr	8,7	0	0
Ortsgemeinde Ediger-Eller	0	0	13,0
Ortsgemeinde Ellenz-Poltersdorf	0,7	0,3	0
Ortsgemeinde Ernst	3,5	0	0

Ortsgemeinde Faid	5,7	8,8	0
Ortsgemeinde Lieg	4,5	0	0
Ortsgemeinde Müden	1,8	0	0
Ortsgemeinde Treis-Karden	9,6	0	1,6
<b>Summe</b>	<b>85,9</b>	<b>34,1</b>	<b>14,6</b>

*Tabelle 5: Übersicht der gewerblichen Bauflächenentwicklung, WeSt-Stadtplaner GmbH*

Demnach sind ca. 120 ha als gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan 2040 dargestellt.

Gleichzeitig werden ca. 7,2 ha gewerbliche Bauflächen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans in den Ortsgemeinden Briedern, Ellenz-Poltersdorf und Greimersburg herausgenommen.

Die Übersicht zeigt auch, dass lediglich in der Stadt Cochem und in der OG Faid noch nennenswerte Flächenreserven vorhanden sind. Die Reserveflächen in der Stadt stellen Waldflächen dar, die erst nach umfangreichen naturschutzfachlichen Untersuchungen und entsprechenden Bewertungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden können. Diese Flächen grenzen direkt an das Gewerbegebiet Braheck. Hier wurden entsprechende Vorgaben im Rahmen einer möglichen Erschließung bereits vorgesehen.

Nach dem Ergebnis einer Studie im Auftrag des Kreises 2018/2019 zur Situation des Gewerbes im gesamten Landkreis wurde ein Defizit von gewerblichen Bauflächen in Autobahnnähe von ca. 50 ha festgestellt. Der Kreis und die Verbandsgemeinden streben gemeinsam ein interkommunales Gewerbegebiet nahe der A 48 an.

Aufgrund fehlender Flächenpotentiale und der geforderten Autobahnnähe wird sich die zukünftige gewerbliche Entwicklung in der VG Cochem, insbesondere in den zentralen Orten, dem Mittelzentrum Cochem und den Grundzentren Ediger-Eller und Treis-Karden, sowie im Rahmen der Eigenentwicklung vollziehen. Dies entspricht auch dem Grundsatz 52 LEP IV, wonach das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt werden soll. Zudem sind bei Planungen Flächenreserven der Nachbargemeinden zu berücksichtigen. Die weitere gewerbliche Entwicklung soll räumlich in den Gemeinden konzentriert werden, die bereits einen deutlichen Besitz an Gewerbeflächen aufweisen und in denen die erforderliche Infrastrukturausstattungen vorhanden sind. Hierzu gehören i.d.R. die zentralen Orte. Den Bedürfnissen örtlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe soll durch Ausweisung kleinerer, bedarfsorientierter gewerblicher Bauflächen Rechnung getragen werden.

Mit der Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebietes sind deshalb folgende Ziel verbunden:

- Stärkung der Wirtschaftskraft.
- Schaffung eines qualitativ hochwertigen Angebotes an gewerblichen Bauflächen.
- Schaffung hochwertiger Ausbildungs- und Arbeitsplätze, um der Abwanderung von jungen Menschen aus dem Landkreis entgegenzuwirken.

In der Ortsgemeinde Ediger-Eller sollen zusammen mit der Stadt weitere gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan in einer Größenordnung von ca. 13,0 ha dargestellt werden. Insgesamt ist somit ein Flächenpotential von ca. 47 ha im Flächennutzungsplan dargestellt.

Im Rahmen des sog. Dialog Industrieentwicklung hat das Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung Rheinland-Pfalz die Gewährleistung einer ausreichenden Flächenverfügbarkeit von Gewerbe- und Industrieflächen für Ansiedlungs- und

Erweiterungsmöglichkeiten der Industrieunternehmen in Rheinland-Pfalz gefordert. Auch die Wirtschaftsförderung des Kreises Cochem-Zell teilt auf Nachfrage mit, dass die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen unvermindert anhält. So wurden in den letzten drei Jahren im Kreis Flächen von insgesamt 100 ha nachgefragt. Diese können in den Verbandsgemeinden zeitnah nicht bedient werden. Auch die Umfragen im Rahmen der genannten Studie zeigen, dass nicht nur Neuansiedlungen einen gewerblichen Flächenbedarf anmelden, sondern auch die in der Verbandsgemeinde angesiedelten Betriebe noch Entwicklungspotential fordern.

Die geplanten Erweiterungsflächen grenzen unmittelbar an das Gewerbegebiet Cochem-Brauheck an, so dass dem Grundsatz G34 Rechnung getragen wird.

In Treis-Karden soll die gewerbliche Entwicklung auch unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet angrenzend erfolgen. Die Flächen sollen direkt von dem dort vorhandenen Betrieb genutzt werden. Dies bedeutet, dass diese Flächen als Potential nicht zur Verfügung stehen.

Die Verbandsgemeinde verzichtet, wie bereits dargestellt, auf kleinere gewerbliche Flächen und sieht die gewerbliche Entwicklung in den zentralen Orten um den Zielen der Raumordnung Rechnung zu tragen.



Abbildung 15: Darstellung der gewerblichen neuen Potentialflächen Stadt Cochem

Noch vor rund 4 Jahren standen in der VG Cochem laut Wirtschaftsförderung der Verbandsgemeindeverwaltung in den Gewerbegebieten Cochem-Brauheck, Dohr, Faid und Treis-Karden insgesamt 9 freie Gewerbegrundstücke zum Verkauf in den Größenordnungen zwischen 2000 – 8000 qm. Zwischenzeitlich konnten alle freien Grundstücke veräußert werden bis auf ein topographisch schwer zu erschließendes Grundstück im GWG Treis-Karden auf Grund

einer Steillage. Ein Grundstück in Cochem-Brauheck befindet sich in aktuellen Verkaufsverhandlungen, die kurzfristig zum Abschluss gebraucht werden.

Seitens der Wirtschaftsförderung ist daher anzumerken, dass die VG Cochem vollständig „ausverkauft“ ist an flächenbedingten Entwicklungsmöglichkeiten für Unternehmer. In den vergangenen 2-3 Jahren gab es 10 konkrete Anfragen bis zu einer Größe von max. 20.000 qm von kleinen und mittelständischen Unternehmen, die nach Gewerbeflächen in der Verbandsgemeinde Cochem suchten und deren Bedarf auf Grund fehlender Gewerbegrundstücke nicht gedeckt werden konnte.

Der Mangel an Flächen lässt sich mit einem Zitat/Teilauszug einer Anfrage verdeutlichen: *„Anbei erhalten Sie meine Bewerbung für das Gewerbegrundstück in Brauheck.....Dabei handelt es sich um sehr Große Anlagen, die wir auch bei uns präsentieren und vorführen müssen. Hierzu sind wir leider aktuell aus Platzmangel nicht in der Lage. Aus diesem Grund sind wir sehr stark gehemmt, da die Anlagen immer grösser werden....Auch eine entsprechende Ersatzteilverhaltung ist in den letzten 2-3 Jahren enorm wichtig geworden um Handlungsfähig zu bleiben. Auch das bekommen wir platzmäßig aktuell nicht mehr wirklich hin...Aktuell würde ich gerne noch eine Person für das Büro einstellen, auch dies ist aktuell leider nicht möglich in der jetzigen Situation...“ (der Bewerber wird aus datenschutztechnischen Gründen nicht namentlich genannt)*

Um insbesondere kleinen und mittelständischen Betrieben in der Verbandsgemeinde Cochem eine Perspektive und Handlungsfähigkeit für die Zukunft bieten zu können, Abwanderungen bestehender Betriebe zu vermeiden bzw. einzudämmen, junge Menschen in der Region in Arbeit halten zu können, sehe ich als Wirtschaftsförderin die Ausweisung eines neuen, größeren Gewerbegebietes als wichtigen und elementaren Entwicklungsschritt für die Zukunft der Region. Das topographisch bedingt begrenzte Flächenpotenzial der Verbandsgemeinde Cochem sollte optimal genutzt und gestaltet und neue Möglichkeiten geschaffen werden.

Die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen erfordert auch die unmittelbare Umsetzung verschiedener Potentialflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, um den kurzfristigen Bedarf decken zu können. Hier bieten sich die Flächen in Faid und Ediger-Eller (> 20 ha) an. Langfristig können dann die Potentiale der Stadt umgesetzt werden.

## **8 Entwicklungsziele**

Der Verbandsgemeinderat möchte mit vorliegender Neuaufstellung den nachgewiesenen Bedarf nach wohnbaulicher Entwicklung Rechnung tragen, aber hauptsächlich die Innenentwicklung der Gemeinden fördern und Programme zur Erhaltung und Entwicklung erarbeiten.

Im Folgenden werden stichwortartig mögliche Ziele und Maßnahmen aufgelistet mit denen sich der Verbandsgemeinderat, die Stadt und die Ortsgemeinden auseinandersetzen möchten. Immer vor dem aufgezeigten Hintergrund des demographischen Wandels.

Folgende Maßnahmen und Programme zur Innenentwicklung wurden andiskutiert.

- Flächen- und Infrastrukturmanagement (z.B. Aufbau eines Flächenmanagements (Leerstands- und Baulandreserveflächenkatasters, Mobilisierung Baulücken, Abrissprämie etc.)
- Beitrag zur Minimierung der Ausbildungsflucht und Attraktivitätssteigerung als „kleinräumiger“ Wirtschaftsstandortes (z.B. Nutzung leerstehender bzw. suboptimaler

Gebäudesubstanzen für Gewerbe-, Handwerksbetriebe und freie Berufe („Wohnen und Arbeiten unter einem Dach“, Erhaltung und Förderung des traditionellen Erwerbszweigs „Weinbau“ u.a. durch planungsrechtliche Sicherung der Nutzungsstrukturen, Ausbau der Netzinfrastruktur („schnelles“ Internet [DSL]))

- Aufbau und Ausbau zukunftsfähiger Dorfgemeinschaftsstrukturen Senioren Familien

### **Handlungsempfehlungen**

- Vermeidung bzw. Reaktivierung leerstehender bzw. untergenutzter Bausubstanz
- Modernisierung/ Instandsetzung/ Sanierung von bedürftigen Gebäuden und Freiflächen
- Einleitung von strukturverbessernden Maßnahmen wie etwa Bodenordnung, Abriss abgängiger Bausubstanzen zur Verbesserung der Belichtung, Besonnung und Belüftung
- (Wieder-) Belebung der dorftypischen Nutzungsvielfalt unter Berücksichtigung des vollzogenen Strukturwandels und Anpassung an zeitgemäße Strukturen
- Erhöhung des Freiflächenanteils im öffentlichen und privaten Raum mit dem Ziel der Verbesserung der Wohnumfeldqualität
- Erhaltung und Schaffung von Kommunikations- und Treffpunkten (z.B. Dorfplatz)
- Wohn- und Arbeitsstätte für alle Generationen, insbesondere für junge Familien
- Erstellung eines Dorfkernkatasters mit Erfassung leerstehender Bausubstanzen, Altersstruktur, Nutzungen
- Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungs- bzw. Sanierungskonzeptes für die Kernbereich
- Einsatz städtebaulicher Instrumentarien zur Sicherung der Ziele und Handlungsempfehlungen (Bauleitplanung, Vorkaufsrecht, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung u.a.)
- Umsetzung bzw. Berücksichtigung der dorftypischen Bauweise („Haus-Hof-Bauweise)

Die genannten Maßnahmen und Programme sollen weiterverfolgt werden und je nach Notwendigkeit in den Flächennutzungsplan 2040 integriert werden.

## **8.1 Darstellung von Wohn- und Mischbauflächen**

Zur Auswahl der darzustellenden Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan wurde die in Kapitel 5.2 beschriebene Baulandpotentialanalyse (bzw. Siedlungsflächeneignungsbewertung) durchgeführt. Im Folgenden werden die bisherigen Untersuchungen und die Planungen der Ortsgemeinden im Rahmen von Steckbriefen dargestellt und erläutert. Es folgt gleichzeitig die naturschutzfachliche Erstbewertung der Planflächen.

Die Darstellungen enthalten neben den Bedarfsberechnungen für die einzelnen Gemeinden auch die aktuelle Übersicht aus Raum + Monitor. Darüber hinaus wird ein Ausschnitt der Ortsgemeinde aus dem digitalisierten Flächennutzungsplan ohne Darstellungen des Außenbereiches zu besserer Übersicht abgedruckt.

Die Entwicklungsflächen werden mit dem Luftbild überlagert dargestellt.

Daneben werden die gewerbliche Bauflächen und die Sonderbauflächen der Gemeinde je nach Planung beschrieben.

Die in den Gemeinden dargestellten Gemeinbedarfsflächen gehen aus den Übersichten genauso wie die öffentlichen Grünflächen hervor.

## 9 Steckbriefe Stadt und Ortsgemeinden


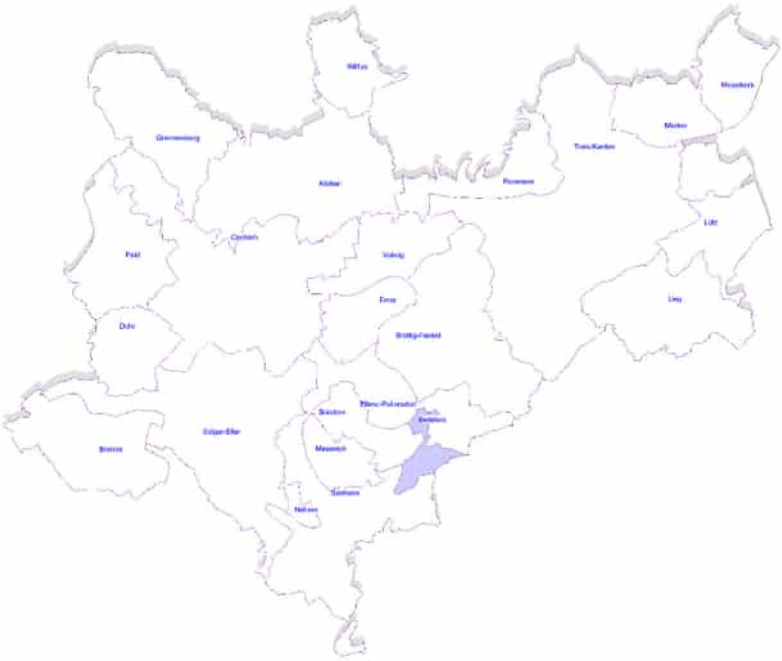
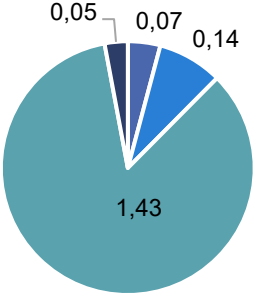
9.1 Ortsgemeinde Beilstein	
<p><u>Lage der Ortsgemeinde</u></p> <p>Die Ortsgemeinde Beilstein liegt am östlichen Rand des Verbandsgemeindegebietes der Verbandsgemeinde Cochem, rechtsseitig der Mosel. Das Gemeindegebiet wird durch den Flussverlauf der Mosel begrenzt. Die Ortsgemeinde liegt im Bereich der Tallandschaft der großen Flüsse im Mittelgebirge und im Landschaftsraum „Moseltal“ (LANIS 2021).</p>	<div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div>
<p><u>Geschichtlicher Überblick</u></p> <p>Bodenfunde weisen auf eine Besiedlung in der römischen Zeit hin. Beilstein ist wirtschaftlich vom Weinbau geprägt und bauliche Veränderungen fanden bis in das 20. Jahrhundert kaum statt. Durch die geringen baulichen Veränderungen ist das mittelalterliche Ortsbild prägend für Beilstein.</p>	
<div style="text-align: center;"> <p>Flächenanteile Bremm [in km<sup>2</sup>]</p>  <p>Gesamtfläche: 9,14km<sup>2</sup></p> <p>■ Siedlung ■ Verkehr ■ Vegetation ■ Gewässer</p> </div>	
<p><u>Bevölkerungsentwicklung Ortsgemeinde Beilstein</u></p> <p>Jahr 2022: 149 EW.          Jahr 2040: 140 EW.          Bilanz: -9 EW. (-5,8%)</p>	



Tabelle 6: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Beilstein für das Jahr 2040

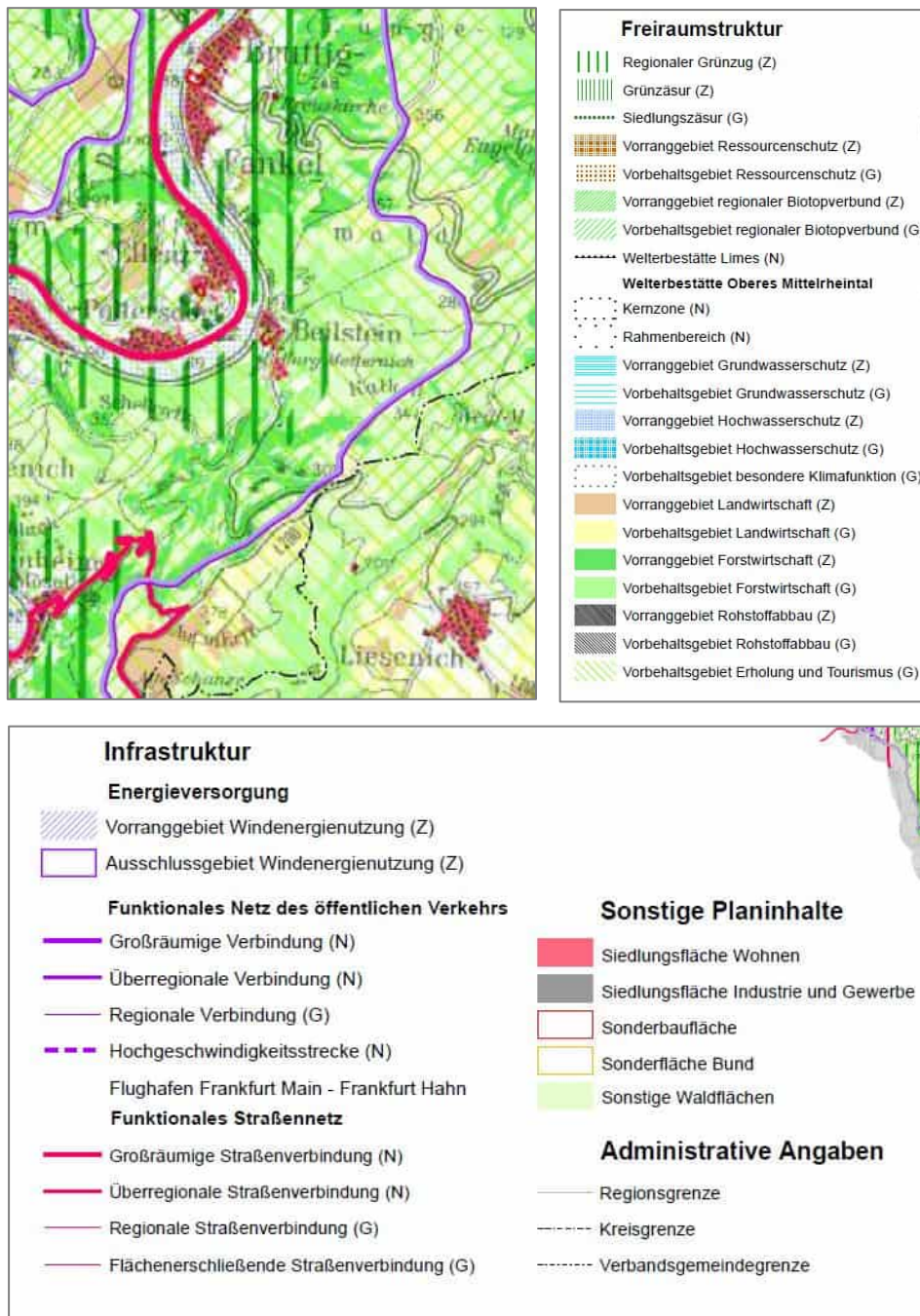
Wohnraumbedarf	
Bedarfwert	0,31 ha
Schwellenwert	
Außenpotenzial	0 ha
Innenpotenzial (10 % Anteil)	0 ha
Verfügbare Baulücken (10 % Anteil)	0,05 ha
Ergebnis Schwellenwert (grün/rot)	+ 0,26 ha
Planung	0 ha
Gesamt	+ 0,26 ha

Aus dem Rechenschema nach Z. 30 des RROP Mittelrhein-Westerwald ergibt sich, dass die Ortsgemeinde Beilstein für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2040 einen weiteren Bedarf von 0,31 ha an Wohnbaufläche hat. Nach Abzug eines 10 %igen Anteils der vorhandenen Baulücken ergibt sich somit ein rechnerisches Plus von 0,26 ha.

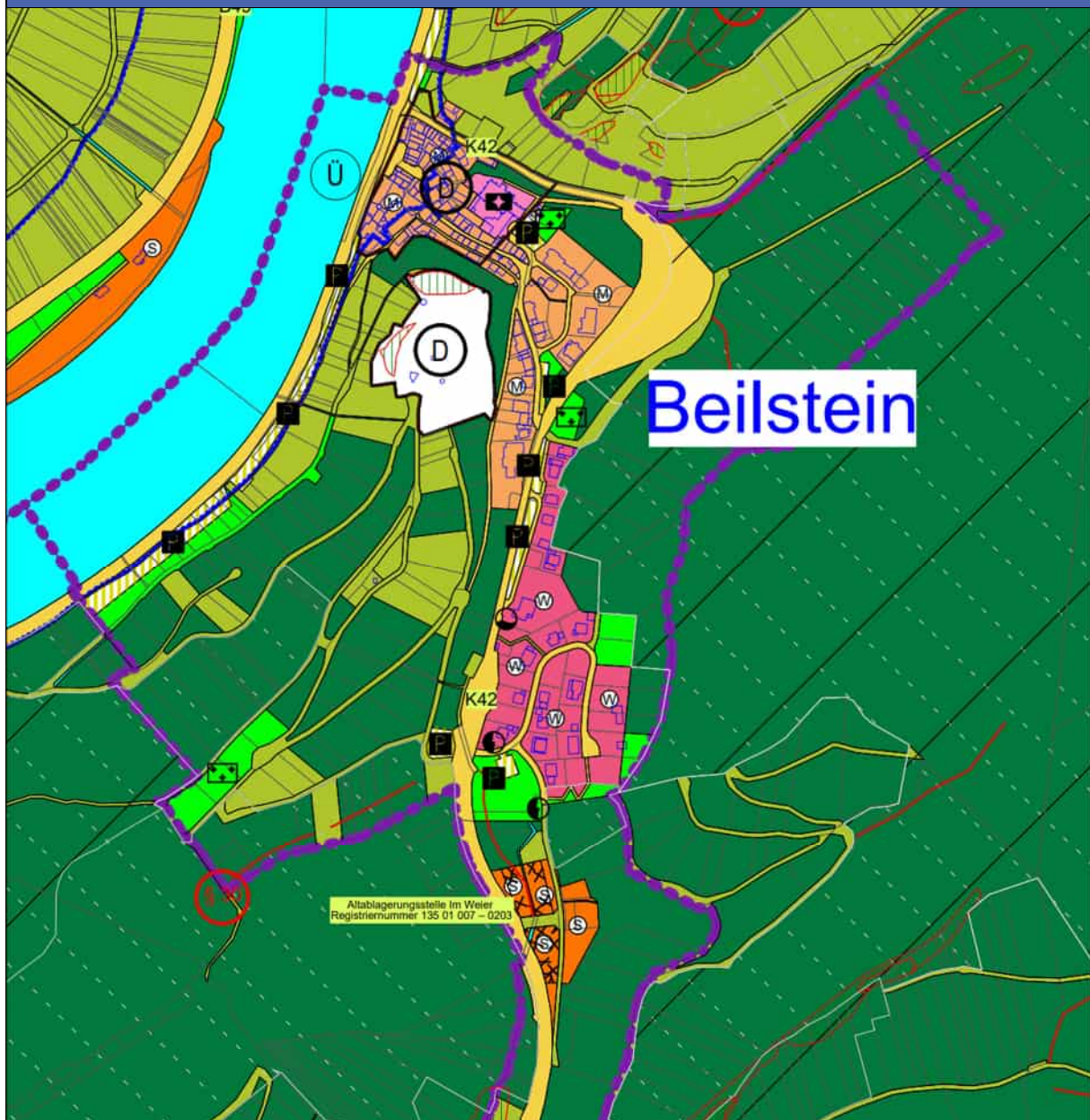
#### Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald

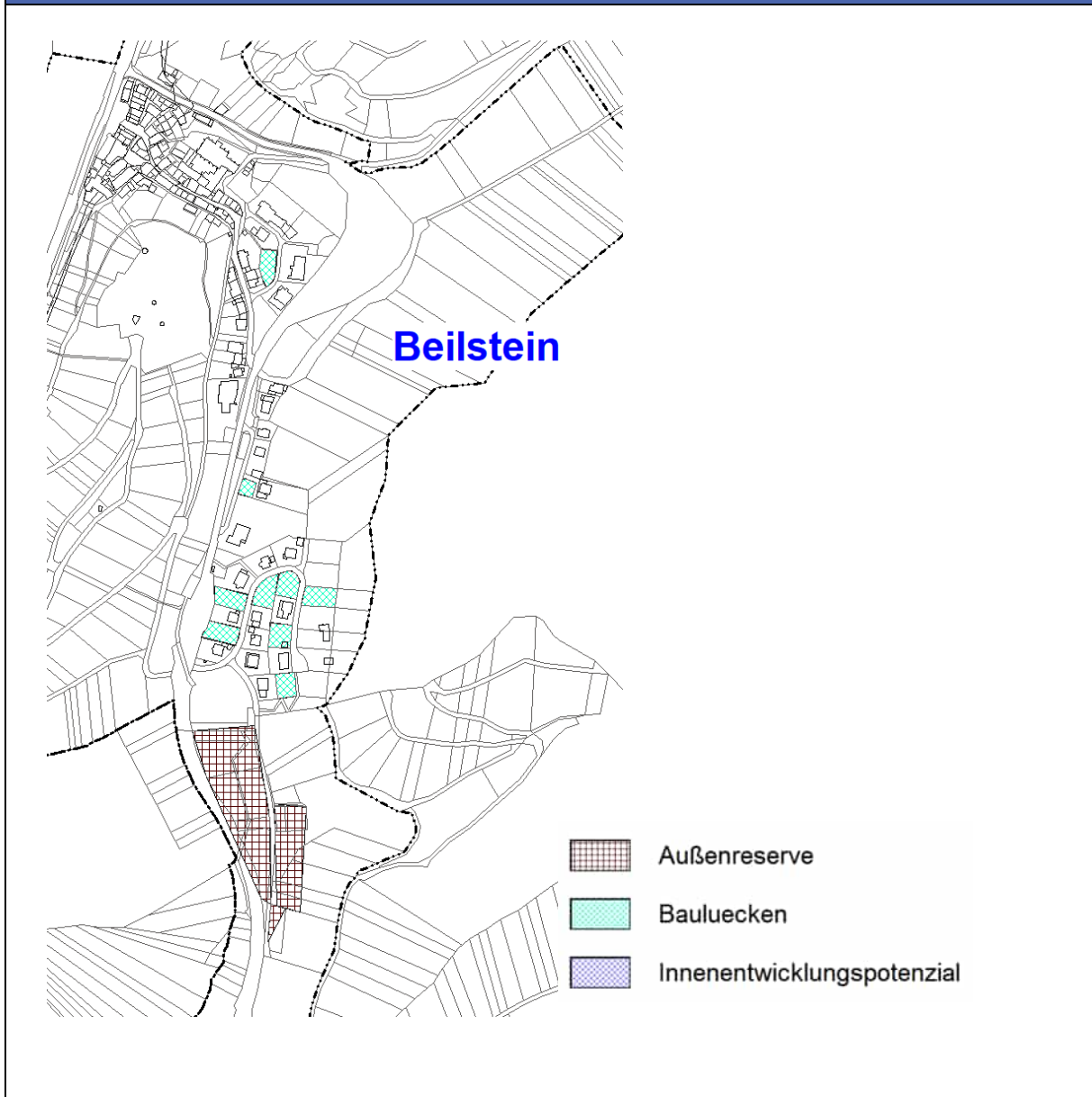
Der Ortsgemeinde Beilstein kommt keine regionalplanerisch festgelegte zentralörtliche Funktion zu. Das Gemeindegebiet liegt innerhalb des als Ziel festgelegten regionalen Grünzugs sowie innerhalb des als Ziel festgelegten Ausschlussgebiets für Windenergienutzung, das insbesondere Teile des Moseltals umfasst. Darüber hinaus liegt das Gemeindegebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung und Tourismus (siehe Abbildung 16).

Abbildung 16: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Beilstein) mit Legende



Die Darstellungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan führen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich zu keinen Zielkonflikten mit den Inhalten des regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald.

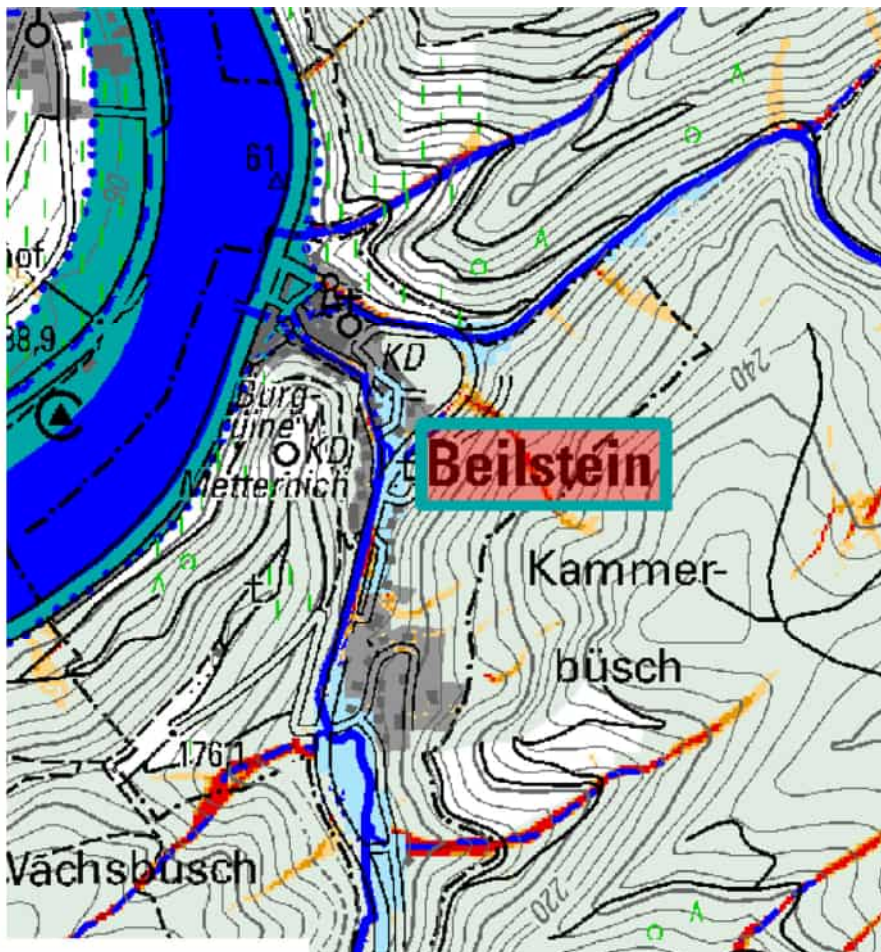




Planung Wohnbauflächen

----

## Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen



### Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen

Entstehungsgebiet Sturzflut nach Starkregen

#### Abflusskonzentration

<span style="color: red;">■</span>	sehr hoch
<span style="color: orange;">■</span>	hoch
<span style="color: yellow;">■</span>	mäßig
<span style="color: lightyellow;">■</span>	gering

#### Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung der Ortslage durch Sturzflut nach Starkregen\*\*

<span style="color: red;">■</span>	hoch
<span style="color: orange;">■</span>	mäßig
<span style="color: yellow;">■</span>	gering

\*\* bewertet wird nur die potenzielle Gefährdung von Siedlungsbereichen durch wild abfließendes Wasser und durch ausufernde Bäche / Gräben. Potenzielle Gefährdungen durch die hydraulische Überlastung der Kanalisation / Einrichtungen der Siedlungswasserwirtschaft sind nicht berücksichtigt.

#### Sonstige Angaben

<span style="color: red;">▲</span>	pot. Gefährdung durch Schlamm- und Geröllantrag
<span style="color: blue;">■</span>	Stilgewässer
<span style="color: blue;">—</span>	Fließgewässer
<span style="color: blue;">- - -</span>	Tiefenlinie (erweitertes Gewässernetz ab 5 ha Einzugsgebiet)
<span style="color: blue;">- - -</span>	gesetzliche Überschwemmungsgebiete
<span style="color: grey;">■</span>	Ortslage
<span style="border: 1px solid black;">□</span>	Grenze des Verfahrensgebietes

Die in der Karte dargestellten hohen Abflusskonzentrationen sollten vertieft geprüft werden.

## Bestand (Gewerbe, öffentliche Grünflächen, Sondergebiete etc.)

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Cochem-Zell werden u.a. folgende Denkmäler aufgelistet: Burg ruine Metternich (Denkmalzone), Kath. Pfarrkirche St. Joseph und Karmeliterkloster Klosterberg, Jüdischer Friedhof auf dem Südrücken des Burgbergs über der Mosel (Denkmalzone), Kapelle oberhalb der Burg, in der Nähe des jüdischen Friedhofs

## Naturschutzfachliche Erstbewertung

----

## Abwägung Fazit

Die Ortsgemeinde Beilstein ist in ihrer wohnbaulichen Entwicklung aufgrund der Topographie stark eingeschränkt.

Im Bebauungsplanbereich „Auf der Kaul“ sind noch Baustellen vorhanden. Die Ortsgemeinde beschränkt sich auf die Vermarktung / Bebauung dieser Flächen.

Aus Sicht der **Abfallwirtschaft / Bodenschutz** der Regionalstelle WAB der SGD Nord wird vorsorglich folgendes mitgeteilt:

Im Bereich der als Außenreserve gekennzeichneten Flächen befindet sich die Altablagerungsstelle Beilstein, Im Weier, Registriernummer 135 01 007 – 0203.

Hierbei handelt es sich um einen ehemaligen Gemeindemüllplatz.

Auf der als altlastverdächtig eingestuften Ablagerungsstelle wurden auf einer Fläche von rund 2700 m<sup>2</sup> in einer Höhe von bis zu 7 m rund 18.000 m<sup>3</sup> Siedlungsabfälle, Erdaushub und Bauschutt abgelagert.

Für die Ablagerungsstelle besteht der Verdacht auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (altlastverdächtige Fläche i. S. d. § 2 Abs. 6 BBodSchG).

Die Fläche wurde nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt.

## 9.2 Ortsgemeinde Bremm



### Lage der Ortsgemeinde

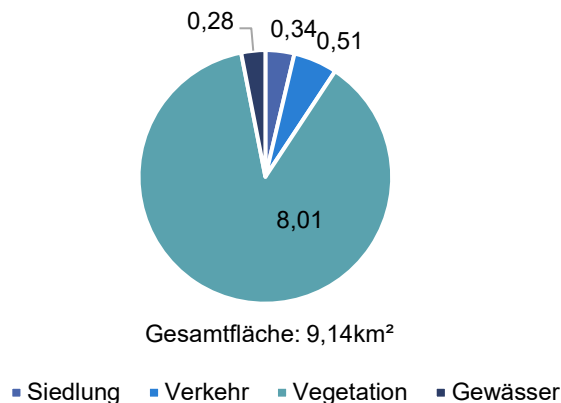
Die Ortsgemeinde Bremm liegt am westlichen Rand der Verbandsgemeinde Cochem, linksseitig der Mosel. Das Gemeindegebiet wird durch den Flussverlauf der Mosel begrenzt. Die Ortsgemeinde liegt im Bereich der Tallandschaften der großen Flüsse im Mittelgebirge und im Landschaftsraum „Moseltal“ (LANIS 2021).



### Geschichtlicher Überblick

In geschichtlichen Aufzeichnungen wird der Ort „Brembe“ im Jahr 1051 erstmals erwähnt. Bereits vorher entstanden hier römische und keltische Siedlungen. Die erste Kirche wurde im Jahre 1097 erwähnt. Die heutige Kirche entstand Ende des 15. Jahrhunderts und wurde 1895 umgebaut und vergrößert.

Flächenanteile Bremm [in km<sup>2</sup>]



### Bevölkerungsentwicklung Ortsgemeinde Bremm

Jahr 2022: 735 EW.

Jahr 2040: 692 EW.

Bilanz: -43 EW. (-5,8%)

Tabelle 7: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Bremm für das Jahr 2040

Wohnraumbedarf	
Bedarfswert	1,74 ha
Schwellenwert	
Außenpotenzial	0 ha
Innenpotenzial (10 % Anteil)	0,05 ha
Verfügbare Baulücken (10 % Anteil)	0,09 ha
Ergebnis Schwellenwert (grün/rot)	+ 1,60 ha
Planung	- 1,20 ha
Gesamt	+ 0,40 ha

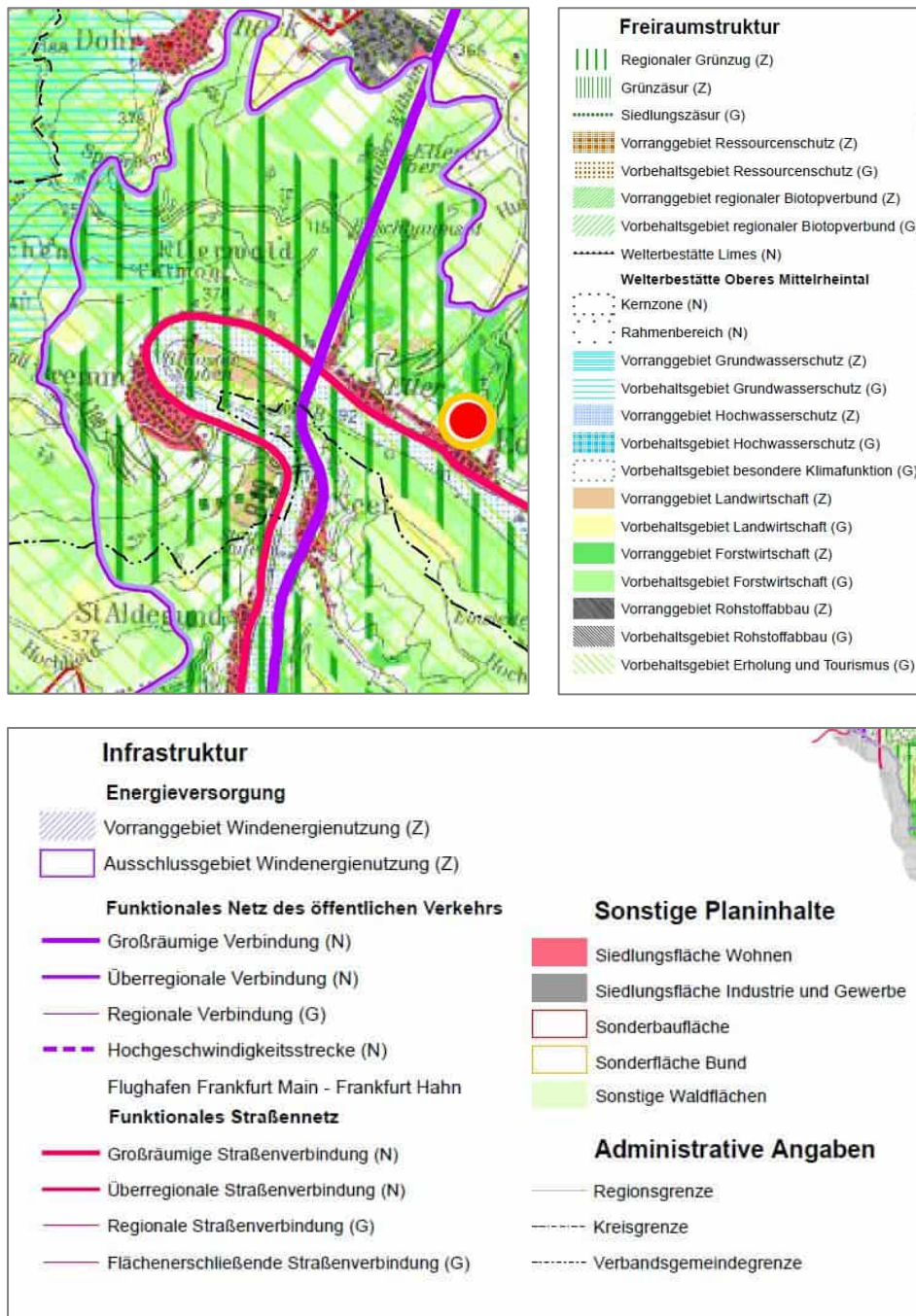
Aus dem Rechenschema nach Z. 30 des RROP Mittelrhein-Westerwald ergibt sich, dass die Ortsgemeinde Bremm für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2040 einen weiteren Bedarf von 1,60 ha an Wohnbaufläche hat. Nach Abzug eines 10 %igen Anteils der vorhandenen Baulücken und des vorhandenen Innenpotentials sowie der Berücksichtigung der beschriebenen Planung ergibt sich somit ein rechnerisches Plus von 0,40 ha.

#### Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald

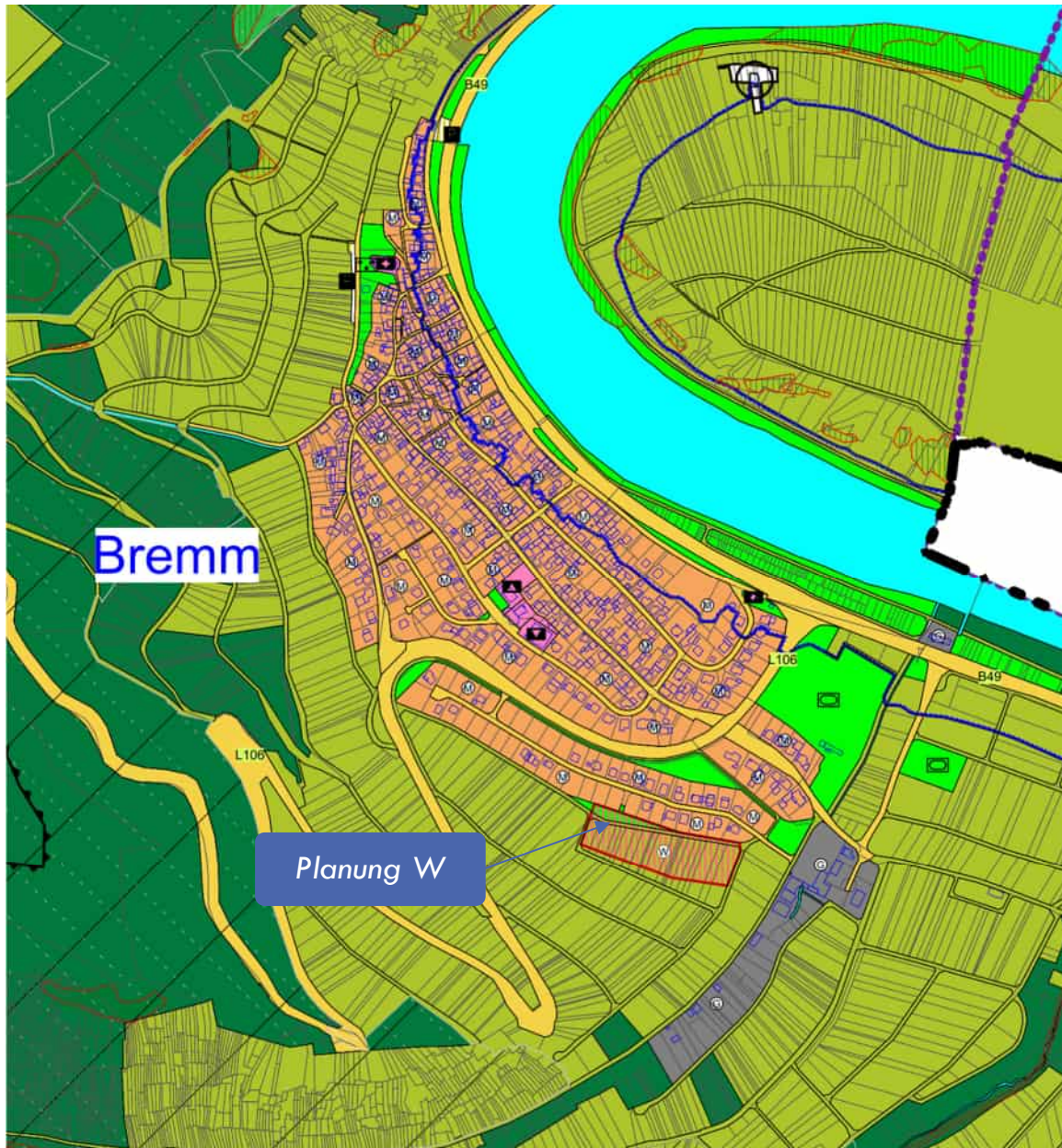
Der Ortsgemeinde Bremm kommt keine regionalplanerisch festgelegte zentralörtliche Funktion zu. Im Gemeindegebiet ist ein regionaler Grünzug dargestellt. Darüber hinaus liegt das Gemeindegebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung und Tourismus (siehe Abbildung 16). Die nachrichtlich im Regionalplan übernommene Bundesstraße B49 tangiert die Ortsgemeinde Bremm als großräumige Straßenverbindung am linken Moselufer.



Abbildung 17: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Bremm) mit Legende

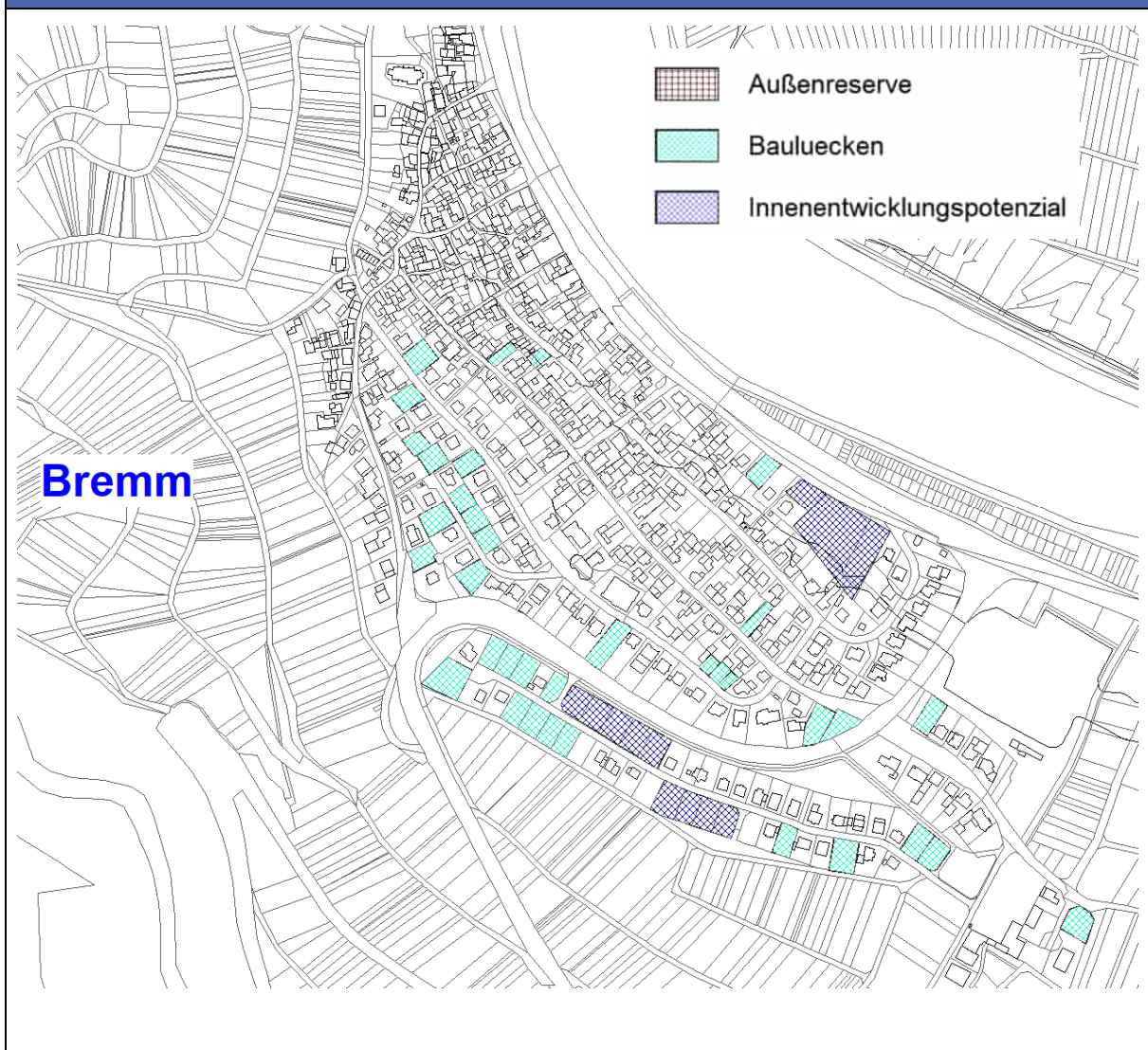


Die Darstellungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan führen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich zu keinen Zielkonflikten mit den Inhalten des regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald.



Die Gemarkung Bremm befindet sich teilweise in der Tag-Schutzzone 2 des Lärmschutzbereichs für den militärischen Flugplatz Büchel. Der Lärmschutzbereich wurde mit der „Landesverordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den militärischen Flugplatz Büchel vom 27. Juli 2016“ festgesetzt und ist seit 19.08.2016 gültig.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass bei einer Bebauung in einem Lärmschutzbereich die Bauverbote nach § 5 Fluglärmschutzgesetz zu berücksichtigen sind. Bei einer zulässigen Bebauung in einem Lärmschutzbereich sind die Schallschutzanforderungen nach § 3 der „Zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 2. FlugLSV)“ zu berücksichtigen. Der Lärmschutzbereich ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.



## Planung Wohnbauflächen



Die Ortsgemeinde plant im Südwesten der Ortslage weitere Wohnbauflächen in einer Größenordnung von 1,2 ha Bruttofläche im Anschluss an das Baugebiet „Steinbecher“. Die Planung wird im weiteren Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan detailliert werden. Die Erschließung ist über die vorhandene Wirtschaftswegachse geplant.

Damit schöpft die Ortsgemeinde ihre Potentiale nicht voll aus.

Die Planflächen werden als Weinbauflächen genutzt. Es ist davon auszugehen, dass erhöhte Kupfergehalte im Boden aus der langfristigen Verwendung von kupferhaltigen

Pflanzenschutzmitteln im Weinbau vorliegen. Bodenuntersuchungen liegen nicht vor. Hier ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine vertiefte Untersuchung erforderlich.

Aus agrarstruktureller Sicht muss das Wirtschaftswegenetz berücksichtigt werden.

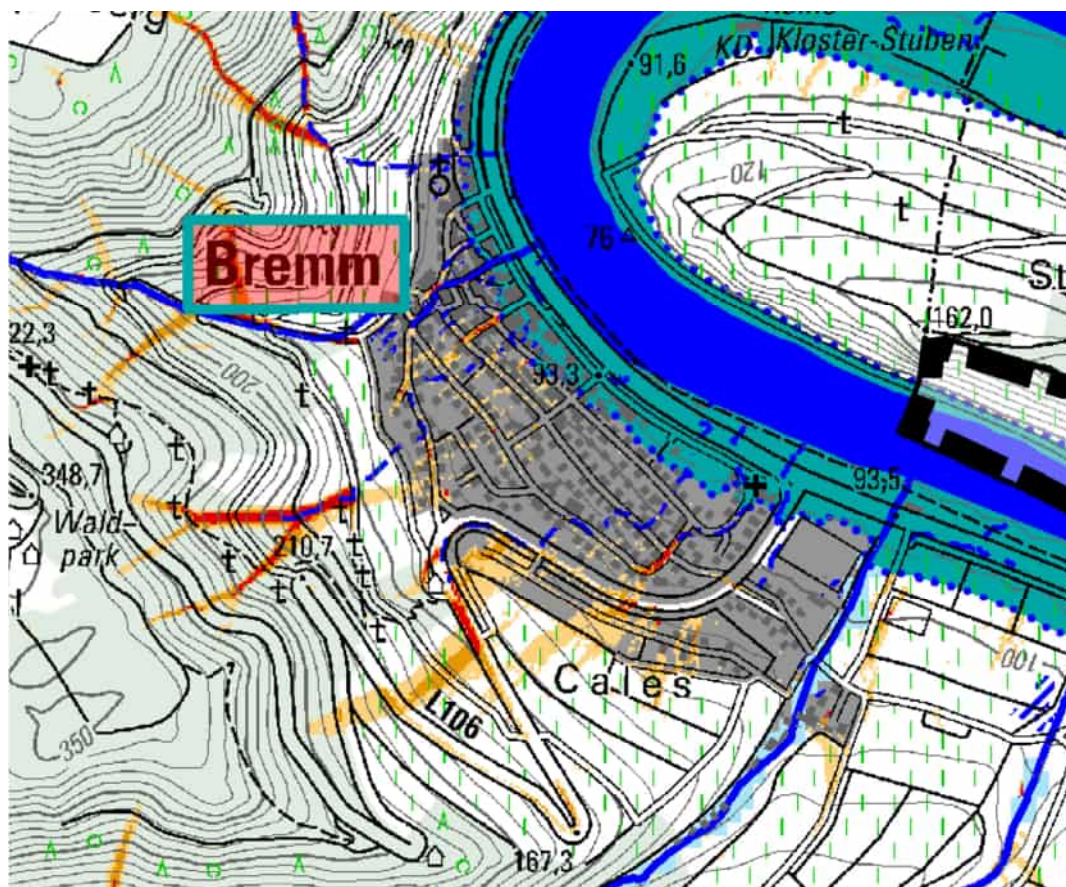
Die Lage im Einzugsbereich des Gewerbegebietes der Ortslage bedingt im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens größere Aufmerksamkeit.

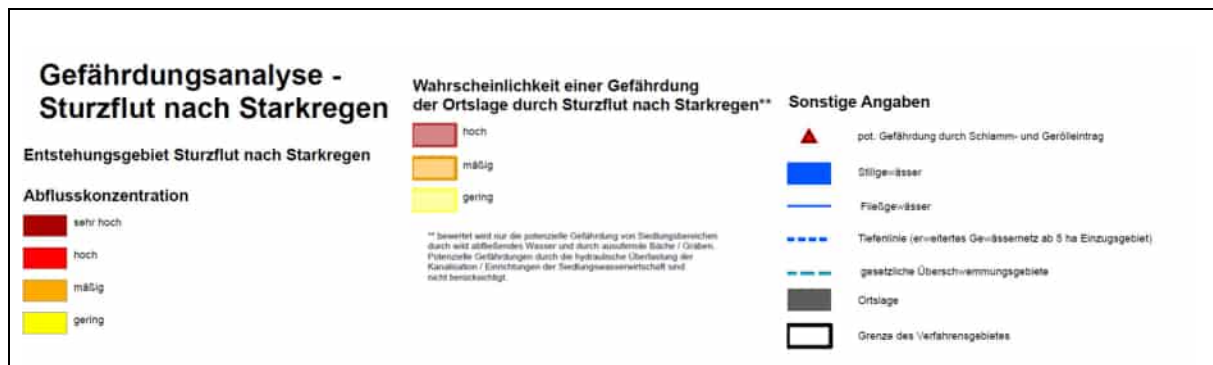
Im angegebenen Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Der Sachverhalt wird im Rahmen der Detailplanungen (Bebauungsplanverfahren etc.) genauer überprüft.

Entsprechend ist oben genannte Direktion Landesarchäologie nach §2 Abs. 3 DSchG RLP im Verfahren weiterhin zu beteiligen.

Aufgrund der gewerblichen Nutzungen im näheren Umfeld der geplanten Wohnbauflächen wird von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht eine gutachterliche Beurteilung der Lärm-Immissionssituation im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung empfohlen.

### Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen





Die Karte zeigt, dass bei der Umsetzung des geplanten Baugebietes die Sturzflutgefährdung durch Außengebietswasser besonders berücksichtigt werden muss.

#### Bestand (Gewerbe, öffentliche Grünflächen, Sondergebiete etc.)

Kläranlage, Gewerbegebiet Geilwies, Sportplatz, Bolzplatz

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Cochem-Zell werden u.a. folgende Denkmäler aufgelistet: Kath. Kirche St. Laurentius Brunnenstraße, Kreuzweg mit Kreuzkapelle südwestlich des Ortes, Ruine des Klosters Stuben in der Moselschleife, östlich des Ortes Weinbergterrassen nordöstlich von Bremm (Denkmalzone)

#### Naturschutzfachliche Erstbewertung gutscher & dongus GmbH

##### **Beschreibung und Bewertung Bestand**

Die Fläche liegt direkt am Rand des Neubaugebiets Steinbrecher, in dem die meisten Bauplätze neu bebaut sind.

Die Neigung der Planfläche ist in Richtung Nordwesten, sie ist leicht geneigt.

Die derzeitige Nutzung ist geprägt von Weinflächen im Osten und in der Mitte der Planfläche im Wechsel mit gärtnerischer Nutzung, kleinen Obstflächen und Brachen. Im Westen des Gebiets sind ältere Brachen vorhanden.

Je nach Nutzung der Gartenflächen oder Brachen kann sich hier mageres Grünland entwickeln, das einen gesetzlichen Schutz bekommen kann.

Aufgrund der Strukturierung der Flächen ist ein Habitatpotenzial vor allem für gehölzbrütende Vogelarten und für Reptilien zu erwarten.

Besondere Funktionen für Boden oder Wasser sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Landschaftsbild ist geprägt von der Ortsrandlage und einem Mosaik aus Mosaik aus Weinhängen, bewirtschafteten Grünland, Obstwiesen und Brachen.

Der Moselsteig verläuft entlang der östlichen Grenze des Plangebiet. Die Erholungseignung ist aufgrund der vielfältigen Nutzungs- und Vegetationsstrukturen, Aussichtsmöglichkeiten in das Moseltal sowie die Lage abseits stark frequentierter Infrastruktur hoch.

Die Planfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Moselgebiet von Schweich bis Koblenz (07-LSG-71-2), weitere Schutzgebietskategorien sind nicht betroffen.

##### **Bewertung der Planung**

Bzgl. der Naturpotenziale Boden und Wasser ist die Planung an dieser Stelle vertretbar.

Bzgl. der Naturpotenziale Klima sowie Arten und Biotope ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung besondere Berücksichtigung erforderlich, sie stehen der Planung aber nicht grundsätzlich entgegen.

Bzgl. des Naturpotenzials Landschaftsbild und Erholung ist die Planung aufgrund ihrer Lage anschließend an die bestehende Bebauung und an das Neubaugebiet ebenfalls vertretbar.

**Naturschutzfachliche Hinweise für die weitere Planung:**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Flächen im Plangebiet auf das Vorkommen gesetzlich geschützter Grünlandflächen hin zu untersuchen.

Bei der Überplanung gesetzlich geschützter Grünlandflächen ist ein entsprechender Ausgleich sicherzustellen.

Die derzeitige Nutzung von Teilflächen als Weinberg lässt auf eine starke Sonneneinstrahlung und damit verbunden auf eine hohe Temperatur im Gebiet schließen. Daher ist ein besonderes Augenmerk auf das Kleinklima im Plangebiet zu legen.

### Abwägung Fazit

Die Planungen seitens der Ortsgemeinde Bremm sind im weiteren Verfahren zu detaillieren. Hier sind insbesondere noch die Aussagen der Verbandsgemeindewerke einzubeziehen.

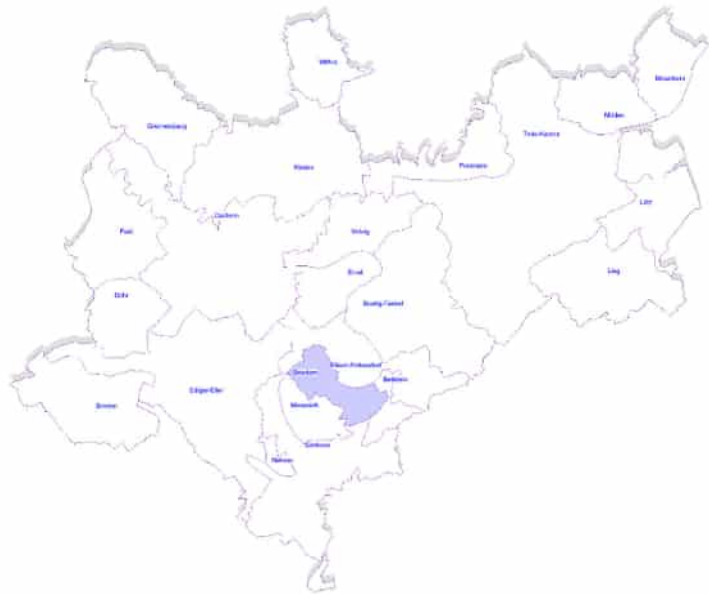
Die Grundstückverfügbarkeit sollte gewährleistet sein. Der erforderliche naturschutzfachliche Untersuchungsrahmen ist entsprechend der Erstbewertung durchzuführen. Darüber hinaus sind die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen und der entsprechende Flächenbedarf vorab festzulegen. Bei der Umsetzung des geplanten Baugebietes ist die Sturzflutgefährdung durch Außengebietswasser besonders zu berücksichtigen.

### 9.3 Ortsgemeinde Briedern



#### Lage der Ortsgemeinde

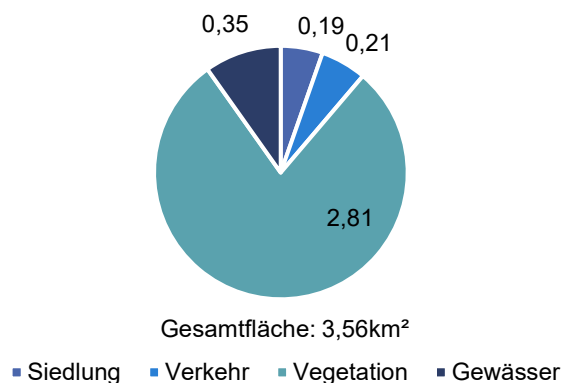
Die Ortsgemeinde Briedern liegt im Osten der Verbandsgemeinde Cochem, rechtsseitig der Mosel mit Anlegeplätzen für die Berufsschifffahrt. Das Gemeindegebiet wird unter anderem durch den Flussverlauf der Mosel begrenzt. Die Ortsgemeinde liegt im Bereich der Tallandschaft der großen Flüsse im Mittelgebirge und im Landschaftsraum „Moseltal“ (LANIS 2021). Die Ortsgemeinde Briedern ist über die Landesstraße L98 an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.



#### Geschichtlicher Überblick

Es wird davon ausgegangen, dass die Gegend Briedern bereits von Römern besiedelt wurde, urkundlich wurde Briedern erstmals im Jahr 1275 erwähnt. Im Mittelalter lag Briedern im Herrschaftsbereich der Dynasten und wurde im 18. Jahrhundert von einer Dreiherrschaft beansprucht. 1815 gehörte Briedern zu Preußen und bis 1945 zu der Rheinprovinz. Bis in das 19. Jahrhundert wurde Briedern auch durch den Schiffsbau geprägt.

Flächenanteile Briedern [in km<sup>2</sup>]





Bevölkerungsentwicklung Ortsgemeinde Briedern

Jahr 2022: 365 EW.

Jahr 2040: 344 EW.

Bilanz: -21 EW. (-5,8%)

Tabelle 8: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Briedern für das Jahr 2040

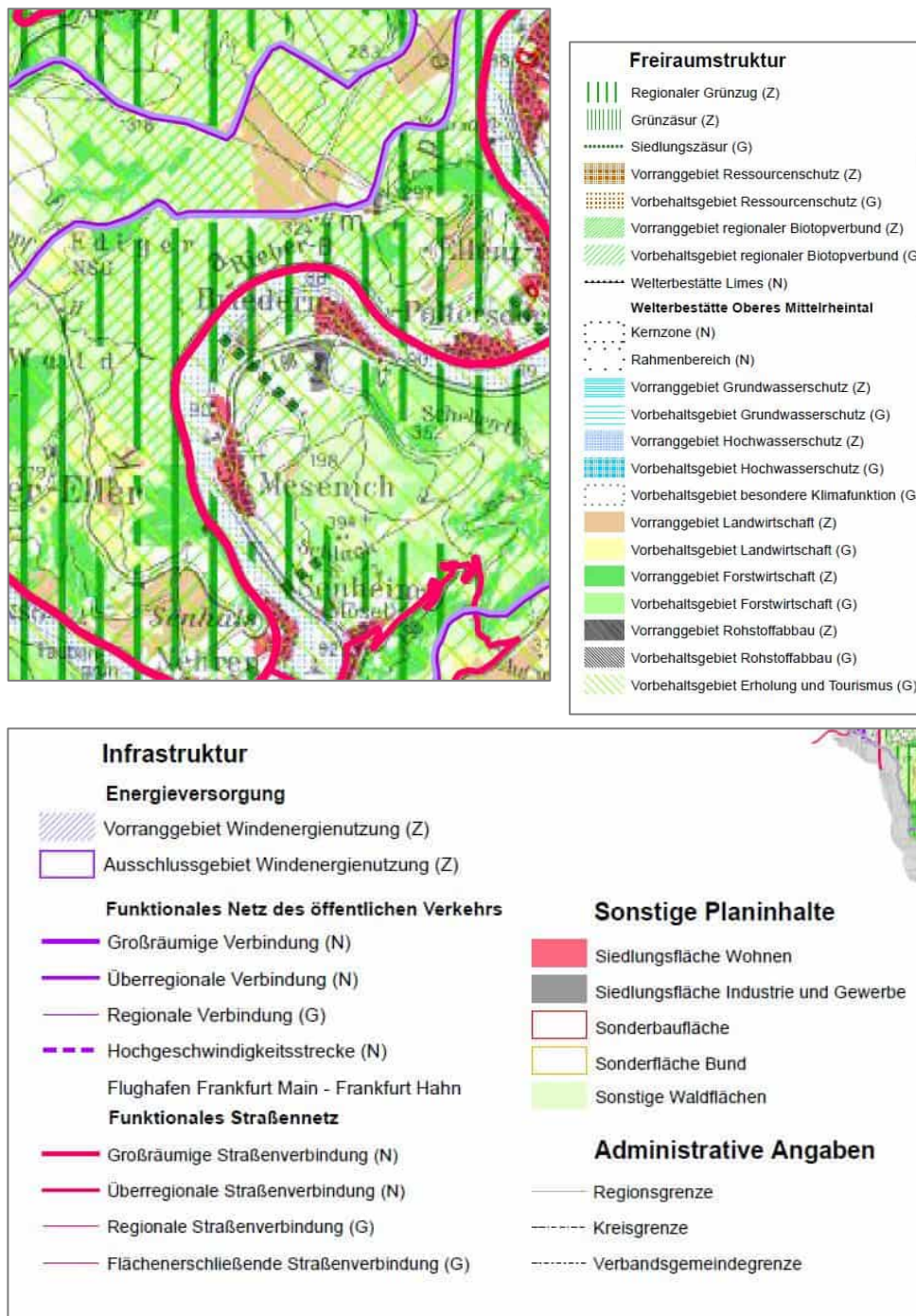
Wohnraumbedarf	
Bedarfwert	0,84 ha
Schwellenwert	
Außenpotenzial	0 ha
Innenpotenzial (10 % Anteil)	0,03 ha
Verfügbare Baulücken (10 % Anteil)	0,06 ha
Ergebnis Schwellenwert	+ 0,75 ha
Planung	- 0,56 ha
Gesamt	+ 0,19 ha

Aus dem Rechenschema nach Z. 30 des RROP Mittelrhein-Westerwald ergibt sich, dass die Ortsgemeinde Briedern für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2040 einen weiteren Bedarf von 0,75 ha an Wohnbaufläche hat. Nach Abzug eines 10 %igen Anteils der vorhandenen Baulücken sowie des vorhandenen Innenpotentials unter Berücksichtigung der Planung ergibt sich somit ein rechnerisches Plus von 0,19 ha.

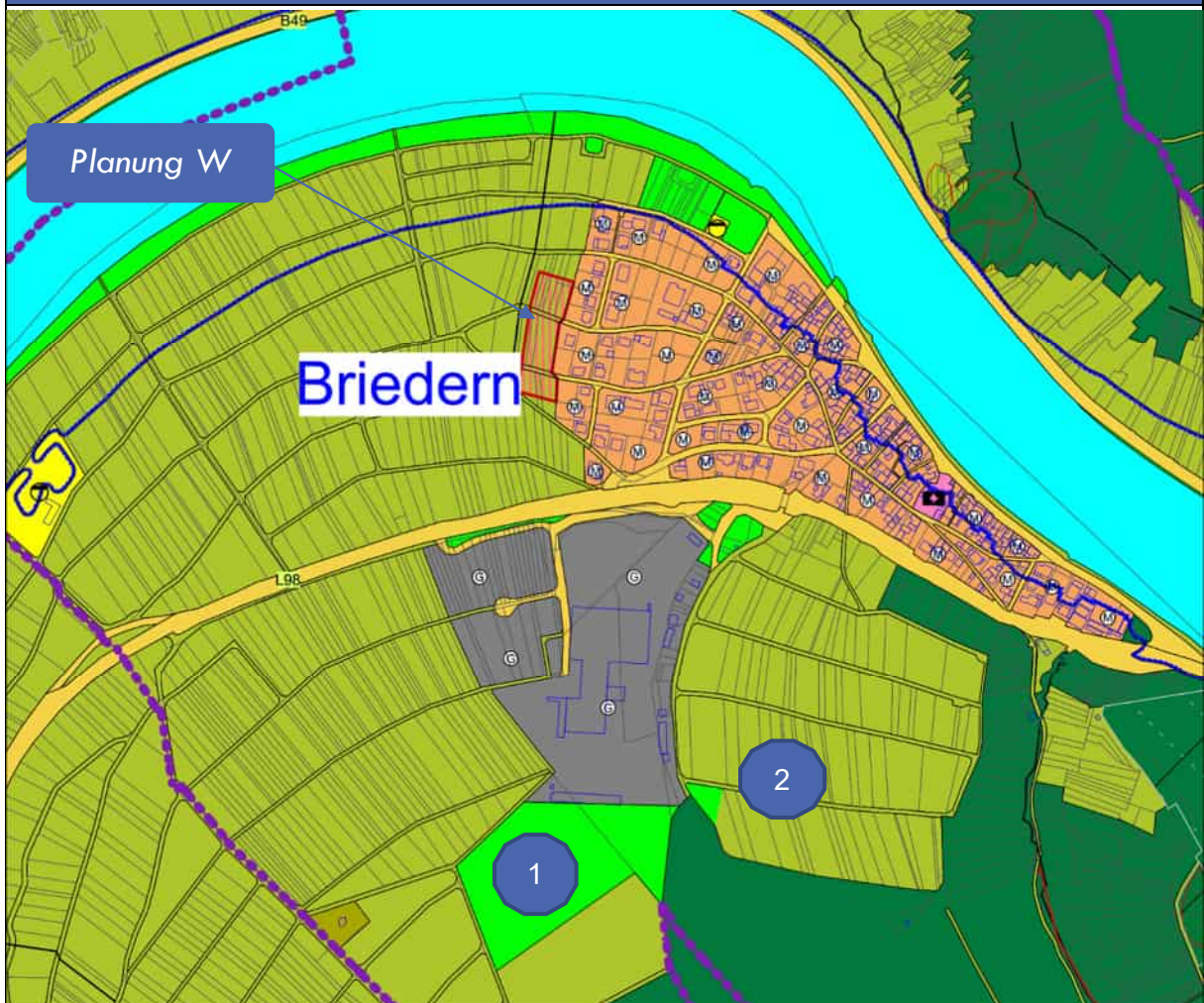
Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald

Der Ortsgemeinde Briedern kommt keine regionalplanerisch festgelegte zentralörtliche Funktion zu. Teile des Gemeindegebietes sind von einem als Ziel festgelegten regionalen Grünzug überlagert. Darüber hinaus liegt die Gemarkung innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung und Tourismus sowie innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für den regionalen Biotopverbund. (Süd-)östlich des Siedlungsbereichs sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft festgelegt. Südwestlich des Siedlungsbereichs ist eine Siedlungszäsur als Grundsatz festgelegt (siehe Abbildung 16).

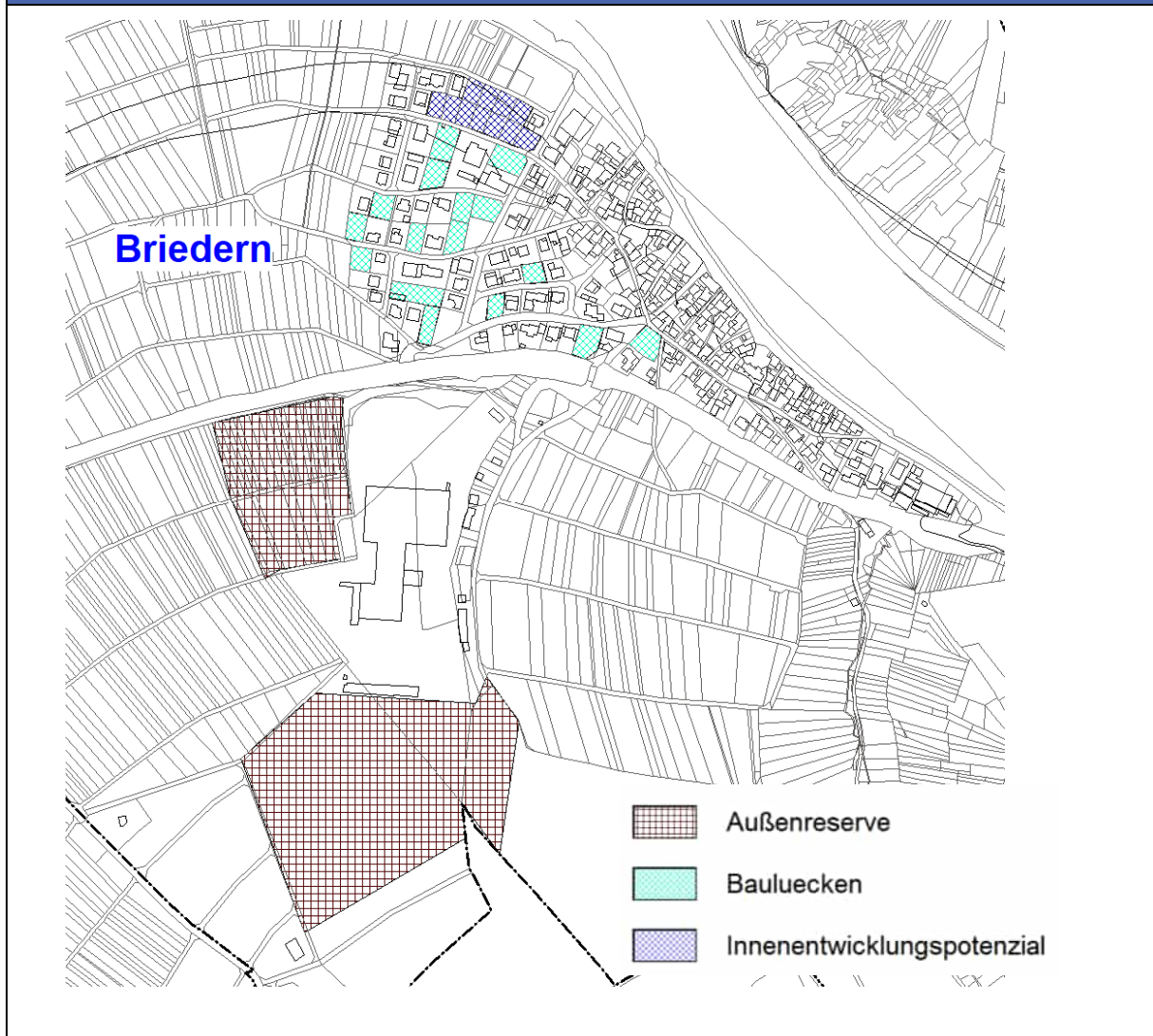
Abbildung 18: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Briedern) mit Legende

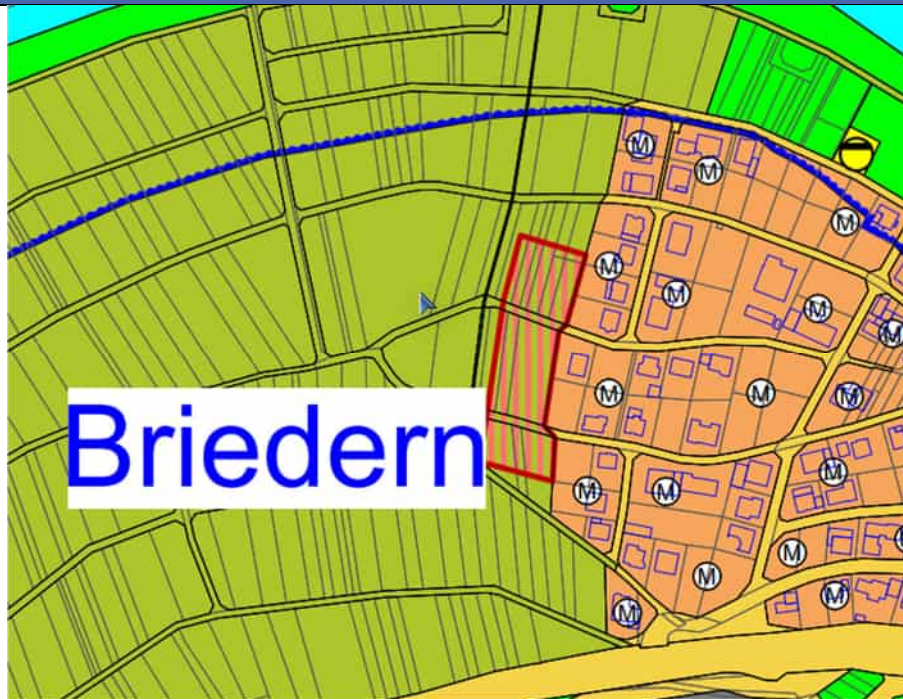


Die Darstellungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan führen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich zu keinen Zielkonflikten mit den Inhalten des regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald.



1. Das südlich der Ortsgemeinde dargestellte Gewerbegebiet wird aufgegeben und zugunsten landwirtschaftlicher Flächen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplan herausgenommen. Anthropogene Vorbelastungen sind nicht vorhanden.
2. Der bestehende Grüngutplatz wird als öffentliche Grünfläche dargestellt.





Die Ortsgemeinde plant im Westen ein kleineres Baugebiet (ca. 0,56 ha). Dies soll an vorhandene Straßen angeknüpft werden.

Die Bilanz ist mit 0,4 ha Restpotential positiv für die Gemeinde.

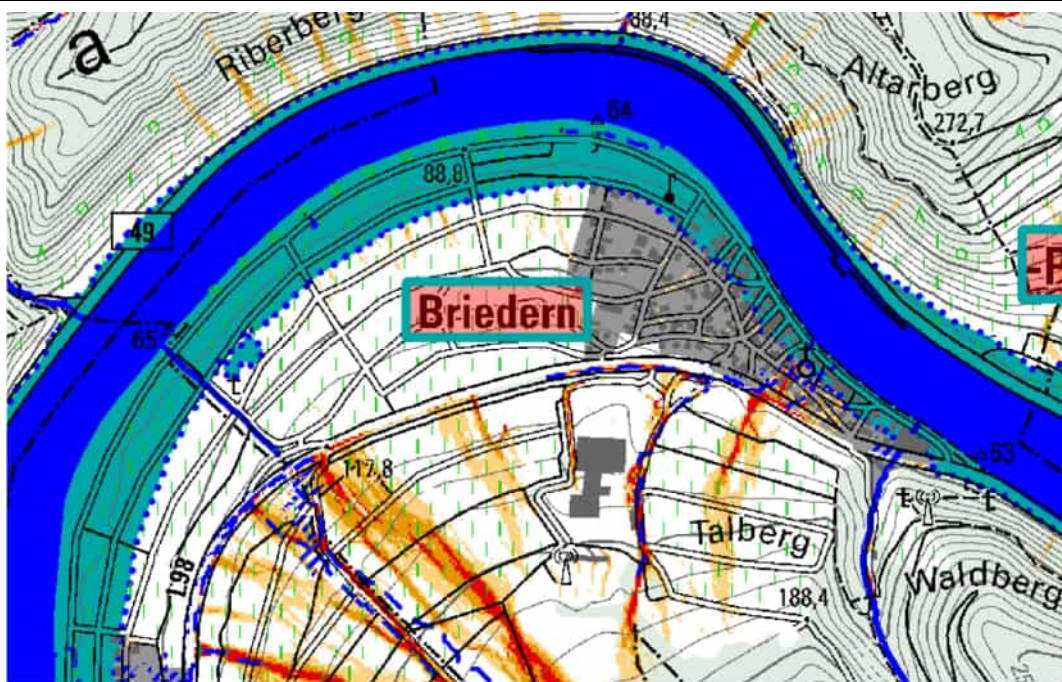
Vorbehaltlich einer konkreten Entwässerungsplanung werden die Bauflächen-erweiterungen von den Verbandsgemeindewerken unkritisch gesehen. Das Niederschlagswasser könnte in den vorhandenen Vorflutgraben und unmittelbar in die Mosel abgeleitet werden.

Die geplanten Wohnbauflächen werden momentan als Weinbauflächen genutzt. Es ist davon auszugehen, dass erhöhte Kupfergehalte im Boden aus der langfristigen Verwendung von kupferhaltigen Pflanzenschutzmitteln im Weinbau vorliegen. Bodenuntersuchungen liegen nicht vor. Hier ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine vertiefte Untersuchung erforderlich.

Im angegebenen Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Der Sachverhalt wird im Rahmen der Detailplanungen (Bebauungsplanverfahren etc.) genauer überprüft.

Entsprechend ist oben genannte Direktion Landesarchäologie nach §2 Abs. 3 DSchG RLP im Verfahren weiterhin zu beteiligen.

### Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen



#### Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen

Entstehungsgebiet Sturzflut nach Starkregen

Abflusskonzentration

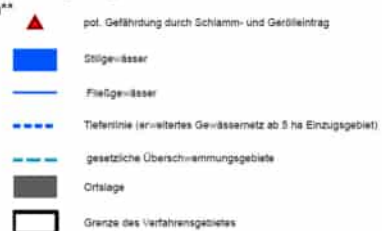


Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung der Ortslage durch Sturzflut nach Starkregen\*\*



\*\* bewertet wird nur die potenzielle Gefährdung von Siedlungsbereichen durch abfließendes Wasser und durch auslaufende Röhre / Gitter. Potenzielle Gefährdungen durch die hydraulische Überlastung der Kanalisation / Einrichtungen der Siedlungswasserwirtschaft sind nicht berücksichtigt.

Sonstige Angaben



Die in der Karte dargestellten hohen Abflusskonzentration aus Richtung Talberg sollten vertieft geprüft und entsprechende Schutzmaßnahmen entwickelt werden.

## Bestand (Gewerbe, öffentliche Grünflächen, Sondergebiete etc.)

Gewerbegebiet, Sportplatz, Wohnmobilstellplatz, Schiffsanleger

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Cochem-Zell werden u.a. folgende Denkmäler aufgelistet: Kath. Kirche St. Servatius Moselstraße 14, Weinbergkapelle südöstlich des Ortes am Wahlberg

## Naturschutzfachliche Erstbewertung gutscher & dongus GmbH

### Beschreibung und Bewertung Bestand

Die Fläche schließt sich direkt westlich an die bestehende Bebauung von Briedern an. Die derzeitige Nutzung besteht aus Obstgärten und Weinbauflächen. Die Weinflächen sind stark begrünt. Die Gartenflächen bestehen aus Obstgehölzen und Rasenflächen, die regelmäßig gemäht werden.

Besondere Funktionen für Boden oder Wasser sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Landschaftsbild ist geprägt von der Ortsrandlage, Siedlungsflächen schließen sich östlich an, sie sind teilweise von Weinbauflächen durchzogen. Westlich der Planfläche schließen Weinflächen an. Insgesamt liegt die Planfläche in einem eher flachen Bereich, geprägt durch die Lage in der Talsohle, jedoch mit Blick auf den gegenüberliegenden Prallhang der Mosel.

Im direkten Nahbereich verlaufen keine Wanderwege, der Moselsteig verläuft in ca. 130 m Abstand südlich, der Moselradweg in ca. 190 m Abstand nördlich. Eine Erholungseignung ist überwiegend für wohnortnahe Erholung gegeben und sie ist als mittel zu bewerten

Die Planfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Moselgebiet von Schweich bis Koblenz (07-LSG-71-2), weitere Schutzgebietskategorien sind nicht betroffen.

### Bewertung der Planung

Bzgl. der Naturpotenziale Boden, Wasser, Klima sowie Arten und Biotope ist die Planung an dieser Stelle grundsätzlich vertretbar.

Bzgl. des Naturpotenzials Landschaftsbild und Erholung ist die Planung aufgrund ihrer Lage anschließend an die bestehende Bebauung und ihrer geringen Flächenausdehnung ebenfalls vertretbar.

### Naturschutzfachliche Hinweise für die weitere Planung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Flächen im Plangebiet auf das Vorkommen gesetzlich geschützter Grünlandflächen hin zu untersuchen. Bei der Überplanung gesetzlich geschützter Grünlandflächen ist ein entsprechender Ausgleich sicherzustellen.

## Abwägung Fazit

Die Planungen seitens der Ortsgemeinde Briedern sind in den nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren zu konkretisieren. Die Grundstückverfügbarkeit sollte gewährleistet sein. Bei der Überplanung ist auf das Vorkommen gesetzlich geschützter Grünlandflächen hin zu untersuchen. Darüber hinaus sind die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen und der entsprechende Flächenbedarf vorab festzulegen.

## 9.4 Ortsgemeinde Bruttig-Fankel



### Lage der Ortsgemeinde

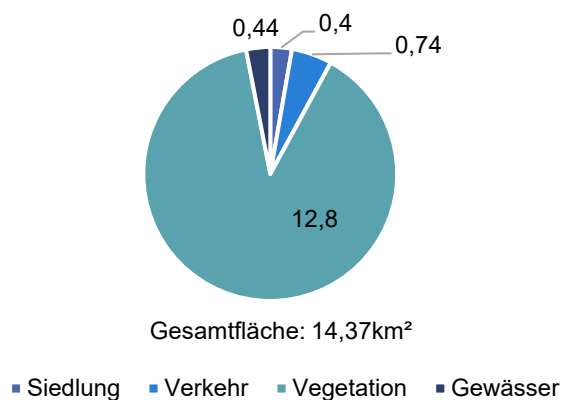
Die Ortsgemeinde Bruttig-Fankel liegt am östlichen Rand der Verbandsgemeinde Cochem, rechtsseitig der Mosel. Das Gemeindegebiet wird unter anderem durch den Flussverlauf der Mosel begrenzt. Die Ortsgemeinde liegt im Bereich der Tallandschaft der großen Flüsse im Mittelgebirge und im Landschaftsraum „Moseltal“ (LANIS 2020). Die Ortsgemeinde Bruttig-Fankel ist über die Landesstraße L98 an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.



### Geschichtlicher Überblick

Die beiden Ortsteile Bruttig und Fankel sind keltisch-römischen Ursprungs, was unter anderem durch die alte Straßenverbindung zwischen römischen Fernstraßen belegt wird. Urkundlich wurde Bruttig erstmals im Jahr 898 und Fankel im Jahr 1100 erwähnt. Die Besitz- und Rechtsverhältnisse beider Ortsteile hat im und nach dem Mittelalter mehrmals gewechselt. 1815 gehörte Bruttig-Fankel zu Preußen und bis 1945 zu der Rheinprovinz. Anfang des 20. Jahrhunderts wurde ein Eisenbahntunnel und ein Bahndamm durch den Ort angelegt, der in Zeiten des Nationalsozialismus zu einer Rüstungsanlage ausgebaut wurde.

Flächenanteile Bruttig-Fankel [in km<sup>2</sup>]





Bevölkerungsentwicklung Ortsgemeinde Bruttig-Fankel

Jahr 2022: 1159 EW.

Jahr 2040: 1092 EW.

Bilanz: -67 EW. (-5,8 %)

Tabelle 9: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Bruttig-Fankel für das Jahr 2040

Wohnraumbedarf	
Bedarfswert	2,65 ha
Schwellenwert	
Außenpotenzial	0,34 ha
Innenpotenzial (10 % Anteil)	0,03 ha
Verfügbare Baulücken (10 % Anteil)	0,11 ha
Ergebnis Schwellenwert	+2,17 ha
Planung	- 0,42 ha
Gesamt	+ 1,75 ha

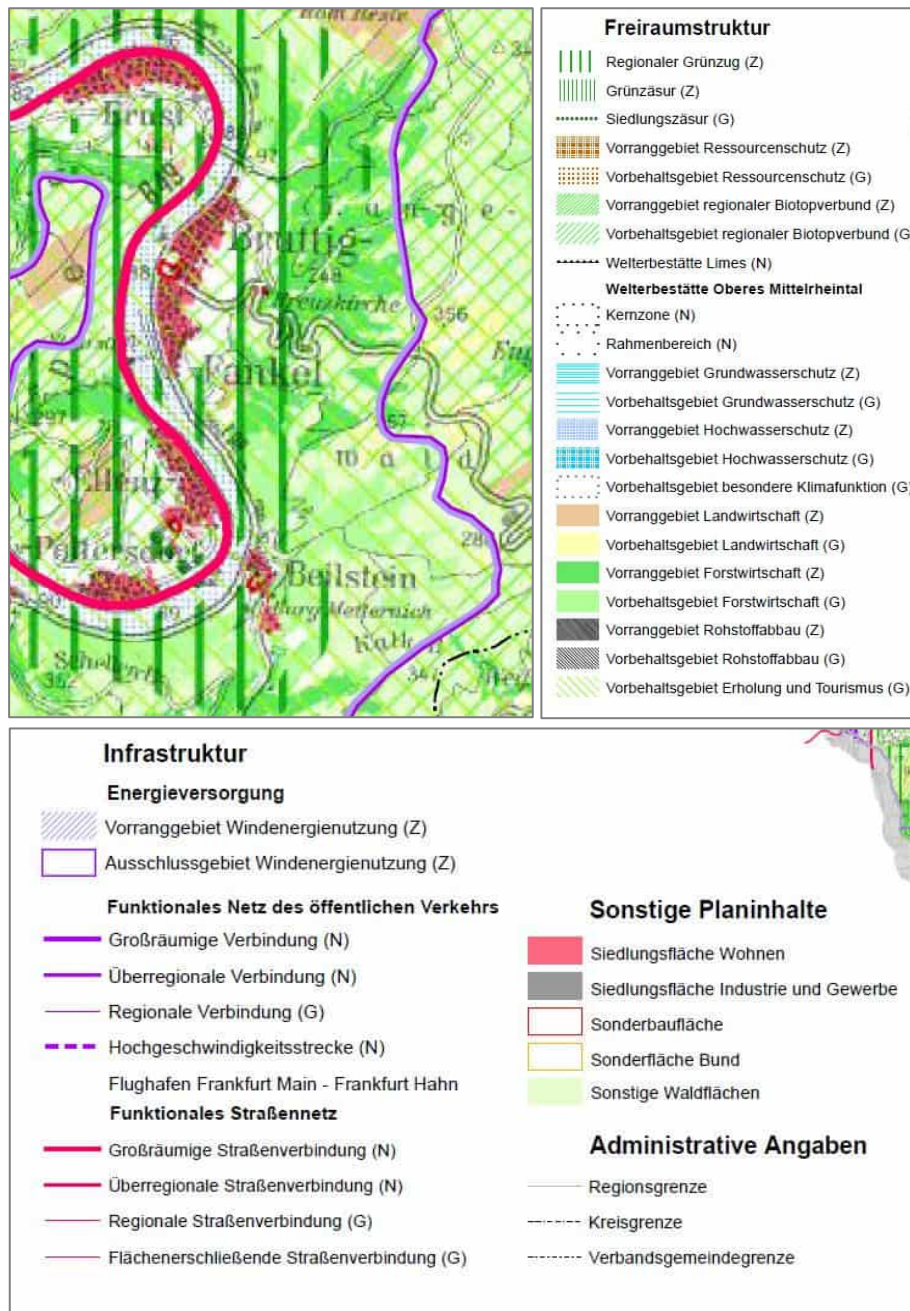
Aus dem Rechenschema nach Z. 30 des RROP Mittelrhein-Westerwald ergibt sich, dass die Ortsgemeinde Bruttig-Fankel für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2040 einen weiteren Bedarf von 2,17 ha an Wohnbaufläche hat. Nach Abzug eines 10 %igen Anteils der vorhandenen Baulücken sowie des vorhandenen Innenpotentials und dargestellten Planung ergibt sich somit ein rechnerisches Plus von 1,75 ha. Die Ortsgemeinde könnte also noch weitere Bauflächen ausweisen.

Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald

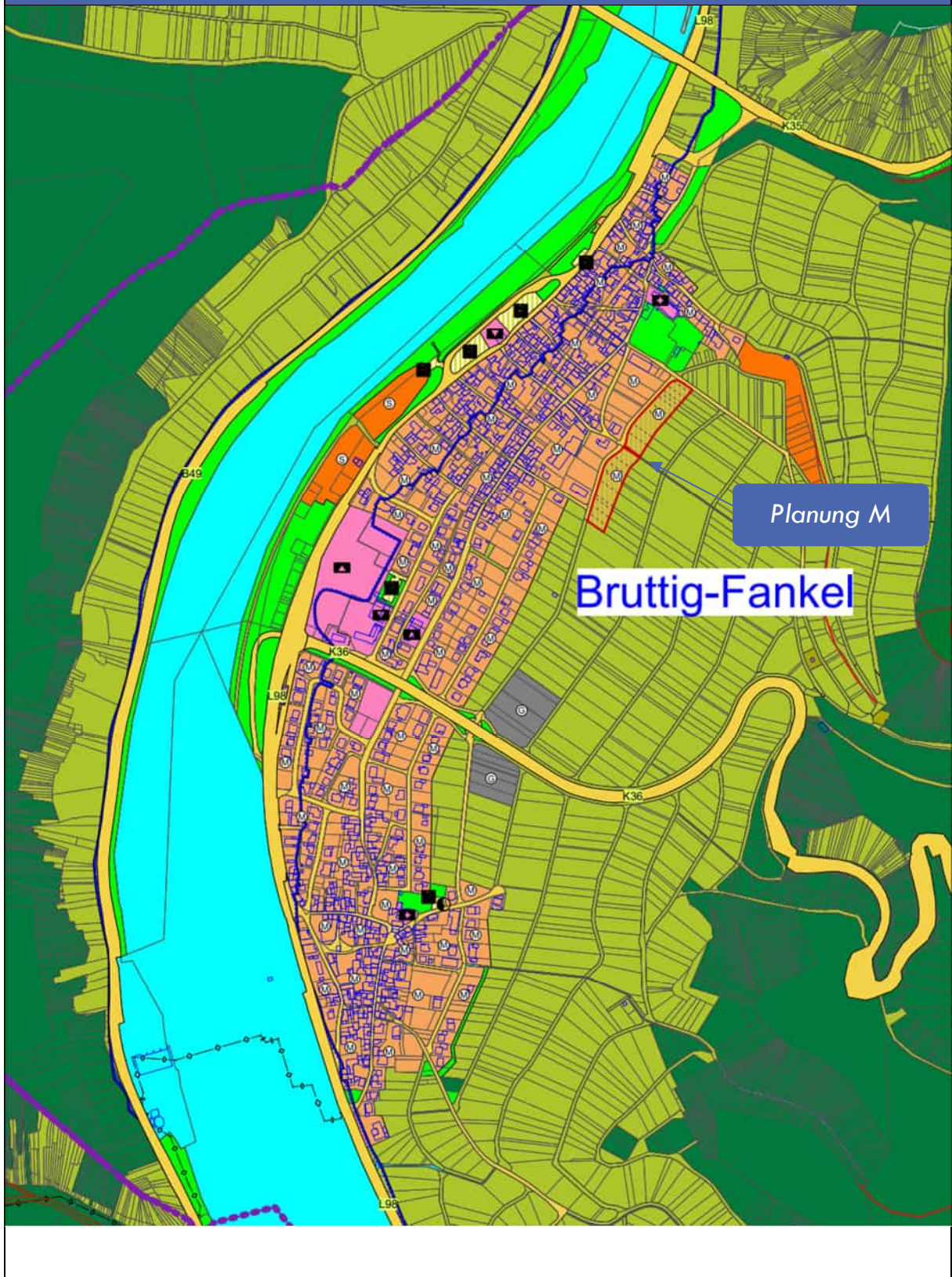
Der Ortsgemeinde Bruttig-Fankel kommt keine regionalplanerisch festgelegte zentralörtliche Funktion zu. Das Gemeindegebiet wird von einem als Ziel festgelegten regionalen Grünzug umgrenzt. Darüber hinaus liegt das Gemeindegebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung und Tourismus sowie innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für den regionalen Biotopverbund. (Süd-)östlich des Siedlungsbereichs sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft sowie Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt (siehe Abbildung 16).

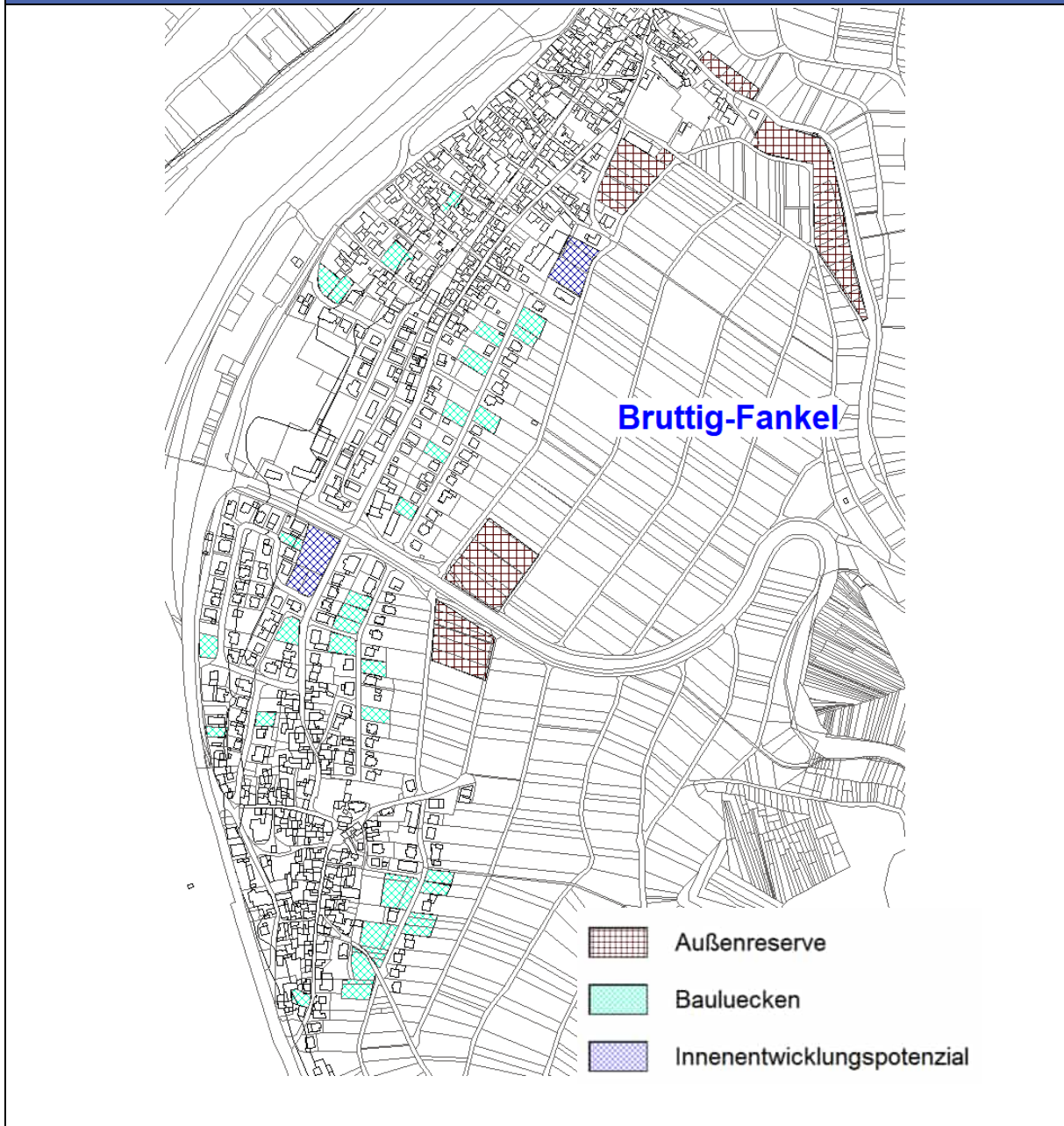
Gemäß Z. 50 RROP Mittelrhein-Westerwald gehört der Ortskern von Bruttig-Fankel zu den regional bedeutsamen siedlungsgeschichtlich oder kulturhistorisch besonders wertvollen Ortskernen.

Abbildung 19: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Bruttig-Fankel) mit Legende

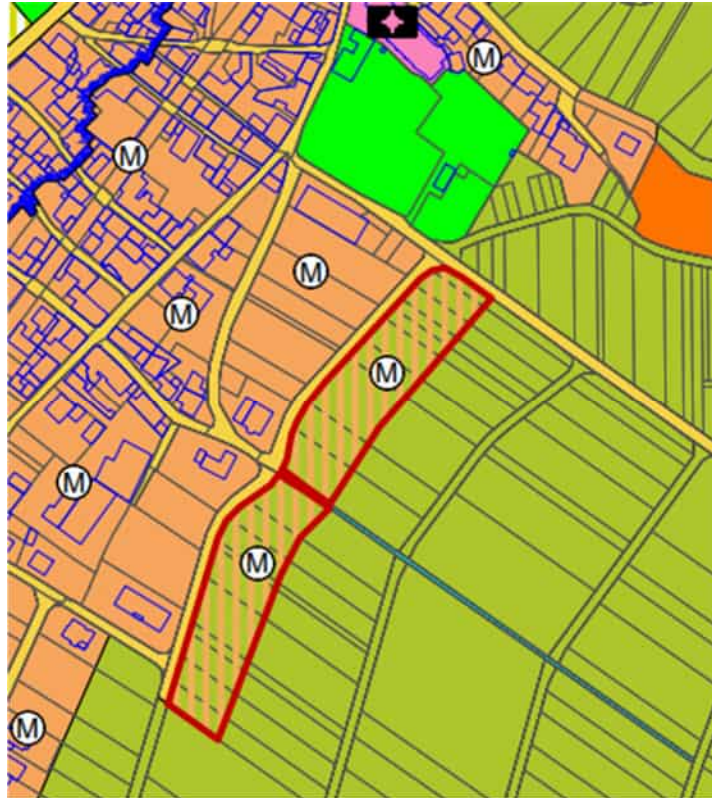


Die Darstellungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan führen nach derzeitigem Kenntnisstand zu einem Zielkonflikt mit den Inhalten des regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald. Hier sind für die Erweiterungsflächen der Ortsgemeinde Vorrangflächen für die Landwirtschaft dargestellt.

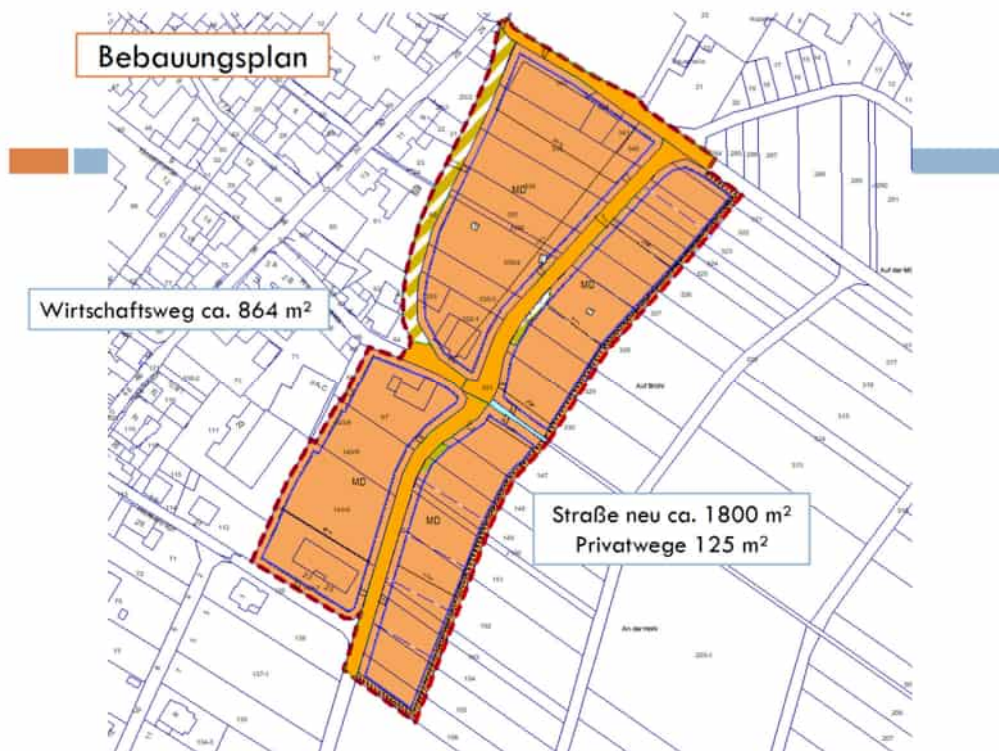




## Planung Wohnbauflächen



### Bebauungsplan





Die Ortsgemeinde plant die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Östlicher Ortsrand - Stockhäuschen“ im Nordosten der Ortslage in einer Größenordnung von 0,88 ha. Hier wurde bereits der Bebauungsplanvorentwurf erstellt. Im Rahmen der hierzu beantragten landesplanerischen Stellungnahme wurde gefordert, dass die Schwellenwertthematik und der Zielkonflikt mit der Überlagerung des Vorranggebietes Landwirtschaft zu lösen sind.

Sie versucht hier vergeblich die große Baulückenzahl zu mobilisieren. Weitere Flächenausweisungen sind nicht geplant.

Die Ortsgemeinde hat in 2023 eine Abfrage der Bauinteressenten gestartet. Trotz des derzeitigen Baurückganges verzeichnet die Liste 13 Bauinteressenten. Dies veranlasst die Ortsgemeinde an der Planung im Bereich „Östlicher Ortsrand - Stockhäuschen“ festzuhalten.

Für die Planungen liegt bereits eine detaillierte Entwässerungsplanung vor.

Aus Sicht der **Abfallwirtschaft / Bodenschutz** der Regionalstelle WAB der SGD Nord wird mitgeteilt, dass die Fläche momentan als Weinbaufläche genutzt wird. Es ist davon auszugehen, dass erhöhte Kupfergehalte im Boden aus der langfristigen Verwendung von kupferhaltigen Pflanzenschutzmitteln im Weinbau vorliegen. Bodenuntersuchungen liegen nicht vor. Hier ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine vertiefte Untersuchung erforderlich.

Die Belange des angrenzenden Weingutes sind in diesem Planungsschritt zu würdigen und es muss ein besonderes Augenmerk auf die landschaftliche Einbindung gelegt werden.

Für den neuen Planbereich ist, laut landesplanerischer Stellungnahme eine Neudarstellung von Mischbauflächen gemäß RROP auch bei vorhandenem Überhang an Wohnbauflächenpotential möglich. Der Bedarf an gemischten Bauflächen ist entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuches und LEP IV einschließlich dessen 2. Teilfortschreibung nachzuweisen.

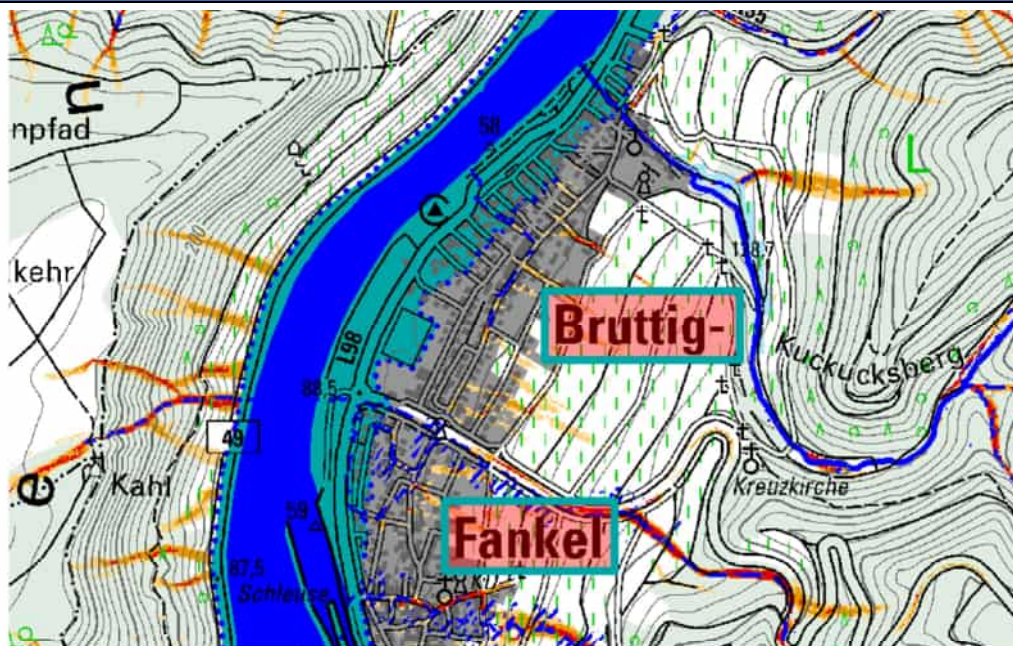
Im angegebenen Planungsbereich sind der **Direktion Landesarchäologie** bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Der Sachverhalt wird im Rahmen der Detailplanungen (Bebauungsplanverfahren etc.) genauer überprüft.

Entsprechend ist oben genannte Direktion Landesarchäologie nach §2 Abs. 3 DSchG RLP im Verfahren weiterhin zu beteiligen.

Im Rahmen der weiteren Planungen fordert die **Landwirtschaftskammer**, dass das weinbaulich genutzte Wirtschaftsgebäude im Umfeld zu berücksichtigen ist. Die Nutzung dieses landwirtschaftlichen Gebäudes darf durch die vorgesehene Bauleitplanung nicht eingeschränkt werden. Der Bebauungsplan sieht als Art der baulichen Nutzung bereits ein Dorfgebiet vor. Ferner verlaufen landwirtschaftliche Wirtschaftswege durchs Plangebiet. Hierbei handelt es sich um Hauptwirtschaftswege. Die uneingeschränkte Befahrung dieser Wege muss für den landwirtschaftlichen Verkehr sichergestellt sein.

Darüber hinaus gilt es den Eingriff in die Agrarstruktur im Rahmen der Planaufstellung zu berücksichtigen. Aufgrund der vorgesehenen Bebauung wird die vorhandene Zeilenlänge halbiert. Dies hat Bewirtschaftungs Nachteile zur Folge, z.B. muss die vorhandene Drahtanlage den neuen Gegebenheiten angepasst werden. Weiterhin muss ein neues Vorgewende angelegt werden.

## Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen



### Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen

Entstehungsgebiet Sturzflut nach Starkregen

Abflusskonzentration

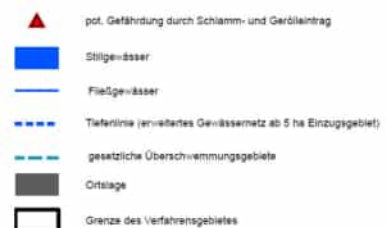


Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung der Ortslage durch Sturzflut nach Starkregen\*\*



\*\* bewertet wird nur die potenzielle Gefährdung von Siedlungsstrukturen durch weit abfließendes Wasser und durch stauende Bäche / Orben. Potenzielle Gefährdungen durch die hydraulische Überlastung der Kanalisation / Einrichtungen der Seweragewirtschaft sind nicht berücksichtigt.

Sonstige Angaben



In Bruttig-Fankel sind vor allem die Zuläufe aus Richtung Osten näher zu betrachten, die in der vorliegenden Karte mit hohen Abflusskonzentrationen bewertet wurden.

#### **Bestand (Gewerbe, öffentliche Grünflächen, Sondergebiete etc.)**

Staustufe Fankel, Campingplatz, Sportplatz, Petrus-Mosellanus-Grundschule, Kath. Kindertagesstätte Bruttig

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Cochem-Zell werden u.a. folgende Denkmäler aufgelistet: Kath. Pfarrkirche St. Margaretha Hauptstraße, Kreuzkirche östlich des Ortes an der K 36

#### **Naturschutzfachliche Erstbewertung gutschker & dongus GmbH**

##### **Beschreibung und Bewertung Bestand**

Die Planfläche liegt im südöstlichen Ortsrand von Bruttig-Fankel. Teilweise grenzen Flächen mit Wohnbebauung an, teilweise sind die Flächen zwischen der Ortslage und dem Plangebiet als Weinflächen, Gartenflächen oder Wiesenflächen genutzt oder brachgefallen.

Im Plangebiet dominiert der Weinbau, einzelne Flächen sind als Obst oder Grünlandflächen oder als Gartenflächen genutzt. Die Grünlandflächen werden von einer intensiven Nutzung geprägt und weisen keine hohe Artenvielfalt auf. Sie unterliegen derzeit keinem gesetzlichen Schutz. Die Planfläche ist leicht nach Nordwesten geneigt. Besondere Funktionen für Boden oder Wasser sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Landschaftsbild ist geprägt von der Ortsrandlage und einem Mosaik aus Weinhängen, bewirtschafteten Grünland, Obstwiesen und Brachen.

Der Moselsteig verläuft in ca. 100 m Abstand zum Plangebiet. Die Erholungseignung ist aufgrund der vielfältigen Nutzungs- und Vegetationsstrukturen, Aussichtsmöglichkeiten in das Moseltal sowie die Lage abseits stark frequentierter Infrastruktur hoch.

Die Planfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Moselgebiet von Schweich bis Koblenz (07-LSG-71-2), weitere Schutzgebietskategorien sind nicht betroffen.

##### **Bewertung der Planung**

Bzgl. der Naturpotenziale Boden, Wasser, Klima sowie Arten und Biotope ist die Planung an dieser Stelle grundsätzlich vertretbar. Bzgl. des Naturpotenzials Landschaftsbild und Erholung ist die Planung aufgrund ihrer Lage anschließend an die bestehende Bebauung und ihrer geringen Flächenausdehnung ebenfalls vertretbar.

##### **Naturschutzfachliche Hinweise für die weitere Planung:**

Die derzeitige Nutzung von Teilflächen als Weinberg lässt auf eine starke Sonneneinstrahlung und damit verbunden auf eine hohe Temperatur im Gebiet schließen. Daher ist ein besonderes Augenmerk auf das Kleinklima im Plangebiet zu legen.



## Abwägung Fazit

Die Schwellenwertberechnung zeigt, dass für die Ortsgemeinde noch ein Bedarf an 1,75 ha für die wohnbauliche Entwicklung besteht. Die Potentiale können diesen Bedarf nicht decken. Die geplante wohnbauliche Entwicklung ist unter diesem Aspekt möglich bzw. geboten. Die Grundstückverfügbarkeit für die Planung sollte gewährleistet sein. Darüber hinaus sind die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen und der entsprechende Flächenbedarf vorab festzulegen.

Die Problematik mit der Überschneidung des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft, die Bodenthematik (Weinbergslage) und die landwirtschaftlichen Belange sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abschließend zu lösen.

Agrarstrukturell sollte, aus Sicht des **Dienstleistungszentrums** im Rahmen der Bodenordnung geprüft werden, ob die verbleibenden schmalen Restparzellen zu größeren Neufurstücken zusammengefasst werden können oder die Bearbeitung künftig entgegen der jetzigen Richtung parallel zur Wegeführung verläuft. Die Hinweise der naturschutzfachlichen Erstbewertung sind zu berücksichtigen.



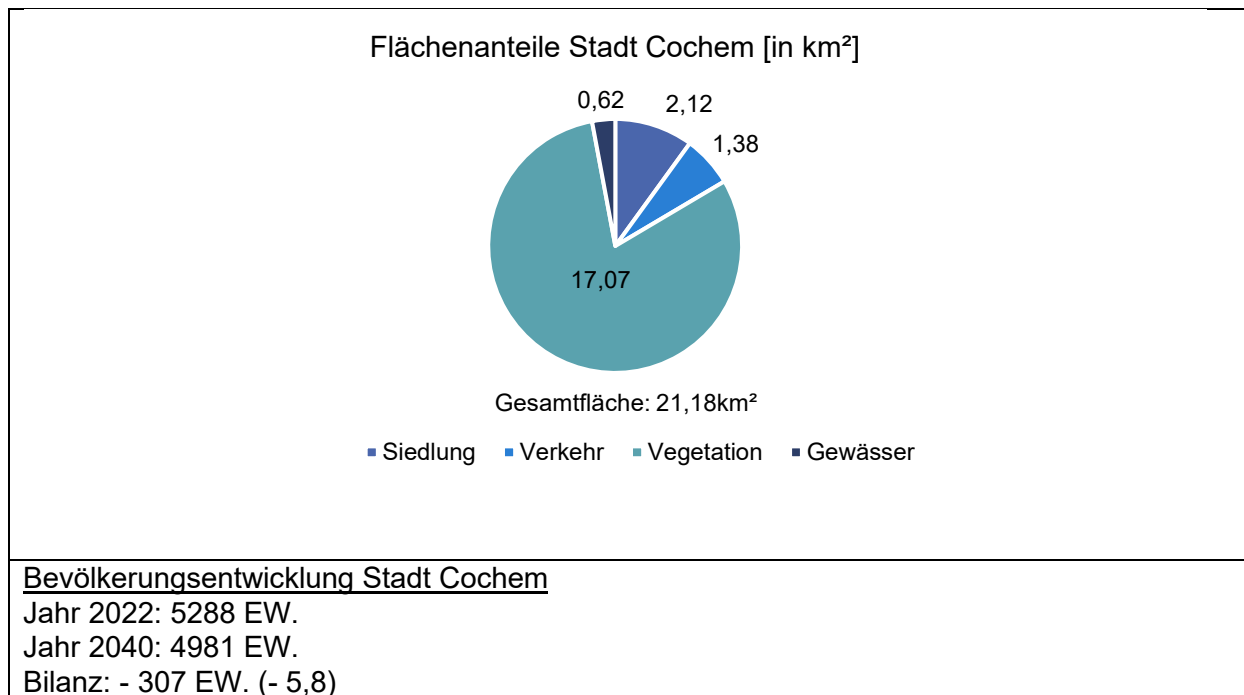


Tabelle 10: Berechnung Wohnraumbedarf Stadt Cochem für das Jahr 2040

Wohnraumbedarf	
Bedarfswert	11,29 ha
Schwellenwert	
Außenpotenzial	6,6 ha
Innenpotenzial (10 % Anteil)	0,53 ha
Verfügbare Baulücken (10 % Anteil)	0,72 ha
Ergebnis Schwellenwert	+ 3,44ha
Planung	- 2,03 ha
Gesamt	+ 1,41 ha

Aus dem Rechenschema nach Z. 30 des RROP Mittelrhein-Westerwald ergibt sich, dass die Stadt Cochem für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2040 einen Schwellenwert von 3,44 ha an Wohnbaufläche hat. Nach Abzug eines 10 %igen Anteils der vorhandenen Baulücken und des vorhandenen Innenpotentials sowie der dargestellten Planungen ergibt sich somit ein rechnerisches Plus von 1,41 ha.

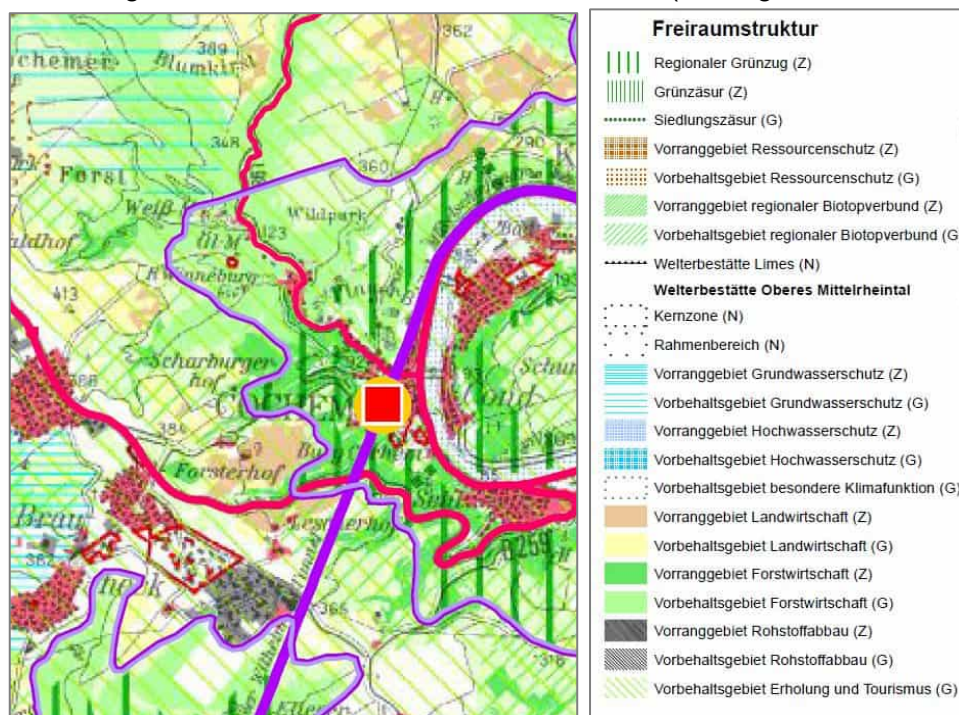
**Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald**

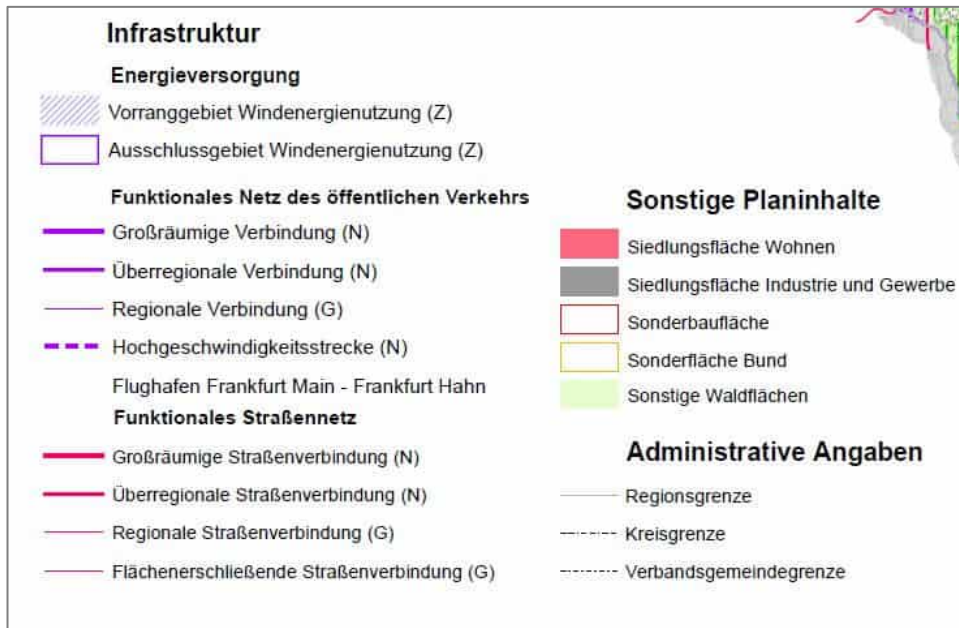
Der Stadt Cochem hat die regionalplanerisch festgelegte zentralörtliche Funktion des Mittelzentrums. Das Stadtgebiet liegt teilweise innerhalb eines als Ziel festgelegten regionalen Grünzugs. Darüber hinaus liegt das Stadtgebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für

Erholung und Tourismus. Den Siedlungsbereich umgrenzend sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt. Rechts der Mosel ist ein Vorbehaltsgebiet für den regionalen Biotopverbund festgelegt. Westlich und östlich des Siedlungsbereichs sind Siedlungszäsuren als Grundsatz festgelegt. Die nachrichtlich im Regionalplan übernommenen Bundesstraßen B259 und B49 durchlaufen die Stadt Cochem als großräumige Straßenverbindungen am linken Moselufer zusammen mit der nachrichtlich übernommenen Eisenbahntrasse als großräumige Verbindung des öffentlichen Verkehrs (siehe Abbildung 16).

Die Reichs- und die Winneburg in Cochem unterliegt dem Schutz des Z. 49 RROP Mittelrhein-Westerwald, nach dem dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung vor optischen Beeinträchtigungen zu bewahren sind. Gemäß Z. 50 RROP Mittelrhein-Westerwald gehört der Stadtkern von Cochem zu den regional bedeutsamen siedlungsgeschichtlich oder kulturhistorisch besonders wertvollen Ortskernen.

Abbildung 20: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Stadt Cochem) mit Legende



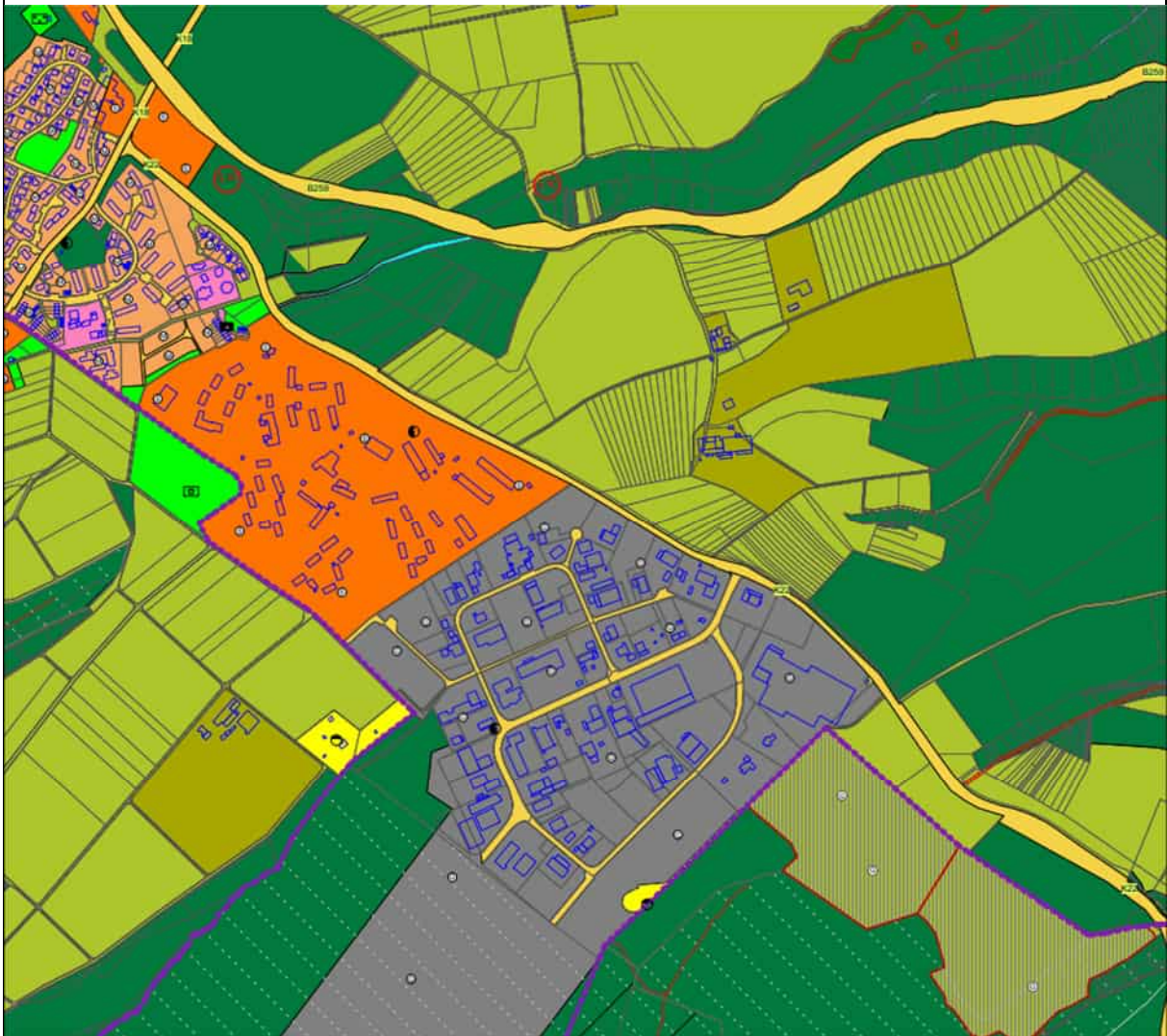


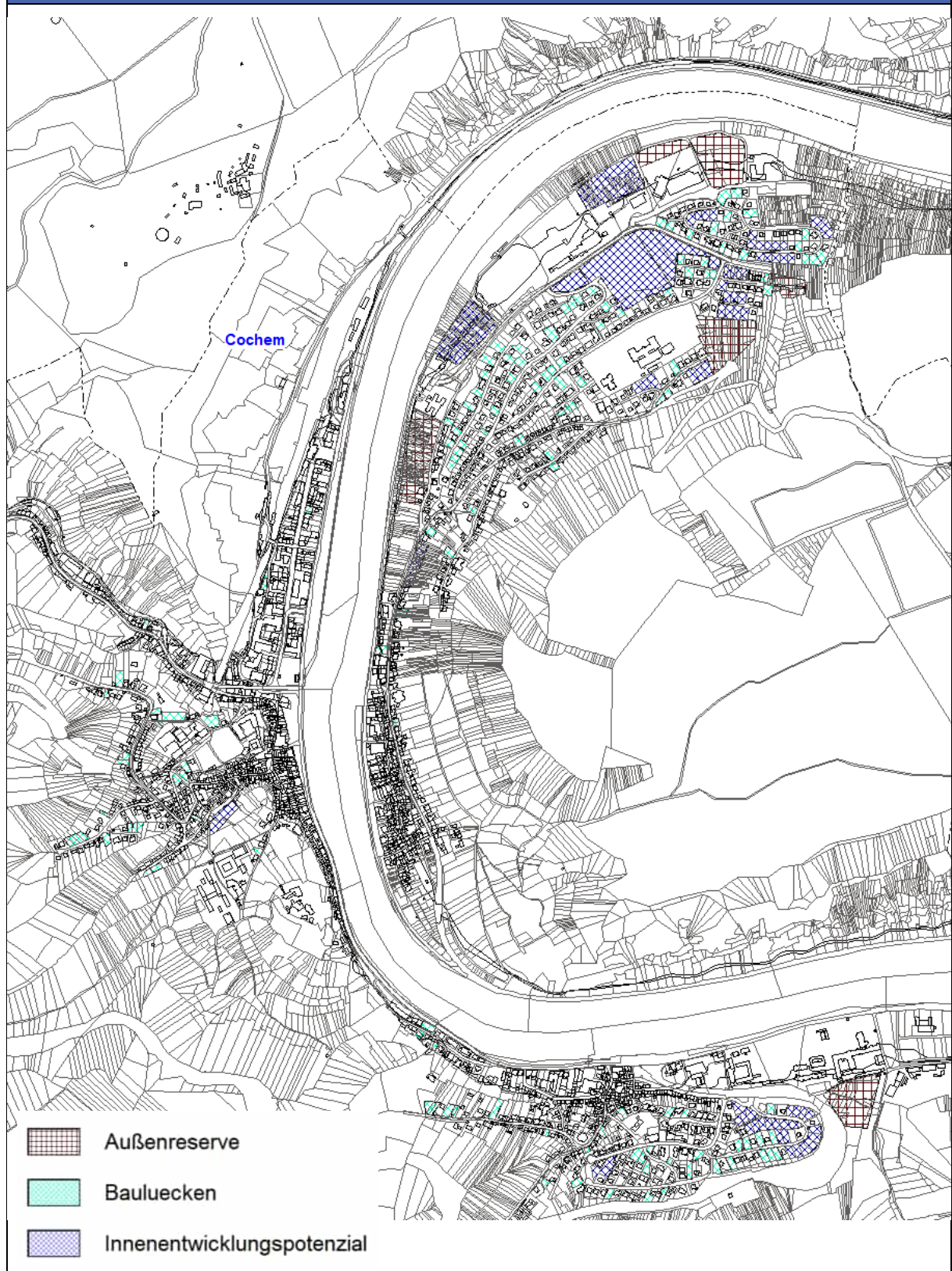
Die Darstellungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan führen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich zu keinen Zielkonflikten mit den Inhalten des regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald.

Flächennutzungsplanausschnitt 2040

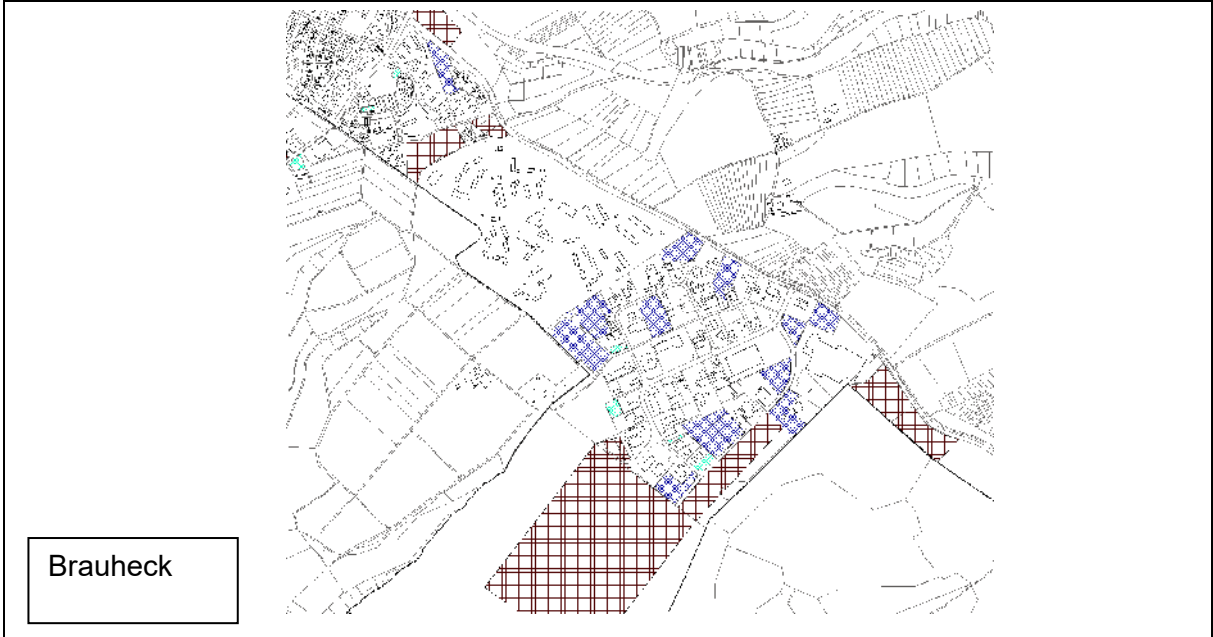
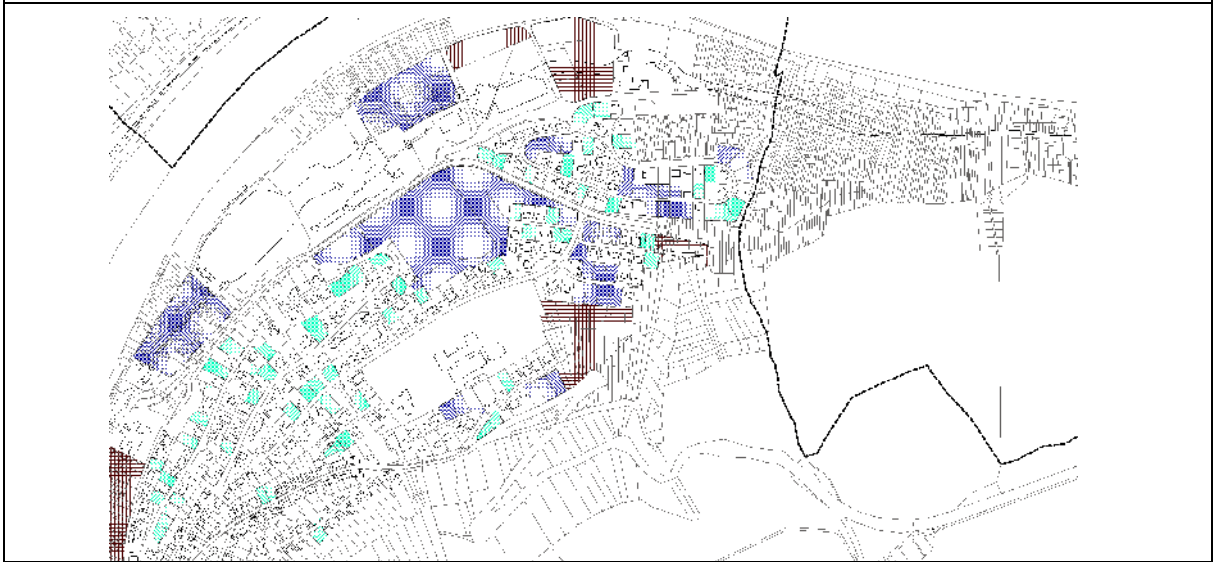


Ausschnitt Cochem Brauheck





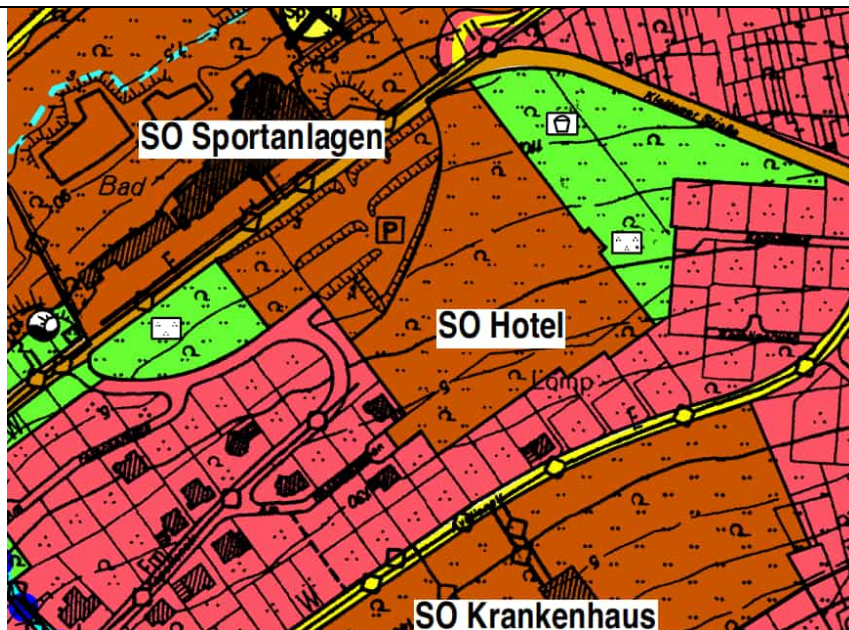




Brauheck

# Planung Wohnbauflächen





Die Stadt plant die im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbauflächen Hotel als Wohnbauflächen darzustellen und entsprechend planerisch zu entwickeln. Die Flächengröße beträgt ca. 2,03 ha. Und schließt unmittelbar an bestehende Wohngebiete an. Die Entwässerungsplanungen für das geplante Neubaugebiet im Stadtteil Cond hat das Abwasserwerk parallel zur Straßenplanung der Stadt Cochem bereits in Auftrag gegeben.

In der Stadt ist damit immer noch ein Bedarf von ca. 3,44 ha zu verzeichnen, der durch die Funktion als Mittelzentrum zu begründen ist. Gleichzeitig werden kleinere Flächenareale aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans herausgenommen. Hierbei handelt es sich um Bereiche die von der Stadtwaldlinie beansprucht werden bzw. im Bereich des Überschwemmungsgebietes der Mosel bzw. des Endertbaches liegen.

Seitens der **Unteren Naturschutzbehörde** wird darauf hingewiesen, dass auf Grund des wertvollen Baumbestands im Plangebiet dieser durch entsprechende Festsetzungen möglichst vollständig erhalten bleiben sollte. Er nimmt eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild und den Artenschutz ein. In jedem Fall sind artenschutzrechtliche, insbesondere avifaunistische und fledermauskundliche Untersuchungen sowie Untersuchungen zur Haselmaus erforderlich um dem § 44 BNatSchG Genüge zu tun. Ebenfalls ist das Landschaftsbild vertiefend zu betrachten.

Im angegebenen Planungsbereich sind der **Direktion Landesarchäologie** bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Der Sachverhalt wird im Rahmen der Detailplanungen (Bebauungsplanverfahren etc.) genauer überprüft.

Entsprechend ist oben genannte Direktion Landesarchäologie nach §2 Abs. 3 DSchG RLP im Verfahren weiterhin zu beteiligen.

- Cochem-Cond:

Die Innenentwicklungspotentiale südwestlich der Sportanlagen und westlich des Einkaufszentrums liegen im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsbereich der Mosel. Dadurch kommt es zu möglichen Belastungen mit Schadstoffen im Boden.

Bei den aufgeführten Außenreserven befinden sich ebenfalls drei im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsbereich (südl. Sportanlagen, nördl. und östl. Einkaufszentrum) der Mosel.

- Cochem-Brauheck:

Im Bereich der Außenreserve nördl. an der K 22 befindet sich die kartierte Altablagerung 135 01 020-0001/000-00 (ehemalige BW Truppenunterkunft Cochem-Brauheck, Außenflächen).

Im Bereich der August-Horch-Straße – Industriering im Gewerbegebiet sind diverse Flächen als Innenraumentwicklungspotential dargestellt. Ebenso sind dort insgesamt fünf Altablagerungen aufgeführt.

- Cochem-Sehl:

Die dargestellten Flächen der Baulücken und Innenraumentwicklungspotential, insbesondere im Bereich Baugebiet Panoramabogen, befinden sich auf ehemaligen Weinbauflächen. Die Böden wurden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen teilweise untersucht und weisen Schadstoffgehalte in unterschiedlichen Konzentrationen auf.

In Cochem-Brauheck soll der bestehende Friedhof erweitert werden um einen Waldfriedhof installieren zu können. Hier ist eine Friedhofskapelle vorhanden, die den erforderlichen Rahmen für Trauerfeiern darstellt.



Das Bestattungsgesetz vom 04. 03. 1983 (GVBl. S. 69), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.12.2019 (GVBl. S. 341) stellt in §1 Abs (2) allgemeine Forderungen an Bestattungsplätze, welche ebenfalls für Urnenbestattungen, auch in Waldgebieten, gelten. Danach sind Bestattungsplätze, so anzulegen und zu gestalten, dass die Totenruhe gewährleistet und das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

Ausgehend von 30 cm Höhe für Urne und Überurne und einer Erdabdeckung von mindestens 50 cm liegt die Grabsohle bei der Urnenbeisetzung in einer Tiefe von ca. 80 cm unter der Geländeoberfläche. Das Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB) kann einer Nutzung einer Fläche für die Urnenbestattung daher nur dann zustimmen, wenn die

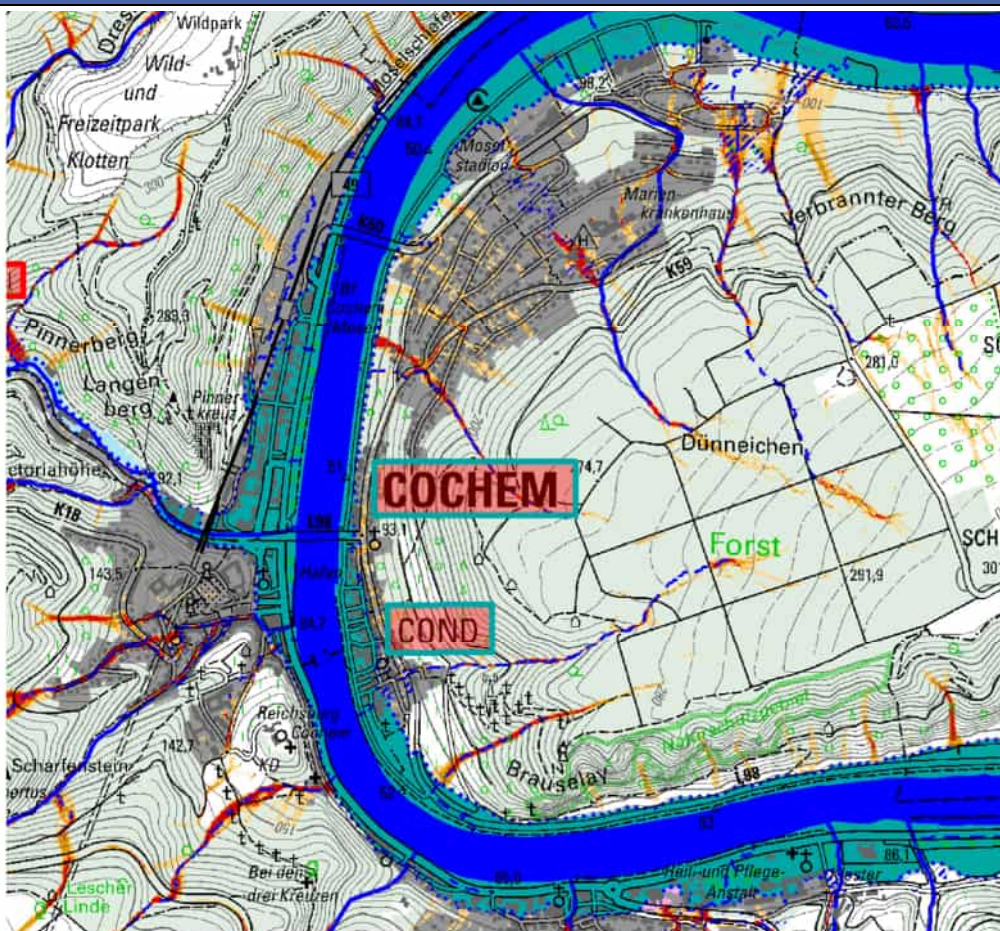
grabbare Lockersedimentdecke mindestens 80 cm mächtig und frei von Stau- und/oder Grundwasser ist.

Um die Bodenverhältnisse in Planungsgebiet zweifelsfrei beurteilen zu können, sollte ein bodenkundliches Gutachten zur Eignung der Fläche zur Urnenbestattung erstellt werden. Zu untersuchen sind die Parameter Grabbarkeit des Bodens und Wasserverhältnisse im Boden bis 10 dm unter Flur.

Weitere Informationen finden sich unter:

[https://www.lgb-rlp.de/fileadmin/service/lgb\\_downloads/boden/boden\\_themenheft\\_vorsorgender/tvb\\_3\\_2020\\_bodenkundliche\\_anforderungen\\_an\\_die\\_neuanlage\\_oder\\_erweiterung\\_von\\_friedhoeften.pdf](https://www.lgb-rlp.de/fileadmin/service/lgb_downloads/boden/boden_themenheft_vorsorgender/tvb_3_2020_bodenkundliche_anforderungen_an_die_neuanlage_oder_erweiterung_von_friedhoeften.pdf)

## Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen



### Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen

Entstehungsgebiet Sturzflut nach Starkregen

Abflusskonzentration

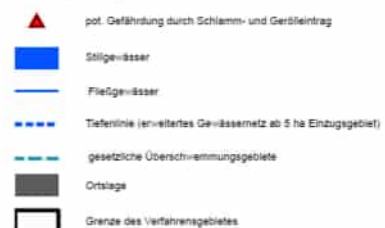


Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung der Ortslage durch Sturzflut nach Starkregen\*\*



\*\* Bewertet wird nur die potenzielle Gefährdung von Teilgebieten durch sich abfließendes Wasser und durch ausströmende Bäche / Quellen. Potenzielle Gefährdungen durch die hydraulische Überlastung der Kanalisation / Einleitungen der Niederschlagswasserleitung sind nicht berücksichtigt.

Sonstige Angaben



Die Gefährdungsanalyse zeigt verschiedene hohe Abflusskonzentrationen die im Rahmen vertiefter Untersuchungen zu prüfen sind.

### Bestand (Gewerbe, öffentliche Grünflächen, Sondergebiete etc.)

Verbandsgemeinde Kreisverwaltung Rathaus, Grundschule Cochem Martin von Cochem Gymnasium Realschule plus Cochem, Kapuzinerkloster, Tourismusinfo, Bahnhof, Jugendherberge, Marienkrankenhaus, Sportplatz, Moselbad, Campingplätze, Reichsburg

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Cochem-Zell werden u.a. folgende Denkmäler aufgelistet: Ehem. Reichsburg Cochem Schloßstraße 36, Kapuzinerkloster und Kapuzinerkirche Klosterberg 2, 3 (Denkmalzone), Kath. Pfarrkirche St. Martin Pater-Martin-Straße 1, Pestkapelle St. Rochus am "Petersweg" unterhalb der Burg, Stadtmauer Schlossberg, unterhalb der Burg am Lescher Hof, Jüdischer Friedhof unterhalb der Burg Cochem im Wald gelegen (Auf Knipp) (Denkmalzone), Kreuzweg zur Kapelle "Zu den drei Kreuzen" Ruine Winneburg (Denkmalzone), Alte Kath. Kirche St. Remaklus Pastor-Ziegler-Platz 1, Kapelle am Schuwerackerhof, Kapelle mit Kreuzwegstationen Kath. St.-Antonius-Kapelle Sehler Anlagen 21, Bruder-Maximilian-Straße 1 Kloster Ebernach, Friedhof südlich der B 259, Wegekappelle Sehler Anlagen, Weinberghäuschen in der Nähe von Kloster Ebernach

### Naturschutzfachliche Erstbewertung gutschker & dongus GmbH

#### Beschreibung und Bewertung Bestand

Der nordwestliche Teilbereich ist geprägt durch geschotterte Parkplatzflächen auf zwei Terrassenstufen, eine weitere Terrassenstufe führt zur Grünfläche. Hierbei handelt es sich um eine verbrachende Wiesenfläche mit verstreut liegenden Einzelgehölzen und Gehölzinseln. Der Unterwuchs ist schon sehr stark von Brombeeren, Hartriegel, etwas Weißdorn und Schwarzdorn durchzogen. In der Baumschicht sind vor allem Eichen und Kirschen zu finden. Die Bäume haben relativ große Durchmesser. Einzelne Bäume sind abgestorben und sind als stehendes Totholz auf der Fläche verblieben.

Aufgrund der Strukturierung der Fläche ist ein Habitatpotenzial vor allem für höhlen- und gehölzbrütende Vogelarten und für Fledermäuse zu erwarten. Das Vorkommen der Haselmaus wird aufgrund der Lage innerhalb von Siedlungsbereichen als unwahrscheinlich bewertet.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die umgebenden Siedlungsstrukturen (Wohngebiete, Schwimmbad und Gewerbe) sowie dem Gehölzbestand auf der Planfläche.

Im direkten Nahbereich verlaufen keine ausgewiesenen Wanderwege. Die Erholungseignung aufgrund der innerstädtischen Lage, der Parkplatznutzung und der verminderten Zugänglichkeit gering bis mittel.

Die Planfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Moselgebiet von Schweich bis Koblenz (07-LSG-71-2), weitere Schutzgebietskategorien sind nicht betroffen.

### **Bewertung der Planung**

Bzgl. der Naturpotenziale Boden, Klima und Wasser ist die Planung an dieser Stelle vertretbar.

Bzgl. des Naturpotenzials Arten und Biotop ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung besondere Berücksichtigung erforderlich, es steht der Planung aber nicht grundsätzlich entgegen.

Bzgl. des Naturpotenzials Landschaftsbild und Erholung ist die Planung aufgrund ihrer Lage innerhalb der bestehenden Bebauung und aufgrund der bisherigen Ausweisung als Sondergebiet Hotel im gültigen Flächennutzungsplan ebenfalls vertretbar.

### **Naturschutzfachliche Hinweise für die weitere Planung:**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind faunistische Untersuchungen erforderlich, da die vorhandenen Strukturen Habitate insbesondere für Vögel und Fledermäuse bieten.

Die vorhandenen großen Bäume sollten so weit wie möglich erhalten bleiben, da sie durch die Beschattung und die Frischluftproduktion für ein ausgeglichenes Siedlungsklima sorgen.

Darüber hinaus sind sie ein wichtiger Lebensraumbestandteil verschiedener Tierarten.

### **Abwägung Fazit**

Die Schwellenwertberechnung zeigt, dass für die Stadt ein Bedarf für die wohnbauliche Entwicklung besteht. Dies ist aufgrund der zentralörtlichen Funktion begründbar. Derzeit wird in der Stadt die Umsetzung von Wohnbaupotentialen im Bereich der Bergstraße in Cond diskutiert. Hier können Teilflächen aufgrund der topographischen Verhältnisse nur sehr schwer umgesetzt werden. Die Grundstückverfügbarkeit für die Planung ist gewährleistet.

Trotz der zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum ist es für die Stadt Cochem aufgrund der Restriktionen hinsichtlich der Topographie und der Lage an der Mosel (Überschwemmungsbereich) schwierig geeignete Bauflächen zu entwickeln. Die Stadt Cochem versucht auch weiter intensiv Baulückenzahl zu mobilisieren und aktuell entsprechende Wohnbauflächenpotentiale hinsichtlich der Bebaubarkeit zu prüfen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die angesprochenen faunistische Untersuchungen durchzuführen, da die vorhandenen Strukturen Habitate insbesondere für Vögel und Fledermäuse bieten.

Die vorhandenen großen Bäume sollten, wie in der naturschutzfachlichen Erstbewertung vorgeschlagen, so weit wie möglich erhalten bleiben, da sie durch die Beschattung und die Frischluftproduktion für ein ausgeglichenes Siedlungsklima sorgen.

Darüber hinaus sind sie ein wichtiger Lebensraumbestandteil verschiedener Tierarten.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen und der entsprechende Flächenbedarf sind vorab festzulegen.





Tabelle 11: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Dohr für das Jahr 2040

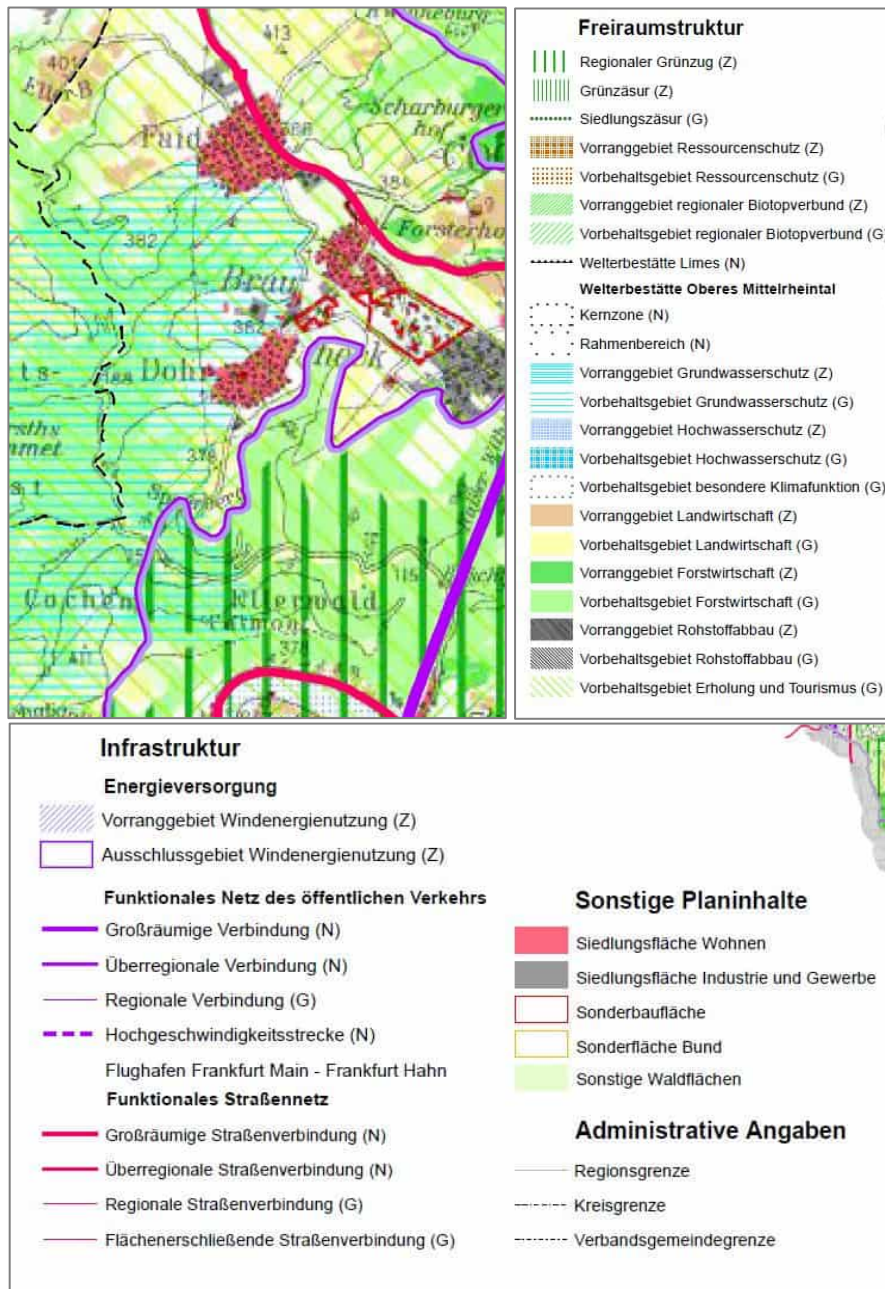
Wohnraumbedarf	
Bedarfswert	1,44 ha
Schwellenwert	
Außenpotenzial	1,49 ha
Innenpotenzial (10 % Anteil)	0,08 ha
Verfügbare Baulücken (10 % Anteil)	0,07 ha
Ergebnis Schwellenwert	- 0,20 ha
Planung	- 1,83 ha
Gesamt	- 2,03 ha

Aus dem Rechenschema nach Z. 30 des RROP Mittelrhein-Westerwald ergibt sich, dass die Ortsgemeinde Dohr für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2040 einen Überschuss von 2,03 ha an Wohnbaufläche hat. Nach Abzug eines 10 %igen Anteils der vorhandenen Baulücken und des vorhandenen Innenpotentials sowie der dargestellten Planungen ergibt sich somit ein rechnerisches Minus von 2,03 ha. Stellt man hier die bereits erfolgte Entwicklung bzw. die Vermarktung der Grundstücke gegenüber so fällt das ermittelte Defizit deutlich geringer aus.

#### Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald

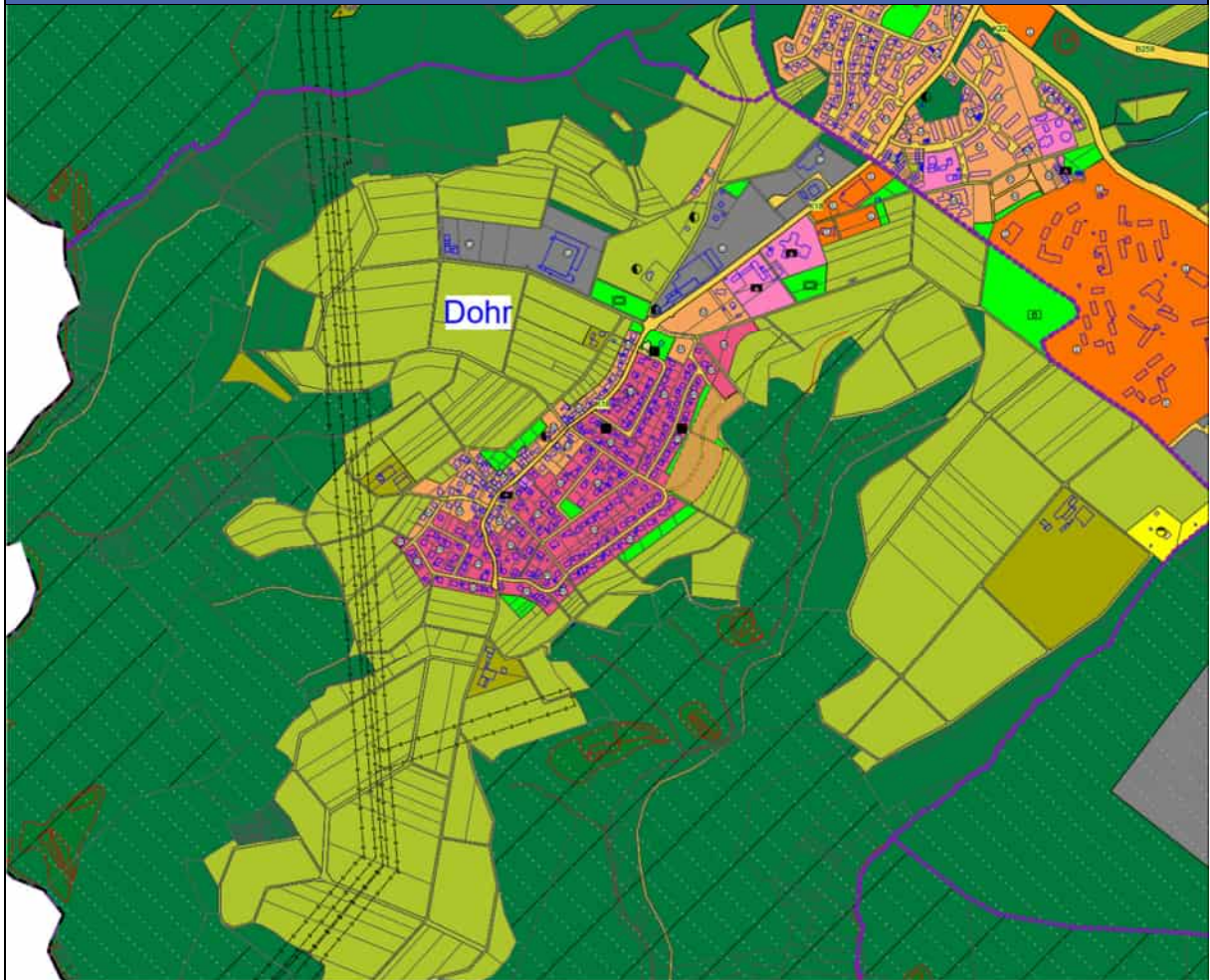
Der Ortsgemeinde Dohr kommt keine regionalplanerisch festgelegte zentralörtliche Funktion zu. Das Gemeindegebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung und Tourismus. Westlich des Siedlungsbereichs ist ein Vorranggebiet für den Grundwasserschutz festgelegt. In westlichen und südöstlichen Teilen der Gemeinde liegen Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft und Forstwirtschaft (siehe Abbildung 16).

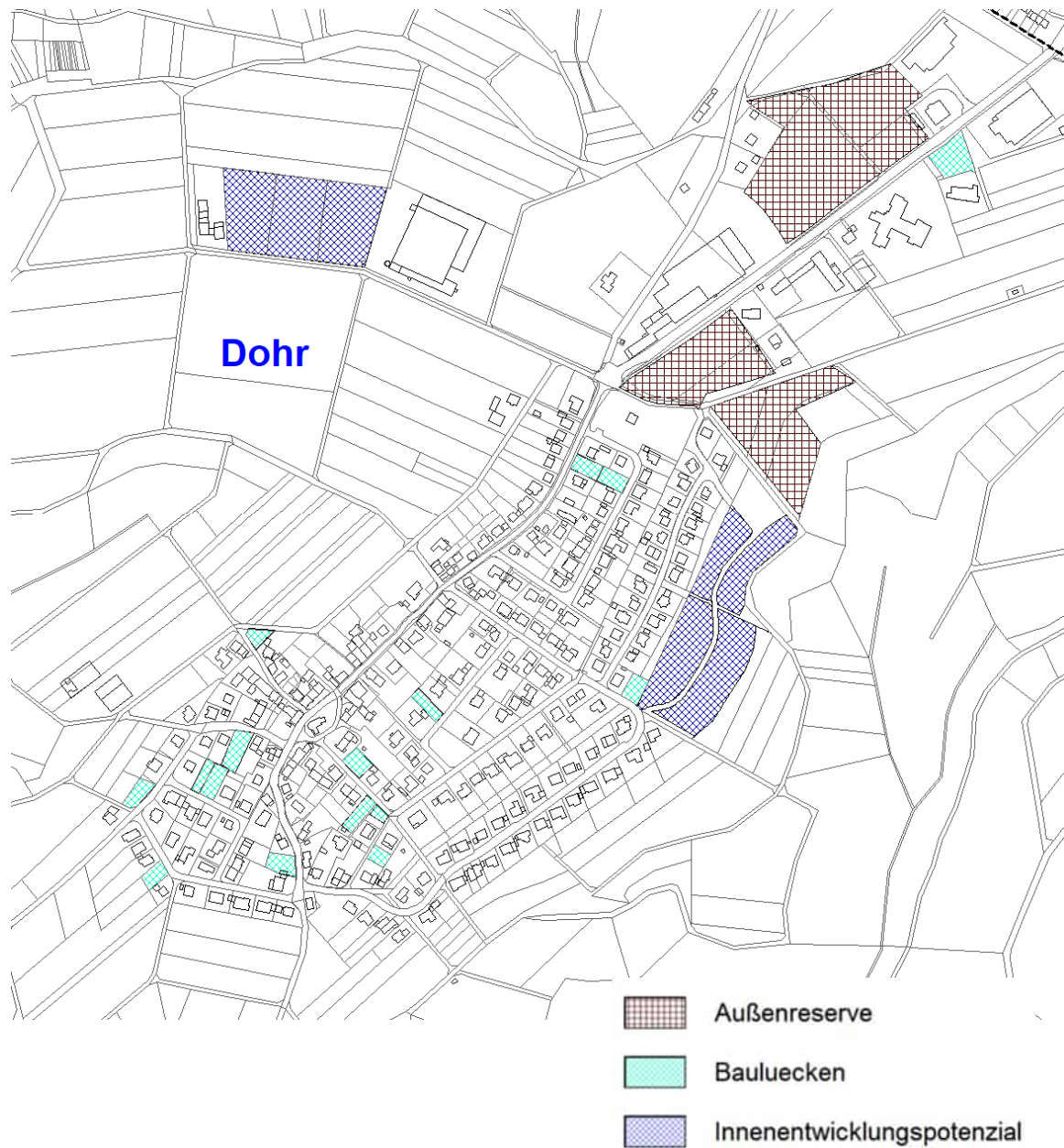
Abbildung 21: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Dohr) mit Legende



Die Darstellungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan führen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich zu keinen Zielkonflikten mit den Inhalten des regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald.

# Flächennutzungsplanausschnitt 2040





## Planung Wohnbauflächen



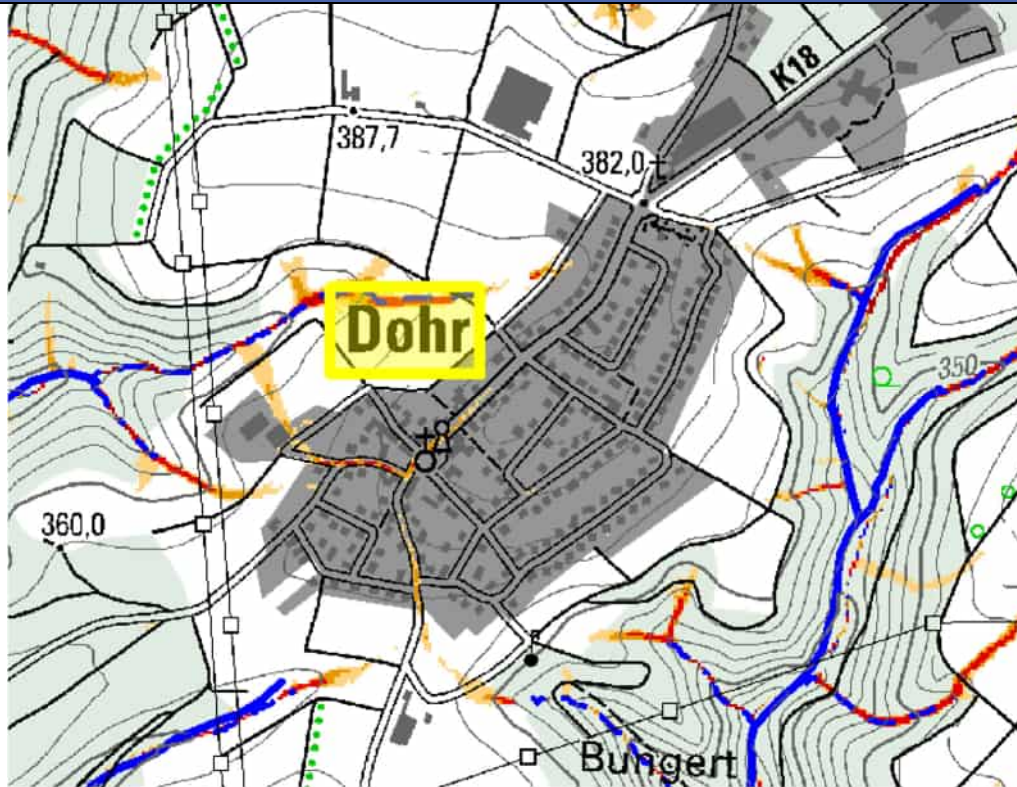
Die Ortsgemeinde hat 2020 den Bebauungsplan „Ober der Eichkaul“ im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplan stellt im Wesentlichen das Außenpotential der Ortsgemeinde dar. Laut Ortsgemeinde konnten bisher bereits mehr als 50 % der Flächen vermarktet werden, so dass der ermittelte Flächenüberhang deutlich geringer ausfällt.

Die Lagegunst in unmittelbarer Nähe zum Mittelzentrum Cochem zeigt sich auch in der verstärkten Nachfrage nach Baugrundstücken.

Die aktuelle Nachfragesituation stellt somit keine Probleme in Bezug auf die Schwellenwerte dar, zumal die Ortsgemeinde keine weiteren Planungen vorsieht. Ein Leerstand von Gebäuden ist ebenfalls nicht zu verzeichnen.

Im angegebenen Planungsbereich sind der **Direktion Landesarchäologie** bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Die Generaldirektion wurde im Bebauungsplanaufstellungsverfahren beteiligt.

## Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen



### Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen

Entstehungsgebiet Sturzflut nach Starkregen

Abflusskonzentration

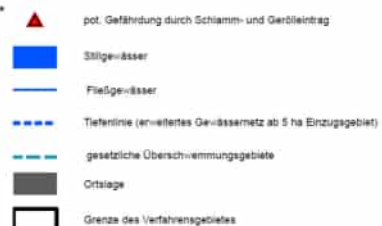


Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung der Ortslage durch Sturzflut nach Starkregen\*\*



\*\* bewertet wird nur die potenzielle Gefährdung von Siedlungsbereichen durch nicht abfließendes Wasser und durch ausufernde Bäche / Gräben. Potenzielle Gefährdungen durch die hydraulische Überlastung der Kanalisation / Einrichtungen der Siedlungswasserwirtschaft sind nicht berücksichtigt.

Sonstige Angaben



### Bestand (Gewerbe, öffentliche Grünflächen, Sondergebiete etc.)

Gemeindehaus, Astrid-Lindgren Schule

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Cochem-Zell werden u.a. folgende Denkmäler aufgelistet: Kath. Fialkirche St. Nikolaus Kirchstraße

### Naturschutzfachliche Erstbewertung gutschker & dongus GmbH

----

## Abwägung Fazit

Die Betrachtung der wohnbaulichen Entwicklung in der Ortsgemeinde zeigt, dass durch die Ausweisung des Neubaugebietes der Bedarf mittelfristig gedeckt ist. Neuausweisungen sind deshalb nicht geplant.

Im Bereich der als Außenreserve (Gewerbegebiet) gekennzeichneten Fläche nördlich der K 18 befindet sich der Rüstungsaltsstandort Großfundstelle Dohr, Registriernummer 135 01 021 0101.

Bei dem Rüstungsaltsstandort Großfundstelle Dohr handelt es sich um einen ehemaligen Lagerplatz für Munition. Nach dem Krieg wurde hier Munition gesammelt und zum Teil auch gesprengt. Der Rüstungsaltsstandort ist lediglich teilweise untersucht worden.

Die Fläche wurde im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt und mit einem Hinweis versehen.

Bei der Umsetzung des Baugebietes wurden die landwirtschaftlichen Wirtschaftswege Nrn. 78/5 und 79 berücksichtigt.

## 9.7 Ortsgemeinde Ediger- Eller



### Lage der Ortsgemeinde

Die Ortsgemeinde Ediger-Eller liegt im Südwesten der Verbandsgemeinde Cochem, rechts- und linksseitig der Mosel. Das Gemeindegebiet wird durch den Flussverlauf der Mosel geteilt. Die Ortsgemeinde liegt teilweise im Bereich der Tallandschaft der großen Flüsse im Mittelgebirge und im Landschaftsraum „Moseltal“. Das westliche Gemeindegebiet befindet sich außerhalb des Landschaftsraums „Moseltal“ in der offenlandbetonten Mosaiklandschaft (LANIS 2020). Die Ortsgemeinde Ediger-Eller ist über einen Bahnhof und die Bundesstraße B49 an das überörtliche Schienen- und Straßenverkehrsnetz angebunden.



### Geschichtlicher Überblick

Die Reste einer Fliehburg und Flurnamen weisen auf einen keltischen Ursprung von Ediger-Eller hin. Später wurde Ediger-Eller auch von den Römern besiedelt, die Einfluss auf den Weinanbau in der Region hatten, bis die Franken später das Gebiet besiedelten. Urkundlich wurde Ediger erstmals im Jahr 765 erwähnt. Im Jahr 1142 wurde Ediger Pfarsitz und bekam 1363 Stadtrechte. 1815 gehörte Ediger zu Preußen und 1970 werden die Gemeinden Ediger und Eller zusammengeschlossen, die der Ortsgemeinde den heutigen Namen geben.



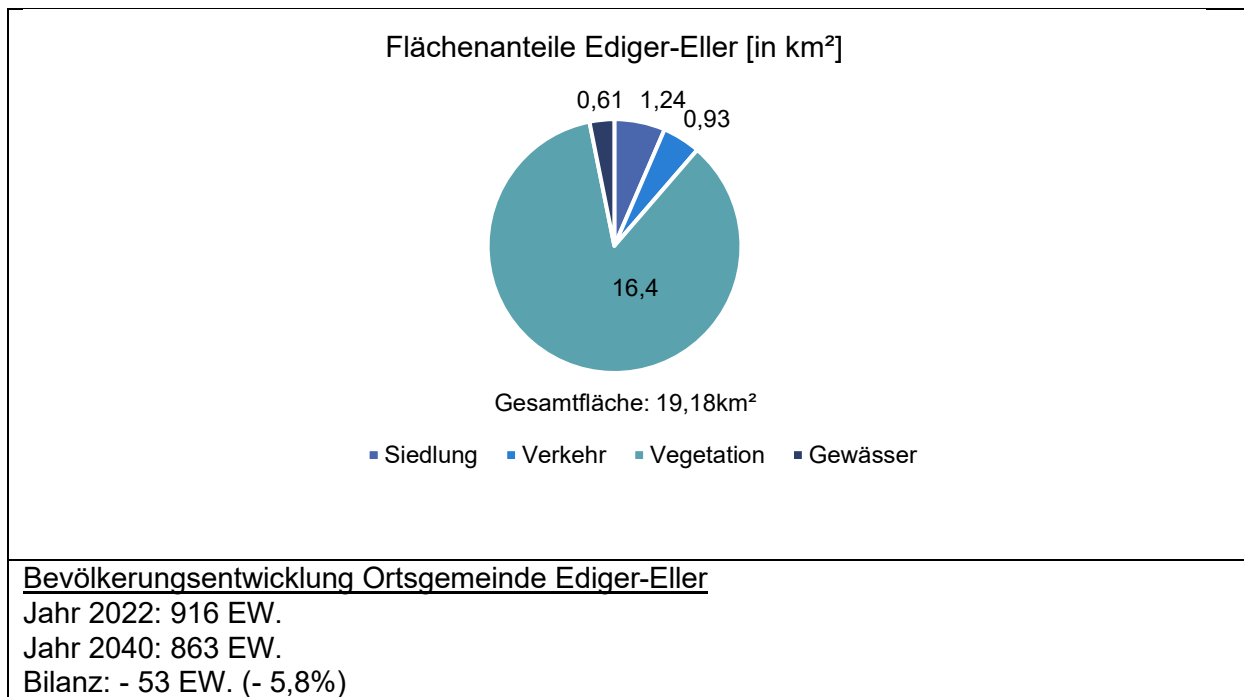


Tabelle 12: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Ediger-Eller für das Jahr 2040

Wohnraumbedarf	
Bedarfswert	2,00 ha
Schwellenwert	
Außenpotenzial	0,82 ha
Innenpotenzial (10 % Anteil)	0,06 ha
Verfügbare Baulücken (10 % Anteil)	0,08 ha
Ergebnis Schwellenwert	+ 1,04 ha
Planung	- 0,7 ha
Gesamt	+ 0,34 ha

Aus dem Rechenschema nach Z. 30 des RROP Mittelrhein-Westerwald ergibt sich, dass die Ortsgemeinde Ediger-Eller für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2040 einen weiteren Bedarf von 0,42 ha an Wohnbaufläche hat. Nach Abzug eines 10 %igen Anteils der vorhandenen Baulücken und des vorhandenen Innenpotentials sowie der dargestellten Planungen ergibt sich somit ein rechnerisches Plus von 0,34 ha.

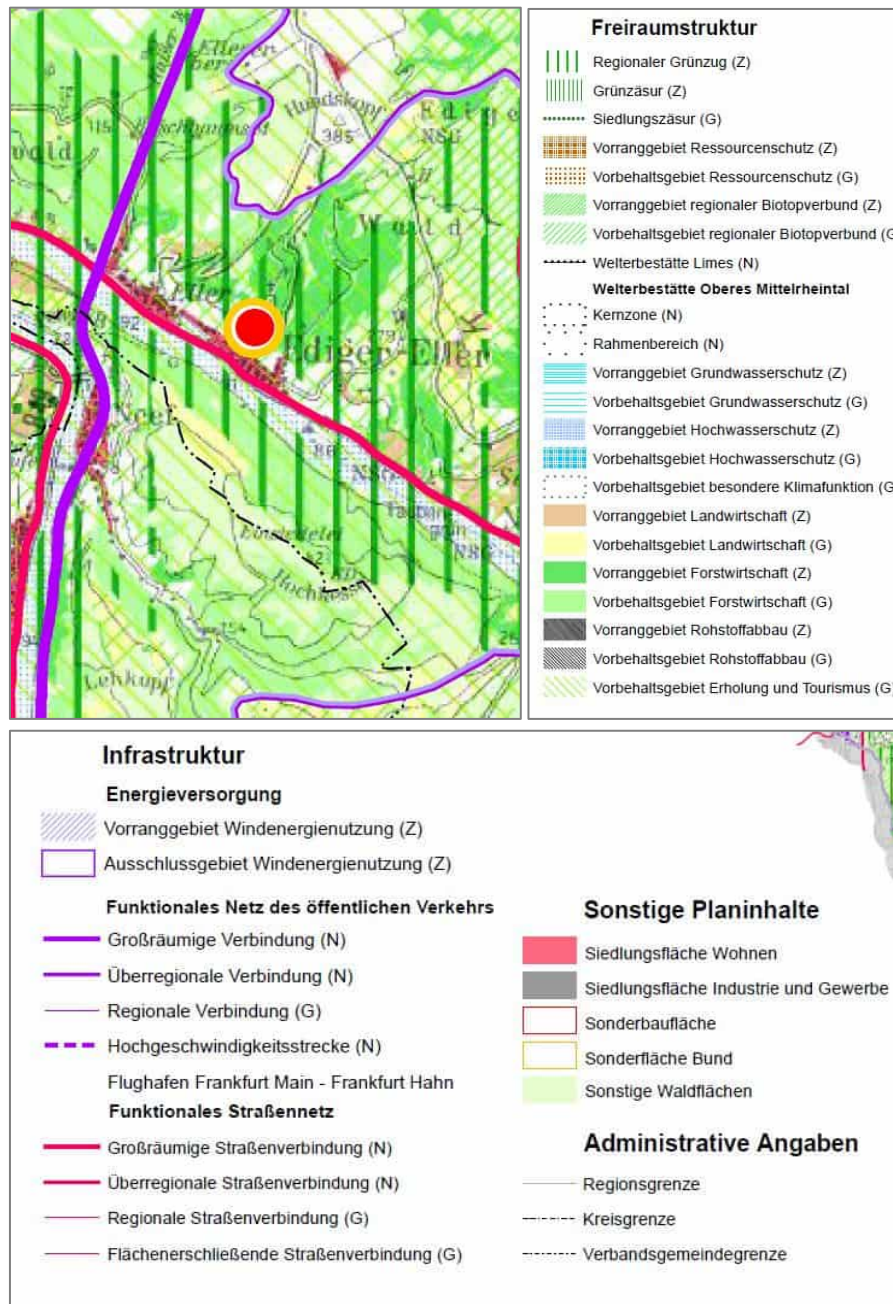
#### Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald

Die Ortsgemeinde Ediger-Eller hat die zentralörtliche Funktion eines kooperierenden Grundzentrums mit dem Mittelzentrum Cochem. Darüber hinaus liegt das Gemeindegebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung und Tourismus. Für Teile der Ortsgemeinde sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sowie Vorrang- und

Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft festgelegt. Im Westen liegt die Ortsgemeinde teilweise innerhalb eines Vorranggebiets für Grundwasserschutz und im Osten teilweise innerhalb eines Vorranggebiets für den regionalen Biotopverbund (siehe Abbildung 16).

Gemäß Z. 50 RROP Mittelrhein-Westerwald gehört der Ortskern von Ediger-Eller zu den regional bedeutsamen siedlungsgeschichtlich oder kulturhistorisch besonders wertvollen Ortskernen.

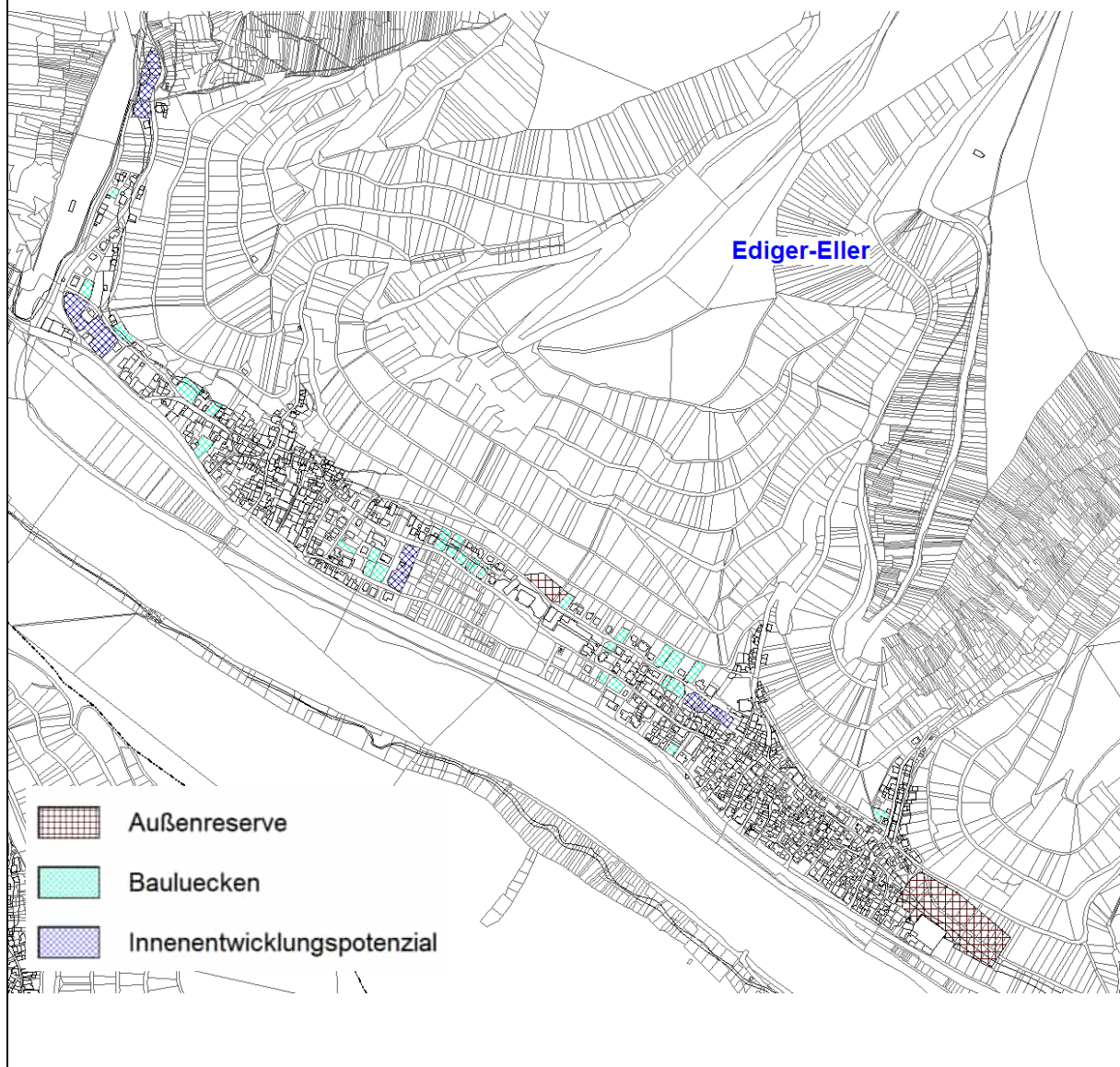
Abbildung 22: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Ediger-Eller) mit Legende



Die Darstellungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan führen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich zu keinen Zielkonflikten mit den Inhalten des regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald. Der ermittelte Flächenüberhang in der Ortsgemeinde ist aufgrund der zentralörtlichen Funktion eines kooperierenden Grundzentrums begründbar.

Flächennutzungsplanausschnitt 2040





## Planung Wohnbauflächen



Nach einer umfassenden Alternativendiskussion plant die Ortsgemeinde Ediger-Eller eine wohnbauliche Entwicklung im Bereich Untermark. Hier sollen Mischbauflächendarstellungen in Wohnbauflächen umgewandelt werden und weitere Flächen in einer Größenordnung von 0,7

ha in die Darstellungen miteinbezogen werden. Die Flächendarstellung ist mit der zentralörtlichen Funktion zu begründen.

Die Wohnbauflächenentwicklung im Bereich Untermark (in Richtung Nehren) ist bereits teilweise im Abwasserbeseitigungskonzept des Abwasserwerkes enthalten – allerdings nur bis zu dem ersten, talwärts führenden Wirtschaftsweg. Die übrige Entwicklungsfläche sollte als Abstandsfläche zum derzeit in der Planung befindlichen Bauhof der Ortsgemeinde und zum Hauptpumpwerk Ediger-Eller mit Regenrückhaltebecken von der Bebauung freigehalten werden.

Hier gilt es auch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die mögliche Immissionsbelastung durch die Bundesstraße abschließend zu klären. Darüber hinaus gilt es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Nutzung einer im Umfeld befindlichen Halle zu klären um hier mögliche Lärmimmissionen beurteilen zu können.

Aus agrarstruktureller Sicht weist die **Landwirtschaftskammer** darauf hin, dass bei der endgültigen Planung das derzeitige Wirtschaftswegenetz nicht zerschnitten wird und alle Weinbergspartellen im Umfeld ungehindert erreicht werden müssen. Die Kammer weist darauf hin, dass es sich um größtenteils flurbereinigte, gut zu bewirtschaftende Weinbergslagen handelt.

Die **Untere Naturschutzbehörde** teilt zu der geplanten Entwicklung mit, dass hier Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind. Die Ortslage wird fingerartig nach Südosten auseinandergezogen. Darüber hinaus liegt das Plangebiet dort nicht an der Straße, sondern in Mitten von Weinbergen.

Es wird auf die besondere Exponiertheit des geplanten Wohnbaugebiets hingewiesen. In jedem Fall ist auf Grund der großen Einsehbarkeit des Plangebiets besonders hohes Augenmerk auf die landschaftliche Einbindung des Plangebiets zu legen.

Die Fläche wird momentan als Weinbaufläche genutzt. Es ist davon auszugehen, dass erhöhte Kupfergehalte im Boden aus der langfristigen Verwendung von kupferhaltigen Pflanzenschutzmitteln im Weinbau vorliegen. Bodenuntersuchungen liegen nicht vor. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist diese Thematik abschließend zu klären

Parallel zur B49 sieht die Ortsgemeinde öffentliche Parkplätze vor (siehe nachfolgenden Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan). Die Erschließung der westlichen Parkplätze im Bereich Paulusstraße soll über die Paulusstraße selbst und im weiteren Verlauf über Gemeindestraßen und Wege erfolgen. Eine direkte Anbindung an die Bundesstraße ist nicht vorgesehen bzw. gestattet. Der östlich der Ortslage geplante Parkplatz an der Moselweinstraße soll über die bereits parallel vorhandene Stellplatzfläche erschlossen werden. Hier sind im Vorfeld der Umsetzung Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Mobilität erforderlich.

Im angegebenen Planungsbereich oder dessen direktem Umfeld sind der **Direktion Landesarchäologie** archäologische Fundstellen bekannt. Diese sind bei Detailplanungen zu berücksichtigen. Die endgültige Stellungnahme kann lediglich im Planungsverfahren auf Objektebene, aus dem die genaue Örtlichkeit, die Art und der Umfang von Erdarbeiten hervorgehen, abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Baumaßnahme in diesem Bereich für einen Bauherrn wegen eventuell notwendiger archäologischer Untersuchungen nach §21 Abs. 3 DSchG RLP mit finanziellen Mehraufwendungen verbunden sein kann.

Gemäß §2 Abs. 3 DSchG RLP ist die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz im weiteren Planungsverfahren zu beteiligen.

Für das hier geplante Erweiterungsgebiet können die **Kreiswerke Cochem-Zell**, nach erster Sichtung der Planunterlagen, keine sichere Zusage über den Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung abgeben. Auf Grund der Lage des geplanten Erweiterungsgebietes können hier Probleme hinsichtlich des Versorgungsdruckes und des leitungsgebundenen Brandschutzes entstehen. Eine genaue Aussage kann allerdings erst im Rahmen des gesonderten ortsbezogenen Bebauungsplans getätigt werden.

Die Fläche wird momentan als Weinbaufläche genutzt. Es ist davon auszugehen, dass erhöhte Kupfergehalte im Boden aus der langfristigen Verwendung von kupferhaltigen Pflanzenschutzmitteln im Weinbau vorliegen.

Bodenuntersuchungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen.



Die Ortsgemeinde Ediger-Eller sieht zudem Flächen für die gewerbliche Entwicklung angrenzend an das Gewerbegebiet Brauheck vor.

Hier sollen zusammen mit der Stadt weitere gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan in einer Größenordnung von ca. 13,0 ha dargestellt werden.

Hier gilt es u.a. auch forstliche Belange in Bezug auf den Waldabstand zu beachten. - Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen angrenzend an das Gewerbegebiet Cochem-Brauheck (ca. 13 ha)

Aufgrund fehlender Flächenpotentiale und der geforderten Autobahnnähe soll die zukünftige gewerbliche Entwicklung in der VG Cochem, insbesondere in den zentralen Orten, u.a. auch

in der Gemarkung des Grundzentrums Ediger-Eller stattfinden. Die gewerblichen Bauflächen sollen zusammen mit der Stadt Cochem angrenzend an das Gewerbegebiet Cochem-Brauheck dargestellt und entwickelt werden. Aus landesplanerischer Sicht wird die kooperierende Vorgehensweise zur Neudarstellung von gewerblichen Flächen in dieser Lage grundsätzlich befürwortet. Auch vor dem Hintergrund, dass in anderen Gemeinden gewerbliche Flächen aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden.

Auf Grund der Lage im Natura 2000 Gebiet sowie der Inanspruchnahme von Baumbeständen sind entsprechende Erheblichkeitsabschätzungen und artenschutzrechtliche Untersuchungen vorzunehmen um den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung zu tragen.

Die geplante Ausweisung einer Gewerbefläche in einem Vorbehaltsgebiet der Landwirtschaft führt zu einer landwirtschaftlichen Betroffenheit und zu gewissen agrarstrukturelle Einschränkungen. Diese Belange sind in die Abwägung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einzustellen.

Um die Möglichkeit einer zweiten Anbindung der gewerblichen Bauflächen zu ermöglichen, wurde in nordöstlicher Richtung eine Schneise im Waldbereich vorgesehen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist diese vertiefend zu prüfen. Hier sind u.a. die Belange des Naturschutzes und des Waldes beachtlich und müssen entsprechend in die Abwägung eingestellt werden.

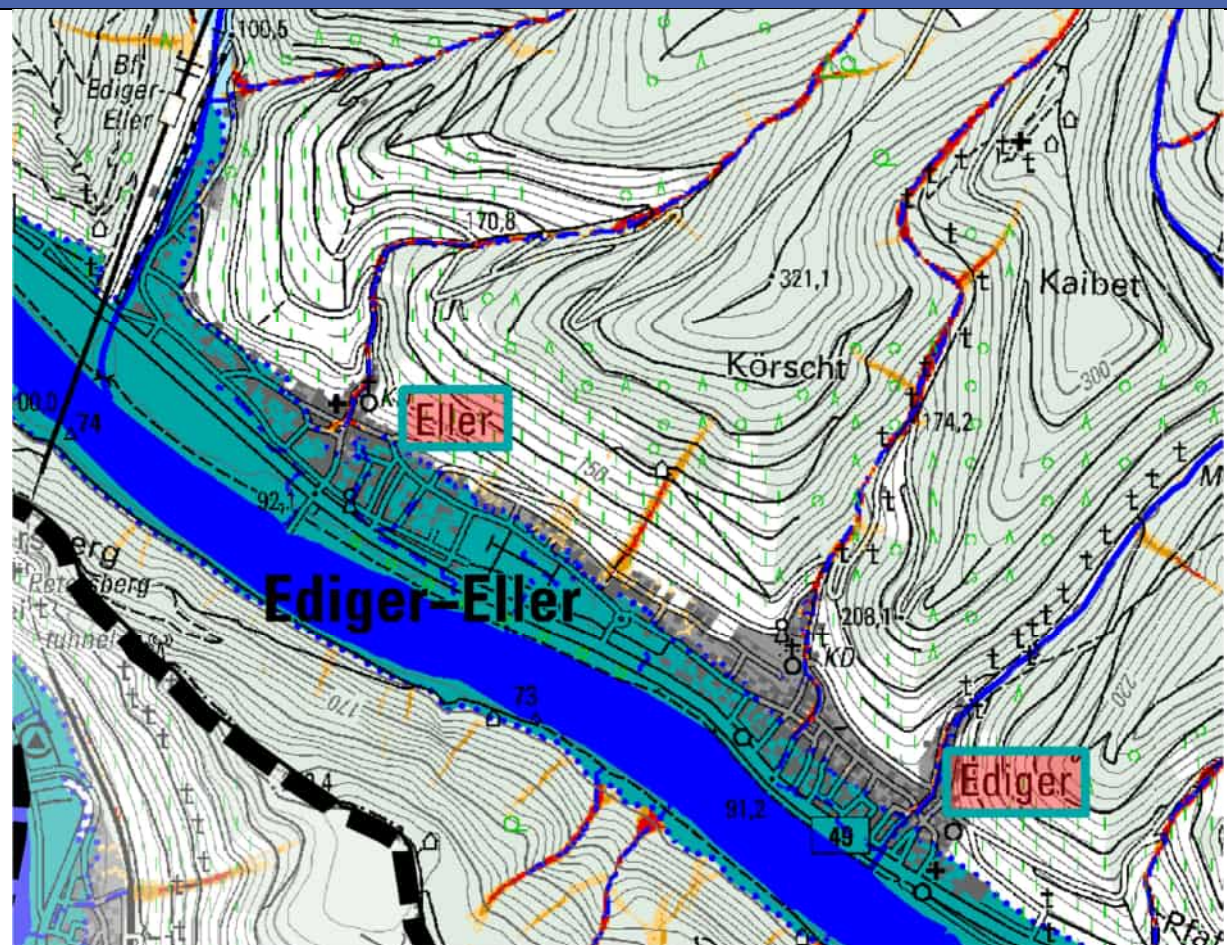
Nachrichtlich wird mitgeteilt, dass sich die Sonderbaufläche am Campingplatz in Ediger teilweise auf einer Altablagerung befindet.

Der Ferienpark wird als Sonderbaufläche nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt.





## Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen



### Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen

Entstehungsgebiet Sturzflut nach Starkregen

Ablflusskonzentration

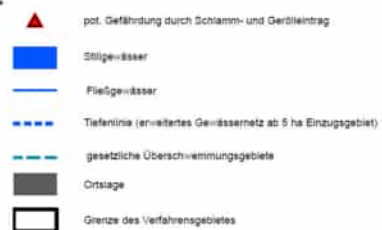


Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung der Ortslage durch Sturzflut nach Starkregen\*\*



\*\* bewertet wird nur die potenzielle Gefährdung von Siedlungsbereichen durch wild abfließendes Wasser und durch ausufernde Bäche / Gräben. Potenzielle Gefährdungen durch die hydraulische Überlastung der Kanalisation / Einrichtungen der Siedlungswasserwirtschaft sind nicht berücksichtigt.

Sonstige Angaben



Im Zusammenhang mit Starkregenereignissen sind in Ediger-Eller die aus nördlicher Richtung kommenden Gewässer III: Ordnung wie der Pehr, Eler und der Lehmerbach zu berücksichtigen.

### Bestand (Gewerbe, öffentliche Grünflächen, Sondergebiete etc.)

Bürgerhaus, St. Martinus Grundschule, St Martinus Kindergarten, Calmont Klettersteig Wohnmobilstellplatz

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Cochem-Zell werden u.a. folgende Denkmäler aufgelistet: Kath. Pfarrkirche St. Martin Kirchstraße (Denkmalzone),

Stadtmauer (Denkmalzone), Aussichtspavillon auf gegenüberliegender Moselseite von Ediger, Kapelle nördlich von Ediger an der K 19, Kreuzkapelle mit Kreuzweg nördlich des Ortes an der K 19, Pehrkapelle im Pehrtal weitab nördlich des Ortskerns

## Naturschutzfachliche Erstbewertung gutschker & dongus GmbH

### Wohnbaufläche

#### Beschreibung und Bewertung Bestand

Die Planfläche liegt südöstlich der Ortslage Ediger, in der Verlängerung Unterbachstraße. Eine unmittelbare Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur ist nur punktuell gegeben. Es handelt sich um eine mäßig steile bis steile Fläche.

Der Bereich wird derzeit weinbaulich genutzt, teilweise sind die Flächen brachgefallen und verbuscht. In den Brachen und verbuschten Flächen ist an vielen Stellen das Aufkommen von Goldruten auffallend.

Aufgrund der Strukturen im Gebiet ist ein Habitatpotenzial für Reptilien und teilweise für gehölzbrütende Vogelarten gegeben.

Das Plangebiet weist oberhalb des bestehenden Wirtschaftswegs aufgrund der Nutzung und der Hangneigung eine sehr hohe Erosionsgefährdung. Weitere besondere Funktionen für das Schutzgut Boden sind nicht bekannt.

Besondere Funktionen für Wasser sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Landschaftsbild ist geprägt von der Hanglage und von der Nutzung im Gebiet. Es ist Teil eines großflächig als Weinberg genutzten Bereichs am mittleren Hang. Die Großflächigkeit fällt insbesondere aus Richtung Nehren kommend auf. Der gesamte Hangbereich wird durch Taleinschnitte gegliedert, das Plangebiet ist unzerschnitten.

Am Nordrand des Plangebiets grenzt ein Ortswanderweg an. der Moselsteig verläuft oberhalb im Abstand von ca. 80 m (nordöstlich). Der Moselradweg verläuft ca. 80 m südwestlich. Insgesamt hat Ediger-Eller viel Erholungs- und Tourismus-Infrastruktur (z.B. Campingplatz, Wohnmobilstellplätze, Hotels, Restaurants, Kanuverleih) und hat daher eine hohe Erholungseignung.

Die Planfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Moselgebiet von Schweich bis Koblenz (07-LSG-71-2), weitere Schutzgebietskategorien sind nicht betroffen.

#### Bewertung der Planung

Bzgl. des Naturpotenzials Wasser ist die Planung an dieser Stelle grundsätzlich vertretbar.

Bzgl. der Naturpotenziale Boden, Klima sowie Arten und Biotope ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung besondere Berücksichtigung erforderlich, sie stehen der Planung aber nicht grundsätzlich entgegen.

Bzgl. des Naturpotenzials Landschaftsbild und Erholung ist die Planung aufgrund ihrer Lage etwas abseits der bestehenden Bebauung, ihrer Ausrichtung und Größe sowie ihrer Sichtbarkeit kritisch zu sehen.

### **Naturschutzfachliche Hinweise für die weitere Planung:**

Die derzeitige Nutzung von Teilflächen als Weinberg lässt auf eine starke Sonneneinstrahlung und damit verbunden auf eine hohe Temperatur im Gebiet schließen. Daher ist ein besonderes Augenmerk auf das Kleinklima im Plangebiet zu legen.

Aufgrund des Habitatpotenzials für Reptilien werden weitere Untersuchungen empfohlen.

### **Parkplatzfläche**

#### **Beschreibung und Bewertung Bestand**

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Ortslage von Ediger und verläuft parallel zur B 49, sie ist leicht nach Südwesten geneigt

Es wird derzeit weinbaulich genutzt, teilweise sind die Flächen brachgefallen und weisen einen hohen Neophytenanteil (v. a. Goldrute) auf.

Es ist ein Habitatpotenzial für Reptilien zu erwarten.

Die Planfläche liegt innerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiets der Mosel.

Besondere Funktionen für den Boden und das Klima sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Landschaftsbild ist geprägt von der Lage am Hangfuß, von der Nutzung im Gebiet und von der Lage unmittelbar an der B 49. Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße und der Ausrichtung parallel zu ihr weist die Planfläche selbst nur eine geringe Erholungseignung auf.

#### **Bewertung der Planung**

Bzgl. der Naturpotenziale Boden, Klima sowie Landschaftsbild und Erholung ist die Planung an dieser Stelle grundsätzlich vertretbar.

Bzgl. der Naturpotenziale Wasser sowie Arten und Biotope ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung besondere Berücksichtigung erforderlich, sie stehen der Planung aber nicht grundsätzlich entgegen.

### **Naturschutzfachliche Hinweise für die weitere Planung:**

Die Lage im Überschwemmungsgebiet ist besonders zu berücksichtigen.

Aufgrund des Habitatpotenzials für Reptilien werden weitere Untersuchungen empfohlen.

### **Gewerbefläche bei Brauheck**

#### **Beschreibung und Bewertung Bestand**

Das Plangebiet liegt südöstlich des Gewerbegebiets Braunheck der Stadt Cochem. Sie ist leicht in Richtung Südwesten und Nordosten geneigt. Eine ackerbauliche Nutzung überwiegt, wobei im Süden Ackerfutter bzw. Wildäcker zu finden sind, während im Norden eher Getreide angebaut wurde. Durch das Plangebiet führen Schotterwege. Im Westen des Plangebiets ist in einer Geländesenke ein kleines Feldgehölz vorhanden, weiterhin verläuft eine Eichenreihe entlang des begrenzenden Wegs im Osten. Im Westen, Süden und Südosten grenzen Laubwaldflächen an das Plangebiet an. Im Nordwesten grenzt unmittelbar das bestehende Gewerbegebiet an und im Nordosten verläuft die Ackernutzung bis zur K22.

Insgesamt ist im Plangebiet ein Habitatpotenzial für boden- und gehölzbrütende Vogelarten, für die Haselmaus und für Fledermäuse gegeben.

Im Bereich der Geländesenke im Westen sowie am südöstlichen Rand des Plangebiets ist eine hohe bis sehr hohe Erosionsgefährdung gegeben.

Die gehölzbestandene Geländesenke im Westen des Plangebiets hat eine wichtige Funktion für den Wasserabfluss im Gebiet. Sie führt im weiteren Verlauf zu einem Quellbach des Brochemer Baches.

Das Landschaftsbild ist geprägt von den relativ großen Ackerflächen, aber auch von der Lage unmittelbar am Gewerbegebiet und vom umgebenden Wald. In Richtung Süden ist der Ferienpark Möselhöhe teilweise sichtbar. Der Wanderweg Moselhöhenweg verläuft am nordwestlichen Rand des Plangebiets entlang. Die Erholungseignung ist als gering bis mittel zu bewerten.

Die Planfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Moselgebiet von Schweich bis Koblenz (07-LSG-71-2), weitere Schutzgebietskategorien sind nicht direkt betroffen. Jedoch grenzt das Vogelschutzgebiet Wälder zwischen Wittlich und Cochem (5908-401) im Südwesten und Südosten direkt an das Plangebiet an.

### **Bewertung der Planung**

Bzgl. des Naturpotenzials Klima ist die Planung an dieser Stelle vertretbar.

Bzgl. der Naturpotenziale Boden, Wasser sowie Arten und Biotope ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung besondere Berücksichtigung erforderlich, sie stehen der Planung aber nicht grundsätzlich entgegen.

Bzgl. des Naturpotenzials Landschaftsbild und Erholung ist die Planung aufgrund ihrer Lage anschließend an das bestehende Gewerbegebiet ebenfalls vertretbar.

### **Naturschutzfachliche Hinweise für die weitere Planung:**

Es werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung faunistische Untersuchungen empfohlen, da die vorhandenen Gehölzstrukturen Habitate insbesondere für Vögel, Haselmaus und Fledermäuse bieten und im Offenland typische Ackervögel wie Feldlerchen etc. zu erwarten sind.

Die Geländesenke im Westen des Plangebiets hat eine wichtige Funktion für den Wasserabfluss im Gebiet. Sie führt im weiteren Verlauf zu einem Quellbach des Brochemer Baches. Dieser Geländeabfluss ist bei der Beplanung des Gebiets zu berücksichtigen.

Ebenfalls zu berücksichtigen ist die Erosionsgefährdung im Gebiet.

Aufgrund Lage im Nahbereich eines Vogelschutzgebiets wird eine Natura2000-Verträglichkeitsvorprüfung erforderlich, bei der mögliche Wirkzusammenhänge zwischen der Planung und den Schutzziele des Gebietes zu berücksichtigen sind.

## Abwägung Fazit

Aufgrund der vorangegangenen Alternativenprüfung soll sich die Wohnbauentwicklung im Bereich Untermark, trotz Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde, vollziehen. Die Betrachtung der Alternativflächen unterstützt diese Entwicklungsrichtung, da bei Inanspruchnahme der sonstigen Flächen mit teils erheblich höheren Beeinträchtigungen zu rechnen wäre. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Belange Habitatpotenzial für Reptilien, die sehr hohe Erosionsgefährdung und das Landschaftsbild besonders zu berücksichtigen.

Die Parkplatzplanung ist der touristischen Ausrichtung der Ortsgemeinde geschuldet. Hier sind eventuell Lärmgutachten erforderlich. Daneben sind die Themen Lage im Überschwemmungsgebiet und Habitatpotenzials für Reptilien zu berücksichtigen.

Die gewerbliche Entwicklung grenzt unmittelbar an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Für die verbindliche Bauleitplanung sind folgende Punkte von Belang:

- faunistische Untersuchungen, da die vorhandenen Gehölzstrukturen Habitate insbesondere für Vögel, Haselmaus und Fledermäuse bieten und im Offenland typische Ackervögel wie Feldlerchen etc. zu erwarten sind,
- Geländesenke im Westen des Plangebiets hat eine wichtige Funktion für den Wasserabfluss,
- die Erosionsgefährdung im Gebiet,
- Natura2000-Verträglichkeitsvorprüfung erforderlich.

In diesem Zusammenhang wird vorsorglich auf die weinbauliche Nutzung der Baulücken und Innenraumentwicklungspotentialflächen hingewiesen.

Die Gemarkung Ediger-Eller liegt teilweise in der Tag-Schutzzone 2 des Lärmschutzbereichs für den militärischen Flugplatz Büchel befindet. Der Lärmschutzbereich wurde mit der „Landesverordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den militärischen Flugplatz Büchel vom 27. Juli 2016“ festgesetzt und ist seit 19.08.2016 gültig.

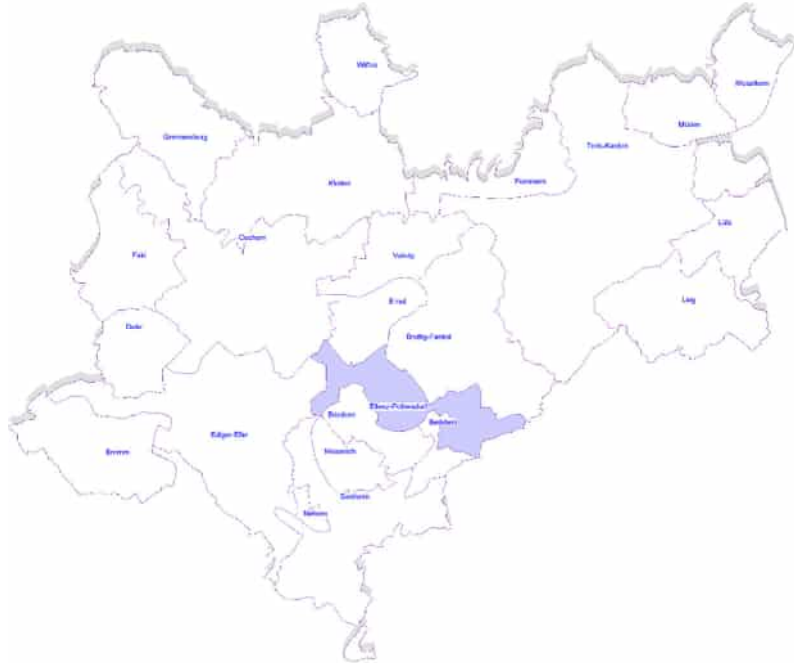
Bei einer Bebauung in einem Lärmschutzbereich sind die Bauverbote nach § 5 Fluglärmschutzgesetz zu berücksichtigen. Bei einer zulässigen Bebauung in einem Lärmschutzbereich sind die Schallschutzanforderungen nach § 3 der „Zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 2. FlugLSV)“ zu berücksichtigen.

## 9.8 Ortsgemeinde Ellenz-Poltersdorf



### Lage der Ortsgemeinde

Die Ortsgemeinde Ellenz-Poltersdorf liegt am westlichen Rand der Verbandsgemeinde Cochem, rechts- und linksseitig der Mosel. Das Gemeindegebiet wird durch den Flussverlauf der Mosel geteilt. Die Ortsgemeinde liegt teilweise im Bereich der Tallandschaft der großen Flüsse im Mittelgebirge und in der offenlandbetonten Mosaiklandschaft sowie im Landschaftsraum „Moseltal“ (LANIS 2020). Die Ortsgemeinde Ellenz-Poltersdorf ist über die Bundesstraße B49 an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.



### Geschichtlicher Überblick

Anhand von Flurnamen lässt sich eine erste Besiedlung von Ellenz-Poltersdorf in der keltischen Zeit erkennen. Später besiedelten Römer und Franken das Gebiet. Urkundlich wurde Ellenz erstmals um 1100 und Poltersdorf um 1178 erwähnt. Die Reichsvogtei Ellenz-Poltersdorf bestand bis ins frühe 14. Jahrhundert und wurde durch kaiserliche Vögte und ortsansässige Ritter verwaltet. Ab der zweiten Hälfte des 14. Jahrhunderts gehörte für vier Jahrhunderte Gericht und Gemeinde Ellenz-Poltersdorf zum kurtrierischen Amt Cochem. Die Kriegszüge Ende des 16. Jahrhunderts bis Anfang des 18. Jahrhunderts sorgten für einen allgemeinen Niedergang. 1815 gehörte Ellenz-Poltersdorf zu Preußen und bis 1945 zu der Rheinprovinz.

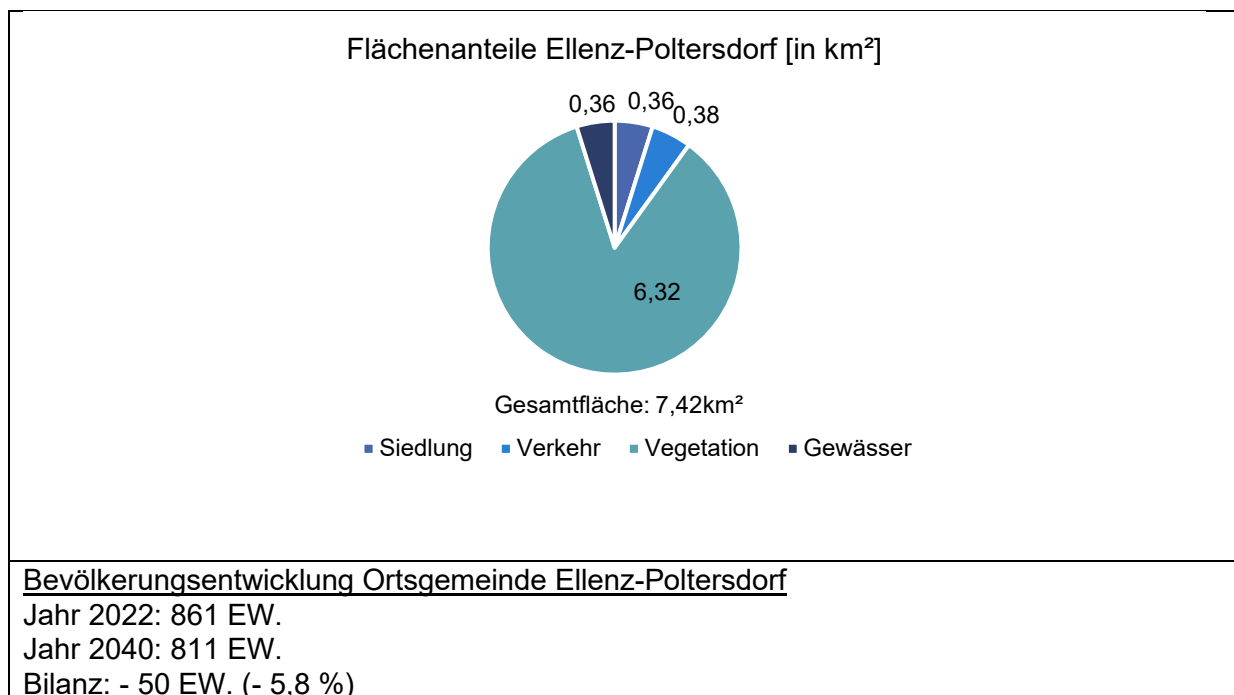


Tabelle 13: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Ellenz-Poltersdorf für das Jahr 2040

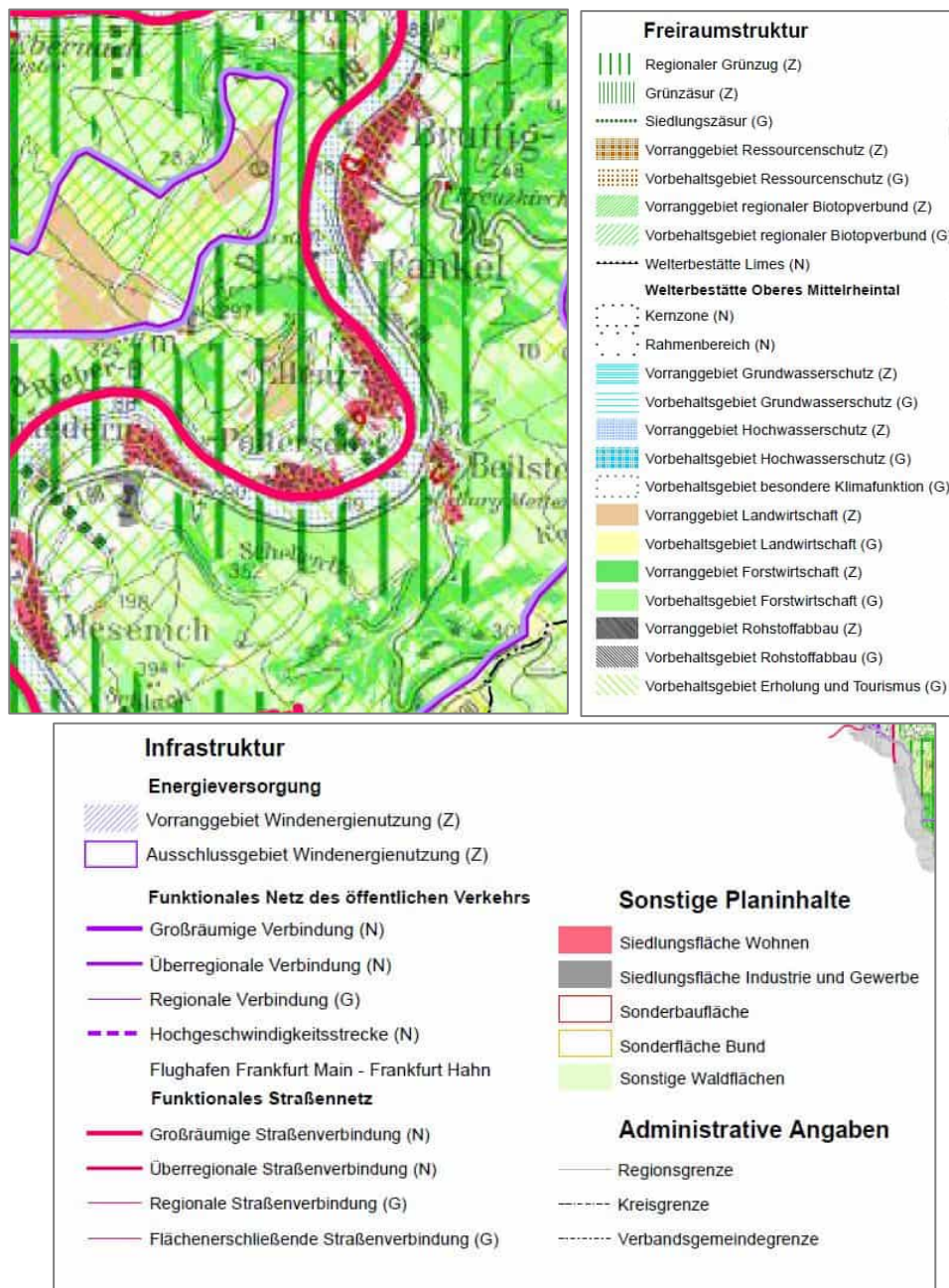
Wohnraumbedarf	
Bedarfswert	1,94 ha
Schwellenwert	
Außenpotenzial	1,83 ha
Innenpotenzial (10 % Anteil)	0,08 ha
Verfügbare Baulücken (10 % Anteil)	0,19 ha
Ergebnis Schwellenwert	-0,16 ha
Planung	0 ha
Gesamt	- 0,16 ha

Aus dem Rechenschema nach Z. 30 des RROP Mittelrhein-Westerwald ergibt sich, dass die Ortsgemeinde Ellenz-Poltersdorf für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2040 einen bisherigen Überschuss von 0,16 ha an Wohnbaufläche hat. Nach Abzug eines 10 %igen Anteils der vorhandenen Baulücken und des vorhandenen Innenpotentials ergibt sich somit ein rechnerisches Minus von 0,16 ha.

## Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald

Der Ortsgemeinde Ellenz-Poltersdorf kommt keine regionalplanerisch festgelegte zentralörtliche Funktion zu. Teile des Gemeindegebiets liegen innerhalb eines als Ziel festgelegten regionalen Grünzugs. Darüber hinaus liegt das Gemeindegebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung und Tourismus. In dem Gemeindegebiet sind Vorranggebiete für die Forstwirtschaft sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft als auch Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den regionalen Biotopverbund festgelegt. Zwischen den Ortsteilen Ellenz und Poltersdorf ist eine Siedlungszäsur als Grundsatz festgelegt. Die nachrichtlich im Regionalplan übernommene Bundesstraße B49 tangiert die Ortsgemeinde Ellenz-Poltersdorf als großräumige Straßenverbindung am linken Moselufer (siehe Abbildung 16).

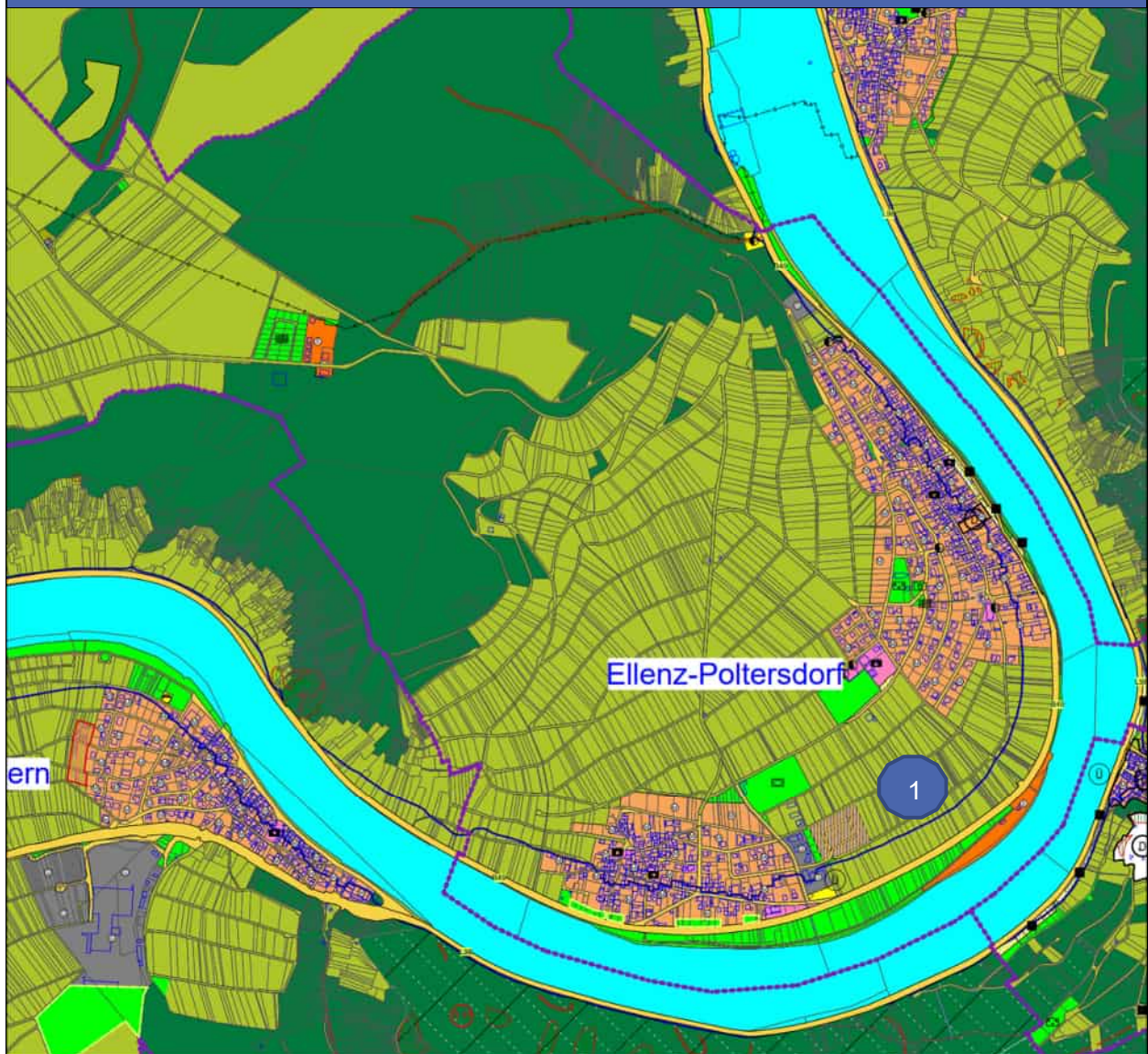
Abbildung 23: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Ellenz-Poltersdorf) mit Legende



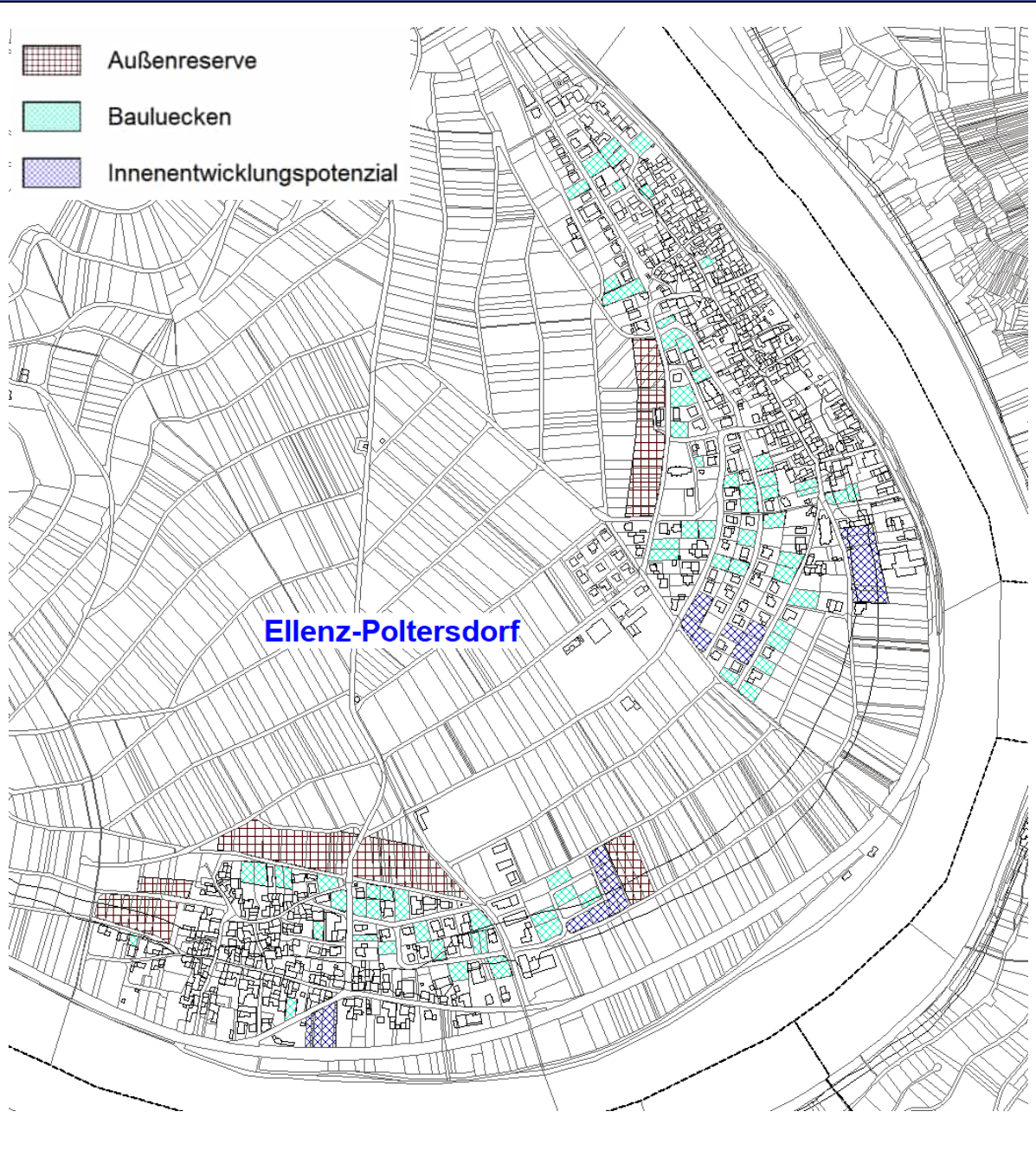


Die Darstellungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan führen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich zu keinen Zielkonflikten mit den Inhalten des regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald.

#### Flächennutzungsplanausschnitt 2040



1. Der Flächennutzungsplan wird an die Planung des rechtswirksamen Bebauungsplans „Auf dem Acker“ angepasst. Hier werden anstelle von gewerblichen Bauflächen Mischbauflächen und landwirtschaftliche Flächen dargestellt.



## Planung Wohnbauflächen



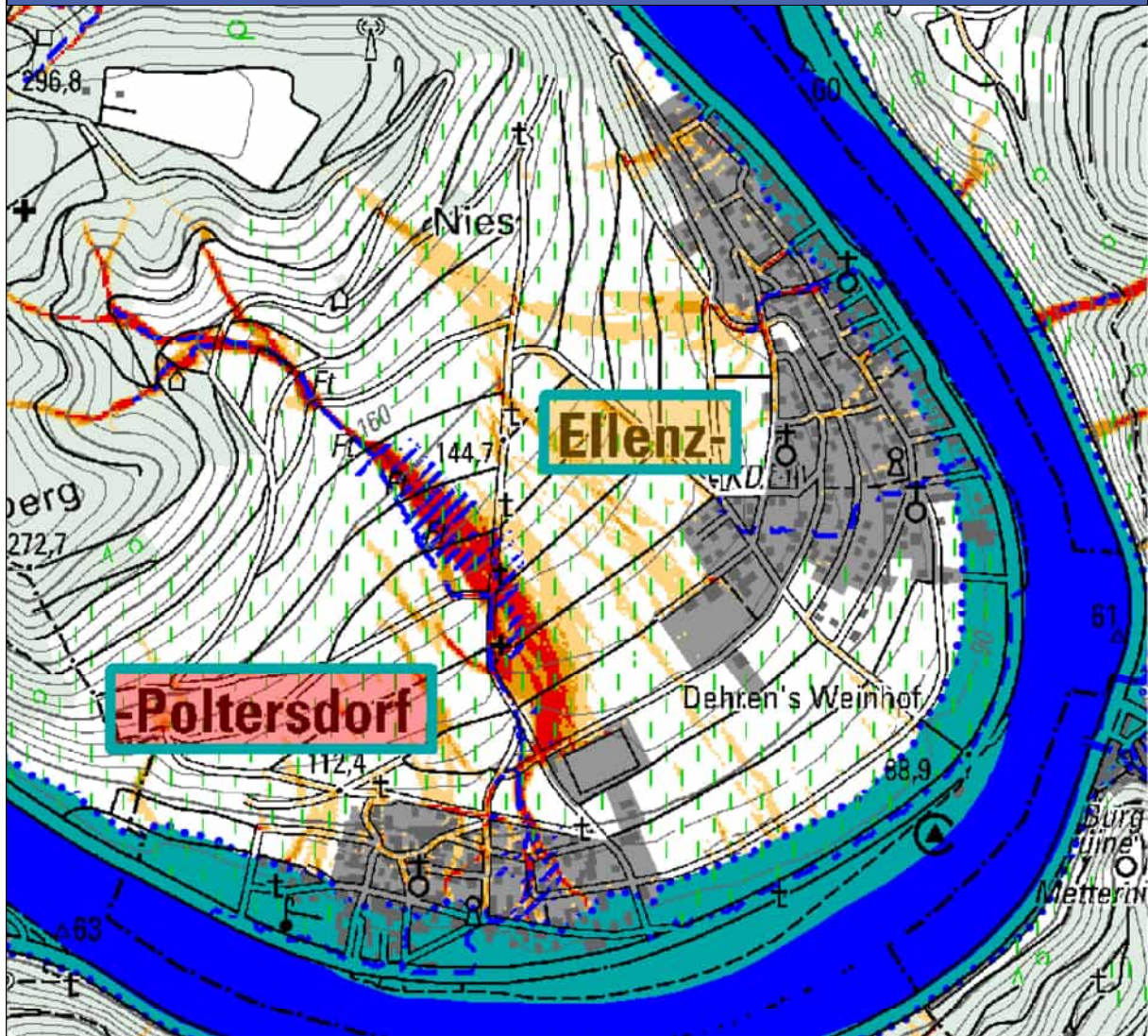
Der Bedarf an Wohnbauflächen soll durch die im Bebauungsplan „Auf dem Acker“ festgesetzten Grundstücke und durch verbindliche Bauleitplanung in den vorhandenen Potentialflächen mittelfristig gedeckt werden. Weitere dem Außenbereich zuzuordnende Bauflächen die in die Darstellung des Flächennutzungsplans aufgenommen werden sollen, sieht die Ortsgemeinde nicht vor.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurden schalltechnische Untersuchungen zur Ermittlung und Beurteilung der Gewerbe- und Verkehrsgeschmimmisionen im Änderungsbereich durchgeführt und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan vorgenommen.

Im angegebenen Planungsbereich sind der **Direktion Landesarchäologie** bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Die Generaldirektion wurde im Bebauungsplanaufstellungsverfahren beteiligt.

In der Ortslage Poltersdorf sollen Mischbauflächen im Überschwemmungsgebiet zugunsten von Grünflächen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans herausgenommen werden.

## Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen



### Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen

Entstehungsgebiet Sturzflut nach Starkregen

Abflusskonzentration

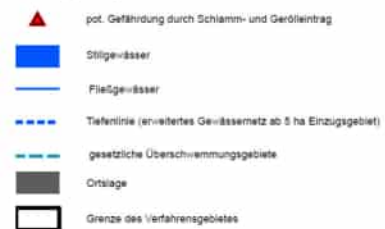


Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung der Ortslage durch Sturzflut nach Starkregen\*\*



\*\* bewertet wird nur die potenzielle Gefährdung von Siedlungsbereichen durch stark abfließendes Wasser und durch ausufernde Blöcke / Gräben. Potenzielle Gefährdungen durch die hydraulische Überlastung der Kanalisation / Einrichtungen der Siedlungsabwasserwirtschaft sind nicht berücksichtigt.

Sonstige Angaben



In Ellenz-Poltersdorf ist die Abflusskonzentration über den nördlich verlaufenden Wirtschaftsweg dringend zu prüfen und entsprechende Maßnahmen zur Außengebietsentwässerung vorzusehen.

### Bestand (Gewerbe, öffentliche Grünflächen, Sondergebiete etc.)

Gemeindehaus Ellenz Gemeindehaus Poltersdorf, Freibad, Sportplatz, Campingplatz

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Cochem-Zell werden u.a. folgende Denkmäler aufgelistet: Alte Kirche St. Martin, St. Sebastianusstraße, Kath. Kirche St. Martin Hauptstraße 1, Kath. Filialkirche St. Andreas Kirchstraße, Fährturn am Moselufer

### Naturschutzfachliche Erstbewertung gutschker & dongus GmbH

----

### Abwägung Fazit

Die Flächennutzungsplanänderungen in der Ortsgemeinde führen zu einer geringfügigen Überschreitung der Flächenpotentiale. In der Gesamtbetrachtung stimmt die Entwicklung der Ortsgemeinde mit den Zielen der Raumordnung überein. Die Neudarstellungen werden an rechtswirksamen Bebauungsplan angepasst.

Die sonstigen Potentiale liegen teilweise im Überschwemmungsgebiet der Mosel oder befinden sich auf weinbaulich genutzten Flächen. Bei einer Bebauung dieser Fläche sind die Belange des Hochwasserschutzes und des Bodenschutzes beachtlich.

## 9.9 Ortsgemeinde Ernst



### Lage der Ortsgemeinde

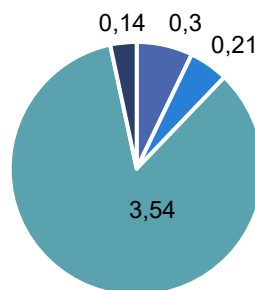
Die Ortsgemeinde Ernst liegt zentral in dem Verbandsgemeindegebiet Cochem, in einer Moselschleife, die das Gemeindegebiet östlich begrenzt. Die Ortsgemeinde liegt im Bereich der Tallandschaft der großen Flüsse im Mittelgebirge und im Landschaftsraum „Moselta“ (LANIS 2020). Die Ortsgemeinde Ernst ist über die Bundesstraße B49 an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.



### Geschichtlicher Überblick

Ernst wurde in dem Jahr 777/778 erstmalig erwähnt. Niederernst bildet gegenüber Oberernst den älteren Dorfteil, die immer eine Gemeinde bildeten. Im Jahr 1545 gibt es bereits eine Gemeindeordnung. Während des Mittelalters war die heutige Weingartenstraße die Hauptstraße. Im Jahr 1750 ist Niederernst scheinbar größer als Oberernst und man baut ein neues Rathaus in Niederernst. 1815 gehörte Ernst zu Preußen und bis 1945 zu der Rheinprovinz. Mitte des 19. Jahrhunderts wurde die Moselstraße erbaut, an der später Häuser im Hochwassergebiet entstehen. Während der Entwicklung der Gemeinde, kam dem Weinanbau große Bedeutung zu.

Flächenanteile Ernst [in km<sup>2</sup>]



Gesamtfläche: 4,19km<sup>2</sup>

■ Siedlung ■ Verkehr ■ Vegetation ■ Gewässer

### Bevölkerungsentwicklung Ortsgemeinde Ernst

Jahr 2022: 561 EW.

Jahr 2040: 529 EW.

Bilanz: - 33 EW. (- 5,8 %)

Tabelle 14: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Ernst für das Jahr 2040

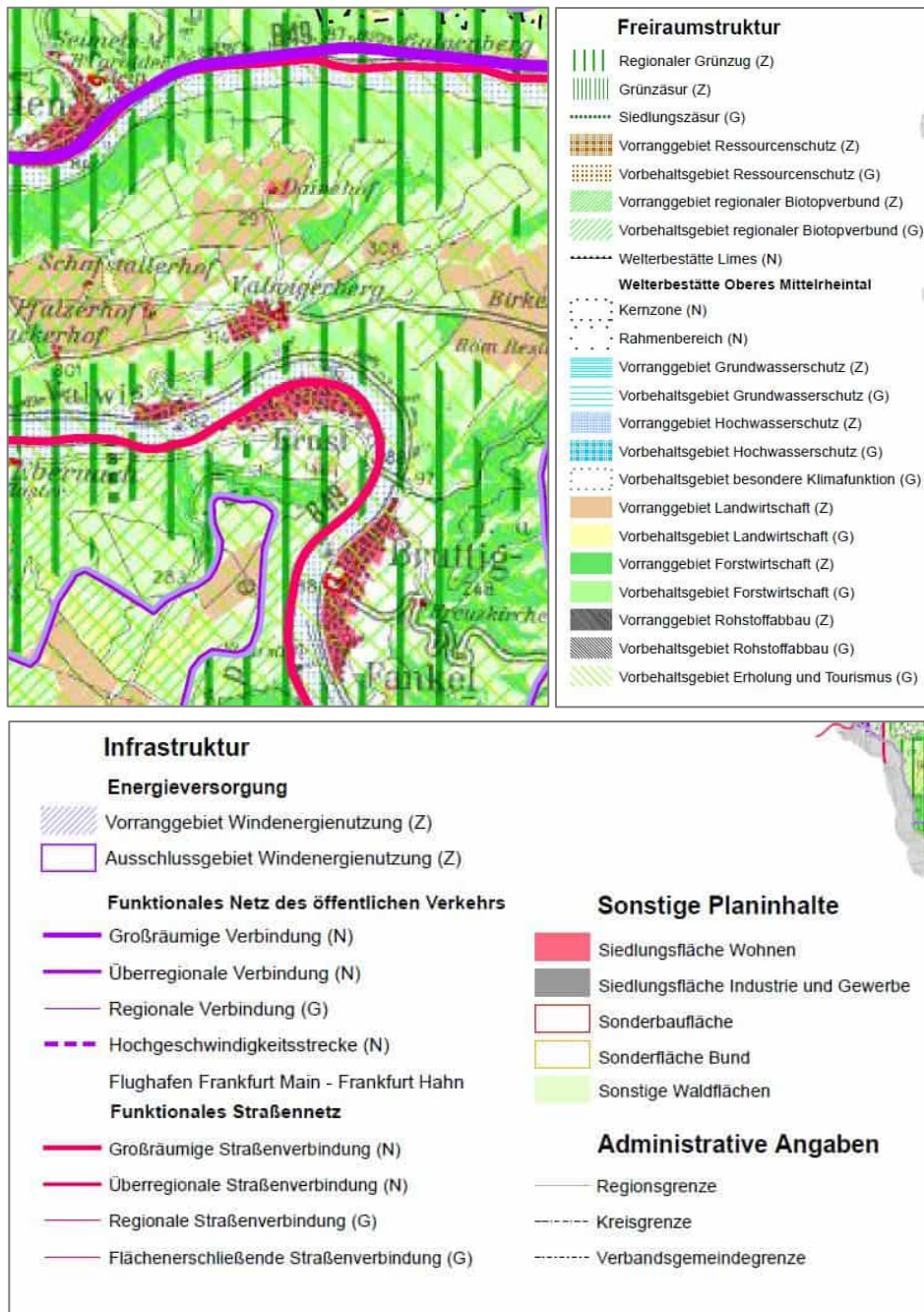
Wohnraumbedarf	
Bedarfswert	1,30 ha
Schwellenwert	
Außenpotenzial	0,77 ha
Innenpotenzial	0,02 ha
Verfügbare Baulücken	0,15 ha
Ergebnis Schwellenwert	+ 0,36 ha
Planung	0 ha
Gesamt	+ 0,36 ha

Aus dem Rechenschema nach Z. 30 des RROP Mittelrhein-Westerwald ergibt sich, dass die Ortsgemeinde Ernst für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2040 ein Defizit von 0,36 ha an Wohnbaufläche hat. Nach Abzug eines 10 %igen Anteils der vorhandenen Baulücken und des vorhandenen Innenpotentials ergibt sich somit ein rechnerisches Plus von 0,36 ha.

### Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald

Der Ortsgemeinde Ernst kommt keine regionalplanerisch festgelegte zentralörtliche Funktion zu. Das Gemeindegebiet liegt teilweise innerhalb eines als Ziel festgelegten regionalen Grünzugs. Darüber hinaus liegt das Gemeindegebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung und Tourismus. Innerhalb des Gemeindegebiets sind Vorranggebiete für die Forstwirtschaft sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft als auch Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den regionalen Biotopverbund festgelegt. Westlich des Siedlungsbereichs ist eine Siedlungszäsur als Grundsatz festgelegt. Die nachrichtlich im Regionalplan übernommene Bundesstraße B49 tangiert die Ortsgemeinde Ernst als großräumige Straßenverbindung am linken Moselufer (siehe Abbildung 16).

Abbildung 24: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Ernst) mit Legende



Die Darstellungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan führen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich zu keinen Zielkonflikten mit den Inhalten des regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald.

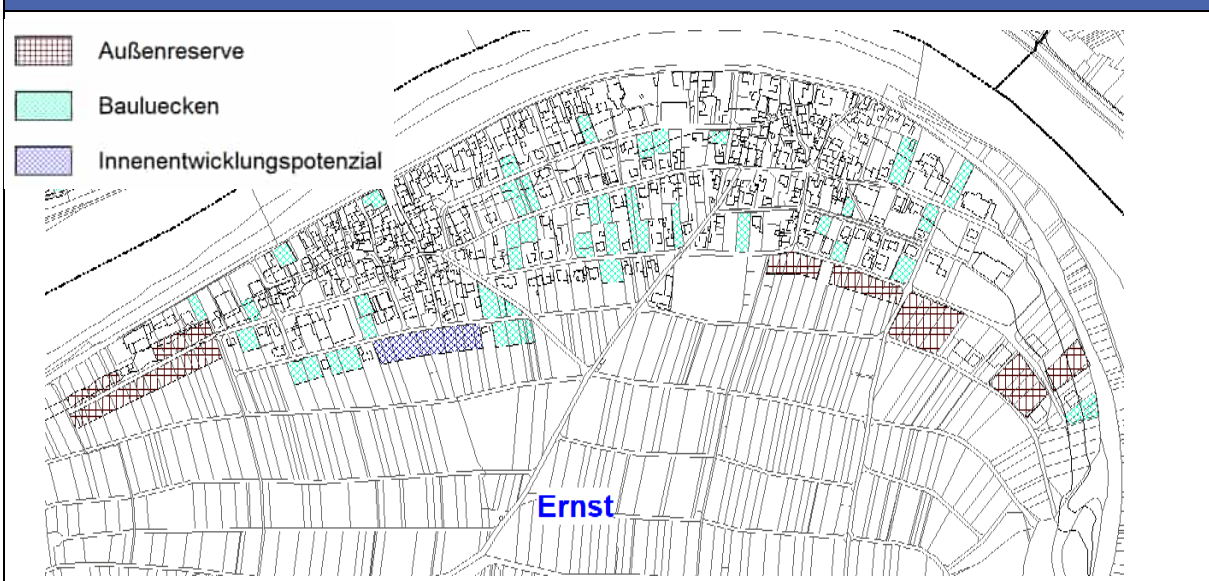


## Flächennutzungsplanausschnitt 2040



Die wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinde soll in den vorhandenen Potentialen erfolgen. Hierzu kann auf eine Siedlungsentwicklungsstudie von der Ortsgemeinde zurückgegriffen werden. Die gekennzeichnete Fläche wird von Mischbaufläche in Grünfläche dargestellt, da sie im Überschwemmungsgebiet der Mosel liegt und deshalb nur bedingt für eine bauliche Entwicklung umsetzbar ist.

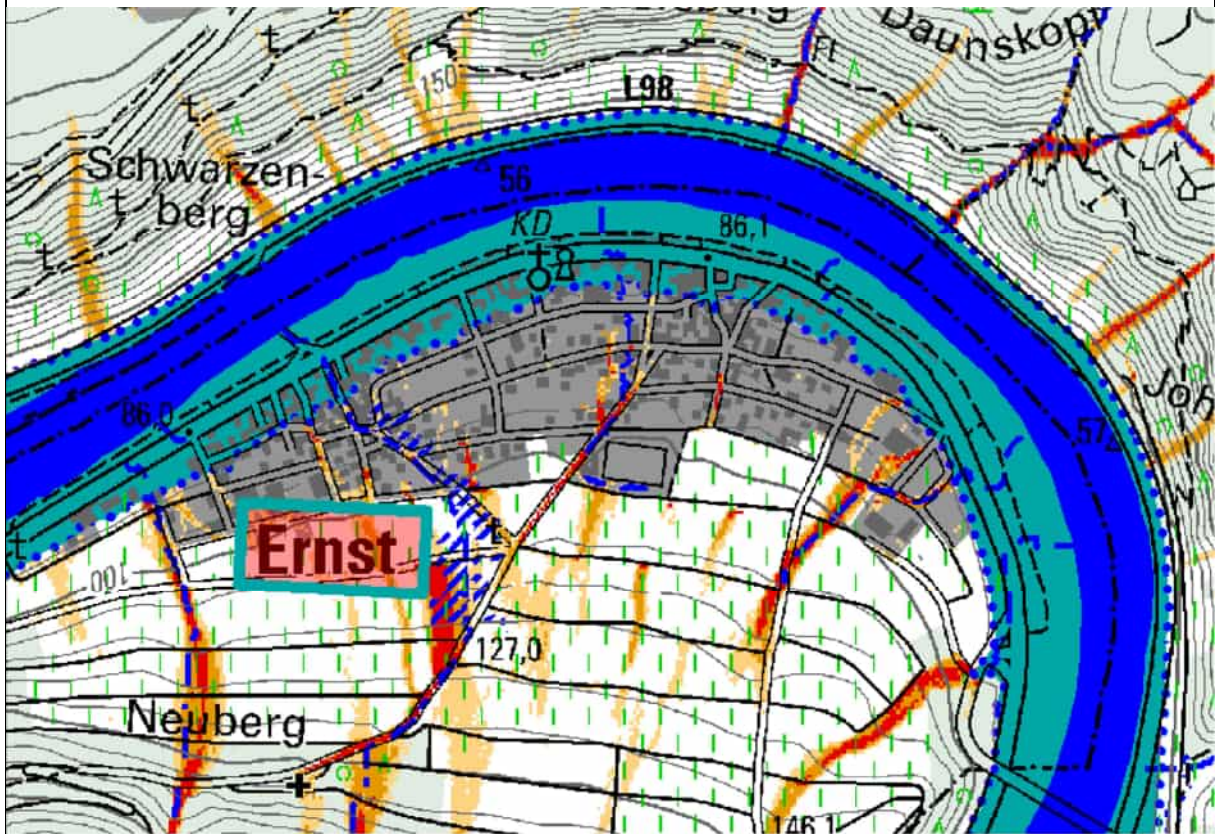
## Raum + Monitor (Stand Juli 2021)



## Planung Wohnbauflächen

---

## Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen



### Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen

#### Entstehungsgebiet Sturzflut nach Starkregen

#### Abflusskonzentration

- sehr hoch
- hoch
- mäßig
- gering

#### Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung der Ortslage durch Sturzflut nach Starkregen\*\*

- hoch
- mäßig
- gering

\*\* bewertet wird nur die potenzielle Gefährdung von Siedlungsbereichen durch wild abfließendes Wasser und durch ausufernde Räche / Gräben. Potenzielle Gefährdungen durch die hydraulische Überlastung der Kanalisation / Einrichtungen der Siedlungswasserwirtschaft sind nicht berücksichtigt.

#### Sonstige Angaben

- pot. Gefährdung durch Schlamm- und Geröllintrag
- Stillewässer
- Fließgewässer
- Tiefenlinie (erweitertes Gewässernetz ab 5 ha Einzugsgebiet)
- gesetzliche Überschwemmungsgebiete
- Ortslage
- Grenze des Verfahrungsgebietes

In Ernst sollten die Abflusskonzentrationen aus südlicher Richtung näher untersucht werden.

### Bestand (Gewerbe, öffentliche Grünflächen, Sondergebiete etc.)

Bürgerhaus, Moselland Museum, Sportplatz, Tourismusinfo

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Cochem-Zell werden u.a. folgende Denkmäler aufgelistet: Kath. Kirche St. Salvator Moselstraße 48, Kreuzkapelle südlich des Ortes am Neuberg

### Naturschutzfachliche Erstbewertung gutschker & dongus GmbH

----

### Abwägung Fazit

Die Flächennutzungsplanänderungen in der Ortsgemeinde führen zu einer Bereinigung der Flächenpotentiale in einer Größenordnung von 0,36 ha und stimmen somit mit den Zielen der Raumordnung überein. Die geplante wohnbauliche Entwicklung auf den bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen ist unter Beachtung der Anregungen der VG-Werke zu konkretisieren.

Die sonstigen Potentiale liegen teilweise im Überschwemmungsgebiet der Mosel oder befinden sich auf weinbaulich genutzten Flächen. Bei einer Bebauung dieser Fläche sind die Belange des Hochwasserschutzes und des Bodenschutzes beachtlich.



Tabelle 15: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Faid für das Jahr 2040

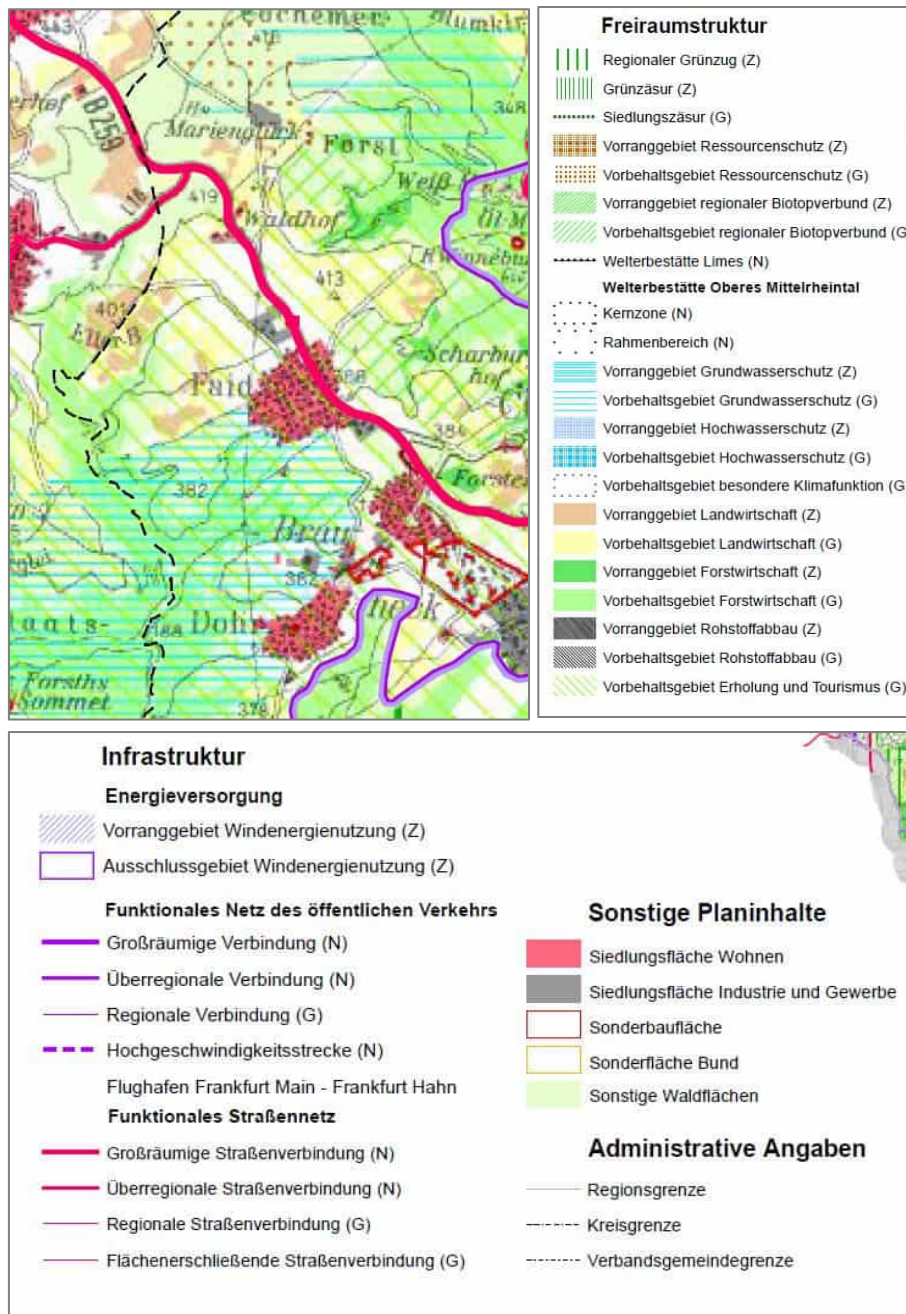
Wohnraumbedarf	
Bedarfswert	2,52 ha
Schwellenwert	
Außenpotenzial	0 ha
Innenpotenzial (10 % Anteil)	0,15 ha
Verfügbare Baulücken (10 % Anteil)	0,18 ha
Ergebnis Schwellenwert	+ 2,19 ha
Planung	- 3,51 ha
Gesamt	- 1,32 ha

Aus dem Rechenschema nach Z. 30 des RROP Mittelrhein-Westerwald ergibt sich, dass die Ortsgemeinde Faid für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2040 einen Überhang von 1,33 ha an Wohnbaufläche hat. Nach Abzug eines 10 %igen Anteils der vorhandenen Baulücken und des vorhandenen Innenpotentials sowie der dargestellten Planungen ergibt sich somit ein rechnerisches Minus von 1,32 ha.

#### Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald

Der Ortsgemeinde Faid kommt keine regionalplanerisch festgelegte zentralörtliche Funktion zu. Das Gemeindegebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung und Tourismus. Südwestlich des Siedlungsbereichs ist ein Vorranggebiet für den Grundwasserschutz sowie ein Vorbehaltsgebiet für die Forstwirtschaft festgelegt. Im Westen des Gemeindegebiets liegen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft. Die nachrichtlich im Regionalplan übernommene Bundesstraße B259 durchläuft die Ortsgemeinde Faid als großräumige Straßenverbindung am linken Moselufer (siehe Abbildung 16).

Abbildung 25: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Faid) mit Legende

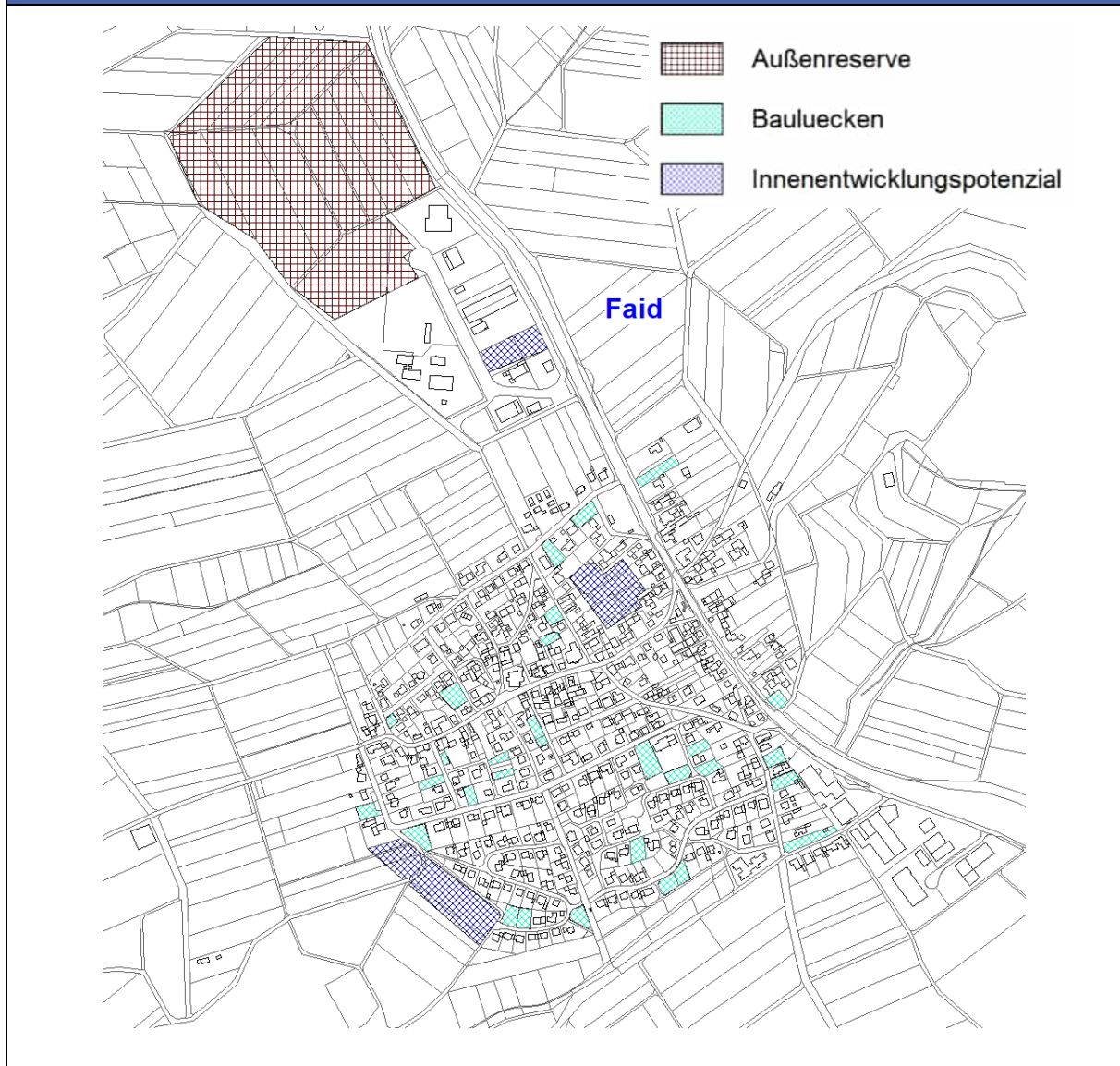


Die Darstellungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan führen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich zu keinen Zielkonflikten mit den Inhalten des regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald. Die Potentialflächen im Neubaugebiet „Travels“ wurden im Rahmen einer Siedlungsentwicklungsstudie ermittelt. Die Nachfrageseite wird seitens der Ortsgemeinde positiv bewertet, so dass, wie auch in der OG Dohr, davon ausgegangen werden kann, dass dieses derzeit noch berechnete Potential kurzfristig aufgebraucht wird.

## Flächennutzungsplanausschnitt 2040

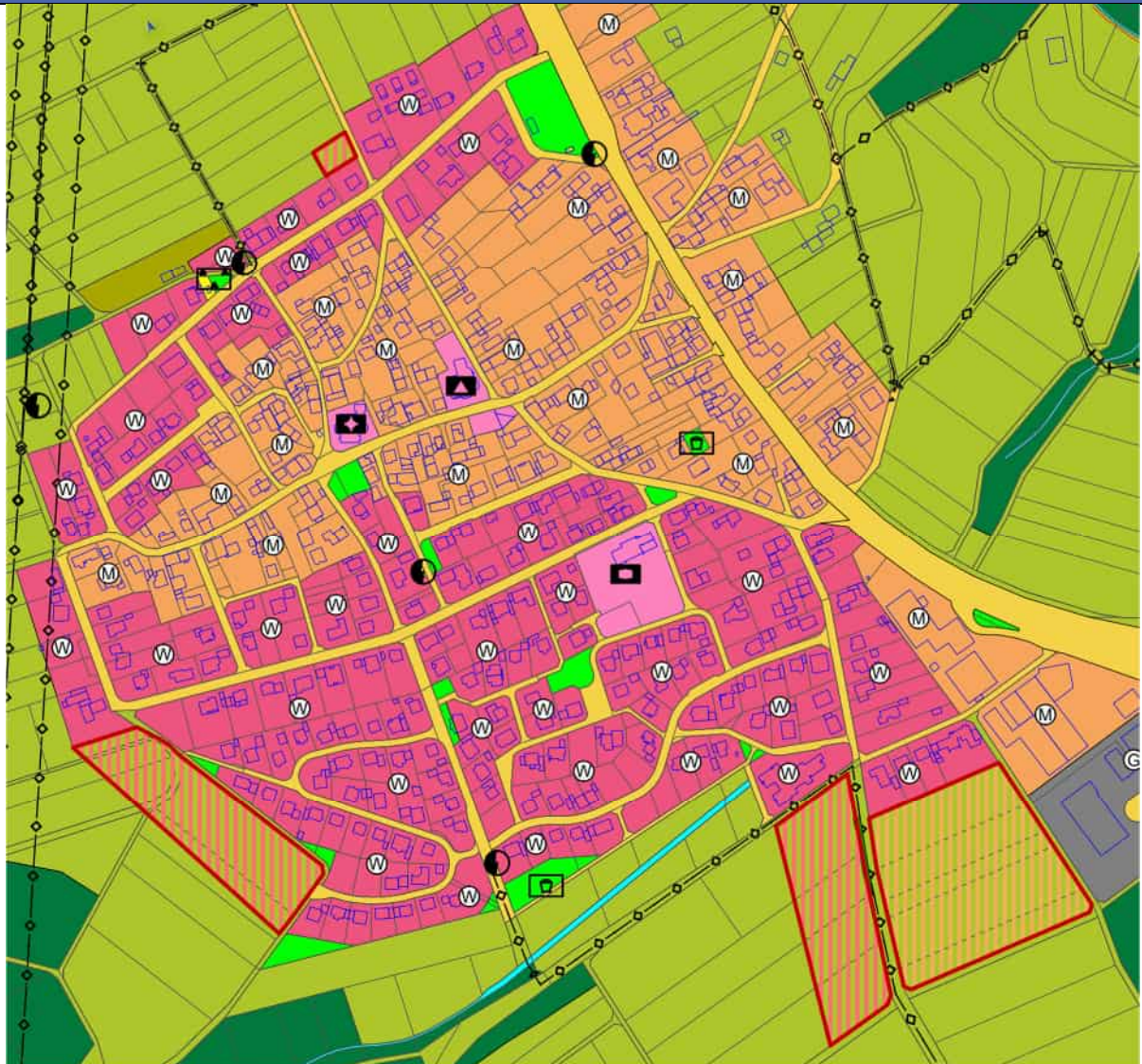


Die wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinde soll zunächst im geplanten Bereich „Travels“ (1) erfolgen. Daneben werden unmittelbar an das südöstliche Gewerbegebiet weitere Mischbauflächen und Wohnbauflächen (2) dargestellt. Die Mischbauflächen wurden von nicht störenden Betrieben bereits größtenteils nachgefragt. Die westlich angrenzende Potentialfläche ist für die langfristige Wohnbauentwicklung angedacht. Damit überschreitet die Gemeinde den Schwellenwert um ca. 1,53 ha. Die Verbandsgemeinde sieht hier allerdings ein entsprechendes Entwicklungspotentials und gewichtet die Nachfragesituation für den Bereich Travels, so dass die Neudarstellungen in der Gesamtbetrachtung der Verbandsgemeinde in der Ortsgemeinde Faid zu vertreten sind.





## Planung Wohnbauflächen





Derzeit wird auf der Grundlage dieser Siedlungsentwicklungsstudie gemeinsam das Neubaugebiet „Travels“ entwickelt (seinerzeit Potenzialfläche 1 „Verlängerung der Talstraße“).

Die **Amprion GmbH**, Dortmund weist darauf hin, dass gemäß der der räumliche Geltungsbereich innerhalb der Zone II liegt. Dies gilt es zu beachten.

Für die neu angedachten Erweiterungen (Mischbauflächen/Wohnbauflächen) in Verlängerung des Gewerbegebietes (hinter den Kreiswerken) ist eine Vorflut zur Ableitung des Niederschlagswassers vorhanden. Erst in einer detaillierter Entwässerungsplanungen (auch hinsichtlich der Hydraulik) ist nachzuweisen, dass das gesamte Abwasser schadlos abgeleitet werden kann.

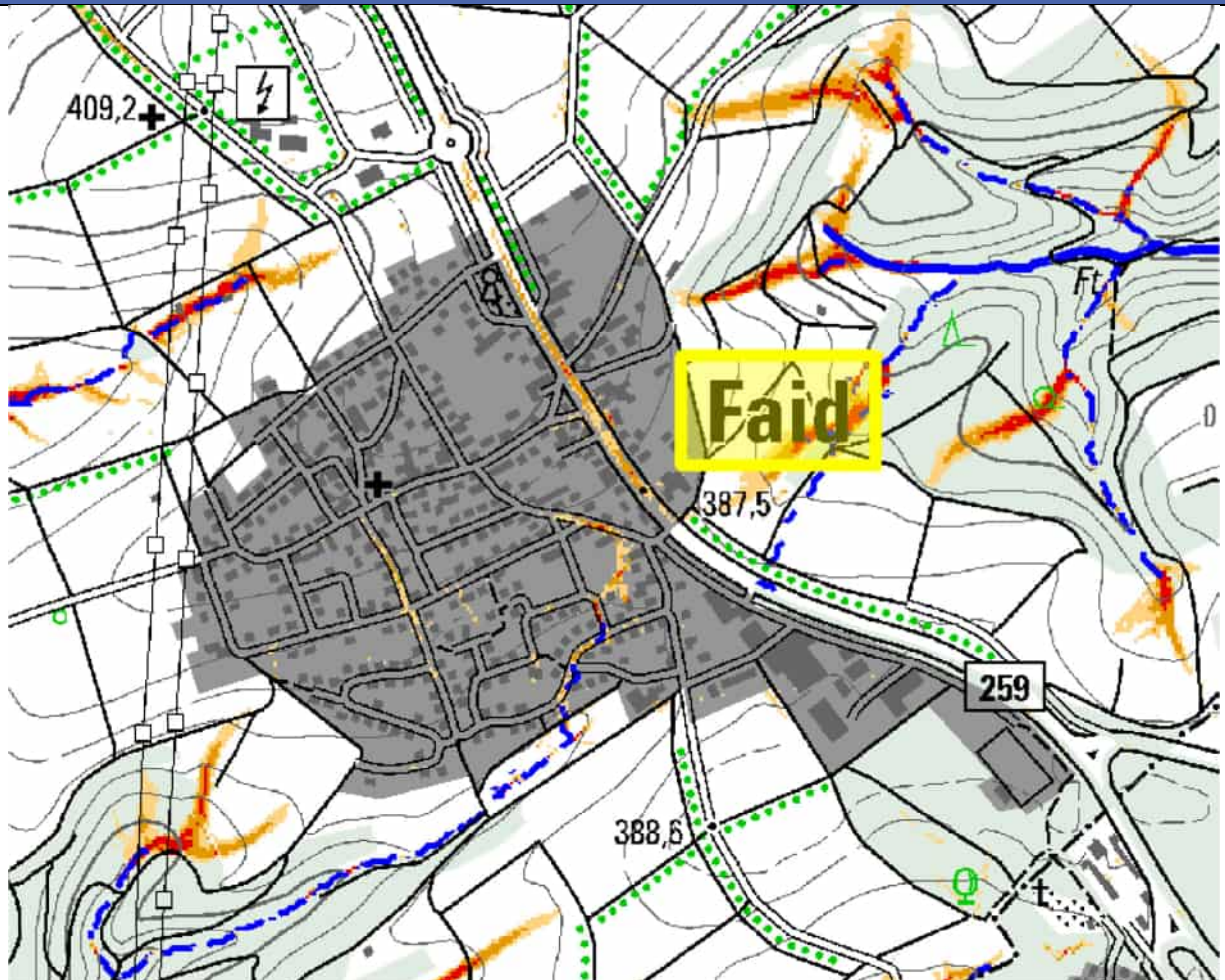
Darüber hinaus sieht die Planung eine einzelne Siedlungsfläche (in Richtung Büchel) vor (siehe Kreisdarstellung). Diese kann voraussichtlich hinsichtlich der Schmutzwasserableitung nicht im Freispiegel entwässert werden.

Die geplante Mischbaufläche wird von einem Vorranggebiet Grundwasserschutz Ziel Z 65 überlagert. In diesen Gebieten darf das Wasserdargebot weder quantitativ noch qualitativ durch konkurrierende Nutzungen gefährdet werden. Hier ist ein möglicher Zielkonflikt zu beachten und weiter mit den Fachbehörden abzustimmen. Ggf. ist ein ZAV gemäß § 10 Abs. 6 LPIG erforderlich. Darüber hinaus ist der angrenzende Waldbereich im Südosten beachtlich.

Die Belange der Landwirtschaft sind bei der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Hier wird insbesondere auf die Erhaltung des landwirtschaftlichen Wegenetzes hingewiesen. Der Bebauungsplan sieht die Anbindung der im Umfeld gelegenen Wirtschaftswege vor.

In den angegebenen Planungsbereichen sind der Direktion Landesarchäologie bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Der Sachverhalt wird im Rahmen der Detailplanungen (Bebauungsplanverfahren etc.) genauer überprüft.

### Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen



#### Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen

Entstehungsgebiet Sturzflut nach Starkregen

Abflusskonzentration

- sehr hoch
- hoch
- mäßig
- gering

Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung der Ortslage durch Sturzflut nach Starkregen\*\*

- hoch
- mäßig
- gering

\*\* bewertet wird nur die potenzielle Gefährdung von Siedlungsbereichen durch wild abfließendes Wasser und durch ausufernde Bäche / Gräben. Potenzielle Gefährdungen durch die hydraulische Überlastung der Kanalisation / Einrichtungen der Siedlungswasserwirtschaft sind nicht berücksichtigt.

Sonstige Angaben

- pot. Gefährdung durch Schläm- und Geröllbeitrag
- Stillgewässer
- Fließgewässer
- Tiefenlinie (erweitertes Gewässernetz ab 5 ha Einzugsgebiet)
- gesetzliche Überschwemmungsgebiete
- Ortslage
- Grenze des Verfahrensgebietes

Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Wohnbaufläche im südlichen Teil der Ortsgemeinde Faïd sollte auch die Aussengebieteentwässerung betrachtet werden.

## Bestand (Gewerbe, öffentliche Grünflächen, Sondergebiete etc.)

Gemeindehaus Faid, Kindergarten Faid, Kreiswasserwerke Sportplatz

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Cochem-Zell werden u.a. folgende Denkmäler aufgelistet: Kath. Pfarrkirche St. Stephan Dorfstraße 38

## Naturschutzfachliche Erstbewertung gutschker & dongus GmbH

### Südliche Fläche:

#### Beschreibung und Bewertung Bestand

Die Fläche grenzt südlich an die bestehende Wohn- und Mischbebauung von Faid an, während sie westlich an das bestehende Gewerbegebiet angrenzt.

Die Neigung der Planfläche ist mittel und sie fällt nach Norden hin ab.

Es handelt sich um Acker mit angrenzenden Gehölzstrukturen, ein lückige Hecken- und Saumstreifen aus standortheimischen Gehölzen verläuft in Nord-Süd-Richtung mittig durch das Gebiet. Die südliche Begrenzung der Planfläche ist durch Baum- und Strauchhecken gegeben.

Im Bereich der Gehölzstrukturen ist ein Habitatpotenzial insbesondere für gehölzbrütende Vögel zu erwarten, auf den Ackerflächen ist ein Potenzial für Offenlandbrüter zu erwarten.

Besondere Funktionen für Boden oder Wasser sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Landschaftsbild ist geprägt von der Ortsrandlage. Aufgrund des Reliefs ist vom südlichen Rand der Planfläche ein relativ weiter Blick über die Ortslage von Faid und die umgebende typische Mittelgebirgslandschaft mit einem Wechsel von Wald und Offenland gegeben. Eine Wellenbank bietet hier eine Rast mit diesem Blick. Wander- oder Radwege sind im Nahbereich nicht zu finden.

Die Planfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets *Moselgebiet von Schweich bis Koblenz* (07-LSG-71-2), weitere Schutzgebietskategorien sind nicht betroffen.

Besondere Funktionen für Boden, Klima oder Wasser sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### Bewertung der Planung

Bzgl. der Naturpotenziale Boden, Klima und Wasser ist die Planung an dieser Stelle vertretbar.

Bzgl. die Naturpotenziale Arten und Biotop sowie Landschaftsbild und Erholung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung besondere Berücksichtigung erforderlich, sie stehen der Planung aber nicht grundsätzlich entgegen.

#### Naturschutzfachliche Hinweise für die weitere Planung:

Aufgrund der Größe der Ackerflächen und der vorhandenen Gehölzstrukturen wird die Untersuchung der Avifauna, insbesondere der Offenlandarten wie Feldlerche und gehölzbrütender Arten empfohlen

### **Nördliche Fläche:**

#### **Beschreibung und Bewertung Bestand**

Es handelt sich um eine Ackerfläche, die zwischen einem Hausgarten und einem Gartengrundstück liegt. Das südlich und östlich liegende Umfeld ist geprägt von Wohnbebauung und Ferienhausnutzung.

Die Planfläche ist weitgehend eben.

Besondere Funktionen für Boden, Klima oder Wasser sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die Planfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets *Moselgebiet von Schweich bis Koblenz* (07-LSG-71-2), weitere Schutzgebietskategorien sind nicht betroffen.

#### **Bewertung der Planung**

Bzgl. der Naturpotenziale Boden, Klima, Wasser, Arten und Biotop sowie Landschaftsbild und Erholung ist die Planung an dieser Stelle grundsätzlich vertretbar.

### **Abwägung Fazit**

Die Flächennutzungsplanänderungen in der Ortsgemeinde Faid führen zu einem Überhang in einer Größenordnung von 1,32 ha. Aufgrund der Nachfragesituation und der Gesamtbetrachtung der Schwellenwerte sieht die Verbandsgemeinde hier die Möglichkeit einer Gewichtung der Ortsgemeinde. Hier soll die wohnbauliche Entwicklung mittel- und langfristig ermöglicht werden.

Die in der naturschutzfachlichen Erstbewertung empfohlenen Untersuchungen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abzuarbeiten.

Die Gemarkung Faid befindet sich teilweise in der Tag-Schutzzone 2 des Lärmschutzbereichs für den militärischen Flugplatz Büchel. Der Lärmschutzbereich wurde mit der „Landesverordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den militärischen Flugplatz Büchel vom 27. Juli 2016“ festgesetzt und ist seit 19.08.2016 gültig.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche für Wohnbebauung befindet sich jedoch außerhalb des Lärmschutzbereichs.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass bei einer Bebauung in einem Lärmschutzbereich die Bauverbote nach § 5 Fluglärmschutzgesetz zu berücksichtigen sind. Bei einer zulässigen Bebauung in einem Lärmschutzbereich sind die Schallschutzanforderungen nach § 3 der „Zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 2. FlugLSV)“ zu berücksichtigen.

## 9.11 Ortsgemeinde Greimersburg



### Lage der Ortsgemeinde

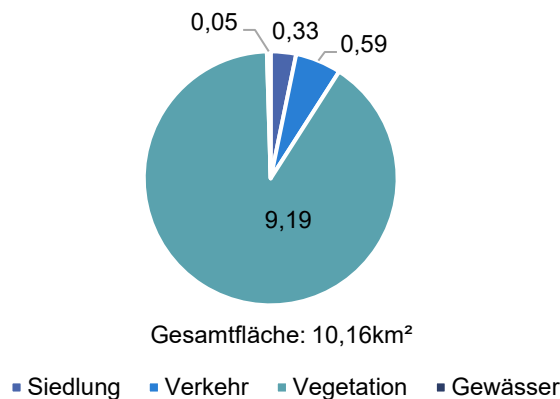
Die Ortsgemeinde Greimersburg liegt am nordwestlichen Rand der Verbandsgemeinde Cochem, auf einem Höhenplateau ca. 350 Höhenmeter oberhalb der Mosel. Die Ortsgemeinde liegt innerhalb der waldbetonten Mosaiklandschaft (LANIS 2020). Die Ortsgemeinde Greimersburg ist über die Kreisstraße K17 an das örtliche Straßenverkehrsnetz angebunden in direkter Nähe zur Landesstraße L98.



### Geschichtlicher Überblick

Urkundlich wurde Greimersburg erstmalig 1446 erwähnt. Bis zum Ende des 18. Jahrhunderts zu Kurtrier. Ende des 18. Jahrhunderts gehörte Greimersburg, aufgrund der Annektierung des linken Rheinuferes durch französische Revolutionstruppen, zum Kanton Cochem. 1815 gehörte Greimersburg zu Preußen und bis 1945 zu der Rheinprovinz.

Flächenanteile Greimersburg [in km<sup>2</sup>]



### Bevölkerungsentwicklung Ortsgemeinde Greimersburg

Jahr 2022: 716 EW.

Jahr 2040: 674 EW.

Bilanz: - 42 EW. (- 5,8%)

Tabelle 16: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Greimersburg für das Jahr 2040

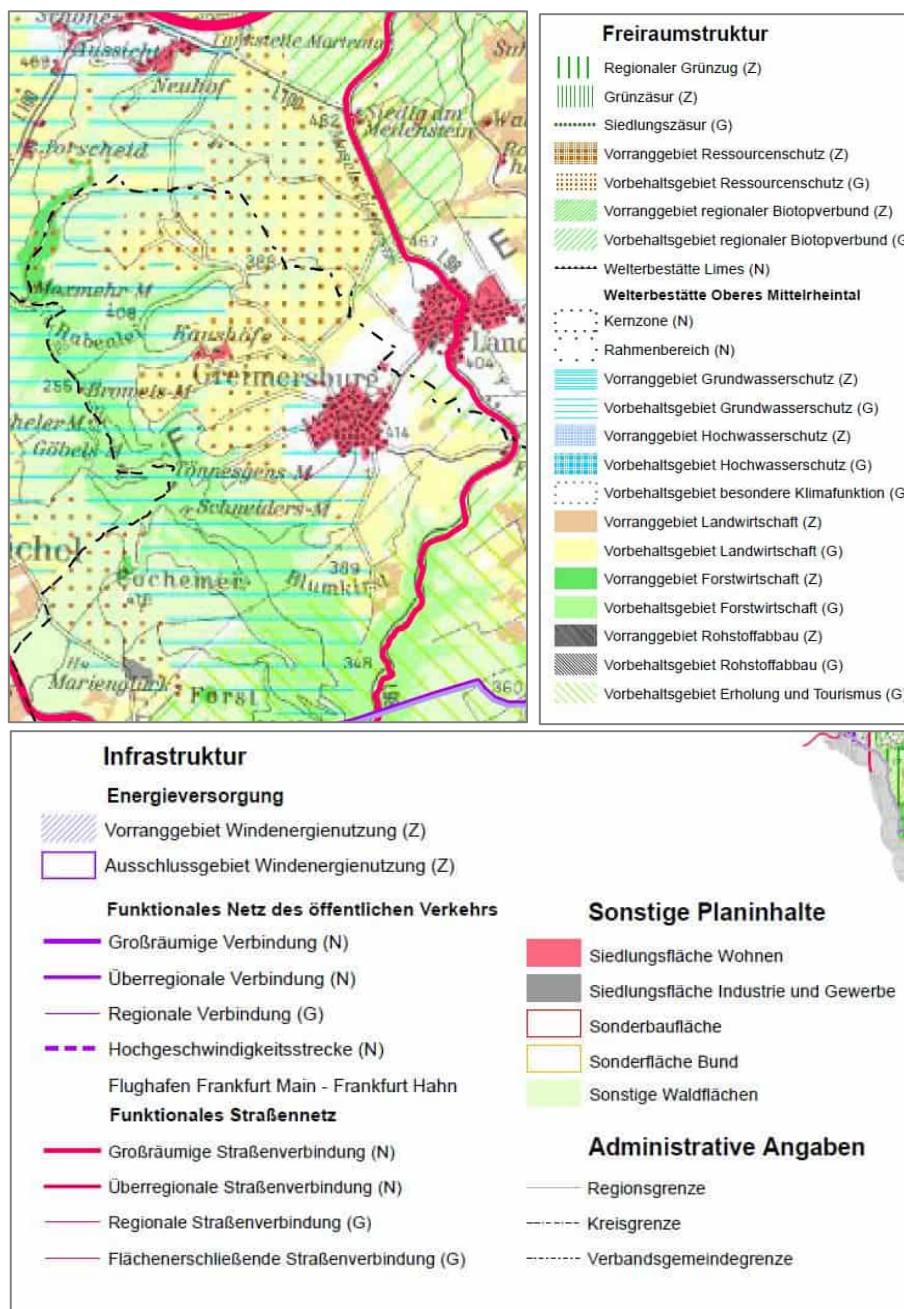
Wohnraumbedarf	
Bedarfswert	1,66 ha
Schwellenwert	
Außenpotenzial	0,20 ha
Innenpotenzial (10 % Anteil)	0,06 ha
Verfügbare Baulücken (10 % Anteil)	0,13 ha
Ergebnis Schwellenwert	+1,27 ha
Planung	- 2,44 ha
Gesamt	- 1,17 ha

Aus dem Rechenschema nach Z. 30 des RROP Mittelrhein-Westerwald ergibt sich, dass die Ortsgemeinde Greimersburg für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2040 einen weiteren Bedarf von 1,27 ha an Wohnbaufläche hat. Nach Abzug eines 10 %igen Anteils der vorhandenen Baulücken und des vorhandenen Innenpotentials sowie der dargestellten Planungen ergibt sich somit ein rechnerisches Minus von 1,17 ha.

#### Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald

Der Ortsgemeinde Greimersburg kommt keine regionalplanerisch festgelegte zentralörtliche Funktion zu. Innerhalb des Gemeindegebiets sind Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft, den Grundwasserschutz und den Ressourcenschutz festgelegt. Für die Landwirtschaft sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete festgelegt. Im Osten liegt ein Vorbehaltsgebiet für den regionalen Biotopverbund. Die nachrichtlich im Regionalplan übernommene Landesstraße L89 durchläuft den Süden des Gemeindegebiets als überregionale Straßenverbindung (siehe Abbildung 16).

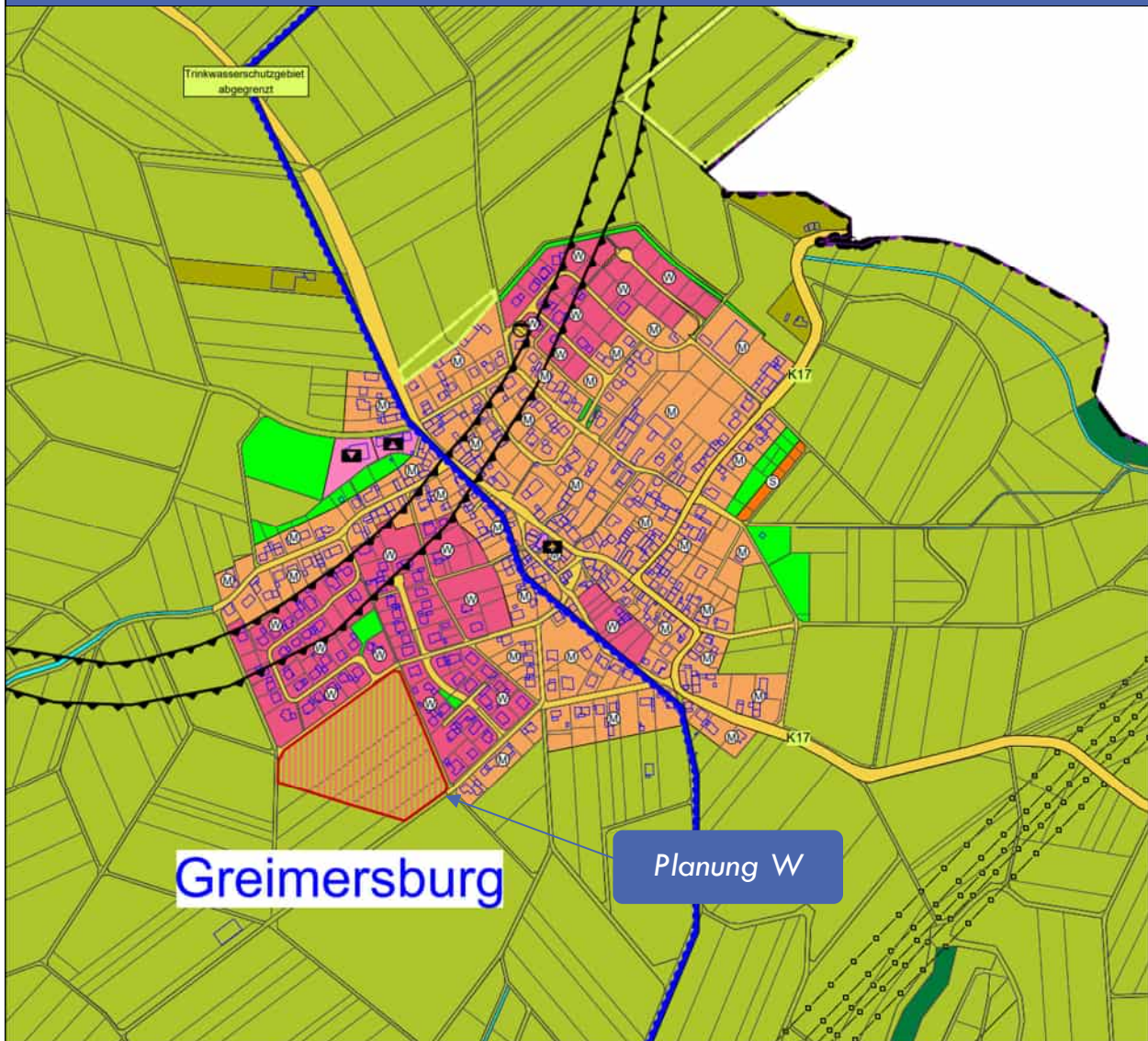
Abbildung 26: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Greimersburg) mit Legende



Die Darstellungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan führen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich zu keinen Zielkonflikten mit den Inhalten des regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald. Die Ortsgemeinde plant aufgrund der großen Nachfrage im Südwesten ein Neubaugebiet. Der Verbandsgemeinderat hat sich deshalb dazu entschlossen in der Gesamtbetrachtung der wohnbaulichen Entwicklung der Verbandsgemeinde dergestalt Rechnung zu tragen, dass neben den Ortsgemeinden Dohr, Faid und Lieg auch die Ortsgemeinde Greimersburg aufgrund ihrer Lagegunst die wohnbauliche Entwicklung mittelfristig in Teilen übernehmen soll.



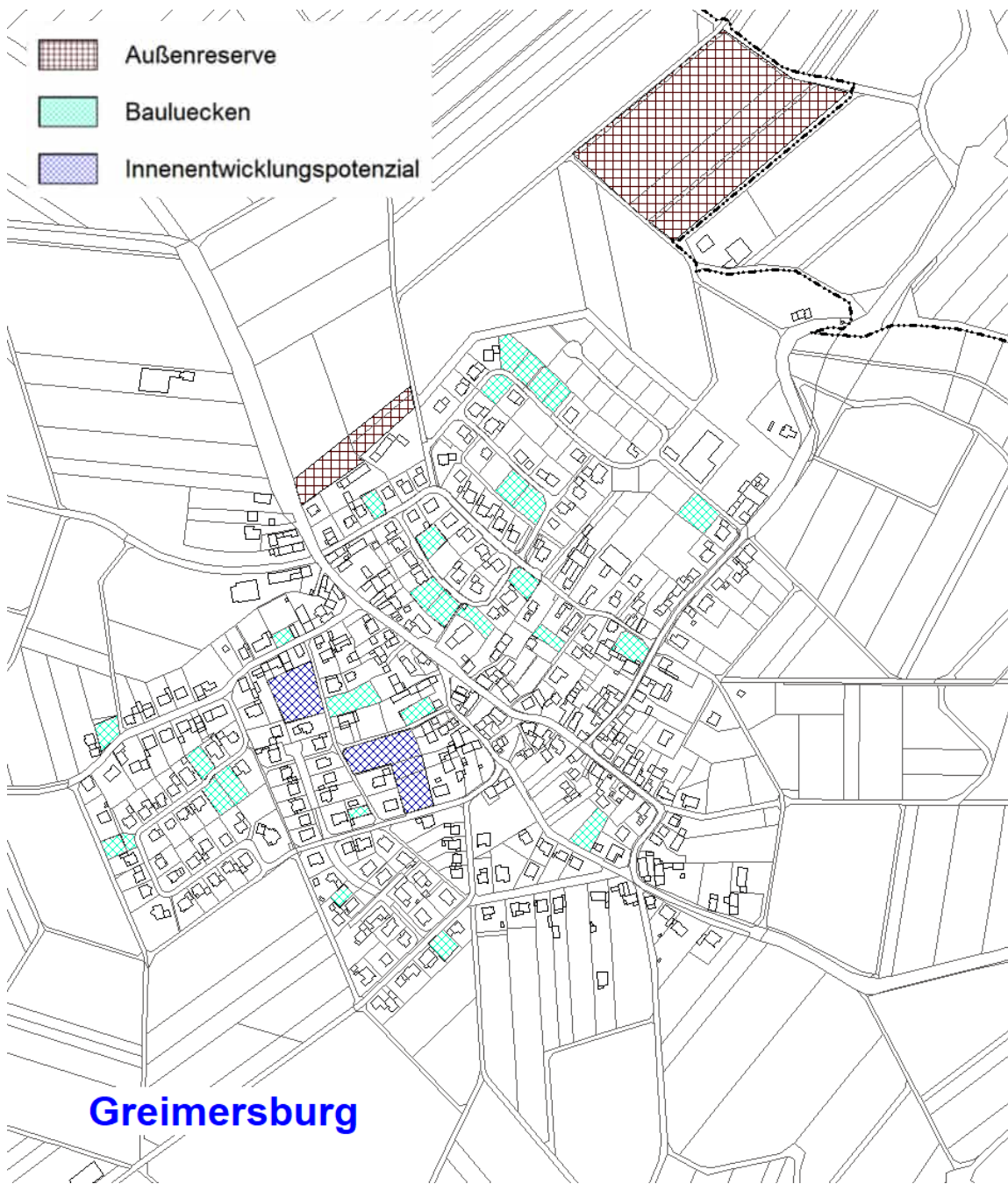
## Flächennutzungsplanausschnitt 2040



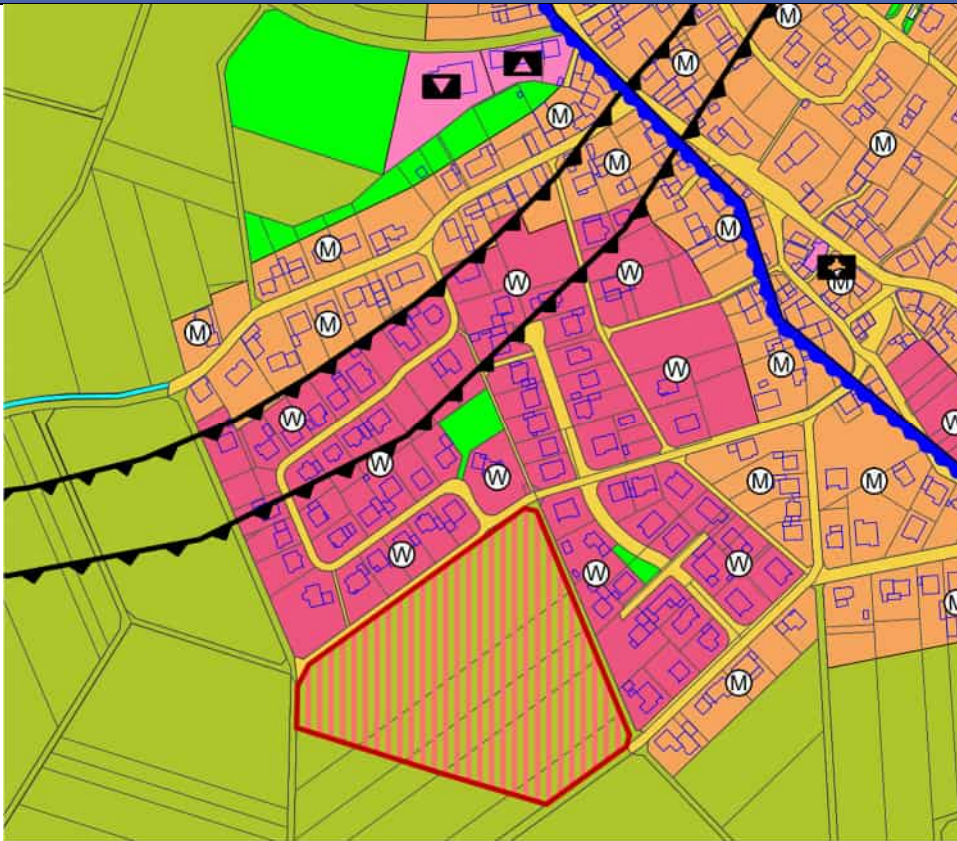
Die geplante wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinde ist im Südwesten im Anschluss an das Neubaugebiet „Auf dem Huschten“ geplant.

Darüber hinaus soll ein kleineres Areal im Norden der Ortslage aus den Darstellungen des Flächennutzungsplan herausgenommen werden. Hier werden ca. 0,39 ha Mischbauflächen zugunsten landwirtschaftlicher Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Weiterhin werden gewerbliche Bauflächen im Norden der Ortslage aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans herausgenommen. Die Verbandsgemeinde konzentriert die gewerbliche Entwicklung im Bereich Brauheck / Ediger-Eller.



## Planung Wohnbauflächen



Das geplante Neubaugebiet ist gestreift dargestellt. Hier soll ein etwa 2,44 ha großes Areal für die wohnbauliche Entwicklung erschlossen werden. Hier können ca. 27 Baugrundstücke nach einem ersten Entwurf der Gemeinde entstehen.

Das Plangebiet wird von einem Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz G 66 überlagert. Hier sollen nachteilige Veränderungen der Wasserressourcen vermieden werden. Hierzu ist bei allen Planungen den Belangen des Grundwassers besonderes Gewicht beizumessen. Als Grundsatz ist G 66 allerdings der Abwägung zugänglich.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die landwirtschaftlichen Belange näher zu prüfen, da die geplante Wohnbebauung näher an einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung heranrückt. Hier sind ggfls. Entsprechende Gutachten zu erstellen.

Die **Verbandsgemeindeverwaltung Kaisersesch** weist aus Sicht der Abwasserbeseitigung darauf hin, dass die geplante Erweiterung von Wohnbauflächen und etwaige Entwicklung gewerblicher Bauflächen in Greimersburg die davon betroffene und im Wesentlichen bereits heute ausgelastete Abwasserbeseitigungsanlage in Landkern voraussichtlich über deren Belastungsgrenze bringt. Eine vorherige oder gleichzeitige Erweiterung der von der Verbandsgemeinde betriebenen Kläranlage Landkern sollte daher auch von Seiten der VG Cochem ins Auge gefasst werden.

Da auch in Landkern Bauflächenerweiterungen wahrscheinlich sind, ist beabsichtigt in absehbarer Zeit bereits dahingehende Belastungsuntersuchungen und die Beurteilung möglicher Auswirkungen auf die Kläranlage zu beauftragen.

Im angegebenen Planungsbereich sind der **Direktion Landesarchäologie** bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Der Sachverhalt wird im Rahmen der Detailplanungen (Bebauungsplanverfahren etc.) genauer überprüft.

## Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen



### Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen

Entstehungsgebiet Sturzflut nach Starkregen

Abflusskonzentration

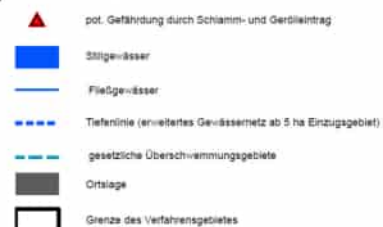


Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung der Ortslage durch Sturzflut nach Starkregen\*\*



\*\* bewertet wird nur die potenzielle Gefährdung von Siedlungsbereichen durch wild abfließendes Wasser und durch ausufernde Bäche / Gräben. Potenzielle Gefährdungen durch die hydraulische Überlastung der Kanalisation / Einrichtungen der Siedungswasserwirtschaft sind nicht berücksichtigt.

Sonstige Angaben



In der Ortsgemeinde Greimersburg sollten die dargestellten Konfliktpotentiale näher betrachtet werden.

## Bestand (Gewerbe, öffentliche Grünflächen, Sondergebiete etc.)

Gemeindehalle Greimersburg, Schulverband Landkern

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Cochem-Zell werden u.a. folgende Denkmäler aufgelistet: Kath. Kapelle St. Antonius Abbas Hauptstraße 29, Wegekappelle an der K 17 Richtung Fahrendeierhof

### **Beschreibung und Bewertung Bestand**

Die Planfläche liegt am südwestlichen Ortsrand von Greimersburg, nördlich und östlich ist Wohnbebauung angrenzend.

Es handelt sich um eine große Ackerfläche. Einzelne ältere Obstgehölze (ein Einzelbaum und eine Baumgruppe aus 3 Bäumen) sind im nördlichen Bereich der Planfläche zu finden. Aufgrund der Im Bereich der Bäume ist ein Habitatpotenzial insbesondere für gehölzbrütende Vögel und für Fledermäuse zu erwarten, auf den Ackerflächen ist ein Potenzial für Offenlandbrüter zu erwarten.

Besondere Funktionen für Boden, Klima oder Wasser sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Landschaftsbild ist geprägt von der Ortsrandlage und dem Blick in südlicher und westlicher Richtung auf landwirtschaftlich genutzte Höhen und bewaldete Taleinschnitte.

Im direkten Nahbereich verlaufen keine Wanderwege, der *Greimersburg Endert Mühlenweg* verläuft in ca. 120 m Abstand westlich, der *Zuweg Wilde Endert* in ca. 200m Abstand nördlich. Eine Erholungseignung ist überwiegend für wohnortnahe Erholung gegeben und sie ist als mittel zu bewerten

Die Planfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets *Moselgebiet von Schweich bis Koblenz* (07-LSG-71-2), weitere Schutzgebietskategorien sind nicht betroffen.

### **Bewertung der Planung**

Bzgl. der Naturpotenziale Boden, Klima und Wasser ist die Planung an dieser Stelle vertretbar.

Bzgl. die Naturpotenziale Arten und Biotop sowie Landschaftsbild und Erholung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung besondere Berücksichtigung erforderlich, sie stehen der Planung aber nicht grundsätzlich entgegen.

### **Naturschutzfachliche Hinweise für die weitere Planung:**

Aufgrund der Größe der Ackerflächen und der vorhandenen Gehölzstrukturen wird die Untersuchung der Avifauna, insbesondere der Offenlandarten wie Feldlerche und gehölzbrütender Arten sowie von Fledermäusen empfohlen

Die vorhandenen großen Bäume sollten so weit wie möglich erhalten bleiben, da sie durch die Beschattung und die Frischluftproduktion für ein ausgeglichenes Siedlungsklima sorgen.

Darüber hinaus sind sie ein wichtiger Lebensraumbestandteil verschiedener Tierarten.

## Abwägung Fazit

Die Flächennutzungsplanänderungen in der Ortsgemeinde Greimersdorf führen zu einem Überhang in einer Größenordnung von 1,17 ha. Aufgrund der Nachfragesituation und der Gesamtbetrachtung der Schwellenwerte sieht die Verbandsgemeinde hier die Möglichkeit einer Gewichtung der Ortsgemeinde. Hier soll die wohnbauliche Entwicklung mittel- und langfristig ermöglicht werden.

Die in der naturschutzfachlichen Erstbewertung empfohlenen Untersuchungen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Gemarkung Greimersburg befindet sich teilweise in der Tag-Schutzzone 2 des Lärmschutzbereichs für den militärischen Flugplatz Büchel. Der Lärmschutzbereich wurde mit der „Landesverordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den militärischen Flugplatz Büchel vom 27. Juli 2016“ festgesetzt und ist seit 19.08.2016 gültig.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche für Wohnbebauung befindet sich jedoch außerhalb des Lärmschutzbereichs.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass bei einer Bebauung in einem Lärmschutzbereich die Bauverbote nach § 5 Fluglärmgesetz zu berücksichtigen sind. Bei einer zulässigen Bebauung in einem Lärmschutzbereich sind die Schallschutzanforderungen nach § 3 der „Zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 2. FlugLSV)“ zu berücksichtigen.

## 9.12 Ortsgemeinde Klotten



### Lage der Ortsgemeinde

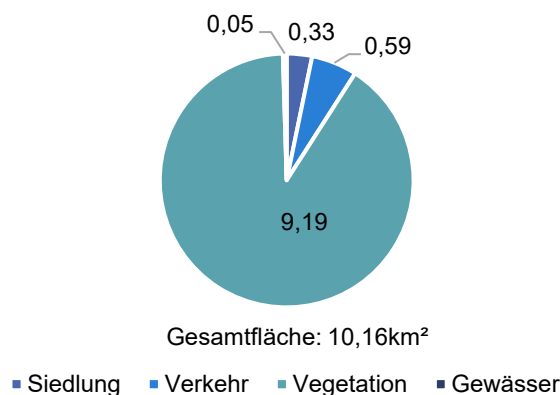
Die Ortsgemeinde Klotten liegt am nördlichen Rand der Verbandsgemeinde Cochem, links- und in Teilen rechtsseitig der Mosel. Durch den Flussverlauf der Mosel wird ein Teil des Gemeindegebiets vom übrigen räumlich geteilt. Die Ortsgemeinde liegt zum Teil im Landschaftsraum „Moseltal“ und zum Teil in der Tallandschaft der großen Flüsse im Mittelgebirge sowie im Übrigen in der offenlandbetonten Mosaiklandschaft (LANIS 2020). Die Ortsgemeinde Klotten ist über einen Bahnhof und die Bundesstraße B49 an das überörtliche Schienen- und Straßenverkehrsnetz angebunden.



### Geschichtlicher Überblick

Klotten wurde im Jahr 698 erstmalig urkundlich erwähnt und ist eine der ältesten Ansiedlungen des Moseltals. Bis 1814 gehörte Klotten aufgrund der linkrheinischen Annektierung französischer Truppen zu dem Kanton Cochem. 1815 gehörte Klotten zu Preußen und bis 1945 zu der Rheinprovinz.

Flächenanteile Klotten [in km<sup>2</sup>]





### Bevölkerungsentwicklung Ortsgemeinde Klotten

Jahr 2022: 1200 EW.

Jahr 2040: 1130 EW.

Bilanz: - 70 EW. (- 5,8%)

Tabelle 17: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Klotten für das Jahr 2040

Wohnraumbedarf	
Bedarfwert	2,88 ha
Schwellenwert	
Außenpotenzial	0 ha
Innenpotenzial (10 % Anteil)	0 ha
Verfügbare Baulücken (10 % Anteil)	0,10 ha
Ergebnis Schwellenwert	+2,78 ha
Planung	- 0,30 ha
Gesamt	+ 2,48 ha

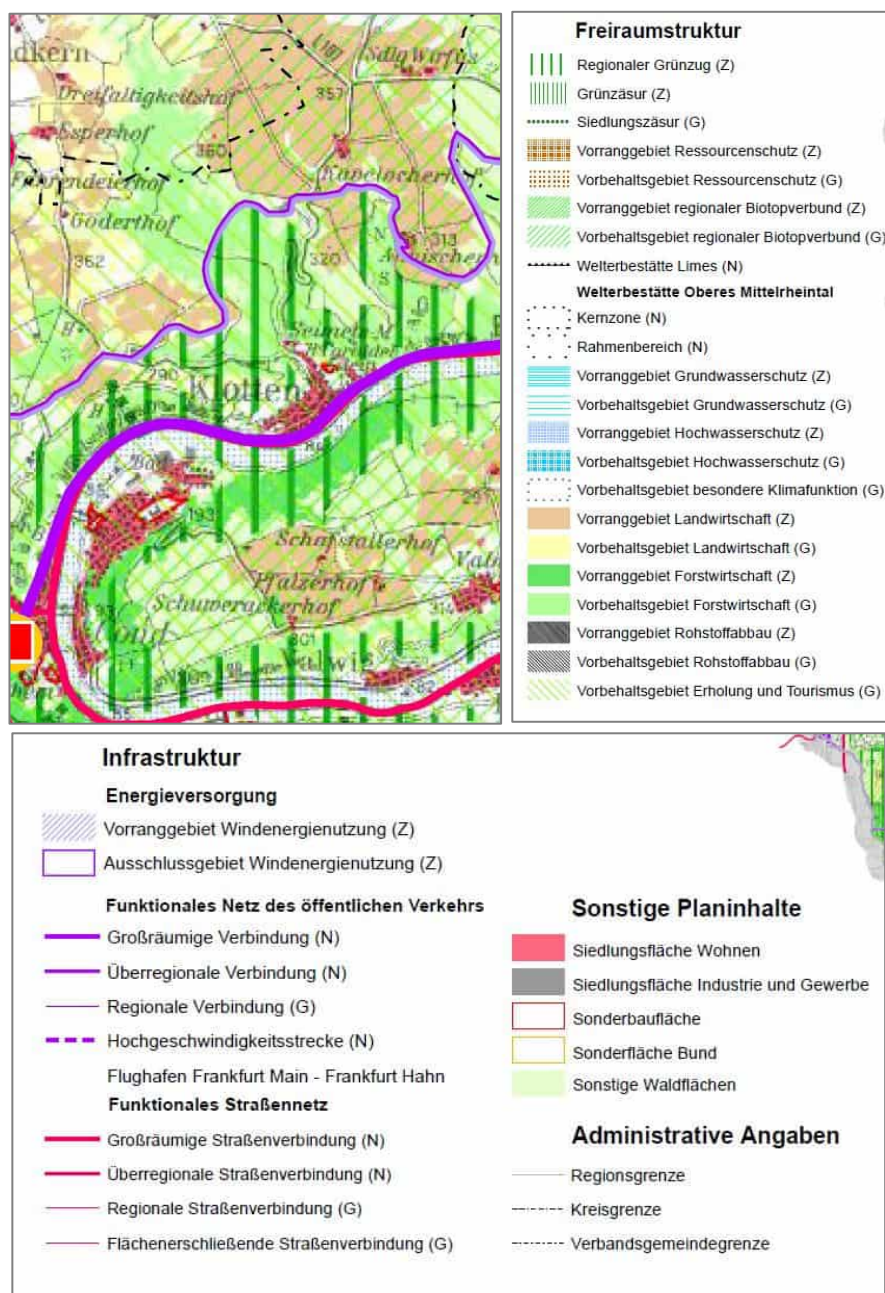
Aus dem Rechenschema nach Z. 30 des RROP Mittelrhein-Westerwald ergibt sich, dass die Ortsgemeinde Klotten für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2040 einen weiteren Bedarf von 2,88 ha an Wohnbaufläche hat. Nach Abzug eines 10 %igen Anteils der vorhandenen Baulücken und des vorhandenen Innenpotentials sowie der dargestellten Planungen ergibt sich somit ein rechnerisches Plus von 2,48 ha.

### Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald

Der Ortsgemeinde Klotten kommt keine regionalplanerisch festgelegte zentralörtliche Funktion zu. Darüber hinaus liegt das Gemeindegebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung und Tourismus. Nördlich des Siedlungskörpers sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sowie Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft festgelegt. Westlich des Siedlungsbereichs ist eine Siedlungszäsur als Grundsatz festgelegt. Die nachrichtlich im Regionalplan übernommene Bundesstraße B49 tangiert die Ortsgemeinde Klotten als großräumige Straßenverbindung zusammen mit der nachrichtlich übernommenen Eisenbahntrasse als großräumige Verbindung des öffentlichen Verkehrs am linken Moselufer (siehe Abbildung 16).

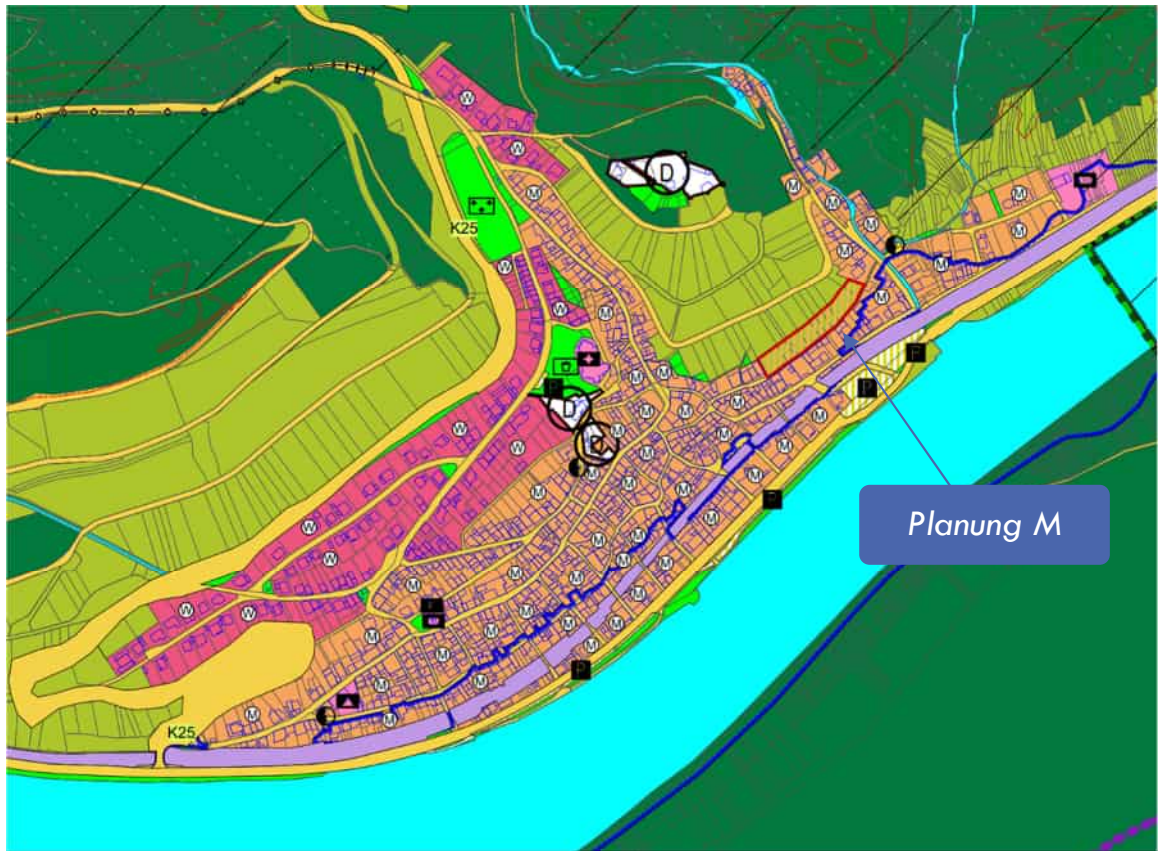
Die Burgruine in Coraidelstein unterliegt dem Schutz des Z. 49 RROP Mittelrhein-Westerwald, nach dem dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung vor optischen Beeinträchtigungen zu bewahren sind.

Abbildung 27: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Klotten) mit Legende



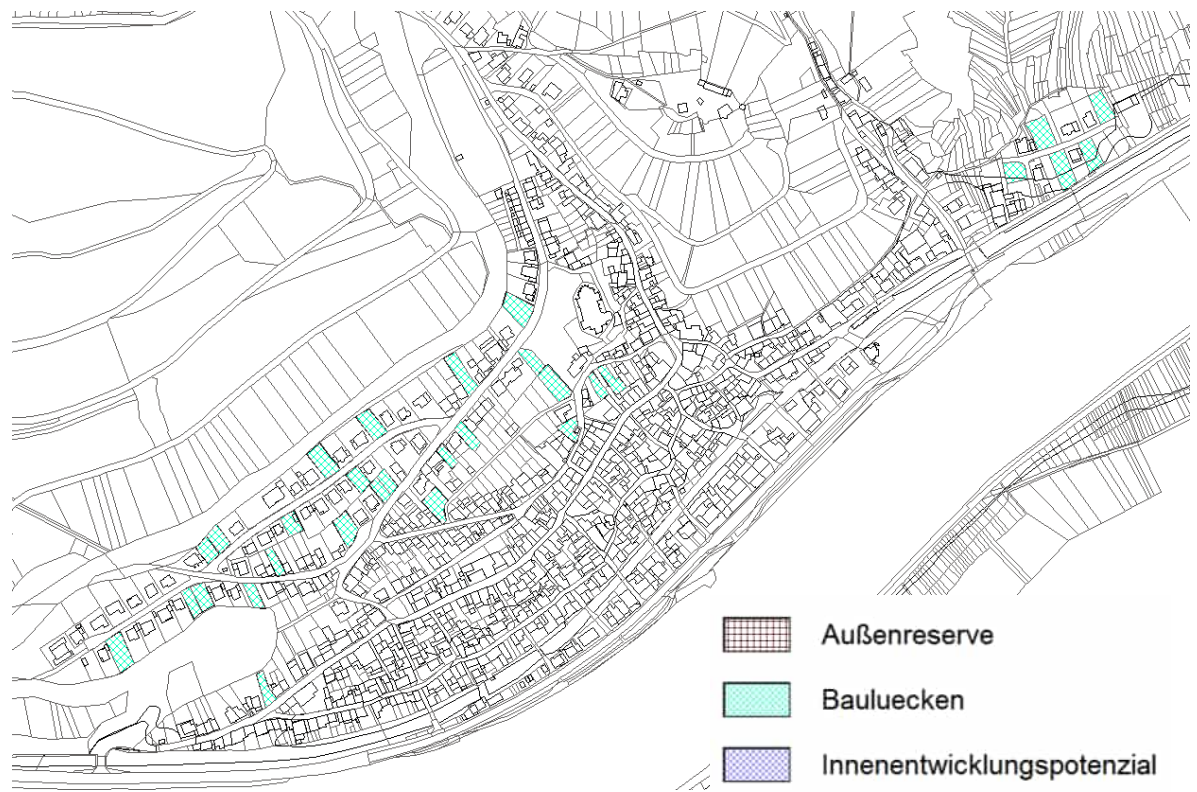
Die Darstellungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan führen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich zu keinen Zielkonflikten mit den Inhalten des regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald.

## Flächennutzungsplanausschnitt 2040



Die geplante wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinde ist parallel zur Bahnhofstraße hangaufwärts geplant. Hier sind die denkmalpflegerischen Belange der Burgruine Coraidelstein zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sollen die östlich der Ortslage dargestellten gewerblichen Bauflächen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans herausgenommen werden. Hier ist aufgrund der topographischen und der verkehrlichen Restriktionen die Entwicklung eines Gewerbegebietes nicht sinnvoll.



## Planung Wohnbauflächen



In Klotten ist aufgrund topographischer Gegebenheiten, der denkmalgeschützten Burgruine Coraidelstein als dominierende landschaftsprägende Gesamtanlage mit erheblicher Fernwirkung, einem Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund des RROP und vermuteter

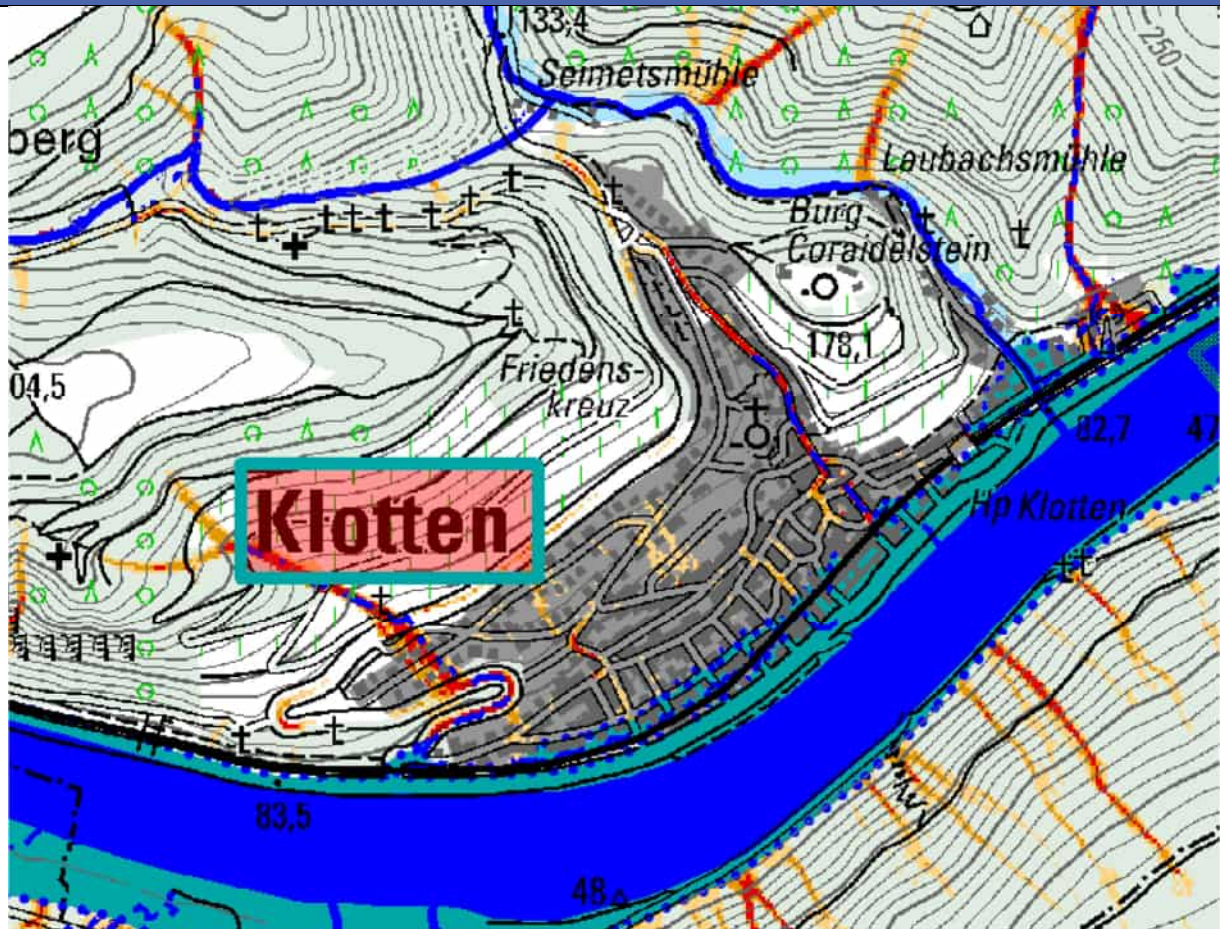
archäologischer Fundstellen eine wohnbauliche Entwicklung nur schwer umzusetzen. Die Ortsgemeinde beschränkt sich deshalb auf die Möglichkeit einer zweiseitigen Bebauung im Bereich der Blanscheidstraße (0,3 ha Mischbauflächen).

Bei einer Bebauung sind die Belange des Bodenschutzes aufgrund der weinbaulich genutzten Flächen besonders zu berücksichtigen.

Im angegebenen Planungsbereich oder dessen direktem Umfeld sind der **Direktion Landesarchäologie** archäologische Fundstellen bekannt. Diese sind bei Detailplanungen zu berücksichtigen. Die endgültige Stellungnahme kann lediglich im Planungsverfahren auf Objektebene, aus dem die genaue Örtlichkeit, die Art und der Umfang von Erdarbeiten hervorgehen, abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Baumaßnahme in diesem Bereich für einen Bauherrn wegen eventuell notwendiger archäologischer Untersuchungen nach §21 Abs. 3 DSchG RLP mit finanziellen Mehraufwendungen verbunden sein kann.

Gemäß §2 Abs. 3 DSchG RLP ist die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz im weiteren Planungsverfahren zu beteiligen.

## Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen



### Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen

Entstehungsgebiet Sturzflut nach Starkregen

Abflusskonzentration

- sehr hoch
- hoch
- mäßig
- gering

Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung der Ortslage durch Sturzflut nach Starkregen\*\*

- hoch
- mäßig
- gering

\*\* bewertet wird nur die potenzielle Gefährdung von Siedlungsbereichen durch wild abfließendes Wasser und durch ausufernde Bäche / Gräben. Potenzielle Gefährdungen durch die hydraulische Überlastung der Kanalisation / Einrichtungen der Siedlungswasserwirtschaft sind nicht berücksichtigt.

Sonstige Angaben

- ▲ pot. Gefährdung durch Schlamm- und Gerölleintrag
- Stillewässer
- Fließwässer
- - - Tiefenlinie (erweitertes Gewässernetz ab 5 ha Einzugsgebiet)
- - - gesetzliche Überschwemmungsgebiete
- Ortslage
- Grenze des Verfahrensgebietes

In Klotten sind insbesondere die Abflusskonzentrationen in der „Hohlstraße“ und der K25 näher zu prüfen.

## Bestand (Gewerbe, öffentliche Grünflächen, Sondergebiete etc.)

Bürgerhaus, Katholische KiTa St. Maximin, Burgruine Coraidelstein

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Cochem-Zell werden u.a. folgende Denkmäler aufgelistet: Burg Coraidelstein (Denkmalzone), Kath. Pfarrkirche St. Maximin Schulstraße, Jüdischer Friedhof nordwestlich des Ortes in der Nähe der Straße nach Landkern (Denkmalzone), Kapelle nordwestlich des Ortes, Kapelle nördlich des Ortes am Kavelocherhof, Kreuzweg unterhalb von Burg Coraidelstein

## Naturschutzfachliche Erstbewertung gutschker & dongus GmbH

### Beschreibung und Bewertung Bestand

In der südlichen, ortsnahen Teilfläche (Mischgebiet) ist Gartennutzung vorherrschend (Gemüsegärten, wenige Freizeitgärten). Im gesamten Gebiet sind Obstbaumstücke eingestreut.

Aufgrund der Strukturen im Gebiet ist ein Habitatpotenzial für Reptilien und teilweise für gehölzbrütende Vogelarten und Fledermäuse zu erwarten.

Besondere Funktionen für Wasser sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die Planfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Moselgebiet von Schweich bis Koblenz (07-LSG-71-2), weitere Schutzgebietskategorien sind nicht betroffen.

### Bewertung der Planung

Bzgl. des Naturpotenzials Wasser ist die Planung an dieser Stelle grundsätzlich vertretbar.

Bzgl. der Naturpotenziale Boden, Klima sowie Arten und Biotope ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung besondere Berücksichtigung erforderlich, sie stehen der Planung aber nicht grundsätzlich entgegen.

### Naturschutzfachliche Hinweise für die weitere Planung:

Aufgrund des Habitatpotenzials für Reptilien und gehölzbrütende Vogelarten werden weitere Untersuchungen empfohlen.

## Abwägung Fazit

Die wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinde Klotten ist, wie dargestellt stark eingeschränkt. Lediglich 0,3 ha sollen im Bereich der Blanscheidstraße entwickelt werden.

Der Bedarfswert von 2,88 ha kann in der Ortslage nicht gedeckt werden. Damit entsteht in Klotten ein Überhang von 2,48 ha.





Tabelle 18: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Lieg für das Jahr 2040

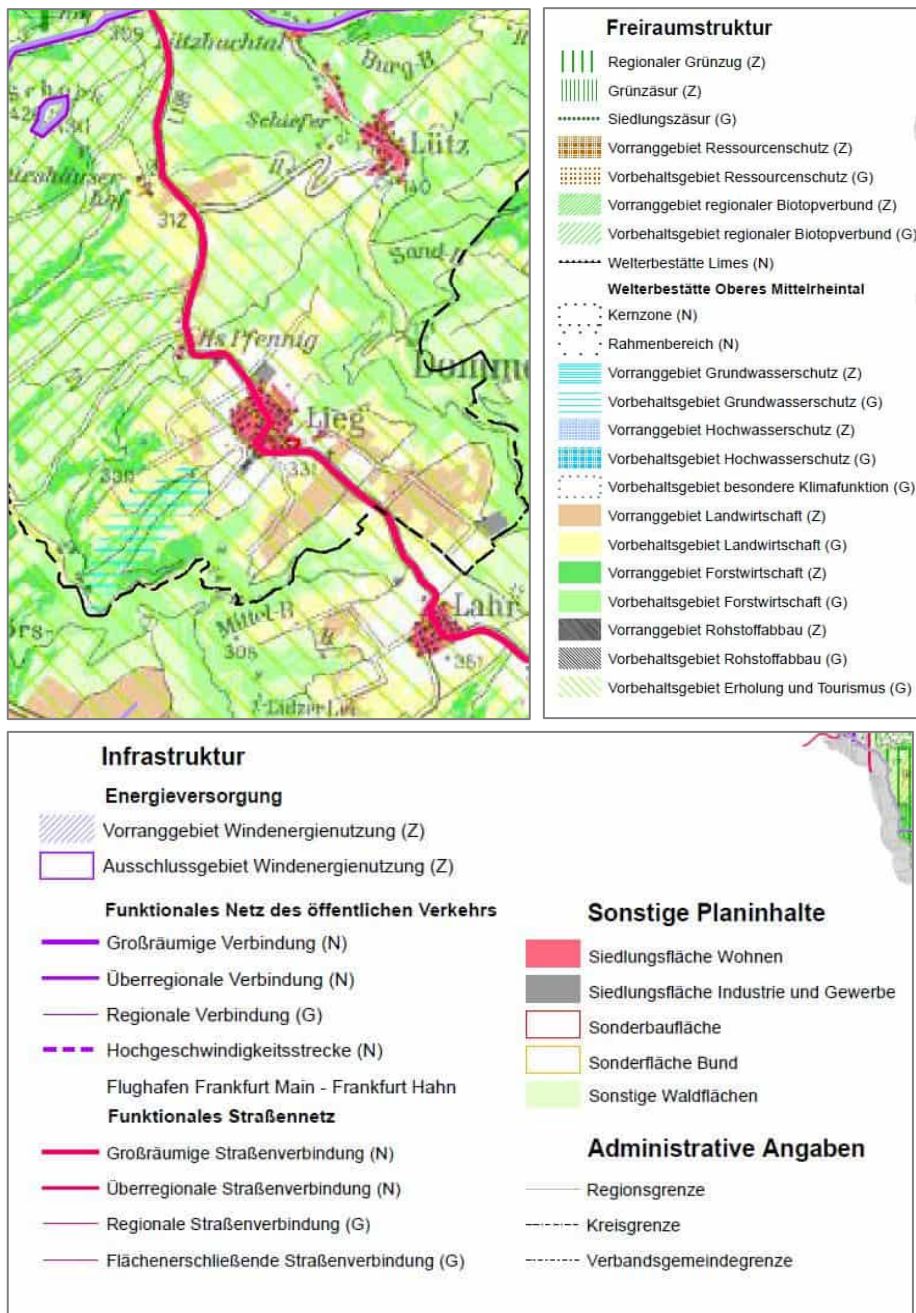
Wohnraumbedarf	
Bedarfswert	0,90 ha
Schwellenwert	
Außenpotenzial	0,06 ha
Innenpotenzial (10 % Anteil)	0,02 ha
Verfügbare Baulücken (10 % Anteil)	0,09 ha
Ergebnis Schwellenwert	+0,73 ha
Planung	- 2,22 ha
Gesamt	- 1,49 ha

Aus dem Rechenschema nach Z. 30 des RROP Mittelrhein-Westerwald ergibt sich, dass die Ortsgemeinde Lieg für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2040 einen weiteren Bedarf von 0,72 ha an Wohnbaufläche hat. Nach Abzug eines 10 %igen Anteils der vorhandenen Baulücken und des vorhandenen Innenpotentials sowie der dargestellten Planungen ergibt sich somit ein rechnerisches Minus von 1,49 ha.

#### Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald

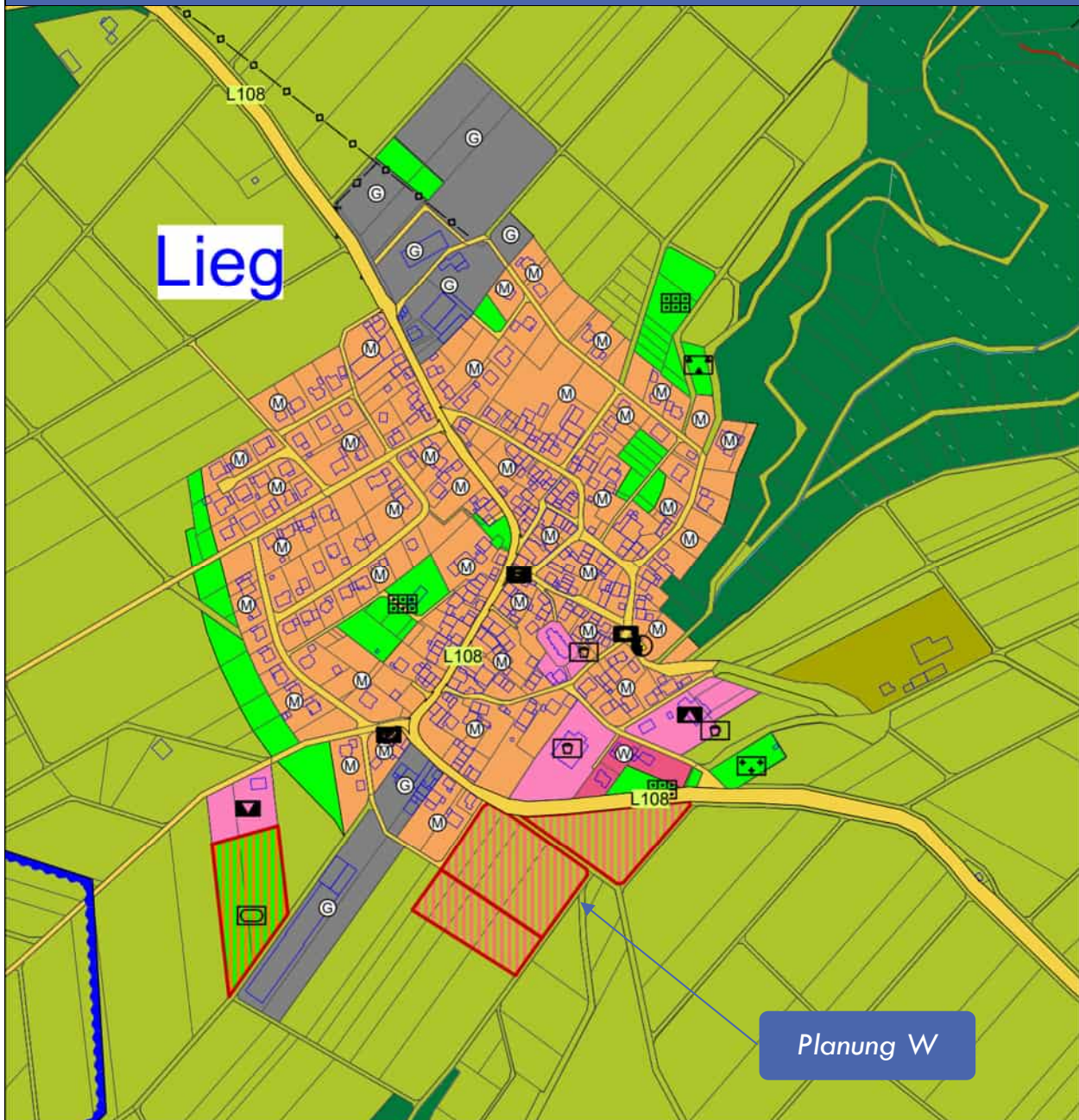
Der Ortsgemeinde Lieg kommt keine regionalplanerisch festgelegte zentralörtliche Funktion zu. Das Gemeindegebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung und Tourismus. Südwestlich des Siedlungsbereichs sind ein Vorranggebiet für den Grundwasserschutz und Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft festgelegt. Weitere Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft sind im Osten des Siedlungsbereichs. Im Nordwesten liegt ein Vorbehaltsgebiet für den regionalen Biotopverbund. Darüber hinaus sind innerhalb der Ortsgemeinde mehrere Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt. Die nachrichtlich im Regionalplan übernommene Landesstraße L108 durchläuft die Ortsgemeinde Lieg als überregionale Straßenverbindung (siehe Abbildung 16).

Abbildung 28: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Lieg) mit Legende



Die Darstellungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan führen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich zu keinen Zielkonflikten mit den Inhalten des regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald.

## Flächennutzungsplanausschnitt 2040

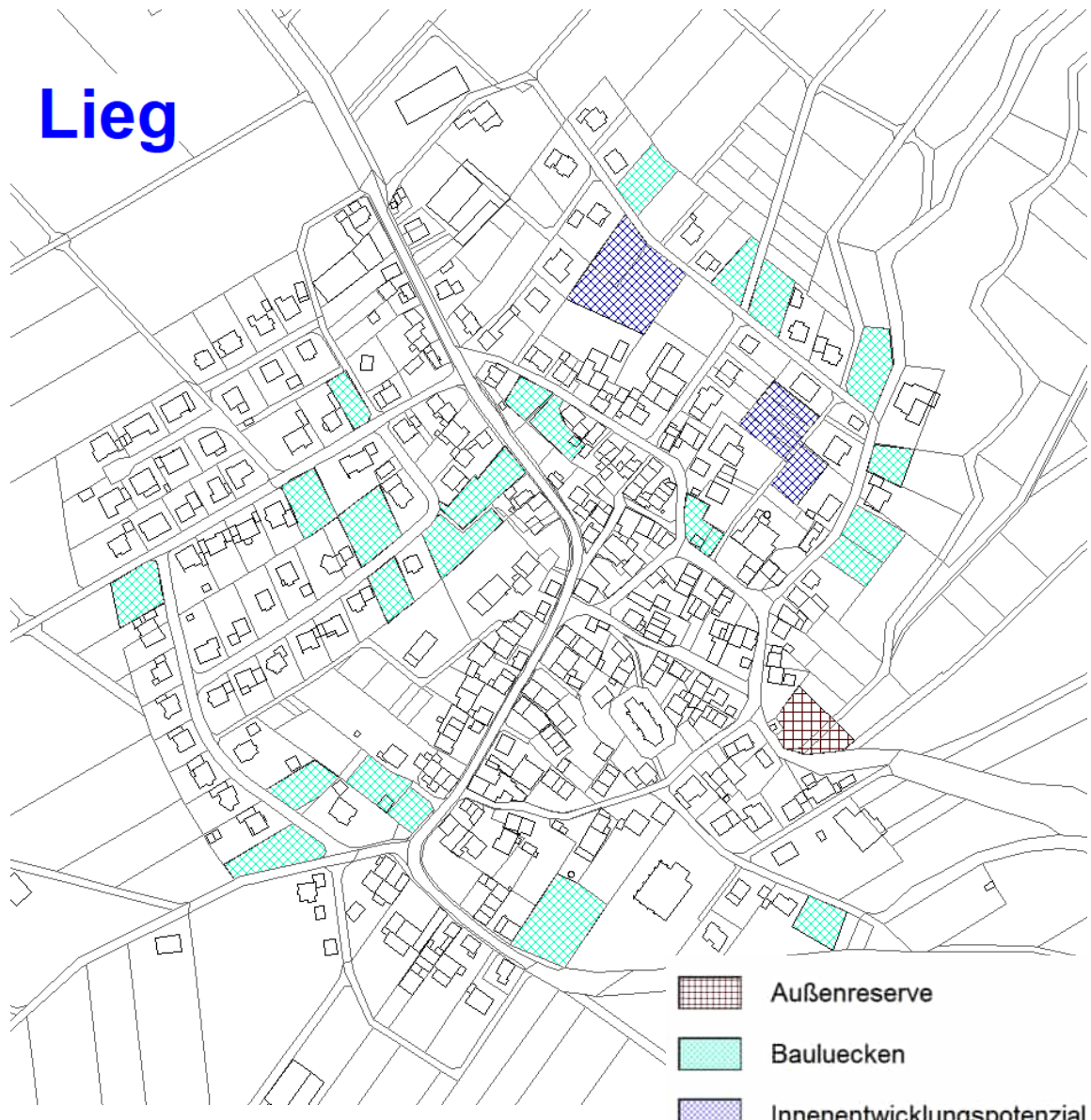


Die geplante wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinde ist im Süden geplant. Die Flächen sind das Ergebnis einer umfassenden Siedlungsentwicklungsstudie.

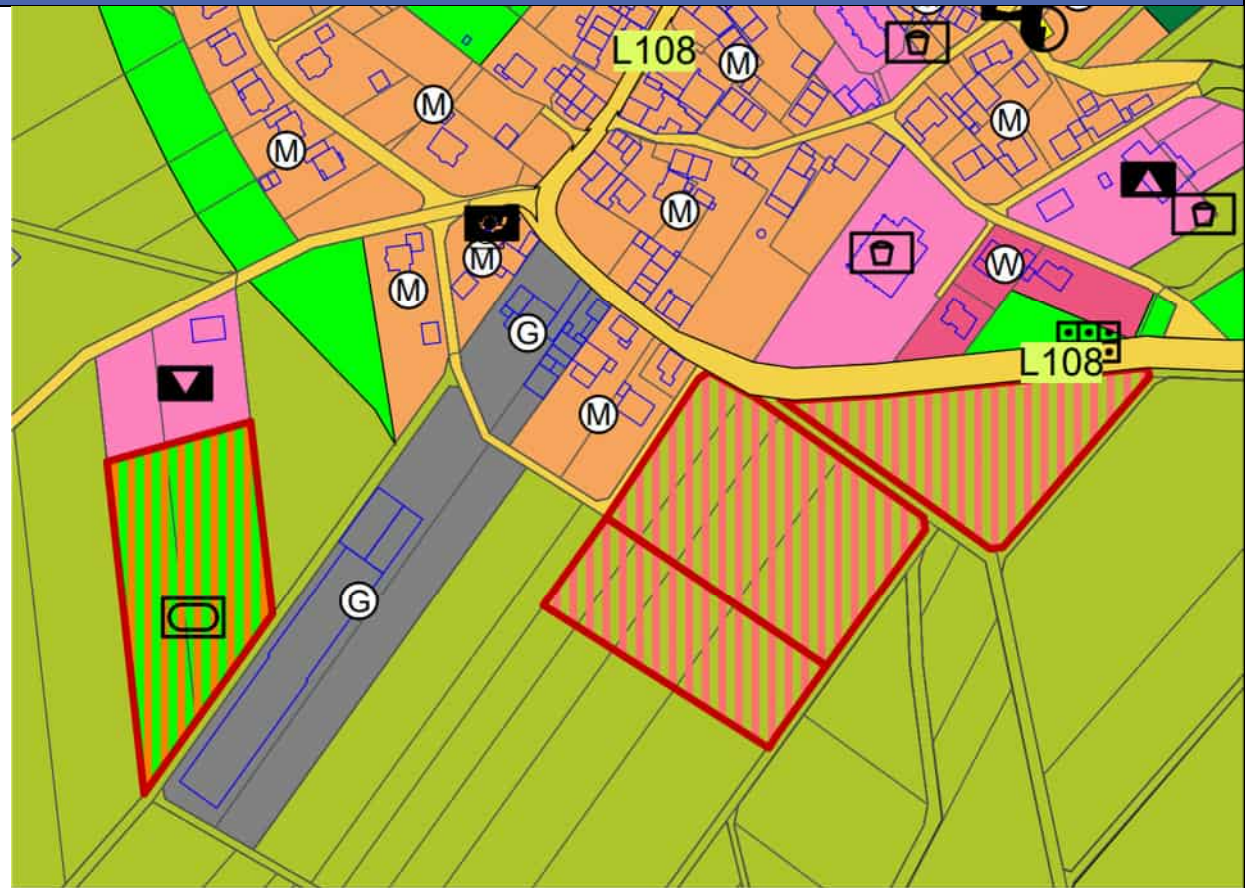
Darüber hinaus wird die Sonderbaufläche im Bereich des ehemaligen Sportplatzes in die Darstellungen des Flächennutzungsplans aufgenommen.

Flächenherausnahmen sind in der Ortsgemeinde nicht möglich, da sämtliche Potentiale entweder im Rahmen eines Bebauungsplans überplant sind bzw. zu einem § 34 er Bereich zuzuordnen sind.

# Lieg



# Planung Wohnbauflächen



Das geplante Neubaugebiet ist rot-weiß gestreift dargestellt. Hier soll ein etwa 2,22 ha großes Areal für die wohnbauliche Entwicklung erschlossen werden. Hier können ca. 23 - 25 Baugrundstücke nach einem ersten Entwurf der Gemeinde entstehen.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist, wie dargestellt, Gegenstand einer aktuellen Siedlungsentwicklungsstudie. Hierzu liegt eine detaillierte Stellungnahme des Abwasserwerkes vor. Die Ortsgemeinde Lieg hat sich für die dargestellten Flächen an der L 108 (gegenüber der Mehrzweckhalle) entschieden und lässt derzeit auf Ihre Kosten die Wirtschaftlichkeit einer Straßenerschließung sowie den Aufwand für eine entwässerungstechnische Erschließung für dieses Plangebiet prüfen.

Die Fläche wird von einer Vorbehaltsfläche Landwirtschaft überlagert, die jedoch der Abwägung zugänglich ist

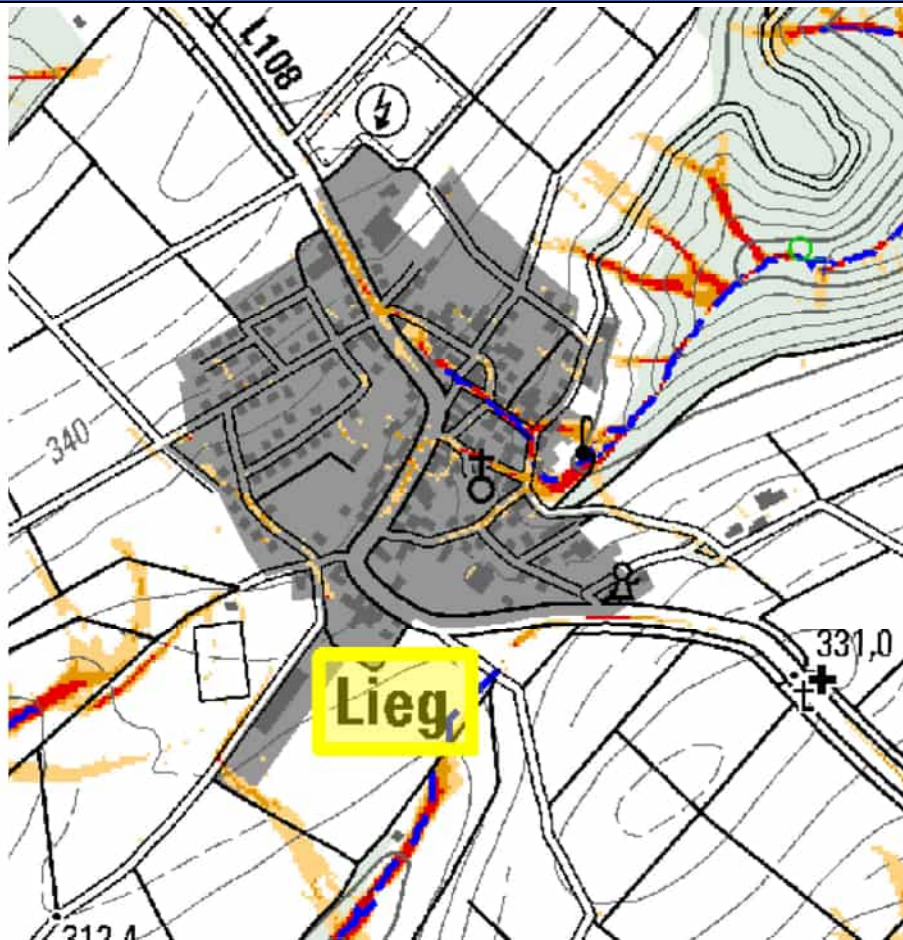
Der vorhandene Hauptwirtschaftsweg (Flurstück 223) ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das **Dienstleistungszentrum Westerwald-Osteifel**, Montabaur weist darauf hin, dass in der Gemarkung Lieg aktuell ein Bodenordnungsverfahren durchgeführt wird. Hier sind vertiefende Abstimmungen mit dem DLR erforderlich.

Der **LBM Cochem-Koblenz, Koblenz** bittet aus straßenbaubehördlicher Sicht, hinsichtlich des neuen Wohnbaugebietes, die Stellungnahme vom 14.01.2022 zu beachten. Die Anbindung an die freie Strecke der L 108 soll mittels einer Linksabbiegespur erfolgen.

Die **GDKE Direktion Landesarchäologie**, Außenstelle Koblenz teilt mit, dass archäologische Fundstellen bekannt sind. Östlich der Planfläche ist eine frühgeschichtliche Fundstelle bekannt. Es wird auf die Stellungnahme zur Beteiligung gem. § 4 BauGB, Az. 2021\_0899 verwiesen. Im Rahmen dieser Beteiligung wurde eine geophysikalische Voruntersuchung gefordert.

## Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen



### Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen

Entstehungsgebiet Sturzflut nach Starkregen

Abflusskonzentration

- sehr hoch
- hoch
- mäßig
- gering

Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung der Ortslage durch Sturzflut nach Starkregen\*\*

- hoch
- mäßig
- gering

\*\* bewertet wird nur die potenzielle Gefährdung von Siedlungsbereichen durch wild abfließendes Wasser und durch ausufernde Bäche / Gräben. Potenzielle Gefährdungen durch die hydraulische Überlastung der Kanalisation / Einrichtungen der Siedlungswasserwirtschaft sind nicht berücksichtigt.

Sonstige Angaben

- pot. Gefährdung durch Schlamm- und Geröllbeitrag
- Stillgewässer
- Fließgewässer
- Tiefenlinie (erweitertes Gewässernetz ab 5 ha Einzugsgebiet)
- gesetzliche Überschwemmungsgebiete
- Ortslage
- Grenze des Verfahrensgebietes

In Lieg sind die Auswirkungen des Elswiesbachs zu berücksichtigen.

## Bestand (Gewerbe, öffentliche Grünflächen, Sondergebiete etc.)

Hunsrückhalle, Wendelinus-Grundschule Lieg, Kindergarten, Kleinspielfeld

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Cochem-Zell werden u.a. folgende Denkmäler aufgelistet: Kath. Pfarrkirche St. Goar Kirchstraße, Wegekappelle nordwestlich des Ortes, Wendelinuskapelle an der L 108 südlich des Ortes



## Naturschutzfachliche Erstbewertung gutschker & dongus GmbH

### Beschreibung und Bewertung Bestand

Die Planfläche liegt am südwestlichen Ortsrand von Lieg, nördlich ist Wohnbebauung angrenzend, östlich liegt jenseits der L108 die Gemeindehalle mit umgebender Bebauung.

Es handelt sich um eine große Ackerfläche. Auf den Ackerflächen ist ein Potenzial für Offenlandbrüter zu erwarten.

Besondere Funktionen für Boden, Klima oder Wasser sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Landschaftsbild ist geprägt von der Ortsrandlage und dem Blick in südlicher und westlicher Richtung auf landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland, Streuobstflächen, Acker) und bewaldete Taleinschnitte. Weiterhin sind Windräder zu sehen.

Im direkten Nahbereich verlaufen keine Wanderwege, der *Hunsrück-Mosel-Radweg* verläuft in ca. 190 m Abstand östlich. Eine Erholungseignung ist überwiegend für wohnortnahe Erholung gegeben und sie ist als mittel zu bewerten.

Die Planfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets *Moselgebiet von Schweich bis Koblenz* (07-LSG-71-2), weitere Schutzgebietskategorien sind nicht betroffen.

### Bewertung der Planung

Bzgl. der Naturpotenziale Boden, Klima und Wasser ist die Planung an dieser Stelle vertretbar.

Bzgl. der Naturpotenziale Arten und Biotop sowie Landschaftsbild und Erholung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung besondere Berücksichtigung erforderlich, sie stehen der Planung aber nicht grundsätzlich entgegen.

### Naturschutzfachliche Hinweise für die weitere Planung:

Aufgrund der Größe der Ackerflächen wird die Untersuchung der Avifauna, insbesondere der Offenlandarten wie Feldlerche empfohlen.

## Abwägung Fazit

Die Flächennutzungsplanänderungen in der Ortsgemeinde Lieg führen zu einem Überhang in einer Größenordnung von 1,49 ha. Aufgrund der Nachfragesituation und der Gesamtbetrachtung der Schwellenwerte sieht die Verbandsgemeinde hier die Möglichkeit einer Gewichtung der Ortsgemeinde. Hier soll die wohnbauliche Entwicklung mittel- und langfristig ermöglicht werden.

Die in der naturschutzfachlichen Erstbewertung empfohlenen Untersuchungen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die im Zusammenhang mit der ersten Beteiligung im Rahmen der Siedlungsentwicklungsstudie eingegangenen Anregungen der Fachbehörden sind zu beachten bzw. zu vertiefen.

In der Ortsgemeinde Lieg wird aktuell ein Bodenordnungsverfahren durchgeführt. In diesem Zusammenhang sind vertiefende Abstimmungen mit dem Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Westerwald-Osteifel durchzuführen.



Tabelle 19: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Lütz für das Jahr 2040

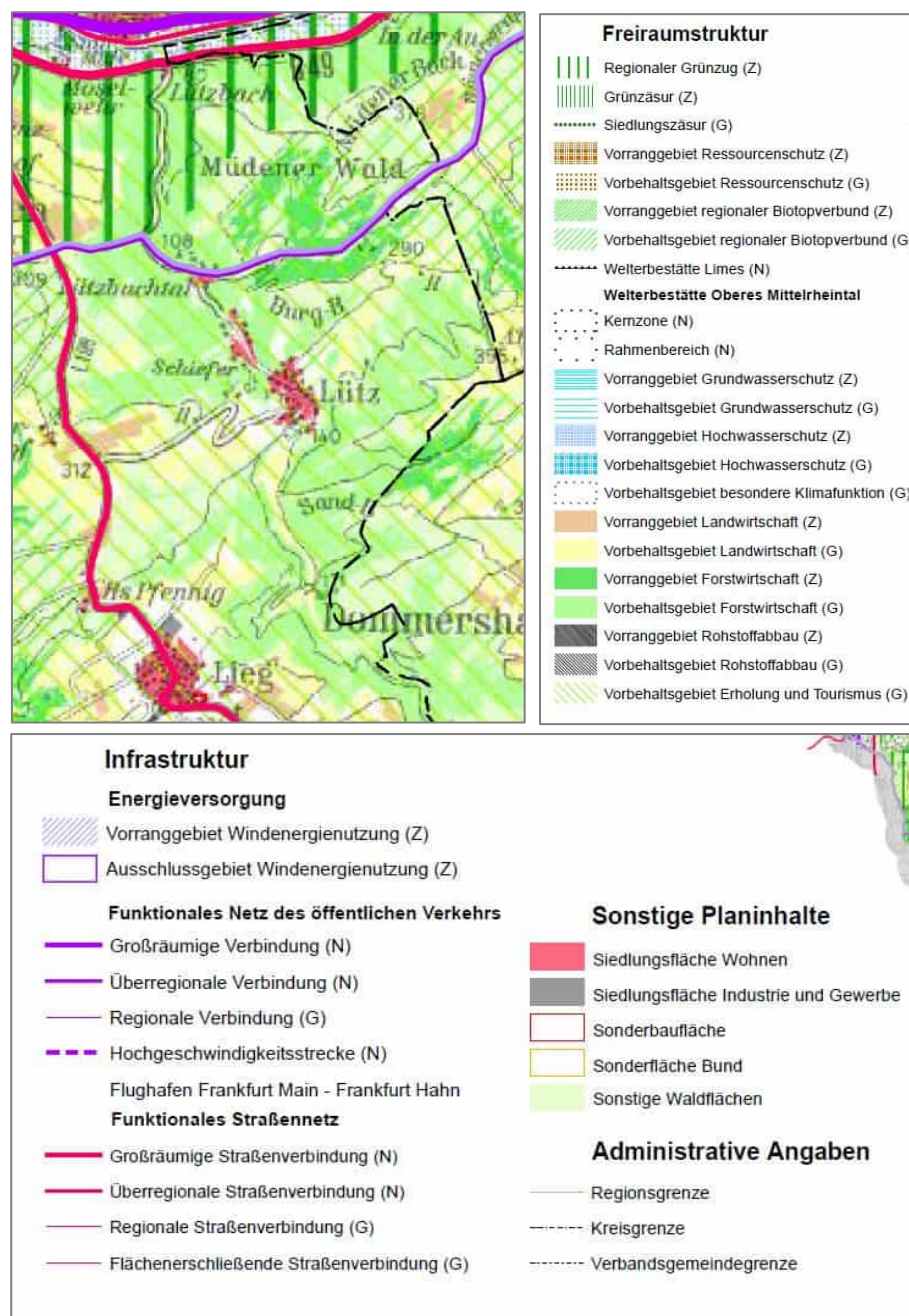
Wohnraumbedarf	
Bedarfswert	0,65 ha
Schwellenwert	
Außenpotenzial	0,49 ha
Innenpotenzial (10 % Anteil)	0,07 ha
Verfügbare Baulücken (10 % Anteil)	0,06 ha
Ergebnis Schwellenwert	+ 0,03 ha
Planung	- 0,39 ha
Gesamt	- 0,36 ha

Aus dem Rechenschema nach Z. 30 des RROP Mittelrhein-Westerwald ergibt sich, dass die Ortsgemeinde Lütz für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2040 einen bisherigen Überschuss von 0,65 ha an Wohnbaufläche hat. Nach Abzug eines 10 %igen Anteils der vorhandenen Baulücken und des vorhandenen Innenpotentials sowie der dargestellten Planungen ergibt sich somit ein rechnerisches Minus von 0,36 ha.

#### Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald

Der Ortsgemeinde Lütz kommt keine regionalplanerisch festgelegte zentralörtliche Funktion zu. Das Gemeindegebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung und Tourismus. Im Umland des Siedlungsbereichs sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft und Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft festgelegt (siehe Abbildung 16).

Abbildung 29: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Lütz) mit Legende



Die Darstellungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan führen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich zu keinen Zielkonflikten mit den Inhalten des regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald.

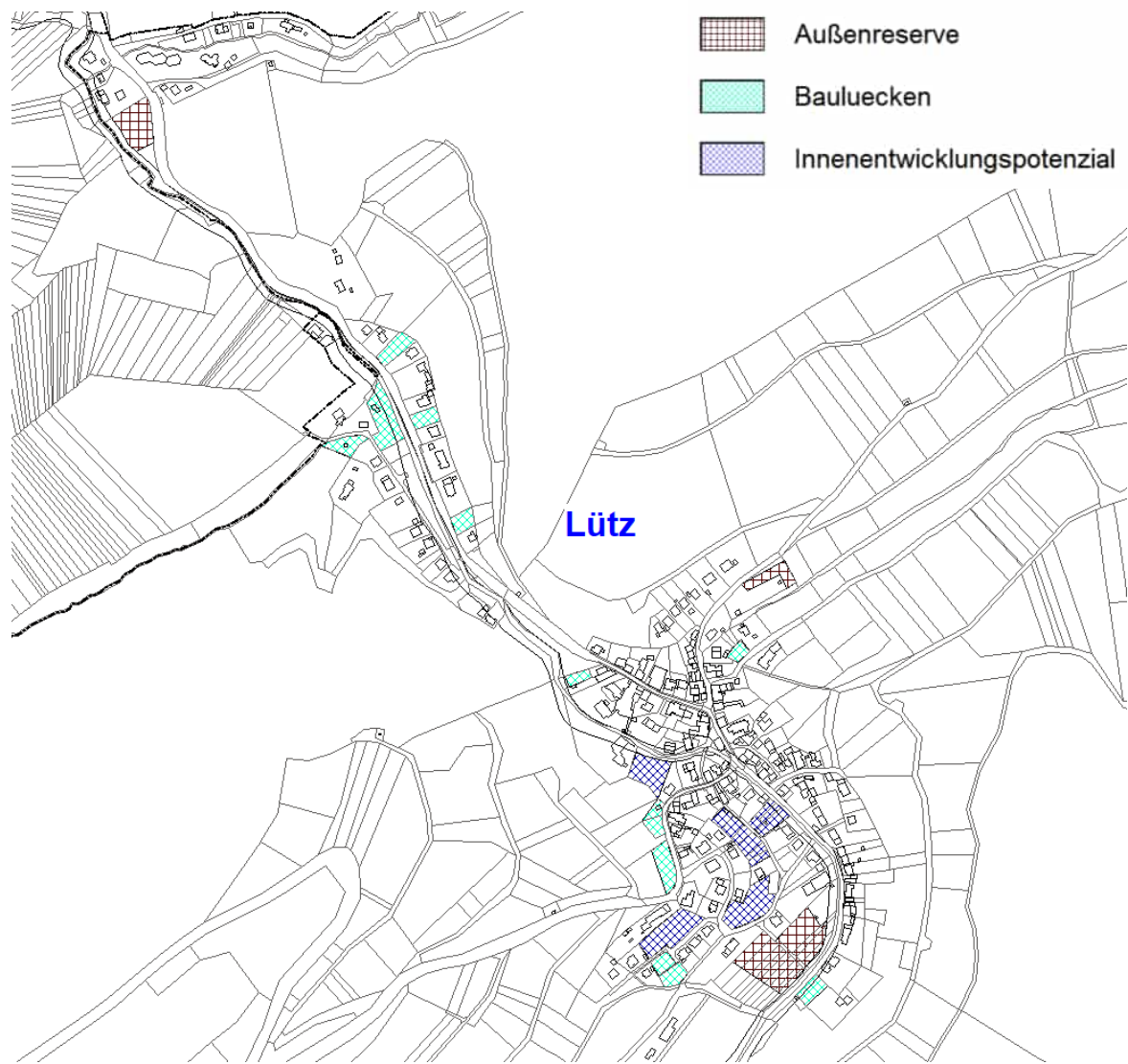
Flächennutzungsplanausschnitt 2040



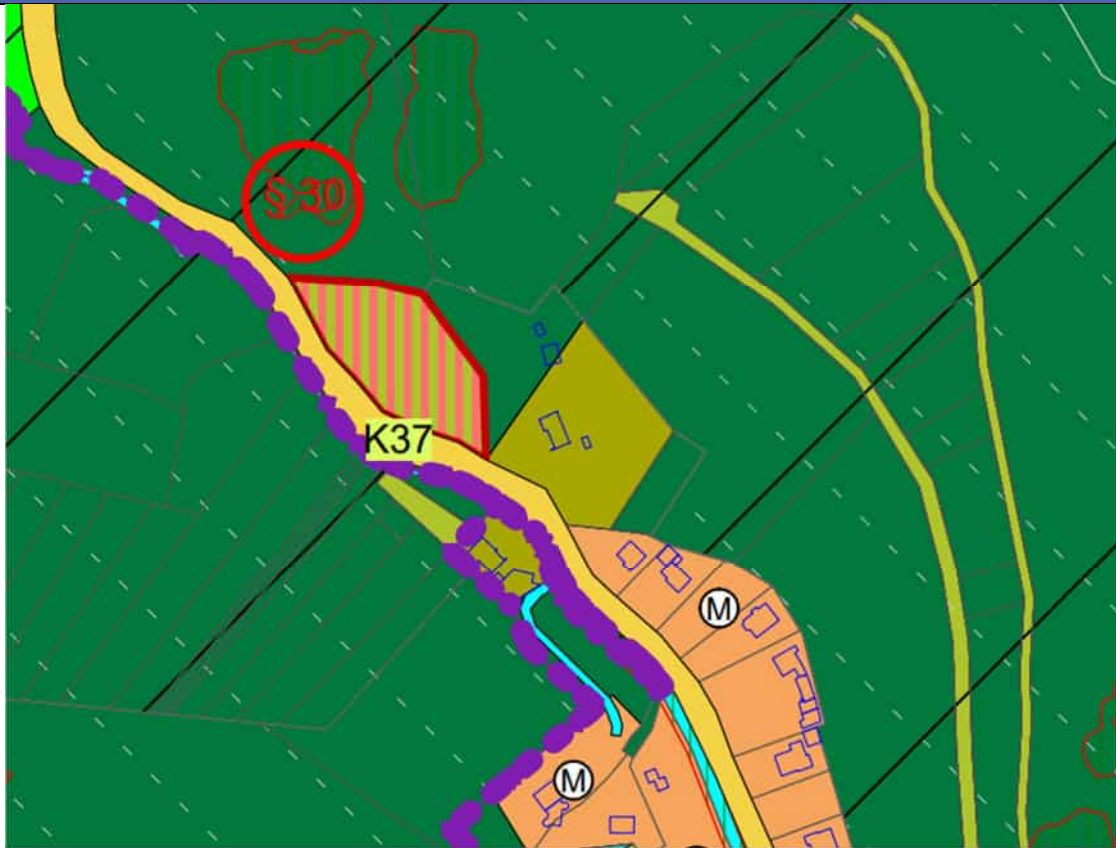


Die geplante wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinde ist an der Moselstraße im nördlichen Bereich der Gemarkung geplant.

Darüber hinaus sind verschiedene Korrekturen der Flächennutzungsplandarstellungen vorgesehen, die insgesamt zu einer Flächenherausnahme von ca. 0,38 ha führen. Hierbei handelt es sich um Flächen, die aufgrund ihrer Topographie oder der Lage im in Überschwemmungsbereichen bzw. Abstandsbereichen zu Bachläufen nicht für eine Bebauung herangezogen werden dürfen.



## Planung Wohnbauflächen



Die geplante wohnbauliche Entwicklung ist gestreift dargestellt. Hier soll ein etwa 0,39 ha großes Areal erschlossen werden. Hier können ca. 6 Baugrundstücke entstehen.

Die geringfügige Bauflächenerweiterung im Bereich der K 37 wird unkritisch gesehen, da unmittelbar davor ein betriebsfertiger Abwassersammler (Mischwasser) verläuft. Das Niederschlagswasser könnte ebenfalls in den Abwassersammler aber auch ersatzweise unmittelbar in den gegenüberliegenden Lützbach abgeleitet werden (vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigung). Im Abwasserbeseitigungskonzept des Abwasserwerkes ist diese Fläche teilweise bereits enthalten.

Der **LBM Cochem-Koblenz**, Koblenz teilt aus straßenbaubehördlicher Sicht mit, dass die möglichen Varianten einer Anbindung des geplanten Wohnbaugebietes an das klassifizierte Straßennetz frühzeitig mit dem LBM Cochem-Koblenz abzustimmen ist.

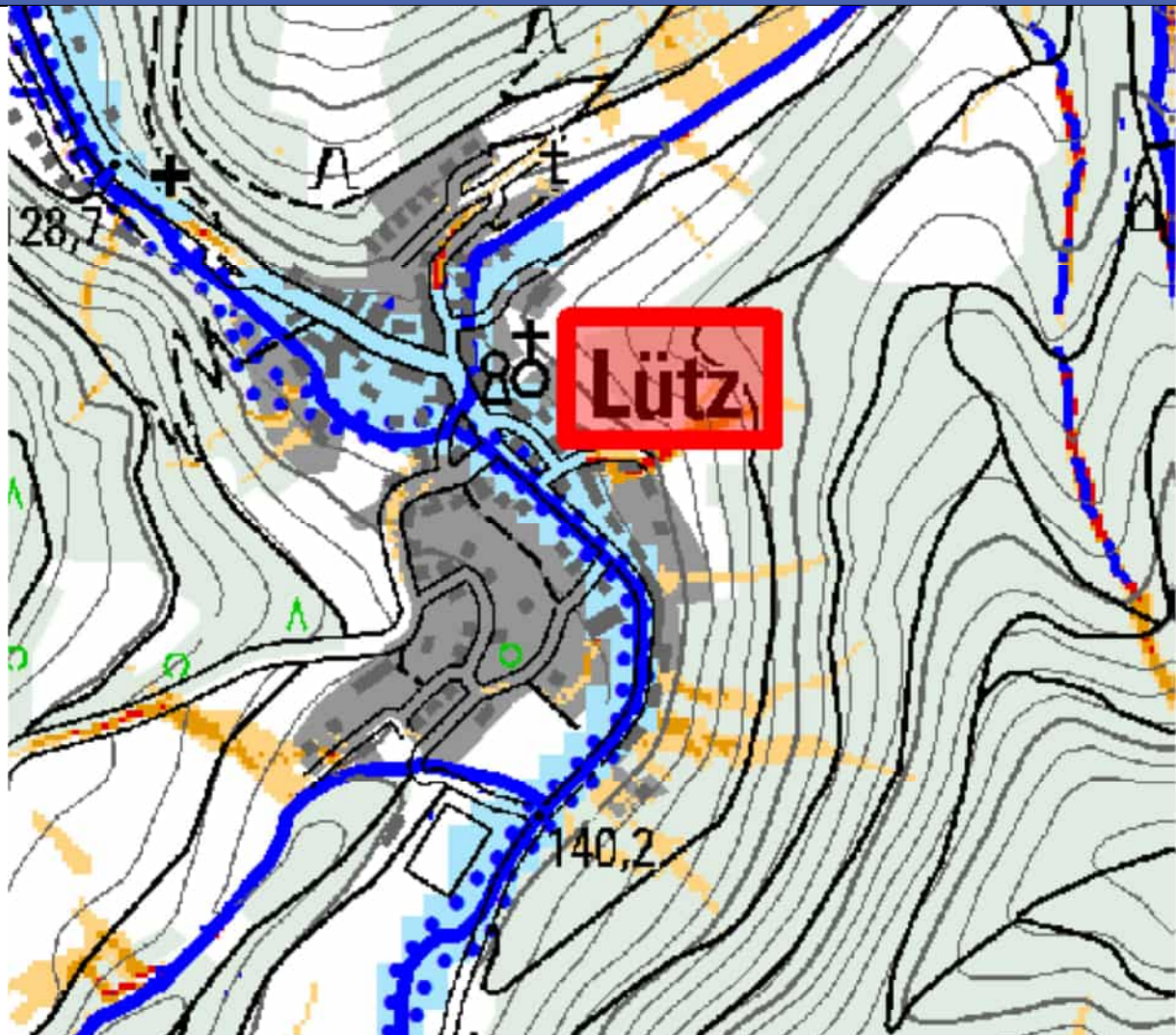
Im angegebenen Planungsbereich sind der **Direktion Landesarchäologie** bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Der Sachverhalt wird im Rahmen der Detailplanungen (Bebauungsplanverfahren etc.) genauer überprüft.

Entsprechend ist oben genannte Direktion Landesarchäologie nach §2 Abs. 3 DSchG RLP im Verfahren weiterhin zu beteiligen.

Bei einer Realisierung der Baufläche im Rahmen eines Bebauungsplanes ist die Thematik des Waldabstandes abschließend zu klären.



## Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen



### Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen

Entstehungsgebiet Sturzflut nach Starkregen

Abflusskonzentration

- sehr hoch
- hoch
- mäßig
- gering

Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung  
der Ortslage durch Sturzflut nach Starkregen\*\*

- hoch
- mäßig
- gering

\*\* bewertet wird nur die potenzielle Gefährdung von Siedlungsbereichen durch wild abfließendes Wasser und durch ausströmende Bäche / Gräben. Potenzielle Gefährdungen durch die hydraulische Überlastung der Kanalisation / Einrichtungen der Siedlungswasserwirtschaft sind nicht berücksichtigt.

Sonstige Angaben

- pot. Gefährdung durch Schlamm- und Geröllbeitrag
- Stillgewässer
- Fließgewässer
- Tiefenlinie (erweitertes Gewässernetz ab 5 ha Einzugsgebiet)
- gesetzliche Überschwemmungsgebiete
- Ortslage
- Grenze des Verfahrensgebietes

In Lütz sind kleine Abflusskonzentrationen zu verzeichnen, die die Gemeinde prüfen sollte.

## Bestand (Gewerbe, öffentliche Grünflächen, Sondergebiete etc.)

Gemeindehaus, Sportplatz

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Cochem-Zell werden u.a. folgende Denkmäler aufgelistet: Kath. Kirche St. Maximin Kirchplatz 5, Bildstock südlich des Ortes am Lützbach, Jüdischer Friedhof In der Kumm (Denkmalzone), Wegekappelle nördlich des Ortes

## Naturschutzfachliche Erstbewertung gutschker & dongus GmbH

### Fläche Nord

#### Beschreibung und Bewertung Bestand

Die Fläche liegt im nördlichen Bereich von Lütz, vorhandenen Siedlungsstrukturen sind hier aufgrund der Topografie lückig verteilt.

Sie ist geprägt von einer brachgefallenen Grünfläche mit Saum- und Heckenstreifen und Hochstauden. Auffallend ist ein hoher Anteil an Brennesseln im Bereich der Wiesenfläche. Entlang des bestehenden gepflasterten Zuweg zur bestehenden Bebauung sind eher wärme- und trockenliebende Pflanzen wie z.B. Dost zu finden.

Nördlich ist ein mit standortheimischem Laubwald bestandener Hang angrenzend, während südöstlich lockere Bebauung angrenzt. Westlich verlaufen der Lützbach und die K37, weitere bewaldete Hangbereiche schließen sich an.

Auf der Fläche ist ein Habitatpotenzial für die Haselmaus und Vogelarten gegeben.

Besondere Funktionen für Boden, Klima oder Wasser sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch das enge Lützbachtal mit seinen bewaldeten Hängen. Im Bereich der Planung weitet es sich etwas auf und eine fast ebene Fläche entsteht.

Im direkten Nahbereich verlaufen auf der K37 der Lützbachtal-Wanderweg und der Hunsrück-Mosel-Radweg östlich. Eine Erholungseignung ist als mittel zu bewerten.

Die Planfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Moselgebiet von Schweich bis Koblenz (07-LSG-71-2), weitere Schutzgebietskategorien sind nicht direkt betroffen. Jedoch grenzen das FFH-Gebiet: Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel und das Vogelschutzgebiet Mittel- und Untermosel direkt an.

#### Bewertung der Planung

Bzgl. der Naturpotenziale Boden, Klima und Wasser sowie Landschaftsbild und Erholung ist die Planung an dieser Stelle vertretbar.

Bzgl. das Naturpotenzial Arten und Biotope ist insbesondere unter dem Aspekt Natura 2000 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung besondere Berücksichtigung erforderlich, es steht der Planung aber nicht grundsätzlich entgegen.

#### Naturschutzfachliche Hinweise für die weitere Planung

Aufgrund der Lage im Nahbereich eines FFH-Gebiets wird eine Natura2000-Verträglichkeitsvorprüfung erforderlich, bei der mögliche Wirkzusammenhänge zwischen der Planung und den Schutzziele des Gebiets zu berücksichtigen sind.

Aufgrund des Habitatpotenzials die Haselmaus und Vogelarten werden weitere Untersuchungen empfohlen.

### **Fläche Süd**

#### **Beschreibung und Bewertung Bestand**

Bei der Planfläche handelt es sich um eine eingezäunte Gartenfläche am Hang am südlichen Ortsrand von Lütz. Im nordwestlichen Teil, der am Hangfuß liegt, ist ein Schnitttrassen entwickelt, einige dicke Bäume wurden gefällt, die Baumstümpfe sind noch zu erkennen. Im anschließenden Hangbereich folgt eine Wiesenbrache, auf die dichtere Gehölze folgen, Eichen, Birken etc.

Es ist ein Habitatpotenzial vor allem für Fledermäuse, die Haselmaus und gehölzbrütende Vogelarten zu erwarten.

Die Planfläche liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet des Lützbachs, darüber hinaus sind in der nördlichen Ecke der Planfläche ein Wasserhäuschen und ein Brunnenschacht vorhanden.

Besondere Funktionen für Boden oder Klima sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Landschaftsbild ist geprägt von der Lage am Ortsrand und im Lützbachtal. Durch die Nähe zum nächsten Wohngebäude und zum Sportplatz sowie durch die Gartennutzung wird das Plangebiet als Teil der Siedlungsfläche wahrgenommen. Im direkten Nahbereich verlaufen der Lützbachtal-Wanderweg und der Hunsrück-Mosel-Radweg östlich. Eine Erholungseignung ist als mittel zu bewerten.

Die Planfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Moselgebiet von Schweich bis Koblenz (07-LSG-71-2), weitere Schutzgebietskategorien sind nicht direkt betroffen. Jedoch grenzt das FFH-Gebiet: Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel direkt an und das Vogelschutzgebiet Mittel- und Untermosel liegt im Nahbereich.

#### **Bewertung der Planung**

Bzgl. der Naturpotenziale Boden, Klima sowie Landschaftsbild und Erholung ist die Planung an dieser Stelle vertretbar.

Bzgl. der Naturpotenziale Arten und Biotope und Wasser sind insbesondere unter den Aspekten Natura 2000, Überschwemmungsgebiet und Brunnen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung besondere Berücksichtigung erforderlich, es steht der Planung aber nicht grundsätzlich entgegen.

#### **Naturschutzfachliche Hinweise für die weitere Planung**

Aufgrund Lage im Nahbereich eines FFH-Gebiets wird eine Natura2000-Verträglichkeitsvorprüfung erforderlich, bei der mögliche Wirkzusammenhänge zwischen der Planung und den Schutzziele des Gebiets zu berücksichtigen sind.

Aufgrund des Habitatpotenzials für Fledermäuse, die Haselmaus und gehölzbrütende Vogelarten werden weitere Untersuchungen empfohlen.

Die Lage im Überschwemmungsgebiet sowie der Brunnen und das Wasserhäuschen sind besonders zu berücksichtigen.

## Abwägung Fazit

Die Flächennutzungsplanänderungen in der Ortsgemeinde Lütz führen zu einem geringfügigem Überhang in einer Größenordnung von 0,36 ha. Es werden im Rahmen der Korrektur 0,38 ha Mischbauflächen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans herausgenommen. Weitere Herausnahme sind aufgrund der verbindlichen Bauleitplanung und der Beurteilung der § 34 Situation nicht möglich. Aufgrund der Gesamtsituation sieht die Verbandsgemeinde die geringfügige Überschreitung der Schwellenwerte als unproblematisch.

Die Planungen erfordern eine Natura2000-Verträglichkeitsvorprüfung sowie die Untersuchung von Vorkommen der Haselmaus und verschiedener Vogelarten.

Die Lage im Überschwemmungsgebiet sowie der Brunnen und das Wasserhäuschen sind besonders zu berücksichtigen.

## 9.15 Ortsgemeinde Mesenich



### Lage der Ortsgemeinde

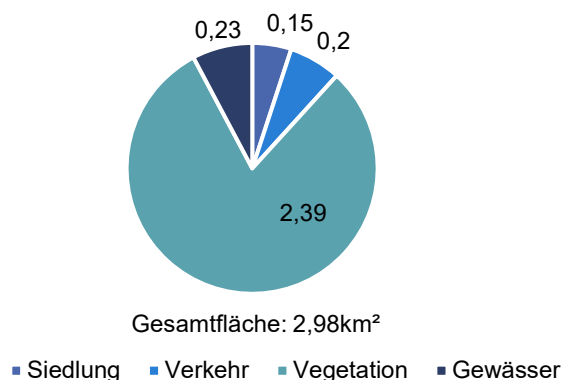
Die Ortsgemeinde Mesenich liegt im Süden der Verbandsgemeinde Cochem, rechtsseitig der Mosel. Das Gemeindegebiet wird unter anderem durch den Flussverlauf der Mosel begrenzt. Die Ortsgemeinde liegt zum Teil im Bereich der Tallandschaft der großen Flüsse im Mittelgebirge und zum Teil in der waldbetonten Mosaiklandschaft sowie im Landschaftsraum „Moseltal“ (LANIS 2020). Die Ortsgemeinde Mesenich ist über die Landesstraße L98 an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.



### Geschichtlicher Überblick

Urkundlich wurde Mesenich erstmals im Jahr 1050 erwähnt. Der Ortsgemeindename ist keltischen Ursprungs. Geprägt ist Mesenich durch Weinanbau, Landwirtschaft und den Schiffsbau. 1815 gehörte Mesenich zu Preußen und bis 1945 zu der Rheinprovinz.

Flächenanteile Mesenich [in km<sup>2</sup>]



### Bevölkerungsentwicklung Ortsgemeinde Mesenich

Jahr 2022: 299 EW.

Jahr 2040: 282 EW.

Bilanz: -17 EW. (- 5,8%)

## Rechenschema nach Z. 30 RROP Mittelrhein-Westerwald

Schwellenwert = Bedarfswert – Potenzialwert

Bedarfswert (Bedarf an weiteren Wohnbauflächen in ha) = Einwohnervorausberechnung zum Planungshorizont des Flächennutzungsplans x Bedarfsausgangswert : Wohnbaudichte x Planreichweite (Anzahl der Jahre zwischen Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung und Planungshorizont des Flächennutzungsplans) : 1.000

Tabelle 20: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Mesenich für das Jahr 2040

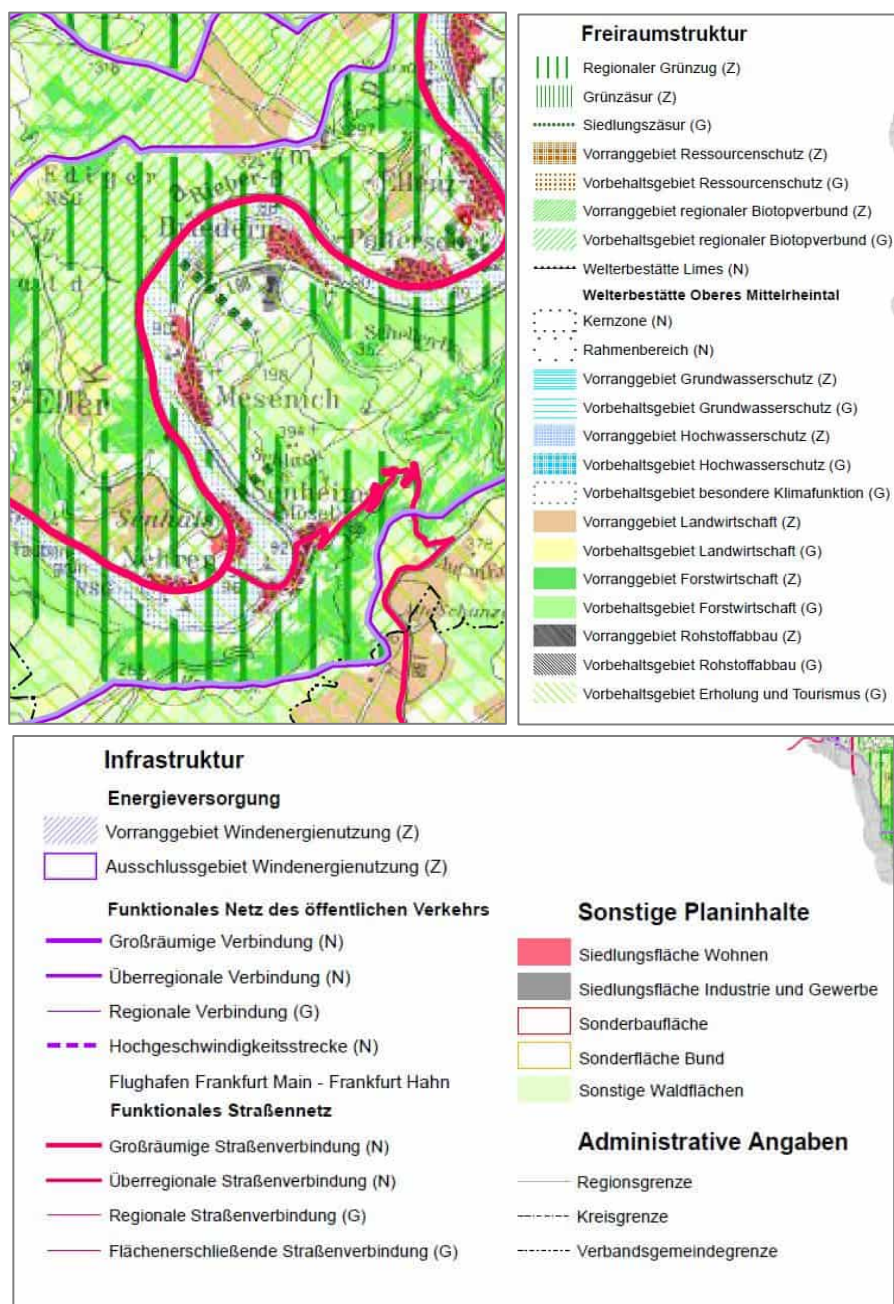
Wohnraumbedarf	
Bedarfswert	0,71 ha
Schwellenwert	
Außenpotenzial	0,33 ha
Innenpotenzial (10 % Anteil)	0,08 ha
Verfügbare Baulücken (10 % Anteil)	0,12 ha
Ergebnis Schwellenwert	+ 0,18 ha
Planung	0 ha
Gesamt	+ 0,18 ha

Aus dem Rechenschema nach Z. 30 des RROP Mittelrhein-Westerwald ergibt sich, dass die Ortsgemeinde Mesenich für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2040 einen bisherigen Überschuss von 0,18 ha an Wohnbaufläche hat. Nach Abzug eines 10 %igen Anteils der vorhandenen Baulücken und des vorhandenen Innenpotentials ergibt sich somit ein rechnerisches Plus von 0,18 ha. Planungen sind nicht zu berücksichtigen

## Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald

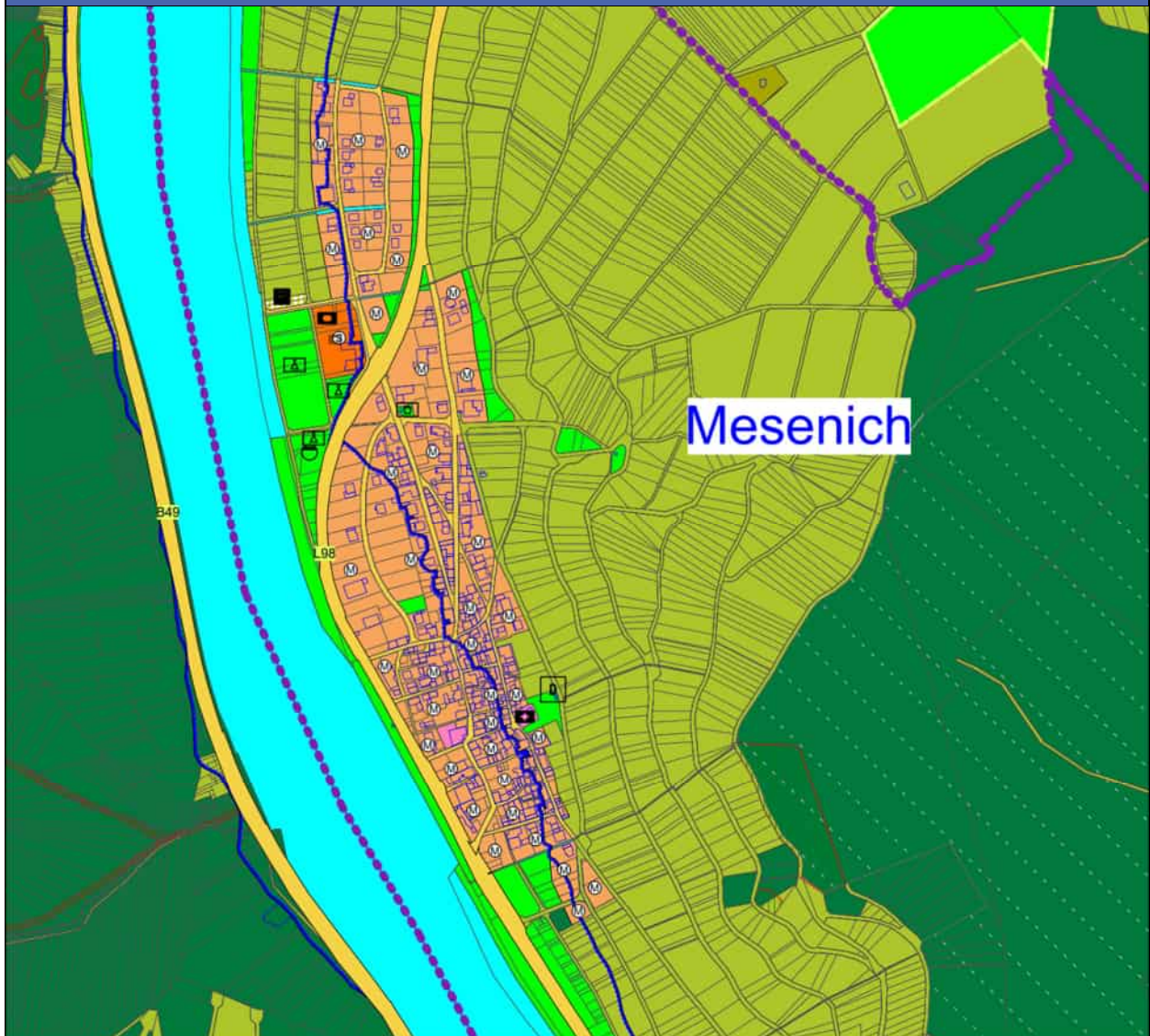
Der Ortsgemeinde Mesenich kommt keine regionalplanerisch festgelegte zentralörtliche Funktion zu. In dem südlichen Gemeindegebiet ist ein regionaler Grünzug festgelegt. Darüber hinaus liegt das Gemeindegebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung und Tourismus. Im westlichen und nördlichen Gemeindegebiet befindet sich ein Vorranggebiet für den regionalen Biotopverbund und in der südlichen Hälfte Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sowie für die Forstwirtschaft. Nördlich und südlich des Siedlungsbereichs sind Siedlungszäsuren als Grundsatz festgelegt. (siehe Abbildung 16).

Abbildung 30: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Mesenich) mit Legende



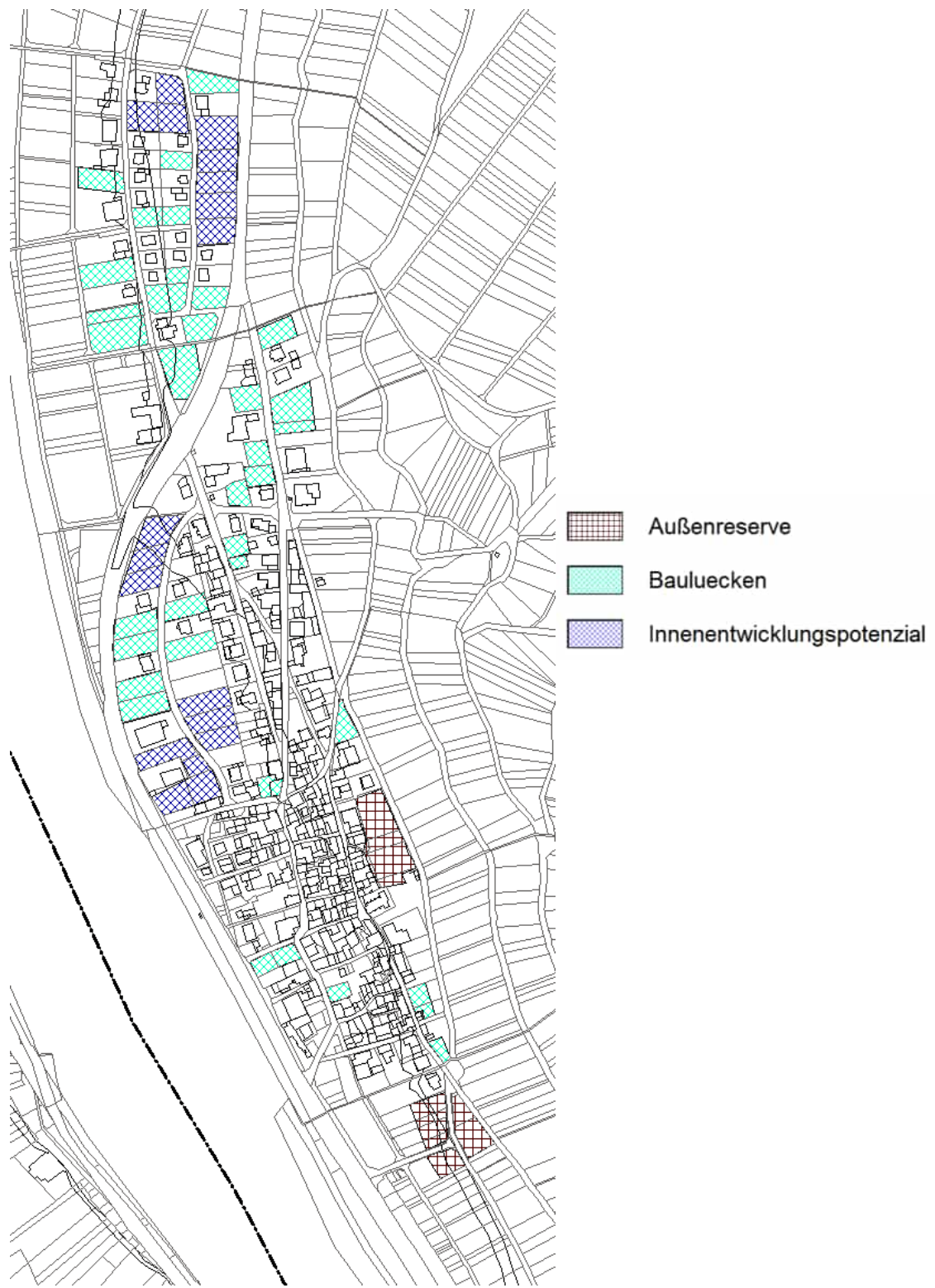
Die Darstellungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan führen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich zu keinen Zielkonflikten mit den Inhalten des regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald.

## Flächennutzungsplanausschnitt 2040



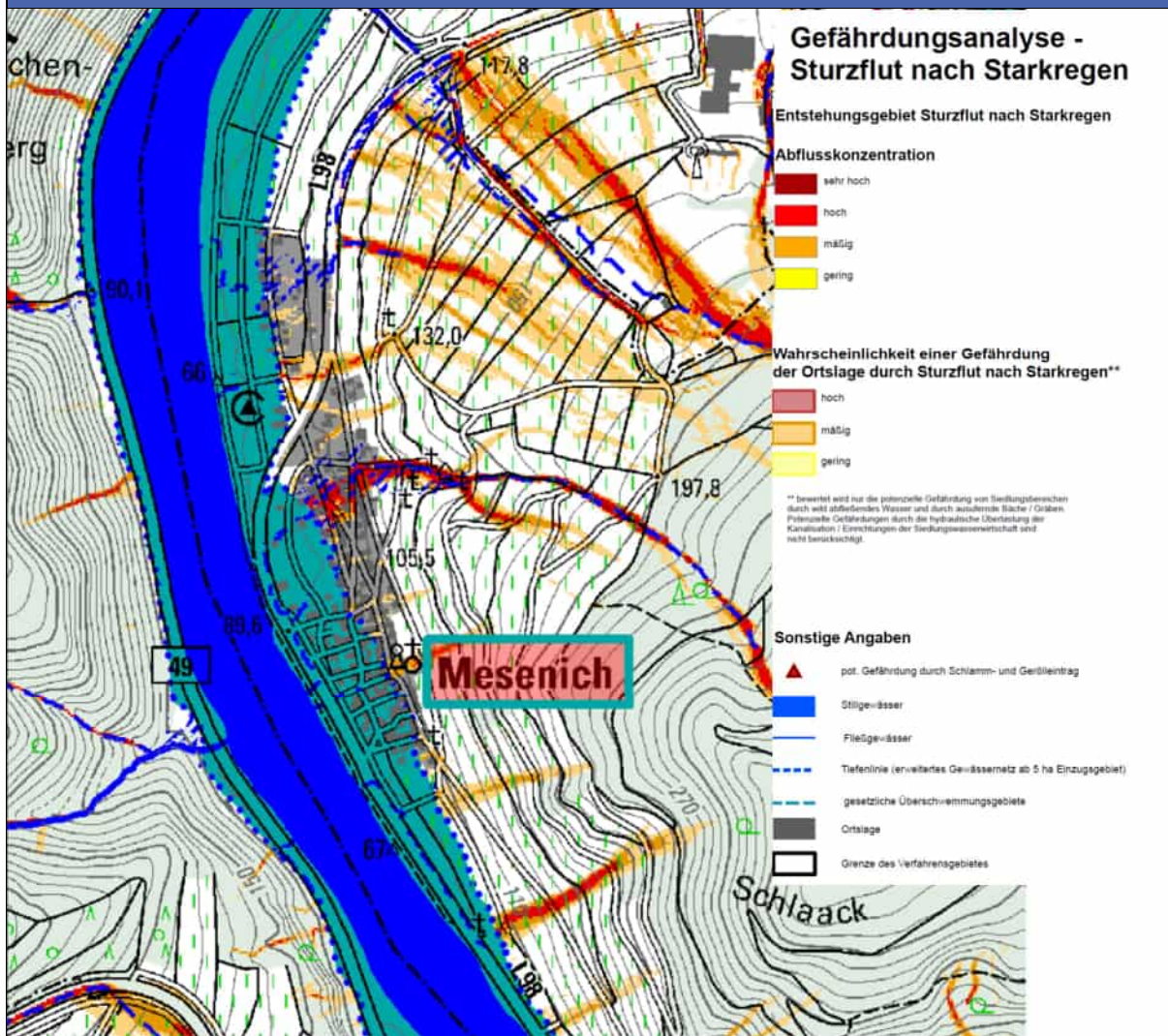
Die geplante wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinde soll durch Mobilisierung der vorhandenen Potentialen umgesetzt werden. Einer ursprünglich angedachten Entwicklung im Osten der Gemarkung, außerhalb des Siedlungszusammenhangs, hat der Verbandsgemeinderat aufgrund von erheblichen landespflegerischen Bedenken und abwassertechnischen Belangen nicht zugestimmt.





---

Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen



In Mesenich sind die Abflusskonzentrationen aus östlicher Richtung zu berücksichtigen. Hier sind hohe bis sehr hohe Werte zu erwarten.

### Bestand (Gewerbe, öffentliche Grünflächen, Sondergebiete etc.)

Goldgrübchenhalle, Campingplatz

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Cochem-Zell werden u.a. folgende Denkmäler aufgelistet: Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus Weinbergstraße, Ruine einer Fabrik auf der gegenüberliegenden Moselseite an der B 49, Waldkapelle östlich von Mesenich, Weinbergskapelle östlich des Ortes

### Naturschutzfachliche Erstbewertung gutschker & dongus GmbH

----

### Abwägung Fazit

Die Flächennutzungsplandarstellungen zeigen in der Ortsgemeinde Mesenich einen Überhang in einer Größenordnung von 0,18 ha. Für die Ortsgemeinde bestehen im direkten Siedlungsgefüge keine Möglichkeiten der wohnbaulichen Entwicklung. Hier gilt es das vorhandene Potential zu mobilisieren. Flächenherausnahmen sind nicht möglich bzw. sollten aufgrund der bestehenden Situation auch nicht angestrebt werden.

Die Untere Abfallbehörde- und Bodenschutzbehörde weist vorsorglich darauf hin, dass die vorhandenen Potentiale überwiegend weinbaulich genutzt werden und deshalb die bodenschutzrechtlichen Belange bei Bebauung zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus könnten sich Probleme aufgrund der Topografie ergeben (große Mengen potentiell belasteter Bodenaushub).

Auch die Lage teilweise im Überschwemmungsgebiet der Mosel kann zu belasteten Bodenaushub beitragen.

## 9.16 Ortsgemeinde Moselkern



### Lage der Ortsgemeinde

Die Ortsgemeinde Moselkern liegt am östlichen Rand der Verbandsgemeinde Cochem, linksseitig der Mosel. Das Gemeindegebiet wird unter anderem durch den Flussverlauf der Mosel begrenzt. Die Ortsgemeinde liegt in den Landschaften: Tallandschaft der großen Flüsse im Mittelgebirge, Tallandschaft der Kleinflüsse und Bäche im Mittelgebirge und in der Waldlandschaft. Darüber hinaus liegt die Ortsgemeinde in den Landschaftsräumen „Moseltal“ und „Elztal“ (LANIS 2020). Die Ortsgemeinde Moselkern ist über einen Bahnhof und die Bundesstraße B416 an das überörtliche Schienen- und Straßenverkehrsnetz angebunden.



### Geschichtlicher Überblick

Urkundlich wurde Moselkern erstmals um 1100 erwähnt. Im Jahr 1535 wurde das Rathaus gebaut und ist das bis heute älteste Rathaus an der Mosel. 1815 gehörte Moselkern zu Preußen und bis 1945 zu der Rheinprovinz. Anfang des 19. Jahrhunderts wurde eine Decken- und Flanellfabrik gegründet, die bis Anfang der 1990er Jahre in Betrieb war.

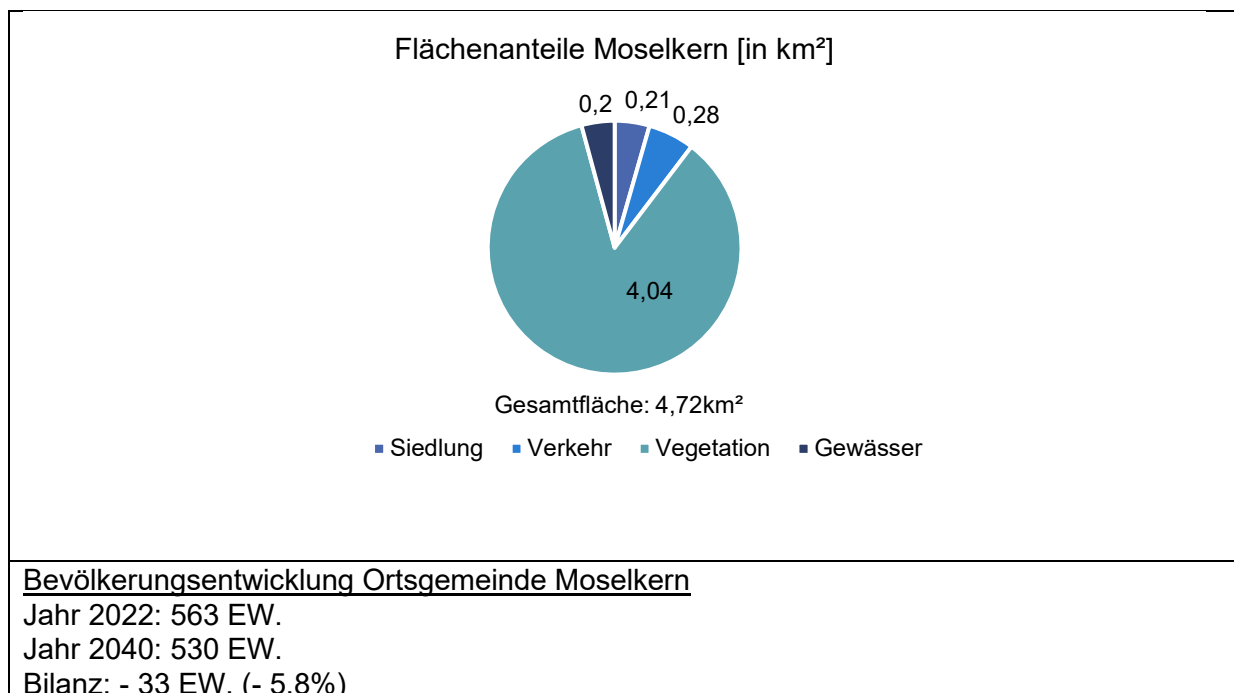


Tabelle 21: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Moselkern für das Jahr 2040

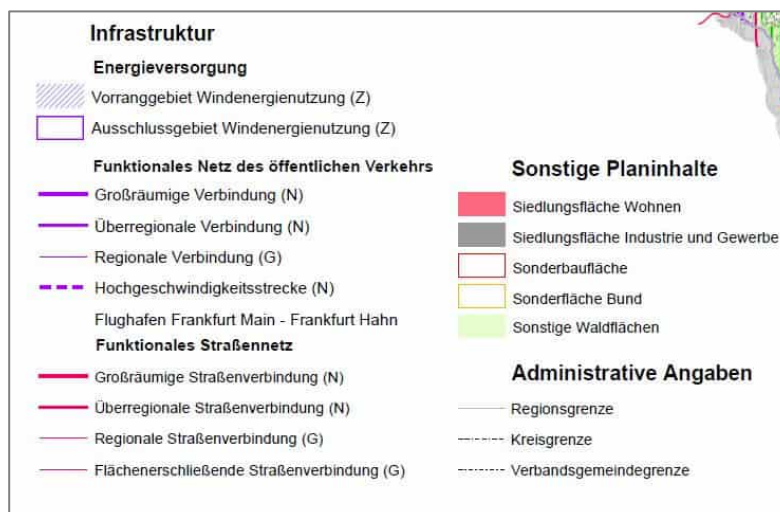
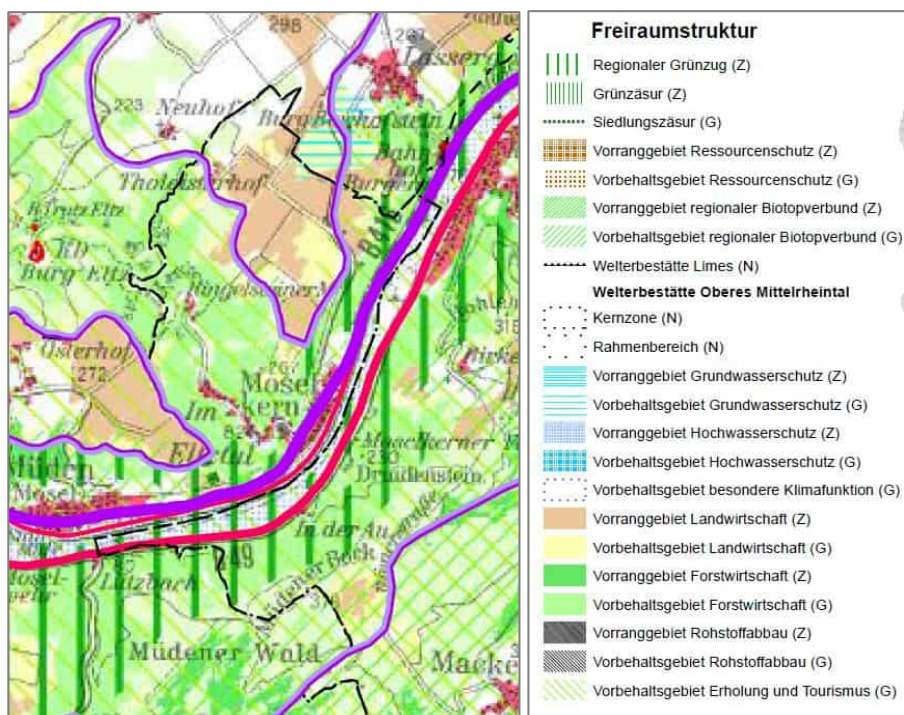
Wohnraumbedarf	
Bedarfswert	1,35 ha
Schwellenwert	
Außenpotenzial	0,57 ha
Innenpotenzial (10 % Anteil)	0 ha
Verfügbare Baulücken (10 % Anteil)	0,08 ha
Ergebnis Schwellenwert	+0,70 ha
Planung	0 ha
Gesamt	+ 0,70 ha

Aus dem Rechenschema nach Z. 30 des RROP Mittelrhein-Westerwald ergibt sich, dass die Ortsgemeinde Moselkern für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2040 einen weiteren Bedarf von 0,70 ha an Wohnbaufläche hat. Nach Abzug eines 10 %igen Anteils der vorhandenen Baulücken und des vorhandenen Innenpotentials sowie der dargestellten Planungen ergibt sich somit ein rechnerisches Plus von 0,70 ha.

## Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald

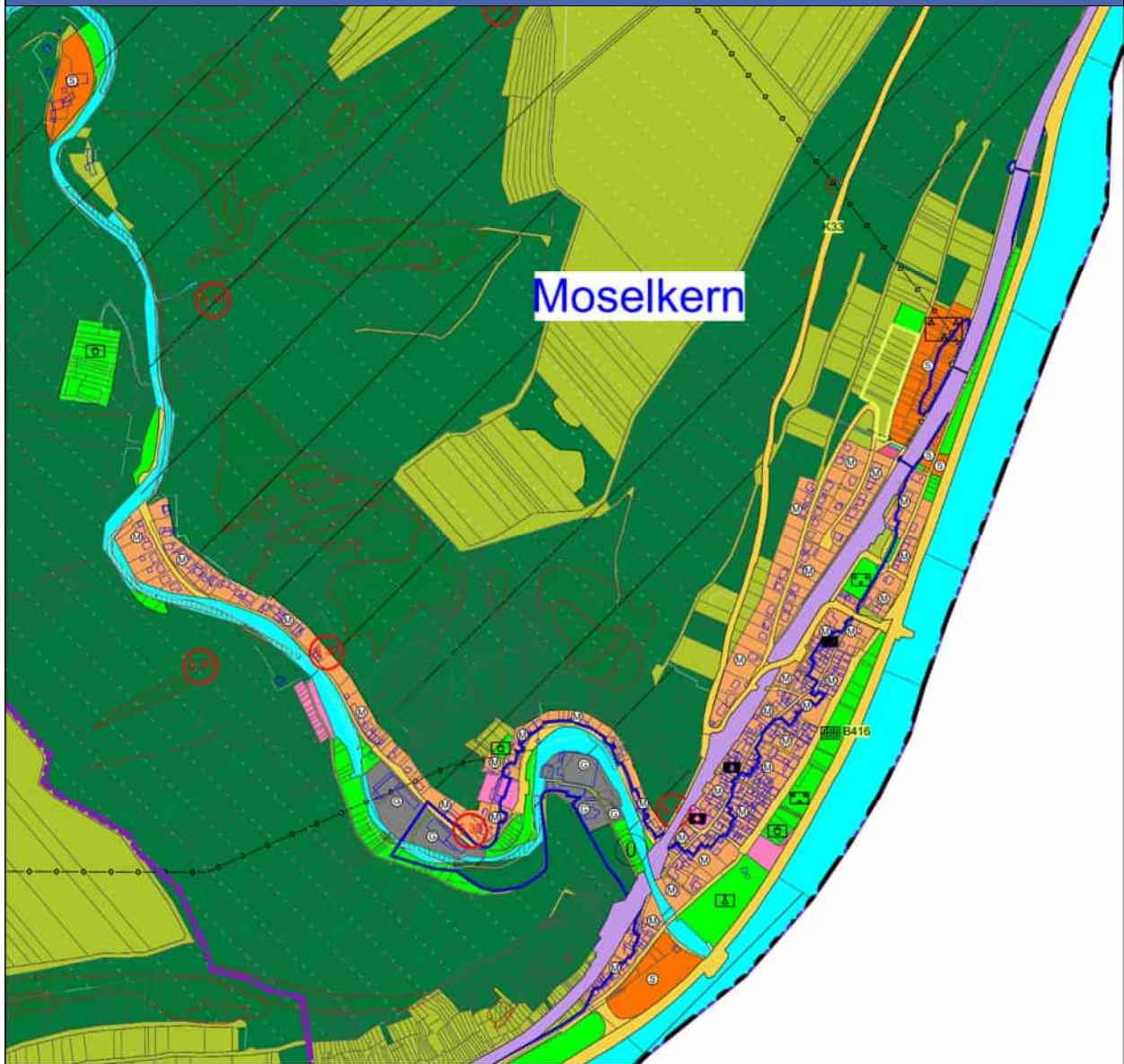
Der Ortsgemeinde Moselkern kommt keine regionalplanerisch festgelegte zentralörtliche Funktion zu. Das Gemeindegebiet liegt teilweise innerhalb eines als Ziel festgelegten regionalen Grünzugs. Darüber hinaus liegt das Gemeindegebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung und Tourismus. Im Westen des Gemeindegebiets liegen Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft und im Osten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft. Westlich des Siedlungsbereichs ist eine Siedlungszäsur als Grundsatz festgelegt. Die nachrichtlich im Regionalplan übernommene Bundesstraße B416 tangiert die Ortsgemeinde Moselkern als großräumige Straßenverbindung zusammen mit der nachrichtlich übernommenen Eisenbahntrasse als großräumige Verbindung des öffentlichen Verkehrs am linken Moselufer (siehe Abbildung 16).

Abbildung 31: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Moselkern) mit Legende



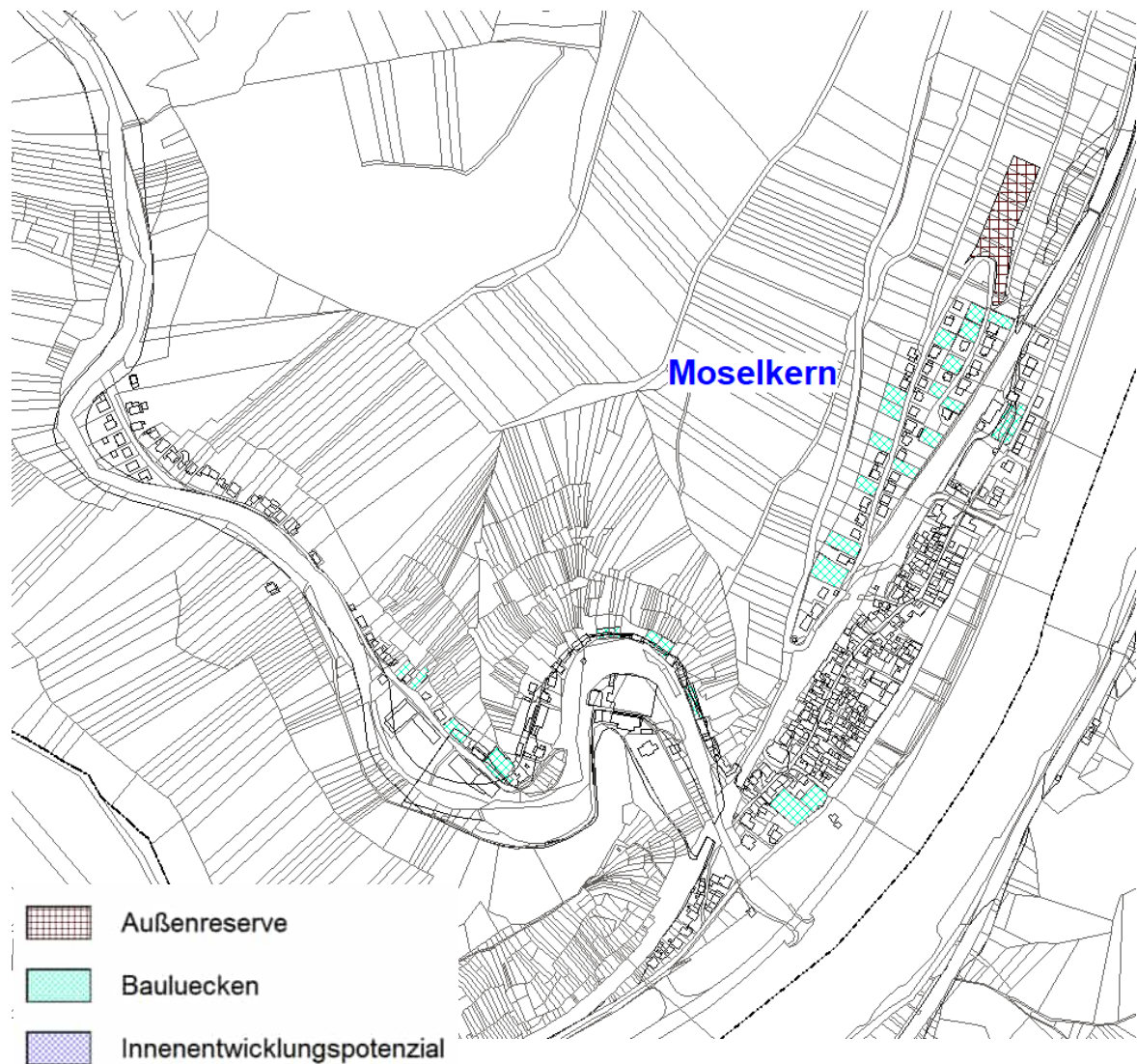
Die Darstellungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan führen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich zu keinen Zielkonflikten mit den Inhalten des regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald.

#### Flächennutzungsplanausschnitt 2040



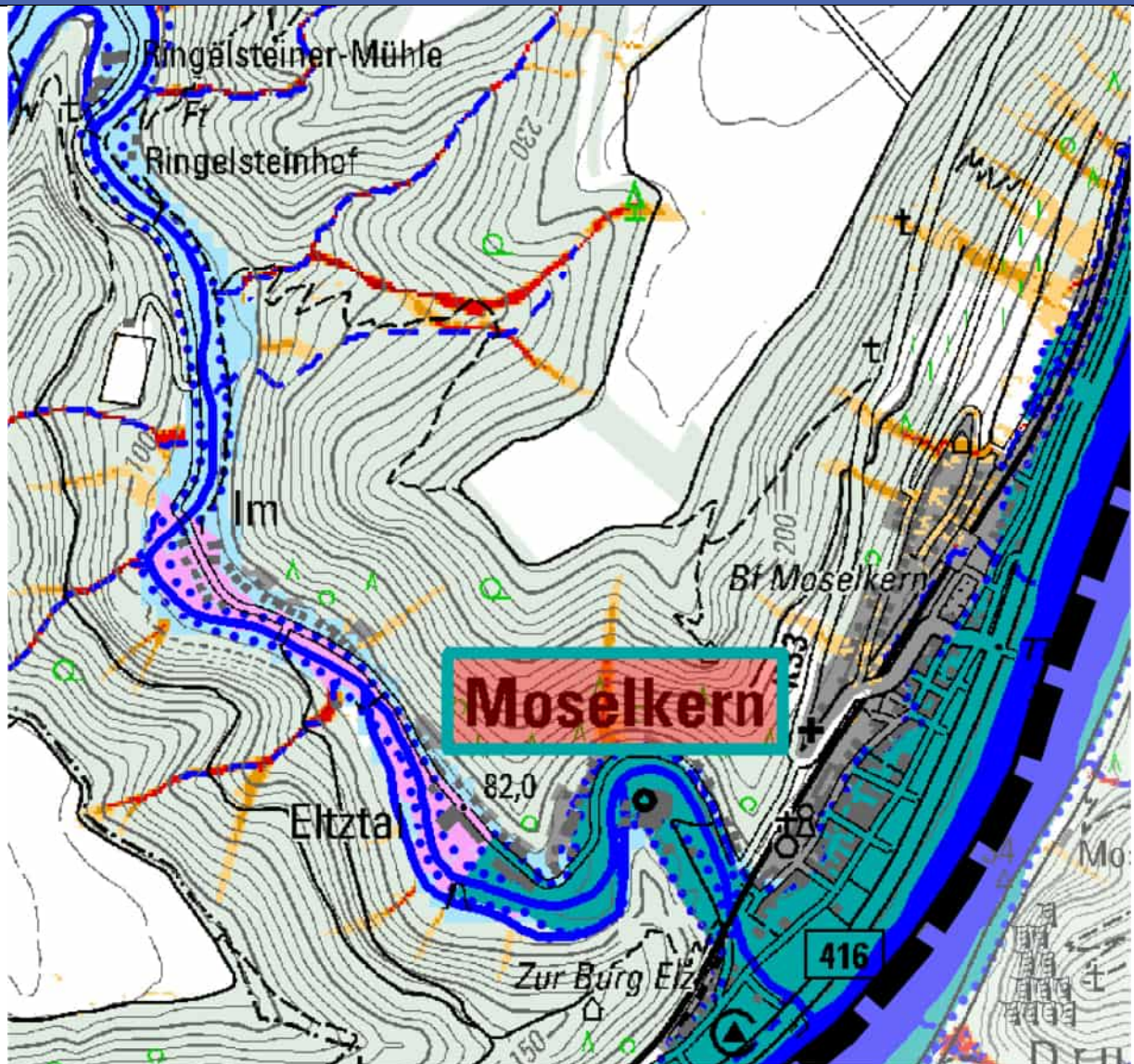
In der Ortsgemeinde sind keine weiteren wohnbaulichen Entwicklungen geplant. Im Nordosten werden Wohnbauflächen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans herausgenommen. Hier wird die mögliche wohnbauliche Erweiterung auf eine wirtschaftliche zweiseitige Bebauung beschränkt.

Im Abwasserbeseitigungskonzept des Abwasserwerkes war diese Fläche bislang auch nicht enthalten.





## Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen



### Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen

#### Entstehungsgebiet Sturzflut nach Starkregen

#### Abflusskonzentration

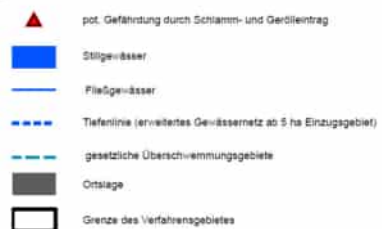


#### Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung der Ortslage durch Sturzflut nach Starkregen\*\*



\*\* bewertet wird nur die potenzielle Gefährdung von Siedlungsbereichen durch wild abfließendes Wasser und durch ausströmende Bäche / Gräben. Potenzielle Gefährdungen durch die hydraulische Überlastung der Kanalisation / Einrichtungen der Siedlungswasserwirtschaft sind nicht berücksichtigt.

#### Sonstige Angaben



In Moselkern sind Abflusskonzentrationen aus den angrenzenden Weinbergflächen zu erwarten.

### Bestand (Gewerbe, öffentliche Grünflächen, Sondergebiete etc.)

Moselkerner Rathaus, Elztalhalle, Jugendstil Bahnhof, Campingplatz, Sportplatz

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Cochem-Zell werden u.a. folgende Denkmäler aufgelistet: Kath. Pfarrkirche St. Valerius Oberstraße 57, Heiligenhäuschen nördlich des Ortes, Kapelle an der K 33 Richtung Münstermaifeld, Weinbergkapelle (neben) Weinbergstraße 1, nördlich des Ortes

### Naturschutzfachliche Erstbewertung gutschker & dongus GmbH

----

### Abwägung Fazit

Die wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinde ist in den vorhandenen Potentialflächen geplant. Die Herausnahme von Wohnbauflächen zugunsten landwirtschaftlicher Flächen wird aus abwasserbeseitigungstechnischen Belangen begrüßt.

Die Untere Abfallbehörde- und Bodenschutzbehörde weist bei den bestehenden Potentialen auf mögliche Belastungen der Böden durch weinbauliche Nutzung hin.

## 9.17 Ortsgemeinde Müden



### Lage der Ortsgemeinde

Die Ortsgemeinde Müden liegt am östlichen Rand der Verbandsgemeinde Cochem, linksseitig der Mosel. Das Gemeindegebiet wird unter anderem durch den Flussverlauf der Mosel begrenzt. Die Ortsgemeinde liegt zum Teil in der Tallandschaft der großen Flüsse im Mittelgebirge und zum Teil in der offenlandbetonten Mosaiklandschaft. Darüber hinaus liegt die Ortsgemeinde in dem Landschaftsraum „Moseltal“ und in kleinen Teilen im Landschaftsraum „Elztal“ (LANIS 2020). Die Ortsgemeinde Müden ist über einen Bahnhof und die Bundesstraße B416 an das überörtliche Schienen- und Straßenverkehrsnetz angebunden.



### Geschichtlicher Überblick

Müden ist einer der ältesten Moselsiedlungen keltischen Ursprungs. Urkundlich erwähnt wurde Müden erstmals um 585. Historische Funde bestätigen die römische Besiedlung von Müden. Das Stadtbild ist unter anderem durch mittelalterliche Bausubstanz geprägt. 1815 gehörte Müden zu Preußen und bis 1945 zu der Rheinprovinz.

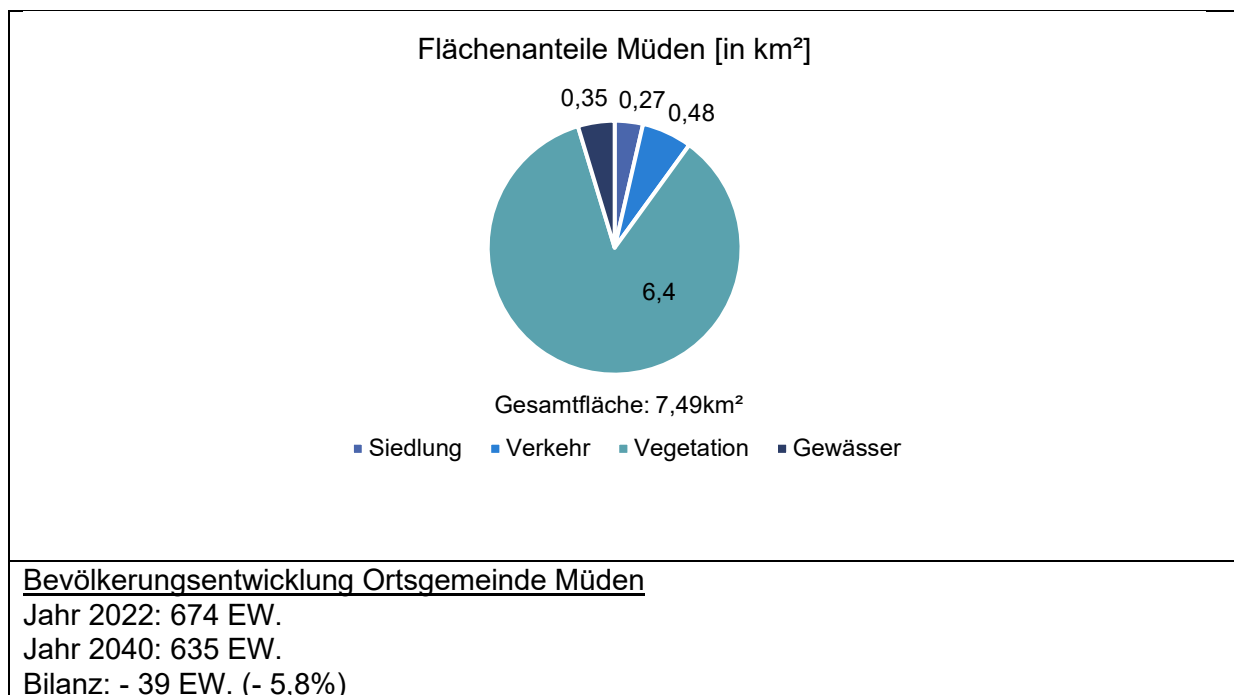


Tabelle 22: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Müden für das Jahr 2040

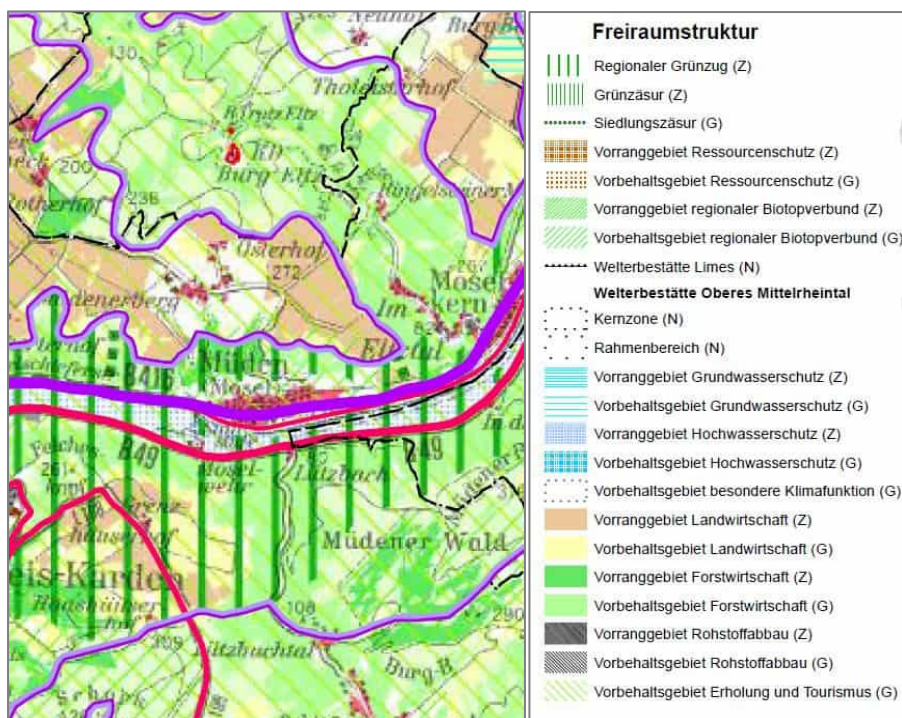
Wohnraumbedarf	
Bedarfswert	1,56 ha
Schwellenwert	
Außenpotenzial	0,98 ha
Innenpotenzial (10 % Anteil)	0,11 ha
Verfügbare Baulücken (10 % Anteil)	0,14 ha
Ergebnis Schwellenwert	+ 0,35 ha
Planung	- 0,84 ha
Gesamt	- 0,49 ha

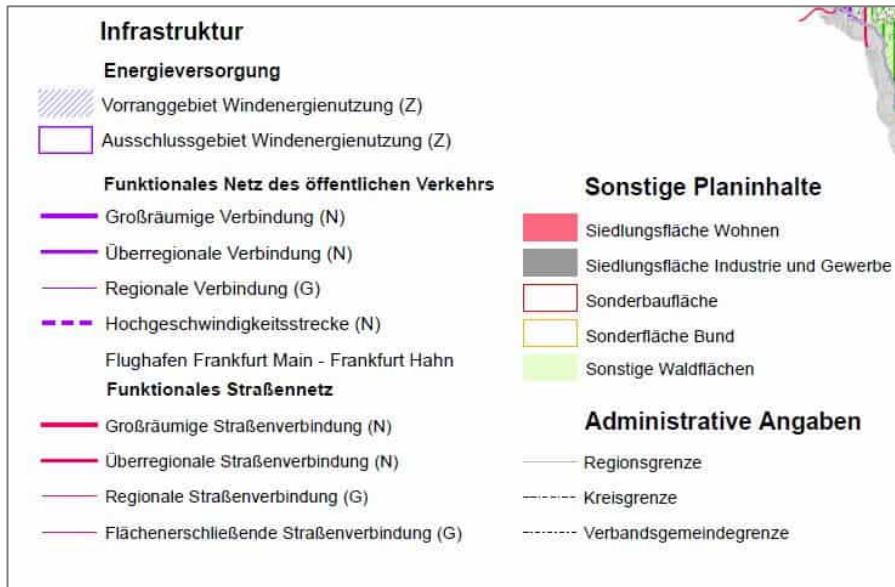
Aus dem Rechenschema nach Z. 30 des RROP Mittelrhein-Westerwald ergibt sich, dass die Ortsgemeinde Müden für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2040 noch einen Bedarf von 0,50 ha an Wohnbaufläche hat. Nach Abzug eines 10 %igen Anteils der vorhandenen Baulücken und des vorhandenen Innenpotentials sowie der dargestellten Planungen ergibt sich somit ein rechnerisches Minus von 0,49 ha.

## Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald

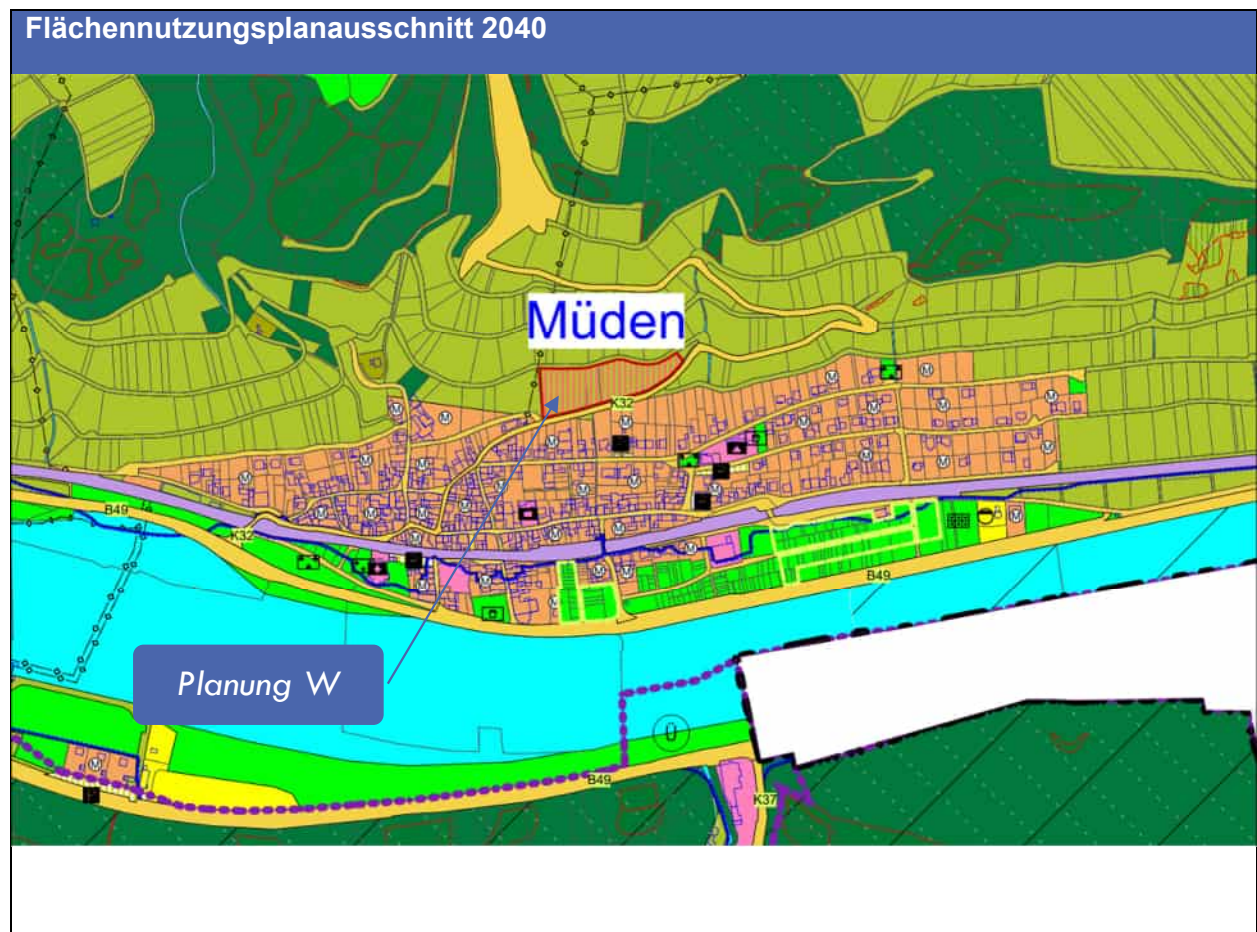
Der Ortsgemeinde Müden kommt keine regionalplanerisch festgelegte zentralörtliche Funktion zu. Das Gemeindegebiet liegt teilweise innerhalb eines als Ziel festgelegten regionalen Grünzugs. Darüber hinaus liegt das Gemeindegebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung und Tourismus. Nördlich befinden sich Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft. Nördlich des Moselufers sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft sowie ein Vorbehaltsgebiet für den regionalen Biotopverbund festgelegt. Westlich des Siedlungsbereichs ist eine Siedlungszäsur als Grundsatz festgelegt. Die nachrichtlich im Regionalplan übernommene Bundesstraße B416 tangiert die Ortsgemeinde Müden als großräumige Straßenverbindung zusammen mit der nachrichtlich übernommenen Eisenbahntrasse als großräumige Verbindung des öffentlichen Verkehrs am linken Moselufer (siehe Abbildung 16).

Abbildung 32: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Müden) mit Legende





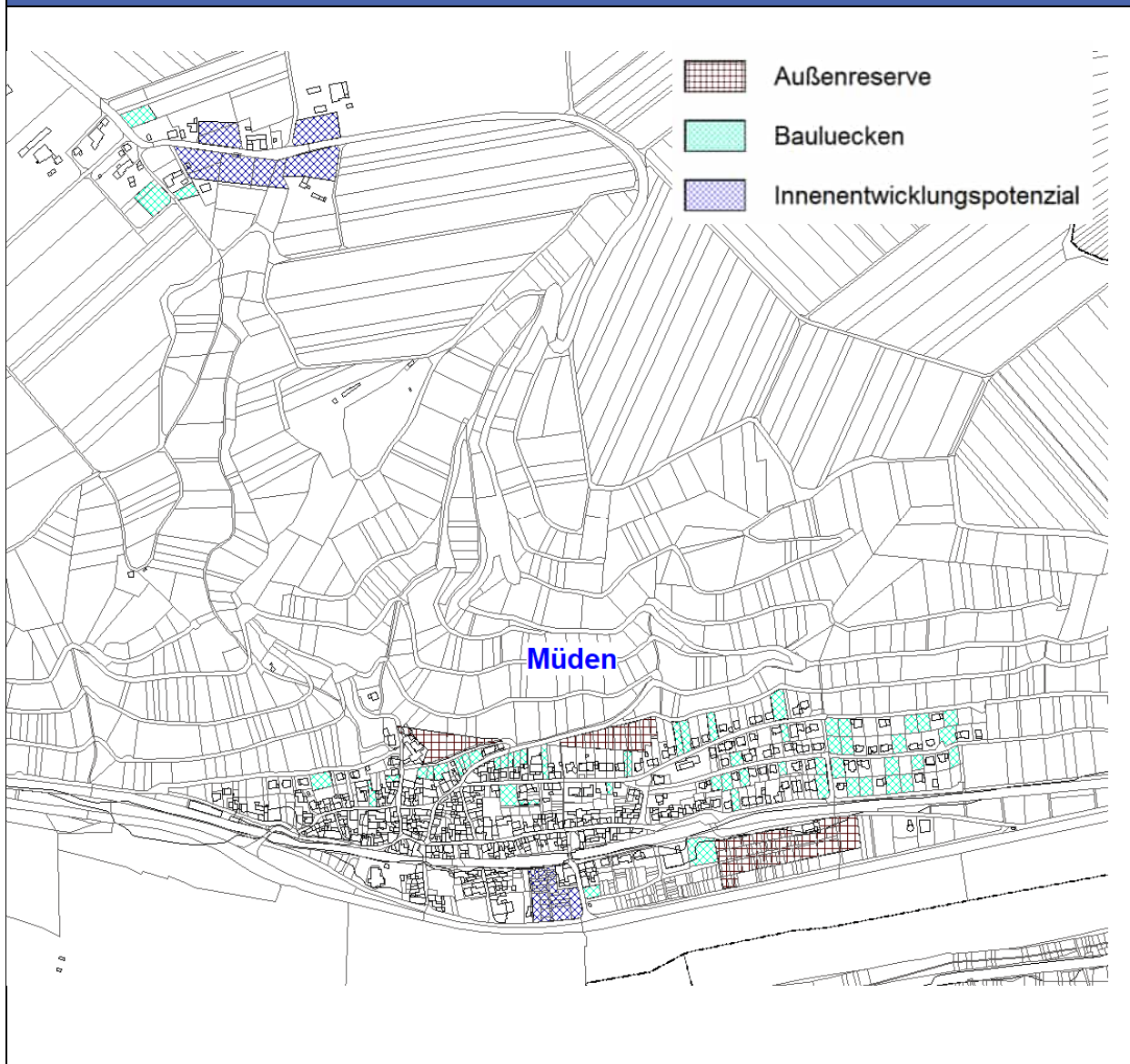
Die Darstellungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan führen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich zu keinen Zielkonflikten mit den Inhalten des regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald.



Die geplante wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinde ist zentral im Norden der Ortslage an der Burg-Eltz-Straße geplant.

Darüber hinaus werden im Bereich des Moselufers öffentliche Grünflächen anstelle von Mischbauflächen dargestellt. Hier kommt es zu einer Flächenherausnahme von anrechenbaren 0,72 ha.

#### Raum + Monitor (Stand Juli 2021)





Das geplante Neubaugebiet ist gestreift dargestellt. Hier soll ein etwa 0,84 ha großes Areal für die wohnbauliche Entwicklung erschlossen werden.



Vorbehaltlich einer konkreten Entwässerungsplanung wird die Bauflächenerweiterung im Bereich der Kreisstraße von den Werken grds. unkritisch gesehen. Zu untersuchen ist jedoch insbesondere, ob das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser in die vorhandenen Entwässerungssysteme (u.a. der Kreisstraße) problemlos aufgenommen werden kann. Im Abwasserbeseitigungskonzept des Abwasserwerkes ist die Wunschfläche der Ortsgemeinde nicht enthalten.

Aus straßenbaubehördlicher Sicht sind die möglichen Varianten einer Anbindung des geplanten Wohnbaugebietes an das klassifizierte Straßennetz frühzeitig mit dem **LBM Cochem-Koblenz** abzustimmen.

Die **GDKE Direktion Landesarchäologie**, Außenstelle Koblenz teilt mit, dass archäologische Fundstellen bekannt sind. Südlich benachbart zur Planfläche ist eine frühgeschichtliche Fundstelle bekannt. Hier wurden bei früheren Untersuchungen frühmittelalterliche Gräber beobachtet.

Die GDKE, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz teilt mit, dass im Falle der Gemeinde Müden zwar kein Kulturdenkmal direkt betroffen ist; durch die topographische Lage oberhalb der Kulturdenkmäler im Ortskern ist eine besondere Sensibilität erforderlich, so dass der Ortskern nicht durch Neubauten überprägt wird.

Die o.g. Fläche wird momentan als Weinbaufläche genutzt. Es ist davon auszugehen, dass erhöhte Kupfergehalte im Boden aus der langfristigen Verwendung von kupferhaltigen Pflanzenschutzmitteln im Weinbau vorliegen. Hier sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vertiefende Bodenuntersuchungen erforderlich. Darüber hinaus gilt es, die Verkehrslärsituation im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beleuchten.

Im angegebenen Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Der Sachverhalt wird im Rahmen der Detailplanungen (Bebauungsplanverfahren etc.) genauer überprüft.

Entsprechend ist oben genannte Direktion Landesarchäologie nach §2 Abs. 3 DSchG RLP im Verfahren weiterhin zu beteiligen.

Für das hier geplante Erweiterungsgebiet können die **Kreiswerke Cochem-Zell**, nach erster Sichtung der Planunterlagen, keine sichere Zusage über den Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung abgeben. Auf Grund der Lage des geplanten Erweiterungsgebietes können hier Probleme hinsichtlich des Versorgungsdruckes und des leitungsgebundenen Brandschutzes entstehen. Eine genaue Aussage kann allerdings erst im Rahmen des gesonderten ortsbezogenen Bebauungsplans getätigt werden.

## Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen



### Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen

#### Entstehungsgebiet Sturzflut nach Starkregen

#### Abflusskonzentration

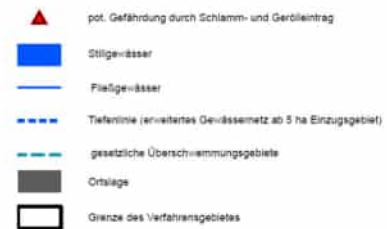


#### Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung der Ortslage durch Sturzflut nach Starkregen\*\*



\*\* Bewertet wird nur die potenzielle Gefährdung von Siedlungsbereichen durch weit abfließendes Wasser und durch ausströmende Bäche / Gräben. Potenzielle Gefährdungen durch die hydraulische Überlastung der Kanalisation / Einrichtungen der Siedungswasserverschaff sind nicht berücksichtigt.

#### Sonstige Angaben



Die Aussengebetswässer Osten der Ortslage stellen ein größeres Gefährdungspotential dar und sind deshalb näher zu betrachten.

## Bestand (Gewerbe, öffentliche Grünflächen, Sondergebiete etc.)

Mehrzweckhalle, Grundschule Müden, St. Stefanus Kindergarten

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Cochem-Zell werden u.a. folgende Denkmäler aufgelistet: Kath. Kirche St. Stephan Kirchstraße 2, Kapelle am Osterhof nördlich des Ortes, Kapelle nordwestlich des Ortes, Marienkapelle an der Mosel, Relief nördlich des Ortes, Wegekreuz in der Nähe des Osterhofs nördlich des Ortes

### **Beschreibung und Bewertung Bestand**

Die Planfläche schließt sich nördlich der K32 (Burg-Eltz-Straße) an die Ortslage von Müden an und ist relativ stark nach Süden geneigt. Die Planfläche selbst wird derzeit auch weinbaulich genutzt und ist Teil eines großflächig weinbaulich genutzten Hangbereichs. Aufgrund der Nutzung und der Exposition ist ein Habitatpotenzial insbesondere für Reptilien gegeben.

Besondere Funktionen für Boden, Klima oder Wasser sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die Hanglage und die für das Moseltal typische Weinbaunutzung. Vom Plangebiet aus ist ein Blick auf die Mosel und die bewaldeten Hunsrückhänge gegeben. Auffallend ist der Einschnitt des Lützbachtals, der dem Plangebiet gegenüber liegt.

Im direkten Nahbereich der Planfläche verlaufen verschiedenen Ortswanderwege, regionale und Premiumwanderwege verlaufen westlich in Richtung Müdenerberg. Eine Erholungseignung ist überwiegend für wohnortnahe Erholung gegeben und sie ist als mittel zu bewerten.

Die Planfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets *Moselgebiet von Schweich bis Koblenz* (07-LSG-71-2), weitere Schutzgebietskategorien sind nicht betroffen.

### **Bewertung der Planung**

Bzgl. der Naturpotenziale Boden und Wasser ist die Planung an dieser Stelle vertretbar.

Bzgl. der Naturpotenziale Klima, Arten und Biotope sowie Landschaftsbild und Erholung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung besondere Berücksichtigung erforderlich, sie stehen der Planung aber nicht grundsätzlich entgegen.

### **Naturschutzfachliche Hinweise für die weitere Planung:**

Die derzeitige Nutzung von Teilflächen als Weinberg lässt auf eine starke Sonneneinstrahlung und damit verbunden auf eine hohe Temperatur im Gebiet schließen. Daher ist ein besonderes Augenmerk auf das Kleinklima im Plangebiet zu legen.

Aufgrund des Habitatpotenzials für Reptilien werden weitere Untersuchungen empfohlen.

Durch die Hanglage oberhalb der bestehenden Ortslage wird das Plangebiet von der anderen Seite der Mosel deutlich sichtbar sein. Hier wird eine an das bisherige Ortsbild angepasste Bauweise empfohlen.

## Abwägung Fazit

Die Flächennutzungsplanänderungen in der Ortsgemeinde Müden führen zu einem Überhang in einer Größenordnung von 0,49 ha. Der Überhang resultiert insbesondere aus Potentialen im Bereich Müdenerberg, die aufgrund der rechtlichen Einordnung (Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans herausgenommen werden können. In der Gesamtbetrachtung der Verbandsgemeinde ist dieser Überhang darstellbar, zumal von den ausgewiesenen neuen Wohnbauflächen aufgrund der Nähe zur Kreisstraße, noch Flächen in der Bauverbotszone nicht überplant und damit aus der Bilanzierung herausfallen werden.

Bei der Planung ist ein Augenmerk auf das Kleinklima im Plangebiet zu legen. Aufgrund des Habitatpotenzials für Reptilien werden weitere Untersuchungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung empfohlen.

Für die vorhandenen Potentiale wird seitens der Untere Abfallbehörde- und Bodenschutzbehörde vorsorglich auf die Lage teilweise auf ehemaligen Weinbauflächen hingewiesen. Hier sind bei Bebauung die bodenschutzrechtlichen Erfordernisse zu beachten.

## 9.18 Ortsgemeinde Nehren



### Lage der Ortsgemeinde

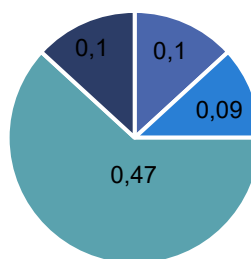
Die Ortsgemeinde Nehren liegt im Westen der Verbandsgemeinde Cochem, linksseitig der Mosel. Das Gemeindegebiet wird unter anderem durch den Flussverlauf der Mosel begrenzt. Die Ortsgemeinde liegt in der Tallandschaft der großen Flüsse im Mittelgebirge und in dem Landschaftsraum „Moseltal“ (LANIS 2020). Die Ortsgemeinde Nehren ist über die Bundesstraßen B49 und Landesstraße L98 an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.



### Geschichtlicher Überblick

Nehren wurde erstmals im Jahr 634 erwähnt. Nehren wurde bereits von den Römern besiedelt und in den Weinbergen befinden sich zwei römische Grabkammern. 1815 gehörte Nehren zu Preußen und bis 1945 zu der Rheinprovinz.

Flächenanteile Nehren [in km<sup>2</sup>]



Gesamtfläche: 0,76km<sup>2</sup>

■ Siedlung ■ Verkehr ■ Vegetation ■ Gewässer

### Bevölkerungsentwicklung Ortsgemeinde Nehren

Jahr 2022: 123 EW.

Jahr 2040: 116 EW.

Bilanz: - 7 EW. (- 5,8%)

## Rechenschema nach Z. 30 RROP Mittelrhein-Westerwald

Schwellenwert = Bedarfswert – Potenzialwert

Bedarfswert (Bedarf an weiteren Wohnbauflächen in ha) = Einwohnervorausberechnung zum Planungshorizont des Flächennutzungsplans x Bedarfsausgangswert : Wohnbaudichte x Planreichweite (Anzahl der Jahre zwischen Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung und Planungshorizont des Flächennutzungsplans) : 1.000

Tabelle 23: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Nehren für das Jahr 2040

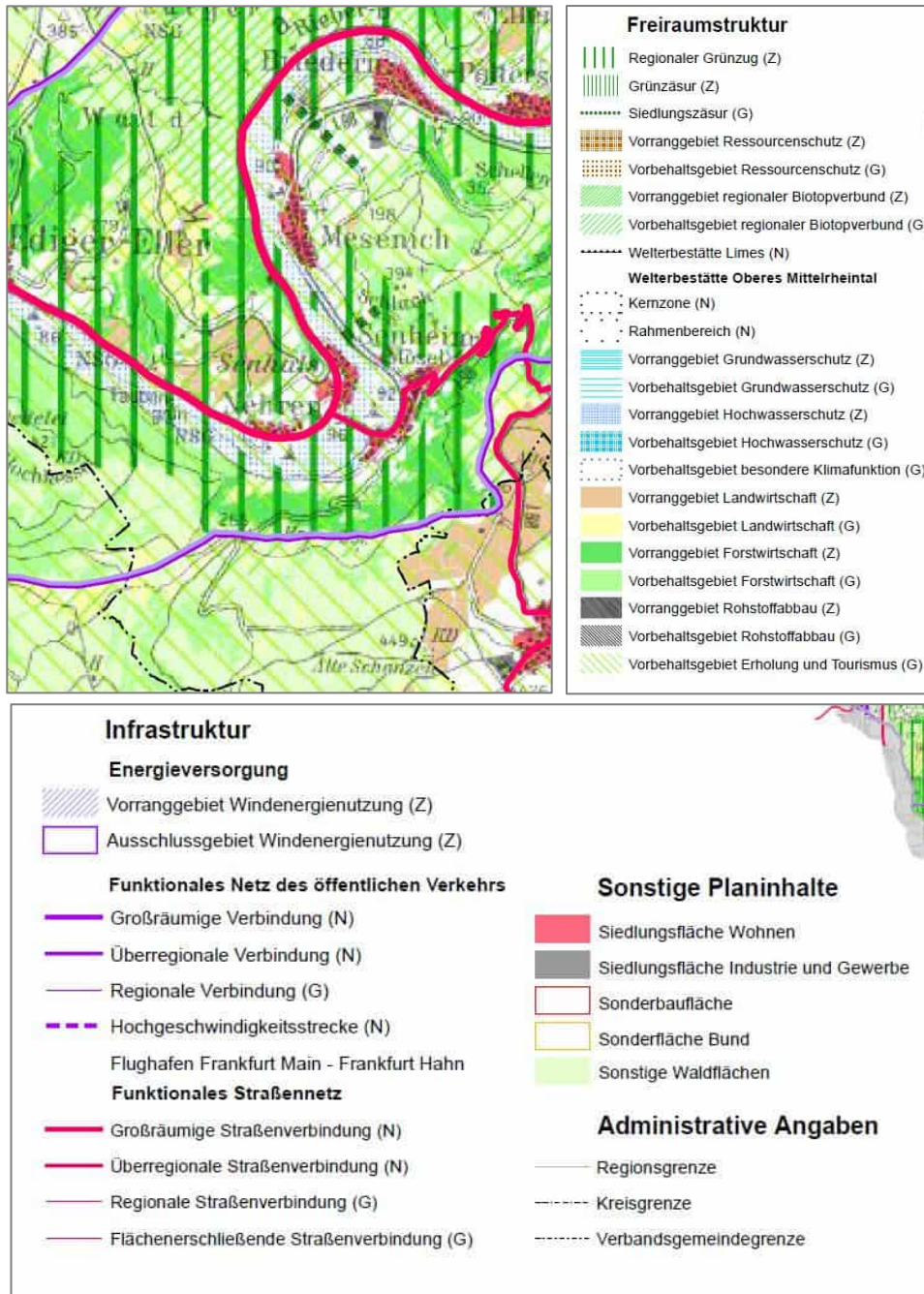
Wohnraumbedarf	
Bedarfswert	0,25 ha
Schwellenwert	
Außenpotenzial	0,05 ha
Innenpotenzial (10 % Anteil)	0 ha
Verfügbare Baulücken (10 % Anteil)	0,03 ha
Ergebnis Schwellenwert	+0,17 ha
Planung	0 ha
Gesamt	+ 0,17 ha

Aus dem Rechenschema nach Z. 30 des RROP Mittelrhein-Westerwald ergibt sich, dass die Ortsgemeinde Nehren für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2040 einen weiteren Bedarf von 0,17 ha an Wohnbaufläche hat. Nach Abzug eines 10 %igen Anteils der vorhandenen Baulücken und des vorhandenen Innenpotentials ergibt sich somit ein rechnerisches Plus von 0,17 ha.

## Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald

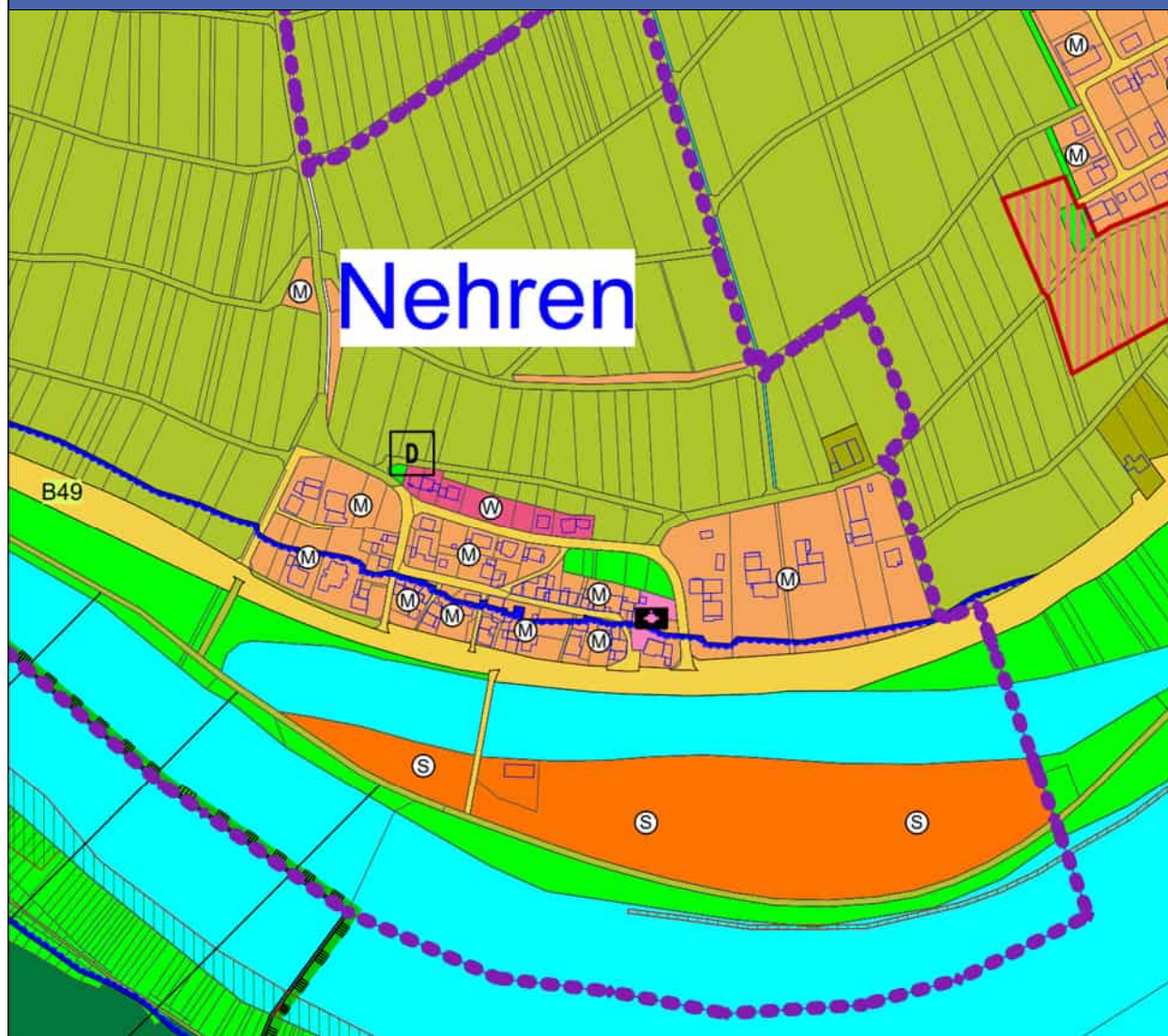
Der Ortsgemeinde Nehren kommt keine regionalplanerisch festgelegte zentralörtliche Funktion zu. Das Gemeindegebiet liegt innerhalb eines als Ziel festgelegten regionalen Grünzugs. Darüber hinaus liegt das Gemeindegebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung und Tourismus und eines Vorbehaltsgebiets für den regionalen Biotopverbund. Im Nordwesten des Gemeindegebiets sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sowie Vorranggebiete für die Forstwirtschaft festgelegt. Die nachrichtlich im Regionalplan übernommene Bundesstraße B49 tangiert die Ortsgemeinde Nehren als großräumige Straßenverbindung am linken Moselufer (siehe Abbildung 16).

Abbildung 33: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Nehren) mit Legende



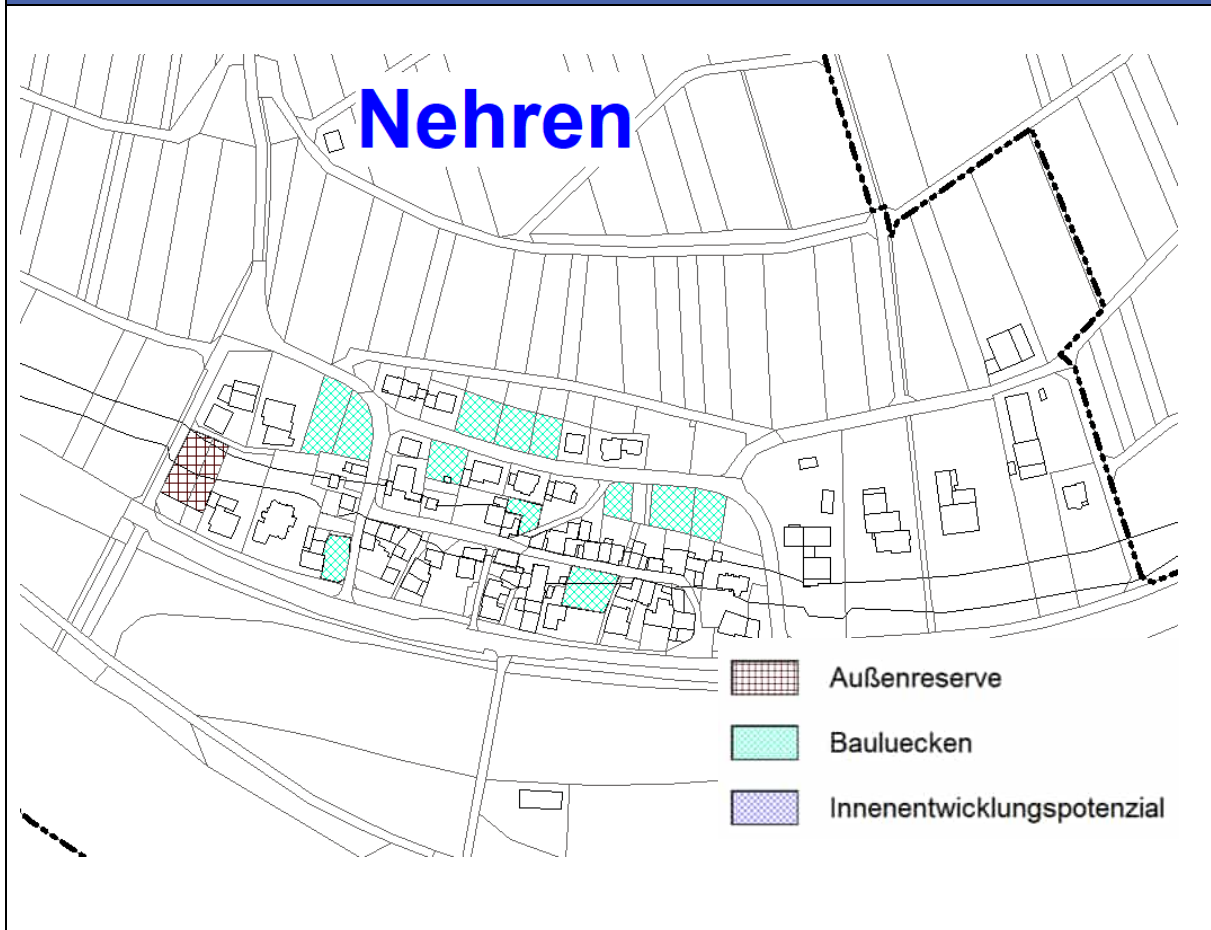
Die Darstellungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan führen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich zu keinen Zielkonflikten mit den Inhalten des regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald.

## Flächennutzungsplanausschnitt 2040

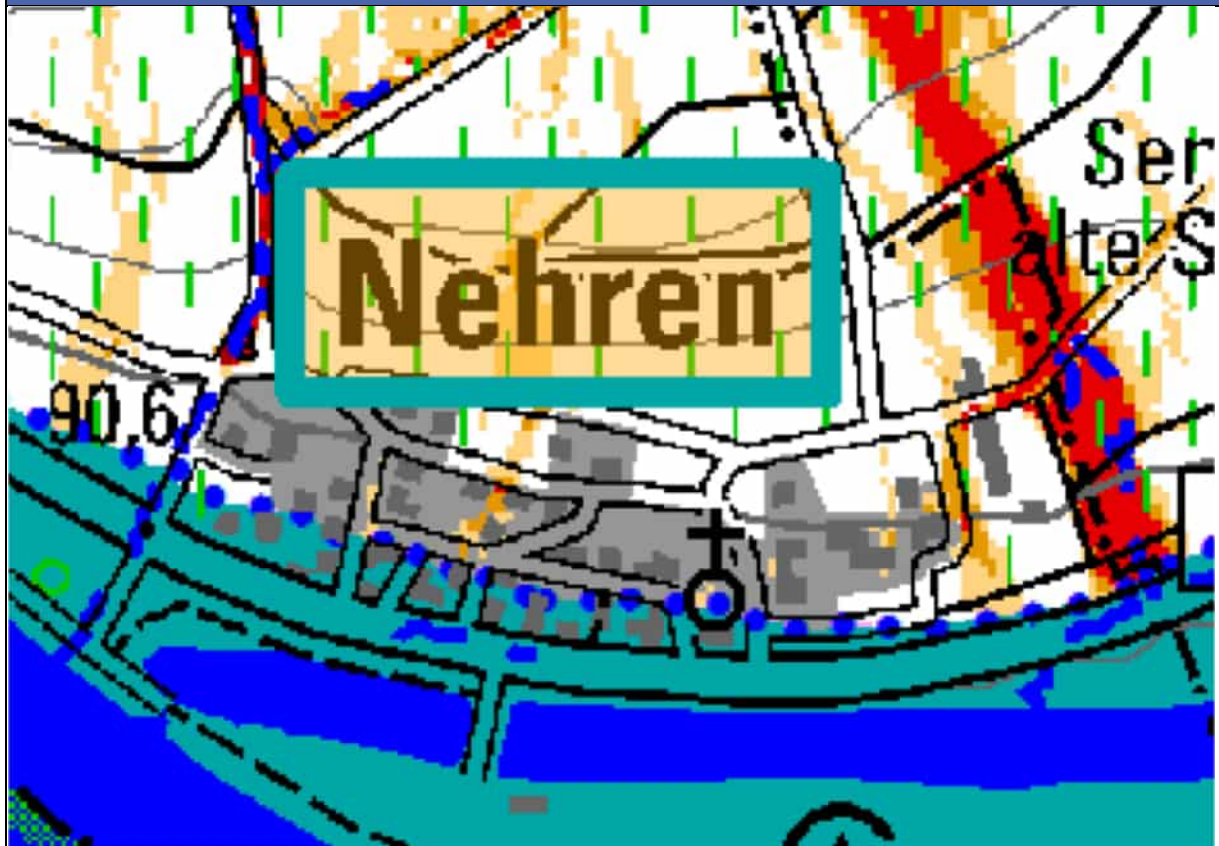


Aufgrund der vorhandenen Potentiale und der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe ist keine neue bauliche Entwicklung in der Ortsgemeinde vorgesehen.





## Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen



### Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen

Entstehungsgebiet Sturzflut nach Starkregen

Abflusskonzentration

- sehr hoch
- hoch
- mäßig
- gering

Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung  
der Ortslage durch Sturzflut nach Starkregen\*\*

- hoch
- mäßig
- gering

\*\* bewertet wird nur die potenzielle Gefährdung von Siedlungsbereichen durch sich abfließendes Wasser und durch ausdehnende Bäche / Überschwemmungen. Potenzielle Gefährdungen durch die hydraulische Überlastung der Kanalisation / Einrichtungen der Siedlungswasserwirtschaft sind nicht berücksichtigt.

Sonstige Angaben

- ▲ pot. Gefährdung durch Schläm- und Geröllintrag
- Stillewässer
- Fließgewässer
- - - Tiefenlinie (erweitertes Gewässernetz ab 5 ha Einzugsgebiet)
- - - gesetzliche Überschwemmungsgebiete
- Ortslage
- Grenze des Verfahrensgebietes

Im Osten und Westen des Siedlungsgefüges ist mit hohen Abflusskonzentrationen zu rechnen.

### **Bestand (Gewerbe, öffentliche Grünflächen, Sondergebiete etc.)**

Römische Grabanlage / Römergräber, Campingplatz, Bürgerhaus

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Cochem-Zell werden u.a. folgende Denkmäler aufgelistet: Kath. Filialkirche St. Agatha Kirchstraße 24, Sog. "Heidenkeller" nördlich des Ortes

### **Naturschutzfachliche Erstbewertung gutschker & dongus GmbH**

----

### **Abwägung Fazit**

Die Flächennutzungsplanänderungen in der Ortsgemeinde Nehren führen zu einem geringfügigem Bedarf in einer Größenordnung von 0,17 ha. Erweiterungsbedarf wird aufgrund der vorhandenen Potentiale nicht gesehen.

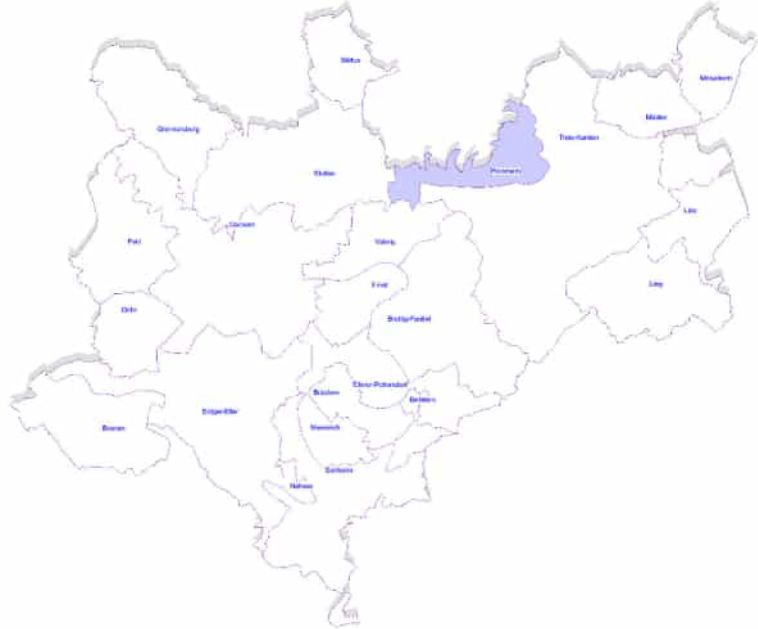
Für die vorhandenen Potentiale wird seitens der Untere Abfallbehörde- und Bodenschutzbehörde vorsorglich auf die Lage teilweise auf Weinbauflächen hingewiesen. Hier sind bei Bebauung die bodenschutzrechtlichen Erfordernisse zu beachten.

## 9.19 Ortsgemeinde Pommern



### Lage der Ortsgemeinde

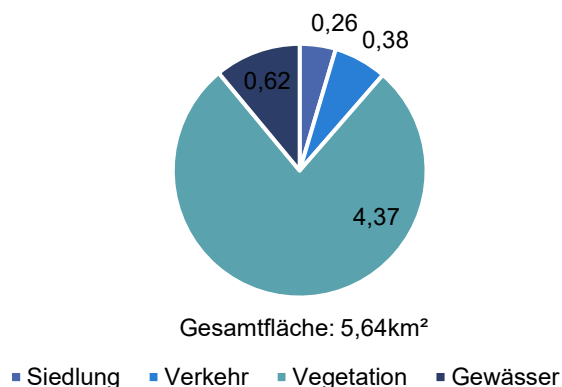
Die Ortsgemeinde Pommern liegt im Nordosten der Verbandsgemeinde Cochem, links- und teils rechtsseitig der Mosel. Das Gemeindegebiet wird unter anderem durch den Flussverlauf der Mosel begrenzt. Die Ortsgemeinde liegt in der Tallandschaft der großen Flüsse im Mittelgebirge und in der offenlandbetonten Mosaiklandschaft sowie in dem Landschaftsraum „Moseltal“ (LANIS 2020). Die Ortsgemeinde Pommern ist über einen Bahnhof und die Bundesstraße B49 an das überörtliche Schienen- und Straßenverkehrsnetz angebunden.



### Geschichtlicher Überblick

Erste Ansiedlungen auf dem Martberg in Pommern haben vermutlich um das 4. und 1. Jahrhundert v. Chr. stattgefunden. Urkundlich erwähnt wurde Pommern erstmals im Jahr 936. Ab 1794 stand Pommern unter französischer Herrschaft. 1815 gehörte Pommern zu Preußen und bis 1945 zu der Rheinprovinz.

Flächenanteile Pommern [in km<sup>2</sup>]



### Bevölkerungsentwicklung Ortsgemeinde Pommern

Jahr 2022: 410 EW.

Jahr 2040: 386 EW.

Bilanz: - 24 EW. (- 5,8%)

Tabelle 24: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Pommern für das Jahr 2040

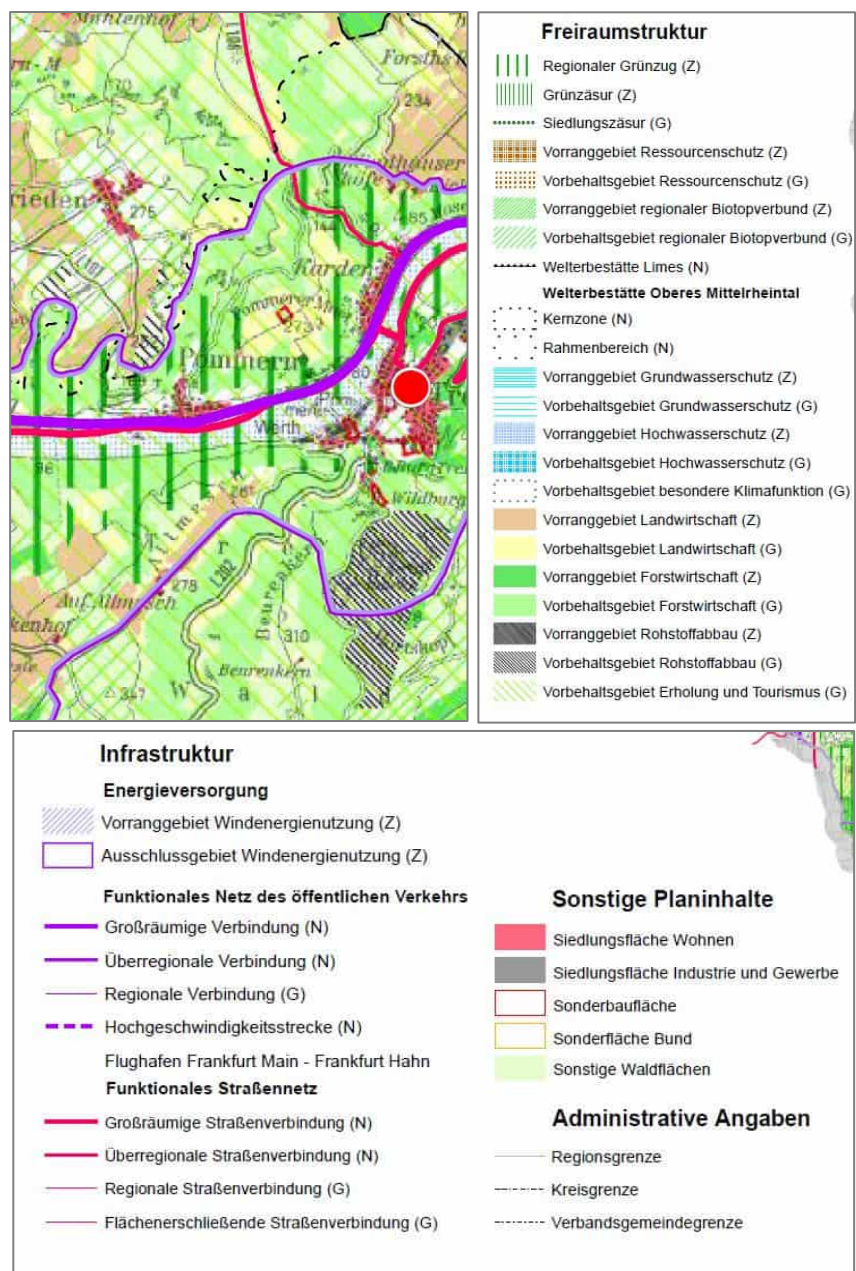
Wohnraumbedarf	
Bedarfswert	0,94 ha
Schwellenwert	
Außenpotenzial	2,18 ha
Innenpotenzial (10 % Anteil)	0,02 ha
Verfügbare Baulücken (10 % Anteil)	0,05 ha
Ergebnis Schwellenwert	-1,31 ha
Planung	0 ha
Gesamt	- 1,31 ha

Aus dem Rechenschema nach Z. 30 des RROP Mittelrhein-Westerwald ergibt sich, dass die Ortsgemeinde Pommern für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2040 einen Überschuss von 1,31 ha an Wohnbaufläche hat. Nach Abzug eines 10 %igen Anteils der vorhandenen Baulücken und des vorhandenen Innenpotentials sowie der dargestellten Planungen ergibt sich somit ein rechnerisches Minus von 1,31 ha.

### Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald

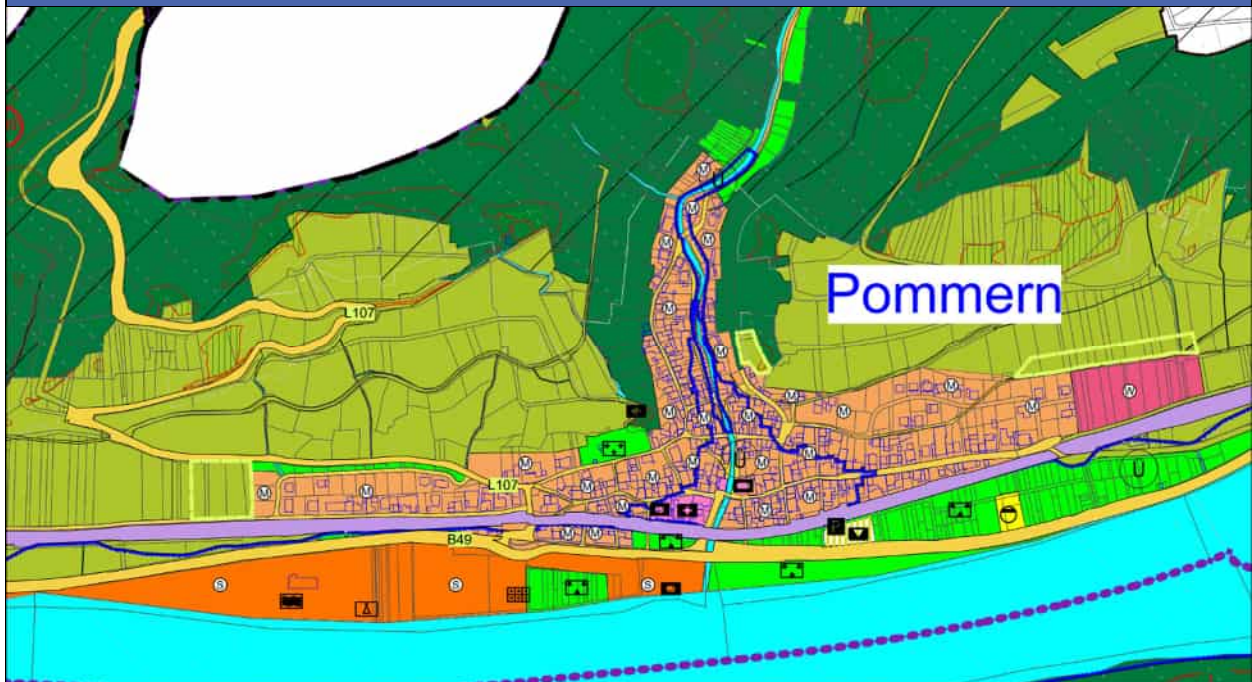
Der Ortsgemeinde Pommern kommt keine regionalplanerisch festgelegte zentralörtliche Funktion zu. Das Gemeindegebiet liegt teilweise innerhalb eines als Ziel festgelegten regionalen Grünzugs. Darüber hinaus liegt das Gemeindegebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung und Tourismus. Nordöstlich des Siedlungsbereichs sind Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft festgelegt. Die nachrichtlich im Regionalplan übernommene Bundesstraße B49 tangiert die Ortsgemeinde Pommern als großräumige Straßenverbindung zusammen mit der nachrichtlich übernommenen Eisenbahntrasse als großräumige Verbindung des öffentlichen Verkehrs am linken Moselufer (siehe Abbildung 16).

Abbildung 34: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Pommern) mit Legende



Die Darstellungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan führen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich zu keinen Zielkonflikten mit den Inhalten des regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald.

## Flächennutzungsplanausschnitt 2040



Die geplante wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinde ist im Osten in vorhandenen Potentialen des Flächennutzungsplans geplant.

Die verbleibende Baufläche zwischen diesem Wirtschaftsweg und dem bahnbegleitenden Wirtschaftsweg (Flurstück 2) könnte vorbehaltlich einer Entwurfsplanung im Trennsystem entwässert werden. Die Erschließung könnte möglicherweise insgesamt über den „Zeiselweg“ erfolgen, so dass der bahnbegleitende Wirtschaftsweg (einseitig anbaubar) nicht als Erschließungsanlage genutzt werden müsste. Die Größe der Baugebietserweiterung (in Richtung Karden) sollte davon abhängig gemacht werden, ob eine Entwässerung insgesamt im Freispiegel möglich oder ob ein Pumpwerk erforderlich ist.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Belange eines angrenzenden Winzerbetriebes zu berücksichtigen.

Die v.g. Fläche wird momentan als Weinbaufläche genutzt. Es ist davon auszugehen, dass erhöhte Kupfergehalte im Boden aus der langfristigen Verwendung von kupferhaltigen Pflanzenschutzmitteln im Weinbau vorliegen. Bodenuntersuchungen liegen noch nicht vor.

Die **Deutsche Bahn AG**, DB Immobilien, Region Mitte, Frankfurt weist darauf hin, dass Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke in jedem Falle der Abstimmung mit der DB Netz AG bedürfen. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass ein Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Die Antragsunterlagen der die Bahn berührenden Baumaßnahmen müssen frühzeitig mit der Deutschen Bahn AG abgestimmt und mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur

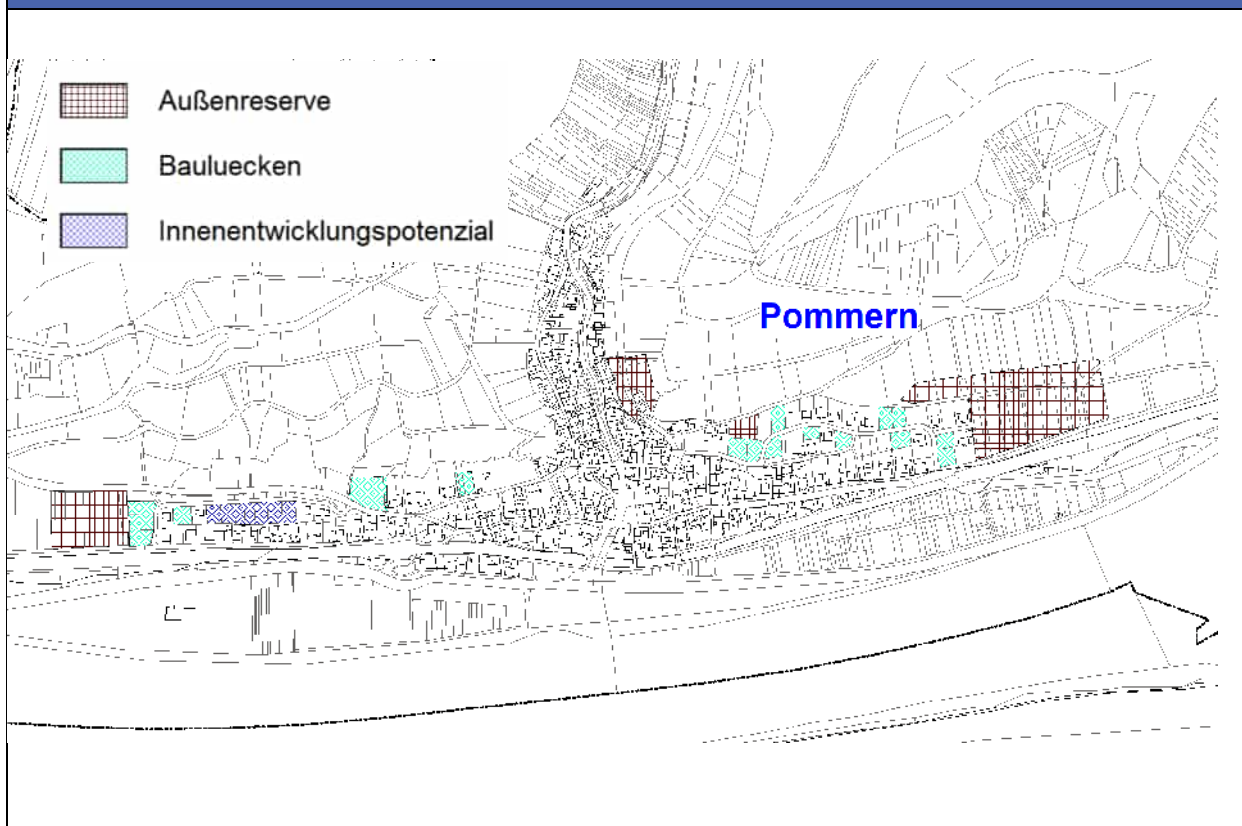
Stellungnahme vorgelegt werden. Die weiteren Vorgaben und Hinweise liegen der VG Cochem digital vor.

Darüber hinaus sollen im Westen der Ortslage und die Verlängerung des Neubaugebietes „Im Grau“, auf der Teilfläche über dem vorhandenen Wirtschaftsweg (Stichweg, Flurstück 19) entfallen. Die Potentiale im Bereich Goldberg werden aufgrund der bekannten Steilheit und der Steinschlaggefahr ebenfalls aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans herausgenommen.

Die Flächenherausnahme führt zu einer anrechenbaren Flächengröße von insgesamt ca. 0,86 ha.

Der Stammpplan des Flächennutzungsplans stellt eine Erweiterungsfläche der Sonderbauflächen zwischen Bundesstraße und Mosel in Verlängerung zum Campingplatz dar. Diese Fläche war bereits Teil des Flächennutzungsplans der ehemaligen Verbandsgemeinde Treis-Karden. Aus landes- und regionalplanerischer Sicht wird hierzu vorsorglich auf die möglichen Zielkonflikte, z.B. mit Z 60 und Z 67 des RROP hingewiesen. In der Regel ist ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 10 Abs. 6 LPIG in Zuständigkeit der Oberen Landesplanungsbehörde erforderlich. Inwieweit ein solches Verfahren zielführend sein wird, kann z.Zt. nicht abgeschätzt werden. Hierzu wird auch auf die Ausführungen in der LPS (s.o.) verwiesen.

#### Raum + Monitor (Stand Juli 2021)

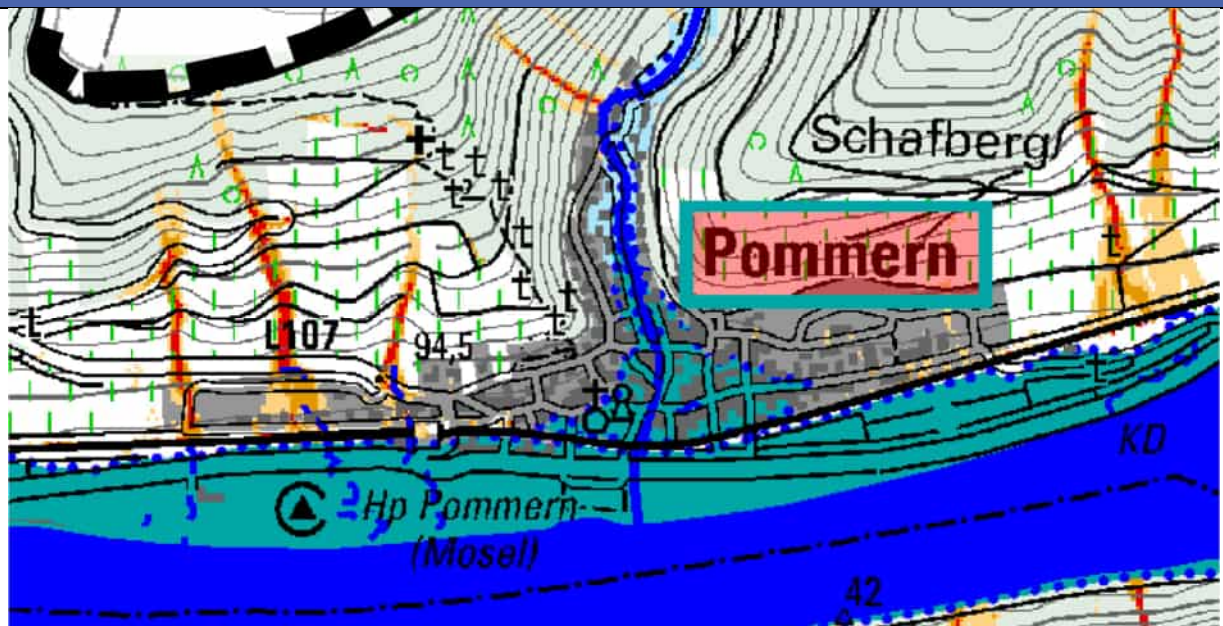




## Planung Wohnbauflächen

Die Ortsgemeinde Pommern möchte im Bereich zwischen der Bundesstraße und der Bahnlinie einen Multifunktionsplatz errichten. Hier sollen Feste möglich sein und auch Parkmöglichkeiten geschaffen werden.

## Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen



### Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen

Entstehungsgebiet Sturzflut nach Starkregen

Abflusskonzentration

- sehr hoch
- hoch
- mäßig
- gering

Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung der Ortslage durch Sturzflut nach Starkregen\*\*

- hoch
- mäßig
- gering

\*\* Bewertet wird nur die potenzielle Gefährdung von Siedlungsbereichen durch selbst abfließendes Wasser und durch austretende Bläcke / Gräben. Potenzielle Gefährdungen durch die hydraulische Überlastung der Kanalisation / Einrichtungen der Siedlungswasserwirtschaft sind nicht berücksichtigt.

Sonstige Angaben

- pot. Gefährdung durch Schlamm- und Geröllbeitrag
- Stillewässer
- Fließgewässer
- Tiefenlinie (erweitertes Gewässernetz ab 5 ha Einzugsgebiet)
- gesetzliche Überschwemmungsgebiete
- Ortslage
- Grenze des Verfahrensgebietes

In Pommern können die Bereiche im Baugebiet „Auf Grau“ von Starkregenereignissen betroffen sein.

## Bestand (Gewerbe, öffentliche Grünflächen, Sondergebiete etc.)

Bürgerhaus Alte Schule, Martberg, Campingplatz

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Cochem-Zell werden u.a. folgende Denkmäler aufgelistet: Kath. Pfarrkirche St. Stephan Zehnthofstraße 3, Kreuzweg mit Ölbergkapelle nördlich des Ortes, Olligs - Heiligenhäuschen 'Zur Hl. Dreifaltigkeit' an der B 49 Richtung Karden, Sonnenuhr im Weinberg

## Naturschutzfachliche Erstbewertung gutschker & dongus GmbH

----

### Abwägung Fazit

In der Ortsgemeinde Pommern ist nach Überplanung der Ortsgemeinde mit den dargestellten Flächenherausnahmen noch ein Überhang von ca. 1,31 ha zu verzeichnen. Dieser relativiert sich nach Ersteinschätzung der Werke, die empfehlen, dass die Größe der Baugebietserweiterung (in Richtung Karden) davon abhängig gemacht werden sollte, ob eine Entwässerung insgesamt im Freispiegel möglich oder ob ein Pumpwerk erforderlich ist.

Für die vorhandenen Potentiale wird seitens der Untere Abfallbehörde- und Bodenschutzbehörde vorsorglich auf die Lage teilweise auf Weinbauflächen hingewiesen. Hier sind bei Bebauung die bodenschutzrechtlichen Erfordernisse zu beachten.

## 9.20 Ortsgemeinde Senheim



### Lage der Ortsgemeinde

Die Ortsgemeinde Senheim liegt am südlichen Rand der Verbandsgemeinde Cochem, rechts- und teils linksseitig der Mosel mit einem Hafen für die Sport- und Berufsschifffahrt. Das Gemeindegebiet wird durch den Flussverlauf der Mosel begrenzt. Die Ortsgemeinde liegt in der Tallandschaft der großen Flüsse im Mittelgebirge und teils in der offenlandbetonten Mosaiklandschaft sowie in dem Landschaftsraum „Moseltal“ (LANIS 2020). Die Ortsgemeinde Senheim ist über die Landesstraße L98 an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.



### Geschichtlicher Überblick

Urkundlich wird Senheim erstmals 1140 erwähnt. Senheim-Senhals war im Mittelalter ein Flussübergang für eine Handelsstraße, die von den Niederlanden bis Augsburg ging. Geprägt ist Senheim durch den Weinanbau und Landwirtschaft. Ein Großbrand Anfang des 19. Jahrhunderts zerstörte Teile des Dorfes, das danach mit neuem Straßenplan wiederaufgebaut wurde. 1815 gehörte Senheim zu Preußen und bis 1945 zu der Rheinprovinz.

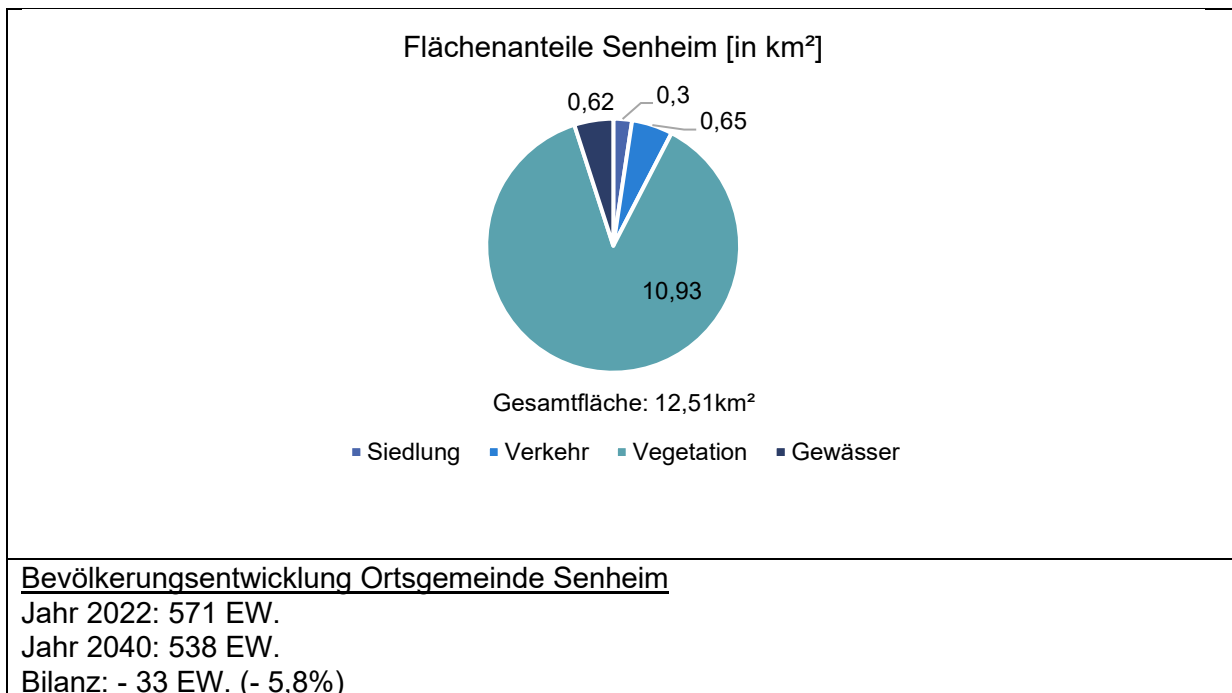


Tabelle 25: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Senheim für das Jahr 2040

Wohnraumbedarf	
Bedarfswert	1,30 ha
Schwellenwert	
Außenpotenzial	0 ha
Innenpotenzial (10 % Anteil)	0 ha
Verfügbare Baulücken (10 % Anteil)	0,06 ha
Ergebnis Schwellenwert	+1,24 ha
Planung	- 1,73 ha
Gesamt	- 0,49 ha

Aus dem Rechenschema nach Z. 30 des RROP Mittelrhein-Westerwald ergibt sich, dass die Ortsgemeinde Senheim für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2040 einen weiteren Bedarf von 1,24 ha an Wohnbaufläche hat. Nach Abzug eines 10 %igen Anteils der vorhandenen Baulücken und des vorhandenen Innenpotentials sowie der dargestellten Planungen ergibt sich somit ein rechnerisches Minus von 0,49 ha.

## Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald

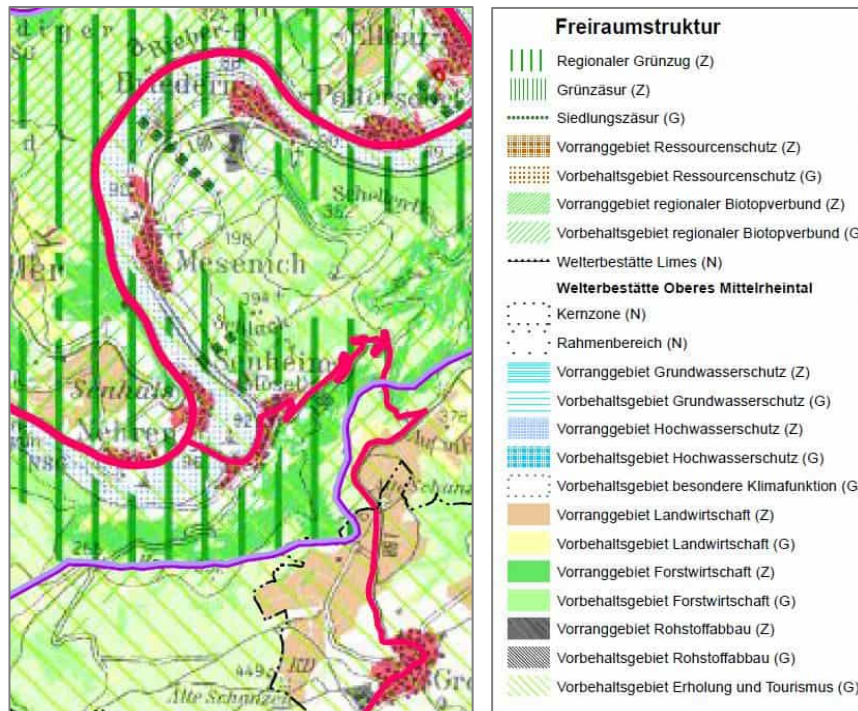
Der Ortsgemeinde Senheim kommt keine regionalplanerisch festgelegte zentralörtliche Funktion zu. Teile des Gemeindegebiets liegen auf beiden Seiten der Mosel innerhalb des als Ziel festgelegten regionalen Grünzugs. Das Gemeindegebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

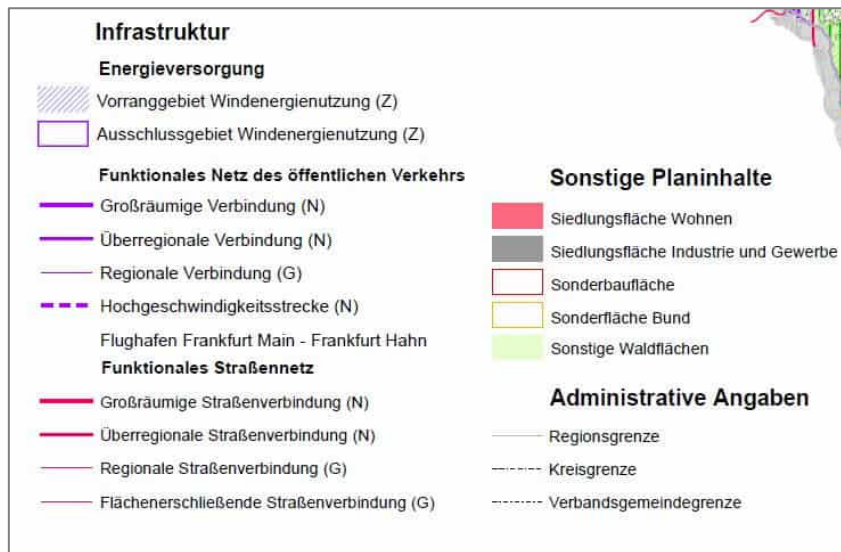
Darüber hinaus sind innerhalb des Gemeindegebiets links der Mosel Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft und Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den regionalen Biotopverbund festgelegt.

Rechts der Mosel sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft und Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sowie Vorbehaltsgebiete für den regionalen Biotopverbund festgelegt. Auf rechter Moselseite ist nördlich des Siedlungsbereichs eine Siedlungszäsur als Grundsatz festgelegt. Die nachrichtlich im Regionalplan übernommene Bundesstraße B49 durchläuft die Ortsgemeinde Senheim als großräumige Straßenverbindung am linken Moselufer und die nachrichtlich übernommene Landesstraße L98 durchläuft die Ortsgemeinde rechts der Mosel (siehe Abbildung 16).

Gemäß Z. 50 RROP Mittelrhein-Westerwald gehört der Ortskern von Senheim zu den regional bedeutsamen siedlungsgeschichtlich oder kulturhistorisch besonders wertvollen Ortskernen.

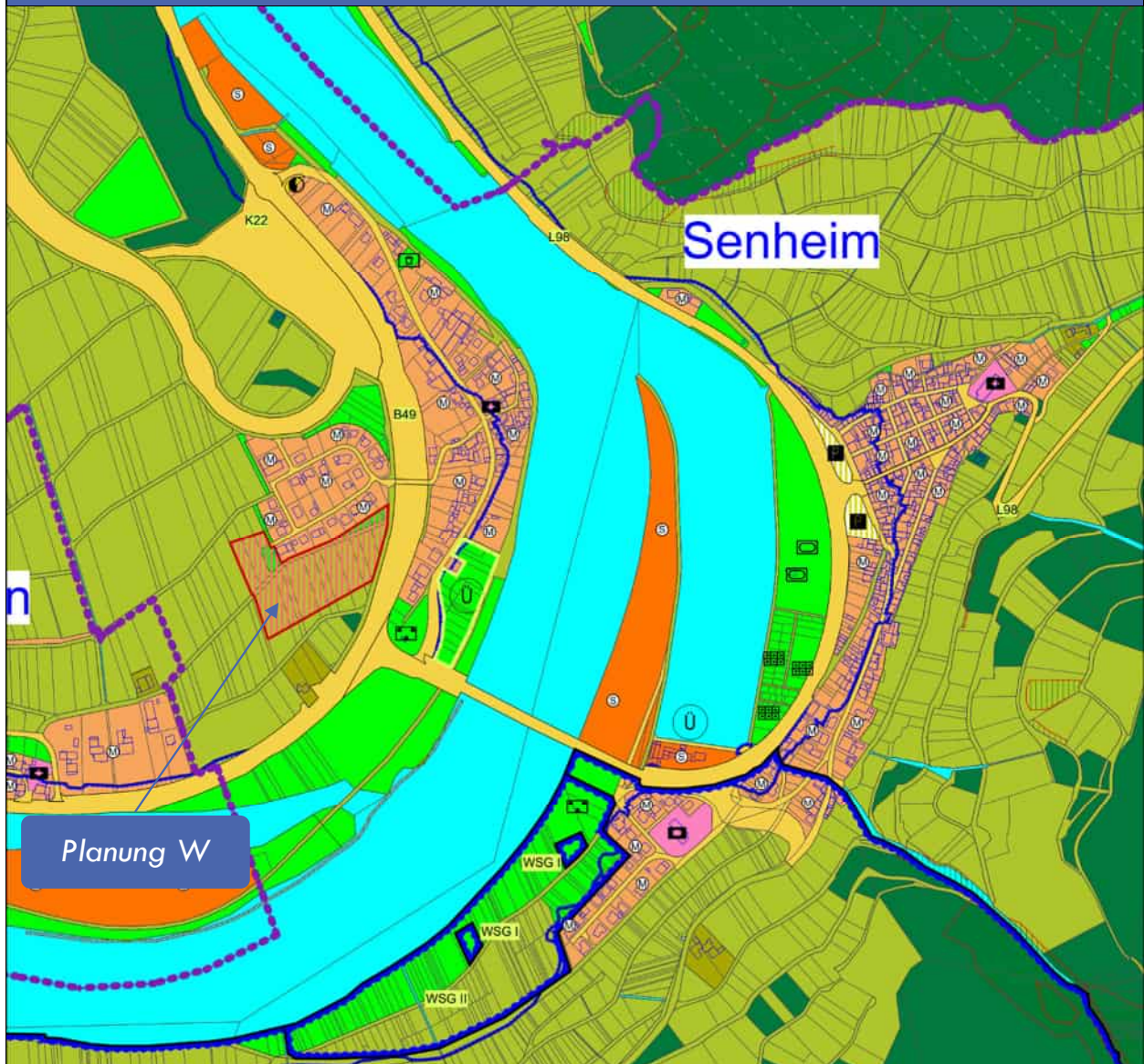
Abbildung 35: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Senheim) mit Legende





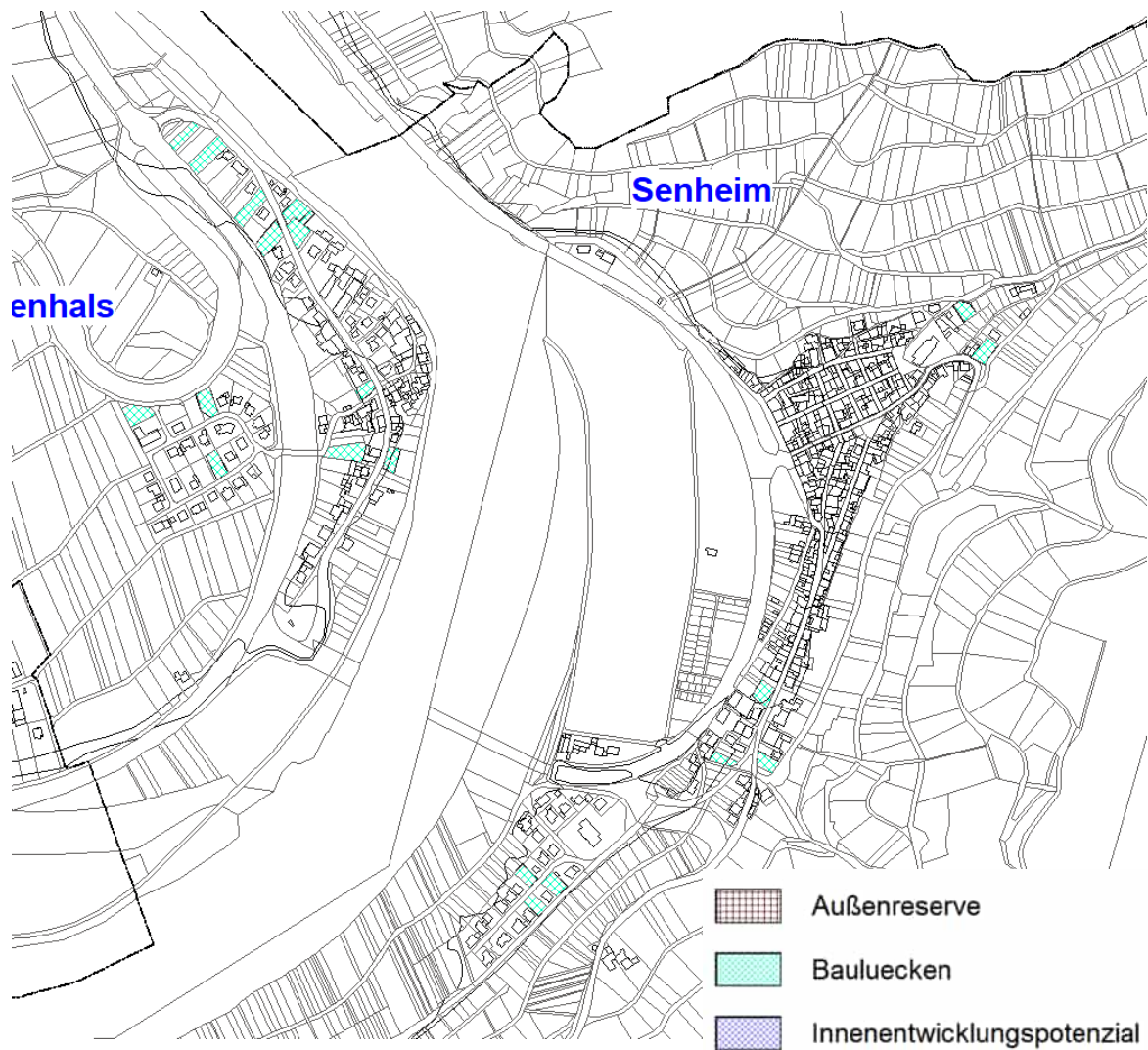
Die Darstellungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan führen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich zu keinen Zielkonflikten mit den Inhalten des regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald.

## Flächennutzungsplanausschnitt 2040



Die geplante wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinde Senheim ist südlich des Neubaugebietes „In der Mark“ geplant.

Gleichzeitig soll ein kleineres Areal in Senhals im ÜSG-Bereich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplan herausgenommen werden. Hier werden ca. 0,77 ha Mischbauflächen zugunsten landwirtschaftlicher Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt.





# Planung Wohnbauflächen



Das geplante Neubaugebiet ist gestreift dargestellt. Die Flächen sind das Ergebnis der Siedlungsentwicklungsstudie. Hier stellt der Bereich im Rahmen der Alternativendiskussion die Vorzugsvariante dar. Hier soll ein etwa 1,73 ha großes Areal für die wohnbauliche Entwicklung erschlossen werden.

Der Regionale Grünzug Z 53 des RROP steht, in Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde der SGD Nord, der Flächendarstellung nicht entgegen.

Die **Landwirtschaftskammer** Rheinland-Pfalz, Koblenz verweist auf die die Schlaggröße sowie die günstigen topographischen Verhältnisse der Fläche für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Bei der Entwicklung der Flächen sind die am Randbereich verlaufenden Wirtschaftswege zu beachten.

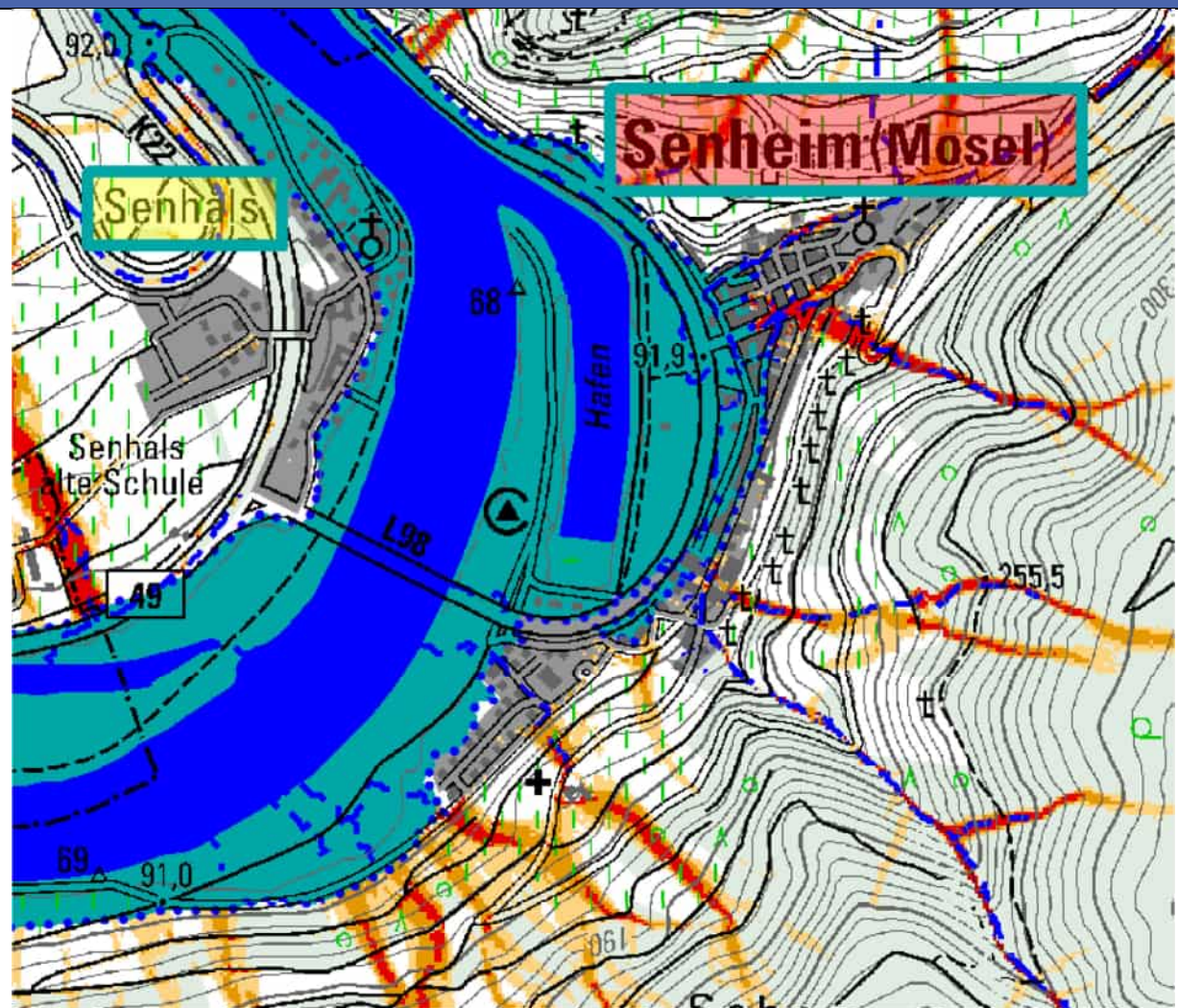
Die **Untere Naturschutzbehörde** teilt mit, dass grundsätzlich auch hier auf eine landschaftliche Einbindung des Plangebiets zu achten sowie der Artenschutz zu berücksichtigen ist.

Aus Sicht der **Abfallwirtschaft / Bodenschutz** der Regionalstelle WAB der SGD Nord wird mitgeteilt, dass die Fläche momentan als Weinbaufläche genutzt wird. Es ist davon auszugehen, dass erhöhte Kupfergehalte im Boden aus der langfristigen Verwendung von kupferhaltigen Pflanzenschutzmitteln im Weinbau vorliegen. Bodenuntersuchungen liegen derzeit nicht vor.

Im angegebenen Planungsbereich sind der **Direktion Landesarchäologie** bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Der Sachverhalt wird im Rahmen der Detailplanungen (Bebauungsplanverfahren etc.) genauer überprüft.

Entsprechend ist oben genannte Direktion Landesarchäologie nach §2 Abs. 3 DSchG RLP im Verfahren weiterhin zu beteiligen.

## Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen



### Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen

#### Entstehungsgebiet Sturzflut nach Starkregen

#### Abflusskonzentration

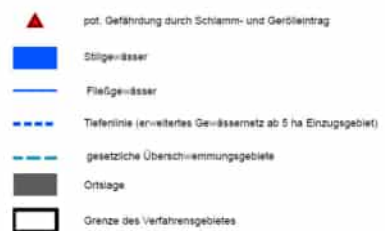


#### Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung der Ortslage durch Sturzflut nach Starkregen\*\*



\*\* Inwieweit wird nur die potenzielle Gefährdung von Senblungsbezirken durch weit aufstehendes Wasser und durch ausdehnende Flächen / Gärten. Potenzielle Gefährdungen durch die hydraulische Überlastung des Kanalsystems / Einrichtungen der Senblungswasserwirtschaft sind nicht berücksichtigt.

#### Sonstige Angaben



In Senheim sind Zuflüsse aus dem Klingelbach und angrenzender landwirtschaftlicher Flächen im Osten zu erwarten. Hier sollte die Ortsgemeinde den Schwerpunkt bei der Betrachtung möglicher Starkregenereignisse legen.

## Bestand (Gewerbe, öffentliche Grünflächen, Sondergebiete etc.)

Bürgerhaus, Grundschule Senheim, Kath. Kindertagesstätte Kunterbunt, Campingplatz, Yachthafen

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Cochem-Zell werden u.a. folgende Denkmäler aufgelistet: Kath. Kirche St. Remigius Kirchplatz 1, Kath. Kapelle St. Maria Magdalena Moselweinstraße 28

## Naturschutzfachliche Erstbewertung gutschker & dongus GmbH

### Beschreibung und Bewertung Bestand

Die Planfläche grenzt an das bestehende Wohngebiet in Senhals südlich an und weist eine leichte Neigung in Richtung Süden auf. Derzeit besteht sich aus einem Nutzungsmosaik aus Gartennutzung, Obstbauflächen, Weinbauflächen und einem Feldgehölz. Das Feldgehölz besteht aus älteren Kirschbäumen und einer ausgeprägten standortheimischen Strauchschicht.

Durch die Strukturierung der Flächen ist ein Habitatpotenzial für gehölzbrütende Vogelarten, typische Gartenvögel, die Haselmaus, Fledermäuse und Reptilien gegeben.

Besondere Funktionen für Boden, Klima oder Wasser sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die Lage zwischen Neubaugebiet und Gehölzbestandenem Straßenrand der B49. Westlich schließen sich Weinbauflächen an sowie der Ortsrand von Nehren.

Zwischen der Planfläche und dem bestehenden Neubaugebiet verläuft der Kulturweg Römergräber, südlich des Plangebiets verläuft der Moselsteig. Eine Erholungseignung ist für wohnortnahe Erholung gegeben, durch die Wanderwege aber auch für die überörtliche Erholung und sie ist als mittel bis hoch zu bewerten.

Die Planfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Moselgebiet von Schweich bis Koblenz (07-LSG-71-2), weitere Schutzgebietskategorien sind nicht betroffen.

### Bewertung der Planung

Bzgl. der Naturpotenziale Boden Klima und Wasser ist die Planung an dieser Stelle vertretbar.

Bzgl. der Naturpotenziale Klima, Arten und Biotope sowie Landschaftsbild und Erholung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung besondere Berücksichtigung erforderlich, sie stehen der Planung aber nicht grundsätzlich entgegen.

### Naturschutzfachliche Hinweise für die weitere Planung:

Die derzeitige Nutzung von Teilflächen als Weinberg lässt auf eine starke Sonneneinstrahlung und damit verbunden auf eine hohe Temperatur im Gebiet schließen. Daher ist ein besonderes Augenmerk auf das Kleinklima im Plangebiet zu legen.

Aufgrund des Habitatpotenzials für Reptilien werden weitere Untersuchungen empfohlen.

Durch die Nähe der überregionalen Wanderwege ist ein besonderes Augenmerk auf die Erholungsfunktion am neu entstehenden Ortsrand zu legen.

## Abwägung Fazit

Die Flächennutzungsplanänderungen in der Ortsgemeinde Senheim führen zu einem Überhang in einer Größenordnung von 0,49 ha. Aufgrund der Gesamtbetrachtung der Schwellenwerte sieht die Verbandsgemeinde hier die Möglichkeit einer Gewichtung der Ortsgemeinde. Hier soll die wohnbauliche Entwicklung mittel- und langfristig ermöglicht werden, da die Gemeinde eine der wenigen Ortsgemeinden im Moseltal über Entwicklungsmöglichkeiten (siehe Siedlungsentwicklungsstudie) verfügt. Auch hier gilt, dass die zu beanspruchende Fläche durch Straßenplanung und Gründordnungsplanung insgesamt sicher geringer ausfallen wird.

Aufgrund des Habitatpotenzials für Reptilien werden weitere Untersuchungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung empfohlen.

Die Untere Abfallbehörde- und Bodenschutzbehörde weist vorsorglich darauf hin, dass das geplante Neubaugebiet auf einer Weinbaufläche liegt. Aufgrund der Topografie ist mit einem erhöhten Aufkommen an potentiell belasteten Bodenaushub zu rechnen.



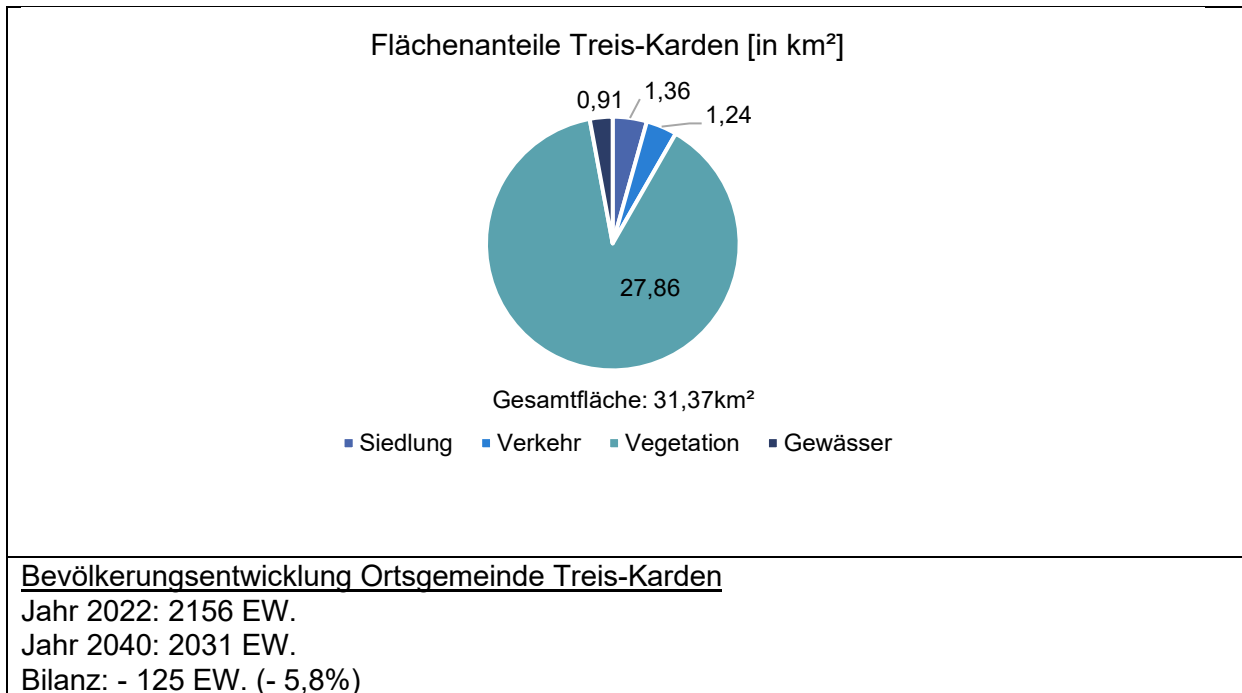


Tabelle 26: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Treis-Karden für das Jahr 2040

Wohnraumbedarf	
Bedarfswert	4,88 ha
Schwellenwert	
Außenpotenzial	0,19 ha
Innenpotenzial (10 % Anteil)	0,54 ha
Verfügbare Baulücken (10 % Anteil)	0,61 ha
Ergebnis Schwellenwert	+3,54 ha
Planung	- 0,63 ha
Gesamt	+ 2,91 ha

Aus dem Rechenschema nach Z. 30 des RROP Mittelrhein-Westerwald ergibt sich, dass die Ortsgemeinde Treis-Karden für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2040 einen weiteren Bedarf von 4,04 ha an Wohnbaufläche hat. Nach Abzug eines 10 %igen Anteils der vorhandenen Baulücken und des vorhandenen Innenpotentials sowie der dargestellten Planungen ergibt sich somit ein rechnerisches Plus von 2,91 ha.

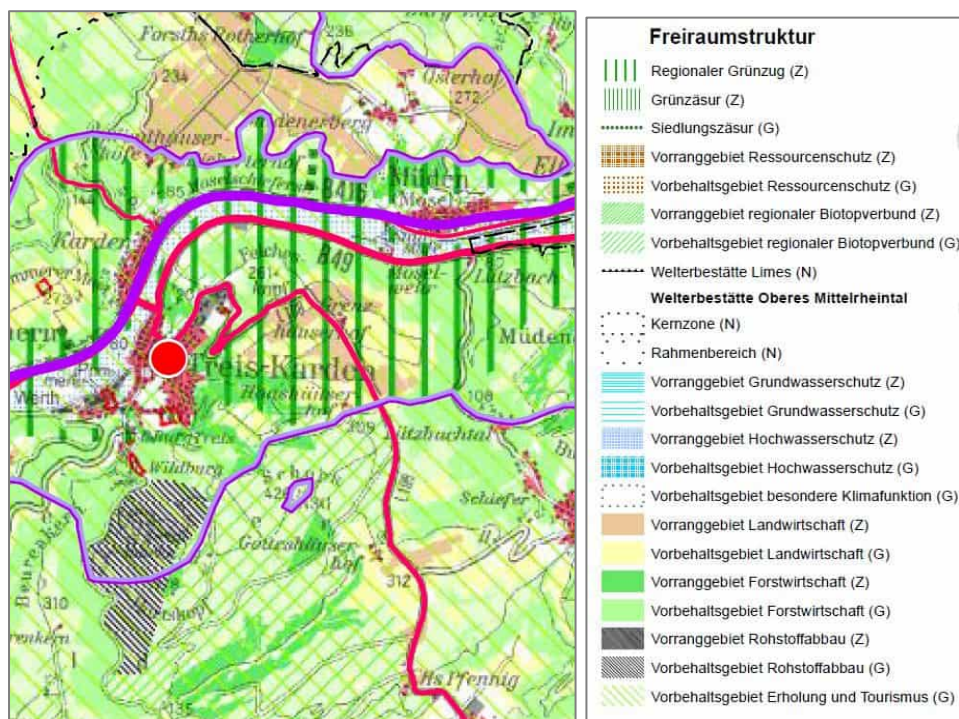
## Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald

Der Ortsgemeinde Treis-Karden kommt die regionalplanerisch festgelegte zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zu. Teile des Gemeindegebiets liegen auf beiden Seiten der Mosel innerhalb des als Ziel festgelegten regionalen Grünzugs. Das Gemeindegebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

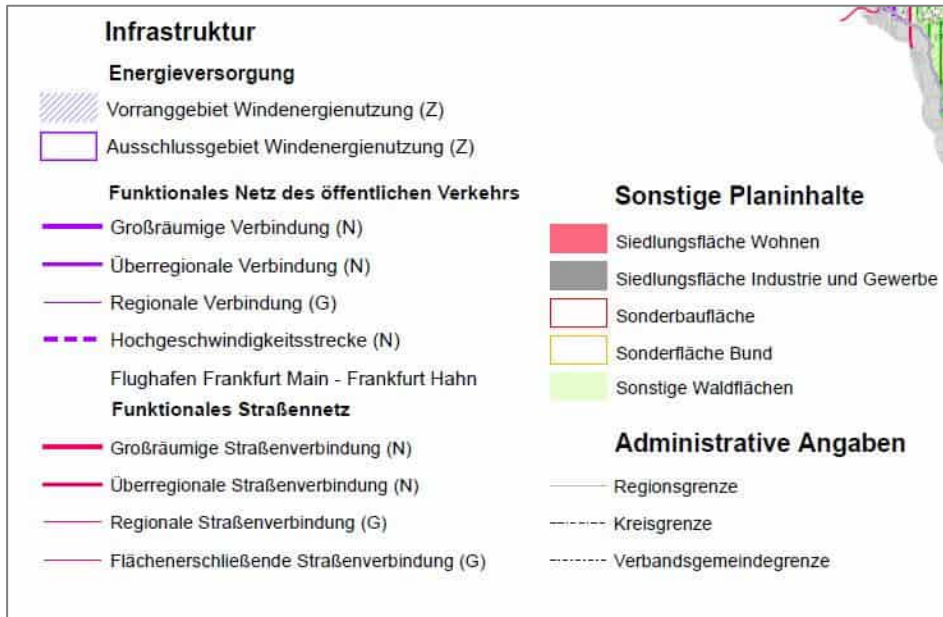
Darüber hinaus sind innerhalb des Gemeindegebiets links der Mosel Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft und Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt.

Rechts der Mosel sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft und Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sowie Vorbehaltsgebiete für den regionalen Biotopverbund festgelegt. Auf rechter Moselseite ist südlich des Siedlungsbereichs ein Vorranggebiet für den Rohstoffabbau festgelegt. Die nachrichtlich im Regionalplan übernommene Bundesstraße B49 und die Landesstraße L108 durchlaufen die Ortsgemeinde Treis-Karden als großräumige Straßenverbindung rechts der Mosel und die nachrichtlich übernommene Eisenbahntrasse durchläuft die Ortsgemeinde als großräumige Verbindung des öffentlichen Verkehrs am linken Moselufer (siehe Abbildung 16).

Abbildung 36: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Treis-Karden) mit Legende

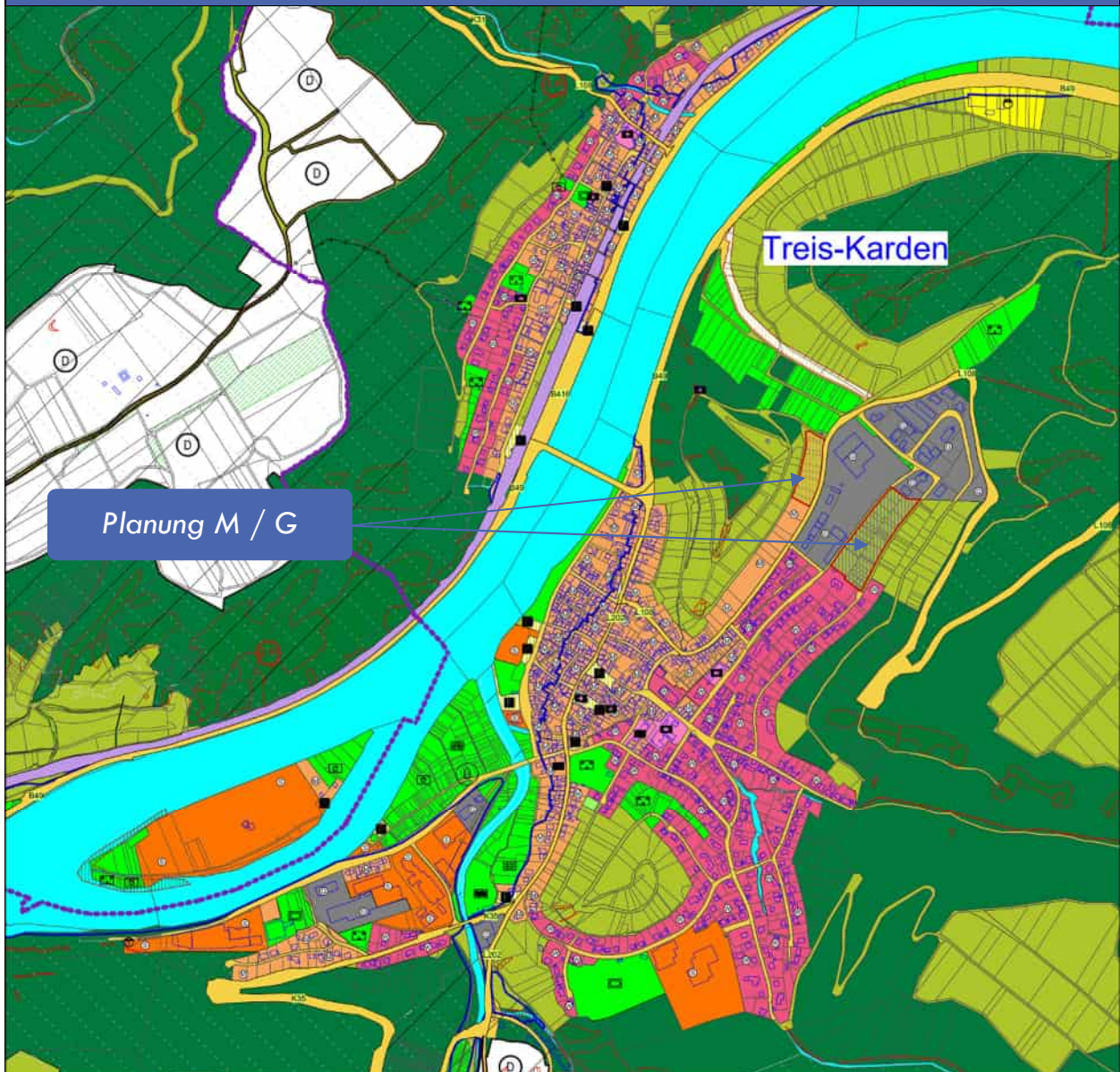






Die Darstellungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan führen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich zu einem Zielkonflikt mit den Inhalten des regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald. Von den Flächendarstellungen ist eine regionaler Grünzug und teilweise ein Vorranggebiet regionaler Biotopverbund betroffen.

## Flächennutzungsplanausschnitt 2040



Die Ortsgemeinde Treis-Karden sieht im Rahmen der Neuaufstellung Mischbauflächen entlang der Kastellauner Straße vor. Die Bauflächenerweiterung wird von den Werken unkritisch gesehen.

Die Ortsgemeinde wird sich parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit der weiteren wohnbaulichen Entwicklung auseinandersetzen und die im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme eingegangenen Anregungen vertiefend untersuchen.

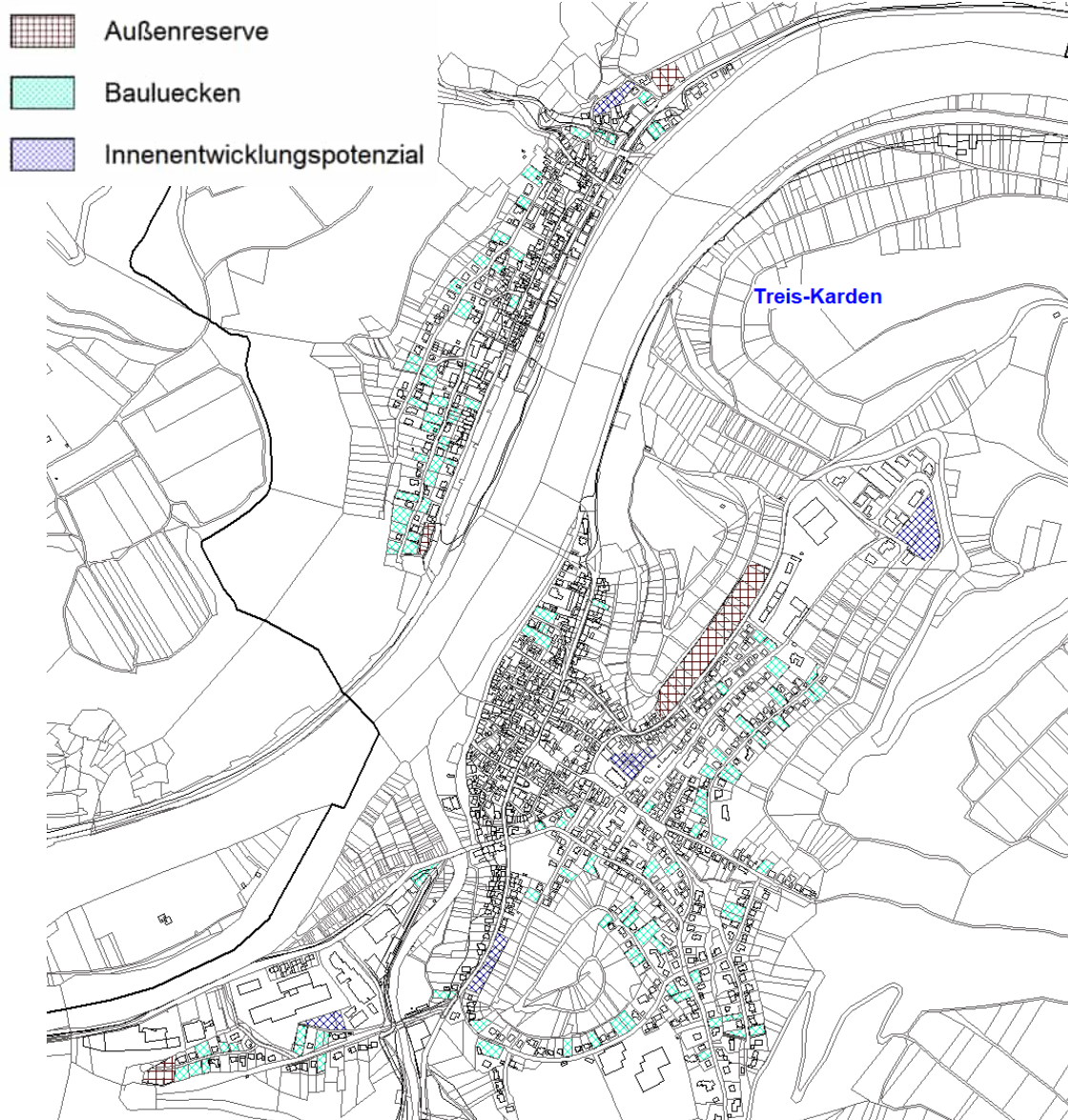
Als Grundzentrum kann die Ortsgemeinde nicht ausreichend Wohnbauflächen zur Verfügung stellen. Hier ist ein Fehlbedarf bis 2040 von 3,72 ha zu verzeichnen.

Die gewerbliche Entwicklung soll im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet erfolgen. Die Bauflächenentwicklung zwischen dem Gewerbegebiet Hinter Mont und dem NBG Palert

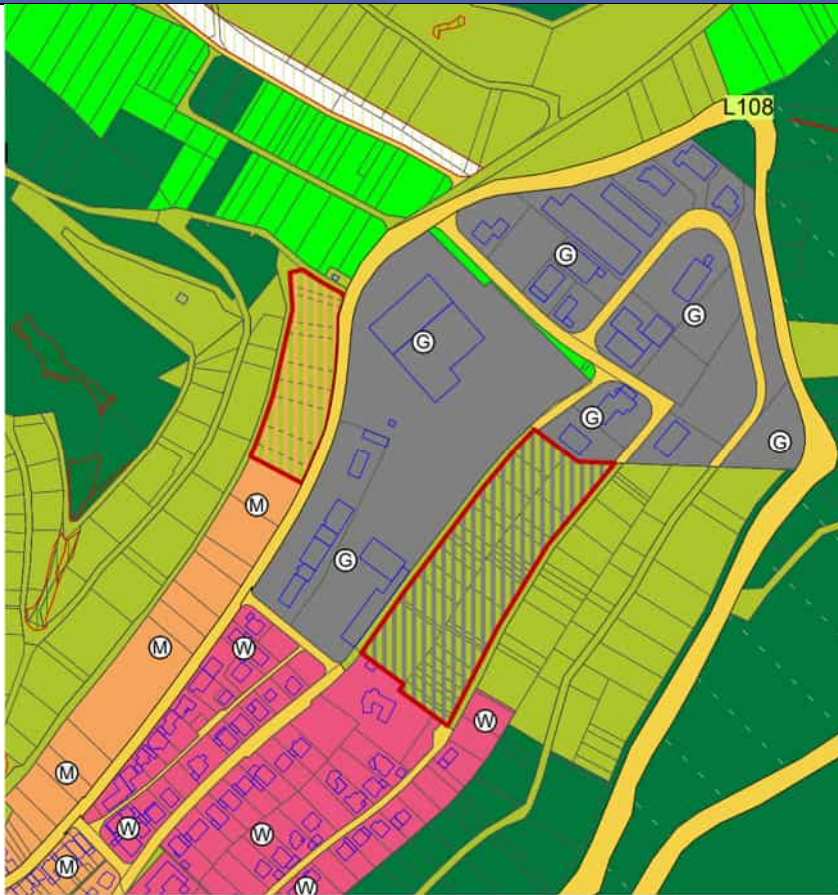
wird vorbehaltlich einer konkreten Entwässerungsplanung unkritisch gesehen. Die Schmutzwasserableitung könnte vorbehaltlich der hydraulischen Leistungsfähigkeit in den Mischwasserkanal im NBG Palert bzw. das Niederschlagswasser getrennt in die Welsbachverrohrung eingeleitet werden. Im Abwasserbeseitigungskonzept des Abwasserwerkes ist die Fläche enthalten.

Daneben sieht die Flächennutzungsplanänderung die Herausnahme von Siedlungsflächen im Ortsteil Karden, entlang der St.-Castor-Straße vor, da eine entwässerungstechnische Erschließung im Freispiegel an das vorhandene Entwässerungsnetz nicht möglich ist. Ein Schmutzwasserkanal existiert dort nicht und ist zukünftig auch nicht geplant. Im Abwasserbeseitigungskonzept des Abwasserwerkes ist die Fläche auch nicht enthalten.

#### Raum + Monitor (Stand Juli 2021)



## Planung Wohnbauflächen





Die geplante Entwicklung ist gestreift dargestellt. Hier soll ein etwa 0,63 ha großes Areal für als Mischbaufläche erschlossen werden.

Die Flächen entlang der Kastellauner Straße sind weinbaulich genutzt. Es kann aufgrund des Gefälles zu erhöhten Mengen potentiell belasteter Bodenmassen bei Baumaßnahmen kommen.

Jenseits der Planfläche befindet sich in östlicher Richtung ein Betriebsgelände, einschließlich Zu- und Ausfahrt, einer Baufirma. Bei verschiedenen Tätigkeiten (z.B. Ein- und Ausfahrten von Lkw, Verladung von Großgeräten, Testfahrten von Fahrzeugen) können starke Lärmentwicklungen entstehen. Die lärmrelevanten Tätigkeiten finden zum Teil auch zur Nachtzeit statt. Insgesamt kann sich der Betrieb störend oder wesentlich störend auf die Planfläche auswirken.

Daher wird seitens der Gewerbeaufsicht eine gutachterliche Beurteilung der Lärm-Immissionssituation empfohlen. Ggf. sind Lärmschutzmaßnahmen zu beschreiben.

Die geplanten Ausweisungen reichen noch nicht aus, um den rechnerisch ermittelten Bedarf zu decken.

Die **Untere Landesplanungsbehörde** stellt fest, dass Treis-Karden gemäß RROP Grundzentrum im monozentralen Nahbereich ist. Die gewerbliche Entwicklung, die über die Eigenentwicklung hinausgeht, soll laut RROP von den zentralen Orten übernommen werden.

Aus regionalplanerischer Sicht stehen keine Belange des RROP gegen die geplante gewerbliche Entwicklung entgegen.

Die **Untere Naturschutzbehörde** nimmt im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme zur gewerblichen Entwicklung wie folgt Stellung:

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes soll am nördlichen Rand des Ortsteils Treis, östlich an die vorhandenen Gewerbebetriebe anschließend, erfolgen. Es handelt sich um leicht hängiges Gelände mit u.a. ehemaligen bzw. noch genutzten Streuobstbeständen und Lagerflächen für Brennholz.

Diese vielfältigen, überwiegend naturnahen Strukturen stellen einen attraktiven Lebensraum mit Nistmöglichkeiten, Nahrung, Ansitzwarten usw. für die Tierwelt, vor allem für Vögel, Insekten und Kleinsäuger dar. Aufgrund der hohen Wertigkeit und Bedeutung als Vernetzungs- und Trittsteinbiotop ist er durch die Biotopkartierung (BK-5809-0019-2008) und die Biotoptypenkartierung (BT-5809-0067-2008) des Landes Rheinland-Pfalz erfasst worden. Als Schutzziel ist Schutz, Pflege und Entwicklung des Streuobstkomplexes angegeben.

Dem Schutzziel der Biotopkartierung entsprechen auch die Zielvorstellungen der für den Landkreis Cochem-Zell vorliegenden Planung vernetzter Biotopsysteme des Landesamtes für Umwelt. Hier ist für den betroffenen Bereich der Erhalt des mageren Grünlands mit Streuobst genannt.

Die Vorgaben der beiden o.g. Fachplanungen entsprechen auch den in § 1 Bundesnaturschutz-gesetz (BNatSchG) dargestellten Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Hier sind u.a. die dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Erhalt von Biotopen und Lebensstätten der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften beschrieben.

Diesen Zielen des BNatSchG und den o.g. Fachplanungen gerecht zu werden, ist nur mit Erhaltung und Pflege des betroffenen Gehölzbestandes möglich. Die Realisierung der Planung der Ortsgemeinde Treis-Karden würde zur Zerstörung eines Teilbereiches eines wertvollen und deshalb auch biotopkartierten Lebensraumes für die Tier- und Pflanzenwelt führen.

In diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass Verstöße gegen die Bestimmungen des § 44 Abs.1 BNatSchG möglich sind. Aufgrund seiner Ausprägung besitzt der Gehölzbestand Eignung als Lebensraum u.a. für die besonders geschützte Gruppe der europäischen Vogelarten (§ 7 Abs.2 Nr.13b BNatSchG). Bei Beseitigung des Gehölzbestandes kann die Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Spezies dieser Artengruppe und somit ein Verstoß gegen den Verbotstatbestand des § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden.

Aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht bestehen daher aus den o.g. Gründen gegen die Planung der Ortsgemeinde Treis-Karden zur Erweiterung des Gewerbegebietes am nördlichen Ortsrand von Treis erhebliche Bedenken.

Die Ortsgemeinde prüft derzeit die artenschutzrechtlichen und sonstigen Belange. Im Rahmen des weiteren Flächennutzungsplanaufstellungsverfahrens wird mit ersten Ergebnissen gerechnet.

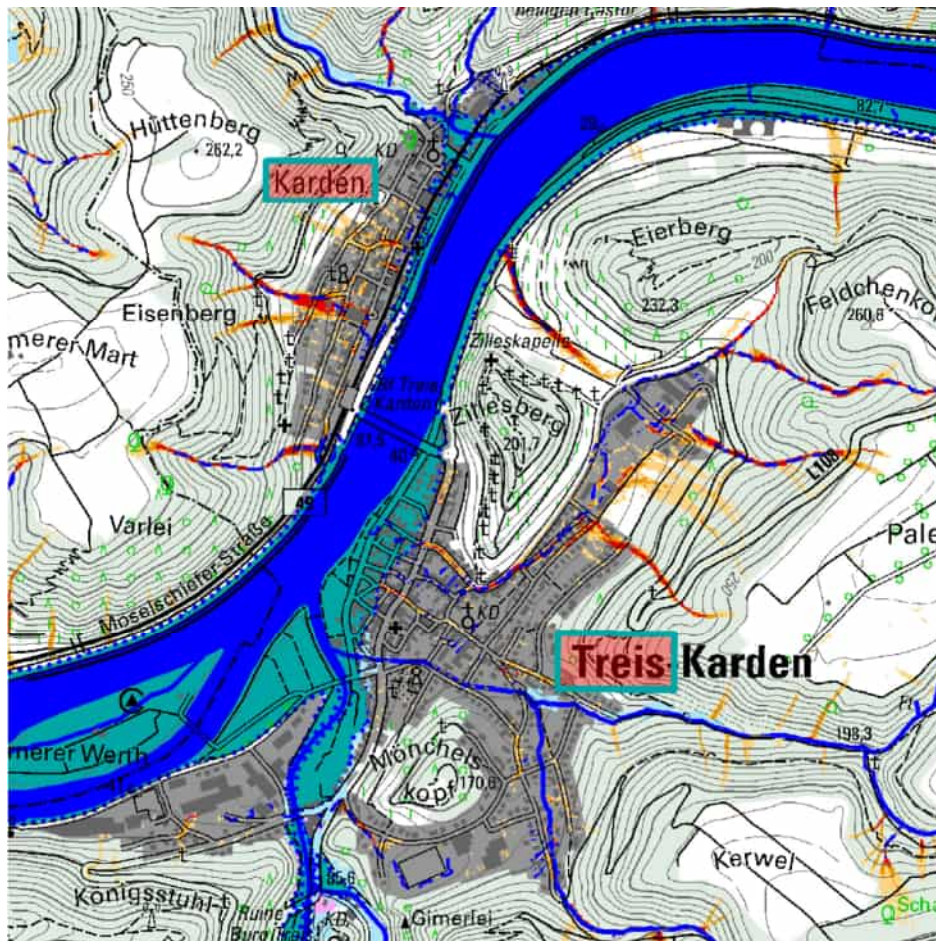
In den angegebenen Planungsbereichen sind der Direktion Landesarchäologie bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Der Sachverhalt wird im Rahmen der Detailplanungen (Bebauungsplanverfahren etc.) genauer überprüft.

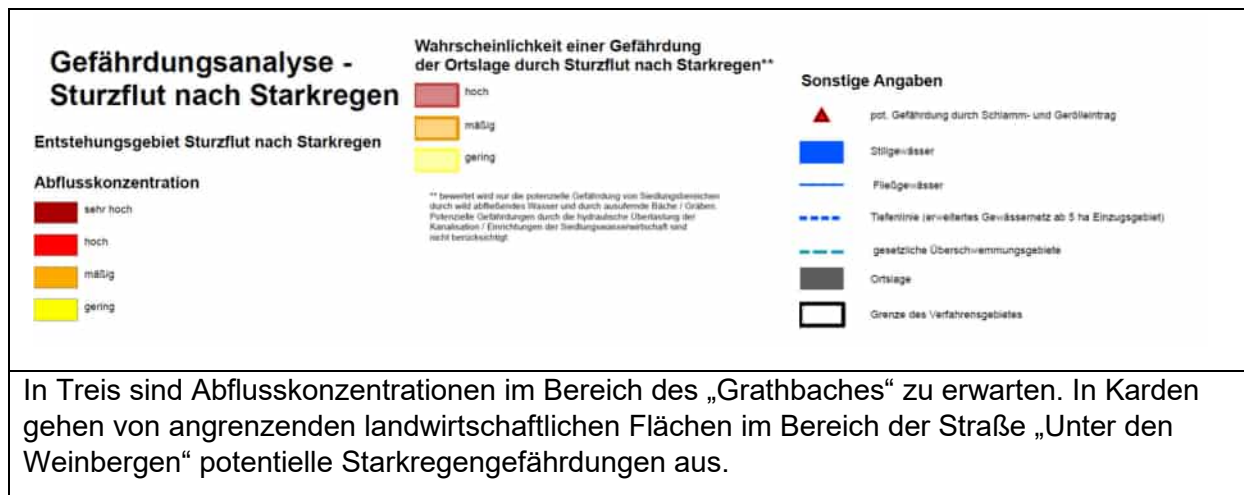
Entsprechend ist oben genannte **Direktion Landesarchäologie** nach §2 Abs. 3 DSchG RLP im Verfahren weiterhin zu beteiligen.

Durch die direkte Nähe von schutzbedürftiger Bebauung und gewerblicher Nutzung ist die Entstehung von Immissionskonflikten möglich. Um die Rahmenbedingungen für gesundes Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen zu schaffen wird seitens der **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht** empfohlen, im geplanten Gebiet einen Zwischenzone als Mischbaufläche auszuweisen.

In beiden Flächen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Thematik des Waldabstandes abschließend zu klären.

### Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen





**Bestand (Gewerbe, öffentliche Grünflächen, Sondergebiete etc.)**

Konrad Adenauer Realschule Plus, Katholische KiTa Treis-Karden, Stiftsmuseum Treis-Karden, Burg Treis, Wildburg, Sportplatz, Mehrzweckhalle, Touristinfo

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Cochem-Zell werden u.a. folgende Denkmäler aufgelistet: Ehem. Stiftskirche St. Castor St.-Castor-Straße, Ev. Kirche Moselstraße 33, Stiftbezirk St. Castor (Denkmalzone), Höhle des Hl. Castor nördlich des Ortes, Kath. Pfarrkirche St. Johann Baptist Am Plenzer 3, Kirchberger Burg Treis südwestlich des Ortes, Ehem. Prämonstratenserinnenkloster Maria Engelpport Flaumbachtal 4, Wildburg südwestlich des Ortes, Zilleskapelle St. Johann Baptist nördlich des Ortes

**Naturschutzfachliche Erstbewertung gutschker & dongus GmbH**

**Wohnbauflächen (Mischgebiet)**

**Beschreibung und Bewertung Bestand**

Die Planfläche liegt nordwestlich der Ortslage von Treis-Karden entlang der Kastellauner Straße.

Die Teilfläche wird überwiegend weinbaulich genutzt, eine kleine Teilfläche ist Grünland. Im Bereich dieser Teilfläche ist ein Habitatpotenzial für Reptilien zu erwarten.

Das Landschaftsbild ist geprägt von der Lage am Siedlungsrand von Treis-Karden, von der weinbaulichen Nutzung im Umfeld sowie von den Gehölzstrukturen im Plangebiet. Die weitere Umgebung wird bestimmt durch eine Mischung aus Waldflächen, ehemaligen Streuobstbereichen und Rebflächen.

Ebenfalls prägend ist der Zillesberg westlich der Planung, der Eierberg nördlich der Planung sowie der Taleinschnitt zwischen den beiden Kuppen, der vom nördlichen Rand des Plangebiets den Blick in Richtung Mosel und die Ortslage Karden mit der Castor-Kirche öffnet.

Im direkten Umfeld des Plangebiets sind verschiedene Ortswanderwege zu finden. Insgesamt hat das Plangebiet aufgrund der Freizeitnutzung und der Lage eine hohe



Bedeutung für die wohnortnahe Erholung, jedoch eine eher geringe Bedeutung für den Tourismus. Daher ist insgesamt eine mittlere Erholungseignung gegeben.

Die Planfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Moselgebiet von Schweich bis Koblenz (07-LSG-71-2), weitere Schutzgebietskategorien sind nicht betroffen.

### **Bewertung der Planung**

Bzgl. des Naturpotenzials Wasser ist die Planung an dieser Stelle vertretbar.

Bzgl. der Naturpotenziale Boden, Klima, Arten und Biotope sowie Landschaftsbild und Erholung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung besondere Berücksichtigung erforderlich.

### **Naturschutzfachliche Hinweise für die weitere Planung:**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Flächen im Plangebiet auf das Vorkommen gesetzlich geschützter Grünlandflächen hin zu untersuchen.

Bei der Überplanung gesetzlich geschützter Grünlandflächen ist ein entsprechender Ausgleich sicherzustellen.

Die derzeitige Nutzung von Teilflächen als Weinberg lässt auf eine starke Sonneneinstrahlung und damit verbunden auf eine hohe Temperatur im Gebiet schließen. Daher ist ein besonderes Augenmerk auf das Kleinklima im Plangebiet zu legen.

### **Gewerbefläche**

#### **Beschreibung und Bewertung Bestand**

Die Planfläche liegt nördlich der Ortslage von Treis am Südwesthang vom Feldchenkopf, östlich des bestehenden Gewerbegebiets. Die Fläche ist überwiegend leicht geneigt und fällt in Richtung Westen ab.

Die Fläche besteht aus ehemaligen Streuobstbeständen, die inzwischen weitgehend durchgewachsen sind, teilweise beweidet werden, aber auch in Teilen einer Gartennutzung bzw. einer Nutzung als Lagerflächen, z.B. für Brennholz unterliegen. Das Grünland wird entweder relativ intensiv genutzt oder gepflegt oder ist brachgefallen und verbuscht.

Eine ursprüngliche Nutzung als Streuobstwiese mit einer Unternutzung als Dauergrünland ist nur noch auf kleinen Teilflächen klar erkennbar. Die Bäume sind teilweise noch typische hochstämmige Obstbäume, teilweise aber auch schon sehr große Eichen, insbesondere entlang des östlichen Rands der Planfläche. In größeren Teilbereichen hat sich eine Strauchschicht aus Brombeeren etc. gebildet. Im Bereich des Plangebiets ist ein Habitatpotenzial insbesondere für höhlen- und gehölzbrütende Vogelarten, die Haselmaus und Fledermäuse zu erwarten.

Besondere Funktionen für Boden oder Wasser im Plangebiet sind nicht bekannt.

Das Landschaftsbild ist geprägt von der Lage am Siedlungsrand von Treis-Karden sowie die angrenzenden Wohnbauflächen und bestehende Gewerbeflächen. Die ehemalige Streuobstnutzung ist noch teilweise erkennbar, im Osten folgen weitere, weitestgehend aufgegebene Streuobstflächen, bis im oberen Hangbereich Laubwaldflächen anschließen. Naturnahe Elemente sind vor allem im Baumbestand, zu sehen.

Im direkten Umfeld des Plangebiets sind keine Wanderwege zu finden. Viele der Flächen werden als Pferdeweiden oder vereinzelt als Freizeitgärten genutzt, daher dienen sie

unmittelbar der Erholung Aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet ist die weitere Erholungseignung nur gering.

Die Planfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Moselgebiet von Schweich bis Koblenz (07-LSG-71-2), weitere Schutzgebietskategorien sind nicht betroffen.

Jedoch liegen die folgenden Flächen aus der landesweiten Biotopkartierung im Plangebiet: BK5809-0019-2008 Streuobstbestände ö Zillesberg und darin enthalten die Biotoptypenfläche BT5809-0067-2008 Streuobstweiden sö Zillesberg

### **Bewertung der Planung**

Bzgl. der Naturpotenziale Boden, Klima und Wasser sowie Landschaftsbild und Erholung ist die Planung an dieser Stelle vertretbar.

Bzgl. der Naturpotenziale Arten und Biotope ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung besondere Berücksichtigung erforderlich.

### **Naturschutzfachliche Hinweise für die weitere Planung:**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Flächen im Plangebiet auf das Vorkommen gesetzlich geschützter Grünlandflächen hin zu untersuchen.

Bei der Überplanung gesetzlich geschützter Grünlandflächen ist ein entsprechender Ausgleich sicherzustellen.

Weiterhin ist durch die Überplanung der Streuobstflächen aus der landesweiten Biotopkartierung einerseits zu überprüfen, welche der Strukturen, insbesondere der Bäume, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erhalten bleiben können.

Die vorhandenen großen Bäume sorgen durch die Beschattung und die Frischluftproduktion für ein ausgeglichenes Siedlungsklima, weiterhin sind sie ein wichtiger Lebensraumbestandteil verschiedener Tierarten. Darüber hinaus ergibt sich ein entsprechender Ausgleichsbedarf durch die Überplanung der biotopkartierten Flächen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind faunistische Untersuchungen erforderlich, da die vorhandenen Strukturen Habitate insbesondere für Vögel, die Haselmaus und Fledermäuse bieten.

## **Abwägung Fazit**

Die Schwellenwertermittlung und die sonstigen Untersuchungen zeigen, dass im Grundzentrum Treis-Karden die Wohnfunktion mittel- bis langfristig nicht mehr gewährleistet werden kann. Deshalb möchte die Ortsgemeinde / Verbandsgemeinde zunächst nur Mischbauflächen im Flächennutzungsplan darstellen. Die im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme vorgesehenen Wohnbauflächen werden zunächst hinsichtlich der naturschutzfachlichen und sonstigen Bedenken vertieft geprüft. Hier wird auch ein Zielabweichungsverfahren in Bezug auf den Zielkonflikt mit Ziel Z 53 „Regionaler Grünzug“ in Erwägung gezogen.

Auch die gewerbliche Entwicklung der Ortsgemeinde wird derzeit, wie dargestellt, vertieft geprüft. Die Ortsgemeinde sieht in Bezug auf die gewerbliche Entwicklung keine Alternativen.

Für die bestehenden Potentiale gilt, dass aufgrund der Steillage mit erhöhtem Aufkommen potentiell belasteter Böden zu rechnen ist.

## 9.22 Ortsgemeinde Valwig



### Lage der Ortsgemeinde

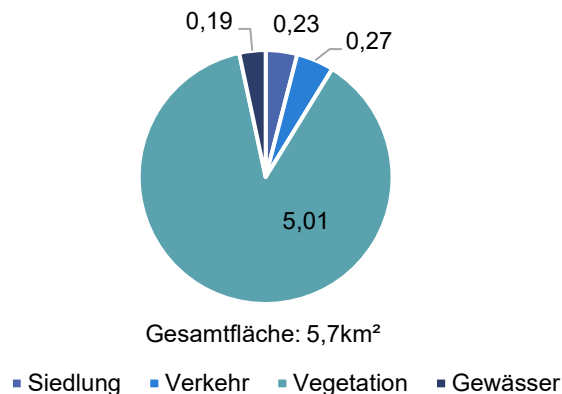
Die Ortsgemeinde Valwig liegt zentral in der Verbandsgemeinde Cochem, rechtsseitig der Mosel. Das Gemeindegebiet wird unter anderem durch den Flussverlauf der Mosel begrenzt. Die Ortsgemeinde liegt in der Tallandschaft der großen Flüsse im Mittelgebirge und teils in der waldbetonten Mosaiklandschaft sowie in dem Landschaftsraum „Moseltal“ (LANIS 2020). Die Ortsgemeinde Valwig ist über die Landesstraße L98 an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.



### Geschichtlicher Überblick

Die Namensgebung (damals Valvey) weist auf die keltische Zeit hin. Urkundlich erwähnt wurde Valwig erstmals im Jahr 866. Im Ort wurden Reste eines römischen Wohnhauses gefunden sowie eine römische Badeanlage. 1815 gehörte Valwig zu Preußen und bis 1945 zu der Rheinprovinz.

Flächenanteile Valwig [in km<sup>2</sup>]



### Bevölkerungsentwicklung Ortsgemeinde Valwig

Jahr 2022: 441 EW.

Jahr 2040: 415 EW.

Bilanz: - 26 EW. (- 5,8%)

Tabelle 27: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Valwig für das Jahr 2040

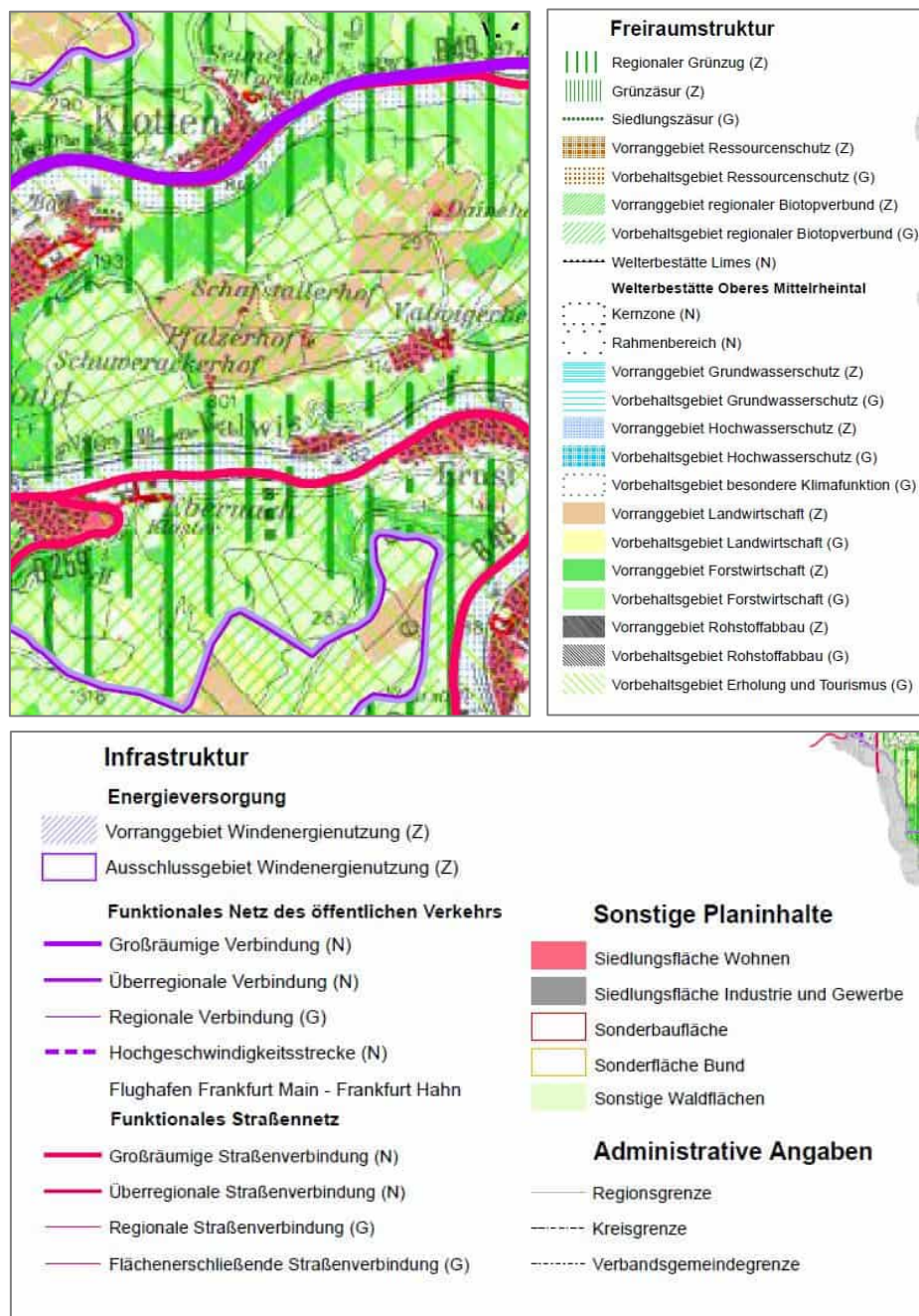
Wohnraumbedarf	
Bedarfswert	1,03 ha
Schwellenwert	
Außenpotenzial	0 ha
Innenpotenzial (10 % Anteil)	0,66 ha
Verfügbare Baulücken (10 % Anteil)	0,13 ha
Ergebnis Schwellenwert	+0,24 ha
Planung	- 1,10 ha
Gesamt	- 0,86 ha

Aus dem Rechenschema nach Z. 30 des RROP Mittelrhein-Westerwald ergibt sich, dass die Ortsgemeinde Valwig für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2040 einen weiteren Bedarf von 0,83 ha an Wohnbaufläche hat. Nach Abzug eines 10 %igen Anteils der vorhandenen Baulücken und des vorhandenen Innenpotentials sowie der dargestellten Planungen ergibt sich somit ein rechnerisches Minus von 0,86 ha.

#### Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald

Der Ortsgemeinde Valwig kommt keine regionalplanerisch festgelegte zentralörtliche Funktion zu. Das Gemeindegebiet liegt teilweise innerhalb eines als Ziel festgelegten regionalen Grünzugs. Darüber hinaus liegt das Gemeindegebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus sowie in einem Vorranggebiet für den regionalen Biotopverbund. Nördlich des Siedlungsbereichs sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft festgelegt (siehe Abbildung 16).

Abbildung 37: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Valwig) mit Legende



Die Darstellungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan führen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich zu keinen Zielkonflikten mit den Inhalten des regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald.

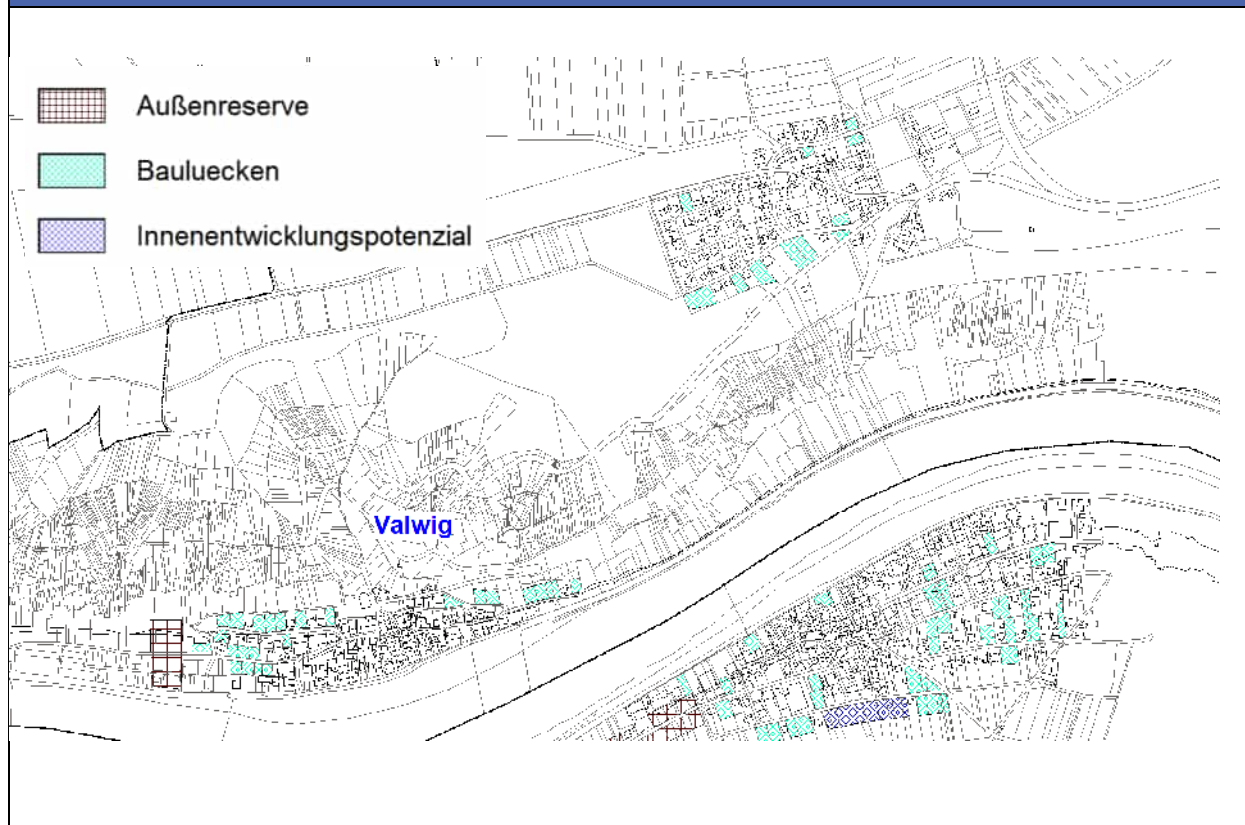
## Flächennutzungsplanausschnitt 2040



In Valwig selbst werden im Westen gelegene Flächen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans herausgenommen. Diese liegen teilweise im ÜSG bzw. sind aufgrund der gemeindlichen Bauleitplanung nur schwer zu erschließen.

Die geplante wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinde ist in Valwigerberg vorgesehen. Hier ist eine 1,1 ha große Fläche, die die Ortslage abrundet, in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Raum + Monitor (Stand Juli 2021)



## Planung Wohnbauflächen



Das geplante Neubaugebiet ist rot-weiß gestreift dargestellt. Hier soll ein etwa 1,1 ha großes Areal für die wohnbauliche Entwicklung erschlossen werden.



Die Wohnbauflächenentwicklung war bereits Gegenstand einer Siedlungsentwicklungsstudie. Hierzu liegt eine detaillierte Stellungnahme des Abwasserwerkes vor.

Aus Sicht der Abwassererschließung ist die Fläche unter Beachtung der folgenden Hinweise geeignet. Die Schmutzwasseranbindung könnte auf der anderen Straßenseite im Endschacht im oberen Lerchenweg erfolgen. Dies sollte bei der Trassenfestlegung der inneren Gebietserschließung beachtet werden. Die Schmutzwasserbeseitigung ist mit durchschnittlichem Aufwand herzustellen. Hinsichtlich der Regenwasserbeseitigung sollte jeweils am östlichen Rand der Potenzialfläche/n genügend Flächen für eine Retention ausgewiesen werden.

Auf Grund der Nutzung als Ackerfläche und der geringeren Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch eine harmonischere Ortsentwicklung wird aus naturschutzfachlicher Sicht das vorgeschlagene Plangebiet präferiert.

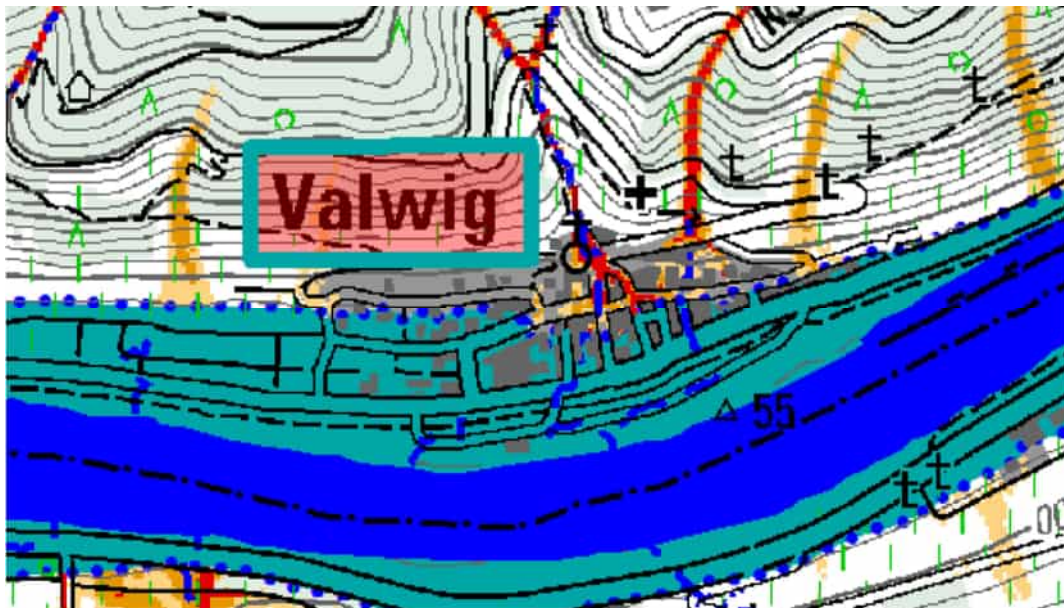
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist auf die landschaftliche Einbindung und den Artenschutz zu achten.

Im angegebenen Planungsbereich sind der **Direktion Landesarchäologie** bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Der Sachverhalt wird im Rahmen der Detailplanungen (Bebauungsplanverfahren etc.) genauer überprüft.

Entsprechend ist oben genannte Direktion Landesarchäologie nach §2 Abs. 3 DSchG RLP im Verfahren weiterhin zu beteiligen.

Für das hier geplante Erweiterungsgebiet können die **Kreiswerke Cochem-Zell**, nach erster Sichtung der Planunterlagen, keine sichere Zusage über den Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung abgeben. Auf Grund der Lage des geplanten Erweiterungsgebietes können hier Probleme hinsichtlich des Versorgungsdruckes und des leitungsgebundenen Brandschutzes entstehen. Eine genaue Aussage kann allerdings erst im Rahmen des gesonderten ortsbezogenen Bebauungsplans getätigt werden.

## Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen



### Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen

Entstehungsgebiet Sturzflut nach Starkregen

Abflusskonzentration

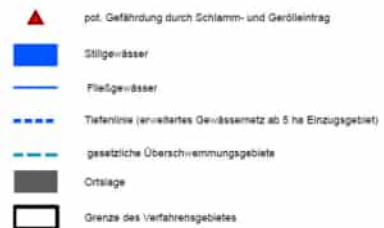


Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung der Ortslage durch Sturzflut nach Starkregen\*\*



\*\* bewertet wird nur die potenzielle Gefährdung von Siedlungsbereichen durch wild anfließendes Wasser und durch auslaufende Bäche / Gräben. Potenzielle Gefährdungen durch die hydraulische Überlastung der Kanalisation / Einrichtungen der Siedlungswasserwirtschaft sind nicht berücksichtigt.

Sonstige Angaben



In Valwig bedarf der Bereich der „Bergstraße“ einer näheren Betrachtung in Bezug auf Starkregenereignisse.

## Bestand (Gewerbe, öffentliche Grünflächen, Sondergebiete etc.)

### Bürgerhaus

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Cochem-Zell werden u.a. folgende Denkmäler aufgelistet: Kath. Ferialkirche St. Martin Kreuzstraße, Weinbergkapelle nördlich des Ortes

## Naturschutzfachliche Erstbewertung gutschker & dongus GmbH

### Beschreibung und Bewertung Bestand

Die Planfläche liegt am nordöstlichen Rand des Ortsteils Valwigerberg und grenzt nördlich bzw. östlich an die bestehende Wohnbebauung an. Sie wird derzeit ackerbaulich genutzt

als Grasacker, im nordwestlichen Bereich mit Gehölz bewachsene Wegeböschung. Es ist ein Habitatpotenzial insbesondere für Vögel (Offenlandbrüter und Gehölzbrüter) und möglicherweise Fledermäuse zu erwarten.

Besondere Funktionen für Boden, Klima oder Wasser sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Landschaftsbild ist geprägt vom Mosaik aus landwirtschaftlichen Nutzflächen, Waldflächen und kleinen Gehölzstrukturen verzahnt am Ortsrand von Valwigerberg. Insbesondere die Gehölz- und Waldflächen sind überwiegend naturnah ausgeprägt. Durch die Lage auf der Höhe ist ein relativ weiter Blick auf umgebende Kuppen gegeben, teilweise wird er durch Bebauung und Bewaldung eingeschränkt.

Im direkten Nahbereich der Planfläche verlaufen verschiedene Ortswanderwege, der Apolloweg und der Moselsteig verlaufen ca. 200 m südlich. Eine Erholungseignung ist überwiegend für wohnortnahe Erholung gegeben und sie ist als mittel zu bewerten.

Die Planfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Moselgebiet von Schweich bis Koblenz (07-LSG-71-2), weitere Schutzgebietskategorien sind nicht betroffen.

### **Bewertung der Planung**

Bzgl. der Naturpotenziale Boden, Klima und Wasser ist die Planung an dieser Stelle vertretbar.

Bzgl. des Naturpotenzials Arten und Biotope ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung besondere Berücksichtigung erforderlich, es steht der Planung aber nicht grundsätzlich entgegen.

Bzgl. des Naturpotenzials Landschaftsbild und Erholung ist die Planung aufgrund ihrer Lage an direkten Ortsrand ebenfalls vertretbar.

### **Naturschutzfachliche Hinweise für die weitere Planung:**

Aufgrund der Größe der Ackerflächen und der vorhandenen Gehölzstrukturen wird die Untersuchung der Avifauna, insbesondere der Offenlandarten wie Feldlerche und gehölzbrütender Arten und der Fledermäuse empfohlen

## **Abwägung Fazit**

Die Flächennutzungsplanänderungen in der Ortsgemeinde Valwig führen zu einem Überhang in einer Größenordnung von 0,86 ha. Aufgrund der Nachfragesituation und der Gesamtbetrachtung der Schwellenwerte sieht die Verbandsgemeinde hier die Möglichkeit einer Gewichtung der Ortsgemeinde. Hier soll die wohnbauliche Entwicklung mittel- und langfristig ermöglicht werden.

Die naturschutzfachliche Erstbewertung empfiehlt die Untersuchung der Avifauna, insbesondere der Offenlandarten wie Feldlerche und gehölzbrütender Arten und der Fledermäuse.

Bei der Entwicklung der Innenpotentiale ist die Thematik der Weinbauflächen und Lage im gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet der Mosel hinsichtlich des Bodenschutzes zu beachten.

## 9.23 Ortsgemeinde Wirfus



### Lage der Ortsgemeinde

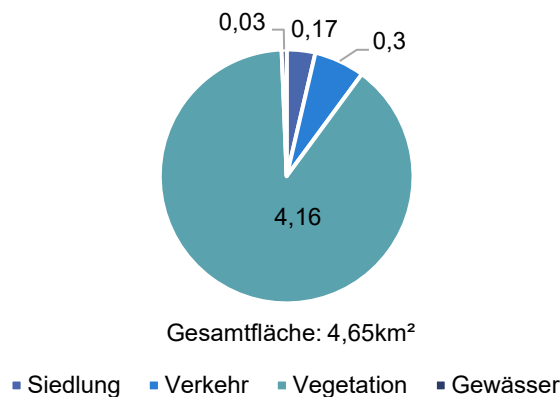
Die Ortsgemeinde Wirfus liegt am nördlichen Rand der Verbandsgemeinde Cochem, auf einem Höhenplateau ca. 250 Höhenmeter oberhalb der Mosel. Die Ortsgemeinde liegt innerhalb der offenlandbetonten Mosaiklandschaft (LANIS 2020). Die Ortsgemeinde Wirfus ist über die Kreisstraßen K24 und K25 an das örtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.



### Geschichtlicher Überblick

Urkundlich wurde Wirfus erstmalig 1056 erwähnt. Bis zum Ende des 18. Jahrhunderts gehörte Wirfus zu Kurtrier. Im Jahr 1563 waren 18 Haushalte und 1684 zwölf Haushalte verzeichnet. 1815 gehörte Wirfus zu Preußen und bis 1945 zu der Rheinprovinz.

Flächenanteile Wirfus [in km<sup>2</sup>]



### Bevölkerungsentwicklung Ortsgemeinde Wirfus

Jahr 2022: 229 EW.

Jahr 2040: 216 EW.

Bilanz: -13 EW. (- 5,8%)

Tabelle 28: Berechnung Wohnraumbedarf Ortsgemeinde Wirfus für das Jahr 2040

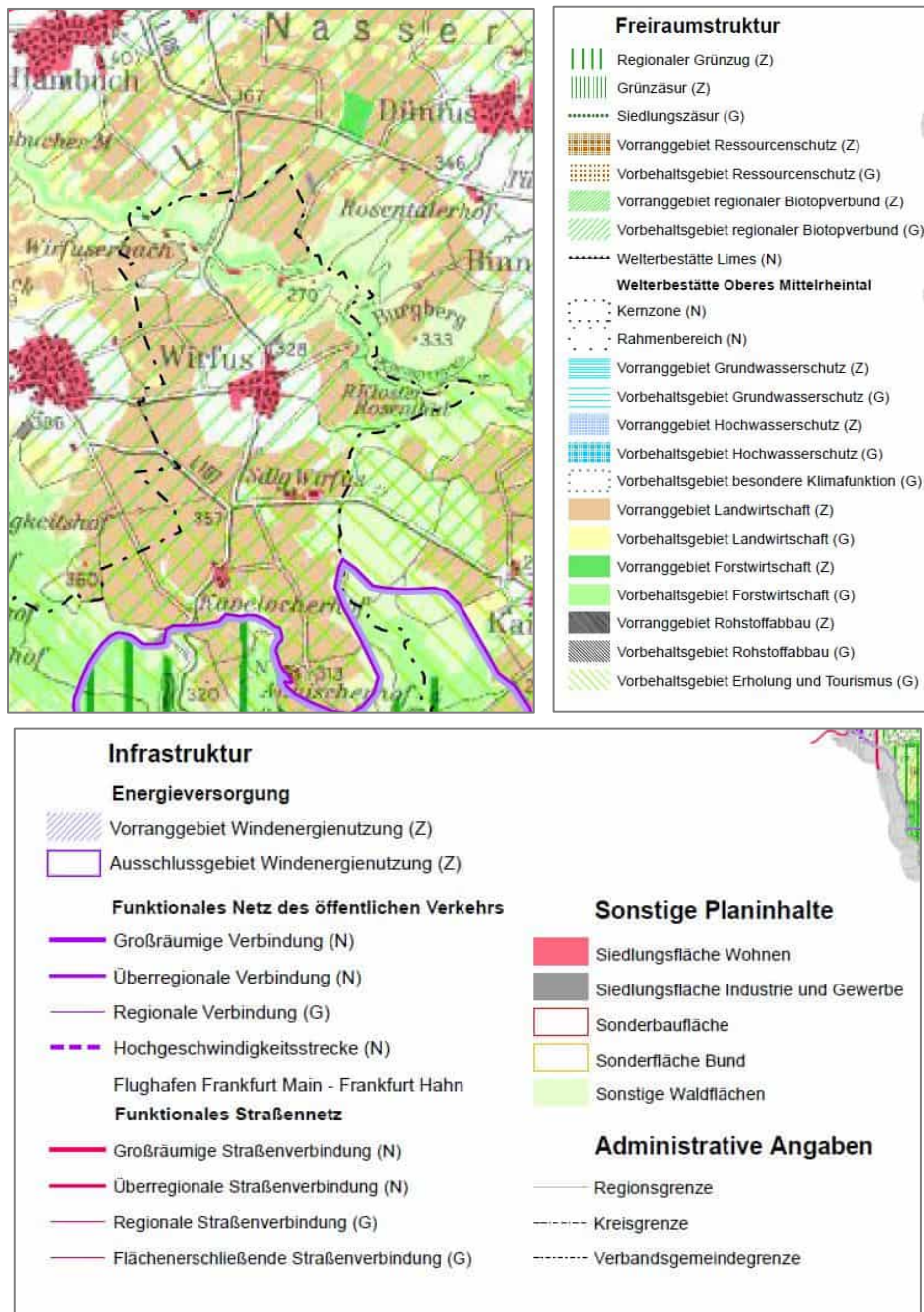
Wohnraumbedarf	
Bedarfswert	0,55 ha
Schwellenwert	
Außenpotenzial	0,13 ha
Innenpotenzial (10 % Anteil)	0,07 ha
Verfügbare Baulücken (10 % Anteil)	0,03 ha
Ergebnis Schwellenwert	+ 0,32 ha
Planung	0 ha
Gesamt	+ 0,32 ha

Aus dem Rechenschema nach Z. 30 des RROP Mittelrhein-Westerwald ergibt sich, dass die Ortsgemeinde Wirfus für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2040 einen bisherigen Überschuss von 0,32 ha an Wohnbaufläche hat. Nach Abzug eines 10 %igen Anteils der vorhandenen Baulücken und des vorhandenen Innenpotentials sowie der dargestellten Planungen ergibt sich somit ein rechnerisches Plus von 0,32 ha.

#### Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald

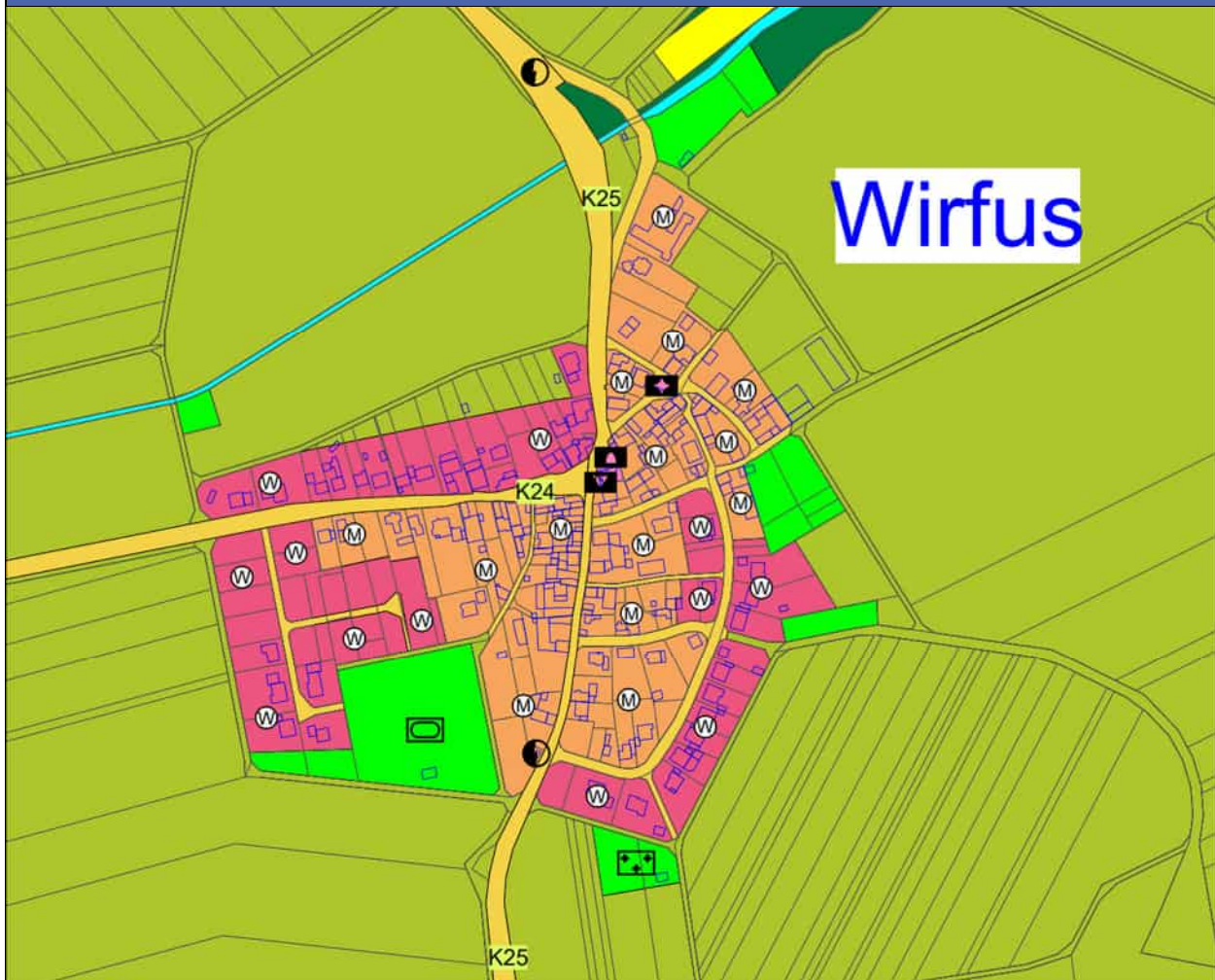
Der Ortsgemeinde Wirfus kommt keine regionalplanerisch festgelegte zentralörtliche Funktion zu. Das Gemeindegebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für den regionalen Biotopverbund. Im Nordwesten des Gemeindegebiets sind ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft festgelegt. Darüber hinaus sind für Teile des Gemeindegebiets Vorranggebiete für die Landwirtschaft festgelegt (siehe Abbildung 16).

Abbildung 38: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Ortslage Wirfus) mit Legende



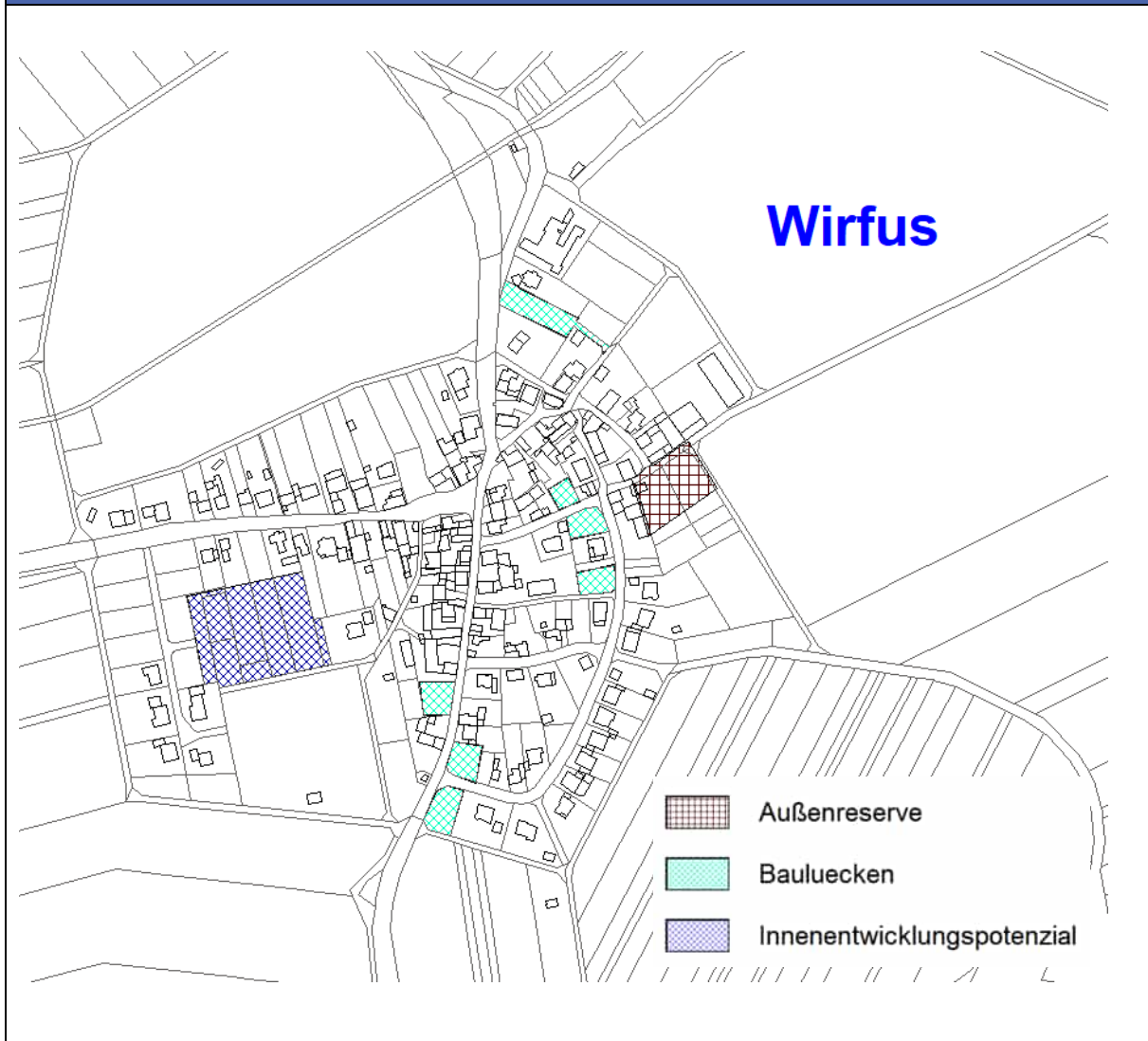
Die Darstellungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan führen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich zu keinen Zielkonflikten mit den Inhalten des regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald.

## Flächennutzungsplanausschnitt 2040



Die wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinde Wirfus erfolgt im vorhandenen Baugebiet Zwerstück.

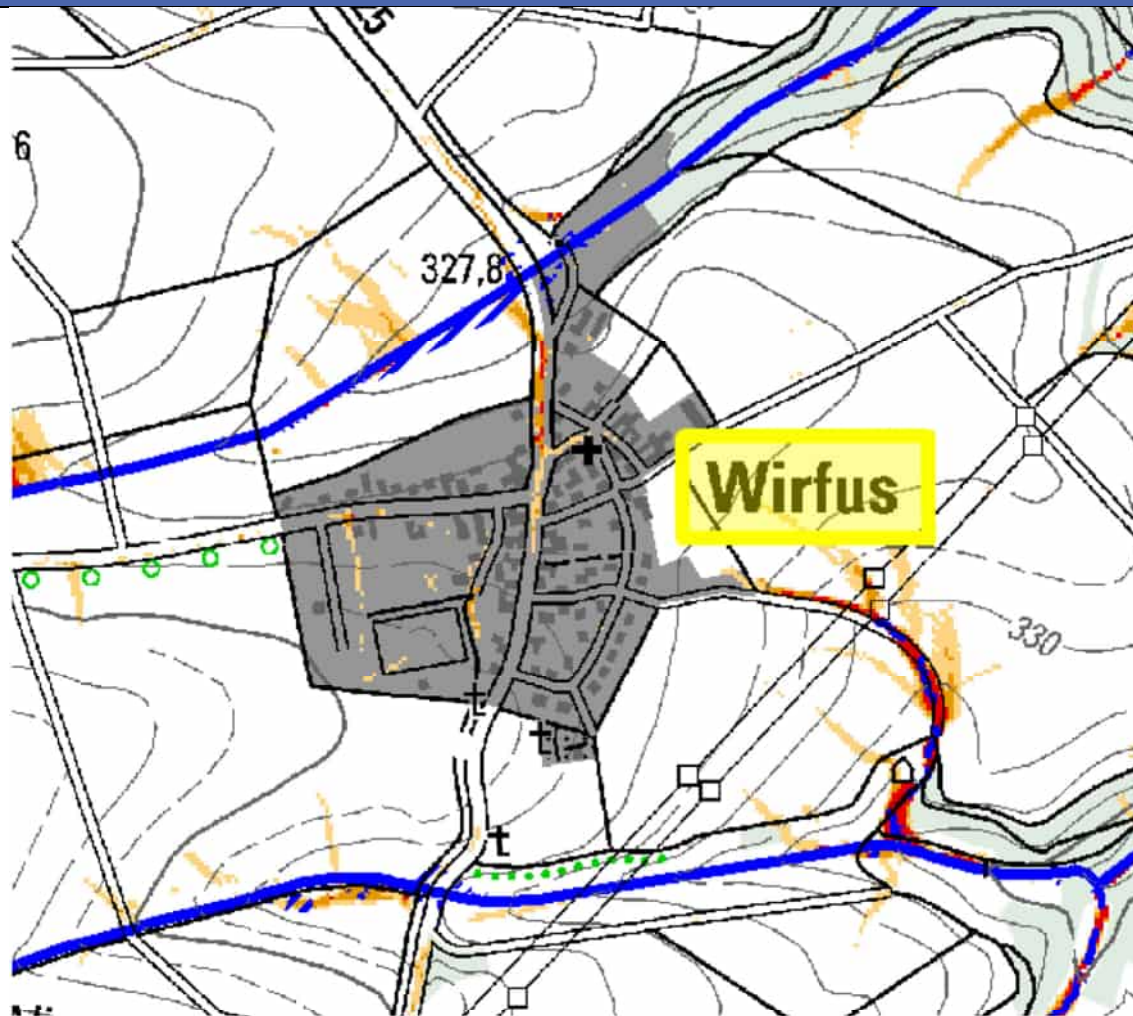
Darüber hinaus soll kein weiteres Bauland zur Verfügung gestellt werden.





---

Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen



Gefährdungsanalyse -  
Sturzflut nach Starkregen

Entstehungsgebiet Sturzflut nach Starkregen

Abflusskonzentration

- sehr hoch
- hoch
- mäßig
- gering

Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung  
der Ortslage durch Sturzflut nach Starkregen\*\*

- hoch
- mäßig
- gering

\*\* bewertet wird nur die potenzielle Gefährdung von Siedlungsbereichen durch ein abfließendes Wasser mit durch anstehende Bänke / Gärten. Potenzielle Gefährdungen durch die hydraulische Überlastung der Kanalisation / Einrichtungen der Siedlungswasserwirtschaft sind nicht berücksichtigt.

Sonstige Angaben

- pot. Gefährdung durch Schlamm- und Geröllintrag
- Stillegewässer
- Fließgewässer
- Tiefenlinie (erweitertes Gewässernetz ab 5 ha Einzugsgebiet)
- gesetzliche Überschwemmungsgebiete
- Ortslage
- Grenze des Verfahrensgebietes

In Wirfus ist kaum mit hohen Abflusskonzentrationen zu rechnen.

### Bestand (Gewerbe, öffentliche Grünflächen, Sondergebiete etc.)

Bürgerhaus, Sportplatz

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Cochem-Zell werden u.a. folgende Denkmäler aufgelistet: Kath. Kirche St. Margaretha Kirchstraße 8

### Naturschutzfachliche Erstbewertung gutschker & dongus GmbH

----

### Abwägung Fazit

Die Flächennutzungsplanänderungen in der Ortsgemeinde Wirfus führen zu einem kleinen Defizit in einer Größenordnung von 0,32 ha. Eine Flächenherausnahme ist nicht geplant, da die Potentialflächen in § 34 er Bereichen liegen bzw. im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans „Zwerstück“ liegen.

Die Amprion GmbH, Dortmund weist darauf hin, dass gemäß der Zonenaufteilung die wohnbauliche Entwicklung im vorhandenen Baugebiet Zwerstück innerhalb der Zone III liegt.

Die nachfolgende Tabelle stellt die **Schwellenwertberechnung** der Verbandsgemeinde in der Gesamtübersicht dar. Hier werden sämtliche Potentiale der Ortsgemeinden und der Stadt bilanziert.

Daneben wird die vorgesehene Planung dargestellt.

Ein positiver Wert zeigt, dass die jeweilige Ortsgemeinde einen Bedarf aufweist.

Bei negativen Werten weist die jeweilige Gemeinde einen Überhang auf, der in den Steckbriefen im Einzelnen begründet wird.

Die Verbandsgemeinde setzt, wie bereits dargestellt und begründet, die Baulücken und das Innenpotential mit einem pauschalierten Wert von 10 % der Flächen an.

Die Gesamtbilanz der Verbandsgemeinde zeigt, dass nach Berücksichtigung der Außenpotentiale und der anteiligen Anrechnung der Innenpotentiale und der Baulücken nicht sämtliche Potentiale von der Ortsgemeinden ausgeschöpft werden. Hier stehen 6,09 ha in der Bilanz.

Einzelne Ortsgemeinden können ihren errechneten Bedarf aufgrund fehlender Flächenalternativen nicht ausschöpfen. In anderen Gemeinden wiederum werden Flächen, die nicht zu bebauen sind, weil sie z.B. im Überschwemmungsgebiet liegen aus den Darstellungen herausgenommen und wiederum in anderen Gemeinden entsteht ein begründeter Überhang der in der, wie in nachfolgender Tabelle ersichtlich insgesamt ausgeglichen werden kann.

Die Tabelle 28 stellt die geplanten Flächenausweisungen und die Flächenherausnahmen der einzelnen Gemeinden gegenüber.

Schwellenwerte						
Ortsgemeinden	Bedarfwert	Außenpotential	Innenpotential	verfügbare Baulücken	Ergebnis	Planung
Ortsgemeinde Beilstein	0,31	0,00	0,00	0,05	0,26	0,00
Ortsgemeinde Bremm	1,74	0,00	0,05	0,09	1,60	1,20
Ortsgemeinde Briedern	0,84	0,00	0,03	0,06	0,75	0,56
Ortsgemeinde Bruttig-Fankel	2,65	0,34	0,03	0,11	2,17	0,42
Stadt Cochem	11,44	6,60	0,53	0,72	3,59	2,03
Ortsgemeinde Dohr	1,44	1,49	0,08	0,07	-0,20	1,83
Ortsgemeinde Ediger-Eller	2,00	0,82	0,06	0,08	1,04	0,70
Ortsgemeinde Ellenz-Poltersdorf	1,94	1,83	0,08	0,19	-0,16	0,00
Ortsgemeinde Ernst	1,30	0,77	0,02	0,15	0,36	0,00
Ortsgemeinde Faid	2,52	0,00	0,15	0,19	2,18	3,51
Ortsgemeinde Greimersburg	1,66	0,20	0,07	0,13	1,27	2,44
Ortsgemeinde Klotten	2,88	0,00	0,00	0,10	2,78	0,30
Ortsgemeinde Lieg	0,90	0,06	0,02	0,09	0,72	2,22
Ortsgemeinde Lütz	0,65	0,49	0,07	0,06	0,04	0,39
Ortsgemeinde Mesenich	0,71	0,33	0,08	0,13	0,18	0,00
Ortsgemeinde Moselkern	1,35	0,57	0,00	0,08	0,70	0,00
Ortsgemeinde Müden	1,56	0,99	0,10	0,14	0,34	0,84
Ortsgemeinde Nehren	0,25	0,05	0,00	0,03	0,17	0,00
Ortsgemeinde Pommern	0,94	2,18	0,02	0,05	-1,31	0,00
Ortsgemeinde Senheim	1,30	0,00	0,00	0,06	1,24	1,73
Ortsgemeinde Treis-Karden	4,89	0,19	0,05	0,61	4,04	0,32
Ortsgemeinde Valwig	1,03	0,00	0,07	0,13	0,83	1,10
Ortsgemeinde Wirfus	0,55	0,13	0,07	0,03	0,32	0,00
	<b>44,86</b>	<b>17,04</b>	<b>1,58</b>	<b>3,35</b>	<b>22,88</b>	<b>19,59</b>

Tabelle 29: Schwellenwertberechnung Gesamtübersicht, WeSt-Stadtplaner GmbH

Ort	alt	Größe ha	neu	PlusW ha	Minus W ha
<b>Beilstein</b>					
<b>Bremm</b>	LWS	1,20	W	1,20	
<b>Briedern</b>	G		LWS/GR		
<b>Briedern</b>	LWS	0,56	W	0,56	
<b>Bruttig-Fankel</b>	LWS	0,88	M	0,42	
<b>Cochem</b>	S	2,03	W	2,03	
<b>Cochem</b>	M	1,24	LWS		0,62
<b>Dohr</b>	LWS	1,83	W	1,83	
<b>Ediger-Eller</b>	LWS	13,0	G	13,0	
<b>Ediger-Eller</b>	LWS	0,7	W	0,7	
<b>Ediger-Eller</b>	M	0,7	W	0,35	
<b>Ellenz-Poltersdorf</b>	M	0,92	LWS		0,46
<b>Ernst</b>	M	0,42	LWS		0,21
<b>Faid</b>	LWS	2,47	W	1,17	
<b>Faid</b>	LWS	2,09	M	1,05	
<b>Greimersburg</b>	LWS	2,44	W	2,44	
<b>Greimersburg</b>	M	0,39	LWS		0,2
<b>Greimersburg</b>	G		LWS		
<b>Klotten</b>	LWS	0,30	M	0,15	
<b>Lieg</b>	LWS	2,22	W	2,22	
<b>Lütz</b>	LWS	0,39	W	0,39	
<b>Lütz</b>	M	0,38	LWS	0,38	
<b>Mesenich</b>					
<b>Moselkern</b>	W	0,64	LWS		0,64
<b>Müden</b>	LWS	0,84	W	0,84	
<b>Nehren</b>					
<b>Pommern</b>	W	0,86	LWS		0,86
<b>Pommern</b>	GR		S/Parkplatz		
<b>Senheim</b>	LWS	1,73	W	1,73	
<b>Senheim</b>	M	0,49	LWS		0,25
<b>Treis-Karden</b>	LWS	0,6	M	0,3	
<b>Treis-Karden</b>	LWS	1,6	G	1,6	
<b>Valwig</b>	LWS	1,10	W	1,10	
<b>Wirfus</b>					
				18,855	3,24

Tabelle 30: Darstellung der geplanten Änderungen, WeSt-Stadtplaner GmbH

## 9.24 Kennzeichnungen gem. BauGB § 5 Abs. 3

Im Flächennutzungsplan sollen Flächen „gekennzeichnet“ werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind bzw. Flächen, die für bauliche Nutzungen vorgesehen sind, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

### 9.24.1 Rohstoffsicherungsfläche

Die Rohstoffsicherungsfläche im Gemeindegebiet von Treis-Karden (Vorranggebiet Rohstoffabbau) ist im Planwerk gekennzeichnet. Im Folgenden wird die Fläche abgebildet.



Abbildung 39: Darstellung der Rohstoffsicherungsfläche im Gemeindegebiet von Treis-Karden

**Z 91** Wirtschaftlich bedeutsame Lagerstätten sind zur Sicherung der Rohstoffversorgung zu schützen. Der regionale Raumordnungsplan weist hierzu Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für den Rohstoffabbau aus.

Begründung/Erläuterung:

Die Rohstoffe müssen gesichert werden, da sie standortgebunden und unvermehrbar sind. Die Region Mittelrhein-Westerwald ist die rohstoffreichste Region des Landes. Die Gewinnung und Weiterverarbeitung der Rohstoffe bildet die Existenzgrundlage für einen großen Teil der

Industriebeschäftigten in der Region. Gemäß LEP IV wurde die gebotene Langfristigkeit der Festlegungen des regionalen Raumordnungsplans 2006 für die Rohstoffsicherung besonders beachtet. Ebenso wurden die Prüfaufträge aus dem Genehmigungsbescheid zum regionalen Raumordnungsplan 2006 einbezogen.

**Z 92** In den Vorranggebieten Rohstoffabbau haben Nutzungsänderungen zu unterbleiben, die einen Rohstoffabbau auf Dauer ausschließen.

Begründung/Erläuterung:

Vorranggebiete Rohstoffabbau sind Lagerstätten, die von wirtschaftlichem Interesse sind und bei deren Abbau keine, geringfügige oder ausgleichbare Konflikte mit entgegenstehenden Funktionen und Nutzungen zu erwarten sind. Grundlage für die Ausweisung der Vorranggebiete ist die Einschätzung des Landesamtes für Geologie und Bergbau. In den Vorranggebieten haben Nutzungsänderungen zu unterbleiben, die einen Rohstoffabbau auf Dauer ausschließen, wie insbesondere Siedlungsvorhaben, Trassenführungen für Ver- und Entsorgungen oder größere Bauvorhaben des Verkehrs.

#### **9.24.2 Altablagerungen und Altstandorte**

Im Plangebiet befinden sich Altablagerungen. Hierzu wurden Hinweise unter den Steckbriefen aufgenommen. Die Hinweise zu Altablagerungen und sonstigen Verdachtsflächen sind bei weiterführender Planung zu aktualisieren und ggf. nach dem jeweiligen Stand ergänzen.

#### **9.25 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 5 Abs. 4 BauGB**

Hierunter zu verstehen sind Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind.

##### **9.25.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach § 30 BNatSchG**

Die folgenden Schutzgebiete sind in den Plan nachrichtlich übernommen. Die Schutzwürdigkeit aller aufgeführten Schutzgebiete und Schutzobjekte soll durch geeignete Maßnahmen erhalten bleiben. Nähere Informationen finden sich u.a. im Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz.

Alle im Folgenden genannten Schutzgebiete sind im Plan als „Nachrichtliche Übernahmen“ enthalten.

##### **Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG**

NSG-7100-076 Pommerheld

NSG-7100-005 Dörtebachtal

NSG-7100-051 Insel Taubengrün

NSG-7100-027 Brauselay

NSG-7100-256 Kiesgrube am Mühlenstein

NSG-7100-026 Treiser Schock  
NSG-7100-147 Feuchtwiese beim Schafstaller Hof

#### **Naturdenkmäler nach § 28 BNatschG**

ND-7135-377 Buchsbaumbestand am Südhang des Calmont  
ND-7135-391 Zwei Linden am Fahrendeierhof  
ND-7135-382 Eiche beim Forsterhof  
ND-7135-381 Lescherlinde nebst sieben jüngeren Linden  
ND-7135-380 2 Linden bei den 3 Kreuzen  
ND-7135-414 Eiche auf dem Valwiger Berg  
ND-7135-386 Bruder Haarig -Basaltstock  
ND-7135-411 Zwei Libanonzedern  
ND-7135-408 Weibereiche  
ND-7135-409 3 Eichen  
ND-7135-407 Schaufseiche  
ND-7135-394 Vier Eiben am St. Castor Dom  
ND-7135-388 Eiche

Die Verbandsgemeinde liegt vollständig im **Landschaftsschutzgebiet** „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ LSG-7100-002. Eine Darstellung in der Planzeichnung erfolgt deshalb nur per Symbol (L).

#### **Flächen und Objekte nach § 30 BNatschG**

Die Abgrenzung der gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG und Biotopkomplexe ist durch die Einarbeitung der verfügbaren Lanis-Daten erfolgt. Diese Biotope dürfen weder zerstört noch erheblich bzw. nachhaltig beeinträchtigt werden.

#### **Schutzgebiete nach dem EU-Recht**

Im Plangebiet sind folgende „Natura 2000 Gebiete“ gem. § 32 BNatSchG vorhanden und im Planwerk nachrichtlich übernommen:

Vogelschutzgebiet VSG-7000-018 Mittel- und Untermosel  
Vogelschutzgebiet VSG-7000-020 Wälder zwischen Wittlich und Cochem  
FFH-Gebiet FFH-7000-047 Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel  
FFH-7000-054 Kondelwald und Nebentäler der Mosel  
FFH-7000-053 Mosel

#### **Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz bzw. Landeswassergesetz**

Trinkwasserschutzgebiet Enderbachtalsperre 101600022 Zone II  
Trinkwasserschutzgebiet Senheim 401604431  
Trinkwasserschutzgebiet Lieg Br. Am Dünnbach  
Trinkwasserschutzgebiet Bruttig/Fankel

#### **Überschwemmungsgebiete**

Das Gebiet umfasst mehrere Flächen im mit Rechtsverordnung vom 14.09.2009 festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Mosel. Innerhalb dieses Überschwemmungsgebietes dürfen gem. § 78 WHG durch Bauleitplanung keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Auch für die



Errichtung einzelner baulicher Anlagen in gesetzlichen Überschwemmungsgebieten wird auf die Restriktionen des § 78 WHG verwiesen.

Des Weiteren gibt es im Gebiet einige Gewässer II. und III. Ordnung. Gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie sollen alle Gewässer wieder den guten ökologischen Zustand erreichen. Dies ist nur möglich, wenn die Gewässer Platz haben und sich wieder naturnah entwickeln können. Grundsätzliches Ziel sollte sein, die Gewässeraue von Bebauung freizuhalten und die Auen einer natürlichen Gewässerentwicklung zur Verfügung zu stellen.

## **9.26 Hinweise**

Im Folgenden werden allgemeine Hinweise der Träger öffentlicher Belange dargestellt die grundsätzlich für alle Planungen zu berücksichtigen sind.

### **Bodenschutz**

Allgemeine Hinweise vor Umsetzung der späteren verbindlichen Bauleitplanung:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

In Auenbereichen wird von der Planung von Versickerungsanlagen abgeraten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Für Erdarbeiten, die ab dem 31.07.23 durchgeführt werden, gelten die neuen Regelungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sowie der Ersatzbaustoffverordnung. Diese sind zu beachten und anzuwenden.

Bei Flächen von mehr als 3000 m<sup>2</sup>, bei denen Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht eingebracht werden, Bodenmaterial ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, kann nach § 4 Abs. 5 der BBodSchV die für die Zulassung des Vorhabens zuständige Behörde im Benehmen mit der für den Bodenschutz zuständigen Behörde von dem nach § 7 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes Pflichtigen die Beauftragung einer Bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 im Einzelfall verlangen. Diesbezüglich wird empfohlen, die Obere Abfall- und Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

Große Teile der geplanten Wohnbauflächen und der vorhandenen Baulücken werden oder wurden als Weinbauflächen genutzt. Es ist davon auszugehen, dass in diesen Bereichen erhöhte Kupfergehalte im Boden aus der langfristigen Verwendung von kupferhaltigen Pflanzenschutzmitteln im Weinbau vorliegen. Diese werden daher als potentiell kontaminierte Flächen eingestuft. Es handelt sich hierbei um mögliche Kontaminationen des Bodens mit Rückständen von Pflanzenschutzmitteln, insbesondere mit Kupfer, Arsen oder mit Organochlorpestiziden.

Böden -vor allem Oberböden- von Weinbergen oder ehemaligen Weinbergen sind potenziell durch Eintrag von Pflanzenschutzmitteln schadstoffbelastet (§§ 3, 12 BBodSchVO, DIN 19731 Ziff. 5.2 I).

Dies gibt Anlass zu weiteren Nachforschungen/Untersuchungen (s.a. Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen: Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 5.2.2002 Az. 3250-4531 und hat auch möglicherweise Auswirkungen auf den künftigen Umgang mit anfallendem bzw. zu entsorgendem Bodenmaterial.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung ist auf Flächennutzungsplanungsebene zwar nicht relevant, jedoch wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass es bei Erschließungs- und Baumaßnahmen in Weinbaugebieten, insbesondere auf hängigen oder steilen Flächen, zu großen Mengen von möglicherweise kontaminiertem Bodenaushub kommen kann, der durch den Abfallerzeuger entsorgt werden muss.

Hierbei sind auch die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung und der Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

### **Oberflächenwasserbewirtschaftung**

Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) zu erfolgen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind, soweit noch nicht geschehen, daher folgende Vorgaben in den späteren Bebauungsplänen zu beachten:

Durch die bestehende Bebauung und die Ausweisung von Baugebieten wird die Wasserführung beeinträchtigt. Die Versiegelung der ehemaligen Freiflächen führt zur Verschärfung der Hochwassersituation an den Unterläufen von Bächen und Flüssen und schränkt außerdem die Grundwasserneubildung ein. Daher ist die bestehende Bebauung so weiterzuentwickeln und sind neue Baugebiete so zu erschließen, damit nicht klärpflichtiges Wasser, wie z. B. oberirdisch abfließendes Niederschlagswasser, in der Nähe des Entstehungsortes wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird.

Die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) sind Möglichkeiten, Niederschlagswasser zu nutzen.

Soweit das anfallende Niederschlagswasser nicht verwertet werden kann, soll es vorrangig unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, wie z. B. der hydrogeologischen Situation, versickert werden. Die Versickerung sollte dezentral und grundsätzlich über die belebte Bodenzone erfolgen. Hierzu werden Systeme empfohlen, die hohe Versickerungsraten erwarten lassen, wie z. B.

- Rasenflächen, die als flache Mulden angelegt werden.
- Profilierte Gräben, die in die örtlichen Gegebenheiten eingebunden sind.

Als Vorflut soll ein Mischwasserkanal erst dann verwendet werden, wenn keine anderen Möglichkeiten zur Verfügung stehen wie z. B. Gewässer, Regenwasserkanäle.

Für potentiell verunreinigtes Niederschlagswasser (z. B. aus Gewerbegebieten) ist die sachgerechte Wiedereinleitung in den natürlichen Wasserkreislauf nach dem DWA-Regelwerk M 153 bzw. A 102 zu ermitteln.

Auf die ggf. erforderlich werdenden wasserrechtlichen Erlaubnisse/Genehmigungen wird hingewiesen.

### **Schmutzwasserbeseitigung**

Ausschließlich das in den Baugebieten anfallende Schmutzwasser ist über die entsprechenden Ortskanalisationen mit zentraler Abwasserreinigungsanlage zu entwässern.

Es ist zu prüfen, ob die Erlaubnis der Kläranlage auch das Einzugsgebiet des jeweiligen Baugebietes erfasst. Sofern das Plangebiet nicht Bestandteil des Einzugsgebietes ist, sind bei der Erstellung der Antragsunterlagen für die notwendige Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis Nachweise vorzulegen, aus denen die Auswirkungen des Schmutzwasseranfalls aus dem Bebauungsplangebiet auf im Wasserweg folgende Mischwasserentlastungsanlagen hervorgehen. Ferner ist dabei nachzuweisen, dass auf der Kläranlage eine ausreichende Kapazität für die Reinigung der anfallenden Schmutzwassermenge aus dem Plangebiet vorhanden ist.

### **Allgemeine Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge**

Das Gebiet umfasst mehrere Flächen im mit Rechtsverordnung vom 14.09.2009 festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Mosel. Innerhalb dieses Überschwemmungsgebietes dürfen gem. § 78 WHG durch Bauleitplanung keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Auch für die Errichtung einzelner baulicher Anlagen in gesetzlichen Überschwemmungsgebieten wird auf die Restriktionen des § 78 WHG verwiesen. Die Grenzen des Überschwemmungsgebietes sind im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt.

Des Weiteren gibt es im Gebiet einige Gewässer II. und III. Ordnung. Gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie sollen alle Gewässer wieder den guten ökologischen Zustand erreichen. Dies ist nur möglich, wenn die Gewässer Platz haben und sich wieder naturnah entwickeln können.

Grundsätzliches Ziel sollte sein, die Gewässeraue von Bebauung freizuhalten und die Auen einer natürlichen Gewässerentwicklung zur Verfügung zu stellen.

### **Starkregenvorsorge**

Nach der Starkregengefährdungskarte des Hochwasserinfopaketes bestehen für einige Flächen des Plangebietes die Gefahr einer potentiellen Überflutung entlang von Tiefenlinien sowie eine geringe bis sehr hohe Gefahr einer Abflusskonzentration während eines Starkregenereignisses.

Mögliche Gefährdungen durch Starkregen sollten in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Im Falle einer Errichtung von Neubauten sollte dies in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Gemäß § 34 BauGB müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Da die Karte auf topographischen Informationen basiert, ist eine Validierung der möglichen Sturzflutgefährdung vor Ort notwendig.

## **Wald**

Gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 1 Landeswaldgesetz (LWaldG) darf Wald nur mit Genehmigung des Forstamtes gerodet und in eine andere Bodennutzungsart umgewandelt werden. Nach § 14 Abs. 5 LWaldG erteilt oder verweigert das Forstamt im Zeitpunkt der Erstellung des Flächennutzungsplans eine Umwandlungserklärung. Hierbei handelt es sich um eine Absichtserklärung, die eine erforderliche Genehmigung in Aussicht stellt oder versagt. Die zu einem späteren Zeitpunkt erforderliche Umwandlungsgenehmigung wird dadurch nicht ersetzt und muss dementsprechend beantragt werden. Gerade Sukzessionsflächen können im weiteren Verlauf der Bauleitplanung zu Wald i.S.d. Gesetzes werden.

Ein für die Waldrodung notwendiger waldrechtlicher Ausgleich gem. § 14 Abs. 2 LWaldG wird erst später im Genehmigungsbescheid zur Waldumwandlung nach § 14 (1) Nr. 1 LWaldG durch das Forstamt als Nebenbestimmung festgesetzt, der vom Vorhabenträger nach Baugenehmigung der baulichen Anlagen beim Forstamt Cochem zu stellen ist.

Bezüglich der naturschutzrechtlichen Kompensation der Waldrodung wird auf § 7 Abs. 2 u. 3 Nr. 1 LNatSchG verwiesen. Demnach sind naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen für die Rodung von Wald auf eine ökologische Verbesserung der bestehenden forstwirtschaftlichen Bodennutzung auszurichten.

## **Breitband-Infrastrukturgesellschaft Cochem-Zell mbH (BIG)**

Die Anlagen und Leitungen der Breitband-Infrastrukturgesellschaft sind bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen. Hier ist darauf zu achten, dass eine Überbauung (Mauern, Zäune, Fundamente, etc.) nicht zulässig ist und ein Sicherheitsabstand von 30 cm zu Starkstromleitungen einzuhalten ist.

## **Geologiedatengesetz (GeoIDG)**

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

## **DB AG - DB Immobilien**

Bei Planungen im Umfeld von Bahnanlagen bestehen aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen folgende Auflagen, Bedingungen und Hinweise: Die Planungshoheit des gewidmeten Bahngelände unterliegt dem Eisenbahn-Bundesamt.

Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen in jedem Falle der Abstimmung mit der DB InfraGo AG. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB InfraGo AG erfolgen muss. Wir weisen darauf hin, dass ein Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Die Antragsunterlagen der uns berührenden Baumaßnahmen müssen frühzeitig mit uns abgestimmt und mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme vorgelegt werden.

Die Sicherheit und Sichtverhältnisse des Eisenbahnbetriebes sind jederzeit zu gewährleisten. Es ist darauf zu achten, dass keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb entstehen.

#### *Abstandsflächen*

Die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

#### *Bauarbeiten*

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen sind stets zu gewährleisten.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen.

Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt und überschwenkt wird.

Die Tiefe der Ausschachtungen für die geplante Baumaßnahmen muss außerhalb des Druckbereiches der Eisenbahnverkehrslasten liegen. Das Bahngelände darf durch die Baumaßnahme nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden und Abgrabungen dürfen nicht erfolgen. Dies ist insbesondere bei den Aushubarbeiten zu berücksichtigen und durch geeignete Maßnahme auszuschließen.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

#### *Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen*

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB InfraGo AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 6 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGo AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

### *Immissionen*

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

### *Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer*

Anfallendes Oberflächenwasser, Dachentwässerungen oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

### *Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen*

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Solaranlagen, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnanlagen hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

### *Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen*

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB InfraGo AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB InfraGo AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Der Bauherr muss im Interesse der öffentlichen Sicherheit - auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen - durch geeignete Maßnahmen ein Betreten der Bahnanlagen verhindern.

### *Bepflanzung*

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

### *Fahrweg zur Bahnseite*

Die Parkplätze, Zufahrt und der Fahrweg auf dem Grundstück parallel zur Bahnseite hin muss mit Schutzplanken oder ähnlichem - falls erforderlich - abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen der Kfz zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die

Schutzvorrichtung ist von dem Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

#### *Zugang zu Bahnanlagen*

Der Zugang zu den Bahnanlagen muss jederzeit für Prüfungen oder Instandhaltungsarbeiten bzw. das Notfallmanagement gewährleistet sein.

#### *Leitungen*

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen gerechnet werden. Werden unumgängliche Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab durch eine ausreichende Anzahl von Schürfungen die Lage von DB-Kabel und Leitungen festgestellt werden. Gegebenenfalls sind alle Erdarbeiten von Hand auszuführen.

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

#### *Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn*

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Es ist zu beachten, dass auf der Strecke 3010 in den nächsten Jahren Baumaßnahmen wie Gleiserneuerungen, Brückenerneuerungen, Neubau-DSTW, etc. durchgeführt werden müssen. Da es sich bei der erwähnten Strecke um eine Hauptstrecke handelt, ist immer mit Bauaktivitäten zu rechnen.

### **9.27 Lärmschutzbereich Flugplatz Büchel**

Teile des Verbandsgebietes werden vom Lärmschutzbereich des Flugplatzes Büchel überlagert. Die Festlegungen ergeben sich aus der Landesverordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den militärischen Flugplatz Büchel vom 27. Juli 2016.

Aufgrund des § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm in der Fassung vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2550) verordnet die Landesregierung zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen durch Fluglärm in der Umgebung des militärischen Flugplatzes Büchel der nachfolgend dargestellte Lärmschutzbereich.

Der Lärmschutzbereich gliedert sich in zwei Schutzzonen für den Tag und eine Schutzzone für die Nacht. Die Schutzzonen umfassen jeweils Gebiete außerhalb des Flugplatzgeländes, die durch die linear interpolierten Verbindungslinien zwischen den Kurvenpunkten nach der Anlage 1 eingeschlossen werden.

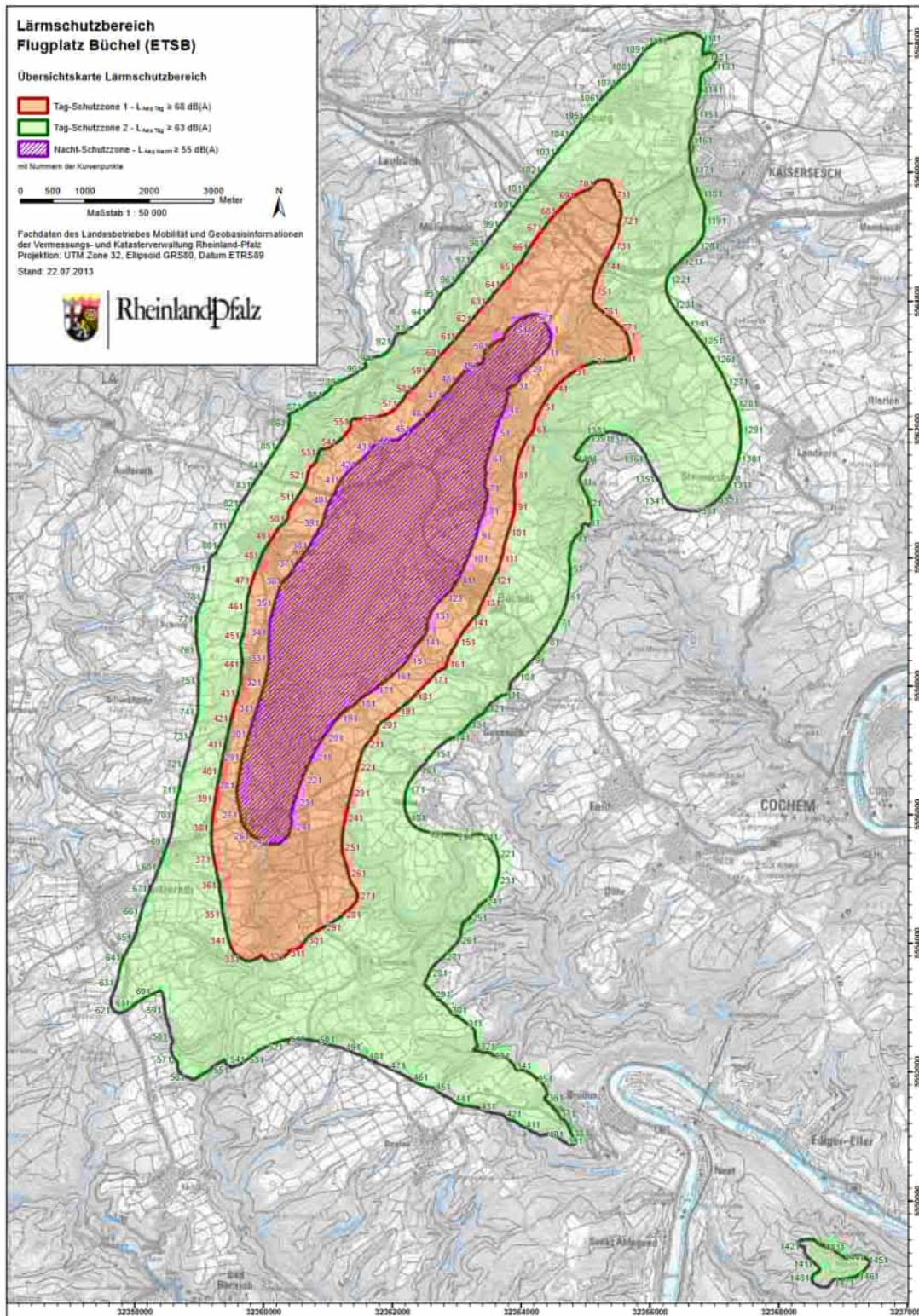


Abbildung 40: Darstellung der Lärmschutzbereiche Flugplatz Büchel, Quelle Stampläne (blaue Linien)

Die folgende Darstellung zeigt den Bereich der die Verbandsgemeinde Kaisersesch überlagert:



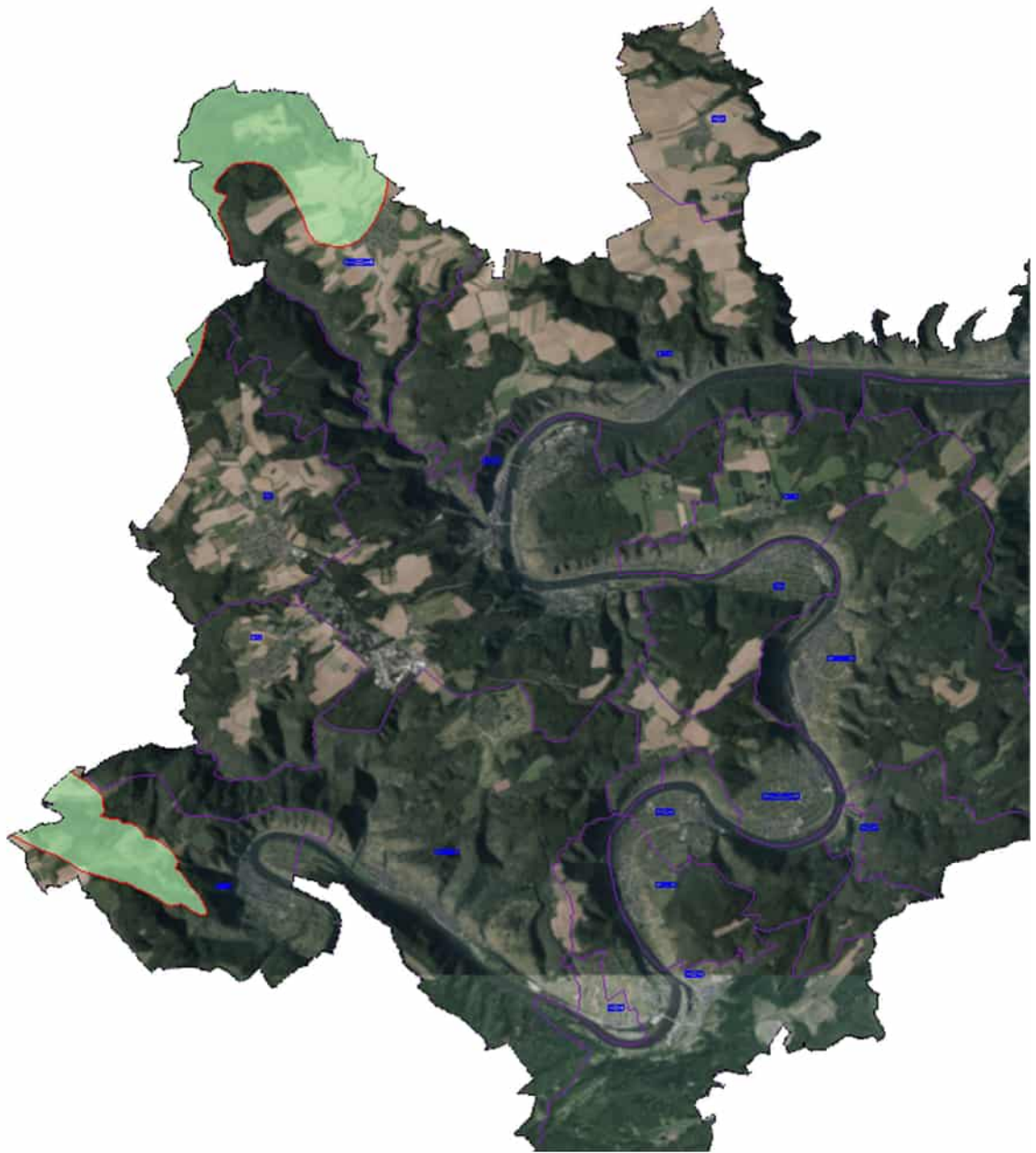


Abbildung 41: Darstellung der Lärmschutzbereiche Flugplatz Büchel, Quelle eigene Darstellung  
Im Gesamtplan wird dieser Bereich nachrichtlich dargestellt.

## 10 Exkurs: Regenerative Energie

### Windkraft

Mit der 3. Teilfortschreibung des LEP IV Kapitel, Erneuerbare Energien von 2017 wurden bereits die Potentialflächen für Windenergie und die Zulässigkeiten von baulichen Anlagen unabhängigen Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) ausgeweitet.

Die Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP) sind im Kapitel 3.2.2 Erneuerbare Energien aufgeführt.

Z.Zt. befindet sich die IV. Teilfortschreibung des LEP IV, Kapitel Erneuerbare Energien bis zum 23.06.2022 im Anhörungs- und Beteiligungsverfahren. Damit sind weitere Erleichterungen zur Errichtung von Windenergieanlagen und PV-Anlagen beabsichtigt.

Der Verbandsgemeinderat hat sich intensiv mit der Frage Steuerung von Windenergieanlagen auf der Ebene des Flächennutzungsplans in der Neufassung **Flächennutzungsplan 2040** auseinandergesetzt.

Nach § 35 Baugesetzbuch - Bauen im Außenbereich - Abs. 1 ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist. Für Windenergieanlagen ist weiterhin Ziffer 5 maßgebend, also wenn das Vorhaben der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dient.

Um der einer Windkraftplanung auf Ebene der Verbandsgemeinde gerecht zu werden, bedarf es eines schlüssigen Plankonzept für den **gesamten** Außenbereich. Als Ergebnis werden in der Regel Konzentrationsflächen, in den die Windkraftanlagen (WEA) gebündelt werden sollen und Ausschlussflächen in den (WEA) unzulässig sind dargestellt.

Diese sind im Rahmen einer Potentialanalyse mit Hilfe von sog. harten (z.B. Abstände zu Siedlungsflächen, Verkehrsflächen etc.) und weichen Tabuzonen (Landschaftsbild, Ortsbild, etc.) zu ermitteln.

Nach Ermittlung der Restriktionen (Tabuzonen) sind die verbleibenden Flächen in Beziehung zu konkurrierenden Nutzungen zu setzen.

Hier sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander abzuwägen.

Der Nutzung der Windenergie muss dabei substantiell Rechnung getragen werden (Ausnahme alle Flächen sind durch harte Tabuzonen ausgeschlossen).

Es darf zu keiner sog. Verhinderungsplanung kommen. Der Kriterienkatalog der Tabuflächen ist deshalb unter Umständen nochmals anzupassen.

Die Verbandsgemeinde hat sich vertiefend mit der Thematik auseinandergesetzt und die vorhandenen Restriktionen (Tabuzonen) mit dem Verbandsgebiet überlagert. Hierbei wurde festgestellt, dass es nur noch wenige potentielle Eignungsflächen für WEA, über die bereits entwickelten Flächen hinaus, im Plangebiet vorhanden sind.

Der Analyse müssten nun umfangreiche ornithologische Gutachten und Fledermausuntersuchungen für die verbleibende Flächenkulisse zugrunde gelegt werden, um umsetzbare Konzentrationsflächen darstellen zu können. Die Potentialflächen verringern sich in der Regel nach Abschluss der genannten Gutachten.

## Windkraft Potentialflächen

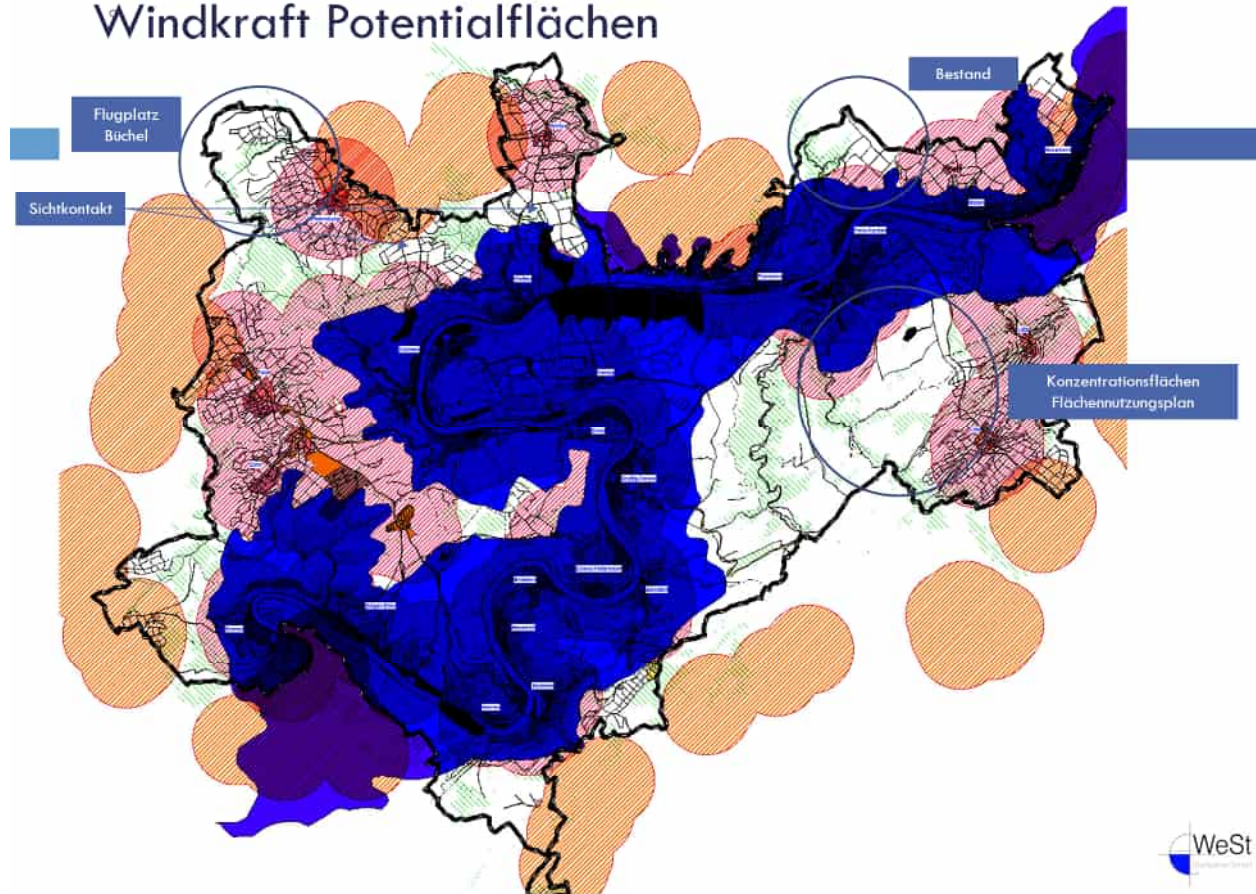


Abbildung 42: Ausschnitt aus der Potentialstudie 2021 für Windkraftanlagen mit Darstellung sämtlicher Tabuzonen

Die Verbandsgemeinde hat sich gegen eine direkte Steuerung der WEA-Anlagen entschieden, da aufgrund der Erstermittlung nur wenige Flächen überhaupt in Frage kommen. Für diese Restflächen wird nur eine untergeordnete Steuerungsmöglichkeit gesehen. Dabei wurde u.a. diskutiert, dass die Ausweisung der Konzentrationsflächen die Umsetzung von WEA noch nicht garantiert, da vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung häufig dazu führen, dass die Flächen letztendlich nicht geeignet sind.

Es wurde auch auf die Entfaltung der Außenwirkung hingewiesen, die für den Flächennutzungsplan bei Steuerung von WEA eintreten wird.

Die Erfahrungen der Verbandsgemeinde im Rahmen der genehmigten Flächennutzungspläne und bei der Umsetzung verschiedener WEA-Projekte im Plangebiet zeigen, dass durch die Änderung der Gesetzeslage (z.B. durch Abstandsvergrößerung von 750 m auf mind. 900 m zur Siedlung, Ausschluss der Lahikula-Gebiete etc.) die Pflicht der Anpassung des Flächennutzungsplan in immer kürzeren Zeitrahmen erforderlich wird und die Planungssicherheit dadurch nicht unbedingt verbessert wird.

In diesem Zusammenhang wird auf den im Gebiet der Verbandsgemeinde Ulmen gelegenen militärischen Flugplatz Büchel hingewiesen. Sofern sich geplante Anlagen im Anflugbereich bzw. auch im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Büchel befinden oder hieran unmittelbar angrenzen, können diese den Flugbetrieb beeinträchtigen.

Nach umfangreicher Diskussion verzichtet der Verbandsgemeinderat deshalb auf die Steuerung der Windenergie auf Ebene des **Flächennutzungsplan 2040: Damit soll die Nutzung von regenerativen Energien und damit der Windenergie im Verbandsgebiet ausdrücklich nicht ausgeschlossen werden, sondern vielmehr sind die Eignungskriterien direkt vom Projektierer auf der Genehmigungsebene zu prüfen. Somit erfolgt die Eignungsuntersuchung auf einer konkreten Basis, bei der alle Parameter, wie Anlagenhöhe, artenschutzrechtliche Untersuchungen in Bezug zur geplanten Anlage, Landschaftsbildanalysen für die konkrete Planung etc. bekannt sind.**

### **Freiflächenphotovoltaik**

Die Verbandsgemeinde Cochem hat im Rahmen einer Studie zur Errichtung großflächiger Photovoltaik-Freiflächenanlagen verschiedene Standorte bestimmt, auf denen großflächige Photovoltaikanlagen errichtet werden können. Verschiedene Ortsgemeinden haben auf dieser Basis Flächen herausgefiltert, die für eine Überplanung anstehen. Diese Flächen wurden im Rahmen einer landesplanerischen Stellungnahme geprüft.

Die angestrebte Flächenkulisse soll nunmehr im Rahmen von Bauleitplänen planerisch vertieft werden.

Voraussetzung für die Errichtung einer erdgebundenen Photovoltaikanlage (Solarpark) auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ist die Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde und die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11 (2) BauNVO (Zweckbestimmung: Photovoltaikanlage).

Die Flächennutzungsplanänderung für Freiflächenphotovoltaik soll dabei parallel zur Neuaufstellung des vorliegenden Flächennutzungsplans erfolgen.

## 11 Integration Landschaftsplan in den Flächennutzungsplan

Neben der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans plant die Verbandsgemeinde Cochem auch die Neufassung des zugehörigen Landschaftsplans.

Die Landschaftsplanung ist das zentrale Planungsinstrument von Naturschutz und Landschaftspflege (BFN 2023d). Die Aufgaben und Inhalte der Landschaftsplanung sind in § 9 BNatSchG verankert. Hierzu heißt es:

„(1) Die Landschaftsplanung hat die Aufgabe, die Ziele des Naturschutz

Die Aufgaben, Inhalte und Zielsetzungen der kommunalen Landschaftsplanung sind im Bundesnaturschutzgesetz (vgl. §§ 8, 9 und 11 BNatSchG) in Verbindung mit § 5 (3) des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) festgelegt. In der Landschaftsplanung geht es um das Vorsorgeprinzip, sie ist Grundlage vorsorgenden Handelns.

Aufgabe der Landschaftsplanung ist es, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum auf lokaler Ebene zu konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele aufzuzeigen.

Die inhaltlichen Aufgaben der Landschaftsplanung ergeben sich aus § 9 (3) des Bundesnaturschutzgesetzes. Der Landschaftsplan enthält Erhebungen und Bewertungen sowie Zielaussagen und Maßnahmen zu den folgenden Themen

- Biotope, Pflanzen- und Tierarten und deren Lebensräume sowie Biotopverbund
- Boden
- Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer)
- Klima und Luft
- Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung.

Der Landschaftsplan entwickelt ein fachlich eigenständiges, noch nicht mit anderen Nutzungsansprüchen abgestimmtes Ziel- und Handlungsprogramm. Er erlangt zwar keine eigenständige Rechtskraft und Verbindlichkeit, seine Angaben, Zielvorstellungen und Kommunale Landschaftsplanung in Rheinland-Pfalz

Maßnahmenvorschläge sind jedoch im Rahmen der Abwägung zusammen mit weiteren Belangen bei der Erstellung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 bzw. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch).

Bei der Integration in den Flächennutzungsplan können und sollen Zielvorstellungen und Maßnahmen des Landschaftsplans in Form von Flächenfestlegungen verbindlich werden.

Sie bilden damit die Grundlage einer nachhaltigen und umweltverträglichen Siedlungsentwicklung der Kommune. Der Landschaftsplan ist gemäß § 9 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz auch bei anderen Planungen und Verwaltungsverfahren zu berücksichtigen

Zur Abstimmung des Umfangs der Integration fand am 19.01.2024 ein Gespräch statt mit Trägern öffentlicher Belange statt.

Um die Pläne insgesamt nicht zu überfrachten wurde seitens der Gremien vorgegeben, die Darstellungen nicht zu umfangreich zu gestalten. Aufgrund dieser Ausgangslage wurde die Landwirtschaftskammer, die Forstverwaltung und die Untere Naturschutzbehörde um einen Abstimmungstermin gebeten.

Die Landwirtschaftskammer und das Dienstleistungszentrum ländlicher Raum haben darum gebeten, dass zur Vermeidung der Inanspruchnahme zusätzlicher landwirtschaftlicher Flächen für Kompensationsmaßnahmen die Möglichkeiten der „produktions-integrierten Kompensation“ zu prüfen sind.

Seitens der Forstverwaltung wurde darauf hingewiesen, dass die aufgelisteten Anforderungen aus Sicht der Landespflege im Wesentlichen deckungsgleich mit den modernen Zielen der Bestandssicherung und naturnahen Waldbewirtschaftung sind. 5% der Waldflächen sind als Stilllegungsfläche auszuweisen und stehen im Übrigen für Öko-Konto-Maßnahmen nicht zur Verfügung.

Um geeignete Flächen für Kompensationsmaßnahmen bereits bei der Flächennutzungsplanung darzustellen bietet sich ein sog. Öko-Konto an.

Deshalb werden im Rahmen des Landschaftsplanes bereits verschiedene Suchräumen definiert.

Als Suchräume kommen insbesondere in Betracht

- a) ehemalige Weinbergsflächen, jetzt Brachen
- b) Waldwiesen und Uferrandstreifen, die zur Biotopentwicklung freizuhalten sind
- c) Kompensationsüberschüsse bei der Planung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen
- d) durchgewachsene Weihnachtsbaumkulturen

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sollen auch Ergänzungen der Programme „Moselapallo“ zum Schutz der Apollofalter und das Pilotprojekt der Kreisverwaltung „Wanderschäferei“ für Kompensations- und Pflegemaßnahmen geprüft werden.

## 12 Gesetzesverzeichnis

### BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.7.2017 (BGBl. I S. 2808).

### BauNVO

4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des Zusammenlebens in der Stadt vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057).

### BImSchG

Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des 13. Änderungsgesetzes vom 8.4.2019 (BGBl. I S. 432).

### GG

Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland vom 23. Mai 1949 (BGBl. I S. 1), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Änderung vom 13.7.2017 (BGBl. I S. 2347).

### RL 2014/52/EU

Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16.4.2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten, ABI. EU L 124 vom 25.4.2014.

### ROG

Raumordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 14a, 15 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.7.2017 (BGBl. I S. 2808).

### UVPG

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Durchführung der Verordnung der Europäischen Union Nr. 1143/2014 über invasive gebietsfremde Arten vom 8.9.2017 (BGBl. I S. 3370).

Landesverordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 14. Oktober 2008

Aufgrund des § 8 Abs. 1 Satz 7 des Landesplanungsgesetzes vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. März 2006 (GVBl. S. 93)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz (StAnz. S. 1194) ist der regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald am 11. Dezember 2017 verbindlich geworden.



## 13 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202),
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 023 I Nr. 88),
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. S. 1206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 Nr. 88),
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413),
- Denkmalschutzgesetz RP (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 G v. 4.12.2023 I Nr. 344,
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403),
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287),
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist,
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306),
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716),
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist,
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.2015 (GVBl. S.283, 295),
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118),
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133),
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98),
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 5.2.2024 I Nr. 33.

**jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.**