



# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2040 VERBANDSGEMEINDE COCHEM

NEUAUFSTELLUNG

§ 6a Baugesetzbuch (BauGB) Zusammenfassende Erklärung zum  
Flächennutzungsplan

Planungsträger: Verbandsgemeinde Cochem

## **Neuaufstellung Flächennutzungsplan 2040**

**§ 6a BauGB**

**Zusammenfassende Erklärung zum Flächennutzungsplan**

WeSt-Stadtplaner GmbH

11/2024



## Inhaltsverzeichnis

1	Planrechtfertigung.....	2
2	Verfahrensablauf .....	2
3	Aufgabe und Zielsetzung des Flächennutzungsplans .....	2
<b>3.1</b>	<b>FLÄCHENNEUAUSWEISUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>3.2</b>	<b>ANPASSUNGEN UND BERICHTIGUNGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>3.3</b>	<b>FLÄCHENRÜCKNAHMEN .....</b>	<b>4</b>
<b>3.4</b>	<b>SCHWELLENWERTE .....</b>	<b>5</b>
<b>3.5</b>	<b>REGENERATIVE ENERGIE .....</b>	<b>7</b>
<b>3.6</b>	<b>INTEGRATION LANDSCHAFTSPLAN IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....</b>	<b>8</b>
<b>3.7</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE..... FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.</b>	
4	Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit .....	9
4.1.1	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG UND DARAUSS RESULTIERENDE ÄNDERUNGEN .....	9
4.1.2	OFFENLAGE UND DARAUSS RESULTIERENDE ÄNDERUNGEN .....	11
4.1.3	ALTERNATIVENPRÜFUNG .....	12
4.1.4	FESTSTELLUNGSBESCHLUSS .....	12
4.1.5	GENEHMIGUNG MIT MAßGABE DURCH DIE KREISVERWALTUNG COCHEM-ZELL .....	12

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Cochem**

Dem wirksamen Flächennutzungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **1 Planrechtfertigung**

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.

### **2 Verfahrensablauf**

Im Zuge des Verfahrens bestand für die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu verschiedensten Zeiten die Gelegenheit, ihre jeweiligen Interessen und Belange in die Planung einzubringen. Der Ablauf des Planverfahrens stellt sich wie folgt dar:

- Aufstellungsbeschluss 26.03.2019
- Bekanntmachung am 12.07.2019
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden mit Schreiben vom 29.09.2023,
- Bekanntmachung frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 06.10.2023
- Offenlage vom 19.02.2024 bis 20.03.2024, Bekanntmachung 09.02.2024
- Beschluss der endgültigen Fassung durch VG Rat 25.04.2024
- Genehmigungsbescheid Kreisverwaltung Cochem-Zell 07.10.2024, Az BLP CS 1083/2023

### **3 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.

### 3.1 Flächenneuausweisungen

Im Rahmen der Neuaufstellung werden insgesamt 20 Flächen neu im Flächennutzungsplan dargestellt.

Hierbei handelt es sich um Flächen die zukünftig für die Wohnbauflächenentwicklung und für die gewerbliche Entwicklung herangezogen werden sollen.

Zu diesem Zweck erfolgt die Darstellung von insgesamt 16,56 ha Wohn- und etwa 1,92 ha Mischbauflächen. Zusätzlich erfolgt die Darstellung von insgesamt 14,6 ha gewerblicher Bauflächen.

Gewerbliche Angebotsbauflächen werden in Treis-Karden und Ediger-Eller im Anschluss an das Gewerbegebiet der Stadt Cochem geplant. 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 erforderlichen 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.

Die durch die Neudarstellungen beanspruchte Fläche hat eine Größe von insgesamt 33,08 ha.

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>					
				<b>18,855</b>	<b>3,24</b>

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

### 3.2 Anpassungen und Berichtigungen

In den vergangenen Jahren haben sich im neuen Verbandsgemeindegebiet einige bauplanungsrechtliche Änderungen gegenüber den bisherigen Flächennutzungsplänen ergeben. So wurden in den einzelnen Gemeinden Bebauungspläne und Satzungen aufgestellt, die im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt wurden. Auch die Digitalisierung des Flächennutzungsplans hat zu Anpassungen der Planzeichnung geführt.

### 3.3 Flächenrücknahmen

Neben den vorgenannten Neudarstellungen und Anpassungen des Flächennutzungsplans, erfolgt auch die Rücknahme von Flächen, die außerhalb von rechtskräftigen Satzungen liegen und die für eine Entwicklung ungeeignet sind bzw. deren Entwicklung von den Gemeinden nicht mehr angestrebt wird.

Neben der Herausnahme der Darstellung von Wohn- und Mischbauflächen, erfolgt auch die Rücknahme von gewerblichen Bauflächen in Briedern und Greimersburg.

Insgesamt werden so rund 3,24 ha der Nutzungsarten Wohn-, Misch-, Gewerbe zukünftig als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

### 3.4 Schwellenwerte

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Cochem lag ein zentraler Aspekt, wie bereits dargestellt, 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 un bebauten Außenbereich wurden 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.

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:

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.

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.

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

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 LPlG hierzu wurde hergestellt.

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.

Die demographische Entwicklung in der Verbandsgemeinde ist seit 2011 insgesamt rückläufig. Die Verbandsgemeinde hatte mit Stand 2020 ca. 19.500 Einwohner.



Berechnung Schwellenwert der Verbandsgemeinde Cochem bis 2040

Gemeinde	ZÖF	Einwohner vorausberechnung 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>

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

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.

### **3.5 Regenerative Energie**

#### **Windkraft**

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.

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.

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 Flächennutzungsplans 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 verzichtete 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.**

### **3.6 Integration Landschaftsplan in den Flächennutzungsplan**

### **3.7 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Neben der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans hat die Verbandsgemeinde Cochem parallel auch die Neufassung des zugehörigen Landschaftsplans durchgeführt.

Zur Abstimmung des Umfangs der Integration fand am 19.01.2024 ein Gespräch 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 „Moselapollo“ zum Schutz der Apollofalter und das Pilotprojekt der Kreisverwaltung „Wanderschäferei“ für Kompensations- und Pflegemaßnahmen geprüft werden.

Die im Verfahren neu dargestellten Bauflächen unterliegen der Umweltprüfungspflicht.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde für die Neudarstellungen im Verbandsgemeindegebiet Cochem gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB der dazugehörige Steckbrief um eine naturschutzfachliche Ersteinschätzung mit Betrachtung der Schutzgüter ergänzt.

Diese Aussagen und Bewertungen basieren auf den Ergebnissen der parallel durchgeführten Landschaftsplanung.

Für die geprüften Bauflächen bzw. Maßnahmen gilt grundsätzlich, dass durch Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen bzw. durch planerische Anpassungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die zu erwartenden Umweltauswirkungen teilweise vermieden oder vermindert werden können, die nach dem aktuellen Kenntnisstand die Einstufung des Umweltrisikos bestimmen.

Der Steckbrief zu den Flächen gibt auch eine Handlungsempfehlung für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vor.

Im Rahmen des Umweltberichts zum Flächennutzungsplan wurden die naturschutzrechtlichen Belange geprüft.

Relevante Umweltschutzziele aus Fachgesetzen sowie deren Berücksichtigung, wie z.B. Naturschutzgebiete (gemäß § 23 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (gemäß § 26 BNatSchG), Naturdenkmäler (gemäß § 28 BNatSchG) und weitere Schutzgebietskategorien (§ 24 BNatSchG, § 25 BNatSchG und § 27 BNatSchG) wurden beschrieben bzw. nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt.

Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG) wurden aus dem Landschaftsinformationssystem übernommen.

Darüber hinaus wurde eine Schutzgüterbetrachtung vorgenommen.

Im Umweltbericht wurden ferner die Neudarstellung fachgutachterlich bewertet und Handlungsempfehlungen für die verbindliche Bauleitplanung genannt.

## **4 Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

### **4.1.1 Frühzeitige Beteiligung und daraus resultierende Änderungen**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurden zu den einzelnen Neudarstellungen Anregungen und Hinweise vorgetragen.

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz** hat allgemeine Hinweise zum Bodenschutz mitgeteilt. Darüber hinaus wurde für Teilflächen auf Bergwerksfelder und den Abbau von Dachschiefer hingewiesen.

Die nachrichtliche Darstellung der Rohstoffsicherungsfläche Treis-Karden sollte angepasst werden.

Darüber hinaus wurden Hinweise zum geplanten Waldfriedhof in Cochem Brauheck: gegeben.

Das **Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Westerwald-Osteifel** hat Bedenken aus agrarstruktureller Sicht gegen die Planungen der OG Bruttig-Fankel vorgetragen. Darüber hinaus wurden gefordert, dass erforderliche Kompensationsmaßnahmen in Zukunft nicht auf landwirtschaftlichen Flächen umgesetzt werden sollten.

Die **Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz** hat für verschiedene Teilflächen vertiefende Untersuchungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verlangt.

Die **Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz** hat ausführlich zu den Belangen der Landwirtschaft zu den geplanten Neudarstellungen Stellung genommen. Es wurde mitgeteilt, dass in Ediger-Eller das Wirtschaftswegenetz besonders zu berücksichtigen ist und es sich um flurbereinigte Weinbergslagen handelt. Gegen die Planungen in Bruttig-Fankel wurden Bedenken wegen den vorhandenen Weinbergslagen und eines bestehenden Winzerbetriebes vorgetragen.

In Greimersburg wurden erhebliche Bedenken vorgetragen, die es erfordern einen angrenzenden Betrieb mit Tierhaltung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Auch in Lieg und Pommern wurden Bedenken gegen die Darstellungen vorgetragen. In Senheim wird von einer unnötigen Verschlechterung der Agrarstruktur durch Zerschneidung von Bewirtschaftungseinheiten gesprochen.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz** teilt mit, dass die Beseitigung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) in den Planflächen zu erfolgen hat. Für die Schmutzwasserbeseitigung sind evtl. wasserrechtlichen Erlaubnis bzw. Nachweise vorzulegen. Die Starkregenvorsorge ist zudem beachtlich. Die Überschwemmungsgebiete der Mosel sind, wie auch die 10- bzw. 40-Meter-Bereiche von Bächen, zu berücksichtigen. Es wurde gewünscht, dass in den Abstandsflächen zu Bächen nach § 31 Landeswassergesetz Gewässerentwicklungsflächen dargestellt werden.

Das **Forstamt Cochem** hat darauf hingewiesen, wenn eine Waldrodung erforderlich wird, ein notwendiger walddrechtlicher Ausgleich gem. § 14 Abs. 2 LWaldG zu erfüllen ist.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht** weist darauf hin, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Bremm das angrenzende Gewerbegebiet, in Ediger-Eller eine Halle im Bereich Untermark, in Ellenz-Poltersdorf ein Gewerbegebiet und in Treis-Karden entlang der Kastellauner Straße ein Gewerbegebiet in Bezug auf die Immissionen zu berücksichtigen ist.

Die **Verbandsgemeinde Ulmen** hat auf die Bedeutung des Flugplatzes Büchel hingewiesen. Die Unterlagen wurden um Hinweise zu dem Lärmschutzbereich ergänzt.

Die **Kreisverwaltung** fordert im Zusammenhang mit der Baugebietsausweisung in der OG Bruttig-Fankel, dass der Bedarf an Bauflächen explizit nachzuweisen ist.

Gegen die geplanten Ausweisungen von wohnbaulichen und gewerblichen Bauflächen in Treis-Karden und Ediger-Eller wurden insbesondere aus naturschutzfachlichen Gründen erhebliche Bedenken vorgetragen.

Es wurde gefordert, dass Aussagen/Darstellungen des Landschaftsplans in möglichst großem und ausreichendem Umfang in den Flächennutzungsplan zu integrieren sind.

Der Wasserversorgung steht der Neufassung des Flächennutzungsplans grundsätzlich nichts im Wege. Für die geplanten Erweiterungsgebiete Ediger-Eller, Müden, Valwig, OT Valwigerberg können die Kreiswerke, nach erster Sichtung der Planunterlagen, jedoch keine sichere Zusage über den Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung abgeben.

Die **Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde** hat Hinweise zu möglichen Kontaminationen aufgrund weinbaulicher Nutzung und der Überschwemmungsgebiete zu den Teilflächen vorgetragen.

Darüber hinaus wurde auf die novellierte Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie auf erforderliche bodenkundliche Baubegleitungen nach DIN 19639 aufgrund der möglicherweise auftretenden großen Mengen von möglicherweise kontaminiertem Bodenaushub hingewiesen.

### **Änderungen:**

Die gewerblichen Bauflächen in Ediger-Eller wurden aufgrund der Anregungen des Forstes geringfügig im nordwestlichen Teil angepasst.

Durch Anregungen des Landesbetriebes für Mobilität wurde die Parkplatzplanung in Ediger-Eller sowohl räumlich als auch konzeptionell angepasst.

Die Planung im Bereich des Campingplatzes Ediger-Eller wird aufgrund der Erforderlichkeit einer Zielabweichung nicht weiter verfolgt.

Auf die Darstellung von Wohnbauflächen in Treis-Karden wurde aufgrund der naturschutzfachlichen Bedenken verzichtet.

#### **4.1.2 Offenlage und daraus resultierende Änderungen**

Die **Kreisverwaltung** hat seitens der **Unteren Bauaufsichtsbehörde** keine grundlegenden Bedenken im Rahmen der Offenlage des Flächennutzungsplans vorgetragen. Lediglich in Faid sollte das Feuerwehrhaus redaktionell angepasst werden.

Die **Untere Landesplanungsbehörde** stimmt der geplanten gewerblichen Entwicklung zu.

Die **Unteren Naturschutzbehörde** trägt weiterhin erhebliche Bedenken gegen die Planungen der Ortsgemeinden Treis-Karden und Ediger-Eller vor.

Die **Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde** bekräftigt die Hinweise zu möglichen Kontaminationen aus der weinbaulichen Nutzung und aufgrund der Überschwemmungen.

Darüber hinaus wurden Hinweise zu den Vorgaben der novellierten Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) und der Ersatzbaustoffverordnung gegeben.

Die **Unteren Denkmalschutzbehörde** weist auf die Denkmalzonen insbesondere Stiftsbezirk Karden, Hauptstraße Pommern, Denkmalzone Mesenich hin. Diese wurden, soweit Unterlagen vorlagen, nachrichtlich dargestellt.

Das **Gesundheitsamt Cochem-Zell** zeigt wasserrechtliche, abwasserrechtliche, lärmtechnische und gesundheitsschutzrelevante Aspekte auf, die bei der Umsetzung der Plangebiete beachtlich sind.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz** weist auch in diesem Verfahrensschritt darauf hin, dass die Oberflächenwasserbewirtschaftung nach §§ 5 und 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) zu erfolgen hat.

Die Schmutzwasserbeseitigung muss in die entsprechenden Ortskanalisationen mit zentraler Abwasserreinigungsanlage erfolgen.

Auch auf die Starkregenvorsorge und die Abstände zu Gewässern wird wieder hingewiesen.

Auch die Berücksichtigung von möglichen Bodenbelastungen durch Weinbau wird untermauert.

Die Umsetzung der Bebauung soll an eine Bauverpflichtung geknüpft werden, um einer Bevorratung Vorschub zu leisten.

Die **Landwirtschaftskammer** weist auf die Anregungen im Rahmen der ersten Beteiligung hin.

Die **Umicore Mining Heritage GmbH** weist darauf hin, dass unterirdische Bergbautätigkeiten in Müden identifiziert wurden, die bei der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. In den Planunterlagen wurden die Bereiche nachrichtlich dargestellt.

#### **4.1.3 Alternativenprüfung**

Mit der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans folgt die Verbandsgemeinde Cochem zum einen der gesetzlichen Vorgabe des Fusionsgesetzes. Inhaltlich beachtet der Flächennutzungsplan die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wurde durch die Planungsgemeinschaft und die untere Landesplanungsbehörde bestätigt.

Auch wenn die Planungshoheit des Flächennutzungsplanes bei der Verbandsgemeinde liegt, wurde die Flächenkulisse gemeinsam mit den Ortsgemeinderäten erarbeitet. Der vorliegende Stand entspricht somit grundsätzlich auch dem Planungswillen der Ortsgemeinden.

In die endgültige Flächenkulisse sind die im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren getroffenen Abwägungsentscheide eingeflossen.

Vor dem Hintergrund der Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung, der Übereinstimmung mit dem Planungsziel der Verbandsgemeinde in Vernehmen mit den Ortsgemeinden sowie der Berücksichtigung der Abwägungsergebnisse, ist eine weitergehende Alternativenprüfung nicht erforderlich.

#### **4.1.4 Feststellungsbeschluss**

Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wurde vom Verbandsgemeinderat Cochem am 25.04.2024 beschlossen.

Die gem. § 67 Abs. 2 Satz 4 GemO beteiligten Ortsgemeinden sowie die Stadt Cochem haben dem neu aufgestellten Flächennutzungsplan zugestimmt. Lediglich die Ortsgemeinde Mesenich hat die Zustimmung versagt.

#### **4.1.5 Genehmigung mit Maßgabe durch die Kreisverwaltung Cochem-Zell**

Der Genehmigungsbescheid der Kreisverwaltung Cochem-Zell vom 07.10.2024, Az BLP CS 1083/2023 liegt vor.