

**1. ERWEITERUNG
BEBAUUNGSPLAN „ALT-COND“**

- BEGRÜNDUNG -

Auftraggeber:

Stadt Cochem

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und
der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher
Belange nach § 4 (2) BauGB im vereinfachten
Verfahren nach § 13 BauGB

Projekt:

1. Erweiterung
Bebauungsplan „Alt-Cond“
Stadt Cochem

Stand:

30.09.2020



INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	5
2.1	Übersicht über Verfahren	5
2.2	Vereinfachtes Verfahren	5
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
4	BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION	7
5	PLANUNGSINHALTE DER 1. ERWEITERUNG	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Flächen für Stellplätze	7
5.3	Grünfläche	7
5.4	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
6	UMWELTRLEVANTE BELANGE.....	8
6.1	Eingriffe in Natur und Landschaft	8
6.2	Umweltrelevante Auswirkungen	10
7	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR.....	10
8	FLÄCHENBILANZ	11
9	BODENORDNUNG	11

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Cochem beabsichtigt die 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Alt-Cond“.

Anlass für die vorliegende 1. Erweiterung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von Flächen für den ruhenden Verkehr eine ortsansässigen Beherbergungsbetriebs am südöstlichen Siedlungsrand von Cond.

So soll auf den Antrag des ortsansässigen Beherbergungsbetriebes auf der Parzelle Gemarkung Cond, Flur 23, Nr. 65 eine private Stellplatzfläche festgesetzt werden. Darüber hinaus soll eine etwa 402 m² große Teilfläche der vorgenannten Parzelle als private Grünfläche für die Unterbringung einer dem Beherbergungsbetrieb dienenden Freifläche (Ruhe- und Erholungsfläche) gestaltet werden.

Die betroffene Fläche liegt außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und somit im Außenbereich nach § 35 BauGB und weist eine Gesamtfläche von 971 m² auf.

Der bauplanungsrechtliche Zulässigkeitstatbestand des § 35 BauGB liegt nicht vor, da die Errichtung von Stellplätzen bzw. der privaten Grünfläche kein privilegiertes Vorhaben i.S. von § 35 (1) BauGB ist.

Daraus ergibt sich die Notwendigkeit der Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans „Alt-Cond“.

Das städtebauliche Erfordernis ist im Wesentlichen durch die Belange der Wirtschaft nach § 1 (6) Nr. 8a BauGB begründet.

Es handelt sich um einen ortsansässigen Beherbergungsbetrieb mit Übernachtungsmöglichkeiten, der zusätzliche Flächen für den ruhenden Verkehr bereitstellen möchte. Der überwiegende Teil der Gäste reist mit dem privaten Kraftfahrzeug an, so dass für den Betrieb im Hinblick auf die Akzeptanz und Attraktivität die Notwendigkeit nach Bereitstellung eines zusätzlichen Stellplatzangebotes besteht. Alternative Flächen in räumlich zumutbarer Entfernung zum Betriebsstandort stehen in der beengten Ortslage von Cond sowie unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten im Moseltal nicht zur Verfügung.

Zwar sind in räumlicher Nähe zum Betrieb Parkflächen vorhanden. Hierbei handelt es sich sowohl um Stellplätze auf dem privaten Betriebsgrundstück als auch um öffentliche Parkplätze. Diese öffentlichen Flächen stehen grundsätzlich dem betriebsbezogenen Verkehr nicht zur Verfügung und dienen vielmehr der Allgemeinheit bzw. den zugeordneten öffentlichen Einrichtungen.

Aufgrund der Lage in einer stark nachgefragten Tourismusregion ist die Bereitstellung von gastronomienahen Stellplätzen zur Sicherung der Wettbewerbs- und Konkurrenzfähigkeit für den Betrieb von hoher Bedeutung.

Die Erschließung der vorgenannten Parzelle ist über die Erschließungsstraße „Valwiger Straße“ gesichert.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Übersicht über Verfahren

Der Stadtrat Cochem hat dem Antrag auf eine Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans in der Sitzung am 25.06.2020 zugestimmt.

Die Erweiterung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wird ebenso verzichtet wie auf die frühzeitige Unterrichtung der Behörden nach § 4 (1) BauGB.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB erfolgt gleichzeitig.

Gegenstand der 1. Erweiterung des Bebauungsplans ist lediglich die Parzelle Gemarkung Cochem Flur 23, Nr. 65 und die hierauf getroffenen Festsetzungen.

Dies betrifft die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung in Anlehnung bzw. Fortführung der Vorgaben aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze, die Ausweisung einer privaten Grünfläche sowie grünordnerische Festsetzungen.

Die „restlichen“, nicht von der 1. Erweiterung des Bebauungsplans betroffenen Festsetzungen bleiben hiervon unberührt und behalten für ihren Geltungsbereich die Gültigkeit. Sie sind nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens, so dass Anregungen nur zu den Inhalten der 1. Erweiterung vorgebracht werden können.

2.2 Vereinfachtes Verfahren

Bei der vorliegenden 1. Erweiterung des Bebauungsplans handelt es sich um eine punktuelle und auf Einzelheiten beschränkte Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Mit der Erweiterung wird die planerische Grundkonzeption des ursprünglichen Bebauungsplans gewahrt. Auch nach der Erweiterung wird der Bebauungsplan in seiner Gesamtheit dem Grundkonzept entsprechen. Die Umsetzung der städtischen Planungsabsichten berührt daher die Grundzüge der Planung nicht.

Ferner wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Die angestrebte Änderung bietet auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Auch liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Daher liegen die Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB vor.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Cochem stellt die im Erweiterungsbereich gelegenen Parzelle als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, wonach ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird im vorliegenden Planungsfall nicht eingehalten.

Durch die auf Grundlage des Fusionsgesetzes beschlossene Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Cochem greift vorliegend der § 8 (4) Satz 2 BauGB, wonach ein Bebauungsplan vorzeitig aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist.

Der vorzeitige Bebauungsplan bedarf nach § 10 (2) BauGB der Genehmigung der unteren Planungsbehörde Kreisverwaltung Cochem-Zell.

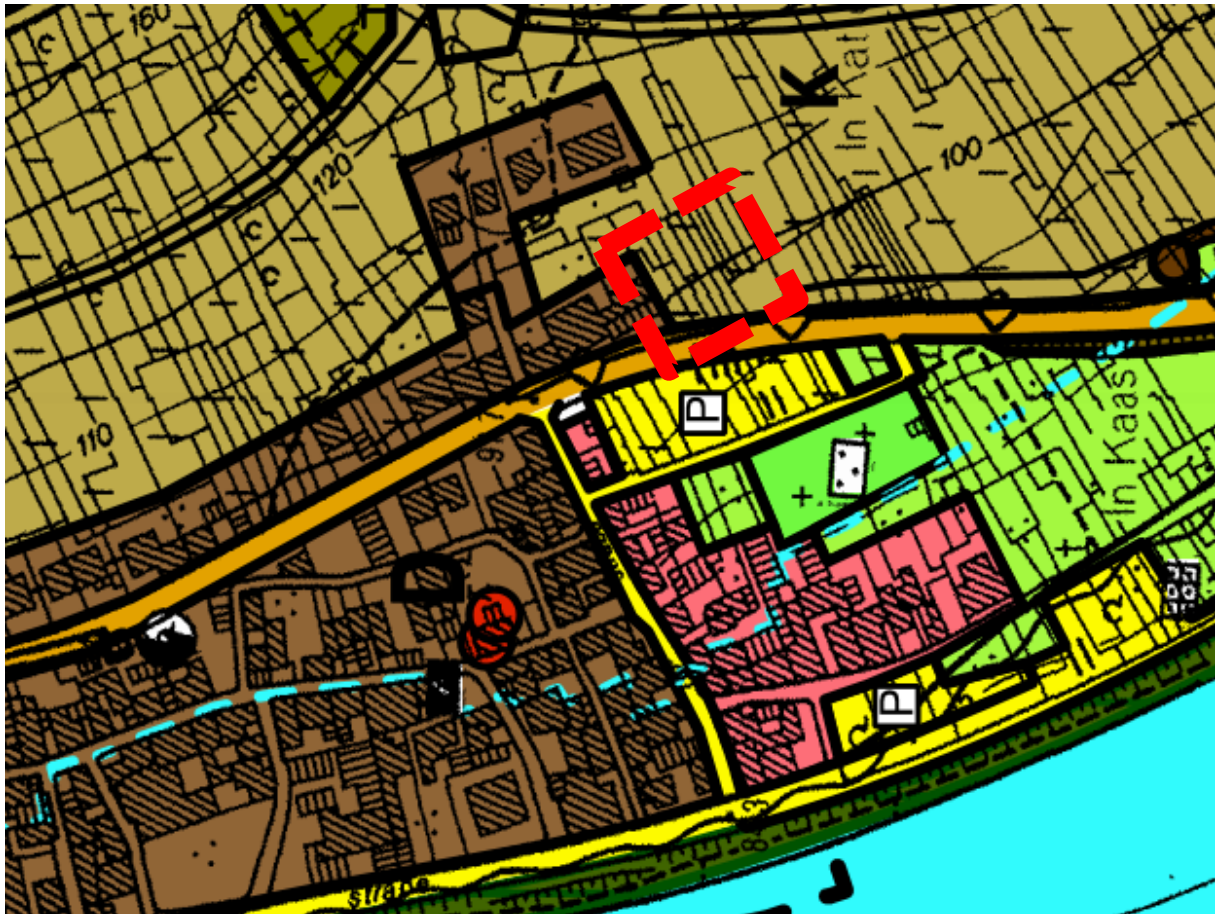


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Cochem , Quelle Verbandsgemeinde

4 BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION

Die im Geltungsbereich der 1. Erweiterung liegende Parzelle liegt nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und somit im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Grundsätzlich sind im Außenbereich nur privilegierte Vorhaben nach § 35 (1) Nr. 1-8 BauGB zulässig.

Die geplante Errichtung von Stellplätzen bzw. einer privaten Freifläche stellen keine privilegierte Vorhaben dar.

Auch ist die Zulässigkeit als sonstiges Vorhaben über § 35 (2) BauGB ausgeschlossen, da öffentliche Belange wie etwa die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans dem Planvorhaben entgegenstehen.

5 PLANUNGSINHALTE DER 1. ERWEITERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die Vorgaben aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird für die Parzelle Gemarkung Cond, Flur 23, Nr. 65 zur Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiets nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Der Zulässigkeitskatalog des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Alt-Cond“ bleibt bestehen.

5.2 Flächen für Stellplätze

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 1 angeführten Planungsziele wird eine etwa 569 m² große Teilfläche der Parzelle Nr. 65 als Fläche für Stellplätze ausgewiesen.

Die Grundlage für diese Festsetzung bildet der § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO.

Mit der Zweckbestimmung und Festlegung, dass innerhalb dieser Fläche nur Stellplätze zulässig sind, werden sonstige bzw. „zweckfremde“ bauliche Anlagen und Einrichtungen ausgeschlossen. Einer Zweckentfremdung und somit einer aus Sicht der Stadt nicht gewollte Nutzung durch sonstige Bauvorhaben wird auf diese Weise vorgebeugt.

Die Stellplatzfläche dient künftig dem ortsansässigen Beherbergungsbetrieb zu privaten Zwecken und zwar zum Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes.

5.3 Grünfläche

Wie in Kapitel 1 dargelegt, soll des Weiteren eine Teilfläche als Private Grünfläche festgelegt werden.

Hierzu ist eine 2-Teilung vorgesehen.

So ergibt sich insbesondere im Hinblick auf den Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs in das Landschaftsbild die Notwendigkeit nach Umsetzung einer randlichen Begrünung an der süd-östlichen, zum Außenbereich gelegenen Geltungsbereichsgrenze. Vor diesem Hintergrund wird eine etwa 164 m² große Teilfläche mit einer Breite von 5 m als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randgrün“ festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche ist ein 2 m breiter Pufferstreifen zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche (Rebland) als Grünstreifen („Wiese“) sowie eine hieran anschließende strauchartige Heckenpflanzung mit einer Breite von 3 m anzulegen. Diese ist dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.

Auf diese Weise kann eine Einsehbarkeit minimiert werden. Gleichzeitig wird eine Verschattung der Parkplätze erzeugt und eine Aufwärmen der Stellplatzfläche reduziert.

Des Weiteren ist am östlichen Rand eine ca. 238 m² große Teilfläche mit der Zweckbestimmung „Private Erholungs-Grünfläche“ festgelegt. Diese Grünfläche soll den Hotelgästen als Erholungs- und Ruhefläche zur Verfügung stehen, so dass ein funktionaler Zusammenhang zum angrenzenden Beherbergungsbetrieb besteht.

Sie dient der Unterbringung einer Kommunikations-, Erholungs- und Liegegrünflächen. Die Befestigung der Fläche soll mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen.

5.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Stellplatzfläche mit einer Größe von ca. 569 m² einschließlich der Zuwegungen ist mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Hierzu können eine wassergebundene Decke, Schotterrasen oder vergleichbaren Materialien verwendet werden.

Mit dieser Regelung soll dem wasserwirtschaftlichen Belang nach Vermeidung von „Vollversiegelungen“ Rechnung getragen und eine Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter Boden und Wasser erzielt werden.

6 UMWELTRLEVANTE BELANGE

6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit den getroffenen Festsetzungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Eingriff in Natur und Landschaft geschaffen. Entsprechend der Regelung in § 1a (3) BauGB ist daher die Eingriffsregelung anzuwenden und die zu erwartenden Eingriffe zu ermitteln, zu bewerten und – bei Bedarf – entsprechende Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten.

Vorliegend ergeben sich insbesondere Eingriffe in das Landschaftsbild sowie in die Schutzgüter Boden und Wasser.

Die Lage am südlichen Ortsrand bzw. unmittelbar am Ortseingang von Cond – und somit am Übergangsbereich vom Innen- zum Außenbereich – bedingt die Umsetzung grünordnersicher

Maßnahmen. Diese haben das Ziel, eine Einsehbarkeit und somit die Wirkung des Vorhabens in die freie Landschaft zu minimieren. Darüber hinaus besteht aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ – und hier zur Wahrung der Schutzziele und -zwecke – das planerische Erfordernis nach Umsetzung entsprechender Maßnahmen.

Hierzu ist entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ein Grünstreifen in Form von einheimischen Hecken- und Strauchpflanzungen und einer Breite von 3 m anzulegen. Dabei sind Sträucher (80%) und Heister (20%) zu pflanzen. Die Gehölze sind durch Pflegeschnitte dauerhaft zu erhalten.

Bauliche und sonstige Anlagen und Einrichtungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind lediglich Einfriedungen, um das Grundstück vor dem Zutritt unbefugter Personen sichern zu können. Die Vorgaben des Nachbarrechts Rheinland-Pfalz sind zu berücksichtigen.

Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlandstreifens

Darüber hinaus ist ein 2 m breiter extensiver Grünstreifen zu entwickeln. Auf diese Weise kann ein Pufferstreifen zwischen den angrenzenden Weinberggrundstücken und der Stellplatz- bzw. Grünfläche geschaffen werden.

Mit der beabsichtigten Inanspruchnahme einer etwa 569 m² großen Teilfläche für Stellplatzzwecke ergeben sich Auswirkungen für die Schutzgüter Boden und Wasser. Diese werden durch das ständige Befahren mit Kraftfahrzeugen sowie die Herrichtung dieser Fläche für das Abstellen der Fahrzeuge hervorgerufen. Die Konsequenz hieraus ist eine Verdichtung und der Funktionsverlust.

Die Beeinträchtigungen äußern sich wie folgt:

Schutzgut Boden

- Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden und das Grundwasser,
- dauerhafter Entzug des Bodens als Produktionsfläche für die Landwirtschaft (Weinbau),
- Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch permanentes Befahren mit Kraftfahrzeugen (Bodenverdichtung).

Schutzgut Wasser

- Verringerung/Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwasser infolge der Bodenverdichtung,
- Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung,
- potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion;
- Verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen,
- Veränderung des Grundwasserflurabstandes durch z.B. Flächenverdichtung, anthropogene Geländeaufhöhung oder Tiefbaumaßnahmen,

- Veränderung der Grundwasserneubildungsrate durch z.B. Flächenverdichtung, verändertem Oberflächenabfluss.

Zwecks Minimierung dieser möglichen Auswirkungen für die Schutzgüter regelt der Bebauungsplan, dass die Stellplatzfläche mit einer Größe von ca. 569 m² einschließlich der Zuwegungen mit versickerungsfähigem Material zu befestigen ist. Hierzu können eine wassergebundene Decke, Schotterrasen oder vergleichbaren Materialien verwendet werden.

Mit dieser Regelung soll dem wasserwirtschaftlichen Belang nach Vermeidung von „Vollversiegelungen“ Rechnung getragen und eine Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter Boden und Wasser erzielt werden.

6.2 Umweltrelevante Auswirkungen

Mit der Erweiterung des Bebauungsplans werden dem Schutzgut Tiere und Pflanzen keine weiteren potenziellen Lebensräume entzogen.

Es wird eine etwa 971 m² große Fläche beansprucht, die bisher bereits einer Nutzung als Stellplatz- und Freifläche unterliegt.

Hieraus resultieren anthropogene Vorbelastungen wie etwa die Verdichtung durch das Befahren und Betreten sowie die Bewegungsunruhe der Gäste des Beherbergungsbetriebs.

Angrenzenden Störeinflüsse wie der unmittelbar angrenzende Siedlungsbereich mit Wohnen, Verkehr und Landwirtschaft (Weinbau) lassen keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für lokale Populationen erwarten.

Unmittelbar angrenzend an den Eingriffsraum sind zudem ausreichend Flächen mit gleich- und höherwertigen Biotopstrukturen vorhanden. Diese sind als adäquate Ausweichräume geeignet, so dass eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten nicht zu erwarten ist.

Für die sonstigen, in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgelisteten Schutzgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mit Ausnahme der Lage im Landschaftsschutzgebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Schutzgebiete betroffen. Ebenso wenig besteht eine Betroffenheit für Oberflächengewässer.

7 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

Mit der 1. Erweiterung des Bebauungsplans werden keine Einrichtungen für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen geschaffen.

Für die bestehende örtlichen Einrichtungen der technischen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ergeben sich somit keine über das bisherige Maß hinausgehenden Anforderungen.

8 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz des Bebauungsplangebiets stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Flächenanteil (ca.-Angaben) in m²
Fläche für Stellplätze	569,0
Private Grünfläche	402
gesamt	971,0

9 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen i.S. der §§ 45 BauGB werden nicht notwendig.