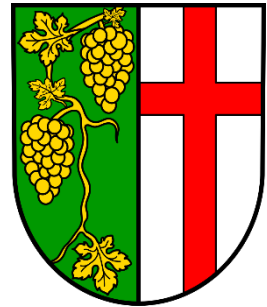

ORTSGEMEINDE EDIGER-ELLER



**ERGÄNZUNGSSATZUNG NACH
§ 34 (4) NR. 3 BAUGB**

„MOSELWEINSTRASSE“

-BEGRÜNDUNG-

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang
Moritz Strang, M.Sc.



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Verfahren:

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

Projekt:

Ortsgemeinde Ediger-Eller
Ergänzungssatzung nach
§ 34 (4) Nr. 3 BauGB
„Moselweinstraße“
Begründung

Stand:

20.08.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass und Erfordernis der Planung	4
2 Verfahrensrechtliche Aspekte	6
2.1 Formelles Verfahren	6
2.2 Sonstige Anwendungsvoraussetzungen	6
3 Flächennutzungsplan	8
4 Eingriffsregelung	9
5 Planungsrechtliche Festsetzungen	10
5.1 Allgemeine Ausführungen	10
5.2 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	10
6 Nachrichtliche Übernahmen	11
6.1 Bauverbotszone zur Bundesstraße B 49	11
6.2 Überschwemmungsgebiet „Mosel“	12
6.3 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten	15
7 Ausführungen zur technischen Infrastruktur	16
7.1 Wasserversorgung	16
7.2 Abwasserbeseitigung	16
7.3 Stromversorgung	17
8 Bodenordnung	17
Anlagen	17

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Mit dem Erlass der Ergänzungssatzung „Moselweinstraße“ nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB strebt die Ortsgemeinde Ediger-Eller die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich an, um auf diese Weise eine bauliche Entwicklung auf diesen Teilflächen zu ermöglichen.

Anlass der beabsichtigten Aufstellung der Ergänzungssatzung ist das konkrete Interesse des Flächeneigentümers (= Maßnahmenträger) nach einem Um- und Ausbau sowie einer Erweiterung der an das Satzungsgebiet angrenzenden, bestehenden Weinkellerei.

Vor dem Hintergrund der gegebenen Flächenverfügbarkeit aufgrund der Eigentumsverhältnisse liegen die Voraussetzungen für eine zeitnahe Bebauung des Satzungsgebiets vor und das dauerhafte Entstehen von unbebauten sowie ungenutzten Grundstücken kann vermieden werden.

Die in der Gemarkung Ediger, Flur 13, Nrn. 40 (tlw.), 41 und 42 gelegenen, zur Überplanung anstehenden, Flächen weisen eine Größe von etwa 0,21 ha auf und befinden sich am südöstlichen Siedlungsrand von Ediger. Nordwestlich grenzt der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Ediger-Eller, der überwiegend durch ein Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Einrichtungen, wie etwa Gastronomie und Ferienunterkünfte, geprägt ist und insgesamt mischgebietstypische, historisch gewachsene, Strukturen aufweist.

Derzeit unterliegen die Flächen innerhalb des Satzungsgebietes überwiegend einer weinbaulichen Nutzung und sind dem planungsrechtlichen Außenbereich i.S. des § 35 BauGB zuzuordnen.

Aufgrund der Lage im Außenbereich liegen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die beabsichtigte Entwicklung derzeit nicht vor. Weder sind die tatbestandlichen Voraussetzungen einer Privilegierung gemäß § 35 (1) BauGB noch einer sog. Begünstigung nach § 35 (4) BauGB erfüllt. Auch die Anforderungen an die Zulassungsfähigkeit eines sonstigen Vorhabens i.S. des § 35 (2) BauGB sind vorliegend nicht gegeben.

Somit bedarf es zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den angestrebten Um- und Ausbau sowie der Erweiterung der ortsansässigen Weinkellerei dem Einsatz eines städtebaulichen Instrumentariums. Hierzu soll eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB angewendet werden.

Mit der Aufstellung der Satzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Einbeziehung der derzeit im Außenbereich gelegenen Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil herbeigeführt werden. Nach Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen kann auf der Grundlage des jeweiligen Einzelvorhabens und dem § 34 BauGB die Genehmigungsfähigkeit abschließend geprüft und ausgesprochen werden. Die Anwendung des Instruments der Ergänzungssatzung ermöglicht es der Ortsgemeinde Ediger-Eller im vorliegenden Planungsfall, einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

Auf diese Weise leistet die Ortsgemeinde aus planungsrechtlicher Sicht einen Beitrag zur Schaffung von Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für den ortsansässigen und etablierten Betrieb. Dies trägt der zentralen Bedeutung des Moseltals als „Tourismusregion“ Rechnung und kommt dem Tourismus in der Ortsgemeinde zugute. Weiterhin kann hierdurch ein Beitrag zur Bindung von Wirtschaftskraft vor Ort geleistet und Arbeitsplätze geschaffen bzw. dauerhaft gesichert werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Cochem ist das Satzungsgebiet tlw. als Fläche für den ruhenden Verkehr dargestellt. Insofern können mit dem Erlass der Ergänzungssatzung die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Realisierung der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen des Flächennutzungsplans sowie für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nach § 1 (5) BauGB geschaffen werden. Eine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende inhomogene Struktur entsteht nicht und auch werden im vorliegenden Planungsfall keine bodenrelevanten Spannungen – bspw. in Form eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander eines ansässigen störenden Betriebs und einer hinzukommenden Wohnnutzung – ausgelöst.

Die Erweiterungs- und Entwicklungsabsicht des ortsansässigen Betriebs erfordert die Bereitstellung einer ausreichend bemessenen Fläche für die Unterbringung des anlagenbezogenen, ruhenden Verkehrs in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang. Auf diese Weise wird das städtebauliche Anliegen der Bestandentwicklung i.S. einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Planung gestärkt. Dies wiederum entspricht dem Optimierungsgebot des § 1a (2) BauGB nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Weiterhin kann das „wilde Parken“ in angrenzenden Bereichen durch die planungsrechtliche Bereitstellung und Sicherung einer entsprechenden Fläche für den ruhenden Verkehr unterbunden werden.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der Ergänzungssatzung wird es jedoch auch darum gehen, zu berücksichtigende Belange wie etwa der Ausgleich der zu erwartenden zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie sonstige fachplanerische Belange (Hochwasserschutz, Verkehr) einer verträglichen Lösung zuzuführen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt das Satzungsgebiet im Luftbild:



Abb.: Luftbild der zur Überplanung anstehenden Flächen (weiß gekennzeichnete Fläche), Quelle DOP40: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP2025, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet].

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Formelles Verfahren

Der Ortsgemeinderat Ediger-Eller hat in seiner Sitzung am 18.03.2025 die Einleitung des Satzungsverfahrens beschlossen.

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes kann der Planurkunde entnommen werden.

Das Beteiligungsverfahren wird gemäß § 34 (6) BauGB nach § 13 BauGB durchgeführt. Im vorliegenden Verfahren wird die Form der einstufigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange praktiziert, da die Gemeinde auf die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß den Vorgaben des § 3 (2) BauGB vollzogen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt nach den Grundzügen des § 4 (2) BauGB. Die o.g. Beteiligungsverfahren werden nach § 4a (2) BauGB gleichzeitig durchgeführt.

Den benachbarten Gemeinden wird die Planungsabsicht der Ortsgemeinde Ediger-Eller gemäß § 2 (2) BauGB zur Kenntnis und Abstimmung mitgeteilt.

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der Durchführung der vorgenannten Beteiligungsschritte.

2.2 Sonstige Anwendungsvoraussetzungen

Mit der Ergänzungssatzung 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.

Somit steht diese Anwendungsvoraussetzung nicht entgegen.

Ferner verlangt § 34 (5) Satz 1 Nr. 3 BauGB, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen dürfen. Das Verbot des § 34 (5) Satz 1 Nr. 3 BauGB greift schon ein, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass ein FFH-Gebiet oder ein Vogelschutzgebiet beeinträchtigt werden könnte.

Laut der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz) in Kapitel 4.2.2 „Abstände in der Bauleitplanung“ kann von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 (2) BauNVO/ § 9 (1) BauGB bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (= FFH-Gebiet „Mosel“ (FFH-7000-053)) befindet sich in einer Entfernung von etwa 275 m südöstlich des Satzungsgebietes. Zum südlich gelegenen Vogelschutzgebiet „Wälder zwischen Wittlich und Cochem“ (VSG-7000-020) beträgt der Abstand ca. 280 m.

Somit werden die in der o.a. Verwaltungsvorschrift definierten Mindestabstände grundsätzlich unterschritten.

Bezüglich des südlich der Mosel gelegenen Vogelschutzgebietes ist allerdings darauf hinzuweisen, dass der definierte Mindestabstand bereits in der gesamten Ortslage von Ediger-Eller unterschritten wird und insofern zum derzeitigen Kenntnisstand keine über das bisher

bestehende Maß hinausgehenden, erheblichen Beeinträchtigungen mit dem Erlass der Ergänzungssatzung zu erwarten sind.

Auch hinsichtlich des FFH-Gebiets ist aufgrund der bereits vollzogenen baulichen Entwicklung und Nutzung mit anthropogenen Vorbelastungen, die tlw. unmittelbar an das Schutzgebiet heranragen, zum derzeitigen Verfahrens- und Erkenntnisstand von keinen, über das bereits heute bestehende Maß hinausgehenden, Beeinträchtigungen infolge des Erlasses der Ergänzungssatzung auszugehen.

Unter anderem führt die vollzogene Siedlungsentwicklung zu siedlungstypischen Lärm- und Bewegungsunruhen sowie anthropogenen Vorbelastungen des Schutzgutes. In diesem Zusammenhang kann weiterhin die südlich des Satzungsgebiets verlaufende Bundesstraße B 49 angeführt werden, die gemäß dem Mobilitätsatlas des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau eine Verkehrsbelastung von 4.300 Kfz/Tag und einem Schwerverkehrs-Anteil von 6 % aufweist.

Wie erwähnt, darf eine Ergänzungssatzung nur aufgestellt werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen (§ 34 (5) Nr. 3 BauGB), wobei es nicht darauf ankommt, ob die Beeinträchtigung erheblich ist.

Nur wenn „anhand objektiver Umstände“ die Gefahr möglicher Beeinträchtigungen „offensichtlich“ ausgeschlossen werden kann, kommt eine Anwendung von § 1a (4) BauGB i.V.m. § 34 BNatSchG nicht in Betracht.

Eine Beeinträchtigung kommt in Betracht, wenn

- FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete oder Teile unmittelbar überplant werden und dabei eine den Schutzzweck störende Nutzung vorgesehen wird oder
- eine störende Nutzung in der Umgebung eines solchen Schutzgebiets vorgesehen wird und diese Störung in das Schutzgebiet hineinwirkt und damit den Umgebungsschutz nach Art. 6 (3) Satz 1 FFH-RL auslöst.

Gemäß den vorangegangenen Erläuterungen spricht die vorgegebene Lage des Satzungsgebiets dafür, dass von den beabsichtigten Festsetzungen der Ergänzungssatzung kaum andere oder weitergehende Beeinträchtigungen des Schutzgebiets ausgehen könnten, als sie schon nach dem gegenwärtigen Zustand des Gebiets vorhanden sind. Der umweltbezogene Status quo wird durch das Planvorhaben wegen seiner Kleinflächigkeit nicht verschlechtert.

Unter Berücksichtigung des dargelegten Sachverhalts liegen zum derzeitigen Kenntnisstand erkennbar keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete vor.

Ebenso wenig liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Störfallbetriebe im räumlichen Einwirkungsbereich der Satzung sind nachzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Cochem enthält für das Satzungsgebiet folgende Darstellungen:

- Fläche für den ruhenden Verkehr und
- Fläche für die Landwirtschaft

Das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB ist vorliegend berücksichtigt.

Auch bezüglich der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für die Landwirtschaft ist kein Widerspruch zu den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Trägerin der Flächennutzungsplanung festzustellen. Dies liegt insbesondere in der vom § 8 (2) BauGB eröffneten Möglichkeit der Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans begründet.

Die Grundzüge des Flächennutzungsplans bleiben von der Abweichung unberührt und auch widerspricht die Abweichung nicht der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans. Maßgeblich ist gemäß ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung, dass die Konzeption, die dem Flächennutzungsplan zugrunde liegt, in sich schlüssig bleibt.

Mit vorliegender Ergänzungssatzung wird eine im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Landwirtschaft in einer Größe von etwa 1.400 m² überplant. Im Verhältnis zur Gesamtheit der Flächen für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan zeigt sich insofern eine Geringfügigkeit hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme. Aufgrund dessen kann angenommen werden, dass die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt bleibt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 (5) BauGB mit vorliegender Planung gewährleistet werden kann.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Cochem abgebildet:



Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets (= weiß), Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Cochem.

4 EINGRIFFSREGELUNG

Mit dem Erlass der Ergänzungssatzung ist der Nachweis zu führen, inwieweit durch die angestrebte Bebauung ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft erfolgen kann (vgl. § 34 (5) Satz 4 BauGB).

Grundlage für die Eingriffsermittlung bildet der künftige Inhalt der Ergänzungssatzung.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde durch das Büro PUR – Planung Umwelt Recht GmbH, Tannenweg 10, 56751 Polch, ausgearbeitet. Diese ist der Begründung beigelegt und Bestandteil der vorliegenden Begründung bzw. Unterlagen zur Ergänzungssatzung.

Die dauerhafte Sicherung und Umsetzung der aufgezeigten Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück Gemarkung Ediger, Flur 22, Nr. 60 wird entsprechend der Regelung in § 1a (3) Satz 4 BauGB durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB zwischen der Ortsgemeinde und dem Maßnahmenträger herbeigeführt.

Danach kann der Ausgleich nach Art und Umfang vertraglich bestimmt und vereinbart werden, indem der Vertragspartner die Maßnahmen zum Ausgleich selbst auf eigene Kosten vornimmt oder, falls die Gemeinde die Maßnahmen durchführt, die dadurch verursachten Aufwendungen ersetzt. Die vertraglichen Kompensationsmaßnahmen können außerhalb des Satzungsgebietes erfolgen.

Für die Anwendung dieses Instrumentariums müssen 2 Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sein:

1. Es muss sichergestellt sein, dass der Vertrag den tatsächlichen Erfolg der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ähnlich sicher zu gewährleisten vermag wie im Fall einer Festsetzung. Dies bedeutet zunächst, dass die vertraglichen vereinbarten Ausgleichsmaßnahmen nach Art und Umfang den im Planaufstellungsverfahren ermittelten Anforderungen an den Ausgleich genügen müssen.
2. Es muss zu erwarten sein, dass der Vertragspartner zur dauerhaften Vertragserfüllung bereit und in der Lage ist, insbesondere selbst über das Eigentum oder eine sonstige dingliche Berechtigung an dem Grundstück verfügt.

Die vorgenannten Bedingungen können im vorliegenden Planungsfall erfüllt werden. Die Verfügbarkeit und die dauerhafte Sicherung der Maßnahme werden somit durch den städtebaulichen Vertrag sowie die Eigentumsverhältnisse gewährleistet.

Im Vertrag wird neben der Kostentragung durch den Maßnahmenträger auch der Zeitpunkt der Herstellung der Ausgleichsmaßnahme sowie die dauerhafte Unterhaltung geregelt.

Mit dem Vertrag zum Ausgleich wird analog zu einer Festsetzung in der Ergänzungssatzung die Umsetzung einer Ausgleichsmaßnahme sicher gewährleistet.

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird auf das Kompensationskonzept des Büros PUR – Planung Umwelt Recht GmbH, Tannenweg 10, 56751 Polch verwiesen, das den Unterlagen der Ergänzungssatzung beigelegt ist.

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Allgemeine Ausführungen

In der Ebene der Ergänzungssatzung dürfen gemäß § 34 (5) Satz 2 BauGB nur einzelne Festsetzungen getroffen werden, da für die künftige Zulässigkeitsbeurteilung die hinreichende prägende bauliche Wirkung der Umgebungsbebauung wesentlich ist.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen ergibt sich eine planerische Zurückhaltung im Hinblick auf die Ausgestaltung und die Regelungsdichte der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Die Beurteilung der Einzelvorhaben richtet sich im Übrigen für die im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gelegenen Flächen künftig nach § 34 BauGB.

Ein Festsetzungserfordernis ergibt sich für die angestrebte Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung eines Stellplatzes zur Umsetzung der im Kapitel 1 dargelegten gemeindlichen Planungsziele.

Die künftige Zulässigkeitsbeurteilung erfolgt auf der Grundlage der Vorgaben der Ergänzungssatzung i.V.m. § 34 BauGB.

5.2 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Zur Umsetzung der in Kapitel 1 der Begründung dargelegten Planungsziele der Ortsgemeinde ist in der Planzeichnung zur Ergänzungssatzung eine Fläche für Stellplätze auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzt.

Diese dient der Unterbringung des anliegerbezogenen, ruhenden Verkehrs einschließlich der Zu- und Umfahrten.

Wie in Kapitel 1 dargelegt, stellt das konkrete Interesse nach einem Aus- und Umbau sowie einer Erweiterung des an das Satzungsgebiet angrenzenden, ortsansässigen Betriebs den Anlass vorliegender Aufstellung einer Ergänzungssatzung dar.

Eine zwingende Voraussetzung für die künftige Entwicklung, Modernisierung und Erweiterung des etablierten Betriebs ist die Bereitstellung einer ausreichend dimensionierten Fläche für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zum bestehenden Betriebsgrundstück.

Auf diese Weise kann zudem das „wilde Parken“ auf angrenzenden Flächen sowie die Inanspruchnahme und Belastung öffentlicher Parkplätze durch den anlagenbezogenen, ruhenden Verkehr unterbunden werden. Außerdem ist dies Voraussetzung für einen ordnungsgemäßen und funktionierenden Ablauf der beabsichtigten Betriebsentwicklung.

Mit der Festsetzung einer Fläche für Stellplätze werden in der Ergänzungssatzung die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung eines Stellplatzes in einer hinreichenden Dimensionierung geschaffen sowie die erforderlichen Flächen hierfür dauerhaft gesichert.

Um eine ausreichend dimensionierte Fläche für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs planungsrechtlich zu sichern, ist die Bereitstellung einer ausreichend bemessenen Zahl von Stellplätzen gemäß den Anforderungen des § 47 LBauO und der Stellplatzordnung zu gewährleisten.

Gemäß den Vorschriften des § 47 (1) LBauO dürfen bauliche Anlagen, bei denen Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden, wenn Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe nachgewiesen werden können.

Der konkrete Nachweis einer ausreichenden Zahl an Stellplätzen ist in der, der Ergänzungssatzung nachgelagerten, Baugenehmigungsebene zu erbringen.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann ein solcher Nachweis nicht abschließend geführt werden. Jedoch werden im vorliegenden Planungsfall die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs geschaffen.

Die abschließende und konkrete Ausgestaltung des Stellplatzes obliegt der nachgelagerten Ebene des Planvollzugs. Wie bereits erwähnt, werden durch die Festsetzung der Fläche für Stellplätze „lediglich“ die zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs erforderlichen Flächen planungsrechtlich dauerhaft gesichert.

Bezüglich einer Zufahrt des Stellplatzes zur Bundesstraße B 49 kann auf die Stellungnahme des LBM Cochem-Koblenz zur Bauvoranfrage vom 20.02.2025 hingewiesen werden. Demnach bedarf es vorliegend keiner Errichtung einer Linksabbiegespur. In der Ebene des Planvollzugs ist beim LBM eine Sondernutzungserlaubnis der Zufahrt zu beantragen.

Vor dem Hintergrund der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Mosel und in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten sowie der hieraus resultierenden wasserrechtlichen Vorschriften der §§ 76 ff. WHG und §§ 83 f. LWG wird zwecks Vermeidung von Wiederholungen auf die Kapitel 6.2 und 6.3 der Begründung verwiesen.

6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Der Regelungsgehalt des § 9 (6) und (6a) BauGB dient dazu, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen in die Ergänzungssatzung nachrichtlich zu übernehmen, soweit sie zu ihrem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Die entsprechende Anwendung des § 9 (6) BauGB ergibt sich für Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (5) Satz 3 BauGB.

Die nachrichtliche Übernahme entfaltet vom Grundsatz her lediglich einen informativen Charakter für alle an der Planung und dem Planvollzug Beteiligten. Ein Festsetzungscharakter geht von der nachrichtlichen Übernahme nicht aus.

6.1 Bauverbotszone zur Bundesstraße B 49

Gemäß § 9 (6) BauGB wird in der Planurkunde die Bauverbotszone zur Bundesstraße B 49 nachrichtlich übernommen.

Auf diese Weise wird die Vorgabe des § 9 (1) Satz 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28.06.2007 aufgegriffen, wonach in einer Entfernung von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn an Bundesstraßen grundsätzlich ein Verbot der Errichtung von Hochbauten besteht.

Im weiteren Verfahren wird mit dem zuständigen Straßenbaulastträger zu klären sein, ob Abweichungen vom vorgenannten Bauverbot möglich sind, und wenn ja, für welche baulichen Anlagen und Einrichtungen dies gilt.

6.2 Überschwemmungsgebiet „Mosel“

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Stresemannstraße 3 - 5, 56068 Koblenz hat durch Rechtsverordnung am 14.09.2009 das Überschwemmungsgebiet der Mosel festgesetzt.

Das Überschwemmungsgebiet erstreckt sich an der rechten Moselseite beginnend an der Grenze zum Saarland (Gemeinde Kreuzweiler) bei Moselkilometer 232,2 bis zur Mündung in den Rhein (Stadt Koblenz) bei Moselkilometer 1,1.

Die vorliegend zur Überplanung anstehenden Flächen liegen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets. In der Planzeichnung ist das Überschwemmungsgebiet auf der Grundlage von § 9 (6a) BauGB nachrichtlich übernommen.

Gemäß § 76 (2) Nr. 1 WHG wird das Überschwemmungsgebiet für ein 100-jähriges Hochwasserereignis ermittelt.

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität können innerhalb des Plangebiets bei einem Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (= Ereignisse, die im statistischen Mittel alle 100 Jahre und seltener auftreten) Wassertiefen im südlichen Bereich von > 2 m bis 3 m auftreten, die nach Norden hin auf <= 0,5 m abnehmen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte mit der Darstellung eines 100-jährigen Hochwassers sowie der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung:

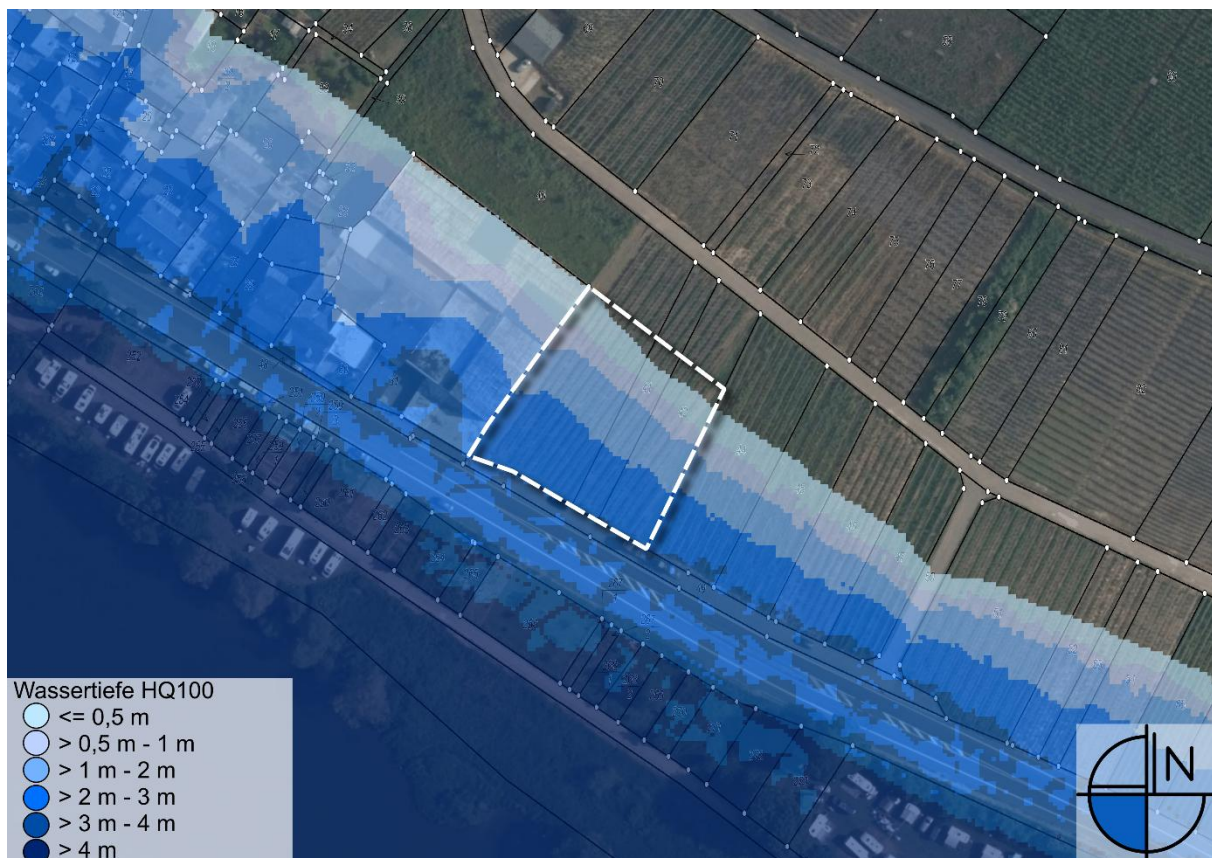


Abb.: Hochwassergefahrenkarte mit Darstellung eines 100-jährigen Hochwasserereignisses und Abgrenzung des Plangebiets (= weiß gestrichelt); Quellen: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität sowie ©GeoBasis-DE / LVerGeoRP2025, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet].

Aufgrund der Lage des Satzungsgebiets innerhalb der wasserrechtlichen Schutzgebietsausweisung eines Überschwemmungsgebiets sind vorliegend grundsätzlich die fachgesetzlichen Regelungen der §§ 76 ff. WHG sowie §§ 83 f. LWG zu berücksichtigen.

So ist im vorliegenden Planungsfall u.a. das Optimierungsgebot nach § 77 (1) WHG einschlägig, wonach Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten sind. Hierin ist ein relativer Vorrang für die Abwägung verankert.

In diesem Zusammenhang kann auf ein ergangenes Urteil des BVerwG vom 03.06.2024 – 4 CN 6/12 hingewiesen werden.

Demnach kann regelmäßig von einer hinreichenden Berücksichtigung des Optimierungsgebots für den Hochwasserschutz bei der Bauleitplanung ausgegangen werden, wenn durch die Neu- oder Umplanung keine Verschlechterung des Hochwasserschutzes eintritt oder den eintretenden Verschlechterungen durch anderweitige Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes Rechnung getragen wird.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen des Plangebiets aufgrund der anthropogenen Nutzungen mit Bodenverdichtungen durch die intensive weinbauliche Nutzung sowie der Kleinflächigkeit des Satzungsgebiets ist zum derzeitigen Erkenntnisstand davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Ergänzungssatzung keine Verschlechterung des Hochwasserschutzes eintreten wird.

Zudem bestehen auf der Genehmigungsebene bauordnungsrechtliche sowie wasserrechtliche und hochwasserschützende Verpflichtungen, wie etwa die allgemeine Sorgfaltspflichten nach § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder den §§ 3, 13 und 14 Landesbauordnung (LBauO), sodass an dieser Stelle für die Ebene der Ergänzungssatzung eine hinreichende Berücksichtigung der Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes – entsprechend dem Aufgaben- und Zuständigkeitsbereichs der Ergänzungssatzung – angenommen werden kann.

Gemäß § 78 (1) WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem BauGB grundsätzlich untersagt (sog. Planungsverbot).

Der Begriff des „Baugebiets“ gemäß § 78 (1) WHG erfasst grundsätzlich die in den §§ 2 bis 11 BauNVO angeführten Gebiete. Demnach sind Baugebiete als Flächen zu charakterisieren, die für die Bebauung vorgesehen und in einem Bauleitplan nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt oder festgesetzt sind (wie Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbegebiete, auch Sondergebiete). Zudem werden solche Planungen erfasst, die in gleicher Weise wie typisierte Baugebiete im Sinne der BauNVO die Grundlage für eine erstmalige zusammenhängende Bebauung im bisherigen Außenbereich schaffen (= vorhabenbezogener Bebauungsplan oder Satzungen nach § 34 (3) und § 35 (6) BauGB).

Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB, die keine zusammenhängende Bebauung ermöglichen, wie die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen (auch Sportplätze), Versorgungsflächen, Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen, Flächen für Gemeinschaftsanlagen oder Grünflächen hingegen sind keine Baugebiete i.S. des § 78 (1) WHG.

In der vorliegenden Ergänzungssatzung wird für das Satzungsgebiet eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Ein Stellplatz stellt zwar eine bauliche Anlage i.S. des § 29 BauGB dar, ist jedoch grundsätzlich ungeeignet, einen Bebauungszusammenhang zu vermitteln. Dies liegt gemäß ergangener Rechtsprechung des BVerwG u.a. darin begründet, dass sie sich bei optischer Betrachtung als unbebaut darstellen.

Vor dem Hintergrund der dargelegten Rechts- und Sachlage, dass mit der Ergänzungssatzung kein Baugebiet i.S. des § 1 (2) BauNVO ausgewiesen wird und auch keine planungsrechtlichen

Voraussetzungen zur Umsetzung einer zusammenhängenden Bebauung geschaffen werden, ist das grundsätzliche Planungsverbot in Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 (1) WHG vorliegend nicht einschlägig und steht dem Erlass der Satzung zum derzeitigen Erkenntnisstand nicht entgegen.

Nichtsdestotrotz muss den Belangen des Hochwasserschutzes jedoch u.a. auf der Grundlage von § 1 (6) Nr. 12 BauGB Rechnung getragen werden. Diesbezüglich ist auf die vorstehenden Ausführungen zu verweisen.

Vor dem Hintergrund der Gewährleistung der Vollzugsfähigkeit gemäß § 1 (3) BauGB ist an dieser Stelle auf das grundsätzliche Bauverbot in Überschwemmungsgebieten nach § 78 (4) WHG hinzuweisen. Demnach ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in genannten Gebieten grundsätzlich untersagt.

Vom grundsätzlichen Bauverbot kann die zuständige Behörde auf der Genehmigungsebene eine einzelfallabhängige Ausnahmegenehmigung nach den Maßgaben des § 78 (5) WHG erteilen.

Demnach kann die zuständige Behörde abweichend vom grundsätzlichen Bauverbot die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn:

1. das Vorhaben
 - a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
 - b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Das grundsätzliche Bauverbot bildet kein rechtliches Vollzugshindernis, wenn die Voraussetzungen des § 78 (5) Nr. 1 – 4 WHG kumulativ vorliegen. Eine „Hineinplanung“ in eine Befreiungslage ist möglich, sofern eine objektive Genehmigung- bzw. Zulassungslage gegeben ist, d.h. wenn die Genehmigung bzw. Zulassung für die betroffenen Vorhaben zu erwarten ist.

In diesem Zusammenhang kann auf die Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz im Rahmen der Bauvoranfrage (Az.: 322-135-01 024.03) hingewiesen werden. Demnach kann auf der Ebene des Planvollzugs eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 (5) WHG in Aussicht gestellt werden. Die sog. „Hineinplanung in eine objektive Befreiungslage“ ist somit möglich.

Die abschließende Beurteilung bzw. Entscheidung erfolgt in der Planvollzugsebene. Eine Verlagerung in diese Ebene ist zum derzeitigen Erkenntnisstand im vorliegenden Planungsfall möglich, da durch die Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets die Anwendbarkeit der wasserrechtlichen Vorgaben verpflichtend gewährleistet ist.

6.3 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Ein Teilbereich der zur Überplanung anstehenden Flächen befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG. Diese sollen gemäß § 9 (6a) Satz 1 BauGB nachrichtlich übernommen werden.

Nach der Legaldefinition in § 78b (1) WHG sind Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Gebiete, für die nach § 74 (2) WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 (2) oder (3) als Überschwemmungsgebiete festgesetzt oder vorläufig gesichert sind.

Dementsprechend handelt es sich bei den Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten um die Gebiete, die bei einem Extremhochwasser (HQ_{Extrem}) überflutet werden bzw. die hinter einer Hochwasserschutzanlage liegen.

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte kann das im Plangebiet befindliche Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebiets bei einem seltenen Hochwasser (HQ_{extrem}) mit einer Wassertiefe von bis zu 2 m überflutet werden.

Nach § 78b (1) Nrn. 1 und 2 WHG gilt in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten Folgendes:

1. bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 (1) und (2) oder nach § 34 des BauGB zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 (7) des BauGB zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 (4) und § 35 (6) des BauGB entsprechend;
2. außerhalb der von Nr. 1 erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Im vorliegenden Planungsfall wird kein Baugebiet ausgewiesen, sodass die Anforderungen des § 78b (1) Nr. 1 WHG nicht einschlägig sind. Diesbezüglich ist zwecks der Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen in Kapitel 6.2 der Begründung hinzuweisen. Auch werden keine planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung baulicher Anlagen und Einrichtungen geschaffen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen.

Die vorhabenbezogenen Vorgaben gemäß § 78b (1) Nr. 2 WHG sind vorliegend nicht einschlägig, da die Ergänzungssatzung nicht vom räumlichen Anwendungsbereich der Regelung erfasst ist.

Ferner bestehen auf der Planvollzugsebene wasserrechtliche und hochwasserschützende Verpflichtungen, wie die allgemeine Sorgfaltspflichten nach § 5 WHG, sowie bauordnungsrechtliche Verpflichtungen zum Schutz vor möglichen Beeinträchtigungen für jede Privatperson.

7 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

7.1 Wasserversorgung

Mit dem Erlass der Ergänzungssatzung werden keine planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung baulicher Anlagen und Einrichtungen für den dauerhaften Aufenthalt von Personen geschaffen.

Die Wasserversorgung soll über das örtliche Netz sichergestellt werden.

Weitergehende Einzelheiten sind im anstehenden Beteiligungsverfahren mit den zuständigen Versorgungsträgern zu klären.

7.2 Abwasserbeseitigung

Die planungsrechtliche Zulässigkeitsbeurteilung eines Vorhabens erfolgt im Geltungsbereich einer Ergänzungssatzung auf der Grundlage des § 34 BauGB, wobei die in der Satzung enthaltenen Festsetzungen als Ergänzung hinzutreten. Eine wesentliche Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB ist die gesicherte Erschließung (§ 34 (1) BauGB). Nur wenn eine gesicherte Erschließung vorliegt, ist ein Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig.

Insofern ist der entsprechende Nachweis in der Planvollzugsebene durch den jeweiligen Bauherren zu führen. Hierbei sind grundsätzlich die wasserrechtlichen Vorgaben des Landeswassergesetzes zur Beseitigung des Niederschlagswassers als öffentlicher Belang verbindlich – also auch ohne entsprechende Festsetzung in der Ebene der Ergänzungssatzung – zu berücksichtigen und so weit wie möglich umzusetzen.

Anforderungen an die Beseitigung des im Satzungsgebiets anfallenden Schmutzwassers werden nicht gestellt, da keine planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für den dauerhaften Aufenthalt von Personen geschaffen werden.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen soll für das Satzungsgebiet die Beseitigung des im Satzungsgebiets anfallenden Niederschlagswassers über die vorhandene Kanalisation gewährleistet werden.

Weitergehende Einzelheiten sind im anstehenden Beteiligungsverfahren mit den zuständigen Entsorgungsträgern zu klären.

Abschließend ist dies in der Planvollzugsebene durch den jeweiligen Grundstückseigentümer nachzuweisen.

Die Sturzflutgefahrenkarten des Landesamtes für Umwelt zeigen für das Plangebiet bei einem extremen Starkregenereignis mit einer Regendauer von vier Stunden (SRI 10) und einer Regenmenge von ca. 112 – 136 mm im westlichen und südlichen Bereich Fließgeschwindigkeiten von 0,2 bis < 0,5 m/s sowie punktuell von 0,5 bis < 1,0 m/s. Die Wassertiefen sind in diesen Bereichen mit bis zu 30 bis < 50 cm dargestellt (siehe Abbildungen unten).

An dieser Stelle ist auf bauordnungsrechtliche sowie wasserrechtliche und hochwasserschützende Verpflichtungen auf der Planvollzugsebene hinzuweisen, wie etwa die allgemeine Sorgfaltspflichten nach § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder den §§ 3 ,13 und 14 Landesbauordnung (LBauO), sodass an dieser Stelle für die Ebene der Ergänzungssatzung ein hinreichender Schutz vor den Gefahren durch Starkregen angenommen und die Umsetzung etwaig erforderlicher Maßnahmen auf die Planvollzugsebene verlagert werden kann.

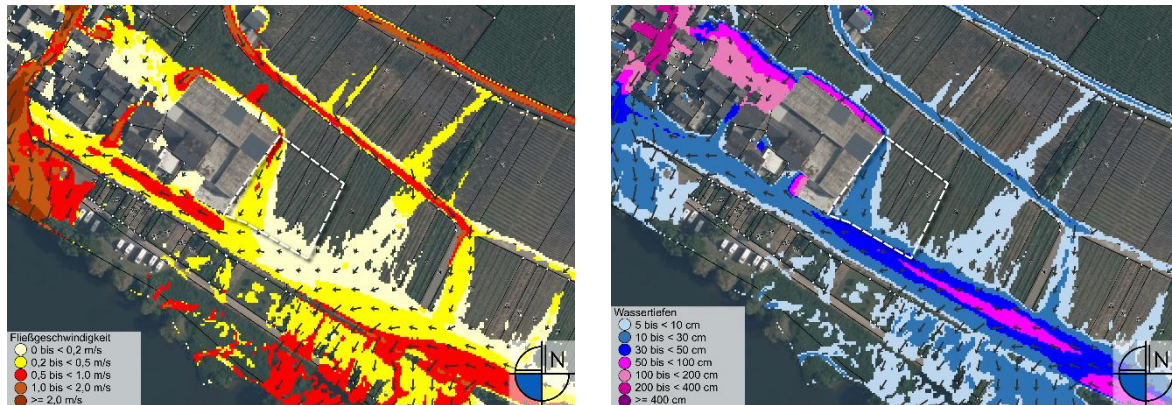


Abb.: Auszug aus der Sturzflutgefahrenkarte bei einem extremen Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 112 – 136 mm in 4 Stunden mit **Fließgeschwindigkeit (links)** und **Wassertiefen (rechts)** sowie Kennzeichnung des **Plangebiets (= weiß)**, Quelle: Digitale Orthophotos: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP2025, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]; Quelle Sturzflutkarte: Landesamt für Umwelt.

7.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung soll über das örtliche Netz sichergestellt werden.

Weitergehende Einzelheiten sind im anstehenden Beteiligungsverfahren mit den zuständigen Versorgungsträgern zu klären.

8 BODENORDNUNG

Für etwaige bodenordnerische Maßnahmen wird ein förmliches Verfahren nach §§ 45 ff. BauGB nicht notwendig.

ANLAGEN

- PUR – Planung Umwelt Recht GmbH, Tannenweg 10, 56751 Polch – Kompensationskonzept inkl. Eingriffs- & Ausgleichsbilanzierung