



**4. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
"ERWEITERUNG DES WESTLICH
DER B 259 GELEGENEN ORSTEILS"
TEIL I**

- BEGRÜNDUNG -

Auftraggeber:

Ortsgemeinde Faid

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
gemäß § 3 (2) BauGB sowie
der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB

Projekt:

4. Änderung des Bebauungsplans
„Erweiterung des westlich
der B 259 gelegenen Ortsteils" Teil I
Begründung

Stand:

31.08.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	5
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
4	BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION.....	8
5	BAUPLANUNGSRECHTLICHE INHALTE	8
6	EINGRIFFSREGELUNG.....	12
7	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR.....	13
7.1	Wasserversorgung.....	13
7.2	Abwasserbeseitigung.....	13
7.3	Stromversorgung	14
8	SONSTIGE FACHBEHÖRDLICHE BELANGE	14
8.1	Starkregenvorsorge	14
8.2	Bauschutzbereichs des Militärflugplatzes Büchel.....	15
9	FLÄCHENBILANZ	16
10	BODENORDNUNG	16
11	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN.....	16
	ANLAGEN.....	18

1 **ERFORDERNIS DER PLANUNG**

Die Ortsgemeinde Faid hat die 4. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung des westlich der B 259 gelegenen Ortsteils“ Teil I beschlossen.

Anlass für die Ortsgemeinde das Änderungsverfahren einzuleiten, ist die konkrete Absicht des Eigentümers des Flurstücks Gemarkung Faid, Flur 5, Nr. 43 nach einer baulichen Nutzung des Grundstücks. Die Gesamtgröße beträgt 1.088 m². Bisher ist das Flurstück noch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten und ist aus planungsrechtlicher Sicht dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs umfasst auch eine etwa 125 m² große Teilfläche des Flurstücks Nr. 231716.

Das vorgenannte Flurstück Nr. 43 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Cochem als Wohnbaufläche dargestellt, so dass die Planungsabsicht des Eigentümers mit der angedachten Ortsentwicklung von Faid grundsätzlich entspricht.

Der Eigentümer beabsichtigt auf dem Flurstück die Errichtung von Ferienhäusern. Die Erweiterung des Bebauungsplans dient daher der städtebaulichen Entwicklung und der Förderung des sanften Tourismus in der Ortsgemeinde bzw. in der Region, die eine hohe Attraktivität für Tourismus und Erholung bietet.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist in der unmittelbaren Umgebung des zur Überplanung anstehenden Flurstücks zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO aus. Gemäß dem Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO sind Ferienwohnungen und Ferienhäuser als nicht störende Gewerbebetriebe bzw. als Betriebe des Beherbergungsgewerbes regelmäßig zulässig. Im definierten Zulässigkeitskatalog des Bebauungsplans sind diese Einrichtungen nicht ausgeschlossen, so dass für die bereits überplanten Flurstücke grundsätzlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit dieser Einrichtungen besteht. Die geplante Nutzung entspricht somit den geltenden planungsrechtlichen Vorgaben und ist mit der Eigenart des Gebiets vereinbar. In Ergänzung hierzu ist auf § 13a BauGB hinzuweisen, der solche Unterkünfte in einem allgemeinen Wohngebiet zulässt.

Neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung wird in der vorliegenden Ergänzung auch die „Oberstraße“ einbezogen. Auf diese Weise werden die planungsrechtlichen Grundlagen für eine ordnungsgemäße Erschließung i.S. des § 30 BauGB herbeigeführt. Dies bedingt u.a. einen planerischen Eingriff in das private Flurstück Nr. 43 von 1,5 m, um eine funktions- und nutzergerechte Breite der bereitstellen zu können.

Des Weiteren ist die Änderung der bisherigen Regelung zur Dachgestaltung Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplans. Hierzu hat die Ortsgemeinde einen Grundsatzbeschluss für den Gesamtort gefasst, wonach eine „enge“ Steuerung der zulässigen Dachneigung künftig nicht mehr erfolgen soll.

Bedingt durch die vollzogene Siedlungsentwicklung in der Umgebung sind die Voraussetzung der technischen Infrastruktureinrichtungen (Ver- und Entsorgung) im Bereich der „Oberstraße“ gegeben. Mit der angestrebten Ergänzung kann eine optimierte Ausnutzung der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erzielt werden, was wiederum dem in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Planungsleitziel nach Umsetzung des kostensparenden Bauens entspricht.

Unter Berücksichtigung der Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplans ergibt sich zur immissionsschutzrechtlichen Situation für die in innerörtlicher Lage gelegenen Flurstücke keine geänderte Situation.

Insbesondere wird die geplante Bebauung nicht näher an die Bundesstraße heranrücken als die bereits vorhandene und im verbindlichen Bebauungsplan gelegene Bebauung östlich des Änderungsbereichs. Der Änderungsbereich liegt in einer Entfernung von ca. 410 m westlich der Bundesstraße und ist durch die bestehende Bebauung gegenüber der klassifizierten Straße abgeschirmt.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Ortsgemeinderat Faid hat in der Sitzung am 27.08.2024 die 4. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs umfasst die Flurstück Gemarkung Faid, Flur 5, Nr. 43 und 231/16. Die Gesamtgröße des Flurstücks Nr. 43 beträgt 1.088 m² und der Anteil der einzubeziehenden Verkehrsfläche liegt bei rund 125 m². Es handelt sich um eine Ergänzung des Bebauungsplans um die vorgenannten Flurstücke.

Bisher sind die Flurstücke noch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten und sind aus planungsrechtlicher Sicht dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Gegenstand der Ergänzung sind ausschließlich zeichnerische Festsetzungen. Die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans in seiner ursprünglichen Fassung sollen unverändert fort gelten.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans werden folgende Inhalte geändert:

1. Erweiterung der Geltungsbereichsgrenze in westliche Richtung und Einbeziehung des Flurstücks Nr. 43,
2. Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen in Form einer „Briefmarkenfestsetzung,
3. Festsetzung einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Pflanzen mit einer Breite von 3 m bis 5 m entlang der nördlichen, östlichen und westlichen Flurstücksgrenze,
4. Festsetzung eines 1,5 m breiten Grundstücksstreifens des Flurstücks Nr. 43 entlang der südlichen Grenze als öffentliche Verkehrsfläche,
5. Einbeziehung der vorgenannten Teilfläche des Flurstücks 231/16 und Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche und
6. Steuerung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen i.S. des § 13a BauGB.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass in den anstehenden Beteiligungsverfahren Anregungen nur zu den vorgenannten Inhalten der 4. Änderung des Bebauungsplans vorgebracht werden können.

Voraussetzung für das Wirksamwerden ist der ordnungsgemäße Abschluss des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplans. Sofern diese keine Rechtskraft erlangt, gilt der Bebauungsplan in seiner rechtsverbindlichen Ursprungsfassung unverändert weiter und die genannten Flurstücke würden im Außenbereich verbleiben.

Die 4. Änderung erfolgt im Regelverfahren, da die Anwendungsvoraussetzungen der § 13 und § 13a BauGB nicht vorliegen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 19.12.2025 bis 30.01.2026 statt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.12.2025 am Verfahren nach § 4 (1) BauGB beteiligt.

Eine Stellungnahme mit auswertungsrelevantem Inhalt hatten folgende Behörden abgegeben:

1. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz,
2. Kreisverwaltung Cochem-Zell,
3. Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz,
4. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz,
5. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie,
6. Kreiswerke Cochem-Zell – Wasserversorgung ,
7. Amprion GmbH und
8. Verbandsgemeindeverwaltung Cochem, Abwasserwerk.

Eine Stellungnahme ohne auswertungsrelevanten Inhalt hatten folgende Behörden abgegeben:

1. Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel,
2. Deutscher Wetterdienst,
3. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege, Direktion Landesdenkmalpflege,
4. Handelsverband Südwest,
5. IHK Koblenz,
6. Handwerkskammer Koblenz,
7. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz,
8. Energienetze Mittelrhein GmbH,
9. Westnetz GmbH,
10. Deutsche Telekom Technik GmbH und
11. Vodafone GmbH.

In der Sitzung des Ortsgemeinderats am 06.05.2026 wurde eine Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen. In der gleichen Sitzung wurde der Plananerkennungsbeschluss gefasst. In der gleichen Sitzung wurde die Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB gefasst.

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der Durchführung dieser Beteiligungsschritte. Zugleich wird gemäß §§ 2 (2) BauGB den benachbarten Gemeinden die Planungsabsicht der Ortsgemeinde Faid zur Kenntnis gegeben.

Folgende Fachplanungen und -gutachten sind dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage beigefügt:

1. Artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse gemäß § 44 BNatSchG, 4. Änderung Bebauungsplan „Erweiterung des westlich der B 259 gelegenen Ortsteils (Ortsgemeinde Faid)“, PUR Planung Umwelt Recht GmbH, Tannenweg 10, 56751 Polch, August 2026,
2. Eingriffs-/ Ausgleichskonzept, Bilanzierungs- und Kompensationskonzept zur 4. Änderung des Bebauungsplans Erweiterung des westlich der B 259 gelegenen Ortsteils (Ortsgemeinde Faid), PUR Planung Umwelt Recht GmbH, Tannenweg 10, 56751 Polch August 2026

Es besteht die Gelegenheit, Stellungnahmen bzw. Anregungen vorzubringen.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Cochem stellt das Flurstück Nr. 43 als eine Wohnbaufläche dar. Die externe Ausgleichsfläche Flur 7, Flurstück 79 ist als Grünfläche ausgewiesen. Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird somit entsprochen.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Cochem abgebildet.



Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes, Quelle Verbandsgemeinde Cochem

4 BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION

Wie bereits erwähnt, sind die einzubeziehenden Flächenteile derzeit dem Außenbereich des § 35 BauGB zuzuordnen. Dementsprechend bestehen keine planungsrechtlichen Vorgaben über eine Satzung gemäß BauGB.

Für die Ergänzung des Bebauungsplans sollen die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans grundsätzlich unverändert übernommen werden.

Gemäß dem gefassten Grundsatzbeschluss des Ortsgemeinderates zum Umgang mit steuernden Vorgaben der Dachgestaltung (siehe Kapitel 1 dieser Begründung) besteht jedoch für die bisher geltende Textfestsetzung II.1. „Dachform“ ein Änderungsbedarf.

Entsprechend dieser Festsetzung sind die Dächer als Sattel- und Krüppelwalmdächer auszubilden. Flachdächer sind außer auf Garagen mit maximal 36 m² Grundfläche nicht zulässig.

Die Dachneigung ist zwischen 30° und 50° zu wählen, wobei die gewählte Neigung möglichst in allen Bereichen der Gebäude auf demselben Grundstück beizubehalten ist.

Unentbehrliche Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 40° zulässig und dürfen nicht größer sein, als durch die Höhe und Breite der notwendigen Fensterfläche bedingt ist. Die Traufe muss davor durchgeführt werden.

Als maximale Breite werden 2,00 m festgesetzt. Die Dachneigung der Aufbauten muss mindestens 30° betragen.

5 BAUPLANUNGSRECHTLICHE INHALTE

Zur Umsetzung der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsziele sind die nachfolgend angeführten bauplanungsrechtlichen Planinhalte wie folgt in den Bebauungsplan auszunehmen:

1. Verschiebung der Geltungsbereichsgrenze in westliche Richtung

Für die angestrebte Herbeiführung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Bebauung wird das Flurstück Gemarkung Faid, Flur 5, Nr. 43 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, der hierzu in westliche Richtung erweitert wird. Ebenso wird eine etwa 125 m² große Teilfläche des Flurstücks Nr. 231/16 erstmalig in den Geltungsbereich einbezogen.

2. Art der baulichen Nutzung

Zur Art der baulichen Nutzung wird aufgrund der Vorgabe aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Flurstück Gemarkung Faid, Flur 5, Nr. 43 überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Der gemäß Textfestsetzung I.1.1 definierte Zulässigkeitskatalog gilt unverändert weiter.

In Ergänzung hierzu erfolgt eine Steuerung hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Ferienwohnungen. Die Untere Bauaufsichtsbehörde der Kreisverwaltung Cochem-Zell hatte hierzu im Beteiligungsverfahren in ihrer Stellungnahme eine Anregung vorgetragen.

Im Rahmen der Abwägung wurde geprüft, ob für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Allgemeinen Wohngebiet eine zusätzliche Festsetzung getroffen werden soll oder ob – insbesondere im Hinblick auf die ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO – der Anregung der Kreisverwaltung gefolgt werden soll, diese künftig allgemein zulässig zu erklären.

Eine Erweiterung dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zu allgemein zulässigen Nutzungen hätte jedoch zur Folge, dass auch sonstige Anlagen und Einrichtungen, die vom Begriff der „nicht störenden Gewerbebetriebe“ nicht erfasst werden, künftig allgemein zulässig wären. Seitens der Gemeinde wird jedoch keine weitergehende gewerbliche Durchmischung angestrebt.

Das vorliegende Planungsziel ist ausschließlich, die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für zwei Ferienhäuser herbeizuführen.

Vor diesem Hintergrund bestand aus Sicht der Gemeinde kein Anlass, die ausnahmsweise zulässigen Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Bebauungsplan allgemein zuzulassen. Um der Anregung der Kreisverwaltung dennoch zu entsprechen und für die weitere Umsetzung der 4. Änderung eine eindeutige planungsrechtliche Situation herbeizuführen, wird der bisherige Zulässigkeitskatalog zur Art der baulichen Nutzung unter Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO wie folgt ergänzt :

„Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Freistehende Ferienhäuser gelten als Ferienwohnungen, sofern sie vereinzelt auftreten und das Gebiet nicht prägen.“

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Begriffe „Ferienhaus“ und „Ferienwohnung“ ist auszuführen, dass diese Nutzung in ihrer städtebaulichen Funktion den in § 13a BauNVO geregelten Ferienwohnungen entspricht. Auch freistehende Ferienhäuser sind planungsrechtlich als Ferienwohnungen einzuordnen, da die Vorschrift auf die Art der Nutzung und nicht auf die bauliche Ausgestaltung abstellt. Die geplanten Ferienhäuser sind daher als Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO zu bewerten und im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Nach Finger (in: Brügelmann, Baugesetzbuch, Werkstand 136. Lfg. Oktober 2025, § 13a BauNVO Rn. 23) hat der Verordnungsgeber im Hinblick auf die Definition von Ferienwohnungen bewusst eine begriffliche Unschärfe in Kauf genommen. Es stellt sich insbesondere die Frage, ob auch ein „klassisches Ferienhaus“ unter den Begriff der Ferienwohnung im Sinne des § 13a fällt. Während im allgemeinen Sprachgebrauch zwischen Ferienhaus und Ferienwohnung unterschieden wird, besteht planungsrechtlich kein Zweifel daran, dass ein eigenständiges Gebäude, in dem sich eine einzelne Ferienwohnung befindet, von § 13a BauNVO umfasst wird.

Ferienhäuser unterfallen jedoch nur dann § 13a BauNVO, wenn sie vereinzelt auftreten. Eine Mehrzahl von Ferienhäusern, die das Gebiet als Erholungsgebiet prägen, gehört in ein Ferienhausgebiet und ist auch nur dort zulässig. Der Begriff „Mehrzahl“ meint dabei keine feste numerische Grenze, sondern beschreibt eine qualitative Schwelle: Eine Mehrzahl liegt vor, wenn die Ferienhäuser das Gebiet städtebaulich prägen und ihm den Charakter eines Erholungs- bzw. Ferienhausgebiets verleihen. Dies ist vorliegend nicht der Fall, da das Bebauungsplangebiet bei gesamtheitlicher Betrachtung weiterhin den Charakter eines allgemeinen Wohngebiets aufweist. Unter Berücksichtigung dieses Sachverhalts ist abzuleiten, dass die geplanten zwei Ferienhäuser im Allgemeinen Wohngebiet in Verbindung mit § 13a BauNVO zulässig sind. Eine Häufung, die das Gebiet prägen und aus planungsrechtlicher Sicht die Festsetzung eines Ferienhausgebiets nach § 10 BauNVO erforderlich machen würde, liegt erkennbar nicht vor.

Zum einen dient die Festsetzung der Schaffung einer eindeutigen planungsrechtlichen Situation, da im Plangebiet zwei Ferienhäuser vorgesehen sind, deren Nutzung planungsrechtlich als Ferienwohnung im Sinne des § 13a BauNVO einzuordnen ist. Die ausdrückliche Festsetzung stellt sicher, dass die Zulässigkeit dieser Nutzung klar, nachvollziehbar und rechtssicher geregelt ist und spätere Auslegungszweifel vermieden werden.

Zum anderen wird durch die Festsetzung gewährleistet, dass die Feriennutzung städtebaulich verträglich bleibt und sich in das allgemeine Wohngebiet einfügt. Die Beschränkung auf vereinzelt auftretende freistehende Ferienhäuser verhindert eine Entwicklung hin zu einer gebietsprägenden Ferienhausnutzung, die dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebiets widersprechen und ein Ferienhausgebiet im Sinne des § 10 BauNVO erfordern würde. Die Festsetzung dient damit der Sicherung der Gebietsstruktur, der Erhaltung des Wohncharakters und der Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen.

Schließlich trägt die Festsetzung dem Umstand Rechnung, dass § 13a BauNVO eine begriffliche Unschärfe hinsichtlich der Abgrenzung zwischen Ferienwohnung und Ferienhaus enthält. Die Klarstellung im Bebauungsplan schafft eine präzise örtliche Steuerung, die der spezifischen Situation des Plangebiets gerecht wird und die Anwendung der BauNVO ortsbezogen konkretisiert. Damit liegen besondere städtebauliche Gründe vor, die die Festsetzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO rechtfertigen.

3. Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche

Für die Steuerung der künftigen Bebauung wird eine überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Neben der Gewährleistung einer funktionsgerechten Bebauung orientiert sich die überbaubare Grundstücksfläche an den Vorgaben zur Erhaltung der randlichen Eingrünung des Flurstücks sowie der Verbreiterung der „Oberstraße“. Hierzu wird ein 1,5 m breiter Flächenstreifen des privaten Flurstücks beansprucht.

Die überbaubare Grundstücksfläche hält zu der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern einen Abstand von 1 m ein, so dass ein hinreichender Abstand der Vegetationsfläche und der hinzukommenden Bebauung besteht.

4. Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche

Wie bereits erwähnt, bedarf es für die planungsrechtliche Voraussetzung einer gesicherten Erschließung i.S. des § 30 BauGB der Verlängerung der „Oberstraße“. Hierzu wird eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 231/16 in den Bebauungsplan aufgenommen und als Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Neben dem schon im Eigentum der Ortsgemeinde stehenden Flurstück Nr. 231/16 wird ein 1,5 m breiter Flächenstreifen des Flurstücks Nr. 43 als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Auf diese Weise wird die planungsrechtliche Sicherung der für die künftige Verkehrsfläche benötigten Fläche vorgenommen.

5. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorschriften (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bauleitplans die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu gewährleisten.

Im vorliegenden Planungsfall gibt es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnbauflächen durch die Höchstspannungsfreileitungen gemäß Angabe der Ampriom GmbH in der frühzeitigen Behördenbeteiligung.

Neben der Gewährleistung eines hinreichenden Schutzes der künftigen Wohnbevölkerung ist i.S.d. planerischen Verursacherprinzips auch dafür Sorge zu tragen, dass durch die hinzukommende Wohnnutzung keine Einschränkungen für die betroffenen Höchstspannungsfreileitungen hervorgerufen werden und eine Betriebsführung gemäß dem genehmigten Bestand fortgeführt werden kann.

Auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird eine zeichnerische und textliche Festsetzung aufgenommen und folgendes geregelt:

Schutzbedürftige Aufenthalts- und Schlafräume sind auf der von den Höchstspannungsleitungen abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Dies gilt insbesondere für Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Aufenthaltsräume sowie vergleichbare schutzbedürftige Nutzungen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch eine fachgutachterliche Stellungnahme nachgewiesen wird, dass

- die Immissionsgrenzwerte für elektrische und magnetische Felder nach der 26. BImSchV eingehalten werden und
- durch bauliche oder städtebauliche Maßnahmen (z. B. Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung, technische Maßnahmen) ein gleichwertiger Schutz gewährleistet ist.

Die Festsetzung dient der Vorsorge gegen elektromagnetische Felder gemäß § 50 BImSchG sowie der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse i.S. des § 1 (6) BauGB.

In der Planurkunde wird die notwendige zeichnerische Festsetzung ergänzt.

6. Festsetzung einer Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25b BauGB wird entlang der nördlichen, östlichen und westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Gemarkung Faid, Flur 5, Nr. 43 eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Diese Festsetzung bewirkt die Aufrechterhaltung der vorhandenen Eingrünung des Flurstücks. Es wird eine Abschirmung der hinzukommenden Bebauung zum Außenbereich bewirkt und eine wirkungsvolle Einbindung in das Landschaftsbild aufrechterhalten. Die Lage am Ortsrand sowie die optische Gestaltung des Ortsrandes wird positiv beeinflusst.

Die innerhalb dieser Fläche gelegenen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Bäume und Sträucher sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Die R SBB 2023 bzw. die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

Die Bäume sind vor und während der Bauphase vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

Soweit erforderlich sind Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz anzuwenden.

7. Änderung der Dachgestaltung

Zur Umsetzung einer zeitgemäßen Architektur soll den künftigen Bauherren die Umsetzung von Dächern < 30° ermöglicht werden.

Aus diesem Grund wird die bisherige Festsetzung II.1. Dachform hinsichtlich ihres Festsetzungsgehalts reduziert.

6 EINGRIFFSREGELUNG

Zur Klärung des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft wurde ein Bilanzierungs- und Kompensationskonzept erstellt. Dieses ist den Unterlagen zur 4. Änderung des Bebauungsplans als Anlage beigefügt. Weitergehende Einzelheiten können dem Konzept entnommen werden.

Als Ergebnis der Eingriffsbilanzierung hat sich ein Ausgleichserfordernis von 6.393 Biotopwertpunkten ergeben.

Ergänzend wird eine externe Kompensationsfläche auf dem Flurstück Gemarkung Faid, Flur 7, Flurstück 79 in Anspruch genommen. Die Maßnahmen werden auf einer Fläche von insgesamt 900 m² umgesetzt.

Bei der Maßnahmenfläche handelt es sich um eine ehemalige Weihnachtsbaumkultur. Die Nutzung wurde jedoch bereits vor einigen Jahren weitgehend aufgegeben. Der überwiegende Teil der Fläche wird derzeit als Lager- und Nutzfläche genutzt und weist daher nur eine eingeschränkte naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Das vorgenannte Flurstück ist im Eigentum des Maßnahmenträgers, so dass die Verfügbarkeit gewährleistet ist.

Im Bebauungsplan wird das Flurstück als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird mit „Extensive Mähweide“ definiert.

Als Maßnahme ist eine mäßig artenreiche, trockene bis mäßig feuchte Mähweide mit zusätzlicher Pflanzung von vier regionaltypischen Obstbäumen junger Ausprägung vorgesehen.

Die das Flurstück umgebenden Gehölzstreifen bleiben vollständig erhalten und sind dauerhaft zu sichern. Durch eine regelmäßige Pflege und den Erhalt der Gehölzstrukturen wird ihre Funktion als Lebensraum- und Vernetzungselement langfristig gewährleistet. Die dauerhafte Sicherung der Maßnahme erfolgt über ein Pflege- und Entwicklungsregime mit Verzicht auf mineralische Düngung und Pflanzenschutzmittel, einer Nachpflanzpflicht für ausfallende Obstbäume sowie regelmäßiger Schnittpflege und extensiver Mahd bzw. Beweidung.

Auf die Ausführungen im o.a. Bilanzierungs- und Kompensationskonzept wird an dieser Stelle verwiesen, in dem weitergehende Einzelheiten zur Herstellung und dauerhaften Unterhaltung der Maßnahme beschrieben sind.

Die rechtliche Sicherung ist gemäß den Regelungsmöglichkeiten des § 1a (3) Satz 4 BauGB neben der Festsetzung im Bebauungsplan über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde und dem Maßnahmenträger erfolgt.

7 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens ist eine gesicherte Erschließung i.S. des § 30 BauGB. Hierzu zählt auch die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Wasserversorgung.

Der Nachweis einer machbaren bzw. umsetzungsfähigen Erschließung muss bereits in der Ebene eines Bebauungsplans erbracht werden. Dies resultiert aus den Anforderungen nach Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, für die eine planende Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit die Planverantwortung hat. Die Notwendigkeit einer Planvollzugsfähigkeit des jeweiligen Bebauungsplans ergibt sich aus dem § 1 (3) BauGB.

Ein Bebauungsplan, für den eine Erschließung nicht umsetzbar ist, ist nicht vollzugsfähig und somit fehlerhaft bzw. nichtig. Dies wiederum könnte zu Planungsschadensansprüchen gegenüber der Gemeinde führen, sofern diese einen sach- und fachgerechten Umgang mit dem Belang der Erschließung unterlassen würde.

7.1 Wasserversorgung

Eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser soll über das Ortsnetz gesichert werden.

Gemäß den Ausführungen der Kreiswerke ist zum derzeitigen Stand der Planung die Wasserversorgung zwar nicht gesichert, aber technisch herstellbar. Voraussetzung ist, dass sich der Maßnahmenträger zur Übernahme der mit der Herstellung der Wasserversorgung anfallenden Kosten verpflichtet.

Vor diesem Hintergrund bedarf es einer vertraglichen Regelung zwischen dem Maßnahmenträger und den Kreiswerken Cochem-Zell.

Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Ausführungen zur gesicherten Erschließung muss dieser Vertrag der Ortsgemeinde vor der Fassung des Satzungsbeschlusses in unterschriebener Form vorgelegt werden.

7.2 Abwasserbeseitigung

Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser soll über das örtliche Netz gesichert werden.

Gemäß der Stellungnahme des Abwasserwerks sind die Voraussetzungen an eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung weder für die Schmutz- noch die Niederschlagswasserbeseitigung derzeit nicht gegeben.

Zur Niederschlagswasserbeseitigung ist im Wasserhaushalts- und Landeswassergesetz geregelt, dass eine Einleitung in den Kanal grundsätzlich erst dann erfolgen darf, wenn eine Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers an Ort und Stelle nicht möglich ist (z.B. kein versickerungsfähiger Untergrund) oder eine Rückhaltung mit gedrosselter Einleitung in ein Gewässer ebenfalls nicht umsetzbar ist. Die entsprechenden Nachweise müssen geführt werden.

Zur Klärung der Abwasserbeseitigung bedarf es daher der Vorlage eines Entwässerungskonzeptes in der Planvollzugsebene durch den Maßnahmenträger.

Für die weitere Umsetzung kann sich das Erfordernis nach Abschluss eines Erschließungsvertrags zwischen dem Maßnahmenträger/ Ortsgemeinde und Abwasserwerk ergeben.

Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Ausführungen zur gesicherten Erschließung muss dieser Vertrag der Ortsgemeinde vor der Fassung des Satzungsbeschlusses in unterschriebener Form vorgelegt werden.

7.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das Ortsnetz gesichert.

8 SONSTIGE FACHBEHÖRDLICHE BELANGE

8.1 Starkregenvorsorge

Die Betrachtung eines vorbeugenden Starkregenkonzeptes ergibt sich aus der Pflicht für eine planende Gemeinde, die Sicherheit und die Gesundheit der Bevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu gewährleisten und in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen. Dies verpflichtet die planende Gemeinde bereits in der Ebene der Bauleitplanung vorbeugende Maßnahmen für einen hinreichenden Schutz vor Hochwasser und/ oder Starkregenereignissen zu betrachten.

Die Ausführungen zur Starkregenvorsorge werden wie folgt berücksichtigt:

Gemäß dem Portal www.naturgefahrenportal.de (= Karte 1) stellt sich die Sturzflutgefährdungssituation auf den überwiegenden Flächen im Plangebiet als gering dar. Punktuell ist das Gefährdungspotenzial mit mittel bis hoch dargestellt.

Der beigefügten Karte der Fließrichtung (= Karte 2) ist zu entnehmen, dass das Wasser beim extremen Starkregenereignis SRI10, 4 Std. hauptsächlich in nord- bzw. südwestliche Richtung abläuft. Stark betroffen ist die Oberstraße, die entlang der südlichen Grenze des Änderungsbereichs verläuft und eine Fließgeschwindigkeit von 1,0 m/s aufweist.

Die höchsten Wassertiefen erreichen Höhen zwischen 5 bis 10 cm. Punktuell können bis 30 cm auftreten (siehe Karte 3).

Durch die zu erwartende Baumaßnahme und die damit verbundenen Eingriffe in das Gelände wird sich die Situation der Sturzflutgefährdung im und um das Plangebiet verändern. Im Bedarfsfall sind gebietsbezogene Maßnahmen umzusetzen, die im Sinne einer vorbeugenden Starkregenvorsorge etwaige Beeinträchtigungen für das Plangebiet und angrenzende Nachbargrundstücke soweit wie möglich unterbinden und zu einer Verbesserung der Situation führen.

Für eine Starkregenvorsorge kommen in der Planvollzugsebene u.a. folgende Maßnahmen in Betracht:

- Anordnung von Ein- und Ausfahrten sowie schutzbedürftiger Räume unter Berücksichtigung der gebietsbezogenen Situation.
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge wie z. B. Drainasphalt oder Rasengittersteine, die einen oberflächlichen Wasserabfluss verhindern bzw. minimieren können.
- Mulden- und Rigolensysteme, die das Regenwasser auffangen und es versickerungsfreundlich ableiten.

- Eine entsprechende Bauausführung mit einer Modellierung der Oberflächen (Querneigung, kleine Wellen oder Gefälle) unterstützen den gezielten Ablauf des Wassers.
- Notwasserwege in Form von speziellen Abflusssrinnen oder Entlastungsmulden entlang der betroffenen Verkehrsstraße (Oberstraße).
- Ertüchtigung der Straße (z.B. Hochborde), die ein Eindringen des Wassers auf die angrenzenden Grundstücke unterbinden bzw. minimieren.

Die abschließende Klärung hat in der Planvollzugsebene auf der Grundlage der dann konkreten Ausbauplanung zu erfolgen.

Es gilt anzumerken, dass gemäß der Sturzflutgefährdungskarte nicht die 4. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans der Auslöser für das Gefährdungspotenzial ist und die Konfliktsituation auslöst. Für eine hinreichende Starkregenvorsorge bedarf es vielmehr einer über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausgehenden Betrachtung. Die Umsetzung von „nur“ gebietsbezogenen Maßnahmen kann allenfalls zu einer punktuellen Verbesserung der Situation führen.

In Verbindung mit auf der Ebene des Planvollzugs einschlägig geltenden bauordnungsrechtlichen sowie wasserrechtlichen und hochwasserschützenden Verpflichtungen, wie etwa die allgemeine Sorgfaltspflichten nach § 5 WHG oder den §§ 3, 13 und 14 LBauO, kann an dieser Stelle für die Ebene der Bauleitplanung ein hinreichender Schutz vor den Gefahren durch Starkregen angenommen und die Umsetzung etwaig erforderlicher, über die im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen hinausgehender, Maßnahmen auf die Planvollzugsebene verlagert werden.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB werden dem Zuständigkeits- und Aufgabenbereich des Bebauungsplans hinreichend berücksichtigt und gewahrt.

8.2 Bauschutzbereichs des Militärflugplatzes Büchel

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereichs des Militärflugplatzes Büchel. Der Bauschutzbereich dient der Sicherstellung der Hindernisfreiheit, der Aufrechterhaltung des militärischen Flugbetriebs sowie dem Schutz der Bevölkerung.

Innerhalb dieses Bereichs gelten insbesondere Höhenbeschränkungen sowie Anforderungen an die gebietsverträgliche Nutzung, um Beeinträchtigungen des Flugbetriebs (z. B. durch Hindernisse, Blendwirkungen oder Störungen der Navigationstechnik) auszuschließen.

Die geplante Nutzung führt gemäß den derzeit vorliegenden Erkenntnissen zu keinen unzulässigen Hindernissen und überschreitet die maßgeblichen Höhenbegrenzungen nicht. Auch sind keine flugbetriebsrelevanten Störungen zu erwarten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten, dass die baulichen Anlagen innerhalb der zulässigen Höhen bleiben und keine Nutzungen zugelassen werden, die den Flugbetrieb beeinträchtigen könnten.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden seitens der beteiligten Fachbehörden keine Anregungen und Hinweise auf die Lage des Plangebietes in einem Lärmschutzbereich vorgetragen. Nach derzeitigem Planungsstand kann daher von einem verträglichen Nebeneinander der Planänderung ausgegangen werden und erhebliche Beeinträchtigungen für den Flugverkehr können ausgeschlossen werden.

Die Belange des militärischen Flugbetriebs werden dem Aufgabenbereich des Bebauungsplans bzw. dessen Regelungsmöglichkeiten entsprechend berücksichtigt.

9 FLÄCHENBILANZ

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 1.213 m².

10 BODENORDNUNG

Im Bebauungsplangebiet werden keine förmlichen Bodenordnungsmaßnahmen i.S. der §§ 45 BauGB notwendig.

Im Bedarfsfall erfolgt eine freiwillige Grenzregelung.

11 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung (Quelle: www.beuth.de).

2. Archäologie

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. 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, Mail: landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation 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.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen.

3. Baugrunduntersuchung

Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der einschlägigen Regelwerke (z.B. DIN 4020) durchführen zu lassen (Quelle: www.beuth.de).

4. Eingriffe in den Baugrund

Bei allen Bodenarbeiten und Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen.

5. Bergbau

Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat mit Schreiben vom 19.01.2026, Az.: 3240-1499-21/V3 mitgeteilt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Faid II“ liegt.

Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen nicht vor. Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Sofern bei der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen die Ortsgemeinde und die Fachbehörde die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. eines Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

6. Leitungen Westnetz GmbH

Auf die bestehende Leitungen der Westnetz GmbH wird hingewiesen, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind. Sollten Änderungen der Leitungen/ Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.

7. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder zu ersetzen. Nachfolgend wird dargestellt, wie die negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt vermieden, minimiert oder ausgeglichen werden können.

- V1: Die randlich vorhandenen Hecken- und Strauchstrukturen sind zu erhalten und während der Bauphase zu schützen.
- V2: Die Versiegelung ist weitestgehend zu reduzieren und auf das notwendige Maß zu beschränken.
- V3: Nicht überbaute Grundstücksflächen werden als Vegetationsflächen gestaltet und dauerhaft gesichert.
- V4: Rodungsarbeiten dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzeit heimischer Vogelarten erfolgen, um die Zerstörung von Fortpflanzungs-, Ruhe- und Quartierstätten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.
- V5: Beleuchtung auf das notwendige Maß beschränken und insektenfreundliche Lichtquellen einsetzen, um negative Effekte auf Fledermäuse und Insekten zu vermeiden.

8. Regelwerke

Die angeführten Regelwerke werden bei der Verwaltung der Verbandsgemeinde Cochem, Ravenéstr. 61, 56812 Cochem, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

ANLAGEN

1. Artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse gemäß § 44 BNatSchG, 4. Änderung Bebauungsplan „Erweiterung des westlich der B 259 gelegenen Ortsteils (Ortsgemeinde Faid)“, PUR Planung Umwelt Recht GmbH, Tannenweg 10, 56751 Polch, August 2026,
2. Eingriffs-/ Ausgleichskonzept, Bilanzierungs- und Kompensationskonzept zur 4. Änderung des Bebauungsplans Erweiterung des westlich der B 259 gelegenen Ortsteils (Ortsgemeinde Faid), PUR Planung Umwelt Recht GmbH, Tannenweg 10, 56751 Polch August 2026