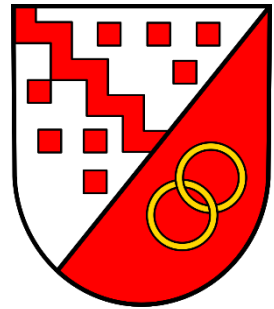

ORTSGEMEINDE POMMERN



**BEBAUUNGSPLAN
„MOSELVORGELÄNDE
POMMERN“**

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

Projekt:

Ortsgemeinde Pommern
Bebauungsplan
„Moselvorgelände Pommern“
Begründung

Stand:

17.10.2025

INHALTSVERZEICHNIS

Städtebaulicher Teil.....	4
1 Anlass und Erfordernis der Planung.....	4
2 Verfahrensrechtliche Aspekte.....	6
3 Städtebauliche Rahmenbedingungen	7
4 Vorgaben übergeordneter Planungen	12
4.1 Landes- und Regionalplanung	12
4.2 Flächennutzungsplan.....	13
5 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	14
5.1 Verkehrsflächen	14
5.1.1 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – „Parkplatz“	14
5.2 Grünflächen	15
5.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	19
7 Nachrichtliche Übernahmen	19
7.1 Überschwemmungsgebiet „Mosel“	19
7.2 Anbauverbotszone zur Bundesstraße B 49	23
8 Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung.....	23
8.1 Wasserversorgung	23
8.2 Abwasserbeseitigung	23
8.3 Stromversorgung	24
9 Bodenordnung.....	24
10 Flächenbilanz.....	24
 Umweltbericht	 25
1 Einleitung	25
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans.....	25
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art der Berücksichtigung.....	25
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	26

STÄDTEBAULICHER TEIL

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Pommern beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Moselvogelände Pommern“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Erweiterung des Angebots an Anlagen im Bereich Freizeit, Erholung und Kultur im Gemeindegebiet.

Anlass vorliegender Bauleitplanung ist das konkrete Interesse der Ortsgemeinde nach Errichtung eines mobilen Fußball-Kleinspielfeldes innerhalb der zur Überplanung anstehenden Flächen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung und Erweiterung der Erholungs- und Freizeitinfrastruktur herbeigeführt werden, wodurch ein Beitrag zur Erhaltung und Stärkung der Gemeinde als attraktiver Wohnstandort sowie zur Bindung junger Familien geleistet wird. So soll die beabsichtigte Freizeitanlage grundsätzlich der Allgemeinheit zugänglich sein und erfüllt als ein wesentlicher Baustein der gemeindlichen Daseinsvorsorge eine öffentliche Aufgabe.

Hierdurch soll insbesondere den ortsansässigen Kindern und Jugendlichen ein wohnortnahes und attraktives Angebot zur Freizeitgestaltung sowie auch der nicht im Verein organisierten sport- und freizeitbegeisterten Bevölkerung ein Angebot zur Gestaltung der Nah- und Feierabenderholung bereitgestellt werden.

Ferner soll das kulturelle und gesellschaftliche Zusammenleben in der Ortsgemeinde durch die planungsrechtliche Sicherung und Schaffung der Voraussetzungen für einen Ausbau und eine Erweiterung der Begegnungs- und Kommunikationsstätten im Gemeindegebiet unterstützt werden. So zeigt sich, dass in der Ortsgemeinde beispielsweise ein Bedarf nach der planungsrechtlichen Sicherung von Flächen für (traditionelle) Dorffeste besteht. Unter anderem kann das rege Dorf- und Vereinsleben in der Ortsgemeinde mit vielfältigen Festen und Veranstaltungen, wie etwa der Kirmes, dem „Winzer-Hof-Fest“, dem „Floriansfest“ oder dem „Uferrock Festival“ angeführt werden.

Hierdurch wird außerdem das Zusammengehörigkeitsgefühl der Einwohner – auch im interkommunalen Verhältnis – gestärkt, woraus positive Effekte für das dörfliche Leben sowie das gesellschaftliche und soziale Miteinander in der Gemeinde resultieren können. Insofern wird ebenfalls raumordnungsplanerischen Vorgaben entsprochen. Gemäß dem Grundsatz G 79 des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz LEP IV soll der Ausbau der kulturellen Aktivitäten fortgesetzt werden. Mit vorliegender Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen.

Die zur Überplanung anstehenden Flächen zeichnen sich insbesondere durch die Gewährleistung einer fußläufig zumutbaren Erreichbarkeit (> 1.000 m) für die in der Ortsgemeinde lebende Bevölkerung für die beabsichtigte Entwicklung aus. Weiterhin weist das Plangebiet ebenso eine günstige Verkehrsanbindung mit einer Ableitung des gebietsbezogenen Quell- und Zielverkehrs auf das überörtlich bedeutsame Straßennetz ohne die Inanspruchnahme innerörtlicher Erschließungsstraßen und aufgrund dessen eine hohe Lagegunst für die anvisierte Entwicklung auf.

Unter Berücksichtigung dieser ortsspezifischen Rahmenbedingungen ist die Entwicklung eines möglichst wohnortnahen Standortes für den Ausbau der Freizeitinfrastruktur möglich, wie

dies in Grundsatz G 83 des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz LEP IV verankert ist. Demnach sollen Freizeiteinrichtungen möglichst wohnungsnah und mit Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel vorgehalten werden. In diesem Zusammenhang kann auf die Haltestelle „Moselweinstraße“ hingewiesen werden, die sich in einer Entfernung von etwa 230 m westlich des Plangebiets befindet.

Mit der Bereitstellung einer attraktiven Freizeit-/ Spieleinrichtung soll das gemeindliche Angebot im Sport- und Freizeitbereich nachhaltig gestärkt werden. Hieraus resultieren positive Effekte für das dörfliche Leben. Das Zusammengehörigkeitsgefühl der Einwohner mit ihrem „Dorf“ – auch im interkommunalen Verhältnis – kann mit der Bereitstellung einer attraktiven Sport- und Freizeiteinrichtung gestärkt werden, da solch eine Einrichtung auch als Kommunikationsstätte eine wesentliche Bedeutung für das gesellschaftliche und soziale Miteinander in einer Gemeinde übernimmt.

Insofern wird mit der beabsichtigten Sportstättenplanung ebenfalls dem Grundsatz G 80 des LEP IV entsprochen, wonach den Ansprüchen der Bevölkerung an Freizeit, Erholung und Sport durch eine bedarfsgerechte Ausweisung und Gestaltung geeigneter Flächen sowie von Einrichtungen Rechnung getragen werden soll.

Die Realisierung der Bebauungsplanung ist für die Ortsgemeinde eine wesentliche und wichtige Voraussetzung, da ein attraktives Angebot im Freizeit- und Erholungsbereich einen wesentlichen Beitrag für die Schaffung und Entwicklung von langfristig lebens- und zukunftsfähigen Strukturen im Dorf leistet. Somit entspricht diese Maßnahme insbesondere den mit der Dorferneuerung in Rheinland-Pfalz verfolgten übergeordneten Zielsetzungen.

Die vorliegende Planung kann somit sowohl den Grundsatz einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 (5) BauGB als auch die Planungsleitlinien der in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie den in § 1 (6) Nr. 3 BauGB enthaltenen Belangen von Freizeit und Erholung erfüllen. Des Weiteren wird den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 3 BauGB, insbesondere von Familien und jungen Menschen, Rechnung getragen.

Im Rahmen der anstehenden Bauleitplanung wird es jedoch auch darum gehen, erkenn- bzw. absehbare Konflikte und Auswirkungen der Planung einer verträglichen planerischen Lösung zuzuführen. Insbesondere die Berücksichtigung umweltrelevanter Belange ist eine wesentliche Aufgabenstellung in der anstehenden Bauleitplanung und deren Umsetzung in die Planvollzugsebene.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die zur Überplanung anstehende Fläche im Luftbild:



Abb.: Luftbild der zur Überplanung anstehenden Flächen (weiß gekennzeichnete Fläche), Quelle DOP40: ©GeoBasis-DE / LVerm-GeoRP2025, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet].

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Gemeinderat von Pommern hat in seiner Sitzung am 02.04.2024 gemäß § 2 (1) BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Moselvorgelände Pommern“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß den Vorgaben des § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom XX.2025 bis einschließlich XX.2025 stattgefunden.

Mit Schreiben vom XX.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren nach § 4 (1) BauGB beteiligt.

Nachfolgend aufgelistete Behörden haben eine Stellungnahme mit auswertungsrelevantem Inhalt abgegeben:

1. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz,
2. Kreisverwaltung Cochem-Zell,
3. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz,
4. Eisenbahn-Bundesamt und
5. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien.

Eine Stellungnahme ohne Auswertungsrelevanten Inhalt haben abgegeben:

1. Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH,
2. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz,
3. Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung,
4. Handwerkskammer Koblenz,
5. Handelsverband Südwest,
6. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie
7. Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG,
8. Deutscher Wetterdienst,
9. Deutsche Telekom Technik GmbH,
10. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Sparte Portfoliomanagement und
11. Amprion GmbH.

Seitens der beteiligten Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

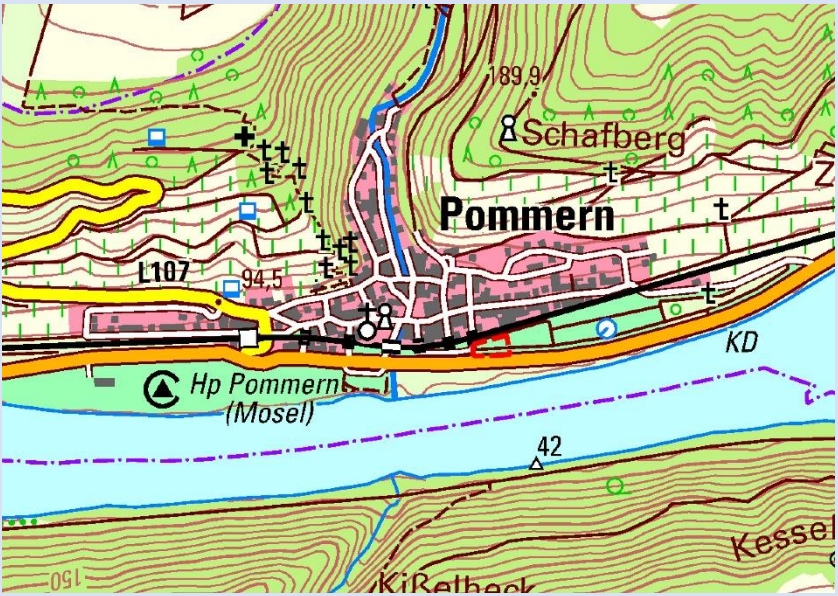
Die vorliegenden Unterlagen dienen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB. Auch wird den benachbarten Kommunen die Planungsabsicht der Ortsgemeinde Pommern nach § 2 (2) BauGB zur Kenntnis gegeben.

Es besteht die Möglichkeit, innerhalb der eingeräumten Frist Anregungen zum Bebauungsplan vorzutragen.

3 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

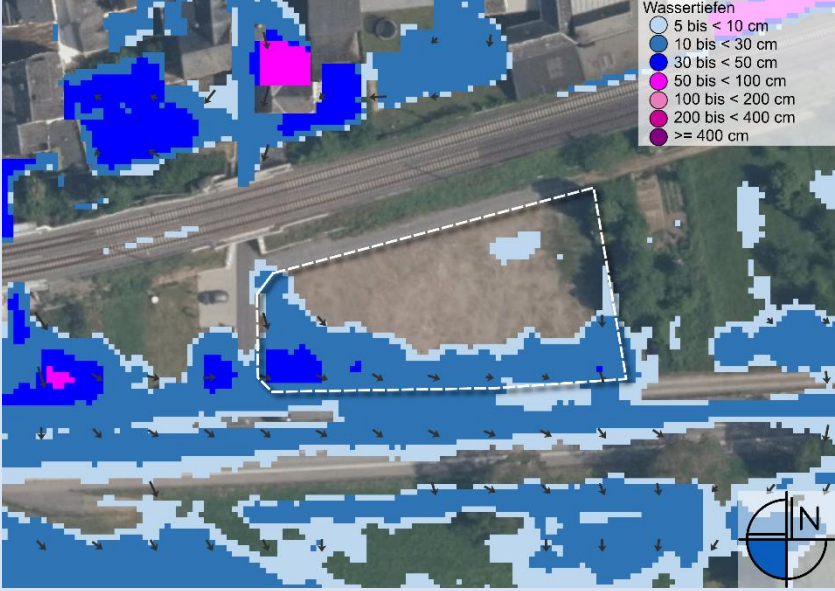
Die Beschreibung der städtebaulich relevanten Rahmenbedingungen erfolgt in Form eines Steckbriefs und stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Beschreibung
Lage im Raum	<p>Das Plangebiet liegt südlich des Siedlungskörpers von Pommern und nördlich der Bundesstraße B 49 im Moselvorgelände.</p> <p>Der Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplans erstreckt sich über das Grundstück Gemarkung Pommern, Flur 31, Nr. 13 und wird wie folgt begrenzt:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ nördlich durch die südliche Parzellengrenze einer nicht gewidmeten Verkehrsfläche (Gemarkung Pommern, Flur 31, Nr. 19),▪ östlich durch Grün- und Freiflächen mit Gehölzstrukturen,▪ südlich durch die nördliche Parzellengrenze der Verkehrsfläche Gemarkung Pommern, Flur 31, Nr. 126,

Merkmal	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> westlich durch die Gartenstraße, die durch eine Unterführung unter der Bahnstrecke in den Siedlungskörper von Pommern führt. <p>Die genaue Abgrenzung des Plangebiets kann der Planurkunde zum Bebauungsplan entnommen werden.</p> <p>Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage des Plangebiets im Raum.</p>  <p>Abb.: Lage der zur Überplanung anstehenden Flächen im Raum (rot gekennzeichnete Fläche), Quelle DTK25: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP2024, dl-de/by-2-0, www.lverm-geo.rlp.de [Daten bearbeitet].</p>
Nutzung	<p>Die zur Überplanung anstehende Fläche wurde bisher als Parkplatz sowie temporär als Abstell- und Lagerplatz genutzt.</p> <p>Die gesamte Fläche ist als Schotterrasen ausgebildet und weist insofern anthropogene Überprägungen auf.</p> <p>Südlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße B 49 mit einer täglichen Verkehrsbelastung von 4.348 Fahrzeugen gemäß der Straßenverkehrszählung (2021) des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau. Die überörtlich bedeutsame Verkehrsfläche ist mit einem beidseitigen Fuß- bzw. Radweg ausgebildet.</p> <p>Etwa 50 m südlich des Plangebiets verläuft die Mosel (= Gewässer I. Ordnung).</p> <p>Entlang der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft die Gartenstraße, die nördlich unter einer Unterführung durch die Bahnstrecke führt und in die Hauptstraße mündet.</p> <p>Weiterhin befinden sich westlich der zur Überplanung anstehenden Flächen Kleingartenanlagen sowie eine Fläche zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs.</p> <p>Nördlich des Plangebiets verläuft ein Schienenweg (= „Moselstrecke“). In einer Entfernung von etwa 20 m befindet sich der im Zusammenhang</p>

Merkmal	Beschreibung
	<p>bebaute Ortsteil von Pommern mit einer historisch gewachsenen Bebauung.</p> <p>Östlich grenzen Frei- und Grünflächen an die zur Überplanung anstehenden Flächen mit Gehölzstrukturen und Obstbäumen.</p>
Erschließung	<p>Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Gartenstraße, die westlich des Plangebiets verläuft und in nördlicher Richtung in das örtlich bedeutsame Straßennetz (Hauptstraße) mündet.</p> <p>Weiterhin verläuft entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze eine Wegeparzelle (Gemarkung Pommern, Flur 31, Nr. 126), die westlich über eine Anbindung an die Bundesstraße B 49 verfügt. Somit kann der gebietsbezogene Quell- und Zielverkehr grundsätzlich auch ohne Inanspruchnahme innerörtlicher Straßen auf das überörtlich bedeutsame Verkehrsnetz abgeleitet werden.</p> <p>In einer Entfernung von etwa 230 m westlich des Plangebiets befindet sich die Haltestelle „Moselweinstraße“. Somit sind die zur Überplanung anstehenden Flächen in einer fußläufig zumutbaren Entfernung an den ÖPNV angebunden.</p>
Topographie	<p>Die zur Überplanung anstehenden Flächen zeigen ein mehr oder weniger niveaugleiches Gelände und zeichnen sich insofern durch eine hohe Lagegunst für die beabsichtigte Entwicklung aus.</p>
Schutzgebiete	<p>Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ (LSG-7100-002). Gemäß § 1 (2) der Rechtsverordnung stehen die Bestimmungen der Rechtsverordnung dem Erlass eines Bebauungsplanes nicht entgegen.</p> <p>Der Schutzzweck des LSG ist im § 3 der Rechtsverordnung wie folgt definiert:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des Erholungswertes des Moseltales und seiner Seitentäler mit den das Landschaftsbild prägenden, noch weitgehend naturnahen Hängen und Höhenzügen sowie 2. die Verhinderung von Beeinträchtigungen des Landschaftshaushaltes, insbesondere durch Bodenerosionen in den Hanglagen. <p>Etwa 40 m südlich des Plangebiets befindet sich das Vogelschutzgebiet „Mittel- und Untermosel“ (VSG-7000-018)</p> <p>Eine Beeinträchtigung kommt in Betracht, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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

Merkmal	Beschreibung
	<p>hineinwirkt und damit den Umgebungsschutz nach Art. 6 (3) Satz 1 FFH-RL auslöst.</p> <p>An dieser Stelle kann darauf hingewiesen werden, dass bereits bebaute Bereiche im Siedlungskörper von Pommern unmittelbar an das entsprechende VSG angrenzen bzw. der gesamte, im Zusammenhang bebaute, Ortsteil von Pommern den lt. 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) definierten Schwellenwert von 300 m Mindestabstand zu einem Natura-2000-Gebiet unterschreiten.</p> <p>Wasserschutzgebiete sind von vorliegender Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.</p> <p>Bezüglich der Lage im Überschwemmungsgebiet i.S. des § 76 (1) WHG ist auf die Ausführungen in den Kapiteln 5.2 und 7.1 der Begründung zu verweisen.</p>
<p>„Sonstige“ fachplanerische Belange</p>	<p><u>Starkregen</u></p> <p>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 Wassertiefen von 10 bis < 30 cm sowie partiell von 30 bis < 50 cm im südlichen Bereich der zur Überplanung anstehenden Flächen.</p> <p>Die Fließgeschwindigkeiten sind überwiegend mit 0 bis < 0,2 m/s und punktuell von bis zu 0,5 bis < 1,0 m/s dargestellt.</p> <p>Anzuführen ist, dass mit vorliegender Bauleitplanung keine planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für bauliche Anlagen und Einrichtungen geschaffen werden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen.</p> <p>Nichtsdestotrotz ist auf der Ebene der Bauleitplanung grundsätzlich der Nachweis zu erbringen, dass durch die vorliegende Bauleitplanung keine Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB durch das Planvorhaben zu erwarten sind.</p> <p>Zum einen stehen die zur Überplanung angedachten Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand (= Ortsgemeinde). Die öffentliche Hand ist gleichzeitig Träger der geplanten Maßnahmen. Somit kann eine den Anforderungen der Starkregenvorsorge entsprechende Planung und weitere Umsetzung angenommen werden. Außerdem soll der Planvollzugsebene eine möglichst große Flexibilität und Spielraum bei der Umsetzung der Maßnahmen ermöglicht werden.</p> <p>In der Planvollzugsebene stehen hinreichende Rechtsgrundlagen zur Verfügung, die eine Umsetzung einer starkregenangepassten Bebauung und Grundstücksgestaltung gewährleisten. So ergeben sich die Verpflichtungen zum Schutz vor möglichen Beeinträchtigungen durch Starkregenereignisse auch für jede Privatperson. In diesem Zusammenhang ist auf die gesetzlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 5 (2) WHG) sowie die §§ 3, 13 und 14 LBauO Rheinland-Pfalz hinzuweisen.</p>

Merkmal	Beschreibung
	<p>Demnach hat der Vorhabenträger durch eine „hochwasserangepasste“ Bauweise dafür Sorge zu tragen, dass von dem Grundstück keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Umgebung hervorgerufen werden und auch keine Schäden für die im Plangebiet gelegenen Anlagen und Einrichtungen entstehen.</p> <p>Die nachfolgende Abbildung zeigt die Wassertiefen bei dem oben angeführten, extremen Starkregenereignis. Es gilt anzumerken, dass es unter Berücksichtigung der Aussagen der Sturzflutgefährdungskarte für eine hinreichende Starkregenvorsorge grundsätzlich jedoch einer über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausgehenden Betrachtung bedarf. Die Umsetzung von „nur“ gebietsbezogenen Maßnahmen kann allenfalls zu einer punktuellen Verbesserung der Situation führen.</p>  <p>Abb.: Auszug aus der Sturzflutgefährdungskarte bei einem extremen Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 112 – 136 mm in 4 Stunden und Kennzeichnung des Plangebiets (= weiß), Quelle: Digitale Orthophotos: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP2024, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]; Quelle Sturzflutkarte: Landesamt für Umwelt.</p>
Größe	ca. 0,2 ha
Planungsrecht	Lage im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

4.1 Landes- und Regionalplanung

Zum jetzigen Stand der Planung sind folgende raumordnerisch relevanten, zeichnerischen Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) Rheinland-Pfalz für das Plangebiet anzuführen:

- Lage in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus,
- Lage in einem landesweit bedeutsamen Bereich für den Hochwasserschutz,
- Lage in der landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaft „Unteres Moseltal“ mit einer herausragenden Bedeutung.

Weiterhin trifft das LEP IV folgende relevante textliche Festlegungen:

Ziel / Grundsatz	Festlegung
G 80	Den Ansprüchen der Bevölkerung an Freizeit, Erholung und Sport soll durch eine bedarfsgerechte Ausweisung und Gestaltung geeigneter Flächen sowie von Einrichtungen Rechnung getragen werden. Hier sind altersstruktur- und geschlechtsbedingte Nachfrageveränderungen zu berücksichtigen.
G 83	Freizeiteinrichtungen und Sportanlagen sollen möglichst wohnungsnah (zum Beispiel öffentliche Grünanlagen und Parks oder Kleingartenanlagen) und mit Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel vorgehalten werden.

Der Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (RROPI) enthält in seinem zeichnerischen Teil folgende Festlegungen für das Plangebiet:

- Vorranggebiet Hochwasserschutz,
- Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus

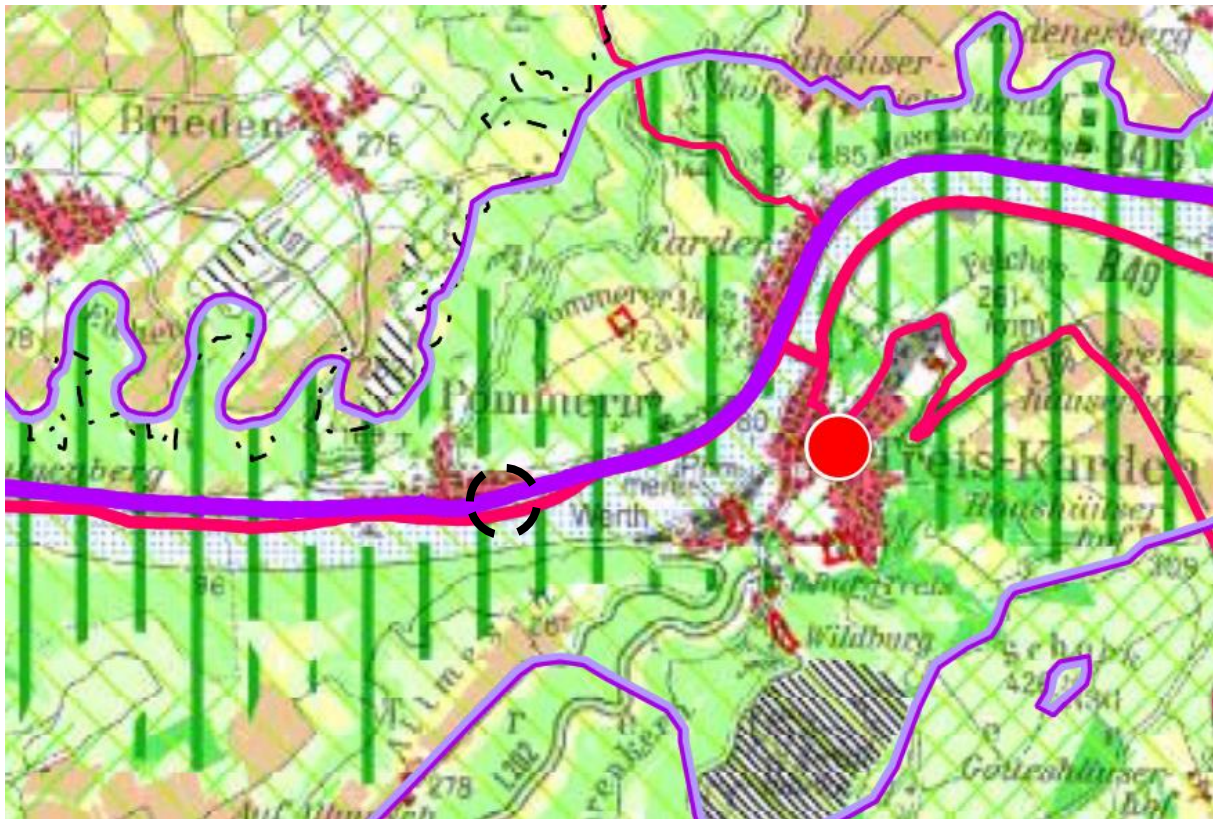


Abb.: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (= schwarz gestrichelt), Quelle: Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Cochem trifft folgende Darstellungen für das Plangebiet:

- Fläche für den ruhenden Verkehr und
- kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird durch die Planung entsprochen, so dass zur Umsetzung der gemeindlichen Planungsabsichten kein Erfordernis für die Änderung des Flächennutzungsplans besteht.

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

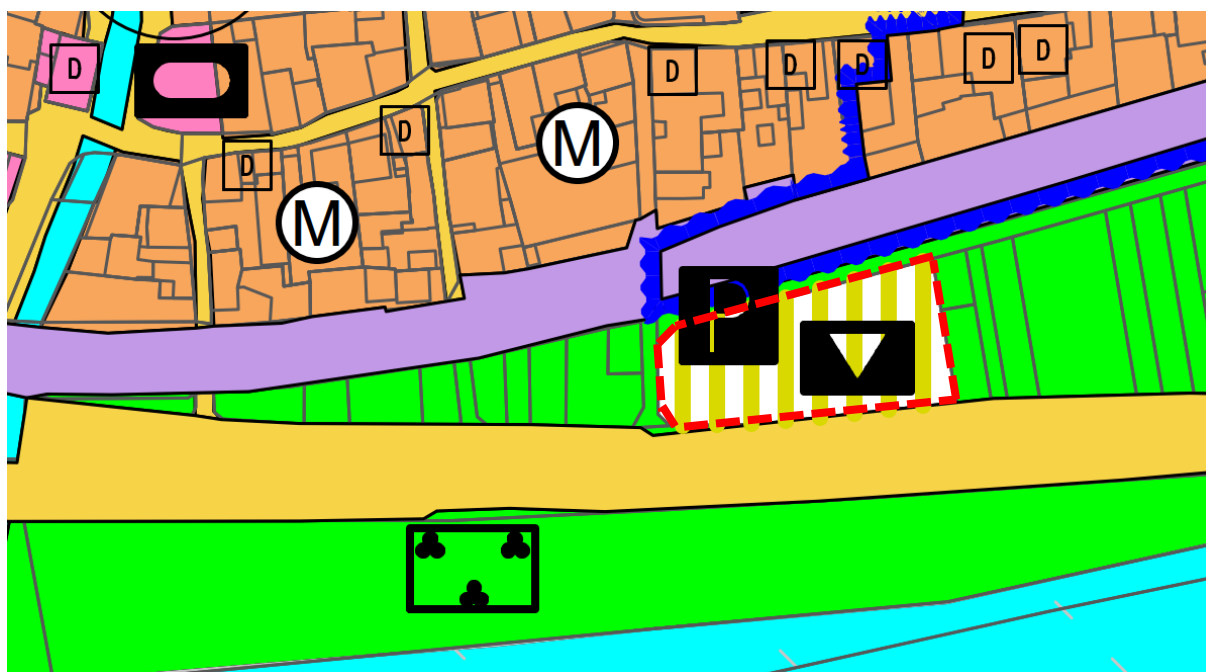


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Plangebiets (= rot gestrichelt), Quelle Verbandsgemeindeverwaltung Cochem.

5 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Verkehrsflächen

5.1.1 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – „Parkplatz“

Wie in Kapitel 3 der Begründung dargelegt, wird die zur Überplanung anstehende Fläche derzeit als Parkplatz für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs genutzt.

Aufgrund dessen wird im südlichen Bereich des Plangebiets eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Mit der Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird zum Ausdruck gebracht, dass der Parkplatz nicht nur einem bestimmten Personenkreis zur Verfügung steht, sondern durch die Allgemeinheit genutzt werden kann.

Die zur Überplanung anstehenden Flächen in diesem Bereich zeichnen sich insbesondere durch ihre „Lagegunst“ unmittelbar an der Erschließungsstraße aus. Des Weiteren werden die zur Überplanung anstehenden Flächen bereits heute zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs genutzt und weisen mit Bodenversiegelungen und -verdichtungen anthropogene Vorbelastungen, insbesondere für die Schutzgüter Boden und (Grund-)Wasser, auf. Hiermit können bestehende Strukturen berücksichtigt und Eingriffe in umweltrelevante Schutzgüter an anderen Standorten zur Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen durch Flächenneuanspruhen vermieden werden.

Mit der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – „Parkplatz“ werden im vorliegenden Planungsfall die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs geschaffen bzw. dauerhaft gesichert.

5.2 Grünflächen

Zur Umsetzung der in Kapitel 1 der Begründung dargelegten gemeindlichen Planungsziele erfolgt für die zur Überplanung anstehenden Flächen die Festsetzung als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB.

Die Einrichtungen dieser Grünfläche stehen der Allgemeinheit zur Verfügung und erfüllen als ein wesentlicher Baustein der gemeindlichen Daseinsvorsorge eine öffentliche Aufgabe.

Bereits in Kapitel 1 der Begründung wurde auf die wesentliche Bedeutung und Funktion dieser Fläche eingegangen. Durch die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung der Grünfläche sind insbesondere die nachfolgenden Planungsziele anzuführen:

1. Die Fläche bzw. Freizeit- und Kultureinrichtungen leisten einen wesentlichen Beitrag für die Schaffung und Entwicklung von langfristig lebens- und zukunftsfähigen Strukturen in der Ortsgemeinde.
2. Den Ansprüchen der Bevölkerung an Freizeit, Erholung und Sport wird durch die bedarfsgerechte Ausweisung und Bereitstellung einer geeigneten Fläche Rechnung getragen.
3. Der sport- und freizeitbegeisterten Bevölkerung in allen Altersklassen wird ein wohnortnahes Angebot zur Gestaltung der Nah- und Feierabenderholung ermöglicht und bereitgestellt, wobei eine Nutzung durch „ungebundene“ (= nicht im Verein organisierter) Sportler möglich ist.
4. Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Stärkung des kulturellen und gesellschaftlichen Zusammenlebens in der Ortsgemeinde durch einen Ausbau der Begegnungs- und Kommunikationsstätten.

Die Grünfläche zeichnet sich insbesondere dadurch aus, dass sie grundsätzlich einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich sein soll. Unter Berücksichtigung des „Gemeinbedarfscharakters“ für die Allgemeinheit wird die Grünfläche daher als öffentliche Einrichtung festgesetzt, wodurch für die Ebene des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert wird, dass die Grünfläche nicht nur einem bestimmten Personenkreis zur Verfügung steht.

Um die Spanne möglicher Nutzungen zu konkretisieren, ist als unabdingbare Voraussetzung für die Wirksamkeit jedoch eine weitergehende Zweckbestimmung zu definieren. Somit werden eindeutige Grundlagen für die Beurteilung über die Zulässigkeit und die Verträglichkeit künftiger Vorhaben geschaffen. Vor diesem Hintergrund wird die öffentliche Grünfläche mit den Hauptnutzungszwecken bzw. den Zweckbestimmungen „Freizeit und Erholung“ sowie „Kultur“ festgesetzt.

Wie bereits in Kapitel 1 der vorliegenden Begründung dargelegt, stellt das konkrete Interesse der Ortsgemeinde nach der Errichtung eines mobilen Fußball-Kleinspielfeldes den Anlass der Bebauungsplanaufstellung dar. Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass die öffentliche Grünfläche im Wesentlichen der Unterbringung eines mobilen Fußball-Kleinspielfeldes dient.

Mit der normierten Beschränkung bzw. der Anforderung, dass das Fußballfeld nur als mobile Einrichtung zulässig ist, wird der Lage der zur Überplanung anstehenden Flächen im Überschwemmungsgebiet der Mosel Rechnung getragen (siehe hierzu: Kapitel 7.1 der Begründung). Hiermit soll sichergestellt werden, dass die bauliche Anlage im Bedarfsfall abmontiert werden kann, um den Belangen des Hochwasserschutzes zu entsprechen bzw. einer Beschädigung der Anlage im Hochwasserfall weitestgehend vorzubeugen.

Um künftige Entwicklungen und sich ändernden Trends oder Bedarfen im Bereich der Freizeitgestaltung und Naherholung berücksichtigen zu können, sowie der nachgelagerten Planvollzugsebene ein Maß an Flexibilität zu gewährleisten, werden mobile Kleinspielfelder für „sonstige“ Freizeit- und Spielarten, wie etwa Boule, Beach-Volleyball u.ä., ebenfalls für zulässig erklärt.

Insgesamt bieten die getroffenen Regelungen der Ortsgemeinde die Möglichkeit, sein Angebot an die Ansprüche der Bevölkerung – und hier an alle Altersgruppen – anzupassen. Auf diese Weise kann ein Beitrag zur Erhaltung bzw. Stärkung des sozialen Infrastrukturangebots und somit der Standortvoraussetzungen für eine Wohnattraktivität insbesondere für junge Familien geleistet werden.

Weiterhin werden nicht befestigte Kommunikations- und Aufenthaltsflächen innerhalb der Grünfläche planungsrechtlich zugelassen.

Hierdurch sollen die Wohnbedürfnisse sowie sozialen und kulturellen Bedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen Berücksichtigung finden und insofern den entsprechenden Belangen gemäß § 1 (6) Nrn. 2 und 3 BauGB Rechnung getragen werden.

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Angebots an Kommunikations- und Begegnungsstätten soll ein Beitrag zum gemeinschaftlichen Zusammenleben im Gemeindegebiet geleistet werden. Insofern wird des Weiteren das Zusammengehörigkeitsgefühl der Einwohner – auch im interkommunalen Verhältnis – gestärkt, woraus positive Effekte für das dörfliche Leben sowie das gesellschaftliche und soziale Miteinander in der Gemeinde resultieren können. Dementsprechend kommt der Grünfläche zudem eine Bedeutung für die Integration in die dörfliche Gesellschaft zu.

Mit dem Zusatz „nicht befestigt“ wird einerseits ein Beitrag dazu geleistet, dass der Grüncharakter der Fläche prägend ist, sowie zum anderen den Belangen des Hochwasserschutzes aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet der Mosel Rechnung getragen.

Unter anderem aus Gründen der Verkehrssicherheit bedarf es der Errichtung eines Ballfangzaunes. Insofern werden unter Berücksichtigung der Lage im Überschwemmungsgebiet bauliche Einfriedungen in Form von mobilen Zuanlagen für zulässig erklärt.

Die sozialen und kulturellen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden weiterhin durch die Zulassung temporär stattfindender Veranstaltungen und Feste innerhalb der Grünfläche berücksichtigt. Durch die planungsrechtliche Sicherung von Flächen für (traditionelle) Dorffeste und Veranstaltungen, wie etwa der Kirmes, dem „Winzer-Hof-Fest“, dem „Floriansfest“ oder dem „Uferrock Festival“, wird dem vielfältigen und regen Dorf- und Vereinsleben in Pommern sowie dem bestehenden Bedarf nach einer solchen planungsrechtlichen Flächensicherung entsprochen. Hiermit kann ein Beitrag zur weiteren Stärkung des kulturellen und gesellschaftlichen Zusammenlebens in der Ortsgemeinde geleistet werden.

Die zur Überplanung anstehenden Flächen zeichnen sich insbesondere durch die Gewährleistung einer fußläufig zumutbaren Erreichbarkeit (> 1.000 m) für die in der Ortsgemeinde lebende Bevölkerung für die beabsichtigte Entwicklung aus. Weiterhin weist das Plangebiet ebenso eine günstige Verkehrsanbindung mit einer Ableitung des gebietsbezogenen Quell- und Zielverkehrs auf das überörtlich bedeutsame Straßennetz ohne die Inanspruchnahme innerörtlicher Erschließungsstraßen und aufgrund dessen eine hohe Lagegunst für die anvisierte Entwicklung auf.

Unter Berücksichtigung dieser ortsspezifischen Rahmenbedingungen ist die Entwicklung eines möglichst wohnortnahen Standortes für den Ausbau der Freizeitinfrastruktur möglich, wie dies in Grundsatz G 83 des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz LEP IV verankert

ist. Demnach sollen Freizeiteinrichtungen möglichst wohnungsnah und mit Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel vorgehalten werden. In diesem Zusammenhang kann auf die Haltestelle „Moselweinstraße“ hingewiesen werden, die sich in einer Entfernung von etwa 230 m westlich des Plangebiets befindet.

Des Weiteren liegt die Lagegunst der zur Überplanung anstehenden Flächen für die beabsichtigte Entwicklung in der Wahrung eines gewissen Abstandes zur schutzwürdigen Wohnnutzung sowie der zugleich gegebenen fußläufig zumutbaren Erreichbarkeit für die ortsansässige Bevölkerung begründet.

Unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Rahmenbedingungen stellt sich für die Ortsgemeinde die Aufgabe, eine mit den Fachgesetzen übereinstimmende und rechtlich haltbare Planung zu entwickeln.

Hieraus ist für die Ebene der Bauleitplanung die Gewährleistung der Planvollzugsfähigkeit i.S. des § 1 (3) BauGB abzuleiten. Des Weiteren ergibt sich dies aus der Berücksichtigung der Sicherheit der Bevölkerung i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB. Demnach sind nicht nur die künftigen Nutzer im Bebauungsplangebiet vor etwaigen Schäden zu schützen, sondern auch die Nachbarschaft (siehe § 78 (4) Satz 1 WHG). Neben der Gewährleistung der vorgenannten Belange hat die Ortsgemeinde als Trägerin der Planungshoheit auch mögliche haftungsschädliche Ansprüche im Fall einer Überflutung zu berücksichtigen. Für den Fall einer nicht sach- und fachgerechten Bauleitplanung könnten solche Forderungen gegenüber der Ortsgemeinde geltend gemacht werden.

Insbesondere die erwähnte Planvollzugsfähigkeit i.S. des § 1 (3) BauGB sowie schadensersatzpflichtige und haftungsrelevante Auswirkungen bei Beschädigungen/ Zerstörungen durch „neue“ Überflutungen stellen die Ortsgemeinde vor planerische Herausforderungen, die die Abwägungsentscheidung wesentlich beeinflussen.

Aufgrund der vollständigen Lage des Geltungsbereichs in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind die Schutzvorschriften gemäß §§ 78 f. WHG und § 84 LWG sowie das Optimierungsgebot nach § 77 (1) WHG vorliegend einschlägig.

Diesbezüglich ist zwecks der Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen im Kapitel 7.1 der Begründung zu verweisen.

Bereits an dieser Stelle ist auf das grundsätzliche Planungsverbot in Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 (1) WHG zu verweisen. Demnach ist in Überschwemmungsgebieten u.a. die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen grundsätzlich untersagt.

Mit vorliegendem Bebauungsplan wird kein Baugebiet i.S. des § 1 (2) BauNVO ausgewiesen und auch werden keine planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung einer zusammenhängenden Bebauung geschaffen, sodass das grundsätzliche Planungsverbot gemäß § 78 (1) i.V.m. (8) WHG der Erforderlichkeit der Planung nach § 1 (3) BauGB grundsätzlich nicht entgegensteht. Diesbezüglich kann auf ergangene Rechtsprechung (u.a. VGH Mannheim, Urt. v. 29.07.2014 – 3 S 2278/12, BeckRS 2014, Rn. 70 ff.) sowie vertretene Auffassung in der einschlägigen Gesetzeskommentierung (u.a. Hünnekens in Landmann/Rohmer, Umweltrecht, 103. EL, § 78 WHG Rn. 8 ff.) verwiesen werden.

Vor dem Hintergrund der Gewährleistung der Vollzugsfähigkeit vorliegender Bauleitplanung gemäß § 1 (3) BauGB ist an dieser Stelle des Weiteren 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.

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

Gemäß Schreiben vom 04.08.2025 (Az.: 324-135-01 072.04) stimmt die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans grundsätzlich zu. Insofern ist die sog. „Hineinplanung“ in die Befreiungslage vorliegend möglich.

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

Im Zusammenhang mit den vorangegangenen Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan sind die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes aus Sicht der Ortsgemeinde entsprechend dem Aufgaben- und Zuständigkeitsbereich für die Ebene des Bebauungsplans hinreichend berücksichtigt.

Abschließend ist festzustellen, dass mit der Umsetzung der vorliegenden Planung der Lage des Plangebiets in einem Vorbehaltsgebiet Erholung Tourismus Rechnung getragen wird. Für die erholungssuchende und sporttreibende Bevölkerung wird eine zeitgemäße Anlage bereitgestellt.

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

Wasserdurchlässige Gestaltung von Flächen

Die im Bebauungsplangebiet herzustellenden Verkehrsflächen wie z.B. Parkplätze, Zufahrten und -wege u.ä. sowie die Kommunikations- und Aufenthaltsflächen sollen nur mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster und vergleichbare Materialien befestigt werden.

Diese Regelung soll grundsätzlich einen Beitrag zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Wasser leisten. Gegenüber einer vollflächigen Versiegelung mit wasserundurchlässigen Materialien kann bei einer wasserdurchlässigen Gestaltung der Oberflächen der Oberflächenabfluss sowie die Abflussgeschwindigkeit reduziert werden, was zudem die Abflussspitzen abflachen bzw. verzögern kann. Auch lässt sich durch die erhöhte Versickerungs- und Verdunstungsrate ein Beitrag zur Minimierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Grundwasser und Klima/ Luft leisten.

Die Formulierung als „Soll-Vorschrift“ räumt der Genehmigungsbehörde einen Ermessensspielraum ein. So kann bei entgegenstehenden Belangen (z.B. Gefahr der Gefährdung von Grundwasser, Barrierefreies Bauen) von der Umsetzung aus dem jeweiligen fachplanerischen Grund abgesehen werden.

Grundsätzlich ist diese stadtökologische Festsetzung umzusetzen.

6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild leisten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen.

Die Festsetzung bezüglich der Einfriedungen soll einen Beitrag zur vertraglichen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild leisten. Hierzu wird festgesetzt, dass die baulichen Einfriedungen eine höchstzulässige Höhe von 4 m aufweisen dürfen.

Die Höhe der baulichen Einfriedungen liegt insbesondere in der Wahrung der Anforderungen an die Verkehrssicherheit auf der südlich verlaufenden Bundesstraße begründet und wurde in einem Vorgespräch seitens der Ortsgemeinde mit dem LBM abgestimmt.

Die Höhe baulicher Einfriedungen wird als das Abstandsmaß zwischen der Schnittlinie der Mitte der baulichen Anlage mit der jeweils angrenzenden Geländeoberfläche gemäß § 2 (6) LBauO als unterster (substantieller) Maßbezugspunkt und dem höchsten Punkt der baulichen Einfriedung als oberer Maßbezugspunkt ermittelt.

Die bauordnungs- und nachbarrechtlichen Verpflichtungen der LBauO bzw. des Nachbarrechts bleiben hiervon unberührt.

7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Der Regelungsgehalt des § 9 (6) und (6a) BauGB dient dazu, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Durch die nachrichtliche Übernahme wird gewährleistet, dass alle für die bauliche und sonstige Nutzbarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich des Bauleitplanes wichtigen Vorschriften gebündelt zur Verfügung gestellt werden.

Die nachrichtliche Übernahme entfaltet vom Grundsatz her einen informativen Charakter bzw. eine frühzeitige Hinweisfunktion für den jeweiligen Eigentümer/ Bauwilligen sowie für alle an der Planung und dem Planvollzug Beteiligten.

Ein Festsetzungscharakter geht von der nachrichtlichen Übernahme grundsätzlich nicht aus. Durch die vorgenommene Gliederung hinsichtlich der zulässigen Arten von baulichen Anlagen und Einrichtungen wirken diese Vorgaben jedoch in die planungsrechtliche Ausgestaltung des Bebauungsplans hinein.

7.1 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 vollumfänglich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets. In der Planurkunde zum Bebauungsplan 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 treten innerhalb des Plangebiets bei einem Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (= Ereignisse, die im statistischen Mittel alle 100 Jahre und seltener auftreten) Wassertiefen von überwiegend > 2 m bis 3 m auf. Punktuell können im südlichen Bereich Wassertiefen von > 3 m bis 4 m und im nördlichen Bereich von > 1 m bis 2 m auftreten.

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



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 / LVermGeoRP2025, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet].

Wie bereits erwähnt, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans vollumfänglich in der wasserrechtlichen Schutzgebietsausweisung eines Überschwemmungsgebiets.

Somit sind im vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich die fachgesetzlichen Regelungen der §§ 76 ff. WHG sowie §§ 83 f. LWG zu berücksichtigen.

Aufgrund dessen 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 bauleitplanerische 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 sowie der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan ist zum derzeitigen Erkenntnisstand davon auszugehen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans 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 Bauleitplanung eine hinreichende Berücksichtigung der Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes – entsprechend dem Aufgaben- und Zuständigkeitsbereichs des Bebauungsplans – angenommen werden kann.

Gemäß § 78 (1) WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen 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.

Gemäß einschlägiger Gesetzeskommentierung von Hünnekens in Landmann/Rohmer, Umweltrecht 103. EL, § 78 WHG, Rn. 8 begründet der § 78 (1) WHG kein allumfassendes Verbot der Bauleitplanung, da diese insoweit zulässig bleibt, als sie lediglich Darstellungen und Festsetzungen enthält, die nicht Grundlage für die Errichtung baulicher Anlagen sind, etwa die Festsetzung von Grünflächen, Sportplätzen etc.

Mit vorliegendem Bebauungsplan wird kein Baugebiet i.S. des § 1 (2) BauNVO ausgewiesen und auch werden keine planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung einer zusammenhängenden Bebauung geschaffen, sodass das grundsätzliche Planungsverbot gemäß § 78 (1) i.V.m. (8) WHG der Erforderlichkeit der Planung nach § 1 (3) BauGB grundsätzlich nicht entgegensteht. Diesbezüglich kann auf ergangene Rechtsprechung (u.a. VGH Mannheim, Urt. v. 29.07.2014 – 3 S 2278/12, BeckRS 2014, Rn. 70 ff.) sowie vertretene Auffassung in der einschlägigen Gesetzeskommentierung (u.a. Hünnekens in Landmann/Rohmer, Umweltrecht, 103. EL, § 78 WHG Rn. 8 ff.) verwiesen werden.

Den Belangen des Hochwasserschutzes muss jedoch im Rahmen der Bauleitplanung 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 vorliegender Bauleitplanung 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 verlorengehendem 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 für die Bauleitplanung, wenn die Voraussetzungen des § 78 (5) Nrn. 1 – 4 WHG kumulativ vorliegen. Eine „Hineinplanung“ in eine Befreiungslage ist möglich, sofern eine objektive Genehmigungs- bzw. Zulassungslage gegeben ist, d.h. wenn die Genehmigung bzw. Zulassung für die betroffenen Vorhaben zu erwarten ist.

Gemäß Schreiben vom 04.08.2025 (Az.: 324-135-01 072.04) stimmt die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans grundsätzlich zu. Insofern ist die sog. „Hineinplanung“ in die Befreiungslage vorliegend möglich.

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

Im Zusammenhang mit den vorangegangenen Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan sind die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes aus Sicht der Ortsgemeinde entsprechend dem Aufgaben- und Zuständigkeitsbereich für die Ebene des Bebauungsplans hinreichend berücksichtigt.

Auf der Grundlage der wasserrechtlichen Vorgaben i.V.m den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen kann die Ortsgemeinde für das vorliegende Verfahren davon ausgehen, dass

die Anforderungen an die Planvollzugsfähigkeit i.S. des § 1 (3) BauGB sowie Sicherheit der Bevölkerung i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB gewährleistet werden können.

Bezüglich des Regelungsgehalts der nachrichtlichen Übernahme ist auf die „einleitenden“ Ausführungen unter Kapitel 7 dieser Begründung zu verweisen.

7.2 Anbauverbotszone zur Bundesstraße B 49

Gemäß § 9 (6) BauGB wird in der Planurkunde die Anbauverbotszone zur qualifizierten 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.

8 INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN DER VER- UND ENTSOR- GUNG

8.1 Wasserversorgung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden keine Anlagen und Einrichtungen für einen dauerhaften Aufenthalt von Personen im Bebauungsplangebiet geschaffen.

Seitens der Kreisverwaltung Cochem-Zell wurde hinsichtlich der Löschwasserversorgung keine Stellungnahme abgegeben, sodass angenommen werden darf, dass eine ausreichende und ordnungsgemäße Löschwasserversorgung für das Plangebiet sichergestellt werden kann.

8.2 Abwasserbeseitigung

Auch hier ist zu berücksichtigen, dass mit der vorliegenden Bauleitplanung keine Anlagen und Einrichtungen für einen dauerhaften Aufenthalt von Personen im Bebauungsplangebiet geschaffen werden.

Die entsprechenden Nachweise einer ordnungsgemäßen Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers sind grundsätzlich durch den jeweiligen Bauherren in der Planvollzugsebene zu führen. Die wasserrechtlichen Vorgaben des Landeswassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes zur Beseitigung des Niederschlagswassers sind auf dieser Ebene als öffentlicher Belang auch ohne entsprechende Festsetzung in der Ebene der Bauleitplanung verbindlich und dementsprechend zu berücksichtigen und so weit wie möglich umzusetzen.

Allerdings bedarf es grundsätzlich bereits auf der Ebene der Bauleitplanung des Nachweises, dass eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung machbar ist und die Anforderungen an die Sicherstellung einer Erschließung i.S. des § 34 (1) BauGB in der Planvollzugsebene gewährleistet werden können.

Durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche wird der überwiegende Flächenteil als begrünte Fläche verbleiben, so dass eine breitflächige Versickerung in Erwägung gezogen werden kann.

Im vorliegenden Planungsfall ist der Nachweis einer ordnungsgemäßen Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser zum derzeitigen Stand der Planung nur einge-

schränkt möglich. Der Bebauungsplan schafft lediglich die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die künftige Nutzung und regelt die „bloße“ Sicherung der Grün- und Verkehrsfläche. Ausbaudetails bzw. eine konkrete Verortung der einzelnen Nutzungen bzw. baulichen Anlagen und Einrichtungen trifft der Bebauungsplan nicht.

Im Bebauungsplan ist „lediglich“ die wasserdurchlässige Gestaltung der Verkehrsfläche vorgegeben. Regelungen zur Verwendung konkreter Oberflächenmaterialien der Verkehrsfläche trifft der Bebauungsplan nicht.

Die Prüfung und der Nachweis einer ordnungsgemäßen Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Oberflächenwasser soll daher im vorliegenden Planungsfall auf der Ebene des Planvollzugs und der dann konkret vorliegenden Detailplanung erbracht werden. Mit dieser Vorgehensweise kann eine optimierte und auf die künftige Nutzung abgestimmte Entwässerungsplanung herbeigeführt werden. Eine Verlagerung in die Planvollzugsebene ist auch möglich, da die Ortsgemeinde Grundstückseigentümerin und Trägerin der Planungsmaßnahmen ist. Auf diese Weise darf eine ordnungsgemäße und den einschlägigen Vorschriften entsprechende Niederschlagswasserbeseitigung unterstellt werden.

Mit vorliegender Bauleitplanung werden keine planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für bauliche Anlagen oder Einrichtungen geschaffen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen.

Anforderungen an eine ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers ergeben sich insofern für die Ebene der Bauleitplanung nicht und sind im Bedarfsfall auf der Ebene des Planvollzugs zu berücksichtigen.

8.3 Stromversorgung

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass mit der vorliegenden Bauleitplanung keine Anlagen und Einrichtungen für einen dauerhaften Aufenthalt von Personen im Bebauungsplangebiet geschaffen werden.

Die Stromversorgung soll über das örtliche Netz sichergestellt werden.

9 BODENORDNUNG

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist kein förmliches Bodenordnungsverfahren nach den §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

10 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz des Bebauungsplans stellt sich wie folgt dar:

Festsetzung	Fläche (ca. Angabe in ha)
öffentliche Grünfläche	0,2
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,0
räumlicher Geltungsbereich	0,2

UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen ist auf die Ausführungen in Kapitel 1 „Anlass und Erfordernis der Planung“ im Teil „Städtebaulicher Teil“ zu verweisen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art der Berücksichtigung

Für das vorliegende Aufstellungsverfahren sind zum derzeitigen Stand der Planung folgende Fachplanungen und Fachgesetzte beachtlich:

(Fach-) Planungen:

1. Regionaler Raumordnungsplan (RROPL) der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald von 2017,
2. wirksamer Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Cochem.

Fachgesetze:

Folgende schutzübergreifende umweltrelevante Fachgesetze/ Vorschriften sind bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

- Trennungsgebot gemäß § 50 BImSchG, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen für Wohngebiete oder sonstige schutzbedürftige Gebiete ausgeschlossen werden, i.V.m. § 15 BauNVO,
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz – BImSchG, DIN-Vorschriften [z.B. DIN 18005 Schallschutz im Städtebau]),
- die Eingriffsregelung des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes,
- die Vorgaben zum pauschalen Biotopschutz gemäß § 15 LNatSchG und § 30 BNatSchG sowie zum Artenschutz (§ 44 BNatSchG),
- die Optimierungsgebote der §§ 1 und 1a BauGB wie sparsamer Umgang mit Grund und Boden und die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die umweltrelevanten Planungsleitziele des § 1 (5) und (6) BauGB,
- Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes,
- Bundesbodenschutzgesetz,
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz im Hinblick auf den Umgang mit Kultur- und Sachgütern,

- Verordnungen zu Schutzgebieten und –objekten.

Die jeweils planende Gemeinde legt für den Bauleitplan gemäß § 2 (4) BauGB den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung fest, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist.

Das Ziel ist die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, die durch den jeweiligen Bauleitplan hervorgerufen werden können. Dies bedeutet, dass der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nur so weit reicht, wie durch die Planung erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die hierfür relevanten Schutzgüter sind in §§ 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB aufgelistet.

In einem ersten Schritt erfolgt für diese Schutzgüter gemäß den derzeit vorliegenden Erkenntnissen eine Ermittlung, ob Umweltauswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten sind.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

In einem ersten Schritt wird eine Prüfung vorgenommen, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange durch die Inhalte des Bebauungsplans erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erhebliche Auswirkungen anzunehmen sind, die über das bisherige Maß hinausgehen.

Hierbei sind zum einen die bestehenden anthropogenen Vorbelastungen und Überprägungen des Plangebiets aufgrund der bisherigen Nutzung als Parkplatz sowie temporärer Abstell- und Lagerplatz mit Bodenversiegelungen und -verdichtungen zu berücksichtigen.

Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass die vorliegende Bauleitplanung – neben der dauerhaften planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Parkplatzes – der Herbeiführung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Erweiterung des Angebots an Anlagen im Bereich Freizeit, Erholung und Kultur im Gemeindegebiet dient und zur Umsetzung dessen eine öffentliche Grünfläche festsetzt.

Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche bedingt, dass die überwiegenden Flächenteile als begrünte Fläche auszubilden sind, was gegenüber der Bestandssituation zu einer Verbesserung und Aufwertung der umweltrelevanten Belange, wie bspw. für die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen sowie Wasser, führen kann.

Unter Berücksichtigung dessen ergibt sich für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange im vorliegenden Planungsfall folgende Bewertung hinsichtlich möglicher erheblicher Auswirkungen, die über das bisherige Maß hinausgehen.

Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	nein
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	nein
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	nein
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	nein
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	ja
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	nein

Aus umweltrelevanten Gesichtspunkten kann unter Berücksichtigung der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen und Überprägungen der zur Überplanung anstehenden Fläche zusammenfassend festgehalten werden, dass zum derzeitigen Kenntnisstand für folgende Umweltbelange über das bisherige Maß hinausgehende Beeinträchtigungen zu erwarten sind, die nachfolgend näher betrachtet werden:

- Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ (LSG-7100-002). Gemäß § 1 (2) der Rechtsverordnung stehen die Bestimmungen der Rechtsverordnung dem Erlass eines Bebauungsplanes nicht entgegen.

Der Schutzzweck des LSG ist im § 3 der Rechtsverordnung wie folgt definiert:

1. die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des Erholungswertes des Moseltales und seiner Seitentäler mit den das Landschaftsbild prägenden, noch weitgehend naturnahen Hängen und Höhenzügen sowie
2. die Verhinderung von Beeinträchtigungen des Landschaftshaushaltes, insbesondere durch Bodenerosionen in den Hanglagen.

Aufgrund bestehender anthropogener Vorbelastungen und Überprägungen sind keine erheblichen und über das bisherige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild zu erwarten.

Etwa 40 m südlich des Plangebiets befindet sich das Vogelschutzgebiet „Mittel- und Untermosel“ (VSG-7000-018)

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.

An dieser Stelle kann darauf hingewiesen werden, dass bereits bebaute Bereiche im Siedlungskörper von Pommern unmittelbar an das entsprechende VSG angrenzen bzw. der gesamte, im Zusammenhang bebaute, Ortsteil von Pommern den lt. 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) definierten Schwellenwert von 300 m Mindestabstand zu einem Natura 2000-Gebiet unterschreiten.

Insofern ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Vogelschutzgebiet auszugehen.

Aufgrund der vollständigen Lage des Geltungsbereichs in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind die Schutzvorschriften gemäß §§ 78 f. WHG und § 84 LWG sowie das Optimierungsgebot nach § 77 (1) WHG vorliegend einschlägig.

Diesbezüglich ist zwecks der Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen in den Kapiteln 5.2 und 7.1 im Teil „Städtebaulicher Teil“ der Begründung zu verweisen.

Aus umweltrelevanten Gesichtspunkten ist festzuhalten, dass zum derzeitigen Kenntnisstand eine umweltverträgliche Planung ermöglicht werden kann. Über das bisherige Maß hinausgehende, erhebliche Beeinträchtigungen für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der anthropogenen Vorbelastungen und Überprägungen des Plangebiets nicht zu erwarten.