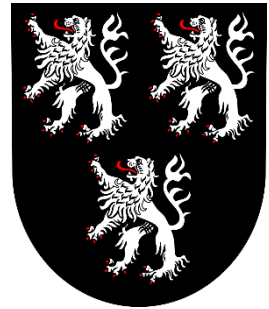

ORTSGEMEINDE SENHEIM



**1. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN
„AUF’M GRÜNTH“**

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:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (1) BauGB sowie
der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Projekt:

Ortsgemeinde Senheim
1. Änderung Bebauungsplan
„Auf'm Grünth“
Begründung

Stand:

17.03.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass und Erfordernis der Planung	4
2 Verfahrensrechtliche Aspekte	5
2.1 Formelles Verfahren.....	5
2.2 Formelle Auswirkungen der Änderung	6
3 Planungsrechtliche Ist-Situation	6
4 Städtebauliche Rahmenbedingungen	7
5 Vorgaben übergeordneter Planungen	11
5.1 Landes- und Regionalplanung	11
5.2 Flächennutzungsplan	12
6 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	12
6.1 Fläche mit besonderem Nutzungszweck	12
6.2 Verkehrsflächen	14
6.3 Grünflächen	15
7 Nachrichtliche Übernahmen	15
7.1 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten	15
7.2 Anbauverbotszone zur Bundesstraße B 49 und Landesstraße L 98	17
8 Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung	17
8.1 Wasserversorgung	17
8.2 Abwasserbeseitigung	17
8.3 Stromversorgung	17
9 Bodenordnung	18
10 Flächenbilanz	18

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Senheim strebt im Rahmen ihrer weiteren Ortsentwicklung die Etablierung eines Backshops auf dem Grundstück Gemarkung Senheim, Flur 25, Nr. 89 an, um auf diese Weise einen Beitrag zur Aufwertung der örtlichen Nahversorgung sowie der Aufrechterhaltung und Steigerung der gemeindlichen Wohnstandortattraktivität zu leisten.

Im Vorfeld der vorliegenden Bauleitplanung wurde seitens der Wirtschaftsförderung der Verbandsgemeinde Cochem ein Interessensbekundungsverfahren zur Entwicklung eines Bäckereibetriebs an o.a. Standort durchgeführt. Hierzu wurden neben verschiedenen Bäckereibetrieben ebenfalls die Handwerkskammer sowie die Industrie- und Handelskammer beteiligt. Im Zuge dessen hat sich die konkrete Ansiedlungsabsicht eines Maßnahmenträgers gezeigt.

Zur Herbeiführung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für den Ausbau der wohnortnahen Daseinsvorsorge und Nahversorgung bedarf es der Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Auf'm Grünth“, der für die zur Überplanung anstehenden Flächen eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dorffreiraum“ festsetzt.

Mit der Bereitstellung eines planungsrechtlich dauerhaft gesicherten Flächenangebots für die beabsichtigte Ansiedlung eines Backshops leistet die Ortsgemeinde Senheim einen Beitrag zur wohnortnahen Daseinsvorsorge und Nahversorgung und trägt auf diese Weise u.a. der Leitvorstellung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 (5) BauGB Rechnung.

Die zur Überplanung anstehenden Flächen zeichnen sich neben einer verkehrsgünstigen Lage unmittelbar an überörtlich klassifizierten und bedeutsamen Straßen (Bundesstraße B 49 und Landesstraße L 98) insbesondere durch eine fußläufig zumutbare Erreichbarkeit (> 800 m) für weite Teile der in der Ortsgemeinde lebenden Bevölkerung für die beabsichtigte Entwicklung aus. Weiterhin ist in diesem Zusammenhang der östlich des Plangebiets verlaufende Rad- und Fußweg entlang der Mosel zu erwähnen.

Neben der wohnortnahen Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung ist es mit beabsichtigter Entwicklung zudem ein Planungsziel der Ortsgemeinde, eine Versorgungseinrichtung für Touristen und Besucher bereitzustellen und auf diese Weise die touristische Attraktivität der Gemeinde weiter auszubauen. Diesbezüglich zeichnen sich die zur Überplanung anstehenden Flächen ebenfalls durch eine räumliche Lagegunst mit einer Nähe zum östlich gelegenen Hafen sowie den östlich und südwestlich gelegenen Campingplätzen aus.

Die Sicherung der wohnortnahen Daseinsvorsorge stellt insbesondere für ländliche Gemeinden eine zentrale Voraussetzung für die Aufrechterhaltung der Wohnstandortattraktivität und langfristig lebens- und zukunftsfähige Strukturen dar. Daneben übernehmen ebensolche Einrichtungen eine wesentliche Bedeutung als Kommunikations- und Begegnungsstätte und tragen insofern sozialen Bedürfnissen und der sozialen Teilhabe Rechnung. Dementsprechend kann die vorliegende Planung die Planungsleitlinien der in § 1 (6) Nrn. 2 und 3 BauGB verankerten Wohnbedürfnisse sowie der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfüllen.

Weiterhin strebt die Ortsgemeinde Senheim mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung einer Bushaltestelle im südlichen Bereich des Plangebiets an.

Hiermit werden Belange des Klimaschutzes und der -anpassung gemäß §§1 (5) und 1a (5) BauGB, der Planungsleitlinie nach § 1 (6) Nr. 9 BauGB sowie die Vorgaben übergeordneter Planungsebenen (vgl. Grundsatz G 137 LEP IV RLP) berücksichtigend umgesetzt. Neben einem Beitrag zur Mobilitätswende zeichnen sich die für die Bushaltestelle vorgesehenen Flächen durch eine verkehrsgünstige Lage an überörtlich bedeutsamen Straßen sowie einer

fußläufig zumutbaren Erreichbarkeit für weite Teile der ortsansässigen Bevölkerung aus. Des Weiteren können positive Synergieeffekte zur im Plangebiet beabsichtigten Errichtung einer Versorgungsinfrastruktur angeführt und ein Beitrag zur barrierefreien Zugänglichkeit und Erreichbarkeit dieser geleistet werden.

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:

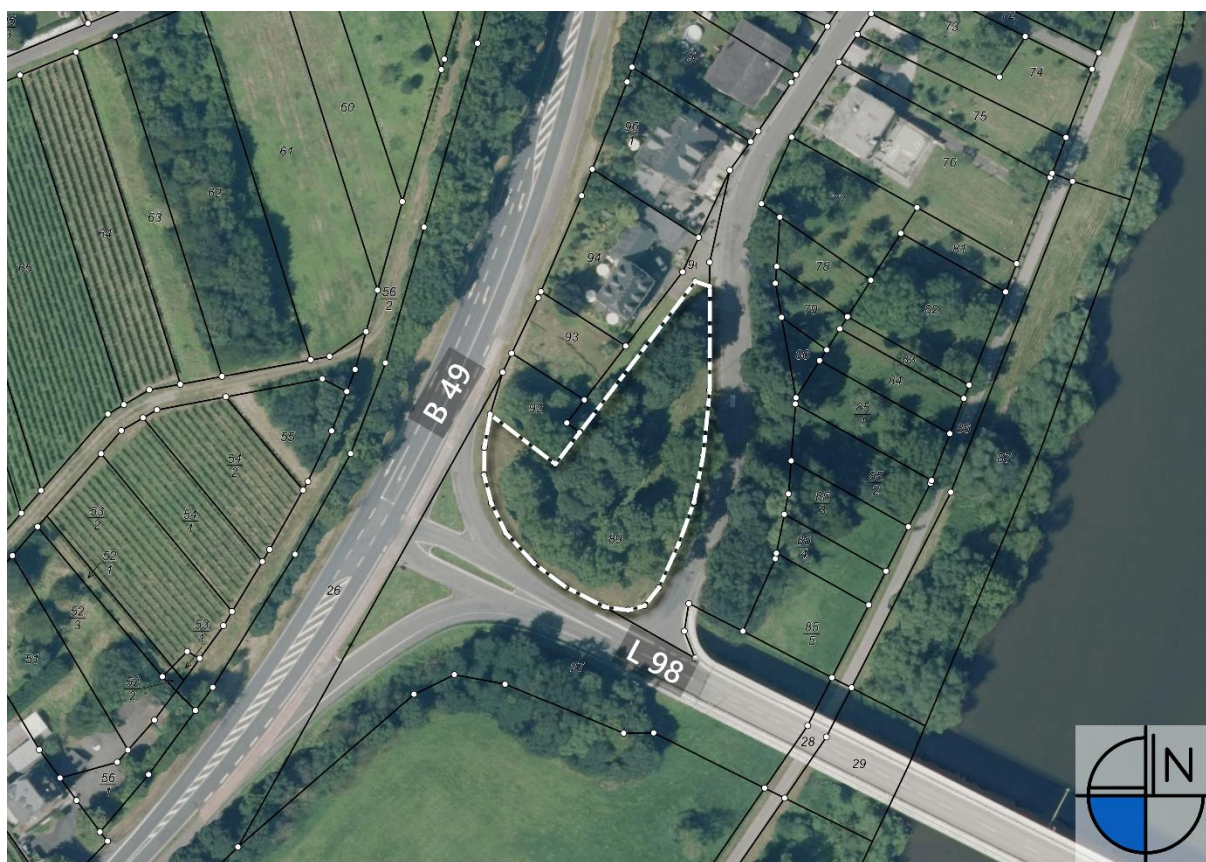


Abb.: Luftbild der zur Überplanung anstehenden Flächen (weiß gekennzeichnete Fläche), Quelle DOP40: ©GeoBasis-DE / LVerm-GeoRP2026, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet].

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Formelles Verfahren

Der Gemeinderat von Senheim hat in seiner Sitzung am __. __. __ gemäß § 2 (1) BauGB die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf'm Grünth“ beschlossen.

Die vorliegenden Unterlagen dienen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §

4 (1) BauGB. Auch wird den benachbarten Kommunen die Planungsabsicht der Ortsgemeinde Senheim nach § 2 (2) BauGB zur Kenntnis gegeben.

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

Dem wesentlichen Sinn und Zweck der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB folgend, beschränkt sich die vorliegende Begründung auf die Darlegung der allgemeinen Ziele, Zwecke und möglichen Auswirkungen der Planung. Konkrete Einzelheiten der Planung sowie der abschließende Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung werden Gegenstand des förmlichen Auslegungsverfahrens nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

2.2 Formelle Auswirkungen der Änderung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans für die im Geltungsbereich der 1. Änderung gelegenen Flächenteile geändert.

Voraussetzung für das Wirksamwerden ist der ordnungsgemäße Abschluss des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans. Sofern diese keine Rechtskraft erlangt, gilt der Bebauungsplan in seiner rechtsverbindlichen Ursprungsfassung unverändert weiter.

3 PLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION

Die zur Überplanung anstehenden Flächen sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Auf'm Grünth“ aus dem Jahre 1989 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dorffreiraum“ überplant.

Des Weiteren sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, innerhalb derer eine zweckgebundene bauliche Anlage, hier: Weinpresse, zulässig ist.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind Flächen umgrenzt, innerhalb derer vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten sind.

Die nördlich an den grenzenden Änderungsbereich gelegenen Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als Dorfgebiet festgesetzt. Des Weiteren verläuft ein festgesetzter Wirtschaftsweg entlang der nördlichen Grenzen des Änderungsbereichs.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Auf'm Grünth“ mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der vorliegenden 1. Änderung abgebildet:

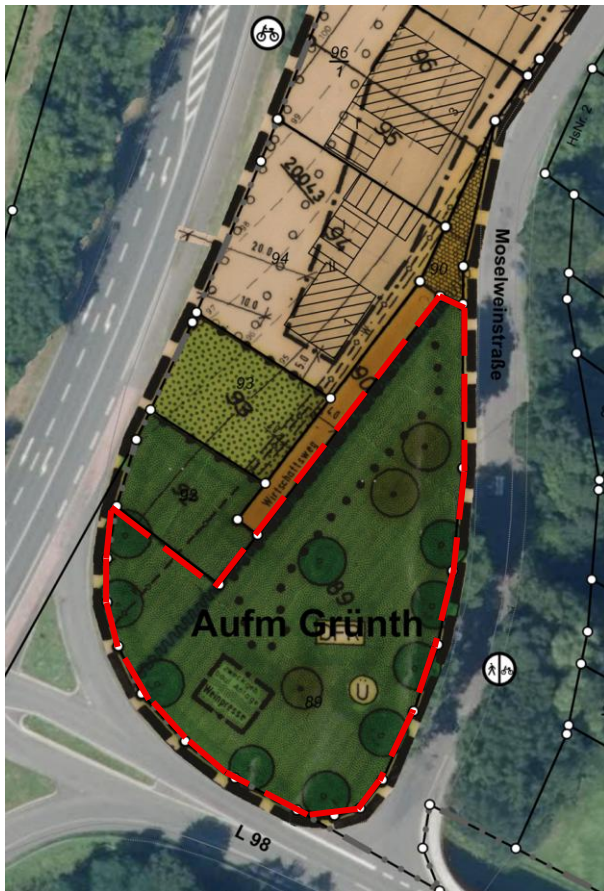
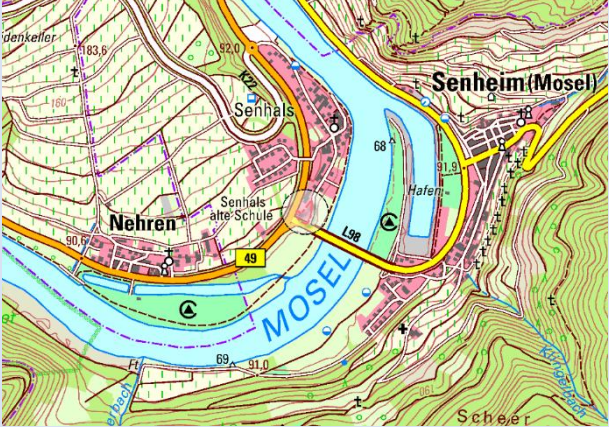


Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Auf'm Grünth“ mit Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung (rot gestrichelt), Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Cochem.

4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

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

Merkmal	Beschreibung
Lage im Raum	Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans erstreckt sich über das Flurstück Gemarkung Senheim, Flur 25, Nr. 89 und liegt südlich des Ortsteils Senhals. Der räumliche Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt: <ul style="list-style-type: none">▪ östlich durch die Parzellengrenze der Moselweinstraße,▪ südlich durch die Parzellengrenze der Landesstraße L 98,▪ westlich durch die Parzellengrenze der Landesstraße L 98 sowie des Wirtschaftsweges Gemarkung Senheim, Flur 25, Nr. 90 und des Grundstücks Gemarkung Senheim, Flur 25, Nr. 92,

Merkmal	Beschreibung
	<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>
<p>Nutzung</p>	<p>Die zur Überplanung anstehenden Flächen zeichnen sich derzeit durch einen Baumbestand sowie Heckenstrukturen aus. Weiterhin wird die Grün- und Freifläche punktuell u.a. zu Freizeit- und Erholungszwecken genutzt (z.B. Spielgeräte, Sitzbänke).</p> <p>Entlang der südlichen und westlichen Grenzen des Plangebiets verlaufen überörtlich klassifizierte und bedeutsame Straßen (Bundesstraße B 49 und Landesstraße L 98) mit entsprechenden anthropogenen Vorbelastungen und Überprägungen.</p> <p>Weiterhin verläuft entlang der östlichen Grenze des Änderungsbereichs die Moselweinstraße als innerörtliche Hapterschließungsstraße.</p> <p>Nördlich grenzt der im Zusammenhang bebaute Ortsteil von Senhals an die zur Überplanung anstehenden Flächen. Die bauliche Entwicklung hat sich in diesem Bereich auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans vollzogen, der als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet festsetzt. Neben der Wohnnutzung befinden sich in diesem Bereich des Ortsteils beispielsweise gastronomische Einrichtungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wie Ferienwohnungen oder Hotel.</p> <p>Etwa 75 m östlich des Plangebiets verläuft die Mosel (= Gewässer I. Ordnung).</p>
<p>Erschließung</p>	<p>Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Moselweinstraße, die östlich des Plangebiets verläuft und unmittelbar in überörtlich bedeutsame Straßen (L 98 und B 49) mündet. Insofern kann der gebietsbezogene Quell- und Zielverkehr grundsätzlich ohne Inanspruchnahme innerörtlicher Erschließungsstraßen an das überörtlich bedeutsame Straßennetz angebunden werden.</p> <p>Anlagen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Diesbezügliche Einzelheiten sind im anstehenden Beteiligungsverfahren mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern zu klären.</p>

Merkmal	Beschreibung
	<p>Mit vorliegender Planung sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Bushaltestelle innerhalb der zur Überplanung anstehenden Flächen geschaffen werden, die einen Ersatz für die derzeit östlich des Plangebiets gelegene Bushaltestelle darstellen soll.</p> <p>Östlich des Plangebiets verläuft ein Fuß- und Radweg sowie ist auf den straßenbegleitenden Radweg entlang der B 49 hinzuweisen.</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 740 m südwestlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet „Mosel“ (FFH-7000-053)</p> <p>Weiterhin liegen Flächenteile des Geltungsbereichs der 1. Änderung innerhalb eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b (1) WHG.</p> <p>Weitere Schutzgebiete, wie etwa Wasserschutzgebiete, sind von vorliegender Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.</p>
„Sonstige“ fachplanerische Belange	<p><u>Starkregen</u></p> <p>Die Sturzflugfahrendkarten 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 überwiegend keine Betroffenheiten (siehe Abbildungen unten).</p> <p>Im nördlichen Bereich können Wassertiefen von bis zu 10 bis < 30 cm sowie Fließgeschwindigkeiten von bis zu 0,2 bis < 0,5 m/s auftreten.</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>Zudem bestehen auf der nachgelagerten Ebene des Planvollzugs 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</p>

Merkmal	Beschreibung
	<p>Bauleitplanung ein hinreichender Schutz vor den Gefahren durch Starkregen angenommen und die Umsetzung etwaig erforderlicher Maßnahmen auf die Planvollzugsebene verlagert werden kann.</p> <p>Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten bei dem o.a., extremen Starkregenereignis.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wassertiefen  <p>Abb.: Auszug aus der Sturzflutgefahrenkarte bei einem extremen Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 112 – 136 mm in 4 Stunden und Kennzeichnung des Plangebiets (= schwarz), Quelle: Digitale Orthophotos: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP2026, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]; Quelle Sturzflutkarte: Landesamt für Umwelt.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fließgeschwindigkeiten  <p>Abb.: Auszug aus der Sturzflutgefahrenkarte bei einem extremen Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 112 – 136 mm in 4 Stunden und Kennzeichnung des Plangebiets (= schwarz), Quelle: Digitale Orthophotos: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP2026, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]; Quelle Sturzflutkarte: Landesamt für Umwelt.</p>
Größe	ca. 0,3 ha
Planungsrecht	Lage Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Auf'm Grünth“.

5 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

5.1 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 „Cochemer Moseltal“ mit einer herausragenden Bedeutung.

Weiterhin trifft das LEP IV folgende relevante textliche Festlegungen:

Ziel / Grundsatz	Festlegung
Z 3	Zur Sicherung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Teilräumen des Landes sind Erreichbarkeiten und Qualitäten von Einrichtungen der Daseinsvorsorge unter besonderer Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und der Sicherung wirtschaftlicher Entwicklungschancen gemeinsam von Land und Gebietskörperschaften zu gewährleisten.
G 137	Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung sollen der nicht motorisierte Verkehr und der öffentliche Personenverkehr gestärkt werden.

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

- Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus

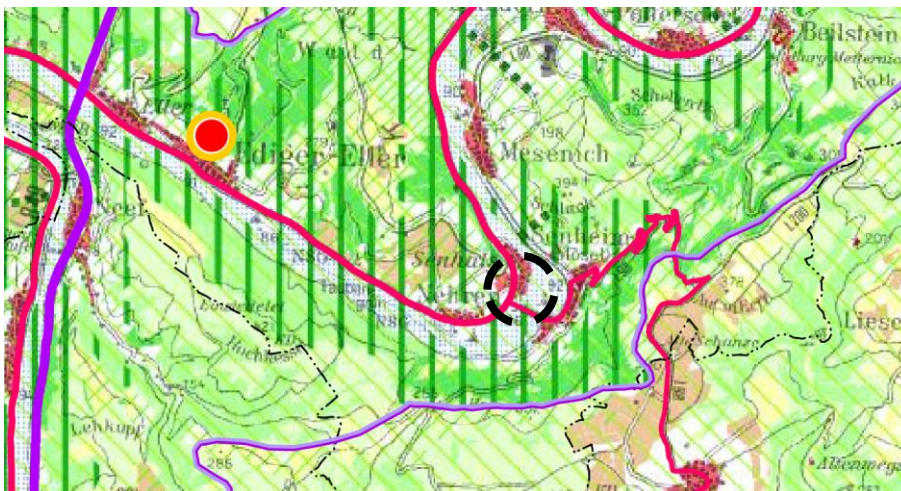


Abb.: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (= schwarz gestrichelt), Quelle: Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald

5.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Cochem stellt das Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar.

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

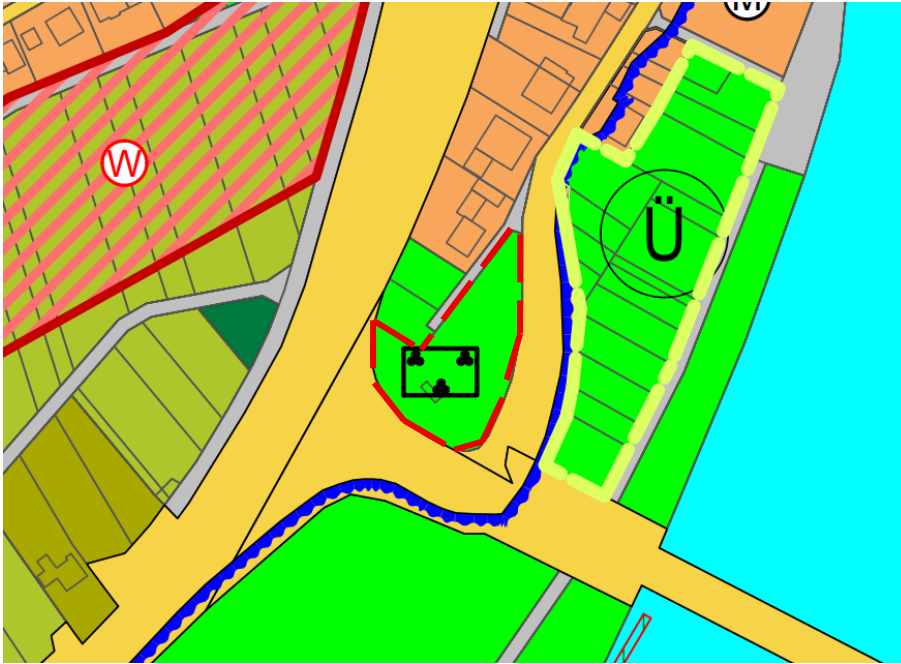


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Plangebiets (= rot gestrichelt), Quelle Verbandsgemeindeverwaltung Cochem.

6 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Fläche mit besonderem Nutzungszweck

Wie im Kapitel 1 der Begründung dargelegt, stellt die beabsichtigte Erweiterung von Einrichtungen zur ortsnahen Nahversorgung und der Daseinsvorsorge ein Planungsziel der Gemeinde Senheim dar.

Um die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die in Kapitel 1 beschriebenen Planungsziele herbeizuführen, werden Flächenteile vorliegend als Flächen mit besonderem Nutzungszweck gemäß § 9 (1) Nr. 9 BauGB festgesetzt.

Die Festsetzung einer Fläche mit besonderem Nutzungszwecks kommt insbesondere in Betracht, wenn eine Anlage oder Einrichtung auf einen bestimmten Standort angewiesen und die Festsetzung eines eigenen Baugebiets nicht gerechtfertigt ist. Zudem muss die Eigenart des besonderen Nutzungszwecks einen Standort mit spezifischen, objektiv definierbaren Merkmalen erfordern.

In diesem Zusammenhang ist auf die gemeindlichen Planungsziele im Kapitel 1 der Begründung zu verweisen.

Demnach ist einerseits die wohnortnahe Nahversorgung der ortsansässigen Bevölkerung ein Planungsziel der Ortsgemeinde. Die zur Überplanung anstehenden Flächen zeichnen sich hierfür durch eine fußläufig zumutbare Erreichbarkeit (> 800 m) für weite Teile der ortsansässigen Bevölkerung aus. Daneben weisen die zur Überplanung anstehenden Flächen auch aus verkehrsplanerischen Aspekten eine hohe Lagegunst auf. Diesbezüglich ist die Lage an überörtlich bedeutsamen Straßen (B 49 und L 98) anzuführen, wodurch der gebietsbezogene Quell- und Zielverkehr grundsätzlich ohne Inanspruchnahme innerörtlicher Straßen abgeleitet werden kann. Zudem leistet die exponierte Lage einen Beitrag zur Sichtbarkeit und Wahrnehmbarkeit der beabsichtigten Einrichtungen der Daseinsvorsorge und erfüllt insofern eine wesentliche Standortvoraussetzung.

Zum anderen kommt dem Tourismus innerhalb der Ortsgemeinde eine wesentliche Bedeutung zu. Wie bereits im Kapitel 1 dargelegt, ist die Aufrechterhaltung und Steigerung der touristischen Attraktivität ein weiteres gemeindliches Planungsziel. Auch dahingehend zeichnen sich die zur Überplanung anstehenden Flächen durch eine hohe Lagegunst aus. Neben dem östlich verlaufenden Rad- und Fußweg entlang der Mosel ist in diesem Zusammenhang auf die Campingplätze und den Hafen in räumlicher Nähe des Plangebiets zu verweisen.

Unter Berücksichtigung der im Gemeindegebiet vorzufindenden natürlichen und gesetzlichen Restriktionen, wie beispielsweise der topographische Rahmenbedingungen oder Belange des Hochwasserschutzes, stehen keine wesentlich besser geeigneten Standorte zur Verfügung, die zugleich die Standortbedingungen und -voraussetzungen der beabsichtigten Entwicklung sowie die gemeindlichen Planungsziele erfüllen (z.B. Verkehrsanbindung, Ortsnähe, Tourismus).

In der gemeindlichen Abwägungsentscheidung wird unter Berücksichtigung des dargelegten Sachverhalts eine Fläche besonderen Nutzungszwecks gemäß § 9 (1) Nr. 9 BauGB festgesetzt.

Auf die Festsetzung eines Mischgebiets (§ 6 BauNVO) oder Dorfgebiets (§ 5 BauNVO) verzichtet die planende Gemeinde bewusst, da diese Gebietstypen eine Vielzahl weiterer Nutzungen zulassen würden, die an diesem Standort nicht beabsichtigt sind und über das vorgesehene Nutzungsprofil deutlich hinausgehen. Hierzu zählen insbesondere sonstige Gewerbebetriebe, Beherbergungsbetriebe, Handwerksbetriebe, weitergehende gastronomische Nutzungen sowie im Dorfgebiet zusätzlich landwirtschaftliche Betriebe. Die Ansiedlung und Ermöglichung einer solchen Nutzungsmischung bzw. -intensivierung ist kein Planungsziel der Ortsgemeinde. Um eine maßvolle, funktionsgebundene und städtebaulich verträgliche Nutzung sicherzustellen, wird insofern vorliegend kein Mischgebiet oder Dorfgebiet festgesetzt.

Die Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 9 BauGB ermöglicht daher eine präzise Steuerung: Sie erlaubt die gewünschte Nahversorgungs- und Genussnutzung mit gastronomischem Angebot, schließt aber zugleich unerwünschte Nutzungsintensivierungen aus. Damit wird das planerische Ziel erreicht, eine ortsangepasste und klar begrenzte Nutzung zu sichern, die sowohl der Nahversorgung als auch der lokalen Identität dient.

Die Festsetzung einer Fläche besonderer Zweckbestimmung erfolgt, um an diesem Standort eine klar definierte, ortsverträgliche Nutzung zu ermöglichen, ohne die weitreichenden Zulässigkeiten eines Misch- oder Dorfgebiets auszulösen. Die Gemeinde beabsichtigt, hier eine Verkaufsstelle für Lebensmittel und regionale Erzeugnisse mit einer gastronomischen Einrichtung zuzulassen, wie sie etwa bei einem Backshop mit Café oder einem Weinbistro eines örtlichen Winzers üblich ist.

Um auf sich künftig etwaig ändernde Bedarfe oder Entwicklungen flexibel reagieren zu können, wird die Zweckbestimmung vorliegend mit „Verkaufsstellen mit gastronomischen Einrichtungen“ normiert. Innerhalb der Flächen sind Verkaufsstellen für Lebensmittel (z.B. Back-, Wurst-

und Fleischwaren) und regionalen Erzeugnissen mit einer Einrichtung zur Verabreichung von Speisen und Getränken zum Verzehr an Ort und Stelle (z.B. Café, Weinbistro, Imbiss) zulässig.

In Ergänzung zu der definierten Zweckbestimmung tritt ein Zulässigkeitskatalog. Hier werden die im Plangebiet zulässigen Anlagen und Einrichtungen konkret benannt, die als typische Zubehöranlagen zur definierten Zweckbestimmung dazugehören.

Zulässig sind auch im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Zweckbestimmung gehörige Anlagen und Einrichtungen, wie insbesondere:

- Stellplätze und Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO,
- untergeordnete Anlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 (2) BauNVO für die dezentrale Erzeugung von Strom, Wärme, Abwasserbeseitigung und für die Wasserversorgung sowie gebäudeabhängige Anlagen für erneuerbare Energien,
- Abstellplätze für Fahrräder, befestigte Wege, Außensitzbereiche und Freisitze sowie Spielgeräte

Die Bewirtschaftung mit dem Ziel eines erwerbswirtschaftlichen Ertrags für den jeweiligen Betreiber ist zulässig (gewerbliche Nutzung).

Mit den getroffenen Vorgaben wird eine eindeutige Beurteilungsgrundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeitsbeurteilung von Vorhaben geschaffen und die künftige Nutzung der im Plangebiet gelegen Flächen bestimmt. Einer Zweckentfremdung bzw. „Kippen“ der beabsichtigten Struktur und Eigenart des Plangebiets kann somit vorgebeugt werden.

6.2 Verkehrsflächen

Die Ortsgemeinde Senheim strebt die Verlegung der Bushaltestelle aus dem Ortskern von Senhals an die L 98 an. Neben einer Verknüpfung und positiven Synergieeffekten zur o.a. beabsichtigten Nahversorgungseinrichtung wird auf diese Weise ein Beitrag zur Verkehrsberuhigung innerhalb des Ortskerns von Senhals geleistet.

Zur beabsichtigten Verlegung der Bushaltestelle fanden im Vorfeld der Bauleitplanung positive Abstimmungen mit der Kreisverwaltung Cochem-Zell, dem ÖPNV-Beauftragten und dem LBM Cochem-Koblenz statt.

Um die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung einer Bushaltestelle innerhalb des Plangebiets zu schaffen, werden im Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt und mit der Zweckbestimmung „Bushaltestelle“ konkretisiert.

Die für die Bushaltestelle vorgesehenen Flächenteile zeichnen sich insbesondere durch eine verkehrsgünstige Lage unmittelbar an den überörtlich bedeutsamen Straßen L 98 und B 46 aus. Insofern kann der Busverkehr künftig ohne Inanspruchnahme innerörtlicher Straßen an das überörtlich bedeutsame Straßennetz angebunden werden. Zugleich ist die Bushaltestelle für weite Teile der ortsansässigen Bevölkerung in einer fußläufig zumutbaren Entfernung von < 800 m erreichbar.

Mit der Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird zum Ausdruck gebracht, dass die Bushaltestelle nicht nur einem bestimmten Personenkreis zur Verfügung steht, sondern grundsätzlich durch die Allgemeinheit genutzt werden kann.

Weiterhin werden die zu einer zeitgemäßen Bushaltestelle gehörigen Anlagen und Einrichtungen im Zulässigkeitskatalog definiert. Dies betrifft insbesondere:

- Haltestellenbord/Buskap bzw. Haltestellenbereich

- Warteflächen und Witterungsschutz (Fahrgastunterstände), Sitzgelegenheiten, Hinweis- und Informationsschilder,
- Fahrradabstellanlagen, Abfallbehälter, Außenbeleuchtung

Diese Einrichtungen stellen aus Sicht der Ortsgemeinde unabdingbare Voraussetzungen für die Gewährleistung eines ordnungsgemäßen und attraktiven Betriebs der Bushaltestelle dar.

6.3 Grünflächen

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Auf'm Grünth“ sind die vorliegend zur Überplanung anstehenden Flächen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dorffreiraum“ festgesetzt (siehe Kapitel 3).

Die Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplans wird aufrechterhalten und dient insofern der dauerhaften planungsrechtlichen Sicherung der in diesen Teilbereichen bestehenden Bäume und Sträucher.

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 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Teilbereiche der zur Überplanung anstehenden Flächen befinden sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG.

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

Dementsprechend handelt es sich bei den Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten um die Gebiete, die bei einem Extremhochwasser (HQ_{Extrem}) überflutet werden bzw. die hinter einer Hochwasserschutzanlage liegen. Bei einem HQ_{Extrem} handelt es sich um ein Szenario, das statistisch gesehen seltener als einmal in 200 Jahren auftritt.

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

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

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte kann das im Plangebiet befindliche Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebiets bei einem seltenen Hochwasser (HQ_{extrem}) mit einer Wassertiefe von $\leq 0,5$ m überflutet werden (siehe Abbildung).

Nachfolgend ist ein Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte bei einem HQ_{extrem} -Szenario abgebildet:



Abb.: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte bei einem HQ_{extrem} -Szenario und Kennzeichnung des Plangebiets (= schwarz),
Quelle: Digitale Orthophotos: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP2026, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]; Quelle
Hochwassergefahrenkarte: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität.

Mit vorliegender 1. Änderung des Bebauungsplans werden keine planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für Einrichtungen oder Anlagen geschaffen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen.

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

Gemäß § 9 (6a) Satz 1 BauGB sollen Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S. des § 78b (1) WHG nachrichtlich übernommen werden. Diesem trägt die Ortsgemeinde durch die nachrichtliche Übernahme in der Planurkunde des Bebauungsplans Rechnung.

7.2 Anbauverbotszone zur Bundesstraße B 49 und Landesstraße L 98

Gemäß § 9 (6) BauGB wird in der Planurkunde die Anbauverbotszone zur qualifizierten Bundesstraße B 49 sowie zur Landesstraße L 98 nachrichtlich übernommen.

Auf diese Weise werden die Vorgaben 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.

Ebenfalls werden die Vorgaben des § 22 Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 aufgegriffen, wonach Hochbauten an Landesstraßen in einer Entfernung bis 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden dürfen. Auch dürfen bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar an Landesstraßen angeschlossen werden sollen, innerhalb der o.a. Bauverbotszone nicht errichtet werden.

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

8 INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN DER VER- UND ENTSOR- GUNG

8.1 Wasserversorgung

Im weiteren Verfahren ist mit dem zuständigen Träger der Wasserversorgung die Situation nach Bereitstellung einer ausreichenden Trink- und Löschwasserversorgung zu klären.

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

8.2 Abwasserbeseitigung

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

Im weiteren Verfahren ist mit dem zuständigen Träger der Abwasserbeseitigung zu klären, wie mit dem anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser umzugehen ist.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll grundsätzlich gemäß den Vorgaben des Landeswassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes beseitigt werden.

8.3 Stromversorgung

Die Situation der Stromversorgung im Bebauungsplangebiet ist im anstehenden Beteiligungsverfahren mit dem zuständigen Versorgungsträger abzustimmen.

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)
Fläche mit besonderem Nutzungszweck	0,10
öffentliche Grünfläche	0,10
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,05
räumlicher Geltungsbereich	0,25