

Anlage 3 Vorstellung Neuausweisungen

INHALT

1	STÄDTEBAULICHE ASPEKTE	1
1.1	Erschließbarkeit	1
1.2	Topographie / Exposition	1
1.3	Wasserver- und -entsorgung	1
1.4	Umgebende Nutzungen	1
1.5	Einschränkungen/Zwangspunkte	2
1.6	Städtebauliche Integration	2
1.7	Bewertung der städtebaulichen Kriterien	2
2	STECKBRIEFE	3
2.1	Stadtgebiet Bernkastel-Kues / Andel BE-AN G 1	3
2.2	Stadtgebiet Bernkastel-Kues / Andel BE-AN GEM 1	6
~~2.3~~	~~Stadtgebiet Bernkastel-Kues / Andel BE-AN W 1~~ ENTFALLEN	~~8~~
2.4	Stadtgebiet Bernkastel-Kues BE-KU G 1	9
2.5	Stadtgebiet Bernkastel-Kues BE-KU GR 1	12
2.6	Stadtgebiet Bernkastel-Kues BE-KU SO 1	14
~~2.7~~	~~Stadtgebiet Bernkastel-Kues BE-KU VBZ 1~~ ENTFALLEN	~~16~~
2.8	Stadtgebiet Bernkastel-Kues BE-KU VBZ 2	17
2.9	Stadtgebiet Bernkastel-Kues BE-KU W 1	19
~~2.10~~	~~Stadtgebiet Bernkastel-Kues / Wehlen BE-WE SO 1~~ ENTFALLEN	~~21~~
2.11	Stadtgebiet Bernkastel-Kues / Wehlen BE-WE M 1	22
2.12	Stadtgebiet Bernkastel-Kues / Wehlen BE-WE M 2	25
2.13	Ortsgemeinde Brauneberg BR M 1	28
2.14	Ortsgemeinde Brauneberg BR W 1	30
~~2.15~~	~~Ortsgemeinde Brauneberg BR M 2~~ ENTFALLEN	~~33~~
~~2.16~~	~~Ortsgemeinde Brauneberg BR M 3~~ ENTFALLEN	~~33~~
2.17	Ortsgemeinde Burgen BU W 1	34
2.18	Ortsgemeinde Erden ER M 1	37
2.19	Ortsgemeinde Erden ER M 2	39
2.20	Ortsgemeinde Gornhausen Go M 1	42
2.21	Ortsgemeinde Graach GR W 1	44
2.22	Ortsgemeinde Hochscheid HO G 1	47
2.23	Ortsgemeinde Kesten KE SO 1	50

2.24 Ortsgemeinde Kleinich KL M 1	52
2.25 Ortsgemeinde Kleinich KL W 1	54
2.26 Ortsgemeinde Kleinich KL W 2	57
~~2.27 Ortsgemeinde Kleinich KL W 3 ENTFALLEN~~	~~60~~
2.28 Ortsgemeinde Kommen KO G 1	61
2.29 Ortsgemeinde Kommen KO G 2	64
2.30 Ortsgemeinde Kommen KO M 1.....	66
2.31 Ortsgemeinde Lieser LI GR 1	68
2.32 Ortsgemeinde Lieser LI M 1.....	70
2.34 Ortsgemeinde Longkamp LO W 1.....	73
2.36 Ortsgemeinde Löslich LÖ M 1	76
2.37 Ortsgemeinde Löslich LÖ W 1	79
~~2.38 Ortsgemeinde Maring-Novian Ma-No G 1 entfallen~~	~~81~~
2.39 Ortsgemeinde Maring-Novian Ma-No G 2	82
~~2.40 Ortsgemeinde Maring-Novian Ma-No G 3 ENTFALLEN~~	~~85~~
2.41 Ortsgemeinde Minheim Mi M 1	86
2.42 Ortsgemeinde Monzelfeld Mo SO 1	89
2.43 Ortsgemeinde Monzelfeld Mo W 1	91
2.44 Ortsgemeinde Mülheim Mü G 1.....	94
2.45 Ortsgemeinde Mülheim Mü G 2.....	97
2.46 Ortsgemeinde Mülheim Mü SO 1.....	100
2.47 Ortsgemeinde Mülheim Mü W 1.....	103
2.48 Ortsgemeinde Neumagen-Dhron Ne-Dh G 1	106
2.49 Ortsgemeinde Neumagen-Dhron Ne-Dh G 2 entfallen	109
2.50 Ortsgemeinde Neumagen-Dhron Ne-Dh M 1.....	110
2.51 Ortsgemeinde Neumagen-Dhron Ne-Dh SO 1.....	113
2.52 Ortsgemeinde Piesport Pi G 1	115
2.53 Ortsgemeinde Piesport Pi G 2	118
2.54 Ortsgemeinde Piesport Pi M 1.....	121
2.55 Ortsgemeinde Piesport Pi M 2.....	124
2.56 Ortsgemeinde Velden Ve W 1.....	127
2.57 Ortsgemeinde Wintrich Wi G 1	130
2.58 Ortsgemeinde Zeltingen-Rachtig Ze-Ra G 1	133
2.59 Ortsgemeinde Zeltingen-Rachtig Ze-Ra W 1	136
2.60 Ortsgemeinde Zeltingen-Rachtig Ze-Ra W 2	139

Im Folgenden werden die anvisierten Neuausweisungen in Form von Steckbriefen vorgestellt. Die Steckbriefe enthalten neben der Nennung der planungsrechtlichen Situation der Landes- und Regionalplanung, eine Bewertung derjenigen Planflächen, welche für eine gewerbliche oder wohnbauliche Nutzung sowie für eine Nutzung für Fremdenbeherbergung (Camping, Hotel, Wohnmobilstellplatz) vorgesehen sind, anhand städtebaulicher Kriterien. Als Ergänzung der städtebaulichen Bewertungskriterien, werden in den unten nachfolgenden Steckbriefen die „Gesamteinschätzung Umwelt“ gemäß des Anhang 1 des Umweltberichtes aufgeführt.

Eine Erläuterung der städtebaulichen Kriterien und des Bewertungsschemas erfolgt nachfolgend:

1 STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

1.1 Erschließbarkeit

Das Kriterium der Erschließbarkeit bewertet die verkehrstechnische Anbindung der Neubauflächen an das vorhandene Straßen- und Wegenetz. Ein Standort, welcher ausschließlich über unterdimensionierte Straßen oder Straßen mit einer Vielzahl angrenzender schutzbedürftiger Nutzungen, wie z. B. der Landwirtschaft, erreicht werden kann, birgt ein höheres Konfliktpotential als ein Standort, welcher ohne bzw. mit nur geringer Beeinträchtigung der vorhandenen Nutzungen angefahren werden kann.

1.2 Topographie / Exposition

Die Topographie hat entscheidenden Einfluss auf die Bebaubarkeit einer Fläche. Ein ebenes oder schwach geneigtes Gelände ist mit geringerem Aufwand zu bebauen als ein stark geneigtes Gelände oder ein Gelände mit vielen Höhenversätzen. Das Kriterium ist insbesondere für den gewerblichen Bereich von hoher Wertigkeit.

1.3 Wasserver- und -entsorgung

Bei der Bewertung der infrastrukturellen Erschließbarkeit eines Standortes sind insbesondere die Möglichkeiten der Wasserver- und -entsorgung von Bedeutung, da diese in Abhängigkeit von den örtlichen Verhältnissen mit unterschiedlich hohen Kosten verbunden sind. So ist beispielsweise bei einem Standort in Hochlage zu vermuten, dass hier die Druckverhältnisse für die Trinkwasserversorgung nur durch zusätzliche Errichtung einer Druckerhöhungsanlage oder eines Hochbehälters sichergestellt werden kann. Im Gegenzug ist bei einem Standort in Tieflage zu vermuten, dass der Anschluss an das örtliche Entwässerungsnetz nicht im freien Gefälle hergestellt werden kann und somit die Errichtung einer Hebeanlage erforderlich sein kann.

Eine Bewertung dieses Kriteriums kann jedoch erst nach Abstimmung mit den Trägern der Ver- und Entsorgungsnetze vorgenommen werden.

1.4 Umgebende Nutzungen

Dieses Kriterium berücksichtigt die Wechselbeziehungen zwischen der bestehenden Bebauung und der geplanten Neubebauung. Ein Standort, welcher sich in die Umgebungsbebauung einfügt und durch diese auch keine Einschränkungen (z. B. durch Schallimmissionen) erfährt, ist dabei höher zu bewerten, als ein Standort mit Konfliktpotential.

1.5 Einschränkungen/Zwangspunkte

Hierbei wird untersucht, ob innerhalb der Fläche Vorgaben bestehen, welche die bauliche Nutzung beeinflussen oder erschweren. Dies beinhaltet u. A. Leitungsnetze, welche die Fläche überspannen oder durchqueren, vorhandene bauliche Anlagen, welche beseitigt werden müssen, Lärmemissionen der umgebenden Nutzung, Altlastenverdachtsflächen, etc.

1.6 Städtebauliche Integration

Vor dem Hintergrund eines geschlossenen Ortsbildes und einer harmonischen Einbettung der Ortslage in die umgebende Kulturlandschaft sind Siedlungserweiterungen, welche an die vorhandenen Baustrukturen unmittelbar angrenzen, höher einzustufen als Siedlungserweiterungen ohne räumlichen Bezug zur Ortslage („Splittersiedlung“). Bewertet wurde ferner, ob die untersuchte Baulandentwicklung zu einer sinnvollen/harmonischen Abrundung der Ortslage führt oder ggf. den Ort unmaßstäblich in die Landschaft wachsen lässt.

1.7 Bewertung der städtebaulichen Kriterien

Die städtebauliche Bewertung erfolgt mithilfe der Kennzahlen 1 bis 3. Eine Bewertung mit der Ziffer 1 bedeutet, dass die Voraussetzungen im Hinblick auf eine künftige Nutzung als Wohn- oder Gewerbeflächen sehr gut sind.

Die Zuordnung der Ziffer 2 weist darauf hin, dass zwar gewisse Einschränkungen bestehen oder gewisse Voraussetzungen geschaffen werden müssen. Die Eignung der Fläche ist dennoch gut.

Nachteile bzw. Einschränkungen bestehen im Fall der Bewertung mit 3. Dann sind naturräumliche/städtebauliche Voraussetzungen gegeben, die eine wohnbauliche oder gewerbliche Nutzung zwar zulassen, jedoch nicht unter den bestmöglichen Voraussetzungen. In Bezug auf die Erschließung sind ferner umfangreiche bauliche Maßnahmen erforderlich. Infolge dieser Klassifizierung kommt der baulichen Nutzung dieser Flächen die geringste städtebauliche Eignung zu.

Die nachstehende Auflistung soll die Bewertung zusammenfassen.

Bewertung	
1	Sehr gute Voraussetzungen ohne Einschränkungen
2	Mittlere Einschränkungen, die dennoch keine schwerwiegenden Hemmnisse für eine wohnbauliche oder gewerbliche Nutzung darstellen
3	Nennenswerte Einschränkungen

2 STECKBRIEFE

2.1 Stadtgebiet Bernkastel-Kues / Aniel BE-AN G 1

Anmerkung: Planfläche gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates am 29. September 2021 an die tatsächliche Planung angepasst, bzw. verkleinert.

STADTTEIL BERNKASTEL-ANDEL		BE-AN G 1
		
Derzeitige Darstellung	Grünfläche / Sportplatz	
Angestrebte Darstellung	Gewerbefläche	
Flächengröße	0,86 ha	
Lagebezeichnung	Triftwies	
Anlass der Planung	Das westlich angrenzende Gewerbegebiet soll um die Fläche des bisherigen Bolzplatzes in Richtung Aniel erweitert werden. Gemäß des Stadtratsbeschlusses soll für den Bolzplatz ein Alternativstandort gefunden werden. Hintergrund für die Ausweisung ist das Bestreben der FA. Krämer Druck, welche auf der gegenüberliegenden Seite der Straße <i>Kordelweg</i> ihre Betriebsstätte hat, auf der Planfläche Parkplätze und Lagerflächen zu schaffen.	

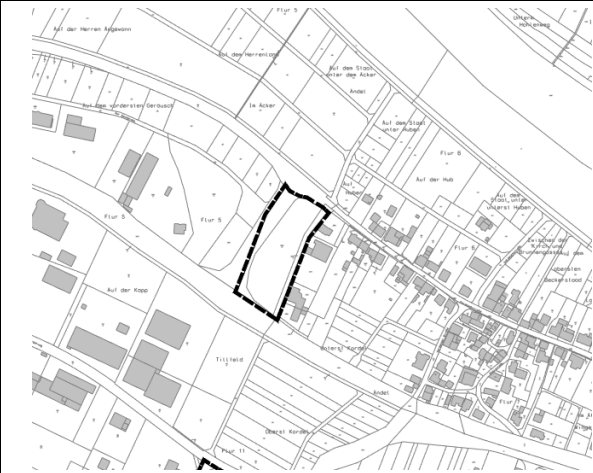
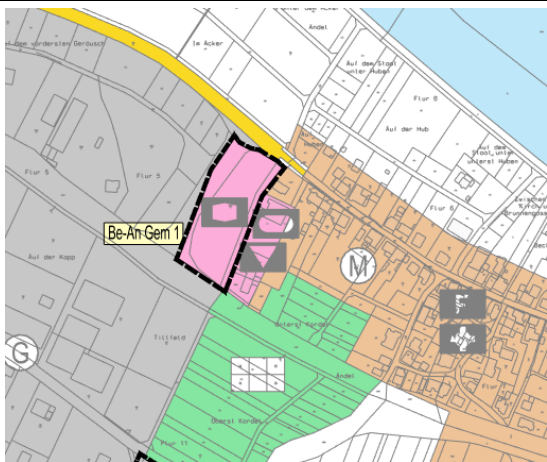
PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	- landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moseltal“ - landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus „Moseltal“
Regionaler Raumordnungsplan	Stadt Bernkastel-Kues: - Mittelzentrum mit besonderen Funktionen für Landwirtschaft sowie Schwerpunkt-, bzw. Entwicklungsgemeinde für Wohnen, Gewerbe und Erholung - Änderungsbereich liegt in sehr gut bis gut geeigneter landwirtschaftlicher Nutzfläche - Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung - für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung gut geeignete Fläche
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	Stadt Bernkastel-Kues: - Koop. Mittelzentrum mit besonderen Funktionen für Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft und Freizeit und Erholung, mit der zusätzlichen Prädikatisierung als Heilklimatischer Kurort, Luftkurort, sowie als Erholungs- und Freizeitort nach dem Kurorteg - Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus - tlw. Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund - Ansonsten ist die Fläche „weiß“ dargestellt – ohne besondere Freiraumstruktur
Flächennutzungsplan	derzeitige Darstellung als Grünfläche mit einer teilweisen Nutzung als Sportplatz im Norden
Schutzgebiete	LSG Moselgebiet von Schweich bis Koblenz

Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
GDKE – Landesarchäologie	Baggersondage, abhängig davon weitere bodendenkmaltreuerische Stellungnahme. Mit dem Erfordernis archäologischer Ausgrabungen ist zu rechnen. Verweis auf § 21 (3) DSchG RLP
SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht	Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der Neuausweisung der Gewerbefläche ist im Rahmen der Bauleitplanung nachzuweisen
Westnetz GmbH	Im o.g. Bereich betreiben wir umfangreiche Mittel-, Nieder- und Straßenbeleuchtungsnetze der innogy Netze Deutschland GmbH.

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Eine äußere Erschließung des Plangebietes kann von Nordwesten her über den <i>Kordelweg</i> bzw. von Nordosten her über die <i>Veldenzer Straße</i> erfolgen.	1
Topographie	Das Gelände ist eben und fällt leicht in Richtung Nordosten ab	1
Wasserver- und Entsorgung	Das geplante Gebiet ist an die vorhandene Wasserleitung DN 150 anschließbar. Die doppelte Brandversorgung für ein Gewerbegebiet ist durch Öffnen des Brandschiebers Mülheim-Andel gesichert. Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem. SW-Kanal kann an die Ortskanalisation Kordelweg (unterhalb Auto Steinmetz) angeschlossen werden. Der Überlauf aus Versickerung/Rückhaltung kann an den vorh. RW-Kanal angeschlossen werden.	1
Umgebende Nutzung	Angrenzend an das Plangebiet liegt im Nordosten – getrennt von einem Wirtschaftsweg – das Gewerbegebiet Andels. Nördlich grenzt oberhalb des <i>Kordelwegs</i> eine Grünfläche mit der Nutzung als <i>Dauerkleingarten</i> an.	1
Einschränkung / Zwangspunkte	Gegenwärtig sind keine Konflikte mit anderen Nutzungen zu erwarten.	1
Städtebauliche Integration	Die Entwicklung des Gebietes stellt eine schlüssige Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Andel da. Mit der unmittelbar angrenzenden Lage kann auf die vorhandene Infrastruktur des Gewerbegebiets zurückgegriffen werden.	1
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Das in Rede stehende Gebiet erscheint als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Andel aufgrund seiner infrastrukturell günstigen Lage als sinnvoll. Eine Erschließung des Gebietes ist ohne einen erheblichen technischen Aufwand möglich. Eine Einschränkung besteht lediglich durch eine künftige Ausweisung des angrenzenden Areals als Wohnbaufläche.	1

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Für das Plangebiet ergeben sich insgesamt mäßige Umweltkonflikte. Ein hohes Konfliktpotenzial ergibt sich allerdings aus Sicht der Starkregenvorsorge, da im überwiegenden Teil der Fläche eine erhöhte Gefahr der Abflusskonzentration nach Starkregen besteht. Die geplante Erweiterung der bestehenden gewerblichen Baufläche hat voraussichtlich eine umfangreiche Rodung vorhandener Bäume und Gehölze zur Folge. Ein hohes Konfliktrisiko besteht zunächst hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild/Erholung, da der Planungsraum insgesamt einen hohen Erholungswert aufweist und innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Moselgebiet von Schweich bis Koblenz" (07-LSG-71-2) liegt. Im vorliegenden Fall wird dieses Risiko jedoch verringert aufgrund der stark eingeschränkten Einsehbarkeit. Weiterhin wird bisher unbebaute Fläche in Anspruch genommen. Bezgl. des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter bestehen Konflikte, weil das Baugebiet innerhalb der regional sowie landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaft (Stufe 1) liegt. Hinsichtlich der landespflegerischen Ziele wird von der Entwicklung von extensivem Dauergrünland abgewichen. Voraussichtlich können auch die vorh. Gehölzstrukturen nicht (vollständig) erhalten werden. Das Baugebiet Be-An G1 ist somit bedingt geeignet; Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich vermeidbar bzw. kompensierbar.	mäßig

2.2 Stadtgebiet Bernkastel-Kues / Aniel BE-AN GEM 1

STADTTEIL BERNKASTEL-ANDEL		BE-AN GEM 1	
			
Derzeitige Darstellung	Gewerbefläche Grünfläche „Parkanlage“		
Angestrebte Darstellung	Gemeinbedarfsfläche „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“		
Flächengröße	0,76 ha		
Lagebezeichnung	Unter Tillfeld		
Anlass der Planung	Neben Bürgerhaus/Turnhalle auf dem Tunnelaushubgelände soll eine Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen werden. Hintergrund ist das Vorhaben des Stadtteils hier einen Kindergarten zu errichten sowie die Nutzung als Alternativstandort für den alten Sportplatz vorzusehen.		

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	- landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moseltal“ - landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus „Moseltal“
Regionaler Raumordnungsplan	Stadt Bernkastel-Kues: - Mittelzentrum mit besonderen Funktionen für Landwirtschaft sowie Schwerpunkt-, bzw. Entwicklungsgemeinde für Wohnen, Gewerbe und Erholung - Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung - Sehr gut bis gut geeignete landw. Nutzfläche - für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung gut geeignete Gebiete
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	Stadt Bernkastel-Kues: - Koop. Mittelzentrum mit besonderen Funktionen für Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft und Freizeit und Erholung, mit der zusätzlichen Prädikatisierung als Heilklimatischer Kurort, Luftkurort, sowie als Erholungs- und Freizeitort nach dem KurorteG - Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus - Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
Flächennutzungsplan	Gewerbegebiet, Grünfläche (Parkanlage)
Schutzgebiete	- LSG Moselgebiet von Schweich bis Koblenz - ÜSG

Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
SGD Nord – Regionalstelle WAB	Gesetzlich festgesetztes ÜSG, Ausweisung nur mit Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG
Wasser- und Schifffahrtsamt	Das Plangebiet grenzt am süd-westlichen Rand an die ehemalige Moselbahntrasse, in der zusammen mit einem RWE-Kabel ein Fernmeldekabel der WSV verläuft. Bei der Erschließung der Gemeinbedarfsfläche ist hierauf besonders zu achten, ggf. ist eine Kabeleinweisung durchzuführen.
Westnetz GmbH	Im o.g. Bereich betreiben wir ein Straßenbeleuchtungsnetz der innogy Netze Deutschland GmbH.

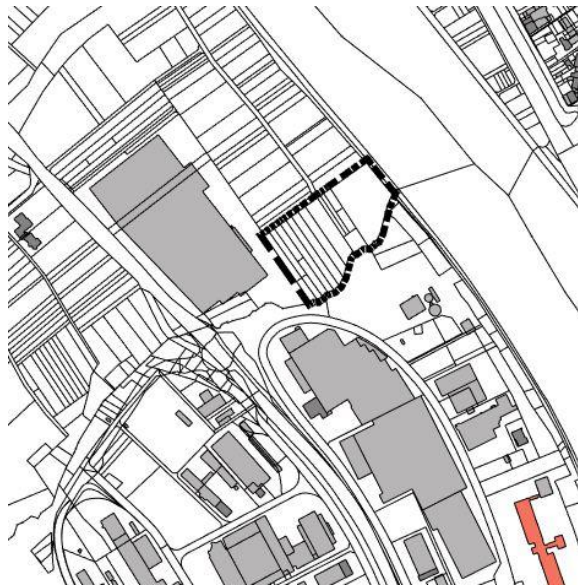
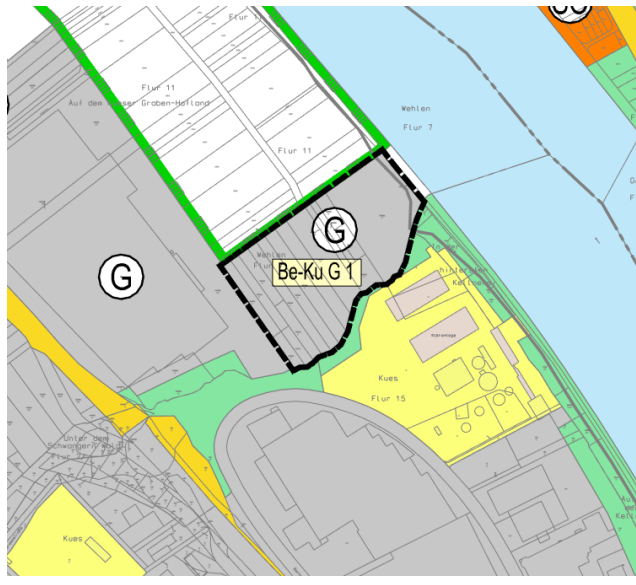
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Das Plangebiet wird über die von der <i>B 53 / Goldbachstraße</i> ausgehende <i>Goldbachstraße</i> erschlossen.	1
Topographie	Das Gelände ist eben und fällt mit einer Neigung von unter 5° Norden ab.	1
Wasserver- und -entsorgung	Das geplante Gebiet ist an die vorbeiführende Wasserleitung DN 100 anschließbar. Der einfache Brandschutz ist gewährleistet. Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem. SW-Kanal kann an die Ortskanalisation (Goldbachstraße) angeschlossen werden. Der Überlauf aus Versickerung/Rückhaltung kann an den vorh. RW-Kanal angeschlossen werden.	1
Umgebende Nutzung	Westlich der Planfläche liegen Wiesenflächen, in geringer Entfernung befindet sich hier sowie im Südwesten das Gewerbegebiet Andels. Befinden sich die Sporthalle und das Dorfgemeinschaftshaus mit dem dahinter gelegenen Siedlungskörper von Andel. Für die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche zu Zwecke der Errichtung eines Kindergartens ergibt sich wenig Konfliktpotential.	1
Einschränkung / Zwangspunkte	Im Norden verläuft die <i>B 53</i> . Gegebenenfalls ist die Bauverbotszone gem. §§ 9 ff FStrG zu beachten.	1-2
Städtebauliche Integration	Die Fläche wirkt aufgrund der umgebenden Bebauung (Siedlungskörper und Gewerbegebiet) nicht als unbepannter Außenbereich. Vielmehr stellt sich die Planflächen mit dem Ziel der Errichtung eines Kindergarten in direkter Nachbarschaft zu dem vorhandenen Sportplatz und Dorfgemeinschaftshaus als sinnige Erweiterung der hier befindlichen Gemeinbedarfsfläche dar.	1-2
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Die Planfläche erscheint insgesamt wegen eines voraussichtlichen geringen Erschließungsaufwands und des geringen Konfliktpotentials als eine geeignete Erweiterung des Siedlungskörpers.	1 - 2

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bisher überwiegend als Grünfläche dargestellt. Sie ist aktuell (August 2019) nicht überbaut oder versiegelt. Die geplante Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf führt an diesem Standort überwiegend zu geringfügigen, teilweise zu mäßigen Beeinträchtigungen der Umwelt-Schutzgüter; wegen der benachbarten Gewerbenutzung ist v.a. auf mögliche Immissionskonflikte zu achten.	mäßig

~~2.3 Stadtgebiet Bernkastel-Kues / Adel~~ ~~BE AN W 1~~ ENTFALLEN

- entfallen (Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 29. September 2021)

2.4 Stadtgebiet Bernkastel-Kues BE-KU G 1

STADTTEIL BERNKASTEL-KUES		BE-KU G 1	
			
Derzeitige Darstellung	Kennzeichnung als erhaltenswerte Landschaft, Streuobstwiese		
Angestrebte Darstellung	Gewerbefläche		
Flächengröße	1,45 ha		
Lagebezeichnung	Erweiterung Bornwiese		
Anlass der Planung	Der hier ansässige Betrieb benötigt für eine betriebliche Erweiterung zusätzliche Flächen. Die Stadt Bernkastel-Kues plant hierzu die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen. Die Fläche ist bereits Gegenstand einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung; das erforderliche Zielabweichungsverfahren wurde eingeleitet (Stand Februar 2020).		

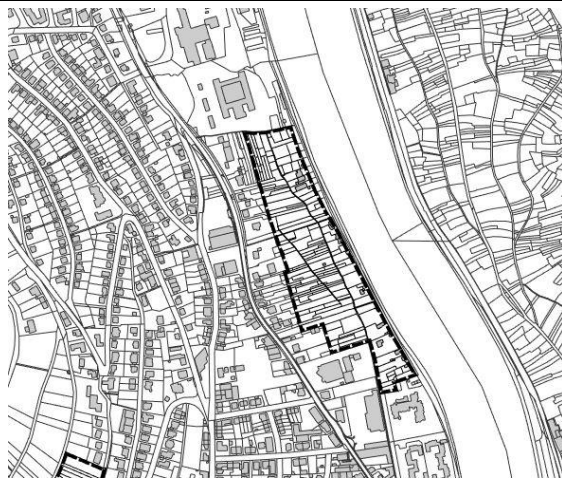
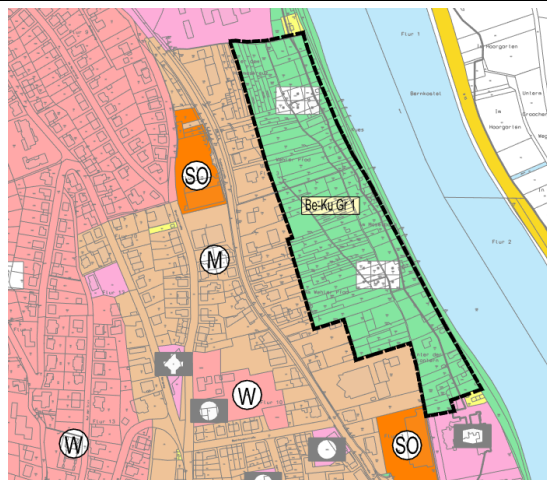
PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	• Mittelzentrum • landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moseltal“ • landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus „Moseltal“
Regionaler Raumordnungsplan	• Stadt Bernkastel-Kues: • Mittelzentrum mit besonderen Funktionen für Landwirtschaft sowie Schwerpunkt-, bzw. Entwicklungsgemeinde für Wohnen, Gewerbe und Erholung • Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung • Offenzuhaltendes Wiesental • für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung hervorragend geeignete Gebiete
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	• Stadt Bernkastel-Kues: • koop. Mittelzentrum mit besonderen Funktionen für Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft und Freizeit und Erholung, mit der zusätzlichen Prädikatisierung als Heilklimatischer Kurort, Luftkurort, sowie als Erholungs- und Freizeitort nach dem KurorteG • tlw. Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
Flächennutzungsplan	• Kennzeichnung als erhaltenswerte Landschaft, Streuobstwiese
Schutzgebiete	• LSG Moselgebiet von Schweich bis Koblenz • ÜSG

Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
GDKE – Landesarchäologie	Baggersondage, abhängig davon weitere bodendenkmalpflegerische Stellungnahme. Mit dem Erfordernis archäologischer Ausgrabungen ist zu rechnen. Verweis auf § 21 (3) DSchG RLP
SGD Nord – Regionalstelle WAB	Das Plangebiet grenzt an ein oberirdisches Fließgewässer bzw. wird davon durchflossen; die Bestimmungen des § 31 LWG sind zu beachten
Wasser- und Schifffahrtsamt	Im Randbereich verläuft entlang des Moseluferweges eine Lichtwellenleiter- (LWL-) Kabeltrasse der WSV und der Fa. NGN Fibernetwork. Arbeiten in diesem Trassenbereich dürfen nur nach vorheriger Kabeleinweisung durchgeführt werden.
Westnetz GmbH	Im o.g. Bereich betreiben wir Mittel- und Straßenbeleuchtungsnetze der innogy Netze Deutschland GmbH.

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Das Areal kann über das bestehende Betriebsgelände aufwandsarm erschlossen werden.	1
Topographie	Das Gelände fällt mit bis zu 20° Gefälle in Richtung Mosel ab. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht aufwandsarm vorzubereiten.	2-3
Wasserver- und -entsorgung	Die geplante Fläche ist über das Privatgelände Peter Mertes oder VG-Werke anschließbar. Die doppelte Brandversorgung für ein Gewerbegebiet ist durch den sog. Löschbereich (DVGW Arbeitsblatt 405) unter Einbeziehung der nahgelegenen Mosel gesichert (Hangbereich am Moselufer). Für die Entnahme aus der Mosel ist eine Genehmigung durch die Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich als untere Wasserbehörde erforderlich. Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem. SW-Kanal kann über ein Druckpumpwerk an die vorh. Druckleitung im Leinpfad angeschlossen werden. Der Überlauf aus Versickerung / Rückhaltung kann an den vorh. Vorflutgraben (Heldengraben) angeschlossen werden.	1-2
Umgebende Nutzung	Westlich und südlich der Planfläche liegt das Betriebsgelände des ansässigen Betriebes, bebaut mit u.a. Lagerhallen. Im Südosten befindet sich hinter dem Gewässer <i>Heldengraben</i> eine Kläranlage. Im Norden befinden sich Streuobstwiesen, die dem landesweiten Biotopverbund zuzuordnen sind. Östlich befindet sich auf der gegenüberliegenden Moselseite der Siedlungskörper Graachs. Hier ist nicht mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung durch Gewerbelärm zu rechnen.	1
Einschränkung / Zwangspunkte	Eine über das bestehende Maß hinausgehende Belastung der Ortslage durch Lärmemissionen ist nicht zu erwarten. Anlagen i.S.d. § 36 WHG innerhalb eines 10m Streifens entlang des <i>Heldengrabens</i> (<i>Gewässer 3. Ordnung</i>) bedürfen der Genehmigung.	2
Städtebauliche Integration	Die Ausweisung stellt eine Erweiterung der Siedlungsfläche in den Außenbereich dar. Mit der vorhandenen benachbarten gewerblichen Bauflächen besteht bereits eine städtebauliche Vorprägung.	2
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Trotz der Erweiterung der Siedlungsfläche in den Außenbereich ist das Areal aufgrund der vorhandenen Infrastruktur, der verkehrsgünstigen Lage und der aufwandsarmen Erschließung für eine gewerbliche Nutzung geeignet.	2

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Aufgrund erheblicher Umweltkonflikte bei verschiedenen Schutzgütern und aufgrund der ungünstigen Topographie ist die vorgesehene Fläche für die beabsichtigte Gewerbenutzung nur eingeschränkt geeignet. Die überplante Streuobstwiese steht im unmittelbaren räumlichen Kontakt mit dem Naturschutzgebiet "Streuobstwiesen bei Wehlen" (NSG-7231-052). Die Ausweisung einer gewerblich genutzten Fläche an diesem Standort würde von den landespflegerischen Zielen gem. Landschaftsplan abweichen, sodass u.a. der Erhalt von extensivem Dauergrünland sowie Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse, vor allem auf der westlichen Teilfläche des Plangebietes, nicht realisiert werden könnte.	hoch

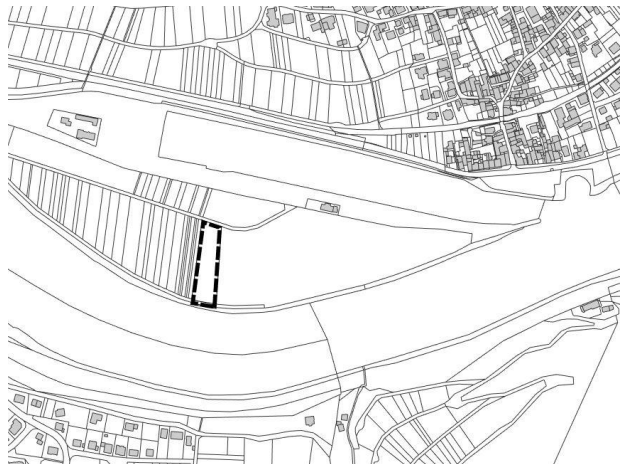
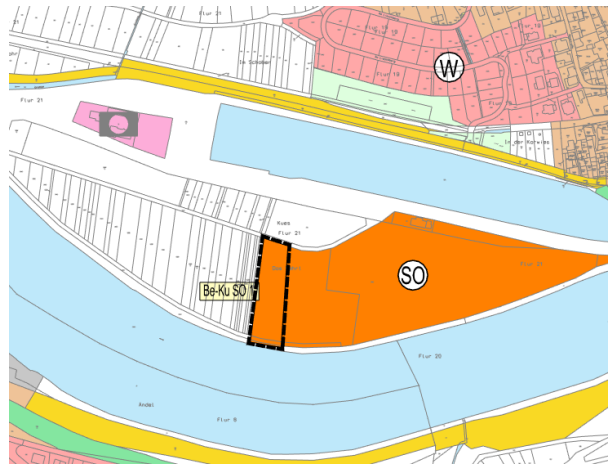
2.5 Stadtgebiet Bernkastel-Kues BE-KU GR 1

STADTEIL BERNKASTEL-KUES		BE-KU GR 1	
			
Derzeitige Darstellung	Grünfläche „Parkanlage“		
Angestrebte Darstellung	Grünfläche "Dauerkleingarten"		
Flächengröße	5,20 ha		
Lagebezeichnung	Moselborn		
Anlass der Planung	Im gegenwärtig gültigen Flächennutzungsplan besteht die Kennzeichnung als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“. Entgegen dieser Darstellung entwickelte sich hier in den letzten Jahren eine Nutzung für zum Teil genehmigte aber auch teilweise ungenehmigte Wochenendhäuser, Anwesen, Gärten und Kleingärten. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans soll eine entsprechende Kennzeichnung als „Dauerkleingarten“ vorgenommen werden. Somit soll einer künftigen Weiterentwicklung der Wohnnutzung in diesem Bereich vorgebeugt werden. Hintergrund ist unter anderem ein Rechtsstreit gewesen, in dessen Zuge das Verwaltungsgericht Trier in einem Fall die Rechtmäßigkeit eines Bauvorhabens als Wochenendhaus bestätigte, jedoch nicht als Dauerwohnsitz. Insgesamt ist der Bereich nach § 34 BauGB als Innenbereich einzustufen, in dem eine Entwicklung entsprechend der vorhandenen und prägenden Umgebungsbebauung zulässig ist, was entsprechend der gegenwärtigen Nutzung einer Wochenendhausbebauung entspricht.		
Schutzgebiete	• LSG Moselgebiet von Schweich bis Koblenz • ÜSG		

Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
GDKE – Landesarchäologie	keine Bedenken bei Nutzung als Dauerkleingarten
GDKE – Denkmalpflege	In den Gärten am Moselufer (Stiftsweg) befinden sich mehrere Gartenhäuser, darunter zwei besonders aufwendig gestaltete des späten 19. Jhs. von denen eines unter der Adresse Stiftsweg 4 geschützt ist.
Planungsgemeinschaft	offenzuhaltende Wiesentäler
SGD Nord – Regionalstelle WAB	Gesetzlich festgesetztes ÜSG, Ausweisung nur mit Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG
Fachbereich V Verbandsgemeindewerke	Die geplante Fläche ist bei entsprechender Ausweisung eines Versorgungstreifens an den Stiftsweg und an die Cusanusstraße an das öffentliche Trinkwassernetz anschließbar. Bei Realisierung ist eine genauere Untersuchung zu veranlassen. Grundsätzlich ist ein Anschluss der Kleingärten an den Sammler im Leinpfad möglich. Die Entwässerung des geplanten Gebietes erfolgt im modifizierten Trennsystem und ist durch entsprechende Verlängerungen anschließbar. Bei Realisierung ist eine genauere Untersuchung zu veranlassen (Nivellement, hydraulische Berechnung etc.). Das Regenwasser kann über eine Rückhaltung/Versickerung in den Vorfluter abgeleitet werden. Hierbei müsste jedoch ein Versorgungstreifen zum Leinpfad ausgewiesen werden.
Wasser- und Schiffahrtsamt	Im Randbereich verläuft entlang des Moseluferweges eine Lichtwellenleiter- (LWL-) Kabeltrasse der WSV und der Fa. NGN Fibernetzwerk. Arbeiten in diesem Trassenbereich dürfen nur nach vorheriger Kabeleinweisung durchgeführt werden. Sollte eine potentielle Erschließung durch den Ausbau des WSV-Betriebsweges angestrebt werden, so sind die Belange der WSV zu berücksichtigen und es dürfen keine Einschränkungen für die WSV (Unterhaltungsarbeiten etc.) entstehen
Westnetz GmbH	Im o.g. Bereich betreiben wir Niederspannungsnetze der innogy Netze Deutschland GmbH und Telekommunikationsnetze der innogy Tel net GmbH

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Das Plangebiet besteht bereits aus einer Grünfläche, die beibehalten werden soll. Zu beachten sind die Anforderungen des Hochwasserschutzes (u.a. keine Versiegelung, keine Neuanpflanzung von Gehölzen) und des Denkmalschutzes (u.a. Schutzabstand zum Kulturdenkmal).	gering

2.6 Stadtgebiet Bernkastel-Kues BE-KU SO 1

STADTTEIL BERNKASTEL-KUES		BE-KU SO 1	
			
Derzeitige Darstellung	landwirtschaftliche Fläche Wiesenfläche		
Angestrebte Darstellung	Sondergebiet Campingplatz		
Flächengröße	0,44 ha		
Lagebezeichnung	Das Werth		
Anlass der Planung	Um auch künftig der steigenden Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten zu entsprechen, soll der bestehende Campingplatz um die Größe des Geltungsbereiches erweitert werden. Die Planfläche soll hierzu im künftigen Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Campingplatz“ dargestellt werden.		

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	• Mittelzentrum • landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moseltal“ • landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus „Moseltal“
Regionaler Raumordnungsplan	• Stadt Bernkastel-Kues: • Mittelzentrum mit besonderen Funktionen für Landwirtschaft sowie Schwerpunkt-, bzw. Entwicklungsgemeinde für Wohnen, Gewerbe und Erholung • Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung • Darstellung als sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche • für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung hervorragend geeignete Gebiete
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	• Stadt Bernkastel-Kues: • koop. Mittelzentrum mit besonderen Funktionen für Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft und Freizeit und Erholung, mit der zusätzlichen Prädikatisierung als Heilklimatischer Kurort, Luftkurort, sowie als Erholungs- und Freizeitort nach dem KurorteG • Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus • Vorranggebiet für Hochwasserschutz
Flächennutzungsplan	• landwirtschaftliche Nutzung als Wiesenfläche
Schutzgebiete	• LSG Moselgebiet von Schweich bis Koblenz • ÜSG

Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
Westnetz GmbH	Im o.g. Bereich betreiben wir Niederspannungsnetze der innogy Netze Deutschland GmbH und Telekommunikationsnetze der innogy Tel net GmbH

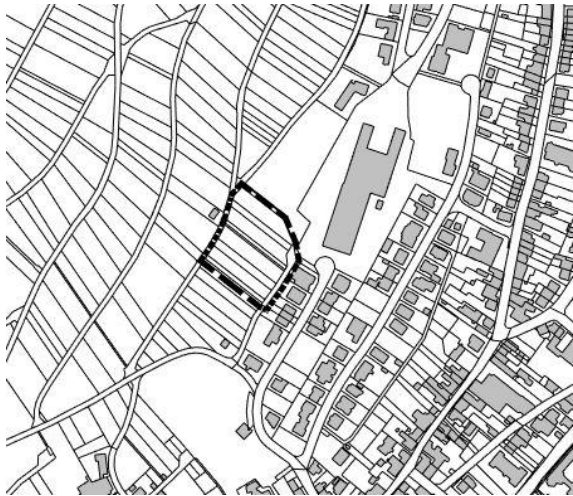
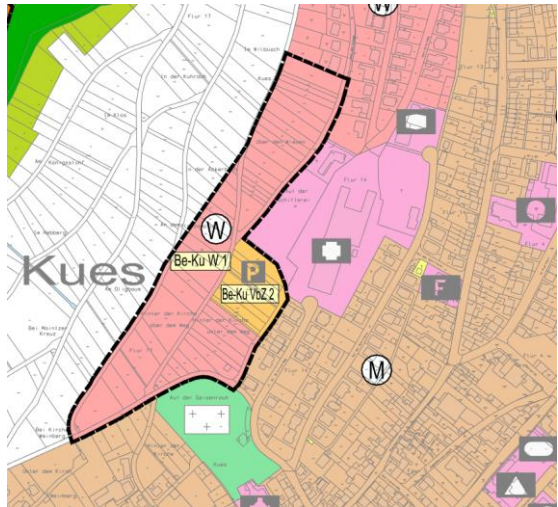
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Das Areal kann über die den bestehenden Campingplatz erschließende Straße erschlossen werden. Auch eine Erschließung aus der bestehenden Fläche heraus ist denkbar. Erfolgt die äußere Erschließung über den angrenzenden Wirtschaftsweg, ist dieser ggfs. zu befestigen.	1
Topographie	Ebene Fläche mit vernachlässigbarer Neigung.	1
Wasserver- und -entsorgung	Das geplante Campingplatzgelände ist an die private Leitung der Stadtverwaltung bereits angeschlossen. Die einfache Brandversorgung über den sogenannten Löschbereich (DVGW Arbeitsblatt 405) unter Einbeziehung der nahegelegenen Mosel ist gesichert. Für die Entnahme aus der Mosel ist eine Genehmigung durch die Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich als untere Wasserbehörde erforderlich. Der Campingplatz ist bereits über eine private Pumpenanlage an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.	1
Umgebende Nutzung	Westlich und nördlich liegt ein als Wiese genutztes Areal. Östlich liegt der bestehende Campingplatz. Südlich wird das Gebiet durch die Mosel mit den Uferrandstreifen begrenzt.	1
Einschränkung / Zwangspunkte	Das Gebiet liegt in einem Überschwemmungsgebiet (mit Rechtsverordnung)	3
Städtebauliche Integration	Die Planfläche grenzt unmittelbar an die zu erweiternde Stellplatzfläche und kann auf die vorhandenen Infrastrukturen zurückgreifen.	1
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Eine nennenswerte Beeinträchtigung des Plangebietes besteht aufgrund der Lage in einem Überschwemmungsgebiet. Mit Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Befestigungen von Stellplätzen sowie mit dem Ausschluss von baulichen Überhöhung des Urgeländes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, stellt sich die Planänderung als sinnvolle Erweiterung des Campingplatzes dar.	1

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Bei dieser Fläche handelt es sich um eine gem. § 15 Landesnaturschutzgesetzes Rheinland-Pfalz (LNatSchG) pauschal geschützte Magerwiese , die zu erhalten ist. Bei Inanspruchnahme der Magerwiese ist gem. § 30 BNatSchG eine Ausnahmegenehmigung und der Ausgleich des Verlustes an Magerwiesen durch Entwicklung einer artenreichen mageren Wiese an anderer Stelle (i.d.R. im Umfang 1:3) notwendig. Zu beachten sind zusätzlich die Anforderungen des Hochwasserschutzes (u.a. keine baulichen Anlagen, keine Bodenmodellierungen, keine Neuanpflanzung von Gehölzen).	sehr hoch

~~2.7 Stadtgebiet Bernkastel-Kues~~ ~~BE-KU-VBZ 1~~ ENTFALLEN

- entfallen (Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 11. Mai 2020)

2.8 Stadtgebiet Bernkastel-Kues BE-KU VBZ 2

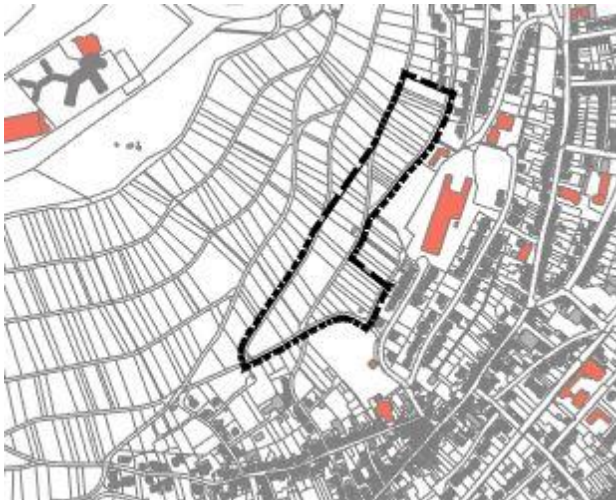
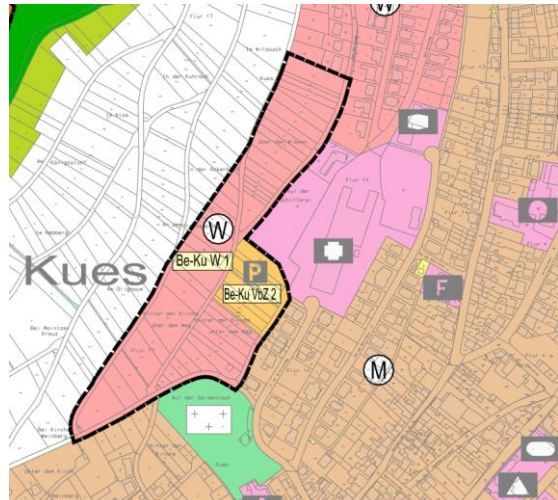
STADTTEIL BERNKASTEL-KUES		BE-KU VBZ 2	
			
Derzeitige Darstellung	landwirtschaftliche Flächen Weinbaufläche		
Angestrebte Darstellung	Verkehrsfläche (§5 Abs. 2 Nr.3) öffentliche Parkfläche		
Flächengröße	0,64 ha		
Lagebezeichnung	Hinter der Kirche		
Anlass der Planung	Oberhalb des Krankenhauses beabsichtigt die Stadt die Herstellung von Parkplatzflächen für Besucher des Krankenhauses.		

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	• Mittelzentrum • landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moseltal“ • landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus „Moseltal“
Regionaler Raumordnungsplan	• Stadt Bernkastel-Kues: • Mittelzentrum mit besonderen Funktionen für Landwirtschaft sowie Schwerpunkt-, bzw. Entwicklungsgemeinde für Wohnen, Gewerbe und Erholung • Änderungsbereich wird als Weinbaufläche dargestellt • Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung • für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung hervorragend geeignete Gebiete
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	• Stadt Bernkastel-Kues: • koop. Mittelzentrum mit besonderen Funktionen für Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft und Freizeit und Erholung, mit der zusätzlichen Prädikatisierung als Heilklimatischer Kurort, Luftkurort, sowie als Erholungs- und Freizeitort nach dem KurorteG • Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus • Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft
Flächennutzungsplan	• Landwirtschaftliche Nutzung als Weinbaufläche
Schutzgebiete	• LSG Moselgebiet von Schweich bis Koblenz

Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
GDKE – Landesarchäologie	Baggersondage, abhängig davon weitere bodendenkmalpflegerische Stellungnahme. Mit dem Erfordernis archäologischer Ausgrabungen ist zu rechnen. Verweis auf § 21 (3) DSchG RLP
Landwirtschaftskammer	Fläche besitzt hohe Wertigkeit (Flurbereinigung Ende 90er Jahre, gute Lage, gut befahrbar, gut maschinell zu bewirtschaften); wird von großen Betrieben bewirtschaftet, die hierauf angewiesen sind.
Fachbereich V Verbandsgemeindewerke	Die geplante Verkehrsfläche ist durch entsprechende Verlängerungen von Hauptleitungen an das öffentliche Trinkwassernetz anschließbar. Der einfache Brandschutz ist gewährleistet. Die geplante Verkehrsfläche ist durch entsprechende Verlängerungen von RW- und SW-Leitungen an die öffentliche Kanalisation anschließbar. Das geplante Gebiet erfolgt im modifizierten Trennsystem. Bei Realisierung ist eine genauere Untersuchung zu veranlassen (Nivellement, hydraulische Berechnung etc.). Das Regenwasser soll über eine Rückhaltung/Versickerung in die vorh. Oberflächenentwässerung abgeleitet werden.

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Das Plangebiet ist nur bedingt als Sonderbaufläche Parkplatz geeignet. Das Konfliktrisiko bezüglich der Umweltschutzgüter ist überwiegend gering bis mäßig. Es bestehen jedoch Konflikte hinsichtlich der Inanspruchnahme ertragreicher Böden und hinsichtlich der starken Hangneigung. Außerdem liegt die Fläche im Naherholungsbereich der Siedlung und besitzt einen hohen Erholungswert. Die landespflegerischen Ziele (Erhaltung kulturlandschaftsprägender, strukturreicher Weinbauflächen) können bei Ausweisung als Parkplatz auf dieser Teilfläche nicht mehr realisiert werden.	mäßig

2.9 Stadtgebiet Bernkastel-Kues BE-KU W 1

STADTTEIL BERNKASTEL-KUES		BE-KU W 1	
			
Derzeitige Darstellung	landwirtschaftliche Flächen Weinbaufläche		
Angestrebte Darstellung	Wohnbaufläche		
Flächengröße	4,25 ha		
Lagebezeichnung	Hinter der Kirche / Auf dem Plätzenpfad		
Anlass der Planung	Um künftig eine ausreichende Anzahl an Baugrundstücken für eine weitere Siedlungsentwicklung vorzuhalten, plant die Stadt oberhalb des Friedhofs und des Krankenhauses eine Fläche für die Wohnbebauung auszuweisen.		

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	• Mittelzentrum • landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moseltal“ • landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus „Moseltal“
Regionaler Raumordnungsplan	• Stadt Bernkastel-Kues: • Mittelzentrum mit besonderen Funktionen für Landwirtschaft sowie Schwerpunkt-, bzw. Entwicklungsgemeinde für Wohnen, Gewerbe und Erholung • Änderungsbereich wird als Weinbaufläche dargestellt • Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung • für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung hervorragend geeignete Gebiete
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	• Stadt Bernkastel-Kues: • koop. Mittelzentrum mit besonderen Funktionen für Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft und Freizeit und Erholung, mit der zusätzlichen Prädikatisierung als Heilklimatischer Kurort, Luftkurort, sowie als Erholungs- und Freizeitort nach dem KurorteG • Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus • Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft
Flächennutzungsplan	• Landwirtschaftliche Nutzung als Weinbaufläche
Schutzgebiete	• LSG Moselgebiet von Schweich bis Koblenz

Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
GDKE – Landesarchäologie	Baggersondage, abhängig davon weitere bodendenkmalpflegerische Stellungnahme. Mit dem Erfordernis archäologischer Ausgrabungen ist zu rechnen. Verweis auf § 21 (3) DSchG RLP
Landwirtschaftskammer	Fläche besitzt hohe Wertigkeit (Flurbereinigung Ende 90er Jahre, gute Lage, gut befahrbar, gut maschinell zu bewirtschaften); wird von großen Betrieben bewirtschaftet, die hierauf angewiesen sind.
SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht	Die immissionsschutzrechtlichen Belange der Neuausweisung Wohnen sind im Rahmen der Bauleitplanung hinreichend zu berücksichtigen.
SGD Nord – Regionalstelle WAB	Das Plangebiet grenzt an ein oberirdisches Fließgewässer bzw. wird davon durchflossen; die Bestimmungen des § 31 LWG sind zu beachten

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Eine Erschließung kann über die südlich an das Plangebiet heranführenden Wege <i>Kapellenstraße</i> und <i>St. Briktiuswe</i> sowie über die Verlängerung der Straße <i>Über den Wiesen</i> von Norden her in das Gebiet erfolgen. Diese Straßen müssten in das Gebiet verlängert werden. Die innere Erschließung kann über Stichstraßen erfolgen.	2
Topographie	Das Gelände fällt mit ca. 15° nach Südosten in Richtung Mosel ab.	2-3
Wasserver- und -entsorgung	Das geplante Wohngebiet ist grundsätzlich mit größerem Aufwand (Druckzonenänderung) an die öffentliche Trinkwasserversorgung anschließbar. Die einfache Brandversorgung wird gewährleistet sein. Bei Realisierung ist wegen des großen planerischen Umfangs eine genauere Untersuchung erforderlich. Die Entwässerung des geplanten Wohngebietes erfolgt im modifizierten Trennsystem und ist durch entsprechende Verlängerungen von RW- und SW-Leitungen an die öffentliche Kanalisation anschließbar. Bei Realisierung ist eine genauere Untersuchung zu veranlassen (Nivellement, hydraulische Berechnung etc.). Das Regenwasser soll über eine Rückhaltung/Versickerung in die vorh. Oberflächenentwässerung abgeleitet werden.	2-3
Umgebende Nutzung	Oberhalb des Plangebiets liegen Weinberghänge. Südöstlich befinden sich ein Friedhof, das Cusanus-Krankenhaus inklusive eines Hubschrauberlandeplatzes sowie die Wohnbebauung von Bernkastel-Kues	2-3
Einschränkung / Zwangspunkte	Vorbelastung des Bodens durch Spritzmitteleinsatz der Weinbergnutzung. Hier bestehen auch künftig Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung der umliegenden Weinberge. Ferner sind Geräuschbelastungen durch Rettungshubschrauber und –fahrzeuge zu erwarten. Topographiebedingt müssen Gebäude in den Hang gebaut werden, flache Grundstücke sind nicht vorhanden. Ein Pietätabstand zum Friedhof sollte eingehalten werden. Gemäß SGD Nord grenzt das Gebiet an ein oberirdisches Gewässer, bzw. wird davon durchflossen. Die Bestimmungen des § 31 LWG sind zu beachten.	3
Städtebauliche Integration	Der Planbereich stellt eine Erweiterung des Siedlungskörpers in die Hanglage dar und verbindet die Wohnbaufläche im Norden von Kues mit der südlich gelegenen Wohnbebauung. Die Lage ermöglicht eine ortskernnahe Entwicklung des Siedlungskörpers.	1-2
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Aufgrund der Topographie und der Größe der Planfläche muss mit einem hohen Erschließungsaufwand gerechnet werden. Ebenso bestehen Einschränkungen aufgrund der Nähe zum Krankenhaus mit den damit verbundenen Lärmimmissionen (Beeinträchtigung des Ruheumfelds) Auch wenn die Planfläche sich städtebaulich in das vorhandene Gefüge eingliedert, stellt sie sich nicht als uneingeschränkt geeignet dar.	2-3

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Das Konfliktrisiko ist hinsichtlich der Umweltschutzgüter überwiegend gering bis mäßig. Das Plangebiet ist wegen der teilweise starken Hangneigungen mit Einschränkungen als Wohnbaufläche geeignet. Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild/ Erholung besteht ein höheres Konfliktrisiko, weil die betroffenen Weinberghänge innerhalb des Naherholungsbereichs der Siedlung liegen und einen hohen Erholungswert besitzen.	mäßig

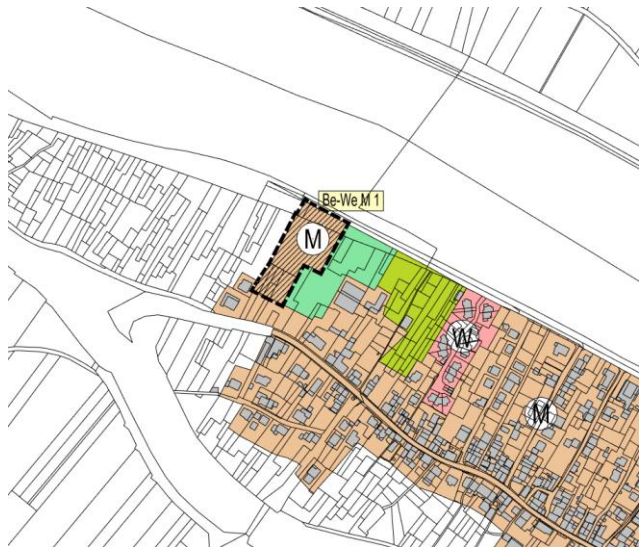
FLÄCHENBILANZIERUNG, BEDARFS- & SCHWELLENWERTE
Siehe Kapitel 4.2 & Anlage 1

~~2.10 Stadtgebiet Bernkastel-Kues / Wehlen – BE-WE SO 1~~ ENTFALLEN

- entfallen (Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 11. Mai 2020)

2.11 Stadtgebiet Bernkastel-Kues / Wehlen BE-WE M 1

Anmerkung: Planfläche gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates am 11. Mai 2020 geändert

STADTEIL BERNKASTEL-WEHLEN		BE-WE M 1
		
Derzeitige Darstellung	Grünfläche, Gewerbefläche	
Angestrebte Darstellung	gemischte Baufläche	
0,48	0,48 ha	
Lagebezeichnung	Auf der Fischerei	
Anlass der Planung	Für das Plangebiet bestehen Überlegungen zur Herstellung einer Wegeverbindung zwischen der Uferstraße und der Hauptstraße. Im Vorfeld soll im Geltungsbereich künftig eine Darstellung als gemischte Baufläche erfolgen.	

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	• koop. Mittelzentrum • landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moseltal“ • landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus „Moseltal“
Regionaler Raumordnungsplan	• Stadt Bernkastel-Kues: • Mittelzentrum mit besonderen Funktionen für Landwirtschaft sowie Schwerpunkt-, bzw. Entwicklungsgemeinde für Wohnen, Gewerbe und Erholung • Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung • für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung hervorragend geeignete Gebiete
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	• Stadt Bernkastel-Kues: • koop. Mittelzentrum mit besonderen Funktionen für Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft und Freizeit und Erholung, mit der zusätzlichen Prädikatisierung als Heilklimatischer Kurort, Luftkurort, sowie als Erholungs- und Freizeitort nach dem KurorteG • Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft • Vorranggebiet Hochwasserschutz
Flächennutzungsplan	• Im Norden besteht eine Kennzeichnung als Grünfläche und Gewerbefläche
Schutzgebiete	• LSG Moselgebiet von Schweich bis Koblenz • ÜSG

Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum	Mehrere Widersprüche gegen die Landzuteilung sind anhängig. Eine zusätzliche Änderung und Anpassung der Wertermittlung, die durch den Flächennutzungsplan notwendig wird, ist aus Sicht der Flurbereinigung für das laufende Flurbereinigungsverfahren nicht mehr umsetzbar. Die Benachteiligung einzelner Grundstückseigentümer kann nicht ausgeschlossen werden. Das dargestellte Gelände liegt tlw. im durch Rechtsverordnung festgelegten Überschwemmungsgebiet Mosel. Insgesamt kann aus Sicht der Abteilung Landentwicklung der angestrebten Änderung <u>zum jetzigen Zeitpunkt nicht zugestimmt</u> werden. Anmerkung: Die Planfläche ist in Abstimmung mit dem DLR gem. Beschluss vom 11. Mai 2020 angepasst worden.
GDKE – Landesarchäologie	Magnetische Prospektion, abhängig davon weitere bodendenkmalpflegerische Stellungnahme. Mit dem Erfordernis archäologischer Ausgrabungen ist zu rechnen. Verweis auf § 21 (3) DSchG RLP. Gilt nicht für Flur 5, Flst. 977/2, 977/4, 985/6, 985/7, dort keine Bedenken, da bereits überbaut.
SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht	Die immissionsschutzrechtlichen Belange und die Verträglichkeit mit der angrenzenden Nutzung sind im Rahmen der Bauleitplanung hinreichend zu berücksichtigen
SGD Nord – Regionalstelle WAB	Gesetzlich festgesetztes ÜSG, Ausweisung nur mit Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG
Wasser- und Schifffahrtsamt	Im Randbereich verläuft entlang des Moseluferweges eine Lichtwellenleiter- (LWL-) Kabeltrasse der WSV und der Fa. NGN Fibernetzwerk. Arbeiten in diesem Trassenbereich dürfen nur nach vorheriger Kabeleinweisung durchgeführt werden.
Westnetz GmbH	Im o.g. Bereich betreiben wir Niederspannungsnetze der innogy Netze Deutschland GmbH.

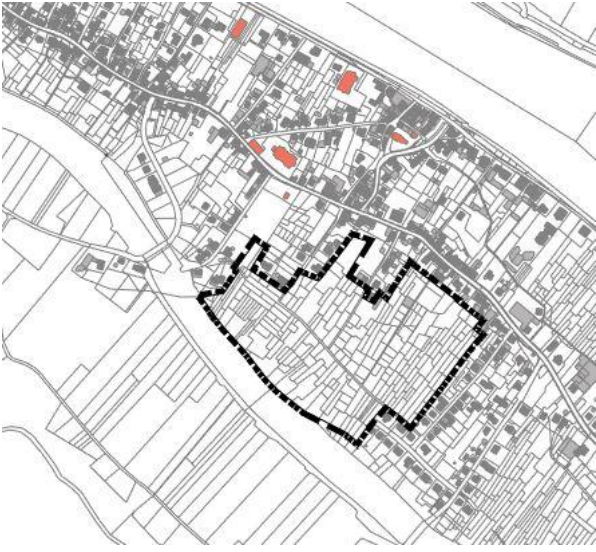
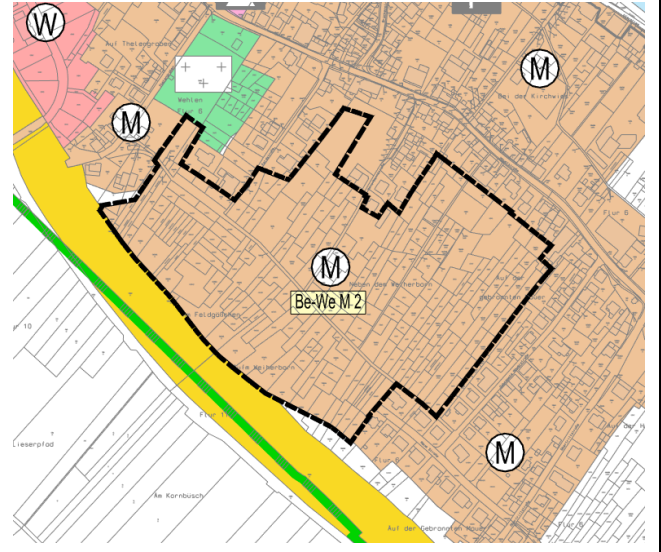
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Die Planfläche kann über die <i>Hauptstraße</i> erschlossen werden. Ebenso kann eine Erschließung über die <i>Uferallee</i> erfolgen. In diesem Fall kann eine hochwasserfreie Erschließung allerdings nicht gewährleistet werden.	2
Topographie	Die Fläche fällt leicht in Richtung Nordosten zur Mosel ab.	1-2
Wasserver- und -entsorgung	Die geplante Baufläche ist an die Hauptwasserleitung DN 100 zur Schleuse anschließbar. Die doppelte Brandversorgung für ein Mischgebiet ist durch den sog. Löschbereich (DVGW Arbeitsblatt 405) unter Einbeziehung der nahgelegenen Mosel gesichert. Für die Entnahme aus der Mosel ist eine Genehmigung durch die Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich als untere Wasserbehörde erforderlich. Das geplante Mischgebiet erfolgt im modifizierten Trennsystem und ist durch entsprechende Verlängerungen von RW- und SW-Leitungen an die öffentliche Kanalisation anschließbar. Bei Realisierung ist eine genauere Untersuchung zu veranlassen (Nivellement, hydraulische Berechnung etc.). Das Regenwasser soll über eine Rückhaltung/Versickerung in die vorh. Oberflächenentwässerung eingeleitet werden.	2
Umgebende Nutzung	Das Areal umschließt nordwestlich an eine gewerblich genutzte Fläche (Transport und Baustoffe). Zwischen der Planfläche und der <i>Hauptstraße</i> befinden sich Grünstrukturen. Nordwestlich befinden sich verbuschte Streuobstbestände.	2
Einschränkung / Zwangspunkte	Durch den angrenzenden Gewerbebetrieb mit seinem Geschäftsbetrieb sind Geräuschemissionen zu erwarten. Die aufwandärmste Erschließung über die <i>Uferstraße</i> liegt ebenso wie ein Teil des Plangebietes in einem Überschwemmungsgebiet. Gemäß § 31LWG ist ein Abstand baulicher Anlagen zur Mosel von 40 m einzuhalten.	3
Städtebauliche Integration	Eine wohnbauliche Entwicklung würde zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgrund der recht isolierten Lage in den Außenbereich vorstoßen und nicht im direkten	2-3

	Zusammenhang mit der bebauten Ortslage stehen. Nach Angabe der Stadt besteht hier jedoch die Planung der Schaffung einer neuen Zuwegung zur <i>Uferstraße</i> .	
Gesamteinschätzung städtebaulicher Aspekte	Für eine wohnbauliche Entwicklung ist das Areal aufgrund der Nähe zu dem bestehenden Gewerbegebiet, der Lage im ÜSG sowie aufgrund der vom Ort isolierten Lage nicht uneingeschränkt geeignet. Vor dem Hintergrund, dass hier neue Anbindungsmöglichkeiten / Zuwegungen zur <i>Uferstraße</i> vorbereitet werden sollen, ist keine Ausweisung vertretbar.	2-3

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Die Ausweisung einer gemischten Baufläche führt zu einem überwiegend mäßigen Konfliktrisiko. Insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser bestehen Konflikte, da ertragreiche Böden für die Landwirtschaft verloren gehen. Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Mosel. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der nördliche Bereich besteht aus wertvollen Offenlandbereichen des landesweiten Biotopverbundes. Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die landespflegerischen Ziele (Entwicklung von Sonderstandorten, Erhalt von Acker und Grünland) könnten bei Ausweisung des Plangebietes als gemischten Baufläche nicht eingehalten werden.	mäßig (unter der Voraussetzung, dass die nördliche Teilfläche innerhalb des ÜSG nicht überbaut wird)

FLÄCHENBILANZIERUNG, BEDARFS- & SCHWELLENWERTE
Siehe Kapitel 4.2 & Anlage 1

2.12 Stadtgebiet Bernkastel-Kues / Wehlen BE-WE M 2

STADTTEIL BERNKASTEL-WEHLEN		BE-WE M 2
		
Derzeitige Darstellung	Kennzeichnung als erhaltenswerte Landschaft, Streuobstwiese	
Angestrebte Darstellung	gemischte Baufläche	
Flächengröße	7,18 ha	
Lagebezeichnung	Weierborn	
Anlass der Planung	Um künftig eine ausreichende Anzahl an Baugrundstücken für eine weitere Siedlungsentwicklung vorzuhalten, soll zwischen den Wohnbebauungen in dem Bereich zwischen der <i>Gebrannten Mauerstraße</i> , <i>Feldstraße</i> , <i>Weierbornstraße</i> und <i>Hauptstraße</i> künftig ein Wohnbaufläche ausgewiesen werden.	

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	• koop. Mittelzentrum • landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moseltal“ • landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus „Moseltal“
Regionaler Raumordnungsplan	• Stadt Bernkastel-Kues: • Mittelzentrum mit besonderen Funktionen für Landwirtschaft sowie Schwerpunkt-, bzw. Entwicklungsgemeinde für Wohnen, Gewerbe und Erholung • Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung • für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung hervorragend geeignete Gebiete
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	• Stadt Bernkastel-Kues: • koop. Mittelzentrum mit besonderen Funktionen für Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft und Freizeit und Erholung, mit der zusätzlichen Prädikatisierung als Heilklimatischer Kurort, Luftkurort, sowie als Erholungs- und Freizeitort nach dem KurorteG • Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft • Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund
Flächennutzungsplan	• Kennzeichnung als Streuobstwiese und als erhaltenswerte Teile der Landschaft
Schutzgebiete	• LSG Moselgebiet von Schweich bis Koblenz

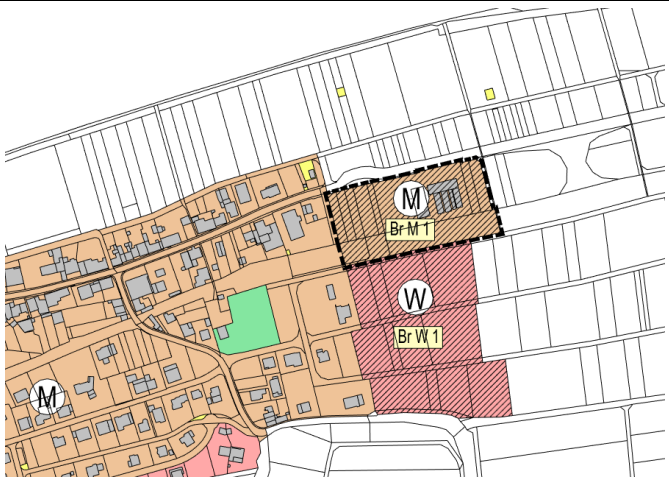
Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
GDKE – Landesarchäologie	Baggersondage, abhängig davon weitere bodendenkmalpflegerische Stellungnahme. Mit dem Erfordernis archäologischer Ausgrabungen ist zu rechnen. Verweis auf § 21 (3) DSchG RLP
GDKE – Denkmalpflege	Die Hauptstraße 112 stellt ein ehem. Quereinhaus dar, ein stattlicher Bau mit anspruchsvoller, spät-klassizistischer Gestaltung. Die Direktion Landesdenkmalpflege betrachtet eine Neubebauung als kritisch, wenn aufgrund der Höhendimensionierung und der Topographie die Neubauten das Kulturdenkmal deutlich überragen. Gegen eine Ausweisung als Wohnbaufläche sprechen prinzipiell keine denkmalpflegerischen Belange, insofern Trauf- sowie Firsthöhen auf den historischen Bestand Rücksicht nehmen
SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht	Die immissionsschutzrechtlichen Belange und die Verträglichkeit mit der angrenzenden Nutzung sind im Rahmen der Bauleitplanung hinreichend zu berücksichtigen.

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Die äußere Erschließung kann über die <i>Feldstraße</i> , <i>Weierbornstraße</i> wie auch die <i>Neue Straße</i> erfolgen. Eine Erschließung entlang des <i>Zwechwegs</i> über <i>Neue Straße</i> und <i>Feldstraße</i> bzw. <i>Weierbornstraße</i> führt zu einem Ringschluss, so dass die Verkehrsbelastung im Vergleich zur Erschließung über lediglich eine dieser Straßen minimiert würde.	2
Topographie	Recht ebene Fläche mit einer leichten Neigung in Richtung Nordosten.	2
Wasserver- und -entsorgung	Das geplante Gebiet kann an die Trinkwasserleitungen <i>Feldstraße</i> , <i>Weierbornstraße</i> und <i>Neue Straße</i> angeschlossen werden. Nur der „einfache Brandschutz“ ist gewährleistet. Das geplante Wohngebiet erfolgt im modifizierten Trennsystem und ist durch entsprechende Verlängerungen von RW- und SW-Leitungen an die öffentliche Kanalisation anschließbar. Bei Realisierung ist eine genauere Untersuchung zu veranlassen (Nivellement, hydraulische Berechnung etc.). Das Regenwasser soll über eine Rückhaltung/Versickerung in die vorh. Oberflächenentwässerung eingeleitet werden.	2
Umgebende Nutzung	Im Norden, Süden, Osten grenzt Wohnbebauung an. Im Norden ist weiterhin ein Friedhof gelegen. Südwestlich des Plangebietes verläuft die <i>L 47</i> .	1-2
Einschränkung / Zwangspunkte	Im Norden liegt der Friedhof, hierzu sollte ein Pietätsabstand eingehalten werden. Ferner befindet sich nahezu auf dem gesamten Areal ein Streuobstbestand, wie auch einzelne Neben- /Wirtschaftsgebäude. Die Bauverbotszone gem. §§ 22 ff LStrG ff ist einzuhalten.	2-3
Städtebauliche Integration	Die Planfläche ist ortskernnah gelegen und wird von dem bestehenden Siedlungskörper sowie der Landstraße eingerahmt. Mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche wird so eine Nachverdichtung zwischen <i>Hauptstraße</i> , <i>Feldstraße</i> , <i>Gebrannte Mauer</i> wie auch ein Ringschluss entlang des <i>Zwerchwegs</i> / <i>Neue Straße</i> ermöglicht.	1
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Eine nennenswerte Beeinträchtigung für das Plangebiet ist lediglich durch den Streuobstbestand gegeben. Auch sollte sich die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen an den Bedarfen der Stadt orientieren. Aufgrund der Größe der Planfläche wird eine Erschließung nicht aufwandarm möglich sein. Die Planfläche wirkt im städtebaulichen Gefüge Wehlens bisher als Lücke. Aus städtebaulicher Sicht erscheint daher eine Ausweisung aufgrund der Möglichkeit der Nachverdichtung und der guten Integration an den bestehenden Siedlungskörper als geeignet.	2

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Für das Plangebiet ergeben sich überwiegend hohe Konflikte. Die Planung hat umfangreiche Rodungen im Bereich der bestehenden Streuobstbestände zur Folge, die Flächen des regionalen Biotopverbundes darstellen und einen wertvollen Beitrag zum Lokalklima der Siedlungsflächen leisten. Bei Rodung dieser Bestände ist eine künftige Erhöhung der Wärmebelastung innerhalb der Siedlungsflächen nicht auszuschließen. Weiterhin geht ertragreicher Boden verloren und wird überbaut. Große Konflikte bestehen hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild/Erholung, da das Plangebiet innerhalb der regional sowie landesweit historisch bedeutsamen Kulturlandschaft (Stufe 1) liegt und einen sehr hohen Erholungswert aufweist. Bei Realisierung des Baugebietes an diesem Standort können die landespflegerischen Ziele (Erhalt Flächen für Acker/Grünland, Erhalt des strukturreichen Gebietes) nicht eingehalten werden und es werden umfangreiche Kompensationsmaßnahmen notwendig.	hoch

FLÄCHENBILANZIERUNG, BEDARFS- & SCHWELLENWERTE
Siehe Kapitel 4.2 & Anlage 1

2.13 Ortsgemeinde Brauneberg BR M 1

ORTSGEMEINDE BRAUNEBERG		BR M 1
		
Derzeitige Darstellung	Fläche für die Landwirtschaft (Acker) Gebäude im Außenbereich	
Angestrebte Darstellung	gemischte Baufläche	
Flächengröße	1,24 ha (gesamter Geltungs-bereich) 0,89 ha im Osten: Aufnahme aufgrund bestehender Nutzung 0,35 ha im Westen: geplante Erweiterung des Betriebes	
Lagebezeichnung	Grummweg	
Anlass der Planung	Die Planfläche stellt zu einem Teil eine nachträgliche Anpassung des Planwerks an eine bestehende Nutzung dar - der östliche Teil der Planfläche wird gegenwärtig von einer Gärtnerei genutzt. Der westliche Teil des Geltungsbereichs unterliegt gegenwärtig noch keiner Nutzung, soll aber künftig – vorbehaltlich der wasserschutzrechtlichen Restriktionen – den benachbarten Betrieben als Erweiterung dienen. Ebenfalls denkbar ist die Herstellung einer Erschließungstrasse für das geplante Neubaugebiet <i>Br W 1</i> .	

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	- landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moseltal“ - landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus „Moseltal“
Regionaler Raumordnungsplan	- besondere Funktionen für Landwirtschaft und Erholung - Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung - Sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche - für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung gut geeignete Fläche
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	- Besondere Funktion der Landwirtschaft und Freizeit und Erholung - Prädikatisierter Freizeitort nach dem KurorteG - Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus - Tlw. Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - Tlw. Vorranggebiet Hochwasserschutz
Flächennutzungsplan	- Fläche für die Landwirtschaft (Acker) - Gebäude im Außenbereich
Schutzgebiete	- LSG Moselgebiet von Schweich bis Koblenz - ÜSG

Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht	Die immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit mit der angrenzenden Nutzung sind im Rahmen der Bauleitplanung hinreichend zu berücksichtigen
SGD Nord – Regionalstelle WAB	Gesetzlich festgesetztes ÜSG, Ausweisung nur mit Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG
Wasser- und Schifffahrtsamt	Das Plangebiet beansprucht Teile der ehemaligen Moselbahntrasse. In dieser Trasse verläuft ein zusammen mit einem RWE-Kabel verlegtes Fernmeldekabel der WSV. Für diese Kabeltrasse ist eine 1,00 m breite Schutzzone vorzusehen, die von jeglicher Bebauung und Bepflanzung, von solcher mit tiefergehenden Wurzeln freizuhalten ist. Bodenabtragungen und Überschüttungen sind ebenfalls nicht zulässig. Eine Einweisung in die Kabeltrasse wird als zwingend erforderlich gesehen.
Westnetz GmbH	Im o.g. Bereich betreiben wir umfangreiche Nieder- und Straßenbeleuchtungsnetze der innogy Netze Deutschland GmbH.

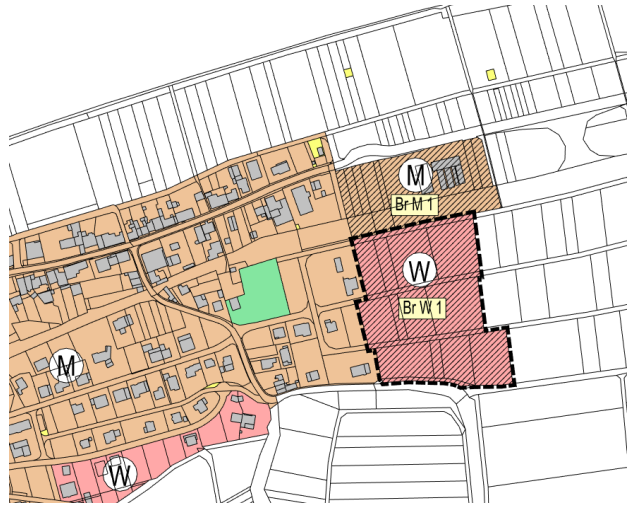
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Das Areal ist bereits aufgrund der bestehenden Nutzung hinlänglich erschlossen. Die Erschließung der für die Erweiterung benötigten Fläche erfolgt über das bestehende Betriebsgelände.	1
Topographie	Das Gelände ist eben mit leichtem Gefälle in nördlicher Richtung.	1
Wasserver- und -entsorgung	Das geplante Gebiet kann an die Trinkwasserleitungen Moselweinstraße und Zum Grummweg angeschlossen werden. Nur der „einfache Brandschutz“ ist gewährleistet. Das geplante Gebiet ist bereits an die Kanalisation angeschlossen.	1
Umgebende Nutzung	Das Plangebiet grenzt östlich an den Siedlungskörper von Brauneberg, wo sich an dieser Stelle diverse Gewerbebetriebe befinden. Nördlich des Plangebiets verläuft die B 53 mit dahinter gelegenen Wiesenflächen. Im Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker im Osten, Weinbau im Süden) an.	1
Einschränkung / Zwangspunkte	Das Gebiet liegt innerhalb eines mittels Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Die Bauverbotszone gem. §§ 9 ff FStrG ist einzuhalten.	3
Städtebauliche Integration	Im Bereich des bestehenden Gärtnereibetriebes hat eine Anpassung des Flächennutzungsplans zu erfolgen. Eine Bewertung hierfür ist folglich obsolet. Die für die Erweiterung der Gärtnerei vorgesehene Fläche zwischen bestehendem Betrieb und Siedlungskörper stellt sich aufgrund einer künftigen Nutzung der bisher freien Fläche als sehr geeignet dar.	1
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Der Aufnahme der Planfläche in den Flächennutzungsplan stehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken entgegen. Mit der Erweiterung des Gärtnereibetriebes in Richtung der Ortslage wird einer Erweiterung in den Außenbereich vorgebeugt.	1

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Im Plangebiet besteht derzeit ein Gärtnereibetrieb, der beibehalten und erweitert werden soll. Hinsichtlich der Erweiterungsfläche im Westen sind die Lage im ÜSG der Mosel und die Anforderungen des Hochwasserschutzes zu beachten.	mäßig (Voraussetzung: Beachtung der Anforderungen an den Hochwasserschutz)

FLÄCHENBILANZIERUNG, BEDARFS- & SCHWELLENWERTE
Siehe Kapitel 4.2 & Anlage 1

2.14 Ortsgemeinde Brauneberg BR W 1

Anmerkung: Planfläche gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates am 29. September 2021 nachträglich in die Flächenkulisse der Neuaufstellung des FNP's mit aufgenommen. Im Umkehrzug werden die bisherigen Flächen Br M 2 & Br M 3 nicht weiter verfolgt.

ORTSGEMEINDE BRAUNEBERG		BR W 1
		
Derzeitige Darstellung	landwirtschaftliche Flächen Weinbaufläche	
Angestrebte Darstellung	Wohnbaufläche	
Flächengröße	2,20 ha	
Lagebezeichnung	Grummweg	
Anlass der Planung	Entgegen früherer Planungen, beabsichtigt die Ortsgemeinde im vorliegenden Bereich die Entwicklung einer Wohnbaufläche zur Deckung des Bedarfes an weiteren Baugrundstücken. Im Gegenzug wird auf die Ausweisung der bisher angedachten Entwicklungsflächen im Westen des Ortsteils Filzen (Br M 2 & Br M 3) verzichtet. Westlich grenzt die Planfläche an die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Ortslage; im Norden befindet sich ein Gartenbaubetrieb, welcher nun erstmals im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt wird (Br M 1).	

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	- landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moseltal“ - landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus „Moseltal“
Regionaler Raumordnungsplan	- besondere Funktionen für Landwirtschaft und Erholung - Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung - für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung gut geeignete Fläche - zum Teil „Sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche“ sowie Siedlungsfläche
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	- Besondere Funktion der Landwirtschaft und Freizeit und Erholung - Prädikatisierter Freizeitor nach dem KurorteG - Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus - Tlw. Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
Flächennutzungsplan	- landwirtschaftliche Flächen - Weinbaufläche
Schutzgebiete	LSG Moselgebiet von Schweich bis Koblenz

Hinweise und Empfehlungen gem. Beteiligung nach § 4(2) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
SGD Nord – Regionalstelle WAB	Für das Plangebiet besteht eine gering bis mäßig erhöhte Abflusskonzentration nach Starkregen. Die Starkregenvorsorge ist in dem nachgeschalteten Bebauungsplanverfahren näher zu betrachten.

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Das Plangebiet kann äußerlich über das Straßennetz der Gemeinde sowie über die <i>K87</i> erschlossen werden. Ebenfalls denkbar ist eine Zuwegung an die <i>B 53</i> zwischen der bestehenden Bebauung der Ortslage und der Gärtnerei. Innerlich kann eine Erschließung über bestehende Wirtschaftswege erfolgen, welche hierzu ausgebaut werden müssten. Die Erschließung ist hierdurch verhältnismäßig aufwandsarm umsetzbar.	1
Topographie	Das Gelände steigt in Richtung Süden zunehmend an - im Bereich der Kreisstraße bis zu 30°. Für eine Wohnnutzung sind teils starke Geländearbeiten erforderlich.	2
Wasserver- und -entsorgung	Das geplante Gebiet kann voraussichtlich an die Trinkwasserleitungen <i>Zum Grummweg</i> und <i>In der Lay</i> angeschlossen werden. Bei Realisierung ist eine voraussichtlich eine genauere Untersuchung zu veranlassen (Nivellement, hydraulische Berechnung etc.). Die Abführung von Schmutzwasser kann voraussichtlich über die bestehende und zu erweiternde Kanalisation erfolgen.	2
Umgebende Nutzung	Das Plangebiet grenzt unmittelbar östlich an die bestehende Bebauung der Ortslage. Nördlich befindet sich eine Gärtnerei. Dahinter gelegen verläuft die <i>B 53</i> . Südlich verläuft die <i>K 87</i> . Im Westen und Süden erstrecken sich bewirtschaftete Rebflächen. Aufgrund der angrenzenden weinbaulichen Nutzung (bei Einhaltung der guten fachlichen Praxis bei der Bewirtschaftung) kann es zu Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen. Ebenfalls sind Lärmimmissionen aufgrund der Verkehre der Kreis- und Bundesstraße zu erwarten.	2
Einschränkung / Zwangspunkte	Das Plangebiet wird bisher zum Teil intensiv weinbaulich genutzt. Es besteht daher die Möglichkeit, dass die Nutzung und die langjährige Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zu Einträgen und einer Anreicherung von Schadstoffen im Boden geführt haben. Es ist die Bauverbotszone gegenüber der Kreisstraße von 15 m einzuhalten.	2
Städtebauliche Integration	Mit der Planfläche wird ein Bereich entwickelt, der sich hinsichtlich der hangwärtigen Bebauung sowie der Ausdehnung in Richtung der Ortslage Mülheim an der bestehenden Bebauung orientiert. Mit der Erschließungsstraße <i>Zum Grummweg</i> besteht zudem eine direkte Anbindung an die bestehende Ortslage – eine Isolation des neuen Bereiches ist somit nicht zu erwarten.	1-2
Gesamteinschätzung städtebaulicher Aspekte	Der Aufnahme der Planfläche in den Flächennutzungsplan stehen aus städtebaulicher Sicht keine nennenswerten Bedenken entgegen. Gemeinsam mit der verhältnismäßig aufwandsarmen Erschließung und der Ortskernnahen stellt sich die geplante Erweiterung als eine geeignete Erweiterung der Ortslage Brauneberg dar.	1-2

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Es bestehen überwiegend geringe bis mäßige Umweltkonflikte; allerdings besteht eine erhöhte Gefahr der Abflusskonzentration nach Starkregenereignissen sowie eine hohe Gefahr von Schlammfluten (auf Böden erhöhter Erosionsgefährdung). Im Rahmen des noch zu erstellenden Entwässerungskonzeptes (verbindliche Bauleitplanung) müssen hier frühzeitig die Möglichkeiten zur Reduzierung des Risikos geprüft werden, z.B. durch Maßnahmen zur schadlosen Ableitung von Außengebietswasser. Die landespflegerischen Ziele (Erhaltung strukturreicher Weinbauflächen) können bei Ausweisung als Wohnbaufläche nicht mehr realisiert werden. Das Baugebiet ist bedingt geeignet, sofern angemessene und wirksame Maßnahmen zur Starkregenvorsorge ergriffen werden. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen der übrigen Schutzgüter können durch geeignete Maßnahmen vermieden, minimiert bzw. ausgeglichen werden.	mäßig

FLÄCHENBILANZIERUNG, BEDARFS- & SCHWELLENWERTE

Siehe Kapitel 4.2 & Anlage 1

2.15 ~~Ortsgemeinde Brauneberg~~ ~~BR M 2~~ ENTFALLEN

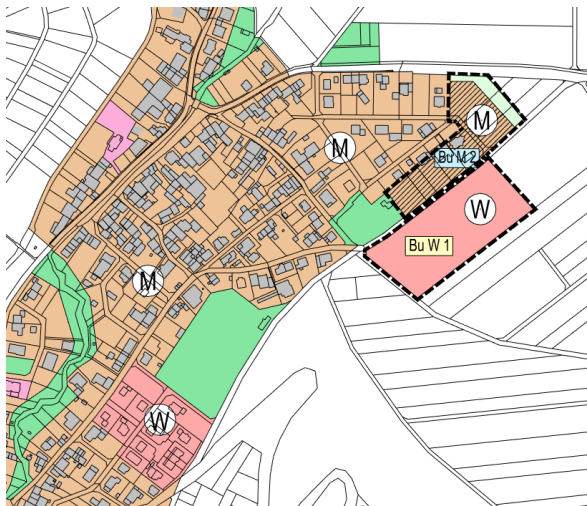
- entfallen (Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 29. September 2021)

2.16 ~~Ortsgemeinde Brauneberg~~ ~~BR M 3~~ ENTFALLEN

- entfallen (Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 29. September 2021)

2.17 Ortsgemeinde Burgen BU W 1

Anmerkung: Planfläche gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates am 29. September 2021 an die tatsächliche Planung angepasst. Anstelle einer Mischgebietsfläche wird künftig eine Wohnbaufläche in kleinem Flächenumfang ausgewiesen.

ORTSGEMEINDE BURGEN		BU W 1	
			
Derzeitige Darstellung	Fläche für die Landwirtschaft (Acker)		
Angestrebte Darstellung	Wohnbaufläche		
Flächengröße	1,35 ha		
Lagebezeichnung	Langfuhr		
Anlass der Planung	Im Rahmen eines sich derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes soll die Planfläche als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, erfolgt im vorbereitenden Bauleitplan die Ausweisung eines Wohngebietes.		

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	- landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moseltal“ - landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus „Moseltal“
Regionaler Raumordnungsplan	- besondere Funktionen für Landwirtschaft und Erholung - Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung - Sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	- Besondere Funktion der Landwirtschaft und Freizeit und Erholung - Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus - Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft (Acker)

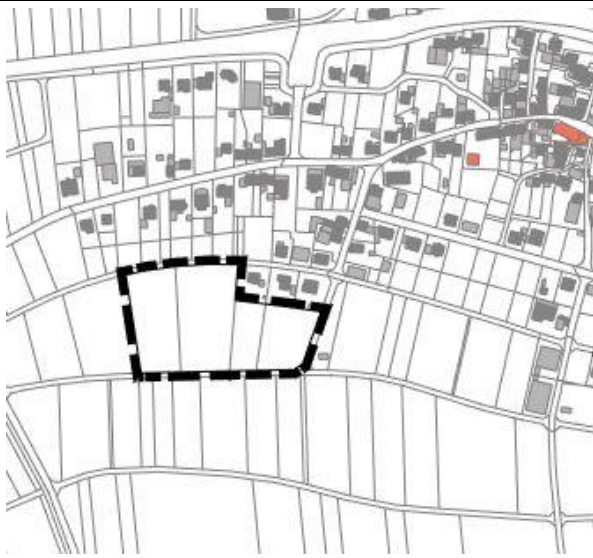
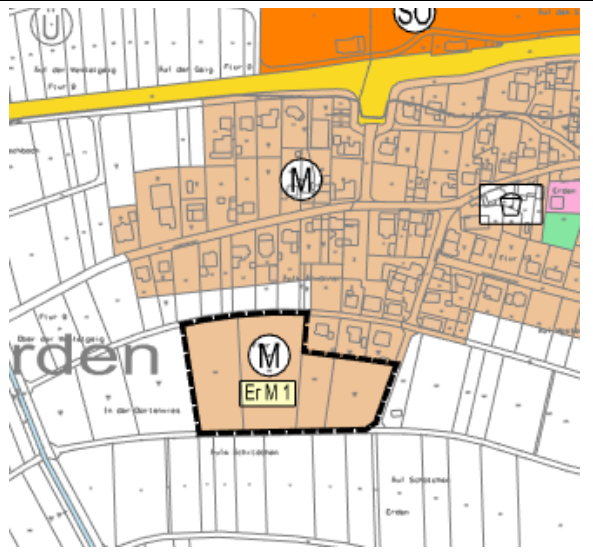
Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach §§ 4(1) & 4(2) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
GDKE – Landesarchäologie	Magnetische Prospektion, abhängig davon weitere bodendenkmalpflegerische Stellungnahme. Mit dem Erfordernis archäologischer Ausgrabungen ist zu rechnen. Verweis auf § 21 (3) DSchG RLP.
Landwirtschaftskammer	Die Fläche umfasst 2,46 ha* und bildet mit 56 Bodenpunkten einen sehr ertragsreichen Standort. Es handelt sich um eine große, arrondierte, ebene Fläche, die als Grünland bewirtschaftet wird. *Stand der frühzeitigen Beteiligung und der ersten Offenlage (April 2021), Fläche ist gegenwärtig kleiner gefasst)
SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht	Die immissionsschutzrechtlichen Belange und die Verträglichkeit mit der angrenzenden Nutzung sind im Rahmen der Bauleitplanung hinreichend zu berücksichtigen. Der Hinweis auf mögliche Beeinträchtigung durch die Bewirtschaftung der umliegenden Weinberge ist auf Ebene der Bauleitplanung weiterzuführen. Weiterhin ist die Freileitung im Hinblick auf ihre elektromagnetische Emission zu bewerten, falls sie nicht verlegt wurde.
SGD Nord – Regionalstelle WAB	Das Plangebiet überlagert Entstehungsgebiete mit mäßig erhöhter bis hoher Abfluss-konzentration nach Starkregen. Sofern trotz der v. g. Thematik das Vorhaben weiter verfolgt wird, ist die Planung zum nachgeschalteten Bebauungsplan so anzupassen, dass bei Starkregen keine Gefährdung von Menschen und keine Sachschäden zu erwarten sind.
Westnetz GmbH	Im o.g. Bereich betreiben wir ein Mittelspannungsnetz der innogy Netze Deutschland GmbH. Beachtung von 15 m Schutzstreifen (beidseitig 7,50 m) entlang vorhandener 20-kV-Freileitung. Freihaltung jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit hohem Aufwuchs. Gleiches gilt für Transformatorenstation im Umkreis von 5 m. Hinweis: Durch die Anpassung des Plangebietes am 29.9. ist die Freileitung nicht mehr tangiert.

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Die längsseitig am Plangebiet verlaufende Straße dient der Erschließung. Hierüber sind die späteren Baugrundstücke an das Verkehrsnetz der Ortslage sowie an die K89 angeschlossen. Gegebenenfalls sind weitere Ausbaumaßnahmen erforderlich.	1
Topographie	Das Gelände ist eben mit einem Gefälle bis zu 10° in nordwestlicher Richtung.	2
Wasserver- und Entsorgung	Das geplante Gebiet ist durch entsprechende Verlängerungen der Hauptleitung aus der Poststraße (DMV-Bauwerk) anschließbar. Die einfache Brandversorgung ist dadurch gesichert. Die Entwicklung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Trennsystem und ist durch entsprechende Verlängerungen von RW- und SW-Leitungen an die öffentliche Kanalisation anschließbar. Bei Realisierung ist eine genauere Untersuchung zu veranlassen (hydraulische Berechnung etc.). Das Regenwasser soll über eine Rückhaltung/Versickerung in den RW-Kanal eingeleitet werden.	1-2
Umgebende Nutzung	Im Westen grenzen die Bebauung Burgens mit hier befindlichen Wohngebäuden und Gewerbebetrieben sowie ein Friedhof an. Im Süden, Norden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.	2
Einschränkung Zwangspunkte	Aufgrund der Kreisstraße sowie der Bewirtschaftung der umliegenden Flächen ist mit einer geringen Beeinträchtigung aufgrund vom Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen.	1-2
Städtebauliche Integration	Die Planfläche stellt leichte eine hangaufwärts gerichtete Erweiterung der Ortslage in den Außenbereich dar, ohne dabei jedoch seitlich über die bestehende Bebauung hinauszuragen. Die Fläche grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung der Ortslage an und verfügt bei einem Anschluss an die <i>Feidelstraße</i> und <i>Poststraße</i> über eine gute Anbindung in den Ortskern.	1-2

Gesamteinschätzung städtebaulicher Aspekte	Die Planfläche stellt eine leichte Entwicklung in den Außenbereich dar, mit der <i>Feidel-</i> und <i>Poststraße</i> besteht jedoch eine gute Anbindung an die Ortslage gewährleistet. Aufgrund der Lage und der Größe ist eine aufwandsarme Erschließung voraussichtlich nicht möglich. Insgesamt stellt sich die Planfläche als hangaufwärtsgerichtete Erweiterung der Ortslage als geeignet für eine weitere Siedlungsentwicklung dar. Bei Realisierung ist eine genauere hydraulische Untersuchung durchzuführen.	2
FLÄCHENBILANZIERUNG, BEDARFS- & SCHWELLENWERTE		
Siehe Kapitel 4.2 & Anlage 1		

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Das Konfliktrisiko bezüglich der Umweltschutzgüter ist überwiegend gering bis mäßig. Es bestehen Konflikte hinsichtlich der Inanspruchnahme von Böden mittleren Ertragspotenzials. Außerdem liegt die Fläche im Naherholungsbereich der Siedlung und innerhalb der landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaft. Die Fläche besitzt jedoch nur einen mäßigen Erholungswert. Es besteht eine relevante Sturzflut-Gefährdung des Gebietes bei Starkregen. Diese betrifft in erster Linie die unmittelbar nördlich anschließende Teilfläche, die aus diesem Grund nicht mehr weiter verfolgt werden soll. Die Bauflächen-Darstellung wird deshalb um rund 50% reduziert und auf die südliche Teilfläche beschränkt. Hier besteht lt. „Gefährdungsanalyse Sturzflut durch Starkregen“ des LfU ein deutlich geringeres Risiko. Ein sehr hohes Konfliktrisiko besteht allerdings bzgl. des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, da eine Pauschalschutzfläche nach § 15 LNatSchG vollständig in Anspruch genommen wird. Gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG wird deshalb die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung und die Durchführung einer Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Konfliktärmere Alternativ-Standorte sind innerhalb und am Rand der Ortslage Burgen nicht erkennbar (s.o.). Falls eine geeignete externe Ausgleichsmaßnahme für die verloren gehende Grünlandfläche (im Flächenverhältnis 1:3) nachgewiesen werden kann, wäre das Gebiet grundsätzlich geeignet für die Entwicklung einer Wohnbaufläche. Die landespflegerischen Ziele können bei Ausweisung der Fläche nicht eingehalten werden.	sehr hoch

2.18 Ortsgemeinde Erden ER M 1

ORTSGEMEINDE ERDEN		ER M 1
		
Derzeitige Darstellung	Weinbaufläche	
Angestrebte Darstellung	gemischte Baufläche	
Flächengröße	1,42 ha	
Lagebezeichnung	Dortenwies	
Anlass der Planung	Die Gemeinde Erden beabsichtigt der steigenden Nachfrage nach Baugrundstücken Folge zu leisten und plant daher eine Erweiterung des Siedlungsfläche. Daher soll das in Rede stehende Gebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen werden um auch künftig Bauland zur Verfügung stellen zu können. Hintergrund ist eine rege Innenentwicklung der Gemeinde in den letzten Monaten. So wurden einige unbebaute Grundstücke verkauft und Baulücken geschlossen. Eine ähnliche Entwicklung ist aufgrund verkehrsgünstigen Lage der Gemeinde in der Nähe zu der B50neu auch für die Zukunft zu erwarten.	

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	- landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moseltal“ - landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus „Moseltal“ - landesweit bedeutsamer Bereich für Landwirtschaft
Regionaler Raumordnungsplan	- besondere Funktionen für Landwirtschaft und Erholung - Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung - Sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche - für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung hervorragend geeignete Gebiete
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	- Besondere Funktion der Landwirtschaft und Freizeit und Erholung - Prädikatisierter Freizeitort nach dem KurorteG - Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus - Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
Flächennutzungsplan	Weinbaufläche
Schutzgebiete	LSG Moselgebiet von Schweich bis Koblenz

Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme

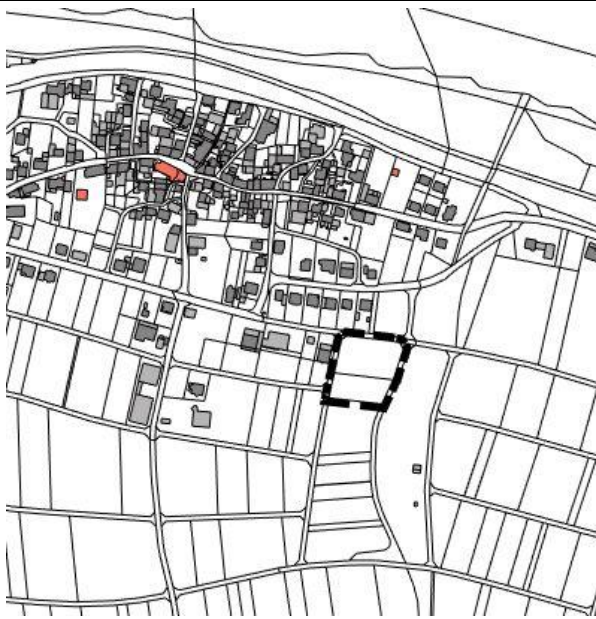
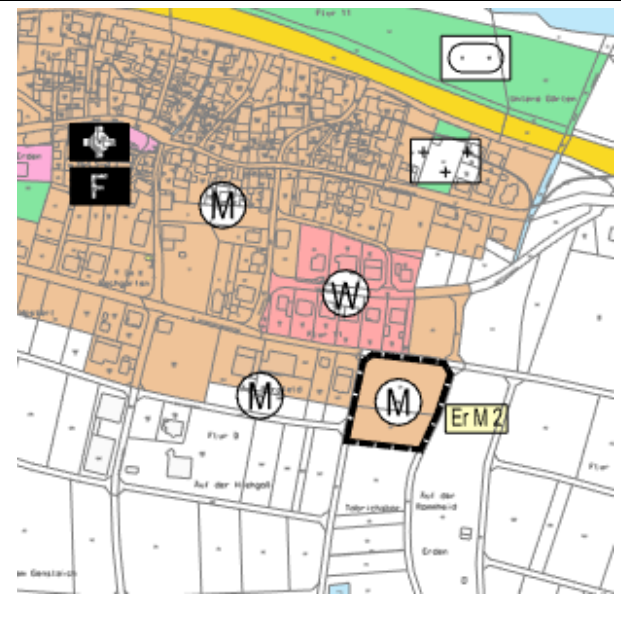
GDKE – Landesarchäologie	Baggersondage, abhängig davon weitere bodendenkmalpflegerische Stellungnahme. Mit dem Erfordernis archäologischer Ausgrabungen ist zu rechnen. Verweis auf § 21 (3) DSchG RLP
Landwirtschaftskammer	Die Fläche ist mit Reben bestockt und als Vorbehaltsfläche LW ausgewiesen. Die letzte Flurbereinigung fand in den 80er Jahren statt, so dass hier eine recht zeitnahe Wertsteigerung ergab. Die Fläche weist eine gute Lage und einen guten Zuschnitt auf. Die Siedlungsausweisung in direkter Nähe zu Betrieben kann zu erheblichen immissionsschutzrechtlichen Problemen führen.

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Das Gebiet kann über die <i>Hauptstraße</i> sowie über die als Wirtschaftsweg verlängerte Straße <i>Auf'm Abwänner</i> , wie auch über den, an den <i>Talweg</i> anschließenden Wirtschaftsweg erschlossen werden.	2
Topographie	Das Gelände ist eben mit leichtem Gefälle in nördlicher Richtung.	1
Wasserver- und -entsorgung	Das geplante Gebiet liegt mit ca. 1,7 bar am höchsten Punkt außerhalb des Mindestversorgungsdruckes (siehe DVGW). Somit ist der Bereich mit einem höheren Aufwand anschließbar (Druckerhöhungsanlage im HB und separate Zubringerleitung etc.). Daher ist bei Realisierung eine genauere Untersuchung nötig. Das geplante Gebiet erfolgt im modifizierten Trennsystem und ist durch entsprechende Verlängerungen von RW- und SW-Leitungen an die öffentliche Kanalisation anschließbar. Bei Realisierung ist eine genauere Untersuchung zu veranlassen (Nivellement, hydraulische Berechnung etc.). Das Regenwasser soll über eine Rückhaltung/Versickerung in die vorh. Oberflächenentwässerung eingeleitet werden.	3
Umgebende Nutzung	Das Gebiet ist bis auf den Nordosten von Weinbauflächen umgeben. Nordöstlich schließt die Wohnbebauung von Erden an.	2
Einschränkung / Zwangspunkte	Vorbelastung des Bodens durch Spritzmitteleinsatz der Weinbergnutzung. Hier bestehen auch durch die künftige Bewirtschaftung der umliegenden Weinhänge weitere Beeinträchtigungen.	2
Städtebauliche Integration	Mit der Ausweisung der Planfläche wird das städtebauliche Gefüge oberhalb der <i>Hauptstraße</i> erweitert. Ebenso wird eine zweiseitige Bebauung der auszubauenden Straße <i>Auf'm Anwänner</i> ermöglicht. Mit der Planvorhaben erfolgt eine Erweiterung des Siedlungskörpers in den Außenbereich.	2-3
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Die Planung stellt eine geeignete Fortführung der Wohnbebauung entlang der <i>Hauptstraße</i> und der Straße <i>Auf'm Anwänner</i> dar. Für die Erschließung wäre eine Druckerhöhungsanlage erforderlich Aufgrund der Erweiterung in den Außenbereich wäre aus städtebaulicher Sicht jedoch eine Entwicklung einer näher am Ortskern gelegenen Fläche für die künftige Wohnnutzung vorzuziehen.	2-3

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Das Konfliktrisiko bezüglich der Umweltschutzgüter ist überwiegend gering bis mäßig. Es bestehen Konflikte hinsichtlich der Inanspruchnahme ertragreicher Böden. Die Fläche liegt im Naherholungsbereich der Siedlung und innerhalb der landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaft; sie besitzt jedoch nur einen mäßigen Erholungswert und eine geringe Landschaftsbildbewertung. Die landespflegerischen Ziele können bei Ausweisung der Fläche nicht eingehalten werden.	mäßig

FLÄCHENBILANZIERUNG, BEDARFS- & SCHWELLENWERTE
Siehe Kapitel 4.2 & Anlage 1

2.19 Ortsgemeinde Erden ER M 2

ORTSGEMEINDE ERDEN		ER M 2
		
Derzeitige Darstellung	Weinbaufläche 20 kV-Freileitung (Anm.: mittlerweile demontiert)	
Angestrebte Darstellung	gemischte Baufläche	
Flächengröße	0,41	
Lagebezeichnung	Tabrichsbor	
Anlass der Planung	Hintergrund für die Ausweisung einer Mischbaufläche ist die Planung eines Winzers hier eine Halle zu errichten sowie die Errichtung einer Betriebsstätte von einem ortsansässigen Dachdeckerbetriebes. Die Winzerhalle ist mittlerweile als privilegiertes Bauvorhaben genehmigt.	

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	- landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moseltal“ - landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus „Moseltal“ - landesweit bedeutsamer Bereich für Landwirtschaft
Regionaler Raumordnungsplan	- besondere Funktionen für Landwirtschaft und Erholung - Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung - Sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche - für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung hervorragend geeignete Gebiete
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	- Besondere Funktion der Landwirtschaft und Freizeit und Erholung - Prädikatisierter Freizeitort nach dem KurorteG - Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus - Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
Flächennutzungsplan	Weinbaufläche
Schutzgebiete	LSG Moselgebiet von Schweich bis Koblenz

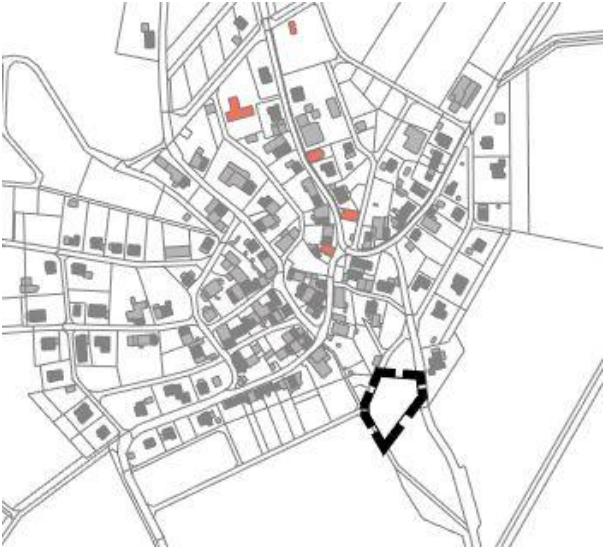
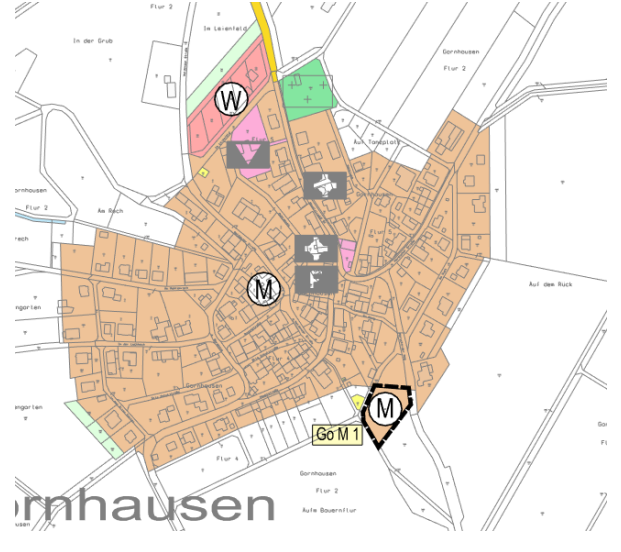
Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
GDKE – Landesarchäologie	Baggersondage, abhängig davon weitere bodendenkmalpflegerische Stellungnahme. Mit dem Erfordernis archäologischer Ausgrabungen ist zu rechnen. Verweis auf § 21 (3) DSchG RLP
SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht	Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der angrenzenden Nutzung ist im Rahmen der Bauleitplanung hinreichend zu berücksichtigen. Weiterhin ist die Freileitung im Hinblick auf ihre elektromagnetische Emission zu bewerten, falls sie nicht verlegt wurde. (Anm.: mittlerweile demontiert)
Westnetz GmbH	Im o.g. Bereich betreiben wir ein Mittelspannungsnetz in Form eines Erdkabels der innogy Netze Deutschland GmbH. Die im derzeitigen FNP vermerkte 20 kV Freileitung wurde bereits demontiert und muss im weiteren Verfahren nicht mehr berücksichtigt werden.

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Die Planfläche ist bereits mit den Straßen <i>Am Ehrenmal</i> sowie <i>In den Weingärten</i> an das Straßennetz der Gemeinde angebunden. Ein weiterer Ausbau der Straßen ist voraussichtlich nicht erforderlich.	1
Topographie	Ebene Fläche mit einem Gefälle von etwa 5°-10° nach Norden.	2
Wasserver- und -entsorgung	Das geplante Gebiet liegt im Randbereich des Versorgungsdruckes. Das Gebiet ist durch Verlängerung der Hauptleitung in der Straße „In den Weingärten“ anschließbar (ca. 60 lfdm). Bei Realisierung der Maßnahme sind genauere Untersuchungen zu veranlassen. Das geplante Gebiet erfolgt im modifizierten Trennsystem und ist durch entsprechende Verlängerungen von RW- und SW-Leitungen an die öffentliche Kanalisation anschließbar. Bei Realisierung ist eine genauere Untersuchung zu veranlassen (Nivellement, hydraulische Berechnung etc.). Das Regenwasser soll über eine Rückhaltung/Versickerung in den RW-Kanal eingeleitet werden.	2
Umgebende Nutzung	Nordwestlich der Planfläche liegt der Siedlungskörper Erdens (Wohnbebauung & Gewerbe). Südlich sowie östlich (Hinter einem Baumbestand) grenzen Weinbauflächen an. Es ist zum jetzigen Stand der Planung nicht von einer über das bestehende Maß stark hinausgehenden Beeinträchtigung der Ruheumfelds der angrenzenden Wohnbebauung auszugehen.	2
Einschränkung / Zwangspunkte	Aufgrund der Topographie werden Erdarbeiten fällig um eine Bebauung des Geländes zu ermöglichen.	2
Städtebauliche Integration	Die Planfläche grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung Erdens an. Die Fläche orientiert sich hinsichtlich des Höhenbezugs und der östlichen Ausdehnung an der Ausdehnung des bestehenden Siedlungskörpers.	1
Gesamteinschätzung städtebaulicher Aspekte	Der Fläche stehen keine nennenswerten Bedenken aus städtebaulicher Sicht entgegen. Vor dem Hintergrund des Planvorhabens (gewerbliche Nutzung). Die Randlage innerhalb der Ortslage und die Nähe zu den Weinbauflächen sind aufgrund des voraussichtlich geringen Konfliktpotentials in Bezug auf die Wohnbebauung der Ortslage sowie aufgrund der Nähe zu den bewirtschafteten Flächen sind als positive Faktoren zu nennen. Bei Realisierung sind weitere hydraulische Untersuchungen durchzuführen.	1-2

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Das Konfliktrisiko bezüglich der Umweltschutzgüter ist überwiegend gering bis mäßig. Es bestehen Konflikte hinsichtlich der Inanspruchnahme ertragreicher Böden. Außerdem fließt der Blenterbach entlang der östlichen Plangebietsgrenze, der zwingend zu erhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Das Baugebiet liegt im Naherholungsbereich der Siedlung und innerhalb landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaft. Die landespflegerischen Ziele können bei Ausweisung der Fläche nicht eingehalten werden.	mäßig (unter der Voraussetzung, dass der Schutzstreifen des Blenterbachs eingehalten wird)

FLÄCHENBILANZIERUNG, BEDARFS- & SCHWELLENWERTE
Siehe Kapitel 4.2 & Anlage 1

2.20 Ortsgemeinde Gornhausen Go M 1

ORTSGEMEINDE GORNHAUSEN	
	
Derzeitige Darstellung	Fläche für die Landwirtschaft (Wiese)
Angestrebte Darstellung	gemischte Baufläche
Flächengröße	0,19 ha
Lagebezeichnung	Aufm Bauernflur
Anlass der Planung	Ein Vorhabenträger plant auf einer Teilfläche der Parzelle Flur 2, 156/1 zwei privaten Bauvorhaben durchzuführen. Nur ein Teil der dafür benötigten Fläche ist derzeit als Mischbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Um beide Vorhaben umsetzen zu können, besteht die Anforderlichkeit auf Ebene des vorbereitenden Bauleitplans einen weiteren Teilbereich als Mischbaufläche auszuweisen.

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	- Landesweit bedeutsamer Bereich für Freizeit und Erholung - landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moselhunsrück“ - landesweit bedeutsamer Bereich für Landwirtschaft
Regionaler Raumordnungsplan	- besondere Funktionen für Landwirtschaft - sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche - für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung gut geeignete Fläche
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	- Besondere Funktion der Landwirtschaft - Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft, Wiesenfläche
Schutzgebiete	LSG Haardt Kopf

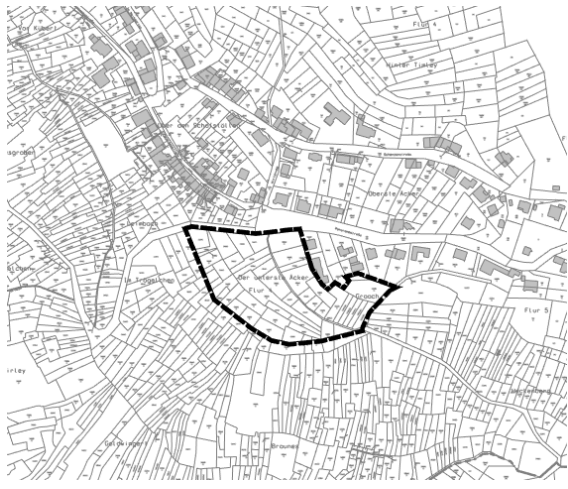
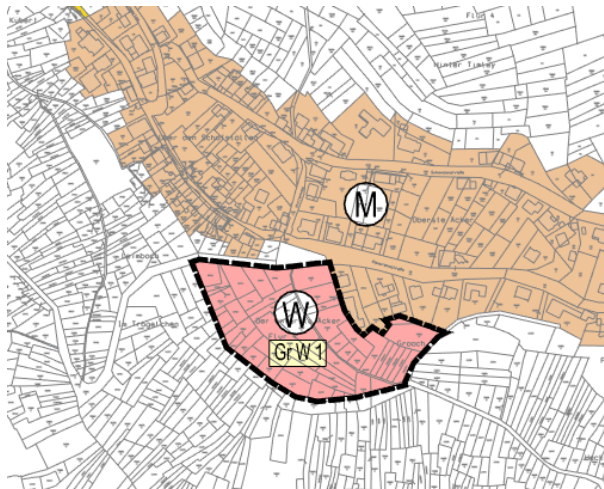
Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
----	----

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Das Areal ist bereits äußerlich über die Straßen <i>Merscheider Weg</i> und <i>Am Rück</i> erschlossen.	1
Topographie	Die Fläche fällt leicht (~10°) in westlicher Richtung ab.	1
Wasserver- und -entsorgung	Das geplante Gebiet liegt im Randbereich des Versorgungsdruckes. Das Baufeld ist durch eine am Grundstück vorbeiliegende Hauptwasserleitung anschließbar. Die einfache Brandversorgung ist gewährleistet. Das geplante Gebiet erfolgt im modifizierten Trennsystem und ist durch entsprechende Verlängerungen von RW- und SW-Leitungen an die öffentliche Kanalisation anschließbar. Bei Realisierung ist eine genauere Untersuchung zu veranlassen (Nivellement, hydraulische Berechnung etc.). Das Regenwasser soll über eine Rückhaltung/Versickerung in die vorh. Oberflächenentwässerung eingeleitet werden.	2
Umgebende Nutzung	Die Planfläche liegt im Südosten des Siedlungskörpers Gornhausens und wird von Nordosten bis Nordwesten von diesem eingerahmt. In südöstlicher bis südwestlicher Richtung liegen Äcker und Wiesenflächen. Insgesamt ist keine Beeinträchtigung des Ruheumfelds zu erwarten.	1
Einschränkung / Zwangspunkte	Durch die landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Ackerflächen ist eine leichte temporäre Beeinträchtigung zu erwarten.	1-2
Städtebauliche Integration	Das Planvorhaben stellt eine leichte Ausweitung der Siedlungsfläche in den Außenbereich dar, stellt sich aber aufgrund der Lage und der vorhandenen Erschließung als organische Erweiterung des Siedlungskörpers der Ortslage dar.	1
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Dem Planvorhaben stehen aus städtebaulicher Sicht keine nennenswerten Einschränkungen entgegen. Die Ausweisung einer gemischten Baufläche an dieser Stelle stellt eine geeignete Erweiterung des Siedlungskörpers dar. Die Planfläche liegt im Randbereich des Versorgungsdruckes; es sind weitere hydraulische Untersuchungen durchzuführen.	1-2

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Das Konfliktrisiko bezüglich der Umweltschutzgüter ist überwiegend gering bis mäßig. Es bestehen Konflikte hinsichtlich der Inanspruchnahme mäßig ertragreicher Böden. Die Fläche liegt im Naherholungsbereich der Siedlung und innerhalb der landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaft; sie besitzt jedoch nur einen mäßigen Erholungswert und eine geringe Landschaftsbildbewertung. Die landespflegerischen Ziele können bei Ausweisung der Fläche nicht eingehalten werden.	mäßig

FLÄCHENBILANZIERUNG, BEDARFS- & SCHWELLENWERTE
Siehe Kapitel 4.2 & Anlage 1

2.21 Ortsgemeinde Graach GR W 1

ORTSGEMEINDE GRAACH		GR W 1
		
Derzeitige Darstellung	Weinbaufläche	
Angestrebte Darstellung	Wohnbaufläche	
Flächengröße	1,18 ha	
Lagebezeichnung	Der unterste Acker	
Anlass der Planung	Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Ortsgemeinde die Ausweisung einer Wohnbaufläche im Ortsteil <i>Graacher Schäferei</i> unterhalb der <i>Panoramastraße</i> .	

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	• landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moseltal“ • landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus „Moseltal“
Regionaler Raumordnungsplan	• besondere Funktionen für Landwirtschaft und Erholung • Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung • Weinbaufläche • für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung hervorragend geeignete Gebiete
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	• Besondere Funktion der Landwirtschaft und Freizeit und Erholung • Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus • Prädikatisierter Freizeitort nach dem KurorteG • Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
Flächennutzungsplan	• Weinbaufläche
Schutzgebiete	• LSG Moselgebiet von Schweich bis Koblenz

Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum	Die Zufahrt in das geplante Baugebiet ist nicht sichergestellt. Aus diesem Grund sollten die Grundstücke entlang des gemeindeeigenen Wirtschaftsweges Flur 4 Nr. 1874/6 ebenfalls als Wohngebiet ausgewiesen werden. ANMERKUNG: Die ausgewiesene Fläche kann bereits über den gemeindeeigenen Wirtschaftsweg erschlossen werden.
GDKE – Landesarchäologie	Baggersondage, abhängig davon weitere bodendenkmalpflegerische Stellungnahme. Mit dem Erfordernis archäologischer Ausgrabungen ist zu rechnen. Verweis auf § 21 (3) DSchG RLP
Kreisverwaltung - Untere Naturschutzbehörde	kritisiert wird das Heranrücken der Bebauung an Hangkante, mögliche Beeinträchtigung des Schutzzweckes gem. LVO des Landschaftsschutzgebietes.
Landesamt für Geologie und Bergbau	Im Bereich der Graacher Schäferei existiert ein noch aktives Rutschgebiet. Für die Fläche GR W1 empfehlen wir dringend im Vorfeld die Einbeziehung eines Geotechnikers zur Erstellung eines Baugrundgutachtens einschließlich der Prüfung der Hangstabilität.
SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht	Der Hinweis auf mögliche Beeinträchtigung durch die Bewirtschaftung der umliegenden Weinberge ist auf Ebene der Bauleitplanung weiterzuführen.

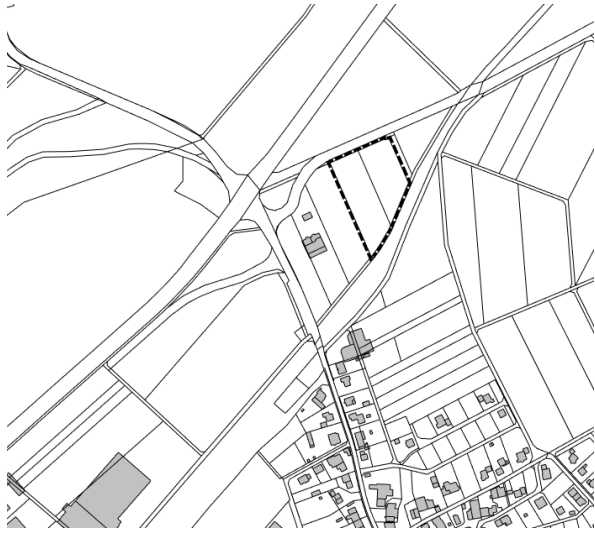
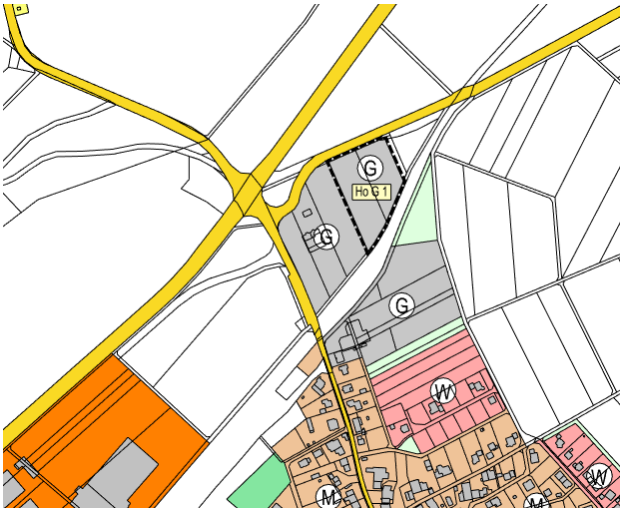
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Über den südlich von der <i>Panoramastraße</i> abgehenden gemeindeeigenen Wirtschaftsweg kann das Plangebiet von Osten her erschlossen werden. Die Erschließungsstraße führt durch unbebauten Außenbereich. Teilweise ist wird die Erschließungsstraße nur einseitig bebaubar sein, was zu höheren Kosten führen wird.	2-3
Topographie	Leicht konvexes Gelände mit einem leichten Gefälle nach Süden	1
Wasserver- und -entsorgung	Das geplante Baugebiet ist grundsätzlich durch neu zu verlegende Hauptleitungen an das vorhandene Leitungsnetz anschließbar. Voraussichtlich wird ein zusätzliches Druckminderbauwerk für dieses Gebiet Voraussetzung sein, da der unterste Punkt des geplanten Gebietes mit ca. 9 bar Ortsdruck zu hoch ist. Der einfache Brandschutz wird gewährleistet sein. Bei Realisierung ist eine genauere Untersuchung zu veranlassen. Das geplante Baugebiet erfolgt im modifizierten Trennsystem und ist durch entsprechende Verlängerungen von RW- und SW-Leitungen an die öffentliche Kanalisation anschließbar. Bei Realisierung ist eine genauere Untersuchung zu veranlassen (Nivellement, hydraulische Berechnung etc.). Das Regenwasser soll über eine Rückhaltung/Versickerung in die vorh. Oberflächenentwässerung eingeleitet werden.	2-3
Umgebende Nutzung	Nördlich und östlich liegt die Wohnbebauung des Ortsteils. Im Süden befinden sich Brach- und Weinbauflächen. Somit ist keine Beeinträchtigung des Ruheumfelds zu erwarten.	1
Einschränkung / Zwangspunkte	Einzigste Einschränkung ist eine Vorbelastung des Bodens aufgrund von Spritzmitteln. Die südlich gelegenen Rebflächen werden noch bewirtschaftet, daher sind auch hiervon ausgehende Beeinträchtigungen – insbesondere durch Spritzmitteleinsatz – zu erwarten.	2
Städtebauliche Integration	Das Planvorhaben ist eine Erweiterung der Siedlungsfläche in den unbebauten Außenbereich. Die Planfläche greift die Höhenentwicklung der bestehenden Ortslage von minimal 270 m auf. Ein stärkeres bzw. tieferes Vorstoßen in den Moseltalhang ist somit ausgeschlossen. Das Plateau als künftige Baufläche, stellt sich jedoch als sinnige Erweiterung des Siedlungskörpers dar.	2-3
Gesamteinschätzung städtebaulicher Aspekte	Dem Planvorhaben stehen aus städtebaulicher Sicht keine nennenswerten Einschränkungen entgegen. Die Ausmaße der Planfläche orientieren sich an der Höhenlage der bestehenden Bebauung von 270 m üNN auf. Ein künftiges Baugebiet wird somit nicht tiefer in das Tal vorstoßen, als es nicht ohnehin schon durch die bestehende Bebauung der Fall ist. Somit ist eine über die bestehende Maß hinausgehende starke Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten.	2

	Die Ausweisung einer Wohnbaufläche an dieser Stelle stellt eine geeignete Erweiterung des Siedlungskörpers auf dem Plateau der <i>Graacher Schäferei</i> dar. Für das Plangebiet sind neue Hauptversorgungsleitungen herzustellen; ein Druckminderungswerk wird voraussichtlich erforderlich.	
FLÄCHENBILANZIERUNG, BEDARFS- & SCHWELLENWERTE		
Siehe Kapitel 4.2 & Anlage 1		

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Das Konfliktrisiko ist hinsichtlich der Umweltschutzgüter überwiegend gering bis mäßig. Das Plangebiet ist grundsätzlich als Wohnbaufläche geeignet. Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild/ Erholung besteht jedoch ein hohes Konfliktrisiko, weil es sich um einen sehr exponierten Standort mit Sichtbezug ins Moseltal handelt, der sich im Kernbereich des Erholungsraums Moseltal befindet (Betroffenheit LSG-Verordnung zu prüfen). Durch die bereits bestehende Wohnbebauung „Graacher Schäferei“ ist andererseits eine Vorprägung und Vorbelastung gegeben, innerhalb derer sich die geplante Bebauung auch künftig bewegen wird, sofern die bestehende Höhenlage der vorh. talseitigen Bebauung an der Panoramastraße nicht wesentlich über- bzw. unterschritten wird (talseitige Begrenzung der vorh. Wohnbebauung orientiert sich derzeit in etwa auf 270 m ü. NN). Die strukturreichen Flächen im Baugebiet liegen innerhalb des Naherholungsbereichs der Siedlung und weisen einen sehr hohen Erholungswert auf.	mäßig

2.22 Ortsgemeinde Hochscheid HO G 1

Anmerkung: Planfläche gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates am 11. Mai 2020. Es erfolgte eine Anpassung der Fläche aufgrund des Ausbaus der B 50 (Stellungnahme des Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach). Am 29. September 2021 erging ein Beschluss zur erneuten Änderung der Planfläche aufgrund naturschutzfachlicher Belange.

ORTSGEMEINDE HOCHSCHEID		HO G 1
		
Derzeitige Darstellung	Fläche für die Landwirtschaft (Wiese)	
Angestrebte Darstellung	Gewerbefläche	
Flächengröße	0,92 ha	
Lagebezeichnung	Auf der Heide	
Anlass der Planung	Mit der Ausweisung einer weiteren Gewerbefläche soll dem benachbarten Betrieb die Möglichkeit einer Weiterentwicklung geboten werden.	

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	Das LEP IV hat für das Plangebiet keine besondere räumliche Struktur gekennzeichnet
Regionaler Raumordnungsplan	- besondere Funktionen der Landwirtschaft - sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche - für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung gut geeignete Fläche
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	keine besondere Funktion
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft (Wiese)

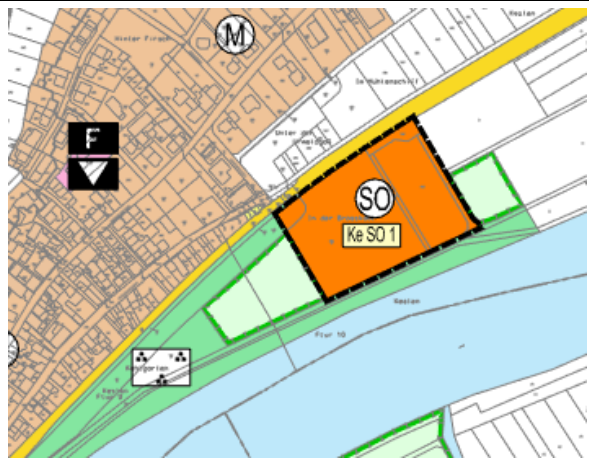
Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
Deutsche Bahn AG	Durch spätere Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Im Fall einer Reaktivierung der Bahnstrecke ist die Gewährleistung der OB AG für Schäden und Beeinträchtigungen (Wasserdurchleitung, Lärm, Immissionen, Erschütterungen usw.) ausgeschlossen. Die DB AG übernimmt keine Kosten für spätere ggf. notwendige Lärmschutz- oder erforderliche Sicherungsmaßnahmen (Zäune) sowie für Maßnahmen, die in Folge von Vorhaben im Anschluss an die späteren Bebauungspläne (z.B. erhöhter Vegetationsbedarf) durchgeführt werden müssen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.
Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum	Gegenwärtig keine Bedenken. Jedoch wird die angrenzende K 131 nach Horbruch durch den Neubau der B50 (B327) in ihrer Lage verändert (gem. aktuellem Planstand), wodurch sich evtl. noch Änderungen ergeben könnten.
GDKE – Landesarchäologie	Magnetische Prospektion, abhängig davon weitere bodendenkmalpflegerische Stellungnahme. Mit dem Erfordernis archäologischer Ausgrabungen ist zu rechnen. Verweis auf § 21 (3) DSchG RLP
Landesbetrieb Mobilität	<u>Fachgruppe Luftverkehr:</u> Zur Errichtung von Bauwerken, welche innerhalb des An- und Abflugsektor um den Verkehrsflughafen Frankfurt-Hahn, bedarf es der Zustimmung der Landesluftfahrtbehörde. Der Einsatz von mobilen Autokränen oder sonstigen Kränen ist erneut beim Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Fachgruppe Luftverkehr, Gebäude 890, 55483 Hahn-Flughafen zu beantragen.
Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach	Planfläche liegt zum Teil innerhalb der Planfeststellungsgrenzen zum Ausbau der B50. Es gilt eine Veränderungssperre. Darüber hinaus sind vom neuen befestigten Fahrbahnrand eine Bauverbotszone von 15 Metern und eine Baugenehmigungszone von 30 Metern einzuhalten.
SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht	Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der angrenzenden Nutzung ist im Rahmen der Bauleitplanung hinreichend zu berücksichtigen.
Westnetz GmbH	Im o.g. Bereich betreiben wir Niederspannungsnetze der innogy Netze Deutschland GmbH.

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Eine Erschließung ist über die K 131 möglich. Da das Areal außerhalb der OD liegt, ist hier eine Zustimmung des Straßenbaulastträgers erforderlich.	1
Topographie	Flaches Gelände mit leichter Neigung nach Nordosten.	1
Wasserver- und -entsorgung	Die benachbarte Gewerbefläche ist bereits an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Sollte das geplante Gebiet durch einen anderen Gewerbetreibenden benutzt werden, ist dieses Grundstück durch eine Wegeparzelle der Gemeinde entlang der Bahntrasse über eine private provisorische Hausanschlussleitung anschließbar. Durch den Löschbereich von 300 m (DVGW Arbeitsblatt 405) ist die einfache Brandversorgung gesichert. Das geplante Gewerbegebiet erfolgt im modifizierten Trennsystem und ist durch entsprechende Verlängerungen von einer SW-Leitung an die öffentliche Kanalisation anschließbar. Das Regenwasser soll über entsprechende Sickerbecken zurück gehalten werden.	1
Umgebende Nutzung	Südlich liegt die Ortslage der Gemeinde Hochscheid. Östlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen (Äcker). Im Nordwesten bestehen Waldflächen. Weiterhin sind die K 126, K 131 sowie die B 50 und B 327 nahe an der Planfläche gelegen.	1
Einschränkung / Zwangspunkte	Eine über das bestehende Maß hinausgehende Belastung der Ortslage durch Lärmemissionen ist nicht zu erwarten. Durch Ausbau der B 50, wird der Streckenverlauf der angrenzenden K 131 nach jetzigem Planstand leicht verändern. Hieraus können künftig Beeinträchtigungen	2

	entstehen. Vom neuen befestigten Fahrbahnrand eine Bauverbotszone von 15 Metern und eine Baugenehmigungszone von 30 Metern einzuhalten	
Städtebauliche Integration	Die Ausweisung stellt eine Erweiterung der Siedlungsfläche in den Außenbereich dar, der bereits jedoch städtebaulich mit der bestehenden gewerblichen Baufläche geprägt ist.	2
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Trotz der Erweiterung der Siedlungsfläche in den Außenbereich ist das Areal aufgrund der vorhandenen Infrastruktur, der verkehrsgünstigen Lage und der aufwandsarmen Erschließung für eine gewerbliche Nutzung geeignet.	1-2

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Für das Plangebiet ergeben sich überwiegend geringe bis mäßige Konflikte. Erhebliche Konflikte bestanden hinsichtlich des Schutzgutes Arten/Biotope, da die nordöstlich anschließende Grünlandfläche unter Pauschalschutz gem. § 15 LNatSchG steht. Daher wurde zur Eingriffsvermeidung im Zuge der weiteren Entwurfsbearbeitung des FNP diese Teilfläche von einer Überplanung als Gewerbliche Baufläche ausgenommen. Von den landespflegerischen Zielen wird abgewichen. Die Eingriffe in die Schutzgüter sind durch entsprechende Maßnahmen vermeidbar bzw. kompensierbar.	mäßig (Voraussetzung: Erhalt der pauschal geschützten Fettwiese und Freihaltung von jeglicher Bebauung)

2.23 Ortsgemeinde Kesten KE SO 1

ORTSGEMEINDE KESTEN		KE SO 1
		
Derzeitige Darstellung	SO „Wohnmobilstellplatz und Sportplatz“, Grünfläche	
Angestrebte Darstellung	SO Wohnmobilstellplatz	
Flächengröße	1,68 ha – davon ca. 0,32 ha Neuausweisung	
Lagebezeichnung	In der Brasskaul	
Anlass der Planung	Für einen Teil der Planfläche besteht seit der 4. Teilfortschreibung des bisherigen Flächennutzungsplanes die Kennzeichnung als SO „Wohnmobilstellplatz und Sportplatz“. Entsprechend der gegenwärtigen Nutzung soll die Darstellung der SO-Fläche in westlicher Richtung um 0,32 ha erweitert werden. Künftig erfolgt die Darstellung als Sondergebiet Wohnmobilstellplatz.	

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	• landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moseltal“ • landesweit bedeutsamer Bereich für Hochwasserschutz • landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus „Moseltal“ • <u>grenzt an die Mosel als Verbindungsfläche Gewässer</u>
Regionaler Raumordnungsplan	• besondere Funktionen für Landwirtschaft und Erholung • <u>Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung</u> • Sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche • <u>für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung gut geeignete Fläche</u>
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	• Besondere Funktion der Landwirtschaft und Freizeit und Erholung • Prädikatisierter Freizeitort nach dem KurorteG • Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus • Vorranggebiet Hochwasserschutz
Flächennutzungsplan	• Für das Plangebiet besteht eine Kennzeichnung als SO Sportplatz im Osten und als Grünfläche im Westen
Schutzgebiete	• LSG Moselgebiet von Schweich bis Koblenz • ÜSG

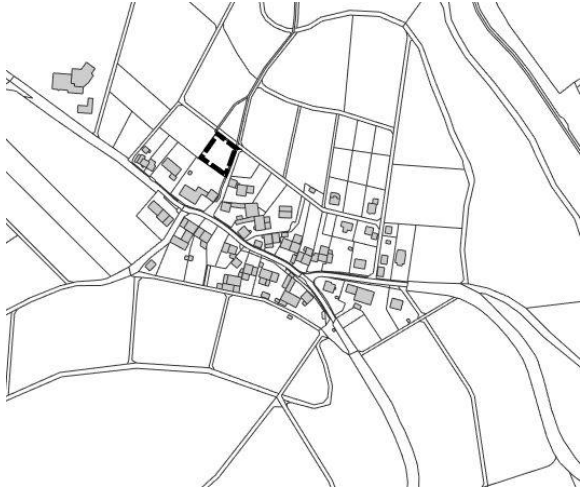
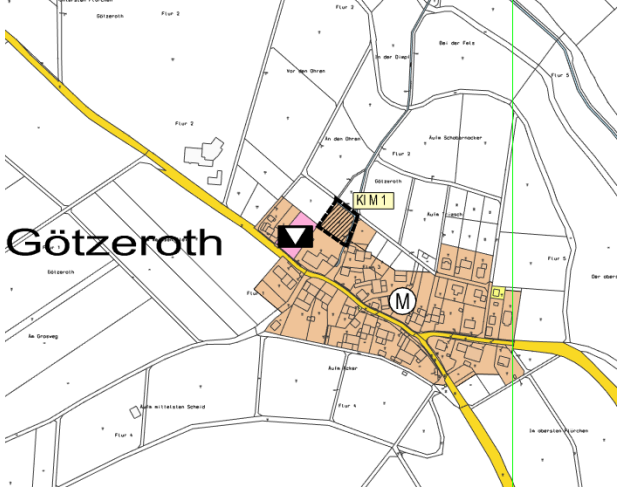
Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
SGD Nord – Regionalstelle WAB	Gesetzlich festgesetztes ÜSG, Ausweisung nur mit Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Zuwegungen des vorhandenen Wohnmobilstellplatzes.	1
Topographie	Ebene Fläche mit geringem Gefälle nach Südosten.	1
Wasserver- und -entsorgung	Der Wohnmobilstellplatz ist bereits mit einer privaten Anschlussleitung an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Der Brandschutz kann nur durch die nahegelegene Mosel gewährleistet werden (Löschbereich DVGW Arbeitsblatt 405). Für die Entnahme aus der Mosel ist eine Genehmigung durch die Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich als untere Wasserbehörde erforderlich. Das Schmutzwasser des Wohnmobilstellplatzes wird in einem Sammelbehälter aufbewahrt und je nach Nutzung durch einen Entsorger abgefahren.	1
Umgebende Nutzung	Im Süden grenzt der Uferrandstreifen der Mosel an. Im Osten und etwas weiter nördlich liegen landwirtschaftliche Flächen, die als Acker oder für Weinbau genutzt werden. Im Norden und Westen befindet sich hinter der K 134 die Wohnbebauung Kestens.	2
Einschränkung / Zwangspunkte	Hier sind Einschränkungen aufgrund der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen zu erwarten. Ebenso kann es zu einer Beeinträchtigung des Ruheumfelds aufgrund der Nähe zur K 134 kommen. Die Planfläche, wie fast die gesamte Ortslage, liegt in einem Überschwemmungsgebiet. Den Anforderungen an eine solche Lage ist Geltung zu tragen. Die Bauverbotszone gem. §§ 22 ff LStrG ist einzuhalten.	2
Städtebauliche Integration	Das Planvorhaben stellt eine Kennzeichnungsänderung sowie eine Neudarstellung als SO-Fläche im Flächennutzungsplan aufgrund der bestehenden Nutzung dar. Die Erweiterung der SO-Fläche findet nicht in den Außenbereich, sondern in Richtung der Ortsmitte statt.	1
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Einer Neudarstellung der Planfläche aufgrund der bestehenden Nutzung (Kennzeichnungsänderung der bisherigen SO-Fläche Sportplatz, sowie der Neudarstellung von Grünfläche als SO „Wohnmobilstellplatz“) stehen aus städteplanerischer Sicht keine nennenswerten Einschränkungen entgegen.	1-2

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Für das Plangebiet ergeben sich geringe bis mäßige Konflikte. Die bisherige Grünfläche wird bereits als Campingplatz genutzt. Mäßige Konflikte bestehen hinsichtlich des Schutzgutes Wasser, da die Anforderungen des Hochwasserschutzes zu beachten sind, sowie in Bezug auf Landschaft und Erholung. Die landespflegerischen Ziele können erfüllt werden. Die Eingriffe in die Schutzgüter sind durch geeignete Maßnahmen vermeidbar bzw. kompensierbar.	mäßig

FLÄCHENBILANZIERUNG, BEDARFS- & SCHWELLENWERTE
Siehe Kapitel 4.2 & Anlage 1

2.24 Ortsgemeinde Kleinich KL M 1

ORTSTEIL KLEINICH - GÖTZEROTH		KL M 1
		
Derzeitige Darstellung	Fläche für die Landwirtschaft (Wiese)	
Angestrebte Darstellung	Gemischte Baufläche	
Flächengröße	0,15 ha	
Lagebezeichnung	An den Ohren	
Anlass der Planung	Ausweisung einer Mischbaufläche angrenzend an den bestehenden Siedlungskörper des Ortsteils Kleinich - Götzeroth.	

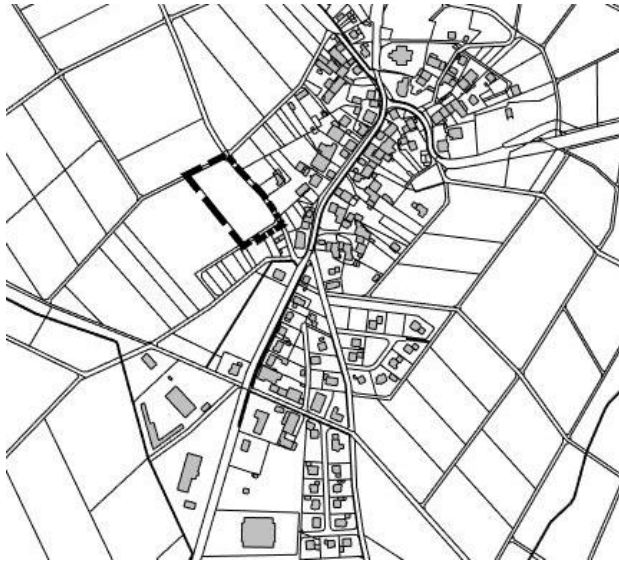
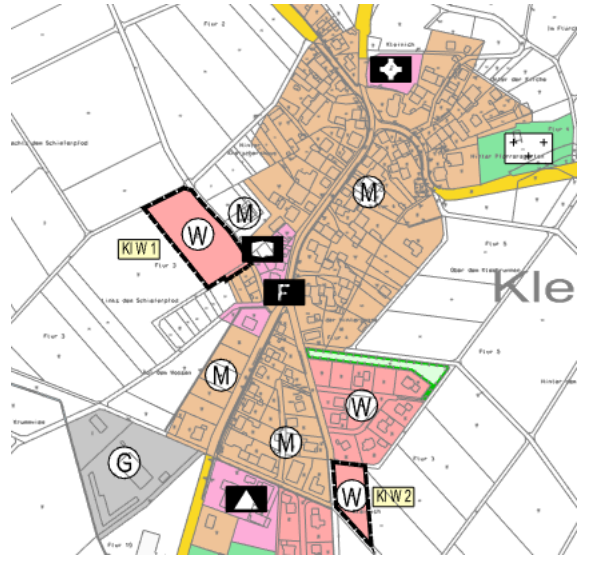
PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moselhunsrück“
Regionaler Raumordnungsplan	- besondere Funktionen für Landwirtschaft und Erholung - Sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche - für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung gut geeignete Fläche
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	- Besondere Funktion der Landwirtschaft und Freizeit und Erholung - Prädikatisierter Freizeitort nach dem KurorteG - Fläche für den Luftverkehr
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft (Wiese)

Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
GDKE – Landesarchäologie	Magnetische Prospektion, abhängig davon weitere bodendenkmalpflegerische Stellungnahme. Mit dem Erfordernis archäologischer Ausgrabungen ist zu rechnen. Verweis auf § 21 (3) DSchG RLP
Landesbetrieb Mobilität	<u>Fachgruppe Luftverkehr:</u> Zur Errichtung von Bauwerken, welche innerhalb des An- und Abflugsektor um den Verkehrsflughafen Frankfurt-Hahn, bedarf es der Zustimmung der Landesluftfahrtbehörde. Der Einsatz von mobilen Autokränen oder sonstigen Kränen ist erneut beim Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Fachgruppe Luftverkehr, Gebäude 890, 55483 Hahn-Flughafen zu beantragen.
Westnetz GmbH	Im o.g. Bereich betreiben wir Niederspannungsnetze der innogy Netze Deutschland GmbH.

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Über den von der K 103 abgehenden Stichweg ist die Planfläche an das Straßennetz der Gemeinde bereits angeschlossen	1
Topographie	Ebene Fläche mit geringem Gefälle nach Nordosten.	1
Wasserver- und -entsorgung	Das geplante Gebiet ist durch Verlängerung der Hauptleitung DN100 an die öffentliche Trinkwasserversorgung anschließbar. Der einfache Brandschutz wird dadurch gewährleistet. Die geplante Mischbaufläche erfolgt im modifizierten Trennsystem und ist an die öffentliche Kanalisation anschließbar. Das Regenwasser soll über eine Rückhaltung/Versickerung in die vorh. Oberflächenentwässerung eingeleitet werden.	1-2
Umgebende Nutzung	Im Süden liegt die Bebauung der Ortslage Götzeroth. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen (Wiesen und Äcker) an. Nordwestlich und Südöstlich der Planfläche besteht im Flächennutzungsplan die Kennzeichnung einer Entwicklungsfläche (Mischgebiet), die bisher noch nicht entwickelt ist. Die nördliche Darstellung steht im Rahmen des Flächentauschs zur Disposition.	1
Einschränkung / Zwangspunkte	Hier sind lediglich Einschränkungen aufgrund der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen möglich.	1
Städtebauliche Integration	Durch die im Rahmend es Flächentausches anvisierte Rücknahme der nordwestlich angrenzenden Erweiterungsfläche (Mischgebiet), stellt sich die Planfläche als eine seichte Erweiterung in den Außenbereich dar.	1-2
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Das Planvorhaben ermöglicht – unter Berücksichtigung der Flächenrücknahme der angrenzenden, nördlichen Erweiterungsfläche (Mischgebiet) – eine seichte Erweiterung des Siedlungskörpers in den Außenbereich. Insgesamt stehen dem Planvorhaben aus städteplanerischer Sicht keine nennenswerten Einschränkungen entgegen.	1-2

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Für das Plangebiet ergeben sich überwiegend geringe Konflikte, da sich das Baugebiet zwischen bereits bestehenden gemischten Bauflächen befindet. Hinsichtlich der landespflegerischen Ziele wird von der Entwicklung von strukturreichen Acker- und Grünlandflächen abgewichen. Das Baugebiet ist somit geeignet; die Eingriffe in die Schutzgüter sind durch Maßnahmen vermeidbar bzw. kompensierbar.	gering
FLÄCHENBILANZIERUNG, BEDARFS- & SCHWELLENWERTE	
Siehe Kapitel 4.2 & Anlage 1	

2.25 Ortsgemeinde Kleinich KL W 1

ORTSGEMEINDE KLEINICH		KL W 1
		
Derzeitige Darstellung	Fläche für die Landwirtschaft (Acker)	
Angestrebte Darstellung	Wohnbaufläche	
Flächengröße	0,62 ha	
Lagebezeichnung	Links dem Schieferpfad	
Anlass der Planung	Um für eine künftige Entwicklung der Gemeinde ausreichend Baugrundstücke zur Verfügung zu haben, beabsichtigt die Ortsgemeinde Kleinich die Ausweisung einer Wohnbaufläche auf der in Rede stehenden Fläche.	

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	- landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moselhunsrück“ - landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus
Regionaler Raumordnungsplan	- besondere Funktionen für Landwirtschaft - Sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche - für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung gut geeignete Fläche
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	- Besondere Funktion der Landwirtschaft und Freizeit und Erholung - Fläche für den Luftverkehr
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft (Acker)

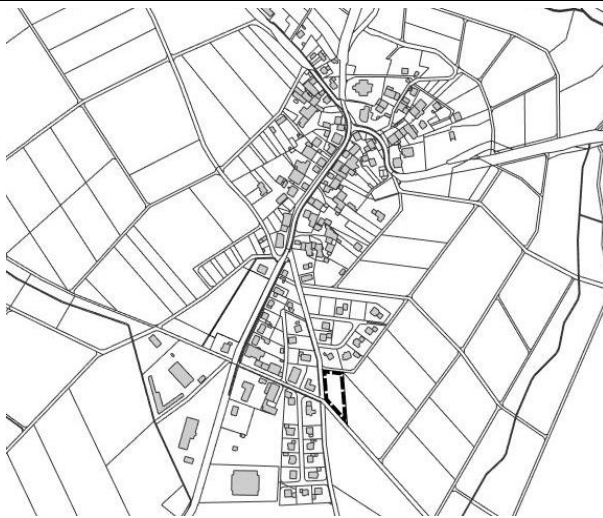
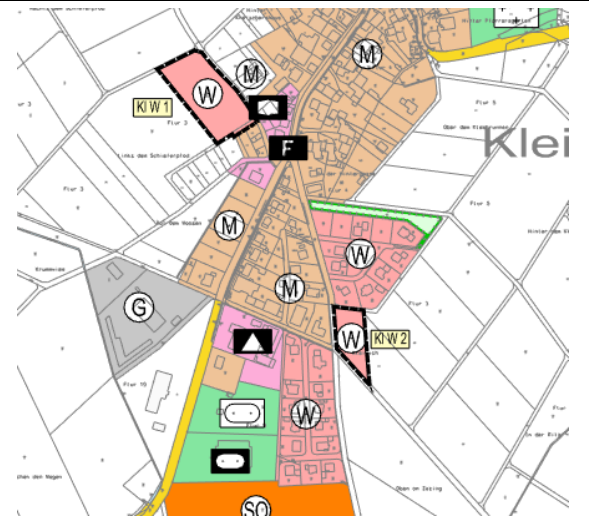
Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
GDKE – Landesarchäologie	Magnetische Prospektion, abhängig davon weitere bodendenkmalpflegerische Stellungnahme. Mit dem Erfordernis archäologischer Ausgrabungen ist zu rechnen. Verweis auf § 21 (3) DSchG RLP
Landesbetrieb Mobilität	<u>Fachgruppe Luftverkehr:</u> Zur Errichtung von Bauwerken, welche innerhalb des An- und Abflugsektor um den Verkehrsflughafen Frankfurt-Hahn, bedarf es der Zustimmung der Landesluftfahrtbehörde. Der Einsatz von mobilen Autokränen oder sonstigen Kränen ist erneut beim Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Fachgruppe Luftverkehr, Gebäude 890, 55483 Hahn-Flughafen zu beantragen.
Landwirtschaftskammer	Die Fläche wird als große, arrondierte Ackerfläche bewirtschaftet und bildet mit bis zu 50 Bodenpunkten einen ertragsstarken Standort. Sie ist teilweise Vorbehaltsfläche LW und kann aufgrund der geringen Topographie rationell bewirtschaftet werden.
SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht	Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der angrenzenden Nutzung (Landwirtschaft) ist im Rahmen der Bauleitplanung hinreichend zu berücksichtigen.

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Die Planfläche wird von Osten her bereits über den hier verlaufenden Arm der <i>Ortsstraße</i> an das Straßennetz der Gemeinde angeschlossen. Ein Ausbau der Straße erscheint nicht erforderlich.	1
Topographie	Ebene Fläche mit geringer Neigung in Nordöstlicher Richtung.	1
Wasserver- und -entsorgung	Das geplante Gebiet ist durch Verlängerung der Hauptleitung DN100 an die öffentliche Trinkwasserversorgung anschließbar. Der einfache Brandschutz wird dadurch gewährleistet. Das geplante Baugebiet erfolgt im modifizierten Trennsystem und ist durch entsprechende Verlängerungen von RW- und SW-Leitungen an die öffentliche Kanalisation anschließbar. Bei Realisierung ist eine genauere Untersuchung zu veranlassen (Nivellement, hydraulische Berechnung etc.). Das Regenwasser soll über eine Rückhaltung/Versickerung in die vorh. Oberflächenentwässerung eingeleitet werden.	1-2
Umgebende Nutzung	Die Planfläche grenzt an den sich von Nordosten nach Südosten erstreckenden Siedlungskörper Kleinichs. Neben der Planfläche befindet sich Bebauung für Fremdenbeherbergung, Wohnnutzung sowie Gartenanlagen. Nordwestlich und Südwestlich des Areals befinden sich Ackerflächen.	2
Einschränkung / Zwangspunkte	Hier sind Einschränkungen lediglich aufgrund Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu erwarten. Hier sind zeitweilig zu Geruchsimmissionen zu erwarten.	2
Städtebauliche Integration	Aufgrund der Gartenflächen im Nordosten sowie der Gartennutzung südlich des Geltungsbereiches wirkt die Planfläche innerhalb des Ortes isoliert von der übrigen Bebauung. Die Planung stellt eine Erweiterung des Siedlungskörpers in den Außenbereich dar. In Betrachtung des städtebaulichen Struktur der Ortslage – unter Beachtung der südlich gelegenen Gewerbebetriebe und der Entwicklungsfläche <i>Auf'm Waasen</i> – wiederum erscheint die Planfläche als schlüssige Arrondierung der Ortslage.	2-3
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Aus städtebaulicher Sicht beeinträchtigen die leicht isolierte Lage innerhalb der Ortslage sowie die Entwicklung des Siedlungskörpers in den Außenbereich die Eignung als künftige Wohnbaufläche	2

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Für das Plangebiet ergeben sich überwiegend geringe Konflikte. Es bestehen mäßige Konflikte hinsichtlich der Inanspruchnahme bisher unversiegelter, ertragreicher Böden. Hinsichtlich der landespflegerischen Ziele wird von der Entwicklung von strukturreichen Acker- und Grünlandflächen abgewichen. Das Baugebiet ist geeignet; die Eingriffe in die Schutzgüter sind durch geeignete Maßnahmen vermeidbar bzw. kompensierbar.	gering

FLÄCHENBILANZIERUNG, BEDARFS- & SCHWELLENWERTE
Siehe Kapitel 4.2 & Anlage 1

2.26 Ortsgemeinde Kleinich KL W 2

ORTSGEMEINDE KLEINICH		KL W 2
		
Derzeitige Darstellung	Landwirtschaftliche Nutzfläche	
Angestrebte Darstellung	Wohnbaufläche	
Flächengröße	0,23 ha	
Lagebezeichnung	In der Neuwies	
Anlass der Planung	Um eine zukünftige weitere Entwicklung der Ortslage zu gewährleisten, plant die Ortsgemeinde eine Ausweisung zweier Bauplätze. Für die Schaffung der bauplanerischen Rahmenbedingungen soll das in Rede stehende Areal als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.	

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	- landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moselhunsrück“ - landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus
Regionaler Raumordnungsplan	- besondere Funktionen für Landwirtschaft - Sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche - für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung gut geeignete Fläche
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	- Besondere Funktion der Landwirtschaft und Freizeit und Erholung - Fläche für den Luftverkehr
Flächennutzungsplan	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)

Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
GDKE – Landesarchäologie	Magnetische Prospektion, abhängig davon weitere bodendenkmalpflegerische Stellungnahme. Mit dem Erfordernis archäologischer Ausgrabungen ist zu rechnen. Verweis auf § 21 (3) DSchG RLP
Landesbetrieb Mobilität	<u>Fachgruppe Luftverkehr:</u> Zur Errichtung von Bauwerken, welche innerhalb des An- und Abflugsektor um den Verkehrsflughafen Frankfurt-Hahn, bedarf es der Zustimmung der Landesluftfahrtbehörde. Der Einsatz von mobilen Autokränen oder sonstigen Kränen ist erneut beim Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Fachgruppe Luftverkehr, Gebäude 890, 55483 Hahn-Flughafen zu beantragen.
SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht	Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der angrenzenden Nutzung (Landwirtschaft) ist im Rahmen der Bauleitplanung hinreichend zu berücksichtigen.
Westnetz GmbH	Im o.g. Bereich betreiben wir Mittel- und Niederspannungsnetze der innogy Netze Deutschland GmbH und Telekommunikationsnetze der innogy Tel net GmbH.

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Die Erschließung kann über die angrenzenden Straßen <i>In der Neuwies</i> und <i>Am Sportplatz</i> erfolgen	1
Topographie	Ebene Fläche mit geringem Gefälle nach Nordwesten:	1
Wasserver- und -entsorgung	Das geplante Gebiet ist durch Verlängerung der Hauptleitungen („Hinter Grundschule“ und „Vor der Neuwies“) DN100 an die öffentliche Trinkwasserversorgung anschließbar. Der einfache Brandschutz wird dadurch gewährleistet. Das geplante Baugebiet erfolgt im modifizierten Trennsystem und ist durch entsprechende Verlängerungen von RW- und SW-Leitungen an die öffentliche Kanalisation anschließbar. Bei Realisierung ist eine genauere Untersuchung zu veranlassen (Nivellement, hydraulische Berechnung etc.). Das Regenwasser soll über eine Rückhaltung/Versickerung in die vorh. Oberflächenentwässerung eingeleitet werden.	1-2
Umgebende Nutzung	Im Osten und Süden liegen landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker). Im Norden und Westen grenzt die Wohnbebauung der Ortslage an. Somit ist keine Beeinträchtigung des Ruheumfelds bei einer Wohnnutzung zu erwarten.	1
Einschränkung / Zwangspunkte	Hier sind Einschränkungen lediglich aufgrund Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu erwarten. Hier sind zeitweilig zu Geruchsimmissionen zu erwarten.	2
Städtebauliche Integration	Die Planfläche ist nach Norden und Westen hin sowie in südwestlicher Richtung von bestehender Wohnbebauung eingegrenzt und ist in kurzer Distanz zur Grundschule im Westen gelegen.	1
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Die Planung ist eine geringfügige Erweiterung in den Außenbereich, stellt sich jedoch aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung als sinnvolle Arrondierung der Ortslage dar. Aus städteplanerischer Sicht stehen keine nennenswerten Einschränkungen entgegen.	1

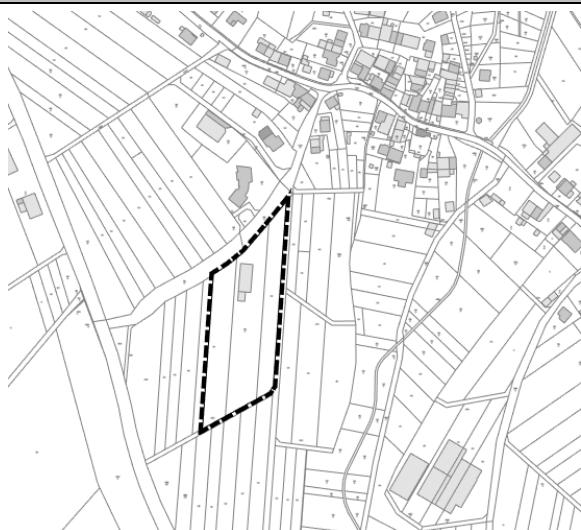
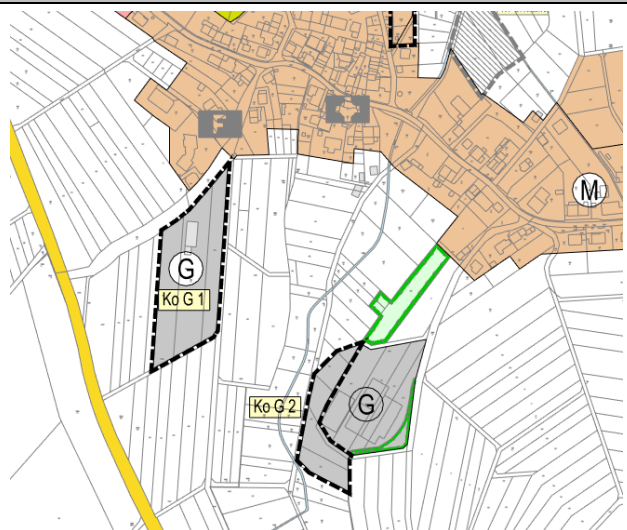
Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Für das Plangebiet ergeben sich überwiegend geringe Konflikte. Es bestehen mäßige Konflikte hinsichtlich der Inanspruchnahme bisher unversiegelter, ertragreicher Böden. Hinsichtlich der landespflegerischen Ziele wird von der Entwicklung von strukturreichen Acker- und Grünlandflächen abgewichen. Das Baugebiet ist geeignet; die Eingriffe in die Schutzgüter sind durch geeignete Maßnahmen vermeidbar bzw. kompensierbar.	gering

FLÄCHENBILANZIERUNG, BEDARFS- & SCHWELLENWERTE
Siehe Kapitel 4.2 & Anlage 1

~~2.27 Ortsgemeinde Kleinich – KL W 3 – ENTFALLEN~~

- entfallen (Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 10. September 2019)

2.28 Ortsgemeinde Kommen KO G 1

ORTSGEMEINDE KOMMEN		KO G 1	
			
Derzeitige Darstellung	Fläche für die Landwirtschaft (Acker)		
Angestrebte Darstellung	Gewerbefläche		
Flächengröße	1,18 ha		
Lagebezeichnung	An der Neutreff		
Anlass der Planung	Hintergrund der Planung ist die nachträgliche Ausweisung einer Gewerbefläche für einen bereits bestehenden Betrieb. Die Planfläche umfasst dabei auch die angrenzenden Parzellen, die im Besitz des Betriebsinhabers stehen, der hier eine Betriebserweiterung anvisiert.		

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	- Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung - Landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moselhunsrück“ - Liegt an der B 50 (großräumige Straßenverbindung) und nahe der künftigen Trasse der B 50neu
Regionaler Raumordnungsplan	- besondere Funktion der Landwirtschaft - sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche - für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung gut geeignete Fläche
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	- keine besondere Funktion - Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz - tlw. Siedlungsfläche
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft (Acker)

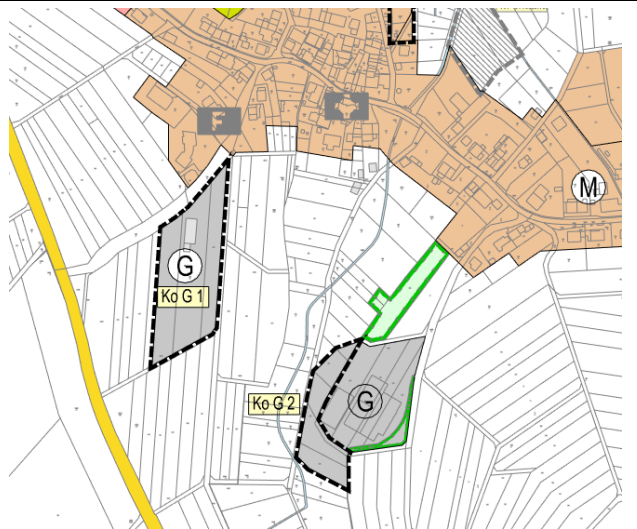
Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum	Plangebiet liegt ganz oder teilweise im Verfahrensgebiet der Flurbereinigung. Anpassung der Ausweisung an neuen Flurstücksbestand prüfen.
GDKE – Landesarchäologie	Magnetische Prospektion, abhängig davon weitere bodendenkmalpflegerische Stellungnahme. Mit dem Erfordernis archäologischer Ausgrabungen ist zu rechnen. Verweis auf § 21 (3) DSchG RLP
SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht	Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der angrenzenden Nutzung ist im Rahmen der Bauleitplanung hinreichend zu berücksichtigen.
Westnetz GmbH	Im o.g. Bereich betreiben wir ein Mittel- und Niederspannungsnetz der innogy Netze Deutschland GmbH.

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Die äußere Erschließung der Planfläche kann über die <i>Schulstraße</i> erfolgen. Mit der <i>B 50</i> befindet sich eine gute verkehrliche Anbindung an die Region in kurzer Distanz.	1-2
Topographie	Das Gelände westlich des bestehenden Betriebsgeländes ist eben und weist ein Gefälle von etwa 15° in östlicher Richtung auf. Der Streifen im Osten des Betriebsgeländes ist aufgrund der geringen Breite und der Terrassierung vermutlich nicht effizient nutzbar.	2
Wasserver- und -entsorgung	Die geplante Fläche des Gewerbetreibenden ist bereits angeschlossen. Der „einfache“ Brandschutz ist gesichert. Die Gewerbefläche ist bereits an den vorh. Kanal angeschlossen. Das Oberflächenwasser muss auf dem Grundstück versickert werden. Ein Notüberlauf kann an den vorh. MW-Kanal angeschlossen werden.	1
Umgebende Nutzung	Die Planfläche ist – abgesehen von dem Betriebsgelände – vollständig von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben.	2
Einschränkung / Zwangspunkte	Die Bewirtschaftung der umgebenden Flächen sowie die Nutzung des Gebäudes im Außenbereich können zu einer leichten Beeinträchtigung des nördlich gelegenen Siedlungskörpers durch Lärm- und Geruchsemissionen führen.	1-2
Städtebauliche Integration	Die Planfläche steht in einem direkten baulichen Zusammenhang mit dem bestehenden Betriebsgelände, stellt jedoch eine Erweiterung der Siedlungsfläche in den Außenbereich dar.	2-3
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Die Ausweisung und Entwicklung einer Gewerbefläche stellt sich als geeignete Erweiterung der nachträglich vorzunehmenden Kennzeichnung des bestehenden Gewerbes dar. Aus städtebaulicher Sicht bestehen lediglich leichte Bedenken aufgrund der Ausdehnung und Lage der neu auszuweisenden gewerblichen Baufläche.	2

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Für das Plangebiet ergeben sich geringe bis mäßige Konflikte. Die Planung einer gewerblichen Baufläche auf einer bestehenden Fläche mit kleinflächigem Waldbestand hat die Rodung vorhandener Gehölze zur Folge. Mäßige Konflikte bestehen hinsichtlich des Schutzgutes Wasser, da das Plangebiet gem. dem ROP-Entwurf (2014) innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Grundwasserschutz liegt. Weiterhin wird bisher unbebaute Fläche in Anspruch genommen. Die landespflegerischen Ziele können nicht erfüllt werden. Das Baugebiet erscheint aufgrund der teilweise schon bestehenden gewerblichen Nutzung bedingt geeignet; die Eingriffe in die Schutzgüter sind durch geeignete Maßnahmen vermeidbar bzw. kompensierbar.	mäßig

FLÄCHENBILANZIERUNG, BEDARFS- & SCHWELLENWERTE
Siehe Kapitel 4.2 & Anlage 1

2.29 Ortsgemeinde Kommen KO G 2

ORTSGEMEINDE KOMMEN		KO G 2
		
Derzeitige Darstellung	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Wiese)	
Angestrebte Darstellung	Gewerbefläche	
Flächengröße	0,33 ha	
Lagebezeichnung	Aufm Godtenborn	
Anlass der Planung	Die Planfläche grenzt an eine bereits ausgewiesene Gewerbefläche an. Das in Rede stehende Areal wird gegenwärtig als Rangier- und Abstellfläche genutzt. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans soll die Darstellung der Gewerbefläche an die bestehende Nutzung angepasst werden.	

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	- Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung - Landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moselhunsrück“ - Liegt an der B 50 (großräumige Straßenverbindung) und nahe der künftigen Trasse der B 50neu
Regionaler Raumordnungsplan	- besondere Funktion der Landwirtschaft - sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche - Schutzbedürftiges Gebiet für Grund- bzw. Oberflächenwasser - für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung gut geeignete Fläche
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	- keine besondere Funktion - Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz - Siedlungsfläche (Industrie und Gewerbe)
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft (Wiese)

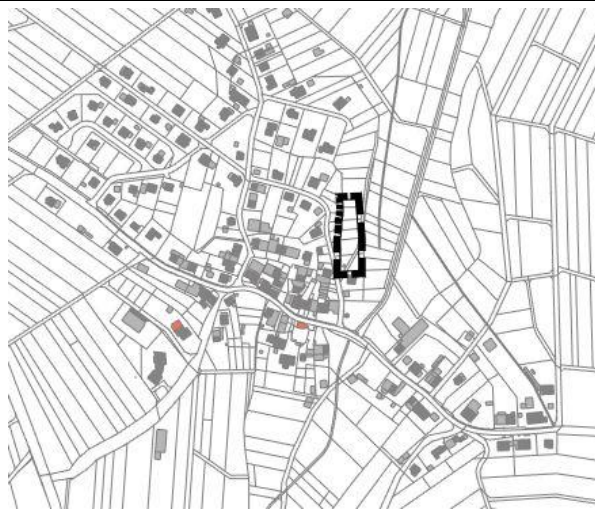
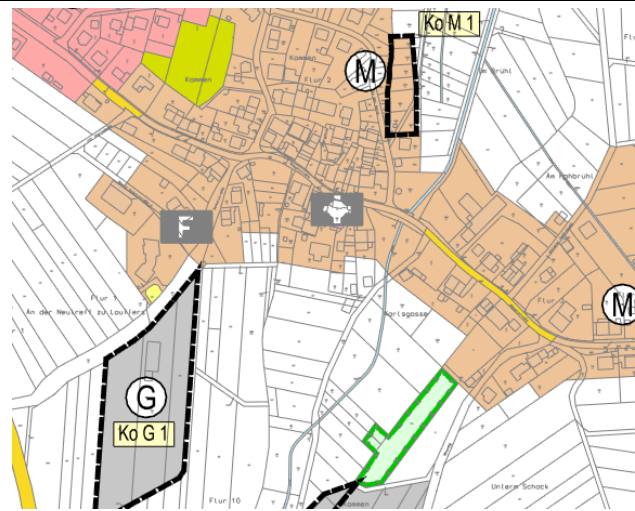
Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum	Plangebiet liegt ganz oder teilweise im Verfahrensgebiet der Flurbereinigung. Anpassung der Ausweisung an neuen Flurstücksbestand prüfen.
GDKE – Landesarchäologie	nach Ausweis der Planungsunterlagen u. des Luftbildes Industriegebiet de facto bereits erweitert, ggf. vorhandene archäologische Befunde § 16 DSchG RLP bereits zerstört
SGD Nord – Regionalstelle WAB	Das Plangebiet grenzt an ein oberirdisches Fließgewässer bzw. wird davon durchflossen; die Bestimmungen des § 31 LWG sind zu beachten
Westnetz GmbH	Im o.g. Bereich betreiben wir ein Mittelspannungsnetz der innogy Netze Deutschland GmbH.

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Das Areal ist bereits hinreichend erschlossen	1
Topographie	Das Areal ist bereits für die vorhandene Nutzung begradigt worden	1
Wasserver- und -entsorgung	Die geplante Fläche des Gewerbetreibenden ist bereits an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Bei Bautätigkeiten sind genauere Untersuchungen zu veranlassen, da durch den Planbereich eine Fernwasserleitung der Verbandsgemeindewerke verlegt ist. Die Gewerbefläche ist bereits an den vorh. Kanal angeschlossen. Das Oberflächenwasser muss auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Ein Notüberlauf kann an den vorh. MW-Kanal angeschlossen werden.	3
Umgebende Nutzung	Ein über das bestehende Maß hinausgehendes Konfliktpotential ist nicht zu erwarten	1
Einschränkung / Zwangspunkte	Westlich des Plangebiets verläuft mit dem <i>Kommener Bach</i> ein Gewässer 3.Ordnung. Den Bestimmungen des LWG ist Folge zu leisten.	2
Städtebauliche Integration	Die Planfläche steht in einem direkten baulichen Zusammenhang mit dem bestehenden Betriebsgelände und stellt eine seichte Arrondierung in den Außenbereich dar.	1-2
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Die Planfläche ist eine sinnige Fortführung der Darstellung gewerblicher Baufläche, da es sich um die nachträgliche Darstellung einer Lagerfläche des hier bestehenden Betriebs, handelt. Im Planbereich verläuft eine Fernwasserleitung der VG-Werke. Bei Realisierung muss eine Verlegung geprüft werden.	1-2

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Die Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Acker- und Grünlandfläche dargestellt. Sie ist jedoch bereits versiegelt und wird u.a. als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes genutzt. Eine Ausweisung der Fläche als Baugebiet führt insgesamt zu mäßigen Konflikten mit den Schutzgütern.	mäßig

FLÄCHENBILANZIERUNG, BEDARFS- & SCHWELLENWERTE
Siehe Kapitel 4.2 & Anlage 1

2.30 Ortsgemeinde Kommen KO M 1

ORTSGEMEINDE KOMMEN		KO M 1		
				
Derzeitige Darstellung	Streuobstwiese, Flächen für die Landwirtschaft (Wiese)			
Angestrebte Darstellung	Mischbaufläche			
Flächengröße	0,17 ha			
Lagebezeichnung	In der Held			
Anlass der Planung	Die Planfläche stellt die Ausweisung einer Mischbaufläche entlang der Straße <i>In der Held</i> dar. Mit der Planung sollen die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine zweiseitige Bebauung der Straße geschaffen werden.			

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	- Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung - Landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moselhunsrück“ - Liegt an der B 50 (großräumige Straßenverbindung) und nahe der künftigen Trasse der B 50neu
Regionaler Raumordnungsplan	- besondere Funktion der Landwirtschaft - für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung gut geeignete Fläche
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	- keine besondere Funktion - Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz
Flächennutzungsplan	Streuobstwiese, Flächen für die Landwirtschaft (Wiese)

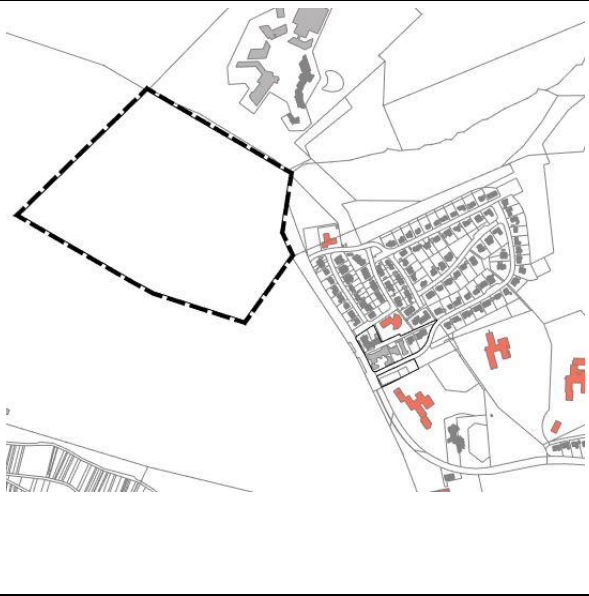
Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme und Hinweise
Westnetz GmbH	Im o.g. Bereich betreiben wir Niederspannungsnetze der innogy Netze Deutschland GmbH.

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Die Erschließung ist bereits erfolgt	1
Topographie	Gefälle von etwa 15 ° in östlicher Richtung.	1-2
Wasserver- und -entsorgung	Das geplante Gebiet „In der Held“ ist bereits an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Der einfache Brandschutz ist gesichert. Das geplante Baugebiet erfolgt im modifizierten Trennsystem und ist an die öffentliche Kanalisation anschließbar. Bei Realisierung ist eine genauere Untersuchung zu veranlassen (Nivellement, hydraulische Berechnung etc.). Das Regenwasser soll über eine Rückhaltung/Versickerung in den vorh. MW-Kanal eingeleitet werden.	1.-2
Umgebende Nutzung	Im Norden, Westen, Süden grenzt die Wohnbebauung der Gemeinde an das Plangebiet. Im Osten liegen Flächen für die Landwirtschaft (Wiesen / Äcker) sowie das Tal des <i>Kommenerbachs</i> . Eine Beeinträchtigung des Ruheumfelds ist nicht zu erwarten.	1
Einschränkung / Zwangspunkte	Eine Einschränkung besteht lediglich aufgrund einer möglichen (Geruchs-) Belastung durch die Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Nutzflächen.	1
Städtebauliche Integration	Die Planfläche ermöglicht entlang der Straße <i>In der Held</i> die Entwicklung von Wohnbauflächen in der Tiefe einer Baureihe. Somit stellt die Planung eine organische Erweiterung des Siedlungskörpers dar.	1
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Der Planung stehen keine städtebaulichen Bedenken entgegen.	1

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Für das Plangebiet ergeben sich überwiegend geringe Konflikte. Der westliche Teilbereich ist bereits als gemischte Baufläche ausgewiesen und auch bebaut. Für die übrige Fläche bestehen mäßige Konflikte hinsichtlich der Inanspruchnahme von Gehölzbeständen mit lokaler Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die landespflegerischen Ziele können nicht eingehalten werden. Das Baugebiet schließt sich an bestehende Wohngebiete an und ist als Erweiterung geeignet; die Eingriffe in die Schutzgüter sind durch geeignete Maßnahmen vermeidbar bzw. kompensierbar.	gering

FLÄCHENBILANZIERUNG, BEDARFS- & SCHWELLENWERTE
Siehe Kapitel 4.2 & Anlage 1

2.31 Ortsgemeinde Lieser LI GR 1

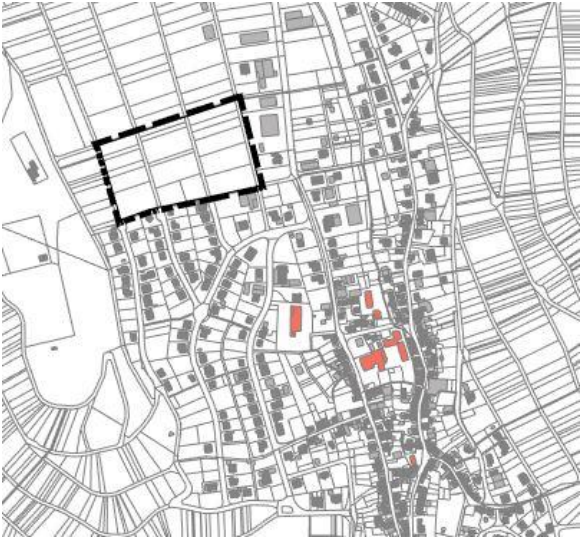
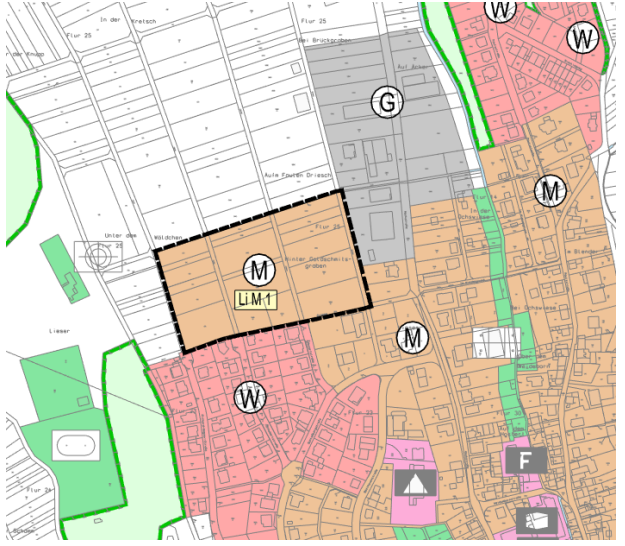
ORTSGEMEINDE LIESER		LI GR 1
		
Derzeitige Darstellung	Waldfläche	
Angestrebte Darstellung	Kennzeichnung als Ruheforst mittels Planzeichen. Auf eine flächige Darstellung als Grünfläche wird. Es wird die Darstellung der vorherrschenden Nutzung übernommen (Wald), da diese auch künftige beibehalten werden soll.	
Flächengröße	17,17 ha	
Lagebezeichnung	Unterhalb Kueser Plateau	
Anlass der Planung	Die Ortsgemeinde beabsichtigt einen Teilbereich der Parzelle 1/31, Flur 1, Gemarkung Lieser künftigt als Bestattungswald zu nutzen. Daher soll eine dementsprechende Darstellung im künftigen Flächennutzungsplan erfolgen.	

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	- Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung - Landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moseltal“ - Landesweit bedeutsamer Bereich für Forstwirtschaft
Regionaler Raumordnungsplan	- besondere Funktionen der Landwirtschaft und Erholung - Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung - Waldfläche
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	- besondere Funktionen Landwirtschaft sowie Freizeit und Erholung - Prädikatisierung als Freizeitort nach KurorteG - Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft - Vorbehaltsgebiet Biotopverbund - Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus - Regionaler Grünzug - Vorbehaltsgebiet reg. Biotopverbund
Flächennutzungsplan	Waldfläche
Schutzgebiete	LSG Moselgebiet von Schweich bis Koblenz

Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
GDKE – Landesarchäologie	aufgrund von geplanter Nutzung als Bestattungswald nur Verweis auf §§ 16-19 DSchG RLP möglich
Westnetz, Dortmund	Der Änderungsbereich liegt teilweise im 2 x 22 m = 44 m breiten Schutzstreifen einer 110 kV Hochspannungsfreileitung der Westnetz GmbH. Der Schutzstreifen der Leitung wird von jeglicher Bebauung freigehalten. Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 7 m erreichen. Als Anlage ist beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigefügt. Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die innogy Netze Deutschland GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen. Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.
Fachbereich V Verbandsgemeindewerke	Das geplante Gebiet ist durch Anschluss an die Hauptleitung des DRK-Hofguts an die öffentliche Trinkwasserversorgung anschließbar. Die einfache Brandversorgung wird dadurch gewährleistet

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Für das Plangebiet ergeben sich geringe bis mäßige Konflikte. Die Planung eines Bestattungswaldes in einem bestehenden biotopkartierten Laubmischwald hat ggf. die Rodung einzelner Bäume und Gehölze zur Folge. Der zu erwartende Umfang an Rodungen, Gehölzrückschnitt, Störungen durch Beisetzungen, Besucher etc. kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht präzise bewertet werden. In jedem Fall muss auch eine sorgfältige Prüfung artenschutzrechtlicher Belange erfolgen. Konflikte bzgl. des Schutzgutes Landschaftsbild/Erholung bestehen nicht, da der Wald in seinem Erscheinungsbild bestehen bleibt. Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist ein Schutzabstand zur römischen Siedlungsstelle einzuhalten. Hinsichtlich der landespflegerischen Ziele kann der Erhalt der wertvollen Laubwälder voraussichtlich weiterhin gewährleistet werden. Das Waldgebiet erscheint grundsätzlich geeignet; die Eingriffe in die Schutzgüter sind durch Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich vermeidbar bzw. kompensierbar.	mäßig

2.32 Ortsgemeinde Lieser LI M 1

ORTSGEMEINDE LIESER		LI M 1
		
Derzeitige Darstellung	Weinbaufläche	
Angestrebte Darstellung	Gemischte Baufläche	
Flächengröße	2,71 ha	
Lagebezeichnung	Unter dem Wäldchen	
Anlass der Planung	Um eine künftige Eigenentwicklung der Gemeinde gewährleisten zu können, sollen mit der Ausweisung einer Mischbaufläche die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung weiterer Baugrundstücke geschaffen werden. Mit dem Planvorhaben wird eine schlüssige Fortführung der bestehenden Bebauung der <i>Mozart-</i> und <i>Schubertstraße</i> ermöglicht.	

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	- Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung - Landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moseltal“ - Landesweit bedeutsamer Bereich für Landwirtschaft
Regionaler Raumordnungsplan	- besondere Funktionen der Landwirtschaft und Erholung - Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung - Kennzeichnung als Weinbaufläche - für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung gut geeignete Fläche
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	- besondere Funktionen Landwirtschaft sowie Freizeit und Erholung - Prädikatisierung als Freizeitort nach KurorteG - Tlw. Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie regionaler Biotopverbund - Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus
Flächennutzungsplan	Weinbaufläche
Schutzgebiete	LSG Moselgebiet von Schweich bis Koblenz

Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
GDKE – Landesarchäologie	Baggersondage, abhängig davon weitere bodendenkmalpflegerische Stellungnahme. Mit dem Erfordernis archäologischer Ausgrabungen ist zu rechnen. Verweis auf § 21 (3) DSchG RLP
SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht	Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der angrenzenden Nutzung ist im Rahmen der Bauleitplanung hinreichend zu berücksichtigen.

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Die Planfläche kann von Süden her über die <i>Mozart-</i> bzw. <i>Schubertstraße</i> erschlossen werden. Die Erschließung gestaltet sich aufgrund der herzustellenden Verlängerung der genannten Straßen entlang bestehender Wirtschaftswege als vergleichsweise aufwandsarm.	1-2
Topographie	Ebene Fläche mit Gefälle von bis zu 20° in nordnordöstlicher Richtung.	2-3
Wasserver- und -entsorgung	Das geplante Gebiet ist durch Verlängerung der Hauptleitungen von den Straßen „Richard-Wagner-Straße“, „Mozartstraße“, „Schubertstraße“ und „Beethovenstraße“ an die öffentliche Trinkwasserversorgung anschließbar. Die einfache Brandversorgung wird dadurch gewährleistet. Das geplante Baugebiet erfolgt im modifizierten Trennsystem und ist durch entsprechende Verlängerungen von RW- und SW-Leitungen an die öffentliche Kanalisation anschließbar. Bei Realisierung ist eine genauere Untersuchung zu veranlassen (Nivellement, hydraulische Berechnung etc.). Das Regenwasser soll über eine Rückhaltung/Versickerung in die vorh. Oberflächenentwässerung eingeleitet werden.	2
Umgebende Nutzung	Im Norden grenzen Weinbauflächen an das Plangebiet. Im Osten befinden sich kleine Gewerbebetriebe. Südlich der Planfläche grenzt unmittelbar die Wohnbebauung Liesers an. Im Westen liegen eine Streuobstwiese sowie Waldflächen.	1-2
Einschränkung / Zwangspunkte	Eine Einschränkung besteht aufgrund der Vorbelastung des Bodens durch die bisherige Bewirtschaftung (mit Spritzmitteleinsatz) der Rebflächen. Ebenso kann es zu einer leichten Beeinträchtigung des Ruheumfelds durch Lärmemissionen der benachbarten Gewerbebetriebe kommen. Flache Grundstücke sind aufgrund der Topographie nicht vorhanden.	2
Städtebauliche Integration	Mit dem Planvorhaben erfolgt eine Ausweitung des Siedlungskörpers zwischen dem Waldbestand hangaufwärts und der hangabwärts gelegenen bestehenden Siedlungsfläche im Talboden. Die Ausweisung als Mischbaufläche ermöglicht eine sinnvolle Fortführung der Bebauung entlang der <i>Mozart-</i> und <i>Schubertstraße</i> .	1
Gesamteinschätzung städtebaulicher Aspekte	Aus städtebaulicher Sicht stehen der Planung keine nennenswerten Einschränkungen entgegen. Es ist zwar gegebenenfalls mit einer Einschränkung des Ruheumfelds durch angrenzende Gewerbebetriebe und mit einer Vorbelastung des Bodens aufgrund der bisherigen Bewirtschaftung der Rebflächen zu rechnen, insgesamt stellt sich die Planfläche jedoch aufgrund der aufwandsarmen Erschließung und aufgrund der Integration in den bestehenden Siedlungskörper als eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage dar. Bei Realisierung sind Hauptwasserleitungen zu verlängern und weitere hydraulische Untersuchungen durchzuführen.	1-2

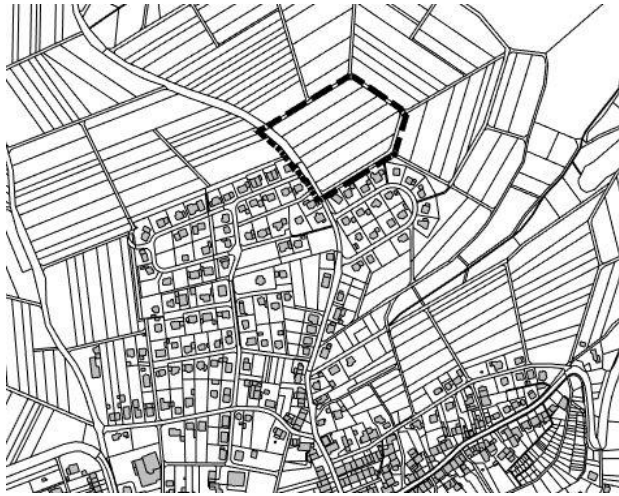
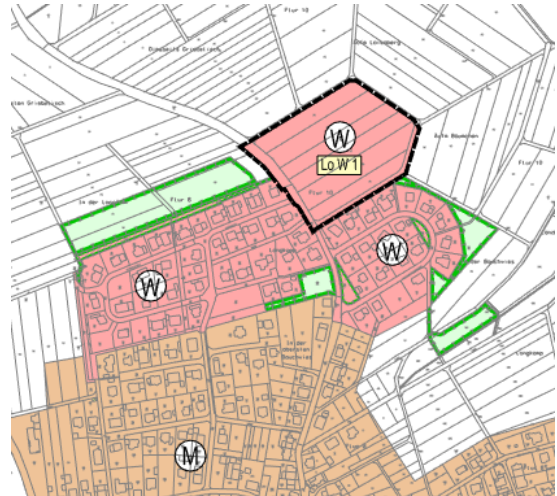
Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Für das Plangebiet ergeben sich überwiegend mäßige, z.T. hohe Konflikte. Die Planung hat die Rodung der vorhandenen Gehölze zur Folge. Sehr hohe Konflikte bestehen hinsichtlich der pauschal geschützten Fettwiese im Westen des Baugebietes, die allerdings lediglich eine kleine Teilfläche von rund 1.000 m² am äußersten nordwestlichen Rand des geplanten Baugebietes einnimmt. Diese Fläche ist zu erhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten bzw. sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen und es ist eine Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG zu beantragen. Die übrigen Flächen besitzen eine geringe – mäßige Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild/Erholung weist das Plangebiet einen sehr hohen Erholungswert auf und liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Moselgebiet von Schweich bis Koblenz" (07-LSG-71-2). Es besteht eine erhöhte Gefahr der Abflusskonzentration nach Starkregen am nördlichen Rand des Baugebietes. Hier müssen im Rahmen des noch zu erstellenden Entwässerungskonzeptes frühzeitig die Möglichkeiten einer Reduzierung des Risikos geprüft werden, z.B. durch Maßnahmen zur schadlosen Umlenkung und Ableitung des Außengebietswassers. Die landespflegerischen Ziele können bei Realisierung des Vorhabens voraussichtlich nur auf kleineren Teilflächen, überwiegend jedoch nicht realisiert werden. Das Baugebiet ist mit Einschränkungen geeignet für die geplante wohnbauliche Nutzung.	hoch

FLÄCHENBILANZIERUNG, BEDARFS- & SCHWELLENWERTE

Siehe Kapitel 4.2 & Anlage 1

2.34 Ortsgemeinde Longkamp

LO W 1

ORTSGEMEINDE LONGKAMP		LO W 1
		
Derzeitige Darstellung	Landwirtschaftliche Nutzung Wiesenflächen	
Angestrebte Darstellung	Wohnbaufläche	
Flächengröße	1,99 ha	
Lagebezeichnung	Laienberg	
Anlass der Planung	Um eine künftige Entwicklung der Gemeinde gewährleisten zu können, sollen mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Erschließung weiterer Baugrundstücke geschaffen werden. Die Fläche schließt sich nördlich an bestehende Wohnbauflächen an.	

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	• Das LEP IV hat für das Plangebiet keine besondere räumliche Struktur gekennzeichnet • Landesweit bedeutsamer Bereich für Freizeit und Erholung • landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moselhunsrück“ • liegt nahe der B 50 / B 50neu als großräumige Verbindungsstraße
Regionaler Raumordnungsplan	• Siedlungsschwerpunkt • sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche • für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung hervorragend geeignete Gebiete • Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	• besondere Funktion für Wohnen, • besondere Funktion für Landwirtschaft • besondere Funktion für Freizeit und Erholung • Prädikatisiert als Freizeitort nach dem KurorteG • Keine besondere raumstrukturelle Kennzeichnungen
Flächennutzungsplan	• landwirtschaftliche Nutzung als Wiese
Schutzgebiete	• LSG Moselgebiet von Schweich bis Koblenz

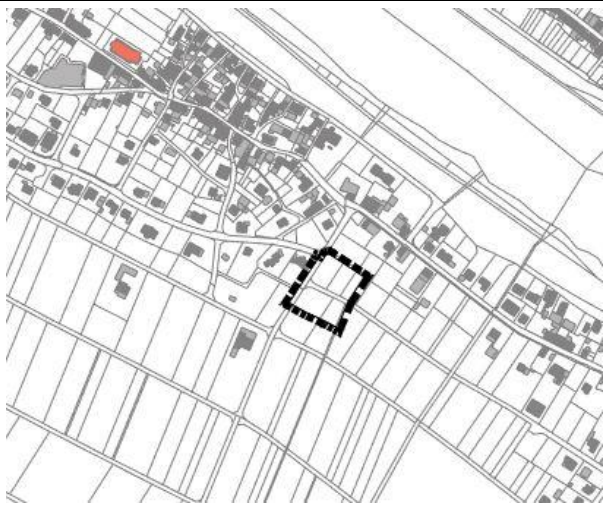
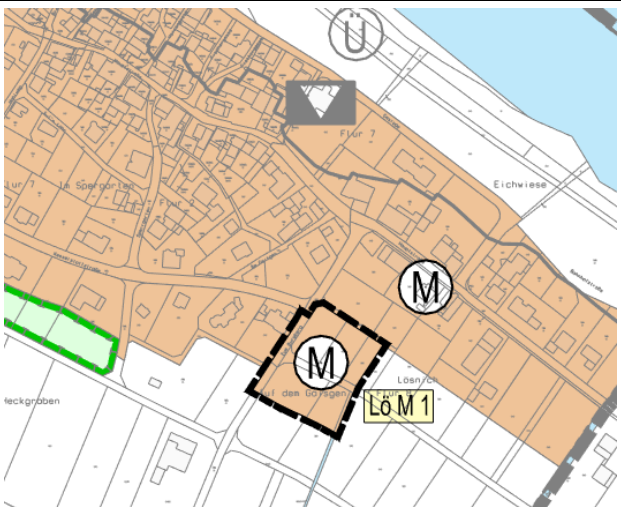
Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum	Plangebiet liegt ganz oder teilweise im Verfahrensgebiet der Flurbereinigung. Anpassung der Ausweisung an neuen Flurstückbestand prüfen.
GDKE – Landesarchäologie	Magnetische Prospektion, abhängig davon weitere bodendenkmalflegerische Stellungnahme. Mit dem Erfordernis archäologischer Ausgrabungen ist zu rechnen. Verweis auf § 21 (3) DSchG RLP
Landwirtschaftskammer	Erst in den 2000 wurde das Gebiet flurbereinigt und hat dadurch eine Wertsteigerung für die Landwirtschaft erhalten. Es handelt sich hier um einen großen Schlag, der überwiegend als Acker bewirtschaftet wird. Aufgrund der für die Region noch guten Böden und der auf der Gemarkung herrschenden Flächenknappheit, lehnen wir diese Fläche ab.
SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht	Hier ist im weiteren Verfahren eine Aussage zu treffen, ob es aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung zu Beeinträchtigungen durch Gerüche kommen kann.
Westnetz GmbH	Im o.g. Bereich betreiben wir ein Mittelspannungsnetz der innogy Netze Deutschland GmbH.

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Die Planfläche kann ausgehend von der Straße <i>Altheck</i> erschlossen werden. Ggfs. ist hierfür eine Verlegung der OD erforderlich.	1-2
Topographie	Ebene Fläche mit geringem Gefälle nach Nordosten.	1
Wasserver- und -entsorgung	Das geplante Gebiet ist durch Verlängerung der Hauptleitungen „Römerstraße“ und „Altheck“ an die öffentliche Trinkwasserversorgung anschließbar. Der einfache Brandschutz wird dadurch gewährleistet. Das geplante Baugebiet erfolgt im modifizierten Trennsystem und ist durch entsprechende Verlängerungen von RW- und SW-Leitungen an die öffentliche Kanalisation anschließbar. Bei Realisierung ist eine genauere Untersuchung zu veranlassen (Nivellement, hydraulische Berechnung etc.). Das Regenwasser soll über eine Rückhaltung/Versickerung in die vorh. Oberflächenentwässerung eingeleitet werden.	1-2
Umgebende Nutzung	Die Planfläche wird im Osten, Norden und Westen von Flächen für die Landwirtschaft (Wiesen) umgeben. Im Süden schließt sich die Wohnbebauung Longkamps an. Aufgrund der kurzen Distanz zu der Trasse der <i>B50neu</i> kann es zu einer leichten Beeinträchtigung des Ruheimfelds kommen.	1-2
Einschränkung / Zwangspunkte	Eine Beeinträchtigung besteht lediglich aufgrund des künftigen Verkehrsaufkommens der <i>B50neu</i> . Ebenso kann es zu einer Beeinträchtigung durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen kommen.	2
Städtebauliche Integration	Die Planfläche ist eine Erweiterung des Siedlungskörpers in den Außenbereich entlang der Straße <i>Altheck</i> / <i>Römerstraße</i> . Sie grenzt unmittelbar an die jüngsten Erweiterungsflächen der Gemeinde an und stellt eine schlüssige Fortführung der bestehenden Wohnbauflächen dar.	1-2
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Dem Planvorhaben stehen keine nennenswerten Einschränkungen entgegen. Es sind lediglich Lärmimmissionen aufgrund des Verkehrsaufkommens der <i>B50neu</i> zu erwarten. Diese werden soweit möglich voraussichtlich durch Lärmschutzmaßnahmen reduziert. Trotz der Ausdehnung in den Außenbereich stellt sich die Ausweisung der Wohnbaufläche als eine geeignete Erweiterung der Ortslage dar.	1-2

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Für das Plangebiet ergeben sich überwiegend geringe Konflikte. Es bestehen mäßige Konflikte hinsichtlich der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Böden mit mittlerem Ertragspotenzial. Hinsichtlich der landespflegerischen Ziele wird von der Entwicklung von strukturreichen Acker- und Grünlandflächen abgewichen. Das Baugebiet ist geeignet; die Eingriffe in die Schutzgüter sind durch geeignete Maßnahmen vermeidbar bzw. kompensierbar.	gering

FLÄCHENBILANZIERUNG, BEDARFS- & SCHWELLENWERTE
Siehe Kapitel 4.2 & Anlage 1

2.36 Ortsgemeinde Lösnich LÖ M 1

ORTSGEMEINDE LÖSNICH		LÖ M 1
		
Derzeitige Darstellung	Streuobstwiese, Weinbaufläche	
Angestrebte Darstellung	gemischte Baufläche	
Flächengröße	0,42 ha	
Lagebezeichnung	Auf dem Gäisgen	
Anlass der Planung	Im Rahmen der 9. Teilfortschreibung erfolgte im Bereich „Auf Oberborn“ die Ausweisung einer Wohnbaufläche. Die Baugrundstücke wurden aufgrund der hohen Nachfrage innerhalb eines Jahres allesamt veräußert. Um der anhaltenden Nachfrage nach Bauland weiterhin Folge leisten zu können, beabsichtigt die Gemeinde die Ausweisung von weiterem Bauland. Zu diesem Zweck soll die in Rede stehende Fläche als gemischte Baufläche ausgewiesen werden. Aufgrund der guten Anbindung an die B50neu ist auch in den kommenden Jahren mit einer regen Nachfrage nach Baugrundstücken zu rechnen.	

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	- landesweit bedeutsamer Bereich für Freizeit und Erholung - landesweit bedeutsamer Bereich für Landwirtschaft
Regionaler Raumordnungsplan	- besondere Funktionen der Landwirtschaft - besondere Funktion der Erholung - sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche - für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung hervorragend geeignete Gebiete - Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	- besondere Funktion für Landwirtschaft - besondere Funktion für Freizeit und Erholung - Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus
Flächennutzungsplan	- landwirtschaftliche Kennzeichnung als Weinbaufläche - Streuobstwiese - eine 20 kV-Leitung führt über das Plangebiet
Schutzgebiete	LSG Moselgebiet von Schweich bis Koblenz

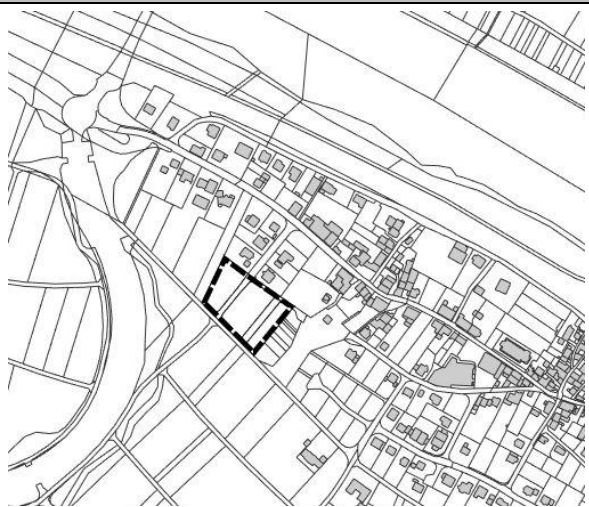
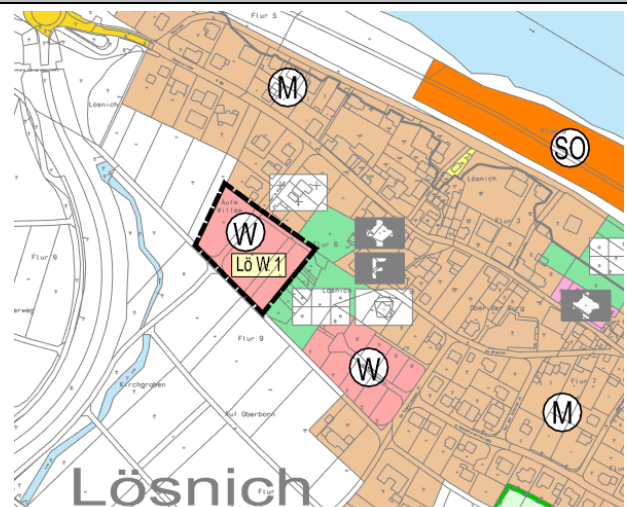
Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
GDKE – Landesarchäologie	Baggersondage, abhängig davon weitere bodendenkmalflegerische Stellungnahme. Mit dem Erfordernis archäologischer Ausgrabungen ist zu rechnen. Verweis auf § 21 (3) DSchG RLP
SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht	Die Freileitung ist im Hinblick auf ihre elektromagnetische Emission zu bewerten, falls sie nicht verlegt werden wird.
SGD Nord – Regionalstelle WAB	Das Plangebiet grenzt an ein oberirdisches Fließgewässer bzw. wird davon durchflossen; die Bestimmungen des § 31 LWG sind zu beachten.
Westnetz GmbH	Im o.g. Bereich betreiben wir ein Mittelspannungsnetz der innogy Netze Deutschland GmbH.

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Die Erschließung des Plangebiets kann über die Straße <i>Zum Burgberg</i> wie auch über die <i>Hauptstraße</i> erfolgen. Für die innere Erschließung kann der vorhandene Wirtschaftsweg ausgebaut werden.	1-2
Topographie	Ebene Fläche mit leichtem Gefälle in Richtung Nordosten.	1
Wasserver- und -entsorgung	Das geplante Gebiet ist durch Verlängerungen der Hauptleitungen aus der „Kesselstattstraße“ und „Zum Burgberg“ an die öffentliche Trinkwasserversorgung anschließbar. Dadurch wird die einfache Brandversorgung gewährleistet sein. Bei Realisierung sind genauere Untersuchungen zu veranlassen. Das geplante Mischgebiet erfolgt im modifizierten Trennsystem und ist durch entsprechende Verlängerungen von RW- und SW-Leitungen an die öffentliche Kanalisation anschließbar. Bei Realisierung ist eine genauere Untersuchung zu veranlassen (Nivellement, hydraulische Berechnung etc.). Das Regenwasser soll über eine Rückhaltung/Versickerung in die vorh. Oberflächenentwässerung eingeleitet werden.	1-2
Umgebende Nutzung	Im Westen und Osten liegt die Wohnbebauung von Löslich. Östlich grenzen einzelne Rebflächen sowie der Siedlungskörper von Kinheim/Kindel an. Im Süden befinden sich ein Sportplatz wie auch weitere Flächen für Weinbau.	2
Einschränkung / Zwangspunkte	Vorbelastung des Bodens durch Spritzmitteleinsatz der Weinbergnutzung. Hier bestehen auch durch die künftige Bewirtschaftung der umliegenden Weinberge weitere Beeinträchtigungen. Ebenso kann es durch die Nutzung des Sportplatzes zu einer gelegentlichen Einschränkung des Ruheumfelds kommen.	2
Städtebauliche Integration	Das Areal der Planfläche wirkt städtebaulich gegenwärtig wie eine Lücke zwischen den Siedlungskörpern von Löslich und Kinheim/Kindel. Mit einer Ausweisung erfolgt somit eine Erweiterung des Siedlungskörpers in einen bereits städtebaulich vorgeprägten Bereich. Es wird eine sinnvolle Fortführung der Bebauung oberhalb der <i>Hauptstraße</i> ermöglicht.	1
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Angesichts der zuletzt stark gestiegenen Nachfrage nach Bauland und der Erweiterung des Siedlungskörpers in Richtung Kindel innerhalb eines von städtebaulichen Gefüge eingerahmten Bereichs stellt sich die Planfläche als geeignet dar. Aus städtebaulicher Sicht stehen einer Ausweisung keine nennenswerten Einschränkungen entgegen.	1-2

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Das Plangebiet ist grundsätzlich als gemischte Baufläche geeignet. Das Konfliktrisiko bezüglich der Umweltschutzgüter ist überwiegend mäßig. Es bestehen jedoch hohe Konflikte hinsichtlich der Inanspruchnahme ertragreicher Böden sowie eine erhöhte Gefahr der Abflusskonzentration nach Starkregen. Hier müssen frühzeitig die Möglichkeiten einer Reduzierung des Risikos geprüft werden, z.B. durch Maßnahmen zur schadlosen Umlenkung und Ableitung des Außengebietswassers. Die landespflegerischen Ziele (Erhaltung landwirtschaftlicher Flächen) können bei Ausweisung als gemischte Baufläche auf dieser Fläche nicht mehr realisiert werden. Die Eingriffe in die Schutzgüter sind durch geeignete Maßnahmen vermeidbar bzw. kompensierbar.	mäßig (unter der Voraussetzung, dass Schutzabstand zum Böngertsbach eingehalten wird)

FLÄCHENBILANZIERUNG, BEDARFS- & SCHWELLENWERTE
Siehe Kapitel 4.2 & Anlage 1

2.37 Ortsgemeinde Lösnich LÖ W 1

ORTSGEMEINDE LÖSNICH		LÖ W 1	
			
Derzeitige Darstellung	Weinbaufläche		
Angestrebte Darstellung	Wohnbaufläche		
Flächengröße	0,65 ha		
Lagebezeichnung	Aufm Wittem		
Anlass der Planung	Im Rahmen der 9. Teilfortschreibung erfolgte im Bereich „Auf Oberborn“ die Ausweisung einer Wohnbaufläche. Die Baugrundstücke wurden aufgrund der hohen Nachfrage innerhalb eines Jahres allesamt veräußert. Um der anhaltenden Nachfrage nach Bauland Folge zu leisten, beabsichtigt die Gemeinde die Ausweisung von weiterem Bauland. Zu diesem Zweck soll die in Rede stehende Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Aufgrund der guten Anbindung an die B50neu ist auch in den kommenden Jahren mit einer regen Nachfrage nach Baugrundstücken zu rechnen.		

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	- landesweit bedeutsamer Bereich für Freizeit und Erholung - landesweit bedeutsamer Bereich für Landwirtschaft
Regionaler Raumordnungsplan	- besondere Funktionen der Landwirtschaft - besondere Funktion der Erholung - sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche - für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung hervorragend geeignete Gebiete - Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	- besondere Funktion für Landwirtschaft - besondere Funktion für Freizeit und Erholung - Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus
Flächennutzungsplan	landwirtschaftliche Kennzeichnung als Weinbaufläche
Schutzgebiete	LSG Moselgebiet von Schweich bis Koblenz

Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB		
Behörde/ TöB		Stellungnahme
GDKE – Landesarchäologie		Baggersondage, um Ausdehnung der römerzeitlichen villa festzulegen. Abhängig davon weitere bodendenkmalpflegerische Stellungnahme. Eine archäologische Ausgrabung ist durchzuführen. Verweis auf § 21 (3) DSchG RLP
SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht		Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der angrenzenden Nutzung ist im Rahmen der Bauleitplanung hinreichend zu berücksichtigen.
Westnetz GmbH		Im o.g. Bereich betreiben wir ein Mittelspannungsnetz der innogy Netze Deutschland GmbH.
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Eine Erschließung des Geländes kann aufwandsarm über die Straßen <i>Auf'm Wittem</i> und <i>Am Blenter</i> erfolgen.	1
Topographie	Flache Ebene mit geringem Gefälle nach Norden.	2
Wasserver- und -entsorgung	Das geplante Gebiet ist durch Verlängerungen von Hauptleitungen an die öffentliche Trinkwasserversorgung anschließbar. Die einfache Brandversorgung wird dadurch gewährleistet. Bei Realisierung sind genauere Untersuchungen zu veranlassen. Das geplante Baugebiet erfolgt im modifizierten Trennsystem und ist durch entsprechende Verlängerungen von RW- und SW-Leitungen an die öffentliche Kanalisation anschließbar. Bei Realisierung ist eine genauere Untersuchung zu veranlassen (Nivellement, hydraulische Berechnung etc.). Das Regenwasser soll über eine Rückhaltung/Versickerung in die vorh. Oberflächenentwässerung eingeleitet werden.	1-2
Umgebende Nutzung	Östlich der Planfläche befinden sich Grünflächen. Im Norden und Osten (hinter den Grünflächen) schließt sich die Wohnbebauung von Löslich an. Im Süden befinden sich Rebflächen. Westlich des Plangebietes verläuft ein Zubringer zu der künftigen Trasse der <i>B50neu</i> .	1-2
Einschränkung / Zwangspunkte	Aufgrund des künftigen Verkehrsaufkommens des Zubringers zu der <i>B50neu</i> kann mit einer Beeinträchtigung durch Lärmemissionen gerechnet werden. Auch die Bewirtschaftung der angrenzenden Rebflächen kann zu einer Beeinträchtigung führen.	1-2
Städtebauliche Integration	Die Planfläche grenzt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an und stellt eine leichte Ausdehnung des Siedlungskörpers in den Außenbereich dar. Die Planfläche wird von einem städtebaulichen Gefüge eingerahmt (Ortslage und Zubringer der <i>B50neu</i>) wodurch der Bereich nicht als freie Landschaft wahrzunehmen ist. Zudem wird so eine schlüssige Fortführung der zweiseitigen Bebauung Straße <i>Auf'm Wittem</i> erreicht.	1
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Angesichts der gestiegenen Nachfrage und der aufwandsarmen Erschließungsmöglichkeiten erscheint die Planfläche als eine sinnvolle Erweiterung des Siedlungskörpers. Eine nennenswerte Beeinträchtigung besteht lediglich aufgrund eines zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens auf dem Zubringer der <i>B50neu</i> .	1-2

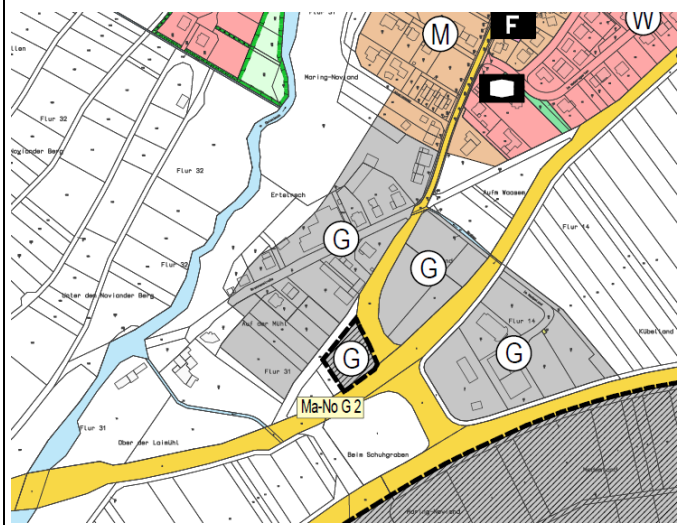
Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Das Plangebiet ist grundsätzlich als Wohngebiet geeignet. Das Konfliktrisiko bezüglich der Umweltschutzgüter ist überwiegend gering bis mäßig. Es bestehen jedoch Konflikte hinsichtlich der Inanspruchnahme sehr ertragreicher Böden. Die landespflegerischen Ziele (Erhaltung landwirtschaftlicher Flächen) können bei Ausweisung als Wohngebiet auf dieser Fläche nicht mehr realisiert werden.	mäßig

FLÄCHENBILANZIERUNG, BEDARFS- & SCHWELLENWERTE
Siehe Kapitel 4.2 & Anlage 1

~~2.38 Ortsgemeinde Maring-Neviand Ma-Ne-G-1~~ ENTFALLEN

- entfallen (Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 21. April 2021)

2.39 Ortsgemeinde Maring-Noviand Ma-No G 2

ORTSGEMEINDE MARING-NOVIAND		MA-NO G 2	
			
Derzeitige Darstellung	Fläche für die Landwirtschaft		
Angestrebte Darstellung	Gewerbefläche		
Flächengröße	0,2 ha		
Lagebezeichnung	Auf dem Mühl		
Anlass der Planung	Die in Rede stehende Fläche soll künftig einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird daher eine Ausweisung einer gewerblichen Baufläche angestrebt.		

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	- landesweit bedeutsamer Bereich für Freizeit und Erholung - landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moseltal“
Regionaler Raumordnungsplan	- besondere Funktionen der Landwirtschaft - besondere Funktion der Erholung - für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung gut geeignete Fläche
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	- besondere Funktion für Landwirtschaft - besondere Funktion für Freizeit und Erholung - Prädikatisierter Freizeitort nach KurorteG - Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus
Flächennutzungsplan	- Fläche für die Landwirtschaft - Nördlich verläuft eine 20 kV - Freileitung
Schutzgebiete	LSG Moselgebiet von Schweich bis Koblenz

Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht	Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der angrenzenden Nutzung ist im Rahmen der Bauleitplanung hinreichend zu berücksichtigen. Die Freileitung ist im Hinblick auf ihre elektromagnetische Emission zu bewerten, falls sie nicht verlegt werden wird.
Westnetz GmbH	Im o.g. Bereich betreiben wir ein Mittelspannungsnetz der innogy Netze Deutschland GmbH. Beachtung von 15 m Schutzstreifen (beidseitig 7,50 m) entlang vorhandener 20-kV-Freileitung. Freihaltung jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit hohen Aufwuchs. Gleiches gilt für Transformatorenstation im Umkreis von 5 m.

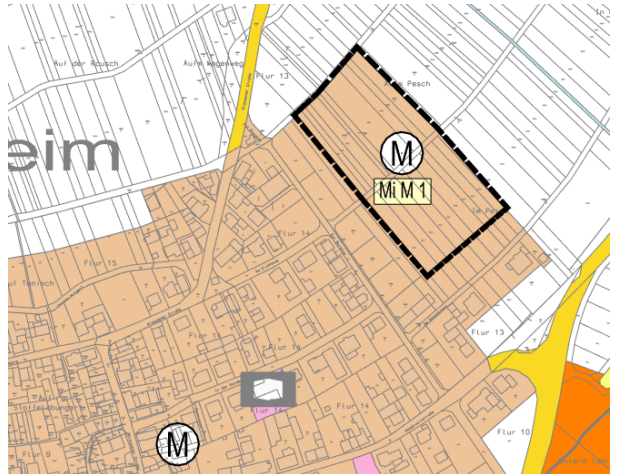
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Eine Erschließung kann aufwandsarm über den nördlich des Plangebietsverlaufen Wirtschaftsweg erfolgen, welcher wiederum an die K 55 angebunden ist.	1
Topographie	Flache Ebene mit vernachlässigbarem Gefälle (< 5°)	1
Wasserver- und -entsorgung	Das geplante Gewerbegebiet ist nur durch Neuverlegung von einer Hauptleitung (ca. 130 lfdm) an die öffentliche Trinkwasserversorgung anschließbar. Da die doppelte Brandschutzmenge (Gewerbegebiet) gefordert sein wird und diese nur durch hinzuziehen des Löschbereichs von 300 m (DVGW Arbeitsblatt 405) geleistet werden kann, ist bei Realisierung eine genauere Untersuchung zu veranlassen, da die Schlauchleitungen der Feuerwehr über Hauptverkehrsstraßen gelegt werden müssten. Das geplante Gewerbegebiet erfolgt im modifizierten Trennsystem und ist durch entsprechende Verlängerungen von RW- und SW-Leitungen über die K 55 an die öffentliche Kanalisation anschließbar. Bei Realisierung ist eine genauere Untersuchung zu veranlassen (Nivellement, hydraulische Berechnung etc.). Das Regenwasser soll über eine Rückhaltung/Versickerung in die vorh. Oberflächenentwässerung eingeleitet werden.	3
Umgebende Nutzung	Östlich und südlich der Planfläche verlaufen die Kreisstraßen K 55 und K 86. Im Ost und Norden liegen ausgewiesene Gewerbeflächen, die bisher nur teilweise entwickelt sind. Hinsichtlich einer gewerblichen Nutzung der Planfläche sind von der umgebenden Nutzung her gesehen keine Einschränkungen erkenntlich.	1
Einschränkung / Zwangspunkte	Beachtung von 15 m Schutzstreifen (beidseitig 7,50 m) entlang vorhandener 20-kV-Freileitung. Freihaltung jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit hohen Aufwuchs. Gleiches gilt für Transformatorenstation im Umkreis von 5 m. Die Bauverbotszone gem. §§ 22 ff LStrG ist einzuhalten	2-3
Städtebauliche Integration	Die Ausweisung wirkt als Arrondierung der im bisherigen Flächennutzungsplan ausgewiesen gewerblichen Bauflächen dar. Da diese Flächen jedoch bisher nicht in Gänze entwickelt sind, stellt sich Ausweisung der Planfläche, mit der eine Entwicklung im bisherigen Außenbereich ermöglicht wird, als nicht uneingeschränkt geeignet dar.	2
Gesamteinschätzung städtebaulicher Aspekte	Aus städtebaulicher Sicht stehen der Ausweisung keine nennenswerten Einschränkungen entgegen. Vor der Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen, sollten bestehende gewerbliche Potentiale genutzt werden. Für eine bauliche Entwicklung würde eine Verlegung der Hauptwasserleitung erforderlich. Es werden weitere Untersuchungen für Sicherstellung des Brandschutzes erforderlich	2

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Für das Plangebiet ergeben sich überwiegend mäßige Konflikte. Die Planung einer gewerblichen Baufläche auf einer bisherigen Grünlandfläche hat die Inanspruchnahme mäßig ertragreicher Böden zur Folge. Hohe Konflikte bestehen hinsichtlich des Schutzgutes Mensch/menschl. Gesundheit, da das Plangebiet unmittelbar an eine bestehende Wohnbebauung angrenzt. Die Vorgaben zum Immissionsschutz gem. TA Lärm sind zwingend zu beachten. Hinsichtlich der landespflegerischen Ziele wird von der Erhaltung von strukturreichen Ackerflächen abgewichen. Das Baugebiet ist somit bedingt geeignet; die Eingriffe in die Schutzgüter sind durch geeignete Maßnahmen vermeidbar bzw. kompensierbar.	mäßig

2.40 ~~Ortsgemeinde Maring-Neviand – Ma-No-G-3~~ ENTFALLEN

- Gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 29. September 2021 wird die Ausweisung eines Interkommunalen Gewerbegebietes aus dem laufenden Verfahren gelöst und zurückgestellt. Die Ausweisung wird Gegenstand eines separaten Verfahrens, welches zu einem späteren Zeitpunkt fortgeführt wird.

2.41 Ortsgemeinde Minheim Mi M 1

ORTSGEMEINDE MINHEIM		MI M 1	
			
Derzeitige Darstellung	Weinbaufläche 20 kV – Freileitung (Anm.: mittlerweile demontiert)		
Angestrebte Darstellung	Gemischte Baufläche		
Flächengröße	1,53 ha		
Lagebezeichnung	Im Pesch		
Anlass der Planung	Um für eine künftige Entwicklung der Gemeinde eine ausreichende Anzahl an Bauland zur Verfügung zu haben, beabsichtigt die Ortsgemeinde auf der in Rede stehenden Fläche die Ausweisung einer gemischten Baufläche. Die Baufläche grenzt im Nordosten der Ortslage an bereits ausgewiesene Mischbauflächen.		

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	- landesweit bedeutsamer Bereich für Freizeit und Erholung - landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moselhunsrück“ - landesweit bedeutsamer Bereich für Landwirtschaft
Regionaler Raumordnungsplan	- besondere Funktionen der Landwirtschaft und Erholung - Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung - Weinbaufläche - für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung hervorragend geeignete Gebiete
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	- besondere Funktion für Landwirtschaft, Freizeit und Erholung - Prädikatisierter Freizeitort nach dem KurorteG - Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft - Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus
Flächennutzungsplan	- Weinbaufläche 20 kV – Freileitung (Anm.: mittlerweile demontiert)
Schutzgebiete	LSG Moselgebiet von Schweich bis Koblenz

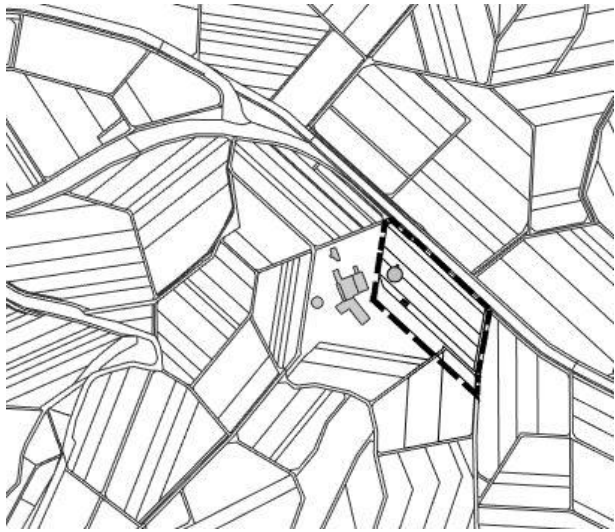
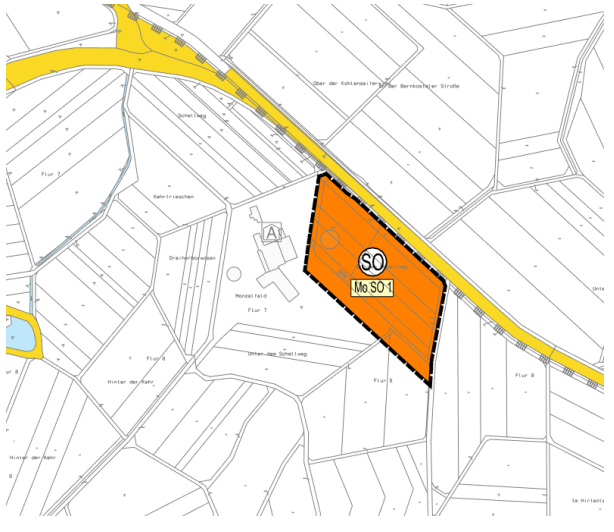
Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
GDKE – Landesarchäologie	Baggersondage, abhängig davon weitere bodendenkmalpflegerische Stellungnahme. Mit dem Erfordernis archäologischer Ausgrabungen ist zu rechnen. Verweis auf § 21 (3) DSchG RLP
Landwirtschaftskammer	Auf der Gemarkung Minheim wird jede Parzelle Weinbauliche genutzt. Der Druck auf die Flächen ist sehr groß, so dass wir diese Planung ablehnen, da die agrarstrukturellen Belange tangiert sind. Die Fläche ist gut zu bewirtschaften und als Vorbehaltsfläche LW dargestellt.
SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht	Die Immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der angrenzenden Nutzung ist im Rahmen der Bauleitplanung hinreichend zu berücksichtigen. Die Freileitung ist im Hinblick auf ihre elektromagnetische Emission zu bewerten, falls sie nicht verlegt werden wird. (Anm.: mittlerweile demontiert)
Westnetz GmbH	Die im derzeitigen FNP vermerkte 20 kV Freileitung wurde bereits demontiert und muss im weiteren Verfahren nicht mehr berücksichtigt werden.

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Das Plangebiet kann aufwandsarm an das Straßennetz der Gemeinde von Süden über die bestehende Straße <i>Am Rosenkreuz</i> sowie von Westen über eine Verlängerung der Straße <i>Am Eichhaus</i> und über den nördlich am Plangebiet verlaufenden Wirtschaftsweg erschlossen werden. Letztgenannter müssten gegebenenfalls ausgebaut werden.	1-2
Topographie	Das Areal hat ein durchschnittliches Gefälle von bis zu 10° in Südöstlicher Richtung.	1-2
Wasserver- und -entsorgung	Das geplante Gebiet ist durch Verlängerungen der Hauptleitung „Zur Burglay“ und Erneuerung und Aufweitung der Leitung „Am Rosenkreuz“ an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz anschließbar. Die einfache Brandversorgung kann dadurch gewährleistet werden. Das geplante Mischgebiet erfolgt im modifizierten Trennsystem und ist durch entsprechende Verlängerungen von RW- und SW-Leitungen an die öffentliche Kanalisation anschließbar. Bei Realisierung ist eine genauere Untersuchung zu veranlassen (Nivellement, hydraulische Berechnung etc.). Das Regenwasser soll über eine Rückhaltung/Versickerung in die vorh. Oberflächenentwässerung abgeleitet werden.	1-2
Umgebende Nutzung	Im Süden und Westen grenzt nach dem gültigen Flächennutzungsplan unmittelbar die als Mischgebiet ausgewiesene Siedlungsfläche Minheims an. Östlich bzw. Nördlich der Straßen <i>Zur Burglay</i> und <i>Am Rosenkreuz</i> ist das Gebiet größtenteils noch nicht entwickelt. Westlich bzw. südlich der Straßen schließt die Bebauung der Ortslage an. Im Norden und Osten der Planfläche grenzen Weinbauflächen an die Planfläche.	2
Einschränkung / Zwangspunkte	Im Plangebiet ist eine Vorbelastung des Bodens durch die bisherige Weinbaunutzung zu erwarten. Die Bewirtschaftung (insbesondere Spritzmitteleinsatz) der angrenzenden Weinbauflächen kann künftig zu einer Beeinträchtigung der Planfläche führen.	2
Städtebauliche Integration	Die Planfläche orientiert sich hinsichtlich ihrer Ausdehnung an der bestehenden Bebauung Minheims (hangaufwärts und moselabwärts) Mit der Erschließungsmöglichkeit über die Straßen <i>Am Eichhaus</i> sowie <i>Am Rosenkreuz</i> besteht eine gute Einbindung der Planfläche in die Ortslage.	2
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Aus städtebaulicher Sicht stehen keine nennenswerten Bedenken der Planung entgegen. Es ist lediglich mit einer leichten Beeinträchtigung bei einer Wohnnutzung durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Weinbauflächen zu erwarten. Bei einer künftigen Entwicklung der bereits als Mischgebiet ausgewiesenen Fläche, erscheint die Planfläche als eine geeignete Arrondierung der Ortslage.	2

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Für das Plangebiet ergeben sich überwiegend geringe bis mäßige Konflikte. Es bestehen mäßige Konflikte hinsichtlich der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen, die einen mäßigem Erholungswert besitzen und innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Moselgebiet von Schweich bis Koblenz" (07-LSG-71-2) liegen. Hinsichtlich der landespflegerischen Ziele wird von der Entwicklung strukturreicher Acker- und Weinbergflächen abgewichen. Das Baugebiet ist geeignet; die Eingriffe in die Schutzgüter sind durch geeignete Maßnahmen vermeidbar bzw. kompensierbar.	mäßig

FLÄCHENBILANZIERUNG, BEDARFS- & SCHWELLENWERTE
Siehe Kapitel 4.2 & Anlage 1

2.42 Ortsgemeinde Monzelfeld Mo SO 1

ORTSGEMEINDE MONZELFELD		MO SO 1
		
Derzeitige Darstellung	Landwirtschaftliche Fläche mit Wiesenflächen Angrenzend: Gebäude im Außenbereich	
Angestrebte Darstellung	Sonderbaufläche Biogasanlage	
Flächengröße	2,35 ha	
Lagebezeichnung	Schellhof	
Anlass der Planung	Auf dem Gelände eines landwirtschaftlichen Betriebes (benachbartes Gebäude im Außenbereich) wurde 2009 eine Biogasanlage errichtet. Für eine anvisierte Erweiterung der Biogasanlage sollen mit der vorliegenden Planung die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden.	

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	- landesweit bedeutsamer Bereich für Freizeit und Erholung - landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moselhunsrück“ - landesweit bedeutsamer Bereich für Landwirtschaft
Regionaler Raumordnungsplan	- besondere Funktionen der Landwirtschaft - sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche - schutzbedürftiges Gebiet für Grund- bzw. Oberflächenwasser - Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung - für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung hervorragend geeignete Gebiete
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	- besondere Funktion für Landwirtschaft, Freizeit und Erholung - Tlw. Darstellung als Siedlungsfläche - Tlw. Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz, Tlw. Vorranggebiet Grundwasserschutz
Flächennutzungsplan	Landwirtschaftliche Fläche mit Wiesenflächen, westlich angrenzend: Gebäude im Außenbereich
Schutzgebiete	- LSG Haardtkopf - WSG abgegrenzt Zone II

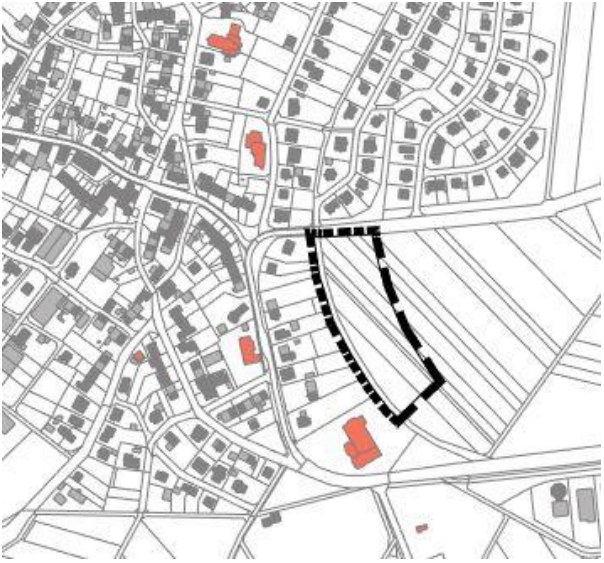
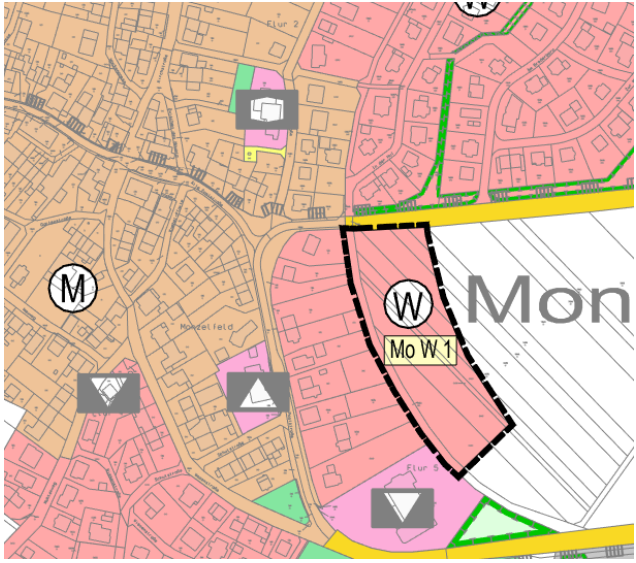
Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
GDKE – Landesarchäologie	nach Ausweis des Luftbildes Biogasanlage bereits erweitert, ggf. vorhandene archäologische Befunde § 16 DSchG RLP bereits zerstört
SGD Nord – Regionalstelle WAB	Schutzbedürftiges Gebiet für Grund und Oberflächenwasser, abgegrenzte Trinkwassertalsperre Velden-Hinterbach, vorgesehene SZ II
Westnetz GmbH	Im o.g. Bereich betreiben wir ein Mittelspannungsnetz der innogy Netze Deutschland GmbH.

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Das Areal wird über das Betriebsgelände der Biogasanlage erschlossen. Eine zusätzliche Anbindung an die angrenzende L 158 ist nicht erforderlich.	1
Topographie	Flaches Gelände mit vernachlässigbarer Neigung.	1
Wasserver- und -entsorgung	Das Grundstück ist bereits an die öffentliche Trinkwasserversorgung mit einem PE-Anschluss 40x3,7 angeschlossen. Nur der einfache Brandschutz ist gewährleistet. Die vorh. Biogasanlage ist bereits an eine SBR-Anlage angeschlossen. Die Erweiterung kann dann ebenfalls an diese angeschlossen werden.	1
Umgebende Nutzung	Das Umfeld ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. In direkter Nachbarschaft liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Nutztviehhaltung. Nordöstlich grenzt die L 158 an. Hinsichtlich der künftigen Nutzung sind mit der umgebenden Nutzung keine negativen Wechselbeziehung zu erwarten.	1
Einschränkung / Zwangspunkte	Es bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Zwangspunkte. Die Bauverbotszone von 20 Metern zur Landesstraße ist einzuhalten.	1-2
Städtebauliche Integration	Aufgrund der direkten Nachbarschaft des landwirtschaftlichen Betriebs der zu erweiternden Biogasanlage können Synergieeffekte genutzt werden.	1
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Aus städtebaulicher Sicht stehen keine Bedenken der Planung entgegen. Die Planfläche stellt sich für eine Erweiterung der Biogasanlage als geeignet dar.	1

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Die Darstellung bezieht sich auf die Erweiterung einer Biogasanlage, für die bereits eine rechtskräftige Satzung besteht und die bereits realisiert wurde. Es ergaben sich überwiegend geringe Umweltkonflikte. Ein sehr hohes Konfliktpotenzial besteht allerdings in Verbindung mit dem abgegrenzten Wasserschutzgebiet, da das bereits realisierte Vorhaben sich innerhalb der WSG-Zone II befindet.	hoch

FLÄCHENBILANZIERUNG, BEDARFS- & SCHWELLENWERTE
Siehe Kapitel 4.2 & Anlage 1

2.43 Ortsgemeinde Monzelfeld Mo W 1

ORTSGEMEINDE MONZELFELD		MO W 1
		
Derzeitige Darstellung	Fläche für die Landwirtschaft (Wiese), 20 kV – Leitung (wurde bereits demontiert)	
Angestrebte Darstellung	Wohnbaufläche	
Flächengröße	1,12 ha	
Lagebezeichnung	Martsweg	
Anlass der Planung	Die Baugrundstücke der zuletzt im Zuge der sechsten Teilfortschreibung ausgewiesenen Wohnbaufläche (<i>Auf der Gass</i>) sind mittlerweile alle verkauft und bebaut. Da die Nachfrage nach Baugrundstücken nach wie vor gegeben ist, sollen mit der Ausweisung eine ausreichende Anzahl an Baugrundstücken entwickelt werden. Zu diesem Zwecke ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche angestrebt.	

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	- landesweit bedeutsamer Bereich für Freizeit und Erholung - landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moselhunsrück“ - landesweit bedeutsamer Bereich für Landwirtschaft
Regionaler Raumordnungsplan	- besondere Funktionen der Landwirtschaft - sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche - Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung - für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung hervorragend geeignete Gebiete
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	- besondere Funktion für Landwirtschaft, Freizeit und Erholung - Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft
Flächennutzungsplan	- Fläche für die Landwirtschaft (Wiese) 20 kV – Freileitung (Anm.: mittlerweile demontiert)

Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
GDKE – Landesarchäologie	Magnetische Prospektion, abhängig davon weitere bodendenkmalpflegerische Stellungnahme. Mit dem Erfordernis archäologischer Ausgrabungen ist zu rechnen. Verweis auf § 21 (3) DSchG RLP
Landwirtschaftskammer	Auf der Fläche liegt ein erheblicher Druck. Die Fläche wird als großer Schlag bewirtschaftet und stellt mit bis zu 52 Bodenpunkten eine gute, ertragreiche Lage dar. In der direkten Nähe gibt es zahlreiche große Betriebe, die auf jede Fläche angewiesen sind.
Landesbetrieb Mobilität	Die Planfläche liegt im Ortsdurchfahrtsgrenzeverknüpfungsbereich der der K 94. Die Bauverbotszone zur Kreisstraße von 15 m ist zu beachten.
SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht	Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der angrenzenden Nutzung ist im Rahmen der Bauleitplanung hinreichend zu berücksichtigen. Die Freileitung ist im Hinblick auf ihre elektromagnetische Emission zu bewerten, falls sie nicht verlegt werden wird. (Anm.: mittlerweile demontiert)
Westnetz GmbH	Im o.g. Bereich betreiben wir umfangreiche Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungsnetze der innogy Netze Deutschland GmbH. Die im derzeitigen FNP vermerkte 20 kV Freileitung wurde bereits demontiert und muss im weiteren Verfahren nicht mehr berücksichtigt werden.

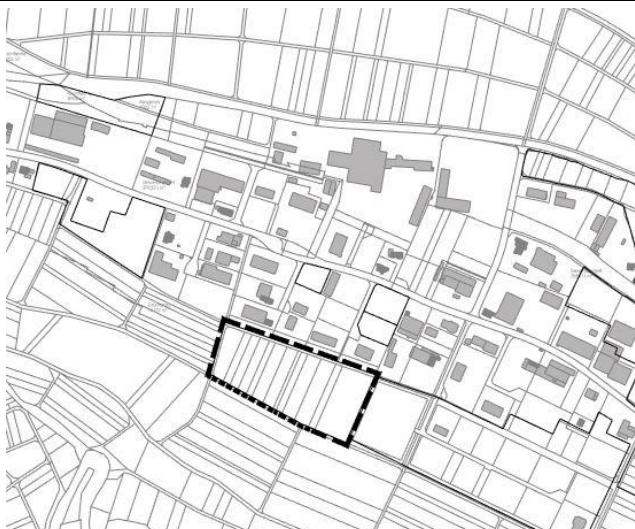
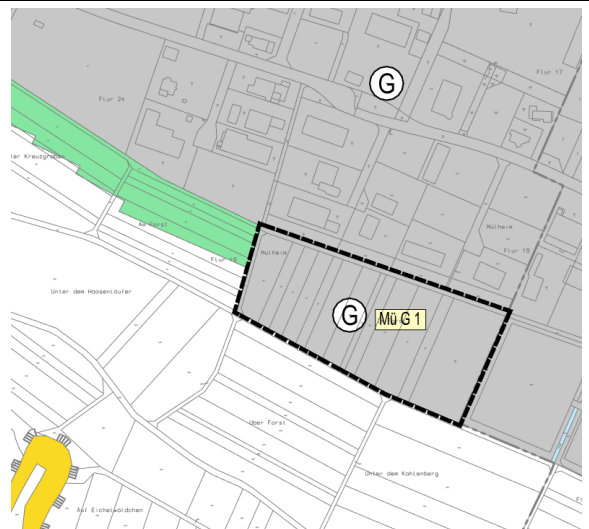
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Die Erschließung der Planfläche kann über K 94 / Alte Poststraße aus nördlicher Richtung erfolgen. Mit der Verlängerung des Stichwegs oberhalb der Bürgerhalle (im Südwesten der Planfläche) in das Plangebiet bietet sich ebenso eine schlüssige Anbindung aus südlicher Richtung an.	1-2
Topographie	flache Ebene mit einem geringen Gefälle nach Nord-Ost-Ost	1
Wasserver- und -entsorgung	Das geplante Gebiet ist durch Verlängerungen von Hauptleitungen von der Bürgerhalle und von der Zuleitung zur Straße „Zum Brederborn“ an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz anschließbar. Die einfache Brandversorgung wird dadurch gewährleistet. Bei Realisierung des Baugebietes ist eine genauere Untersuchung zu veranlassen, da durch das geplante Gebiet eine Fernwasserleitung der Verbandsgemeindewerke führt, die umgelegt werden muss. Das geplante Baugebiet erfolgt im modifizierten Trennsystem und ist durch entsprechende Verlängerungen von RW- und SW-Leitungen an die öffentliche Kanalisation anschließbar. Bei Realisierung ist eine genauere Untersuchung zu veranlassen (Nivellement, hydraulische Berechnung etc.). Das Regenwasser soll über eine Rückhaltung/Versickerung in die vorh. Oberflächenentwässerung abgeleitet werden	2-3
Umgebende Nutzung	Im Norden und Westen grenzt unmittelbar die Wohnbebauung Monzelfelds an. Östlich liegen Wiesenflächen. Die K 94 verläuft sowohl nördlich als auch südlich der Planfläche. Ebenso südlich gelegen sind ein Friedhof, die Bürgerhalle Monzelfelds, ein Sportplatz und das Betriebsgelände eines Metallbauunternehmens. Von den Letztgenannten kann eine Beeinträchtigung des Ruheumfelds ausgehen.	1-2
Einschränkung / Zwangspunkte	Durch die Nutzung des Sportplatzes und der Gewerbefläche sowie durch das Verkehrsaufkommen auf der K 94 kann es zu einer Beeinträchtigung der Wohnumfeldruhe kommen. Die Bauverbotszone von 15 Metern zur Kreisstraße ist einzuhalten.	2
Städtebauliche Integration	Die Ausweisung als Wohnbaufläche stellt eine Fortführung der Ausweisung von W-Flächen rund um den Ortskern dar. Die Lage sorgt für eine gute Anbindung an die Ortsmitte und somit für eine gute Integration. Die Fläche selber ist bereits zu drei Seiten von einem städtebaulichen Gefüge eingerahmt und ist keine Planung in die offene Landschaft.	1

Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Aus städtebaulicher Sicht stehen keine nennenswerten Bedenken der Planung entgegen. Es kann lediglich zu einer leichten Beeinträchtigung der Wohnumfeldruhe aufgrund der umgebenden Nutzungen und aufgrund des Verkehrsaufkommens der Kreisstraße kommen. Im Plangebiet verläuft eine Fernwasserleitung, die umgelegt werden muss. Es sind weitere hydraulische Untersuchungen durchzuführen	2
--	--	---

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Für das Plangebiet ergeben sich überwiegend geringe bis mäßige Konflikte. Es werden allerdings bisher unbebaute, ertragreiche Böden mit Bodenzahlen z.T. >50 in Anspruch genommen, was zu einem verstärkten Konflikt mit Bodenschutzbelangen (und Landwirtschaft) führt. Hinsichtlich der landespflegerischen Ziele wird von der Erhaltung von strukturreichen Ackerflächen abgewichen. Das Baugebiet ist somit nur bedingt geeignet; die übrigen Eingriffe in die Schutzgüter sind durch geeignete Maßnahmen vermeidbar bzw. kompensierbar.	mäßig

FLÄCHENBILANZIERUNG, BEDARFS- & SCHWELLENWERTE
Siehe Kapitel 4.2 & Anlage 1

2.44 Ortsgemeinde Mülheim MÜ G 1

ORTSGEMEINDE MÜLHEIM		MÜ G 1
		
Derzeitige Darstellung	Fläche für die Landwirtschaft (Wiese), Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung	
Angestrebte Darstellung	Gewerbefläche	
Flächengröße	3,28 ha	
Lagebezeichnung	Im Forst	
Anlass der Planung	Die Gemeinde Mülheim beabsichtigt die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen, um einem bereits ansässigen Betrieb Flächen für eine Betriebserweiterung bereitstellen zu können.	

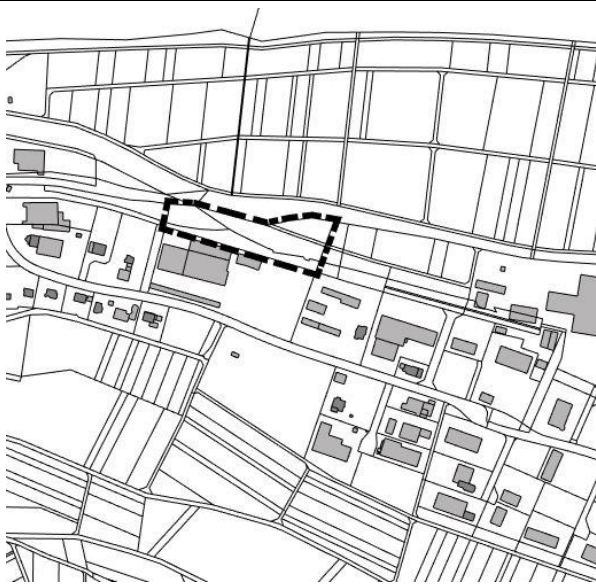
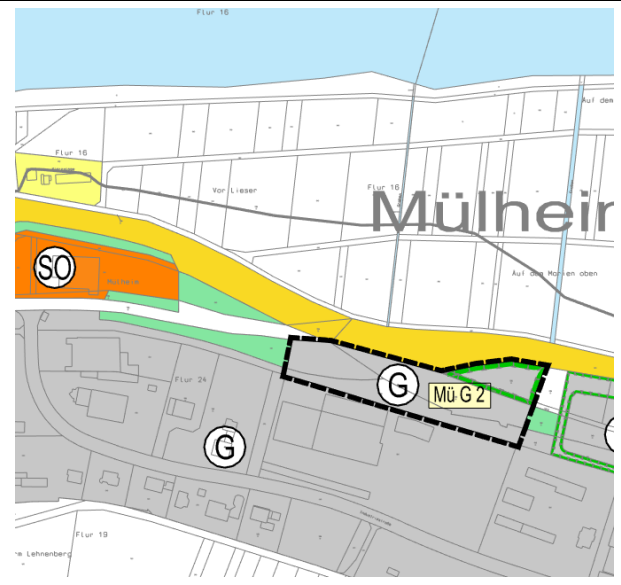
PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	- landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moseltal“ - landesweit bedeutsamer Bereich für Freizeit und Erholung
Regionaler Raumordnungsplan	- Siedlungsschwerpunkt - gewerblicher Entwicklungsort - besondere Funktionen der Landwirtschaft und Erholung - Schwerpunkt der Fremdenverkehrsentwicklung - In Planung befindliche Gruppenkläranlage - für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung gut geeignete Fläche
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	- besondere Funktion für Landwirtschaft, Freizeit und Erholung, Wohnen sowie Gewerbe - Prädikatisierter Freizeitort nach KurorteG - Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus - tlw. Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund
Flächennutzungsplan	- Fläche für die Landwirtschaft (Wiese) - Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
Schutzgebiete	LSG Moselgebiet von Schweich bis Koblenz

Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
Landwirtschaftskammer	Aufgrund der Flächengröße von über 6 ha, werden hier Bedenken angemeldet. Die Fläche wird als Grünland genutzt und kann, mit 39 Bodenpunkten, noch als regional bedeutsame Fläche angesehen werden.
SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht	Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der angrenzenden Nutzung ist im Rahmen der Bauleitplanung hinreichend zu berücksichtigen.

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Ein Anschluss der Planfläche an das Verkehrsnetz kann über den Ausbau des Wirtschaftswegs erfolgen, der vom Wendehammer der östlich gelegenen <i>Moselbahnstraße</i> abzweigt. Eine derartige Erschließung ist voraussichtlich aufwandsarm zu bewerkstelligen.	1
Topographie	Das Gelände hat teilweise ein Gefälle von mehr als 10° in Richtung Nord-Nordost.	3
Wasserver- und -entsorgung	Das geplante Gewerbegebiet ist durch Verlängerung von Hauptleitungen an die öffentliche Trinkwasserversorgung anschließbar. Es bedarf einer näheren Untersuchung, da es über zwei Druckzonen (Andel-Mülheim) reicht. Die Brandversorgung liegt im Grenzbereich und ist bei Realisierung als Gewerbegebiet dringend näher zu untersuchen. Möglicherweise muss eine Löschwasservorhaltung geplant werden. Das geplante Gewerbegebiet erfolgt im modifizierten Trennsystem und ist durch entsprechende Verlängerungen von RW- und SW-Leitungen an die öffentliche Kanalisation anschließbar. Bei Realisierung ist eine genauere Untersuchung zu veranlassen (Nivellement, hydraulische Berechnung etc.). Das Regenwasser soll über eine Rückhaltung/Versickerung in die vorh. Oberflächenentwässerung abgeleitet werden.	2-3
Umgebende Nutzung	Im Norden und Nordosten befindet sich das Gewerbegebiet Mülheims. Östlich grenzt eine bisher nur teilweise entwickelte Gewerbefläche Andels an. Im Südwesten liegen eine Waldfläche, im Westen und Süden sowie Südosten Wiesenflächen.	1
Einschränkung / Zwangspunkte	Die Entwicklung der Fläche ist aufgrund der Topographie mit gewissem Aufwand für Auf- und Abtrag von Boden verbunden.	2
Städtebauliche Integration	Die Fläche grenzt unmittelbar hangoberhalb an das bestehende Gewerbegebiet an. Die Planfläche wirkt gemeinsam mit der östlich gelegenen Gewerbefläche als sinnvolle Arrondierung des Gewerbegebiets.	1
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Die Ausweisung einer gewerblichen Fläche am anvisierten Standort stellt sich aus verschiedenen Gründen als geeignet dar. Das Gebiet ist mit dem bestehenden großflächigen Gewerbegebiet bereits stark städtebaulich geprägt, so dass eine Erweiterung der Gewerbefläche in diesem Bereich einer Entstehung einer ‚Insel‘ – Gewerbefläche an anderer Stelle im Gemeindegebiet vorzuziehen ist. Bei einer Entwicklung der Fläche kann teilweise auf die bestehende Infrastruktur des Gewerbegebietes zurückgegriffen werden. Für die Wasserversorgung u Brandschutz sind weitergehende Untersuchungen durchzuführen, da das sich Plangebiet über zwei Druckzonen erstreckt. Ggfs. ist eine Löschwasservorhaltung erforderlich.	2

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Für das Plangebiet ergeben sich überwiegend hohe Konflikte. Die Planung einer Gewerbefläche an diesem Standort hat u.a. auch die Rodung der vorhandenen Feldgehölze zur Folge. Auf nahezu der gesamten Fläche besteht eine erhöhte Gefahr der Abflusskonzentration nach Starkregen innerhalb des Baugebietes. Hier müssen im Rahmen des noch zu erstellenden Entwässerungskonzeptes frühzeitig die Möglichkeiten einer Reduzierung des Risikos geprüft werden, z.B. durch Maßnahmen zur schadlosen Umlenkung / Ableitung des Außengebietswassers. Weiterhin werden bisher unbebaute, mäßig ertragreiche Böden in Anspruch genommen. Aufgrund der Hangneigungen > 10 % ist die Fläche <u>nicht</u> für die vorgesehene gewerbliche Nutzung geeignet. Südlich des Baugebietes verläuft ein regionaler und überregionaler Wanderweg mit Sichtbeziehungen zum Plangebiet. Die Flächen im Plangebiet selbst besitzen einen hohen Erholungswert. Ein sehr hohes Konfliktrisiko besteht bzgl. des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, da auf nahezu der gesamten Fläche eine pauschal geschützte Magerwiese nach § 15 LNatSchG in Anspruch genommen wird. Die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung gem. § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG und die Durchführung umfangreicher Ausgleichsmaßnahmen sind zwingende Voraussetzung; voraussichtlich werden rund 10 ha Ausgleichsfläche notwendig. Aus den o.g. Gründen wird aus umweltfachlicher Sicht empfohlen, auf die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche an diesem Standort zu verzichten.	sehr hoch

2.45 Ortsgemeinde Mülheim Mü G 2

ORTSGEMEINDE MÜLHEIM		MÜ G 2
		
Derzeitige Darstellung	Weinbaufläche, Grünfläche, offene Sukzessionsfläche	
Angestrebte Darstellung	Gewerbefläche	
Flächengröße	1,05 ha	
Lagebezeichnung	oberhalb B 53	
Anlass der Planung	Ein angrenzendes Unternehmen plant eine Erweiterung seines Betriebsgeländes. Hierfür soll im künftigen Flächennutzungsplan die in Rede stehende Fläche als gewerbliche Baufläche gekennzeichnet werden. Im nordöstlichen Bereich der Planfläche liegt eine der Ausgleichsflächen des Bebauungsplans Mülheim –Grafenhimmel II Erweiterung 1, Änderung 1	

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	- landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moseltal“ - landesweit bedeutsamer Bereich für Freizeit und Erholung
Regionaler Raumordnungsplan	- Siedlungsschwerpunkt - gewerblicher Entwicklungsort - besondere Funktionen der Landwirtschaft und Erholung - Schwerpunkt der Fremdenverkehrsentwicklung - für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung gut geeignete Fläche
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	- besondere Funktion für Landwirtschaft, Freizeit und Erholung, Wohnen sowie Gewerbe - Prädikatisierter Freizeitort nach KurorteG - Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus - Vorbehaltsgebiet Fortwirtschaft
Flächennutzungsplan	- Weinbaufläche - Grünfläche - offene Sukzessionsfläche
Schutzgebiete	LSG Moselgebiet von Schweich bis Koblenz

Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
GDKE – Landesarchäologie	Magnetische Prospektion im Bereich des Wiesengeländes, magnetische Propektion im Bereich des Waldgebietes nach Fällung der Bäume und dem Fräsen der Baumstümpfe, aber vor dem Entfernen der Wurzelstöcke, abhängig davon weitere bodendenkmalpflegerische Stellungnahme. Mit dem Erfordernis archäologischer Ausgrabungen ist zu rechnen. Verweis auf § 21 (3) DSchG RLP
SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht	Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der angrenzenden Nutzung ist im Rahmen der Bauleitplanung hinreichend zu berücksichtigen.
Wasser- und Schifffahrtsamt	Im Plangebiet ist ein zusammen mit einem RWE-Kabel verlegtes Fernmeldekabel der WSV verlegt. Bei der Erschließung ist hierauf besonders zu achten. Für diese Kabeltrasse ist eine 1,00 m breite Schutzzone vorzusehen, die von jeglicher Bebauung und Bepflanzung, von solcher mit tiefergehenden Wurzeln freizuhalten ist. Bodenabtragungen und Überschüttungen sind ebenfalls nicht zulässig. Eine Kabeleinweisung ist durchzuführen.
Westnetz GmbH	Im o.g. Bereich betreiben wir ein Telekommunikationsnetz der innogy Tel net Deutschland GmbH.

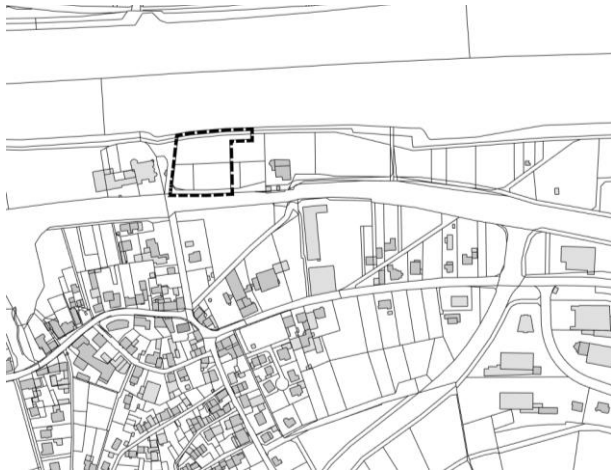
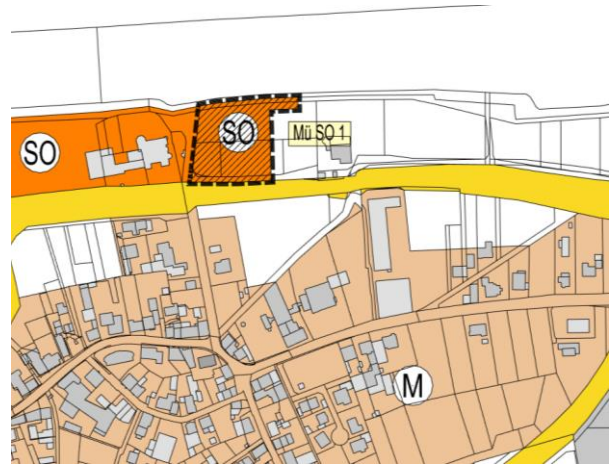
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Das Plangebiet kann voraussichtlich über die angrenzenden Betriebsgelände angeschlossen werden. Ebenso ist eine Erschließung über den von Westen heranführenden Wirtschaftsweg möglich. Hierzu wäre ein Ausbau erforderlich. Insgesamt stellt sich die Erschließung als voraussichtlich aufwandsarm dar.	1-2
Topographie	Ebenes Gelände mit geringer Neigung in nördlicher Richtung.	1
Wasserver- und -entsorgung	Das geplante Gebiet ist durch entsprechende Verlängerungen der Hauptleitungen an die öffentliche Trinkwasserversorgung anschließbar. Da das Gebiet mit ca. 300 m Abstand zur Mosel im Löschbereich (DVGW Arbeitsblatt 405) liegt und in der Nähe eine Feuerwehrdurchlassleitung unter der B53 vorhanden ist, ist der doppelte Brandschutz gewährleistet. (Abstimmung mit Kreisverwaltung BKS-WIL - Feuerwehrentnahmestelle) Das geplante Gewerbegebiet erfolgt im modifizierten Trennsystem und ist an die öffentliche Kanalisation anschließbar. Bei Realisierung ist eine genauere Untersuchung zu veranlassen (Nivellement, hydraulische Berechnung etc.). Das Regenwasser soll über eine Rückhaltung/Versickerung in die vorh. Oberflächenentwässerung abgeleitet werden.	2
Umgebende Nutzung	Im Süden grenzt das Gewerbegebiet Mülheims an. Im Norden verläuft die B 53. Dahinter befinden sich Weinbauflächen. Eine Einschränkung einer künftigen gewerblichen Nutzung aufgrund der umgebenden Nutzung ist nicht zu erwarten.	1
Einschränkung / Zwangspunkte	Es besteht lediglich eine Einschränkung aufgrund der Bauverbotszone entlang der Bundesstraße. Negative Wechselwirkungen einer künftigen gewerblichen Nutzung mit der Umgebung sind über das bestehende Maß hinaus nicht zu erwarten. Gemäß dem Bebauungsplan <i>Über dem Grafenhimmel II, Erweiterung 1 - 1. Änderung</i> ist in der nördlichen Parzelle Nr. 82/2, Flur 17, Gemarkung Mülheim eine Fläche für externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Bei einer weiteren Planung müsste hierfür an anderer Stelle Ersatz gefunden werden.	2-3

Städtebauliche Integration	Die Planfläche stellt eine Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes in nördlicher Richtung dar. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Gewerbegebiet kann hier auf bestehende Infrastrukturen zurückgegriffen werden.	1
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Die Planfläche stellt sich aufgrund der aufwandsarmen Erschließung und der Möglichkeit bestehende Infrastrukturen nutzen zu können insgesamt als geeignet dar. Bei der weiteren Planung ist es unerlässlich einen Ersatz für die bisher festgesetzte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zu finden. Bei Realisierung sind die Hauptwasserleitungen zu verlängern. Es sind weitere hydraulische Untersuchungen durchzuführen.	1-2

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Für das Plangebiet ergeben sich mäßige Konflikte. Innerhalb der Fläche besteht eine erhöhte Gefahr der Abflusskonzentration nach Starkregen innerhalb des Baugebietes. Hier müssen frühzeitig die Möglichkeiten einer Reduzierung des Risikos geprüft werden, z.B. durch Maßnahmen zur schadlosen Umlenkung und Ableitung des Außengebietswassers. Hinsichtlich der landespflegerischen Ziele wird von der Entwicklung von strukturreichen Acker- und Grünlandflächen abgewichen. Das Baugebiet ist bedingt geeignet; die Eingriffe in die Schutzgüter sind durch geeignete Maßnahmen vermeidbar bzw. kompensierbar.	mäßig

2.46 Ortsgemeinde Mülheim Mü SO 1

Anmerkung: Planfläche gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates am 29. September 2021 an die mittlerweile bestehende Nutzung durch das Hotel (hergestellte PKW-Stellplätze und Fußwegeverbindung) angepasst und verkleinert.

ORTSGEMEINDE MÜLHEIM		MÜ SO 1
		
Derzeitige Darstellung	Fläche für die Landwirtschaft (Wiese), öffentliche Parkplätze tlw. Überschwemmungsgebiet	
Angestrebte Darstellung	SO - Hotel	
Flächengröße	0,53 ha	
Lagebezeichnung	Johannes Weid	
Anlass der Planung	Als der Erweiterung des Hotelbetriebes ist gegenwärtig eine Anlegestelle für ein Hotelschiff sowie PKW-Stellplätze für dieses wie auch für das bestehende Hotel hergestellt worden. Diese Bereiche sollen nunmehr im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche nachträglich dargestellt werden.	

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	- landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moseltal“ - landesweit bedeutsamer Bereich für Freizeit und Erholung
Regionaler Raumordnungsplan	- Siedlungsschwerpunkt - gewerblicher Entwicklungsort - besondere Funktionen der Landwirtschaft und Erholung - Schwerpunkt der Fremdenverkehrsentwicklung - für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung gut geeignete Fläche - offenzuhaltendes Wiesental
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	- besondere Funktion für Landwirtschaft, Freizeit und Erholung, Wohnen sowie Gewerbe - Prädikatisierter Freizeitort nach KurorteG - Landesweiter Biotopverbund - Vorranggebiet Hochwasserschutz - Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus
Flächennutzungsplan	- Fläche für die Landwirtschaft (Wiese) - öffentliche Parkplätze, - tlw. Überschwemmungsbereich
Schutzgebiete	- LSG Moselgebiet von Schweich bis Koblenz - ÜSG

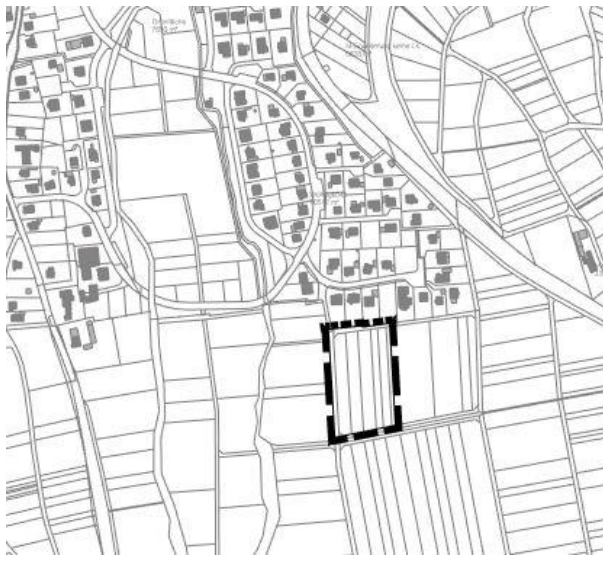
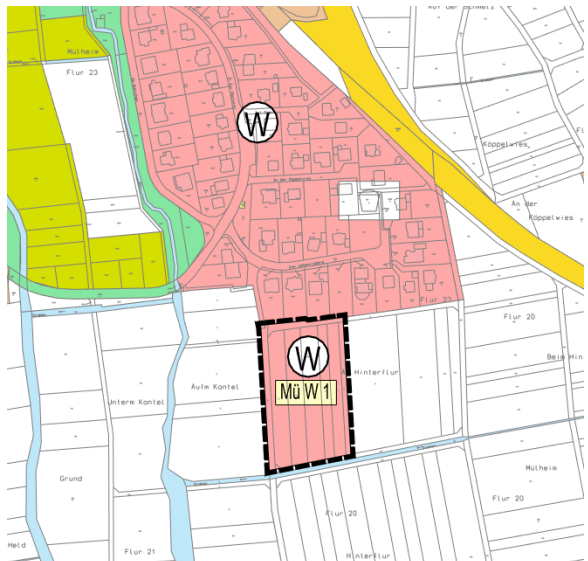
Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
GDKE – Denkmalpflege	Betroffen sind zwei Kulturdenkmäler: In der Hauptstraße 85 befindet sich das Weingut Max Ferd. Richter und entstand um 1900. Der Richtershof in der Hauptstraße 81/83 stellt einen Mansarddachbau des frühen 19. Jahrhunderts dar. Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege haben sich eventuell Um- und Neubauten nach dem historischen Bestand zu richten, so dass sich Neubauten in First- und Traufhöhe am Denkmal orientieren
SGD Nord – Regionalstelle WAB	Gesetzlich festgesetztes ÜSG, Entwicklung eines Baugebietes nur mit Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG
Wasser- und Schifffahrtsamt	Im Randbereich verläuft entlang des Moseluferweges eine Lichtwellenleiter- (LWL-) Kabeltrasse der WSV und der Fa. NGN Fibernetwork. Arbeiten in diesem Trassenbereich dürfen nur nach vorheriger Kabeleinweisung durchgeführt werden. Im Plangebiet ist ein zusammen mit einem RWE-Kabel verlegtes Fernmeldekabel der WSV verlegt. Bei der Erschließung ist hierauf besonders zu achten. Für diese Kabeltrasse ist eine 1,00 m breite Schutzzone vorzusehen, die von jeglicher Bebauung und Bepflanzung, von solcher mit tiefergehenden Wurzeln freizuhalten ist. Bodenabtragungen und Überschüttungen sind ebenfalls nicht zulässig. Eine Kabeleinweisung ist durchzuführen.
Westnetz GmbH	Im o.g. Bereich betreiben wir Niederspannungsnetze der innogy Netze Deutschland GmbH und Telekommunikationsnetze der innogy Tel net GmbH.

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Eine Hochwasserfreie Erschließung des Areals ist nicht möglich. Die Erschließungswege sind bereits umfänglich hergestellt.	1
Topographie	Flache Ebene mit einem geringen Gefälle in nördlicher Richtung.	1
Wasserver- und -entsorgung	Das geplante Gebiet ist bereits über eine private Trinkwasser-Anschlussleitung angeschlossen. Der Brandschutz ist durch die Nähe der Mosel gewährleistet. (Abstimmung mit Kreisverwaltung BKS-WIL - Feuerwehrentnahmestelle) Das geplante Gebiet erfolgt im modifizierten Trennsystem und ist durch die vorh. Hausanschlussleitung oder durch entsprechende Verlängerungen von RW- und SW-Leitungen an die öffentliche Kanalisation anschließbar. Bei Realisierung ist eine genauere Untersuchung zu veranlassen (Nivellement, hydraulische Berechnung etc.). Das Regenwasser soll über eine Rückhaltung/Versickerung in die vorh. Oberflächenentwässerung abgeleitet werden.	1-2
Umgebende Nutzung	Westlich an des in Rede stehenden Areals liegt die zu erweiternde Sonderfläche „Hotel“. Im Norden stößt das Areal an die <i>Moselstraße</i> und an den Gewässerrandstreifen der Mosel. Östlich befindet sich ein kleiner Baumbestand mit dahinter liegenden Ackerflächen. Im Süden verläuft die <i>B 53</i> mit der dahinterliegenden Wohnbebauung von Mülheim. Mit der Erweiterung der Hotelfläche ist aufgrund der Vorbelastung durch die Bundesstraße, wie auch aufgrund des bestehenden Helikopterverkehrs nicht mit einer nennenswerten steigenden Lärmbelastung der Wohnbebauung Mülheim zu rechnen.	1
Einschränkung / Zwangspunkte	Für die Errichtung von Anlagen nach § 36 WHG innerhalb der 40 m Zone zur Mosel ist eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Das Areal liegt in einem Überschwemmungsgebiet Die Bauverbotszone gem. §§ 9 ff FStrG ist einzuhalten. Hinsichtlich des Immissionsschutzes des südlich gelegenen Siedlungskörpers ist keine über das bestehende Maß hinausgehende Belastung zu erwarten.	3
Städtebauliche Integration	Die zur Änderung ausstehende Fläche als Sonderfläche <i>Hotel</i> ist für eine Nutzung durch den Hotelbetrieb aufgrund der direkten Nähe geeignet und wird bereits als Stellplatzfläche sowie für einen Hubschrauberlandeplatz genutzt. Mit der	1

	Unterführung der B 53 auf Höhe des Gebäudes im Außenbereich besteht eine gute Anbindung an den Ortskern.	
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Das Gelände ist für eine Nutzung durch den Hotelbetrieb ausreichend erschlossen und stellt sich eine als geeignete Erweiterungsmöglichkeit dar. Als starke Einschränkung steht der Ausweisung als Erweiterungsfläche für das Hotel das Überschwemmungsrisiko des Areals entgegen.	2

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Das Konfliktrisiko bezüglich der Umweltschutzgüter ist überwiegend mäßig. Nach § 4 RVO sind im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet Mosel keine baulichen Anlagen zulässig; nur im Einzelfall sind Ausnahmen möglich, wenn das Vorhaben die Anforderungen gem. § 4 Abs. 1 RVO erfüllt. Es ergeben sich daher entsprechend hohe Anforderungen an die Nutzung bzw. Bebauung. Die landespflegerischen Ziele (u.a. Erhaltung/Entwicklung von extensivem Grünland) können nur bedingt realisiert werden.	hoch

2.47 Ortsgemeinde Mülheim Mü W 1

ORTSGEMEINDE MÜLHEIM		MÜ W 1
		
Derzeitige Darstellung	Fläche für die Landwirtschaft (Wiese), Weinbaufläche	
Angestrebte Darstellung	Wohnbaufläche	
Flächengröße	0,95 ha	
Lagebezeichnung	Am Hinterflur	
Anlass der Planung	Um künftig ein ausreichendes Maß an Potential für eine künftige Wohnbauentwicklung zur Verfügung stehen zu haben, beabsichtigt die Ortsgemeinde die Ausweisung einer Wohnbaufläche auf dem in Rede stehenden Areal. Die Planfläche ermöglicht eine südliche Erweiterung der hier befindlichen Wohnbebauung dar.	

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	- landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moseltal“ - landesweit bedeutsamer Bereich für Freizeit und Erholung
Regionaler Raumordnungsplan	- Siedlungsschwerpunkt - gewerblicher Entwicklungsort - besondere Funktionen der Landwirtschaft und Erholung - Schwerpunkt der Fremdenverkehrsentwicklung - Sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche - für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung gut geeignete Fläche - offenzuhaltendes Wiesental
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	- besondere Funktion für Landwirtschaft, Freizeit und Erholung, Wohnen sowie Gewerbe - Prädikatisierter Freizeitort nach KurorteG - Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus
Flächennutzungsplan	- Fläche für die Landwirtschaft (Wiese) - Weinbaufläche
Schutzgebiete	LSG Moselgebiet von Schweich bis Koblenz

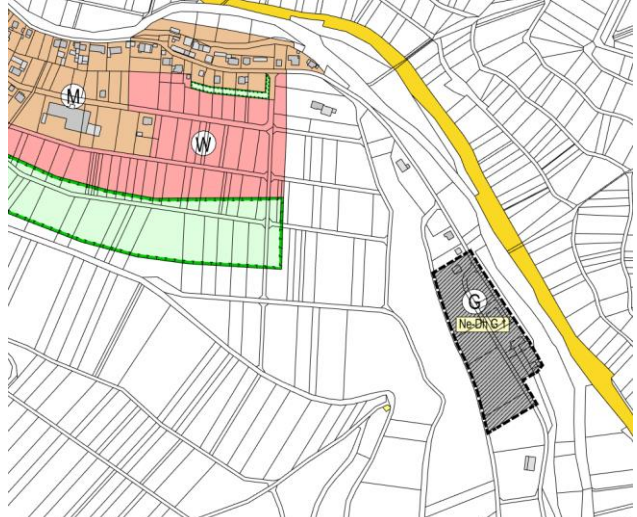
Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB		
Behörde/ TöB	Stellungnahme	
GDKE – Landesarchäologie	Magnetische Prospektion, abhängig davon weitere bodendenkmalspflegerische Stellungnahme. Mit dem Erfordernis archäologischer Ausgrabungen ist zu rechnen. Verweis auf § 21 (3) DSchG RLP	
SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht	Der Hinweis auf mögliche Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung der umliegenden Weinberge ist auf Ebene der Bauleitplanung weiterzuführen.	
SGD Nord – Regionalstelle WAB	Das Plangebiet grenzt an ein oberirdisches Fließgewässer bzw. wird davon durchflossen; die Bestimmungen des § 31 LWG sind zu beachten.	
Westnetz GmbH	Im o.g. Bereich betreiben wir ein Mittelspannungsnetz der innogy Netze Deutschland GmbH.	
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Die äußere Anbindung des Plangebiets an das Straßennetz der Gemeinde kann über den nordwestlich an das Plangebiet heranführenden Wirtschaftsweg erfolgen. Der Wirtschaftsweg zweigt von der im nördlich angrenzenden Wohnbaugebiet verlaufenden Straße <i>Zum Johannisberg</i> ab. Für eine Erschließung ist der Wirtschaftsweg entsprechend auszubauen.	1-2
Topographie	Das Areal gestaltet sich eben mit einem Gefälle von bis zu 10° in westlicher Richtung.	1-2
Wasserver- und -entsorgung	Das geplante Gebiet ist durch Verlängerung der Hauptleitung aus der Straße <i>Zum Johannisberg</i> “ an die öffentliche Trinkwasserversorgung anschließbar. Die einfache Brandversorgung ist gewährleistet. Das geplante Mischgebiet erfolgt im modifizierten Trennsystem und ist durch entsprechende Verlängerungen von RW- und SW-Leitungen an die öffentliche Kanalisation anschließbar. Bei Realisierung ist eine genauere Untersuchung zu veranlassen (Nivellement, hydraulische Berechnung, ect.). Das Regenwasser soll über eine Rückhaltung/Versickerung in die vorh. Oberflächenentwässerung abgeleitet werden.	2
Umgebende Nutzung	Nördlich des Plangebiets grenzt unmittelbar die Wohnbebauung Mülheims an. Östlich liegen bewirtschaftete Weinbauflächen. Entlang der südlichen Grenze der Planfläche verläuft ein Graben (Gewässer 3. Ordnung). Dahinter befinden sich Wiesenflächen. Im Westen verlaufen das Tal des <i>Veldenzer Bachs</i> sowie ein <i>Mühlengraben</i> mit Wiesen sowie Baumbeständen. Insgesamt ist nicht von einer Beeinträchtigung des Ruheumfelds auszugehen.	1-2
Einschränkung / Zwangspunkte	Eine Einschränkung der Planfläche ist aufgrund der Bewirtschaftung (Spritzmitteleinsatz) der östlich angrenzenden Weinbauflächen zu erwarten. Zu dem südlich gelegenen Graben ist der gesetzliche Abstand von 10 Metern einzuhalten. Bauliche Anlagen bedürfen der Genehmigung. Eine Entwicklung der Planfläche führt zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen im angrenzenden Wohngebiet.	2
Städtebauliche Integration	Mit der Entwicklung der Planfläche wird die Siedlungsfläche Mülheims in südlicher Richtung talaufwärts entlang des <i>Veldenzer Bachs</i> erweitert, Die Fläche orientiert sich in der Art und Weise der Ausdehnung an dem angrenzenden Wohngebiet und führt zu einer schlüssigen Fortführung des sich hier befindlichen Wohnbebauung.	2
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Einer Ausweisung als Wohnbaufläche stehen aus städtebaulicher Sicht keine nennenswerten Einschränkungen entgegen. Aufgrund der Fortführung des Wohnbaugebiets und des gegebenen Ruheumfelds stellt sich Planfläche als sinnvolle Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung dar. Bei Realisierung ist Hauptwasserleitung zu verlängern; weitere hydraulische Untersuchungen sind durchzuführen.	2

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Für das Plangebiet ergeben sich überwiegend geringe bis mäßige Konflikte. Es bestehen mäßige Konflikte hinsichtlich der Inanspruchnahme bisher unversiegelter, mäßig ertragreicher Böden. Es besteht eine erhöhte Gefahr der Abflusskonzentration nach Starkregen im Nordwesten und Süden des Baugebietes. Hier müssen frühzeitig die Möglichkeiten einer Reduzierung des Risikos geprüft werden, z.B. durch Maßnahmen zur schadlosen Umlenkung und Ableitung des Außengebietswassers. Hinsichtlich der landespflegerischen Ziele wird von der Entwicklung von strukturreichen Acker- und Grünlandflächen sowie Weinberghängen abgewichen. Das Baugebiet ist geeignet; die Eingriffe in die Schutzgüter sind durch geeignete Maßnahmen vermeidbar bzw. kompensierbar.	mäßig

FLÄCHENBILANZIERUNG, BEDARFS- & SCHWELLENWERTE
Siehe Kapitel 4.2 & Anlage 1

2.48 Ortsgemeinde Neumagen-Dhron Ne-Dh G 1

Anmerkung: Planfläche gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates am 29. September 2021 angepasst und verkleinert.

ORTSGEMEINDE NEUMAGE-DHRON		NE-DH G 1
		
Derzeitige Darstellung	Grünfläche tlw. Überschwemmungsgebiet Streuobstwiese	
Angestrebte Darstellung	Gewerbefläche	
Flächengröße	2,0 ha	
Lagebezeichnung	Luymühle	
Anlass der Planung	Die Planung im Bereich <i>Luymühle</i> stellt eine erstmalige Kennzeichnung bereits bestehender gewerblicher Nutzungen sowie die Ausweisung weiterer gewerblicher Flächen dar, um dem ansässigen Betrieb eine Erweiterung zur Stärkung des Betriebsstandortes zu ermöglichen.	

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	- landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moseltal“ - landesweit bedeutsamer Bereich für Freizeit und Erholung
Regionaler Raumordnungsplan	- Unterzentrum - Siedlungsschwerpunkt - fremdenverkehrlicher Entwicklungsort - besondere Funktionen für Landwirtschaft und Gewerbe - Schwerpunkt der Fremdenverkehrsentwicklung - tlw. offenzuhaltendes Wiesental - für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung hervorragend geeignete Gebiete
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	- Grundzentrum - besondere Funktion für Landwirtschaft, Freizeit und Erholung, Wohnen sowie Gewerbe - Prädikatisierter Freizeitort nach KurorteG - Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus - Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund - Tlw. Vorranggebiet Hochwasserschutz, Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz - Regionaler Grünzug
Flächennutzungsplan	- Grünfläche - tlw. Überschwemmungsgebiet
Schutzgebiete	- LSG Moselgebiet von Schweich bis Koblenz - ÜSG

Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
GDKE – Landesarchäologie	Baggersondage, abhängig davon weitere bodendenkmalpflegerische Stellungnahme. Mit dem Erfordernis archäologischer Ausgrabungen ist zu rechnen. Verweis auf § 21 (3) DSchG RLP
SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht	Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der angrenzenden Nutzung ist im Rahmen der Bauleitplanung hinreichend zu berücksichtigen.
SGD Nord – Regionalstelle WAB	Gesetzlich festgesetztes ÜSG, Ausweisung nur mit Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG
Westnetz GmbH	Im o.g. Bereich betreiben wir Mittelspannungs- und Niederspannungsnetze der innogy Netze Deutschland GmbH und Telekommunikationsnetze der innogy Tel net GmbH.

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Das Areal des bestehenden Betriebes ist über eine Zufahrt seitens der L 155 bereits erschlossen.	1
Topographie	Planfläche erstreckt sich entlang des Talgrunds der Dhron. Die westliche Talseite weist insgesamt eine Steigung von bis zu 30° auf, ist aber bereits in Teilen terrassiert, wodurch die anvisierte gewerbliche Nutzung voraussichtlich ohne großen zusätzlichen Aufwand möglich ist.	2
Wasserver- und -entsorgung	Das geplante Gewerbegebiet ist bereits an die Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Brandversorgung ist derzeit nicht ausreichend gesichert. Bei Realisierung ist eine genauere Untersuchung zu veranlassen. Das geplante Gewerbegebiet erfolgt im modifizierten Trennsystem und ist über die vorh. Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Das Regenwasser soll über eine Rückhaltung/Versickerung in die vorh. Oberflächenentwässerung abgeleitet werden.	1
Umgebende Nutzung	Auf der westlichen Hangseite des Tals befinden sich Waldbestände, auf der östlichen Seite erstrecken sich Rebflächen. Ein Beeinträchtigung des Umfelds durch die Planung sowie eine Beeinträchtigung der Planung aufgrund des ist nach jetzigem Stand der Planung nicht zu erwarten.	1
Einschränkung / Zwangspunkte	Mit der Dhron fließt ein Gewässer 2. Ordnung entlang der Planfläche. Bauliche Anlage gemäß § 36 WHG, die weniger als 40 Meter von der Uferlinie entfernt liegen, bedürfen der Genehmigung. Fläche liegt in Teilen in einem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.	2-3
Städtebauliche Integration	Der Großteil der Planfläche stellt eine Kennzeichnung bestehender Nutzung dar. Die Flächenausweisungen, die über die bisherige Nutzung hinausgehen, ermöglichen eine dem bestehenden Betrieb zugeordnete räumliche Erweiterung.	1
Gesamteinschätzung städtebaulicher Aspekte	Die zu Erweiterung vorgesehen Flächen stehen in direktem räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Nutzung. Die nötigen Erschließungsmaßnahmen können als bereits erfolgt betrachtet werden. Somit ermöglicht die Ausweisung der Planfläche eine sinnige Erweiterung der bestehenden Nutzungen.	1-2

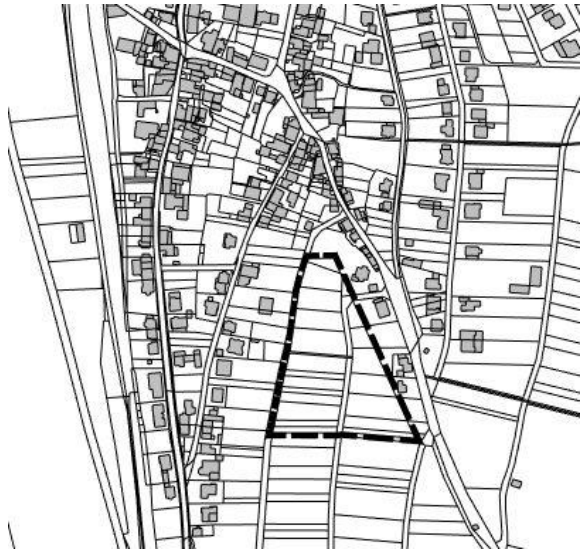
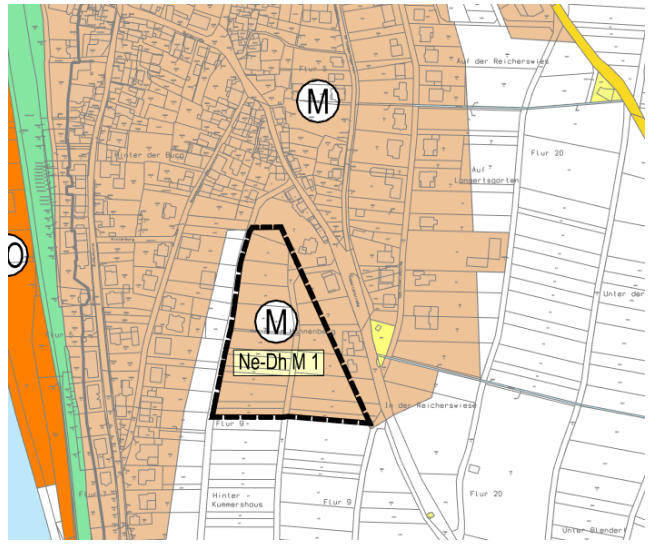
Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Die Umwandlung einer gemischten Baufläche in eine gewerbliche Baufläche hat zunächst nur geringe bis mäßige Konflikte zur Folge. Hohe Konflikte ergeben sich aufgrund bestehender geschützter Biotope und Denkmäler sowie der Lage innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Dhron. Im Süden der Fläche befindet sich eine pauschal geschützte Glatthaferwiese (zEA 1) nach § 15 LNatSchG, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Bei Inanspruchnahme dieser Pauschalschutzfläche ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG erforderlich. Allerdings ist diese Wiesenfläche aufgrund ihrer Hangneigungen (ca. 15 – 25%) nicht als gewerbliche Baufläche geeignet. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft die Dhron, ein Gewässer II. Ordnung, dessen Überschwemmungsgebiet das Baugebiet teilweise überdeckt. Innerhalb des Baugebietes verläuft der Luymühlengraben, der von der Dhron abzweigt und weiter nördlich wieder in die Dhron mündet. Für das Dhrontal ist im (derzeit rechtswirksamen) ROP (1985) ein offenzuhaltendes Wiesental festgelegt. Sofern diese Bereiche baulich genutzt werden sollen, wird ein Zielabweichungsverfahren notwendig. Die Luymühle selbst in ein Kulturdenkmal, welches zu erhalten ist. Weiterhin werden bisher teilweise unbebaute, ertragreiche Böden in Anspruch genommen. Im Südosten befinden sich naturnahe Böden mit Archivfunktion der Kultur- und Naturgeschichte, bei denen gem. § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden sollen. Hinsichtlich der landespflegerischen Ziele wird u.a. von der Erhaltung extensiven Grünlands und gesetzlich geschützter Biotope abgewichen. Die angestrebte Strukturverbesserung von Bachläufen kann auch bei einer Ausweisung als Gewerbegebiet verwirklicht werden. Der Standort ist somit wegen diverser Restriktionen nur mit erheblichen Einschränkungen geeignet für die vorgesehene Gewerbenutzung; die Eingriffe in die Schutzgüter sind bei Freihaltung der geschützten Bereiche durch geeignete Maßnahmen vermeidbar bzw. kompensierbar.	hoch

2.49 Ortsgemeinde Neumagen-Dhron Ne-Dh G 2 ENTFALLEN

- entfallen (der Planfläche wurde die Genehmigung mit Schreiben der Unteren Landesplanungsbehörde vom 10. Mai 2022 versagt)

2.50 Ortsgemeinde Neumagen-Dhron

Ne-Dh M 1

ORTSGEMEINDE NEUMAGE-DHRON		NE-DH M 1	
			
Derzeitige Darstellung	Weinbaufläche		
Angestrebte Darstellung	Gemischte Baufläche		
Flächengröße	1,25 ha		
Lagebezeichnung	Im Hahnenberg		
Anlass der Planung	Zum Zwecke der Siedlungserweiterung soll im südlichen Bereich der Ortslage eine weitere Mischbaufläche ausgewiesen werden.		

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	• landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moseltal“ • landesweit bedeutsamer Bereich für Freizeit und Erholung • landesweit bedeutsamer Bereich für Landwirtschaft
Regionaler Raumordnungsplan	• Unterzentrum • Siedlungsschwerpunkt • fremdenverkehrlicher Entwicklungsort • besondere Funktionen für Landwirtschaft und Gewerbe • Schwerpunkt der Fremdenverkehrsentwicklung • Weinbaufläche • für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung hervorragend geeignete Gebiete
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	• Grundzentrum • besondere Funktion für Landwirtschaft, Freizeit und Erholung, Wohnen sowie Gewerbe • Prädikatisierter Freizeitort nach KurorteG • Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus • Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
Flächennutzungsplan	• Weinbaufläche
Schutzgebiete	• LSG Moselgebiet von Schweich bis Koblenz

Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
GDKE – Landesarchäologie	Baggersondage, abhängig davon weitere bodendenkmalpflegerische Stellungnahme. Mit dem Erfordernis archäologischer Ausgrabungen ist zu rechnen. Verweis auf § 21 (3) DSchG RLP
SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht	Der Hinweis auf mögliche Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung der umliegenden Weinberge ist auf Ebene der Bauleitplanung weiterzuführen.
SGD Nord – Regionalstelle WAB	Das Plangebiet grenzt an ein oberirdisches Fließgewässer bzw. wird davon durchflossen; die Bestimmungen des § 31 LWG sind zu beachten.

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Die Planfläche kann über von der <i>Kapellenstraße</i> abzweigende Wirtschaftswege an das Straßennetz der Gemeinde angebunden werden. Die beiden Wirtschaftswege verlaufen westlich sowie mittig aus nördlicher Richtung an das Plangebiet heran. Im Osten ist eine Anbindung über die <i>Weingartenstraße</i> möglich. Ein Ausbau der Straßen ist erforderlich. Die Herstellung weiterer Straßen für die innere Erschließung scheint zum jetzigen Stand der Planung als nicht notwendig.	2
Topographie	Das Gelände fällt mit bis zu 30° in westlich in Richtung Mosel ab.	3
Wasserver- und -entsorgung	Das geplante Gebiet ist grundsätzlich durch Verlängerung der Hauptleitungen an die öffentliche Trinkwasserversorgung anschließbar. Bei Realisierung sind wegen des Druckzonenbereichs genauere Untersuchungen zu veranlassen. Die einfache Brandversorgung ist gewährleistet. Das geplante Mischgebiet erfolgt im modifizierten Trennsystem und ist durch entsprechende Verlängerungen von RW- und SW-Leitungen an die öffentliche Kanalisation anschließbar. Bei Realisierung ist eine genauere Untersuchung zu veranlassen (Nivellement, hydraulische Berechnung etc.). Das Regenwasser soll über eine Rückhaltung/Versickerung in die vorh. Oberflächenentwässerung abgeleitet werden.	2
Umgebende Nutzung	Sowohl im Westen, Norden und Osten grenzt die Bebauung Neumagen-Dhrons an das Plangebiet. Lediglich im Süden der Planflächen erstrecken sich bewirtschaftete Weinbauflächen. Somit ist nicht mit einer Beeinträchtigung des Ruheimfelds zu rechnen. Durch die Bewirtschaftung der Weinbauflächen kann es zu Immissionen durch Spritzmitteleinsatz kommen.	1-2
Einschränkung / Zwangspunkte	Vorbelastung des Bodens durch Spritzmitteleinsatz der Weinbergnutzung. Hier bestehen auch durch die künftige Bewirtschaftung der umliegenden Weinberge weitere Beeinträchtigungen. Das Plangebiet grenzt an ein oberirdisches Fließgewässer bzw. wird davon durchflossen; die Bestimmungen des § 31 LWG sind zu beachten.	2
Städtebauliche Integration	Die Planfläche liegt zwischen der Bebauung entlang der <i>Kapellenstraße</i> und der Straße <i>Rosenkreuzstraße</i> . In seiner Ausdehnung orientiert sich die Fläche an den Dimensionen der bestehenden Bebauung.	1-2
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Trotz seiner voraussichtlich nicht aufwandsarmen Erschließung stellt sich die Planfläche aufgrund der Lage zwischen der bestehenden Bebauung als eine schlüssige Arrondierung der Ortslage dar. Aufgrund des Druckzonenbereichs sind weitere hydraulische Untersuchungen durchzuführen.	2

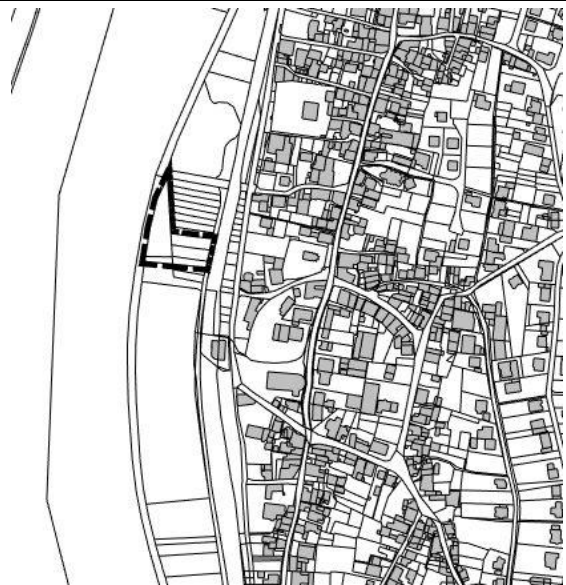
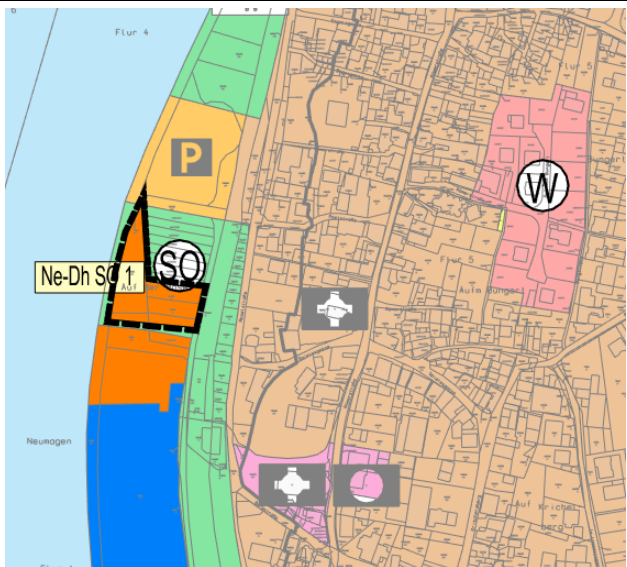
Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Für das Plangebiet ergeben sich überwiegend geringe bis mäßige Konflikte. Außerdem liegt die Fläche im Naherholungsbereich der Siedlung und besitzt einen hohen Erholungswert. Es besteht weiterhin eine erhöhte Gefahr der Abflusskonzentration nach Starkregen sowie eine hohe Bodenerosionsgefährdung durch Wasser innerhalb des Baugebietes. Hier müssen frühzeitig die Möglichkeiten einer Reduzierung des Risikos geprüft werden, z.B. durch Maßnahmen zur schadlosen Umlenkung und Ableitung des Außengebietswassers. Die landespflegerischen Ziele (Erhaltung strukturreicher Weinbauflächen) können bei Ausweisung als gemischte Baufläche nicht mehr realisiert werden. Das Baugebiet ist geeignet; die Eingriffe in die Schutzgüter sind durch geeignete Maßnahmen vermeidbar bzw. kompensierbar.	mäßig

FLÄCHENBILANZIERUNG, BEDARFS- & SCHWELLENWERTE
--

Siehe Kapitel 4.2 & Anlage 1

2.51 Ortsgemeinde Neumagen-Dhron

Ne-Dh SO 1

ORTSGEMEINDE NEUMAGE-DHRON		NE-DH SO 1	
			
Derzeitige Darstellung	Grünfläche Überschwemmungsbereich		
Angestrebte Darstellung	Sonderbaufläche (Wohnmobilstellplatz) Parkplatz		
Flächengröße	0,24 ha		
Lagebezeichnung	Auf der Mosel		
Anlass der Planung	Der bestehende Wohnmobilstellplatz soll um weitere 12 Stellplätze erweitert werden. Ebenso soll im Planbereich eine Parkplatzfläche für Besucher des Hafens hergestellt werden.		

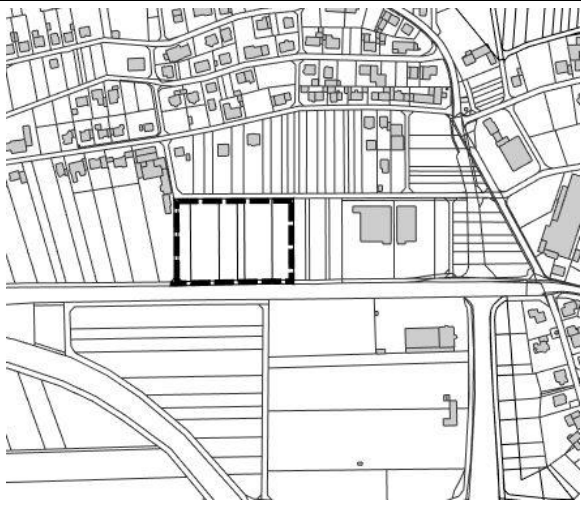
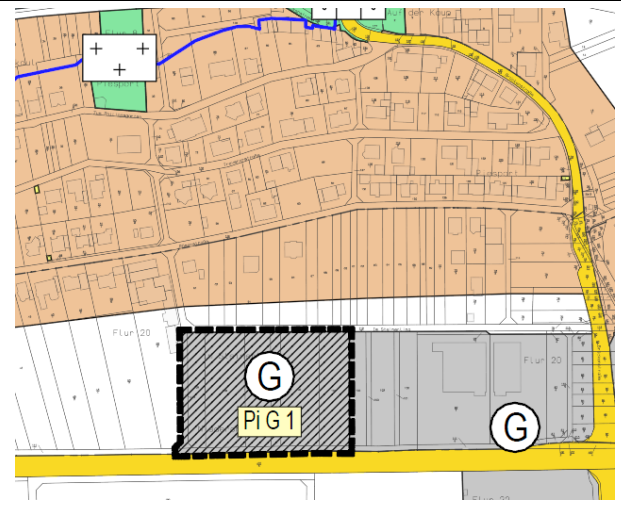
PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	- landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moseltal“ - landesweit bedeutsamer Bereich für Freizeit und Erholung
Regionaler Raumordnungsplan	- Unterzentrum - Siedlungsschwerpunkt - fremdenverkehrlicher Entwicklungsort - besondere Funktionen für Landwirtschaft und Gewerbe - Schwerpunkt der Fremdenverkehrsentwicklung - offenzuhaltendes Wiesental - für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung hervorragend geeignete Gebiete
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	- Grundzentrum - besondere Funktion für Landwirtschaft, Freizeit und Erholung, Wohnen sowie Gewerbe - Prädikatisierter Freizeitort nach KurorteG - Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus - Vorranggebiet Hochwasserschutz - Landesweiter Biotopverbund
Flächennutzungsplan	- Grünfläche (Erholung) - Überschwemmungsbereich
Schutzgebiete	- LSG Moselgebiet von Schweich bis Koblenz - ÜSG

Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
SGD Nord – Regionalstelle WAB	Gesetzlich festgesetztes ÜSG, Ausweisung nur mit Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG
Wasser- und Schifffahrtsamt	Im moselseitigen Randbereich des Wohnmobilstellplatzes verläuft eine Lichtwellenleiter- (LWL-) Kabeltrasse der WSV und der Fa. NGN Fibernetwork. Arbeiten in diesem Trassenbereich dürfen nur nach vorheriger Kabeleinweisung durchgeführt werden. Der Wohnmobilstellplatz grenzt östlich an die ehemalige Moselbahntrasse, in der zusammen mit einem RWE-Kabel ein Fernmeldekabel der WSV verläuft. Bei der Erschließung des ist hierauf besonders zu achten, ggf. ist eine Kabeleinweisung durchzuführen.

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Das Plangebiet kann aus dem bestehenden, angrenzenden Campingplatz heraus sowie über die hiergelegenen Verkehrsflächen abseits der <i>Moselstraße</i> erschlossen werden.	1
Topographie	Das Gelände ist eben mit einer vernachlässigbaren Neigung.	1
Wasserver- und -entsorgung	Der Wohnmobilstellplatz ist bereits an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Der einfache Brandschutz ist gewährleistet. Das geplante Gebiet ist bereits an die Kanalisation angeschlossen.	1
Umgebende Nutzung	Südlich grenzt der bestehende Campingplatz an. Nördlich befinden sich Grünflächen sowie Parkplatzflächen. Westlich des Planbereichs verläuft die Mosel, im Osten die <i>L 156</i> . Hinsichtlich des Ruheumfeldes könnte es zu einer Beeinträchtigung aufgrund des Verkehrsaufkommens der <i>L156</i> kommen.	1-2
Einschränkung / Zwangspunkte	Das Gebiet liegt in einem per Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet.	3
Städtebauliche Integration	Die Planfläche steht in räumlichem Zusammenhang mit dem bestehenden Wohnmobilstellplatz und stellt sich als eine schlüssige Erweiterung dieser dar.	1
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Aus städtebaulicher Sicht ist das Areal eine sinnvolle Erweiterung des Campingplatzes. Die benötigten Infrastrukturen sind bereits vorhanden und müssten ggfs. lediglich der Nutzungsintensität angepasst werden. Dem Hochwasserschutz ist mittels geeigneter Festsetzungen zur Vermeidung von ablaufhemmenden Bauten zielgerichtet Rechnung zu tragen.	1-2

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Für das Plangebiet ergeben sich überwiegend geringe bis mäßige Konflikte. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist für das Gebiet bereits eine Grünfläche ausgewiesen. Diese wird bei einer Ausweisung als Campingplatz beibehalten. Das landespflegerische Ziel (Erhalt einer Grünfläche) kann eingehalten werden. Wegen der Lage innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Mosel sind entsprechende Anforderungen und Auflagen gem. RVO zum Überschwemmungsgebiet zu erfüllen. Die Eingriffe in die Schutzgüter sind durch geeignete Maßnahmen vermeidbar bzw. kompensierbar.	gering (unter der Voraussetzung, dass die Vorgaben zum Hochwasserschutz beachtet werden)

2.52 Ortsgemeinde Piesport Pi G 1

ORTSGEMEINDE PIESPORT		PI G 1
		
Derzeitige Darstellung	Landwirtschaftliche Fläche	
Angestrebte Darstellung	Gewerbegebiet	
Flächengröße	1,13 ha	
Lagebezeichnung	Im Steinerling	
Anlass der Planung	Die Ortsgemeinde plant in Verlängerung der vorhandenen Gewerbefläche die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen, um Flächen für eine künftige Weiterentwicklung von Betrieben vorzuhalten. Bei einer Umsetzung der anvisierten Flächenänderungen, ist die Ortsgemeinde bereit in gleicher Flächengröße auf Teile im vorgesehenen Gewerbegebiet „Eckenwald“ zu verzichten. Vgl. Flächenentnahme Pi 1 (siehe auch Anlage 5 Blatt 20/29, Ortslage Minheim).	

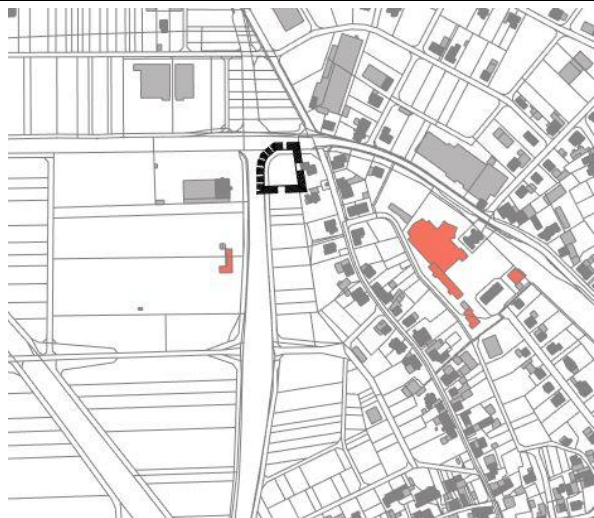
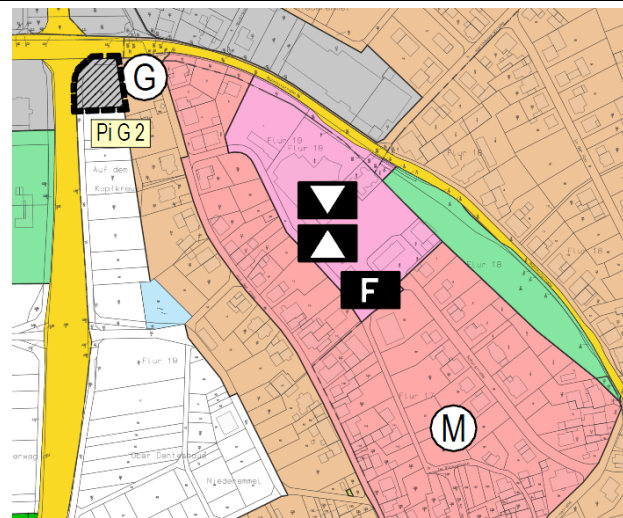
PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	- landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moseltal“ - landesweit bedeutsamer Bereich für Freizeit und Erholung - landesweit bedeutsamer Bereich für Landwirtschaft
Regionaler Raumordnungsplan	- Siedlungsschwerpunkt - besondere Funktionen der des Gewerbes, der Landwirtschaft und Erholung - Schwerpunkt der Fremdenverkehrsentwicklung - für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung hervorragend geeignete Gebiete
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	- besondere Funktion für Landwirtschaft, Freizeit und Erholung, Wohnen sowie Gewerbe - Prädikatisierter Freizeitort nach KurorteG - Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus - Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
Flächennutzungsplan	Landwirtschaftliche Fläche
Schutzgebiete	LSG Moselgebiet von Schweich bis Koblenz

Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
GDKE – Landesarchäologie	Baggersondage, abhängig davon weitere bodendenkmalpflegerische Stellungnahme. Mit dem Erfordernis archäologischer Ausgrabungen ist zu rechnen. Verweis auf § 21 (3) DSchG RLP
Landwirtschaftskammer	Gegen diese Flächen werden Bedenken erhoben, da sich angrenzend zahlreiche Betriebe befinden, die auch Feriengäste beherbergen. Es wird hier befürchtet, dass sich durch das Gewerbegebiet die Zahl der Gäste verringert und den Betrieben dadurch Einnahmen verloren gehen. Auch handelt es sich um eine bestockte Fläche, die auch als Vorbehaltsfläche LW ausgewiesen ist.
SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht	Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der angrenzenden Nutzung ist im Rahmen der Bauleitplanung hinreichend zu berücksichtigen.
Wasser- und Schifffahrtsamt	Bei der Ausweisung des Gewerbegebietes Pi G 1 werden durch das in der ehemaligen Moselbahntrasse verlegte WSV-Fernmeldekabel, das im Bereich der B 53 das Gebiet durchläuft, Belange der WSV berührt. Bei der Erschließung ist hierauf besonders zu achten, eine Kabeleinweisung ist durchzuführen. Für diese Kabeltrasse ist eine 1,00 m breite Schutzzone vorzusehen, die von jeglicher Bebauung und Bepflanzung, von solcher mit tiefergehenden Wurzeln freizuhalten ist. Bodenabtragungen und Überschüttungen sind ebenfalls nicht zulässig. Eine Kabeleinweisung ist durchzuführen.

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Das Gelände kann über die nördlich angrenzende Straße <i>Im Steinerling</i> erschlossen werden. Ebenso ist eine Erschließung aus dem zu erweiternden Gelände des angrenzenden EDEKA-Supermarkts denkbar.	1
Topographie	Ebenes Gelände mit geringem Gefälle nach Norden.	1
Wasserver- und -entsorgung	Das geplante Gewerbegebiet ist durch Verlängerungen von Hauptleitungen an die öffentliche Trinkwasserversorgung anschließbar. Für den in einem Gewerbegebiet verlangten doppelten Brandschutz, ist bei Realisierung eine genauere Untersuchung zu veranlassen. Unter Umständen muss für den doppelten Brandschutz eine andere Lösung gefunden werden. Das geplante Gewerbegebiet erfolgt im modifizierten Trennsystem und ist durch entsprechende Verlängerungen von RW- und SW-Leitungen an die öffentliche Kanalisation anschließbar. Bei Realisierung ist eine genauere Untersuchung zu veranlassen (Nivellement, hydraulische Berechnung etc.). Das Regenwasser soll über eine Rückhaltung/Versickerung in die vorh. Oberflächenentwässerung abgeleitet werden.	2-3
Umgebende Nutzung	Im Osten grenzt das zu erweiternde Gelände des bestehenden Supermarktes an. Nördlich und westlich des Geländes befinden sich einzelne Rebflächen, sowie die Wohnbebauung von Piesport-Niederemmel. Im Süden befindet sich die B 53 mit dahinter gelegenen Rebflächen.	2
Einschränkung / Zwangspunkte	Aufgrund von Erschließungsmaßnahmen kann es zwischenzeitlich zu einer erhöhten Lärmbelastung der angrenzenden Wohnbebauung kommen. Die Bauverbotszone gem. §§ 9 ff FStrG ist einzuhalten.	2
Städtebauliche Integration	Die Ausweisung stellt eine Erweiterung bestehender gewerblicher Baufläche dar. Bei Umsetzung der Planfläche können Betriebe auf die hier vorhandenen verkehrlichen und gewerblichen Infrastrukturen zurückgreifen. Die Planfläche stellt keine Entwicklung in den Außenbereich dar.	2
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Aus städtebaulicher Sicht stehen der Ausweisung einer weiteren Gewerbefläche in Nachbarschaft zur bestehenden Gewerbefläche keine nennenswerten Bedenken entgegen. Um den Brandschutz zu gewährleisten sind weitere Untersuchungen durchzuführen.	1-2

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Für das Plangebiet ergeben sich überwiegend geringe und mäßige Konflikte. Die Planung einer gewerblichen Baufläche auf einer bisherigen Weinbergfläche hat die Inanspruchnahme von weitgehend unversiegelter Fläche zur Folge. Hohe Konflikte bestehen hinsichtlich des Schutzgutes Mensch/menschl. Gesundheit, da das Plangebiet unmittelbar an eine bestehende Wohnbebauung angrenzt. Die Vorgaben zum Immissionsschutz gem. TA Lärm sind zwingend zu beachten. Hinsichtlich der landespflegerischen Ziele wird von der Entwicklung von strukturierten landwirtschaftlichen Flächen abgewichen. Das Baugebiet ist somit bedingt geeignet; die Eingriffe in die Schutzgüter sind durch geeignete Maßnahmen vermeidbar bzw. kompensierbar.	mäßig

2.53 Ortsgemeinde Piesport Pi G 2

ORTSGEMEINDE PIESPORT		Pi G 2	
			
Derzeitige Darstellung	Weinbaufläche		
Angestrebte Darstellung	Gewerbegebiet		
Flächengröße	0,13 ha		
Lagebezeichnung	Zw. L 156 und Straße ‚Auf der Kaub‘		
Anlass der Planung	Die Planfläche wird bereits vom gegenüber liegenden Betrieb ‚Piesporter Landmaschinen‘ als Parkfläche für Mitarbeiter und betriebseigene Landmaschinen genutzt. Um die Nutzung durch den Betrieb als Parkfläche planungsrechtlich sichern zu können, wird eine Ausweisung als gewerbliche Baufläche angestrebt. Bei einer Umsetzung der anvisierten Flächenänderungen, ist die Ortsgemeinde bereit in gleicher Flächengröße auf Teile im vorgesehenen Gewerbegebiet „Eckenwald“ zu verzichten. Vgl. Flächenentnahme Pi 1 (siehe auch Anlage 5 Blatt 20/29, Ortslage Minheim).		

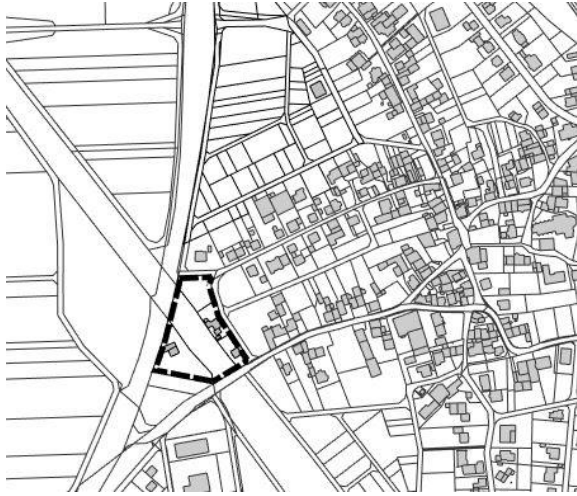
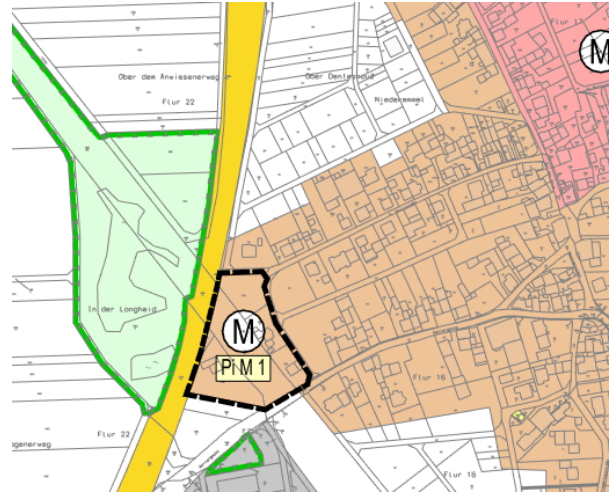
PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	- landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moseltal“ - landesweit bedeutsamer Bereich für Freizeit und Erholung - landesweit bedeutsamer Bereich für Landwirtschaft
Regionaler Raumordnungsplan	- Siedlungsschwerpunkt - besondere Funktionen der des Gewerbes, der Landwirtschaft und Erholung - Schwerpunkt der Fremdenverkehrsentwicklung - Weinbaufläche - für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung hervorragend geeignete Gebiete
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	- besondere Funktion für Landwirtschaft, Freizeit und Erholung, Wohnen sowie Gewerbe - Prädikatisierter Freizeitort nach KurorteG - Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus - Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft & Siedlungsgebiet Wohnen
Flächennutzungsplan	- Weinbaufläche - Im Nordosten gemischtes Baugebiet
Schutzgebiete	LSG Moselgebiet von Schweich bis Koblenz

Behörde/ TöB	Stellungnahme
Landesbetrieb Mobilität	Die Planfläche liegt mit mehr 30% innerhalb der Bauverbotszone der Landesstraße
SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht	Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der angrenzenden Nutzung ist im Rahmen der Bauleitplanung hinreichend zu berücksichtigen.
Westnetz GmbH	Im o.g. Bereich betreiben wir ein Niederspannungsnetz der innogy Netze Deutschland GmbH.

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Im Norden besteht bereits eine Zuwegung zu der hier gelegenen Stellplatzfläche von der Straße <i>Auf der Kaub</i> . Auf mittlerer Höhe wird das Plangebiet von der Straße <i>Am Kreisel</i> geschnitten. Auch über diese, wie auch über die südlich am Plangebiet entlang laufende <i>Brotstraße</i> , ist eine Anbindung an die Straße <i>Auf der Kaub</i> und somit an das Verkehrsnetz der Gemeinde und an die <i>B 53</i> möglich.	1
Topographie	Ebenes Gelände mit geringem Gefälle nach Norden.	1
Wasserver- und Entsorgung	Das geplante Gewerbegebiet ist durch Verlängerungen von Hauptleitungen an die öffentliche Trinkwasserversorgung anschließbar. Für den in einem Gewerbegebiet verlangten doppelten Brandschutz, ist bei Realisierung eine genauere Untersuchung zu veranlassen. Unter Umständen muss für den doppelten Brandschutz eine andere Lösung gefunden werden. Das geplante Gewerbegebiet erfolgt im modifizierten Trennsystem und ist durch entsprechende Verlängerungen von RW- und SW-Leitungen an die öffentliche Kanalisation anschließbar. Bei Realisierung ist eine genauere Untersuchung zu veranlassen (Nivellement, hydraulische Berechnung etc.). Das Regenwasser soll über eine Rückhaltung/Versickerung in die vorh. Oberflächenentwässerung abgeleitet werden.	2-3
Umgebende Nutzung	Östlich und Südlich grenzt unmittelbar die Wohnbebauung Niederemmels an. Hinter der nördlich gelegenen <i>B 53</i> schließen sich gewerbliche Fläche an. Im Westen wird das Plangebiet durch die <i>L 156</i> begrenzt. Dahinter liegen im Norden ein Sportplatz sowie das Gelände eines Landmaschinen-Betriebes. Südlich davon befinden sich Rebflächen	2
Einschränkung / Zwangspunkte	Aufgrund der anvisierten Nutzung sind keine über das bestehende Maß hinausgehenden Einwirkungen auf die Umgebung zu erwarten. Die Bauverbotszone gem. §§ 22 ff LStrG ist einzuhalten.	1
Städtebauliche Integration	Das Plangebiet ist über den südlichen Teil der Straße <i>Auf der Kaub</i> , sowie über die <i>Brotstraße</i> zentrumsnah an den Ortskern von Niederemmel angebunden. Mit der Ausweisung wird eine ‚Lücke‘ im Siedlungsbild zu der Umgehung <i>L 156</i> geschlossen.	1
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Einer Ausweisung als gewerbliche Baufläche stehen aus städtebaulicher Sicht keine nennenswerten Bedenken entgegen. Die anvisierte Fläche ist bereits städtebaulich geprägt – so wird die Planfläche vom Siedlungskörper im Norden, Osten, Süden und im Westen von der <i>L 156</i> eingerahmt – und ist einer Ausweisung von gewerblicher Baufläche im Außenbereich vorzuziehen. Um Brandschutz gewährleisten zu können wären weitere Untersuchungen nötig.	1-2

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Für das Plangebiet ergeben sich überwiegend geringe und mäßige Konflikte. Die Planung einer gewerblichen Baufläche auf einer bisherigen Weinbaufläche hat nur formal die Inanspruchnahme von Freiflächen zur Folge. Faktisch ist die Nutzungsänderung bereits erfolgt (Vegetation beseitigt, Fläche befestigt). Hohe Konflikte bestehen hinsichtlich des Schutzgutes Mensch/menschl. Gesundheit, da das Plangebiet unmittelbar an eine bestehende Wohnbebauung angrenzt. Die Vorgaben zum Immissionsschutz gem. TA Lärm sind zwingend zu beachten. Hinsichtlich der landespflegerischen Ziele wird von der Entwicklung von strukturierten landwirtschaftlichen Flächen abgewichen.	mäßig

2.54 Ortsgemeinde Piesport Pi M 1

ORTSGEMEINDE PIESPORT		Pi M 1
		
Derzeitige Darstellung	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Angestrebte Darstellung	gemischte Baufläche	
Flächengröße	0,74 ha	
Lagebezeichnung	Zw. Kettergasse & Brotstraße	
Anlass der Planung	In der Planfläche befindet sich ein umgebautes Winzerhaus (Baugenehmigung für den „Umbau eines Winzerhauses zu 6 Ferienwohnungen“, gemäß § 35 BauGB, Az. 93/B0027). Entlang der <i>Brotstraße</i> sind zudem bereits zwei Wohnhäuser erbaut. Mit der Ausweisung als Mischgebiet sollen diese Bereich nun nachträglich sowie zur weiteren baulichen Ergänzung erstmalig im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Bei einer Umsetzung der anvisierten Flächenänderungen, ist die Ortsgemeinde bereit in gleicher Flächengröße auf Teile im vorgesehenen Gewerbegebiet „Eckenwald“ zu verzichten. Vgl. Flächenentnahme Pi 1 (siehe auch Anlage 5 Blatt 20/29, Ortslage Minheim).	

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	- landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moseltal“ - landesweit bedeutsamer Bereich für Freizeit und Erholung - landesweit bedeutsamer Bereich für Landwirtschaft
Regionaler Raumordnungsplan	- Siedlungsschwerpunkt - besondere Funktionen der des Gewerbes, der Landwirtschaft und Erholung - Schwerpunkt der Fremdenverkehrsentwicklung - Weinbaufläche - für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung hervorragend geeignete Gebiete
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	- besondere Funktion für Landwirtschaft, Freizeit und Erholung, Wohnen sowie Gewerbe - Prädikatisierter Freizeitort nach KurorteG - Siedlungsgebiet Wohnen - Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus, - Tlw. Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
Flächennutzungsplan	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.
Schutzgebiete	LSG Moselgebiet von Schweich bis Koblenz

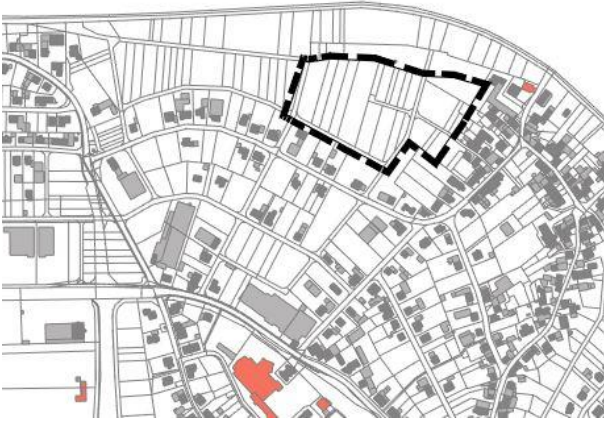
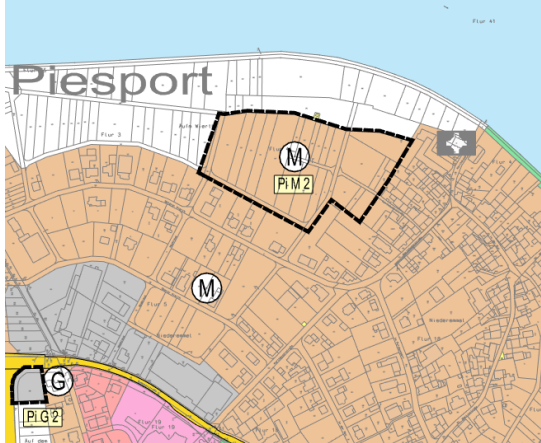
Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
GDKE – Landesarchäologie	magnetische Prospektion u. ggf. Baggersondage (Weinbauflächen), abhängig davon weitere bodendenkmalpflegerische Stellungnahme. Mit dem Erfordernis archäologischer Ausgrabungen ist zu rechnen. Verweis auf § 21 (3) DSchG RLP
Landesbetrieb Mobilität	Die Bauverbotszone gem. §§ 22 ff LStrG ist einzuhalten. Die Planfläche liegt zudem teilweise noch im Eigentum der Bundesstraßenverwaltung
SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht	Die immissionsschutzrechtlichen Belange sind im Rahmen der Bauleitplanung hinreichend zu berücksichtigen.
Westnetz GmbH	Im o.g. Bereich betreiben wir Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungsnetze der innogy Netze Deutschland GmbH.

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Das Areal kann südlich von der <i>Kettergasse</i> und vom Norden/Osten von der <i>Brotstraße</i> aus erschlossen werden.	1
Topographie	Ebenes Gelände mit vernachlässigbarer Neigung.	1
Wasserver- und -entsorgung	Das geplante Gebiet ist durch Verlängerungen der Hauptleitungen an die öffentliche Trinkwasserversorgung anschließbar. Der einfache Brandschutz ist gewährleistet. Das geplante Mischgebiet (Winzerhaus) erfolgt im modifizierten Trennsystem und ist bereits an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Das Regenwasser soll über eine Rückhaltung/Versickerung in die vorh. Oberflächenentwässerung abgeleitet werden.	2
Umgebende Nutzung	Im Nordosten grenzt unmittelbar die Wohnbebauung von Niederemmel an. Südlich des Plangebietes sind Gewerbeflächen ausgewiesen. Gegenwärtig wird das Areal von einem Karosserieunternehmen, sowie als Wiese, wie auch für Rebflächen genutzt. Westlich des Areals verläuft die <i>L 156</i> .	2
Einschränkung / Zwangspunkte	Bei dem Plangebiet sind Beeinträchtigungen des Ruheumfelds aufgrund des Verkehrsaufkommens der <i>L 156</i> zu erwarten, sowie durch eine mögliche künftige Erschließung der südlich gelegenen Gewerbeflächen Die Bauverbotszone gem. §§ 22 ff LStrG ist einzuhalten.	2
Städtebauliche Integration	Die Planfläche liegt im Randbereich der Wohnbebauung Piesports und ist über die <i>Kettergasse</i> gut an den Ortskern von Niederemmel angeschlossen. Das Areal ist bereits von einem städtebaulichen Gefüge (Landstraße im Westen, Wohnbebauung im Norden, Gewerbefläche im Süden) eingerahmt und wirkt insofern als Nachverdichtung der Siedlungsfläche.	1-2
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Das Areal ist aufwandsarm erschließbar, stellt aufgrund des umgebenden städtebaulichen Gefüges keine Planung in die freie Landschaft dar, sondern wirkt wie ein Lückenschluss zwischen bestehendem Siedlungskörper und Gewerbegebiet. Nennenswerte Einschränkungen bestehen nur hinsichtlich von Lärmimmissionen aufgrund der Nähe zur <i>L 156</i> und des südlich gelegenen Gewerbegebiets. Die Hauptwasserleitung ist zu verlängern.	1-2

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Für das Plangebiet ergeben sich geringe und mäßige Konflikte. Die Planung einer gemischten Baufläche auf einer bisherigen Grünland- bzw. Weinbergfläche hat z.T. auch die Rodung von Gehölzstrukturen zur Folge. Hinsichtlich der landespflegerischen Ziele wird von der Entwicklung von strukturierten landwirtschaftlichen Flächen sowie der Erhaltung der Fläche als Kompensationsfläche abgewichen. Das Baugebiet ist somit bedingt geeignet; die Eingriffe in die Schutzgüter sind durch entsprechende Maßnahmen vermeidbar bzw. kompensierbar.	mäßig

FLÄCHENBILANZIERUNG, BEDARFS- & SCHWELLENWERTE
Siehe Kapitel 4.2 & Anlage 1

2.55 Ortsgemeinde Piesport Pi M 2

ORTSGEMEINDE PIESPORT		PI M 2
		
Derzeitige Darstellung	Weinbauflächen, Sonderbaufläche	
Angestrebte Darstellung	Gemischte Baufläche	
Flächengröße	2,35 ha	
Lagebezeichnung	Aufm Wierth	
Anlass der Planung	Um eine – der Funktion als Siedlungsschwerpunkt – angemessene Fläche an Baugrundstücken für eine künftige Entwicklung des Ortes vorzuhalten, beabsichtigt die Gemeinde Piesport auf der in Rede stehenden Fläche die Ausweisung einer gemischten Baufläche. In dem Areal der Planfläche ist im Flächennutzungsplan eine SO-Fläche gekennzeichnet, die bisher noch nicht entwickelt ist und im Rahmen der Planung nun eine Darstellungsänderung in eine Mischbaufläche erfährt. Bei einer Umsetzung der anvisierten Flächenänderungen, ist die Ortsgemeinde bereit in gleicher Flächengröße auf Teile im vorgesehenen Gewerbegebiet „Eckenwald“ zu verzichten. Vgl. Flächenentnahme Pi 1 (siehe auch Anlage 5 Blatt 20/29, Ortslage Minheim).	

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	- landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moseltal“ - landesweit bedeutsamer Bereich für Freizeit und Erholung - landesweit bedeutsamer Bereich für Hochwasserschutz
Regionaler Raumordnungsplan	- Siedlungsschwerpunkt - besondere Funktionen der des Gewerbes, der Landwirtschaft und Erholung - Schwerpunkt der Fremdenverkehrsentwicklung - Weinbaufläche - für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung hervorragend geeignete Gebiete
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	- besondere Funktion für Landwirtschaft, Freizeit und Erholung, Wohnen sowie Gewerbe - Prädikatisierter Freizeitort nach KurorteG - Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus - Westliches Plangebiet: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - Östliches Plangebiet: keine besondere Freiraumstruktur
Flächennutzungsplan	- Weinbaufläche - Sonderbaufläche
Schutzgebiete	LSG Moselgebiet von Schweich bis Koblenz

Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
GDKE – Landesarchäologie	Baggersondage, abhängig davon weitere bodendenkmalpflegerische Stellungnahme. Mit dem Erfordernis archäologischer Ausgrabungen ist zu rechnen. Verweis auf § 21 (3) DSchG RLP
GDKE – Denkmalpflege	In der OG Piesport sind mehrere Kulturdenkmäler betroffen: In Der Dur 16 befindet sich ein Fachwerkhaus von 1635; in der Karthäuserstraße 45 steht ein Wohn- und Wirtschaftsgebäude als stattlicher Mansarddachbau, vermutlich des frühen 18. Jahrhunderts; die kath. Allerheiligenkapelle Müstert, im Kern aus dem Jahr 1553; das Hauptgebäude des ehemaligen Karthäuserhofs am Karthäuserplatz 6/8 von 1742 sowie der ehem. Mettlacher Klosterhof am Karthäuserplatz 3/5/7. Prinzipiell sprechen keine denkmalpflegerischen Belange gegen die Ausweisung eines Wohngebietes. Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege ist jedoch unbedingt zu beachten, dass eine ggf. entstehende Neubebauung Rücksicht auf die Kulturdenkmäler nehmen muss und sich in der Dimensionierung sowie in den Trauf- und Firsthöhen am historischen Bestand zu orientieren hat. Zu erstellende Bebauungspläne sollten dies bereits in Betracht ziehen.
SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht	Der Hinweis auf mögliche Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung der umliegenden Weinberge ist auf Ebene der Bauleitplanung weiterzuführen.

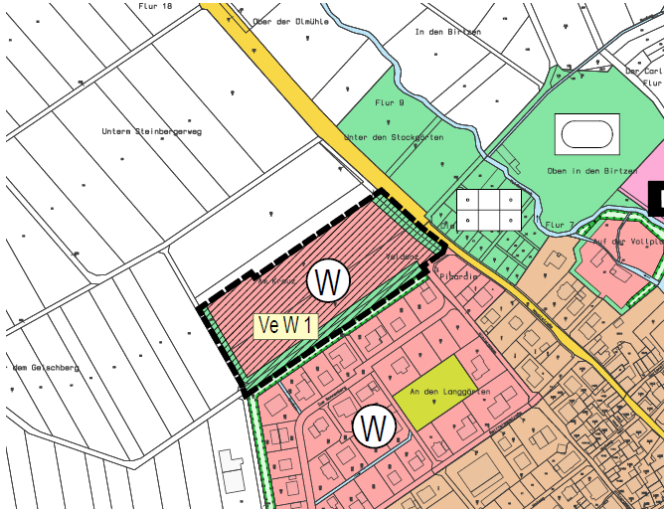
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Das Areal kann über Zuwegungen, die von der südlich gelegenen Straße <i>Unterer Wierth</i> abgehen, erschlossen werden. Ebenso kann eine Anbindung an die östlich befindliche Wohnbebauung des Ortsteils Niederemmels über die <i>Karthäuser Straße</i> erfolgen. Eine aufwandsarme Erschließung ist aufgrund der Größe der Planfläche nicht möglich.	2
Topographie	Die Fläche fällt mit einer Neigung von größtenteils < 5° in Richtung Norden Norden / Osten ab.	1
Wasserver- und -entsorgung	Das geplante Gebiet ist durch Verlängerungen der Hauptleitungen an die öffentliche Trinkwasserversorgung anschließbar. Der einfache Brandschutz ist gewährleistet. Das geplante Mischgebiet erfolgt im modifizierten Trennsystem und ist durch großen Aufwand und entsprechende Verlängerungen von RW- und SW-Leitungen an die öffentliche Kanalisation anschließbar. Bei Realisierung ist eine genauere Untersuchung zu veranlassen (Nivellement, hydraulische Berechnung etc.). Das Regenwasser soll über eine Rückhaltung/Versickerung in die vorh. Oberflächenentwässerung abgeleitet werden.	2
Umgebende Nutzung	Sowohl im Süden, Westen und Osten grenzt die Wohnbebauung des Siedlungskörpers Piesports an. Zwischen der nördlich gelegenen Mosel und der Planfläche liegen Reb- als Grünflächen mit einzelnen Baumbeständen. Eine Beeinträchtigung des Ruheumfelds ist nicht zu erwarten.	1
Einschränkung / Zwangspunkte	Es besteht lediglich eine Vorbelastung des Bodens aufgrund von Spritzmittelsatz der Bewirtschaftung der Rebflächen.	1-2
Städtebauliche Integration	Die Ausweisung der in Rede stehenden Wohnbaufläche ermöglicht eine Entwicklung einer bisher freien und von den Siedlungskörpern <i>Niederemmels</i> und der <i>Piesporter Siedlung</i> sowie von der Mosel eingerahmten Fläche. Durch die unmittelbar angrenzenden Siedlungskörper ist eine gute Integration in den Ort gewährleistet.	1
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Insgesamt stehen der Ausweisung als Wohnbaufläche aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken entgegen. Ferner wirkt die Fläche bisher im städtebaulichen Gefüge der Siedlungskörper <i>Niederemmels</i> und der <i>Piesporter Siedlung</i> bisher als eine Lücke. Die Hauptwasserleitung ist zu verlängern.	1-2

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Für das Plangebiet ergeben sich überwiegend geringe bis mäßige Konflikte. Gehölzverluste sind nur im geringen Umfang zu erwarten. Die Landschaft besitzt einen mäßigen Erholungswert und liegt innerhalb des Naherholungsbereiches der Siedlung. Ein regionaler und überregionaler Radweg verläuft entlang der Mosel ca. 20 m nördlich des Baugebietes. Sichtbeziehungen zum Baugebiet sind vorhanden. Hinsichtlich der landespflegerischen Ziele wird von der Entwicklung von strukturierten landwirtschaftlichen Flächen abgewichen. Das Baugebiet ist somit bedingt geeignet; die Eingriffe in die Schutzgüter sind durch entsprechende Maßnahmen vermeidbar bzw. kompensierbar.	mäßig

FLÄCHENBILANZIERUNG, BEDARFS- & SCHWELLENWERTE
Siehe Kapitel 4.2 & Anlage 1

2.56 Ortsgemeinde Veldenz Ve W 1

Anmerkung: Planfläche gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates am 21. April 2021 geändert, Fläche wurde leicht angepasst, um eine zweiseitige Bebauung einer Erschließungsstraße zu ermöglichen

ORTSGEMEINDE VELDENZ		VE W 1
		
Derzeitige Darstellung	Landwirtschaftliche Nutzfläche 20 kV-Leitung	
Angestrebte Darstellung	Wohnbaufläche sowie Grünfläche als randliche Eingrünung	
Flächengröße	1,19 ha (WA)	
Lagebezeichnung	Am Kreuz	
Anlass der Planung	Um weiteres Potential für eine künftige Weiterentwicklung des Ortes vorhalten zu können, beabsichtigt die Gemeinde die Ausweisung einer Wohnbaufläche im Anschluss an die zuletzt entwickelten Siedlungsflächen.	

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	- landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moseltal“ - landesweit bedeutsamer Bereich für Freizeit und Erholung - landesweit bedeutsamer Bereich für Landwirtschaft
Regionaler Raumordnungsplan	- besondere Funktionen der Landwirtschaft und Erholung - Schwerpunkt der Fremdenverkehrsentwicklung - Sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzflächen - Landschaftsschutzgebiet - für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung gut geeignete Fläche
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	- besondere Funktion für Landwirtschaft, Freizeit und Erholung - Prädikatisierter Freizeitort nach KurorteG - Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus
Flächennutzungsplan	- Landwirtschaftliche Nutzfläche - Über das Plangebiet führt eine 20 kV-Leitung
Schutzgebiete	LSG Moselgebiet von Schweich bis Koblenz

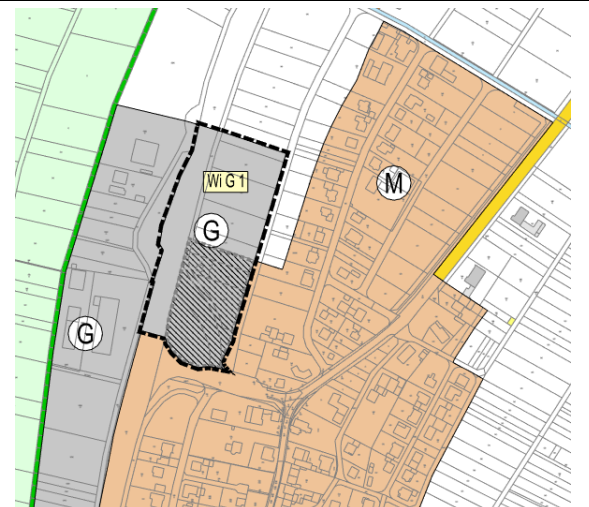
Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
GDKE – Landesarchäologie	Magnetische Prospektion, abhängig davon weitere bodendenkmalpflegerische Stellungnahme. Mit dem Erfordernis archäologischer Ausgrabungen ist zu rechnen. Verweis auf § 21 (3) DSchG RLP
SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht	Die immissionsschutzrechtlichen Belange sind im Rahmen der Bauleitplanung hinreichend zu berücksichtigen. Die Freileitung ist im Hinblick auf ihre elektromagnetische Emission zu bewerten, falls sie nicht verlegt werden wird.
Westnetz GmbH	Im o.g. Bereich betreiben wir ein Mittelspannungsnetz der innogy Netze Deutschland GmbH.

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Eine äußere Erschließung kann über die Erschließungsstraßen des südöstlich gelegenen Neubaugebiets <i>Flurwiese</i> und <i>Hintergasse</i> bzw. über den das bisherige Neubaugebiet und die Planfläche trennenden Wirtschaftsweg erschlossen werden. Auch eine Anbindung an die nordöstlich verlaufende <i>K 88</i> ist denkbar. Hierfür müsste eine Genehmigung beim Straßenbaulastträger (LBM) eingeholt werden. Ggfs. ist eine Verschiebung der OD erforderlich.	2
Topographie	Das Areal ist eben und hat ein vernachlässigbares Gefälle in nördlicher Richtung.	1
Wasserver- und -entsorgung	Das geplante Gebiet ist durch Verlängerungen der Hauptleitungen an die öffentliche Trinkwasserversorgung anschließbar. Der einfache Brandschutz ist gewährleistet. Eine genauere Untersuchung ist wegen des größeren Aufwands zu veranlassen. Das geplante Wohngebiet erfolgt im modifizierten Trennsystem und ist durch entsprechende Verlängerungen von RW- und SW-Leitungen an die öffentliche Kanalisation anschließbar. Bei Realisierung ist eine genauere Untersuchung zu veranlassen (Nivellement, hydraulische Berechnung etc.). Das Regenwasser soll über eine Rückhaltung/Versickerung in die vorh. Oberflächenentwässerung abgeleitet werden.	2-3
Umgebende Nutzung	Im Südosten grenzt unmittelbar der Siedlungskörper der Ortslage an. Südöstlich, westlich und nördlich liegen Flächen für die Landwirtschaft, Wiesenflächen, wie auch Ackerflächen. Im Osten des Plangebiets verläuft die <i>K 88</i> . Dahinter liegen Grünflächen mit der Kennzeichnung als Festplatz, Dauerkleingärten und Sportplatz.	1-2
Einschränkung / Zwangspunkte	Aufgrund des Verkehrsaufkommens der <i>K 88</i> kann es zu einer Beeinträchtigung des Ruheumfelds kommen. Die Bauverbotszone gem. §§ 22 ff LStrG ist einzuhalten.	2
Städtebauliche Integration	Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine entlang der <i>K 88</i> talabwärts gerichtete Erweiterung der Siedlungsfläche. Auch wenn mit der Ausweisung eine Entwicklung in die Fläche erfolgt, wirkt die Fläche als eine schlüssige Erweiterung des benachbarten – bereits entwickelten – Neubaugebiets.	2
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Einer Entwicklung als Wohnbaufläche stehen keine nennenswerten Einschränkungen entgegen. Es ist lediglich mit einer geringen Lärmbelastung durch das Verkehrsaufkommen der nahegelegenen <i>K 88</i> zu rechnen. Insgesamt stellt sich die Planfläche unter anderem aufgrund der Nähe zum zuletzt entwickelten Baugebiet als geeignete Erweiterung der Wohnfläche Velden dar. Bei Realisierung sind Hauptleitungen zu verlängern; weitere hydraulische Untersuchungen sind durchzuführen.	2

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Das Konfliktrisiko bezüglich der Umweltschutzgüter ist überwiegend gering bis mäßig, in Bezug auf den Arten- und Biotopschutz und den Bodenschutz jedoch hoch. Es bestehen erhebliche Konflikte hinsichtlich der Inanspruchnahme wertvoller Streuobstbestände und sehr ertragreicher Böden. Die landespflegerischen Ziele (Erhalt von strukturreichen landwirtschaftlichen Flächen / Streuobst) können bei Ausweisung als Wohngebiet auf dieser Fläche nicht realisiert werden. Die bei Realisierung des Baugebietes unvermeidbaren Eingriffe in die wertvollen Streuobstbestände machen umfangreiche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig.	mäßig

FLÄCHENBILANZIERUNG, BEDARFS- & SCHWELLENWERTE
Siehe Kapitel 4.2 & Anlage 1

2.57 Ortsgemeinde Wintrich Wi G 1

ORTSGEMEINDE WINTRICH		Wi G 1
		
Derzeitige Darstellung	Mischgebiet (schraffiert, im Süden der Planfläche - 0,58 ha) Weinbaufläche (Norden) planfestgestellte Strecke der B 53	
Angestrebte Darstellung	Gewerbefläche	
Flächengröße	2,37 ha	
Lagebezeichnung	Im Köhnengraben	
Anlass der Planung	Die Ortsgemeinde Wintrich beabsichtigt die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche, um für eine künftige gewerbliche Entwicklung ausreichend Flächen zur Verfügung zu haben. Eine Erweiterung der Gewerbeflächen war bereits Gegenstand von Gemeinderatssitzungen im Jahr 2014. Da nach wie vor die Planungsabsicht besteht, soll im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nun eine entsprechende Ausweisung vorgenommen werden.	

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	- landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moseltal“ - landesweit bedeutsamer Bereich für Freizeit und Erholung - landesweit bedeutsamer Bereich für Landwirtschaft
Regionaler Raumordnungsplan	- besondere Funktionen der Landwirtschaft und Erholung - Schwerpunkt der Fremdenverkehrsentwicklung - Sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzflächen - Weinbauflächen - für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung gut geeignete Fläche
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	- besondere Funktion für Landwirtschaft, Freizeit und Erholung - Prädikatisierter Freizeitort nach KurorteG - Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus - Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz - tlw. Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, tlw. Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft - tlw. Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund
Flächennutzungsplan	- Weinbaufläche im Norden - Mischgebiet & Grünfläche im Süden
Schutzgebiete	LSG Moselgebiet von Schweich bis Koblenz

Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
GDKE – Landesarchäologie	Baggersondage, abhängig davon weitere bodendenkmalpflegerische Stellungnahme. Mit dem Erfordernis archäologischer Ausgrabungen ist zu rechnen. Verweis auf § 21 (3) DSchG RLP
SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht	Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der angrenzenden Nutzung ist im Rahmen der Bauleitplanung hinreichend zu berücksichtigen.
Wasser- und Schifffahrtsamt	Am Rande des neu ausgewiesenen Gewerbegebietes Wi G 1 verläuft ein zusammen mit einem RWE-Kabel verlegtes Fernmeldekabel der WSV. Bei der Erschließung ist hierauf besonders zu achten, eine Kabeleinweisung ist durchzuführen. Für diese Kabeltrasse ist eine 1,00 m breite Schutzzone vorzusehen, die von jeglicher Bebauung und Bepflanzung, von solcher mit tiefergehenden Wurzeln freizuhalten ist. Bodenabtragungen und Überschüttungen sind ebenfalls nicht zulässig. Eine Kabeleinweisung ist durchzuführen.
Westnetz GmbH	Im o.g. Bereich betreiben wir Niederspannungsnetze der innogy Netze Deutschland GmbH und Telekommunikationsnetze der innogy Tel net GmbH.
Zweckverband Wasserversorgung Eifel-Mosel	Durch das Plangebiet verläuft eine Fernwasserleitung mit entsprechenden Entleerungsleitungen im Übergabebauwerk an die Verbandsgemeinde, für die Ortsversorgung. Zum Schutz des Leitungsbestands besteht eine Grundbucheintragung von 1,5 m rechts und links der Leitung. Unter der Voraussetzung, dass das geplante Gewerbegebiet mit der Außengrenze den entsprechenden Abstand einhält, bestehen keine Bedenken.

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Das Areal ist bereits über die von Süden in den Geltungsbereich hineinführenden Straßen <i>Im Brühl</i> sowie über den weiter östlich liegenden Wirtschaftsweg an das Straßennetz der Gemeinde angeschlossen. Gegebenenfalls müssten diese um, eine adäquate Nutzung der Gewerbeflächen zuzulassen, ausgebaut werden.	1
Topographie	Das Plangebiet ist eben und fällt mit geringer Neigung nach Westen ab.	1
Wasserver- und Entsorgung	Das geplante Gebiet ist grundsätzlich an die öffentliche Trinkwasserversorgung anschließbar. Auf dem geplanten Gelände befinden sich ein noch in Betrieb befindliches Pumpenhaus sowie vom Zweckverband Wasserversorgung Eifel-Mosel (ZWEM) ein Übergabeschachtbauwerk. Die dadurch gehäufte Ansammlung von Versorgungsleitungen und Steuerkabel kreuzen ebenfalls das Gelände. Deshalb muss vor Realisierung der Maßnahme sowie zur Klärung des doppelten Brandschutzes eine genauere Untersuchung veranlasst werden. Das geplante Gewerbegebiet erfolgt im modifizierten Trennsystem und ist durch entsprechende Verlängerungen von RW- und SW-Leitungen an die öffentliche Kanalisation anschließbar. Bei Realisierung ist eine genauere Untersuchung zu veranlassen (Nivellement, hydraulische Berechnung etc.). Das Regenwasser soll über eine Rückhaltung/Versickerung in die vorh. Vorfluter abgeleitet werden.	2
Umgebende Nutzung	Die Planfläche ist sowohl im Westen, Süden als auch Osten von der Siedlungsfläche Wintrichs umgeben. Während sich im Osten und Süden die Bebauung Wintrichs mit Wohnhäusern und Gewerbebetrieben befindet, grenzen im Westen rein gewerblich genutzte Flächen an. Nördlich der Planfläche befinden sich Weinbauflächen.	1-2
Einschränkung / Zwangspunkte	- Eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben kann zu einer Beeinträchtigung (Schallemissionen) der östlich angrenzenden Wohnbebauung kommen. - Durch das Gebiet verläuft eine Fernleitung des ZWEM. Es ist ein Schutzstreifen von 1,50 m beidseitig von jeglicher Bebauung und tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten.	2-3
Städtebauliche Integration	Die Planfläche ist von dem städtebaulichen Gefüge Wintrichs nahezu vollständig eingerahmt. Mit der Zuwegung von Seiten der B 53 ist eine gute infrastrukturelle Anbindung an das Straßennetz gewährleistet. Auch die direkte Nachbarschaft zu den bestehenden Gewerbeflächen im Westen ist positiv zu bewerten.	1

Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Einer Ausweisung als gewerbliche Baufläche stehen aus städtebaulicher Sicht keine nennenswerten Bedenken entgegen. Die in Rede stehende Fläche ist aufwandsarm zu erschließen. Zudem erfolgt hier eine räumliche Konzentration an gewerblichen Bauflächen. Daher stellt sich die Planfläche als eine schlüssige Erweiterung gewerblicher Bauflächen dar. Aufgrund der bestehenden Leitungen des ZWEM bedarf es näherer Abstimmung bei der Entwicklung der Planfläche.	2
--	--	---

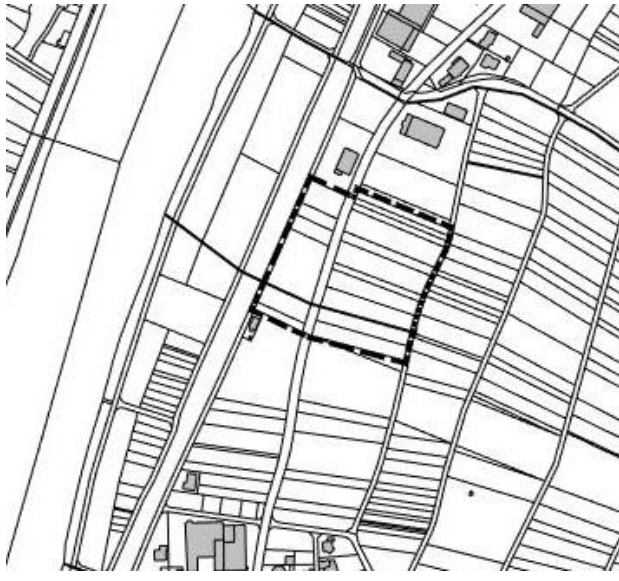
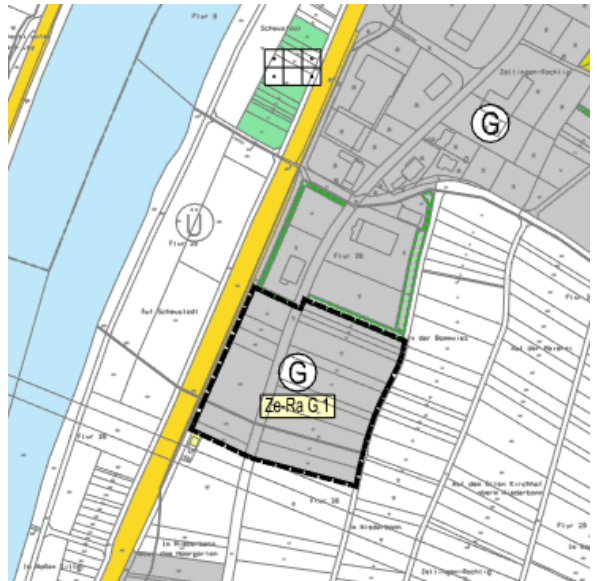
Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Für das Plangebiet ergeben sich überwiegend geringe und mäßige Konflikte. Ein hohes Konfliktpotenzial besteht jedoch hinsichtlich des Schutzgutes Mensch/menschl. Gesundheit, da das Plangebiet unmittelbar an eine bestehende Wohnbebauung angrenzt. Die Vorgaben zum Immissionsschutz gem. TA Lärm sind zwingend zu beachten. Außerdem bestehen Konflikte durch die Hochwassergefährdung bei Extrem-Hochwassern der Mosel im südwestlichen Randbereich des Plangebietes sowie durch potenzielle Überflutungsgefahr entlang einer Tiefenlinie, die zentral durchs Plangebiet verläuft und v.a. bei Starkregenereignissen potenziell Außengebietswasser ins geplante Gewerbegebiet lenkt. Hinsichtlich der landespflegerischen Ziele wird von der Entwicklung von strukturierten landwirtschaftlichen Flächen abgewichen. Das Baugebiet ist somit bedingt geeignet; die Eingriffe in die Schutzgüter sind durch geeignete Maßnahmen vermeidbar bzw. kompensierbar.	mäßig

FLÄCHENBILANZIERUNG, BEDARFS- & SCHWELLENWERTE

Siehe Kapitel 4.2 & Anlage 1 – Mit der Ausweisung werden 0,58 ha M-Fläche, bzw. 0,29 ha W-Potential überplant

2.58 Ortsgemeinde Zeltingen-Rachtig

Ze-Ra G 1

ORTSGEMEINDE ZELTINGEN-RACHTIG		ZE-RA G 1
		
Derzeitige Darstellung	Weinbaufläche	
Angestrebte Darstellung	Gewerbefläche	
Flächengröße	2,39 ha	
Lagebezeichnung	In der Bommwies	
Anlass der Planung	In Erweiterung des Gewerbegebietes <i>Ürziger Mühle</i> , soll zwischen der bestehenden Gewerbefläche und dem Hochmoselübergang, in Richtung des Siedlungskörpers von Rachtigs, eine zusätzliche Fläche für gewerbliche Nutzung ausgewiesen werden	

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	- landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moseltal“ - landesweit bedeutsamer Bereich für Freizeit und Erholung - landesweit bedeutsamer Bereich für Landwirtschaft
Regionaler Raumordnungsplan	- besondere Funktionen der Landwirtschaft und Erholung - Schwerpunkt der Fremdenverkehrsentwicklung - Weinbauflächen
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	- Grundzentrum - besondere Funktion für Wohnen, Landwirtschaft, Freizeit und Erholung - Prädikatisierter Freizeit- und Erholungsort nach KurorteG - Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus - Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - Tlw. Vorranggebiet Hochwasserschutz
Flächennutzungsplan	Weinbaufläche
Schutzgebiete	LSG Moselgebiet von Schweich bis Koblenz

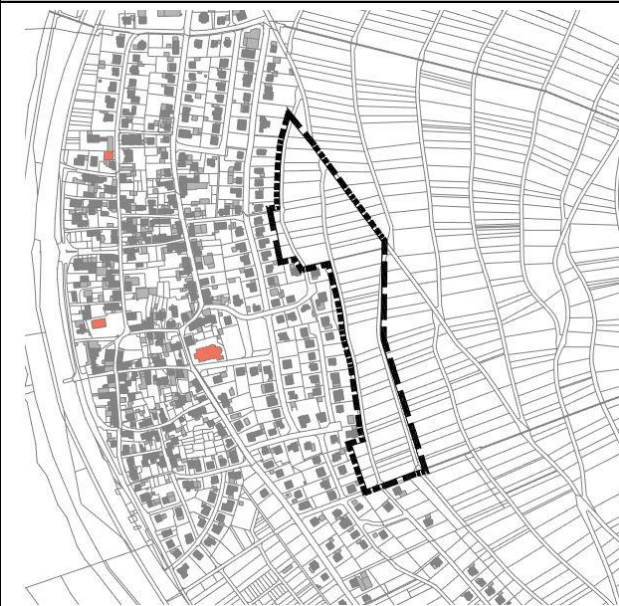
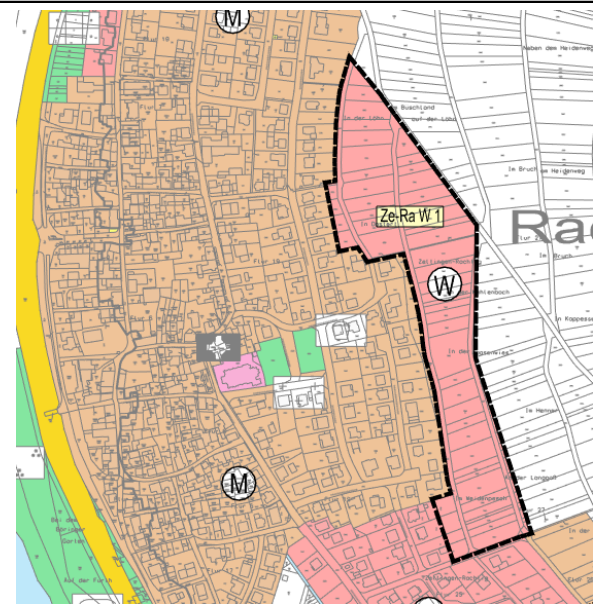
Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
GDKE – Landesarchäologie	Baggersondage, abhängig davon weitere bodendenkmalflegerische Stellungnahme. Mit dem Erfordernis archäologischer Ausgrabungen ist zu rechnen. Verweis auf § 21 (3) DSchG RLP
Landwirtschaftskammer	Aufgrund der Aufgabe von Gewerbebetrieben aus Erden, soll künftig auf eine Nachverdichtung innerhalb des Gebietes geachtet werden.
SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht	Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der angrenzenden Nutzung ist im Rahmen der Bauleitplanung hinreichend zu berücksichtigen.
SGD Nord – Regionalstelle WAB	Das Plangebiet grenzt an ein oberirdisches Fließgewässer bzw. wird davon durchflossen; die Bestimmungen des § 31 LWG sind zu beachten.
Westnetz GmbH	Im o.g. Bereich betreiben wir ein Mittelspannungsnetz der innogy Netze Deutschland GmbH.

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Eine Anbindung der Planfläche an das Straßennetz der Gemeinde sowie an die <i>L 189</i> und die künftige <i>B 50 neu</i> kann über den durch die Planfläche hindurchführenden Wirtschaftsweg (Verlängerung der <i>Niederflurstraße</i>) erfolgen. Ein gegebenenfalls notwendiger Ausbau des Weges ist als aufwandsarm zu betrachten.	1
Topographie	Das Plangebiet ist eben und fällt mit geringer Neigung nach Westen ab.	1
Wasserver- und Entsorgung	Das geplante Gebiet kann durch Verlängerungen von Hauptleitungen an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Der doppelte Brandschutz kann aus dem bestehenden Wasserleitungsnetz nicht geliefert werden. Vor Realisierung der Maßnahme ist eine eingehende Untersuchung zu veranlassen. Das geplante Gewerbegebiet erfolgt im modifizierten Trennsystem und ist durch entsprechende Verlängerungen von RW- und SW-Leitungen an die öffentliche Kanalisation anschließbar. Bei Realisierung ist eine genauere Untersuchung zu veranlassen (Nivellement, hydraulische Berechnung etc.). Das Regenwasser soll über eine Rückhaltung/Versickerung in die vorh. Oberflächenentwässerung abgeleitet werden.	2-3
Umgebende Nutzung	Im Norden grenzt das bestehende Gewerbegebiet <i>Ürziger Mühle</i> an die Planfläche. Östlich sind Weinbauflächen gelegen. Südlich befindet sich der Hochmoselübergang der <i>B50neu</i> . Im Westen verläuft die <i>B 53</i> . Bei einer künftigen gewerblichen Nutzung der Planfläche ist somit keine über das bestehende Maß hinausgehende Beeinträchtigung des Ruheumfelds der südlich gelegenen Wohnbebauung Rachtigs zu erwarten.	1-2
Einschränkung / Zwangspunkte	Das Plangebiet grenzt an ein oberirdisches Fließgewässer bzw. wird davon durchflossen; die Bestimmungen des § 31 LWG sind zu beachten. Die Bauverbotszone gem. §§ 22 ff LStrG ist einzuhalten.	1-2
Städtebauliche Integration	Die Planfläche grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet an. Mit der Erweiterung des Gewerbegebiets in Richtung Hochmoselübergang und Siedlungskörper Rachtig erfolgt keine Ausdehnung in die freie Landschaft.	1-2
Gesamteinschätzung städtebaulicher Aspekte	Einer Ausweisung als gewerbliche Baufläche stehen aus städtebaulicher Sicht keine nennenswerten Bedenken entgegen. Aufgrund der Lage und der voraussichtlich aufwandsarmen Erschließung stellt sich die Planfläche als schlüssige Erweiterung des Gewerbegebiets <i>Ürziger Mühle</i> dar. Für Realisierung müssen Hauptleitungen verlängert werden. Gegenwärtig ist der Brandschutz noch nicht gewährleistet	1-2

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Für das Plangebiet ergeben sich überwiegend mäßige Konflikte. Innerhalb der Fläche besteht eine erhöhte Gefahr der Abflusskonzentration nach Starkregen sowie eine hohe Gefahr von Schlammfluten innerhalb des Baugebietes. Hier müssen frühzeitig die Möglichkeiten einer Reduzierung des Risikos geprüft werden, z.B. durch Maßnahmen zur schadlosen Umlenkung und Ableitung des Außengebietswassers. Das Überschwemmungsgebiet der Mosel grenzt westlich an das Baugebiet an. Hinsichtlich der landespflegerischen Ziele wird u.a. von der Erhaltung und Entwicklung von traditionellen Weinberghängen sowie der Entwicklung von Flächen mit Dauergrünland abgewichen. Das Baugebiet ist somit bedingt geeignet; die übrigen Eingriffe in die Schutzgüter sind durch entsprechende Maßnahmen vermeidbar bzw. kompensierbar.	mäßig

2.59 Ortsgemeinde Zeltingen-Rachtig

Ze-Ra W 1

ORTSGEMEINDE ZELTINGEN-RACHTIG		ZE-RA W 1	
			
Derzeitige Darstellung	Weinbaufläche		
Angestrebte Darstellung	Wohnbaufläche		
Flächengröße	4,02 ha		
Lagebezeichnung	oberhalb Rachtig		
Anlass der Planung	Ursprüngliches Ziel der Ortsgemeinde Zeltingen-Rachtig ist es gewesen, das <i>Thomeserfeld</i> , gelegen zwischen Zeltingen und Rachtig, welches im gegenwärtigen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche ausgewiesen ist, für die künftige Wohnbauentwicklung zu nutzen. Aufgrund von Schwierigkeiten beim Grunderwerb sollen nun stattdessen Flächen oberhalb von Zeltingen und Rachtig als Wohnbauflächen dargestellt werden. Die Darstellung des <i>Thomeserfelds</i> soll im Zuge des Flächentauschs zurückgenommen werden.		

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	- landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moseltal“ - landesweit bedeutsamer Bereich für Freizeit und Erholung - landesweit bedeutsamer Bereich für Landwirtschaft
Regionaler Raumordnungsplan	- besondere Funktionen der Landwirtschaft und Erholung - Schwerpunkt der Fremdenverkehrsentwicklung - Weinbauflächen - für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung hervorragend geeignete Gebiete
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	- Grundzentrum - besondere Funktion für Wohnen, Landwirtschaft, Freizeit und Erholung - Prädikatisierter Freizeit- und Erholungsort nach KurorteG - Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus - tlw. Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
Flächennutzungsplan	Weinbaufläche
Schutzgebiete	LSG Moselgebiet von Schweich bis Koblenz

Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
GDKE – Landesarchäologie	Baggersondage, abhängig davon weitere bodendenkmalpflegerische Stellungnahme. Mit dem Erfordernis archäologischer Ausgrabungen ist zu rechnen. Verweis auf § 21 (3) DSchG RLP
GDKE – Denkmalpflege	Nahe dem Planungsbereich, bzw. teilweise darin befindet sich der Stationenweg "Sieben Fußfälle", welcher von der heutigen Pfarrkirche ausgeht. Ein zu erstellender Bebauungsplan hat das Kulturdenkmal zu berücksichtigen und Baufenster ggf. darauf anzupassen. Die Stationen des Kreuzweges sollten freigestellt verbleiben, da sie entlang eines unbebauten Wegs durch die umliegenden Weinberge errichtet und entsprechend konzipiert worden sind.
Landwirtschaftskammer	Die Lage inmitten der intensiv bewirtschafteten Reblagen wird hier kritisiert und als nicht hinnehmbar angesehen. Die Ausweisung eines Mischgebietes an dieser Stelle führt zu großen Erschwernissen der Bewirtschafter, da diese in der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, dem Einsatz von Maschinen etc. so eingeschränkt werden, dass dies aus agrarstruktureller Sicht nicht akzeptabel ist. Die Fläche wird als Vorbehaltsfläche LW dargestellt. Die Rücknahme der Fläche „Thomeserfeld“ stellt keine Verbesserung für die Landwirtschaft und den Weinbau dar, da die Fläche aufgrund der vorhandenen Bebauung als auch des heterogenen Bewuchses nicht für die Landwirtschaft geeignet ist.
SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht	Der Hinweis auf mögliche Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung der umliegenden Weinberge ist auf Ebene der Bauleitplanung weiterzuführen. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der angrenzenden Nutzung ist im Rahmen der Bauleitplanung hinreichend zu berücksichtigen.
SGD Nord – Regionalstelle WAB	Das Plangebiet grenzt an ein oberirdisches Fließgewässer bzw. wird davon durchflossen; die Bestimmungen des § 31 LWG sind zu beachten.

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Eine Erschließung der Planfläche kann entlang bestehender Wirtschaftswege, welche an die Planfläche heran- und hindurchführen, erfolgen. Diese Wirtschaftswege stoßen im Norden an die Straße <i>In der Löhn</i> und im Süden auf die Straße <i>Am Kirchenpfad</i> . Mittig ist eine Anbindung an die <i>Kehlenbachstraße</i> möglich. Ein Ausbau der Wirtschaftswege ist erforderlich.	2-3
Topographie	Das Areal fällt in Richtung Westen mit einem Gefälle von bis zu 30° ab.	2-3
Wasserver- und Entsorgung	Das geplante Gebiet kann durch Verlängerungen von Hauptleitungen an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Für die genauen Druckverhältnisse und brandschutztechnische Aussagen muss vor Realisierung der Maßnahme eine genauere Untersuchung veranlasst werden. Das geplante Wohngebiet erfolgt im modifizierten Trennsystem und ist durch entsprechende Verlängerungen von RW- und SW-Leitungen an die öffentliche Kanalisation anschließbar. Bei Realisierung ist eine genauere Untersuchung zu veranlassen (Nivellement, hydraulische Berechnung etc.). Das Regenwasser soll über eine Rückhaltung/Versickerung in die vorh. Oberflächenentwässerung abgeleitet werden.	2
Umgebende Nutzung	Die Planfläche grenzt unmittelbar östlich an den Siedlungskörper Rachtigs. Südlich erstrecken sich ein in der Entwicklung befindliches Baugebiet und die Bebauung des Ortsteils Zeltingen. Im Norden und Osten befinden sich Weinbauflächen. Ebenso im Norden gelegen ist der, sich im Bau befindliche, Hochmoselübergang. Hinsichtlich der Ausweisung eines Wohngebietes kann es, aufgrund des künftigen Verkehrsaufkommens des Hochmoselübergangs, zu einer leichten Beeinträchtigung des Ruheumfelds erwartet werden.	1-2
Einschränkung / Zwangspunkte	Eine Einschränkung besteht aufgrund der Vorbelastung des Bodens durch den Einsatz von Spritzmitteln des gegenwärtigen Weinbaus. Die östlich gelegenen Rebflächen werden noch bewirtschaftet. Entsprechend werden hiervon ausgehende zeitweilige Beeinträchtigungen zu erwarten sein.	2

	Das Plangebiet grenzt an ein oberirdisches Fließgewässer bzw. wird davon durchflossen; die Bestimmungen des § 31 LWG sind zu beachten.	
Städtebauliche Integration	Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Wohnbebauung Zeltingen-Rachtigs und ermöglicht eine hangaufwärts gerichtete Ausdehnung des Siedlungskörpers. Die Planfläche orientiert sich an den vorhandenen Wirtschaftswegen, über die kurze Wegeverbindungen zum Ortskern Rachtigs bestehen.	2
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Einer Ausweisung als Wohnbaufläche stehen keine nennenswerten Bedenken entgegen. Zusammen mit der Planfläche <i>Ze-Ra W 2</i> stellt sich das Areal als sinnige und gleichmäßige Erweiterung der Wohnbaufläche Zeltingen-Rachtigs dar. Es sind hydraulische Untersuchungen zu den Druckverhältnissen und der Gewährleistung des Brandschutzes durchzuführen.	2

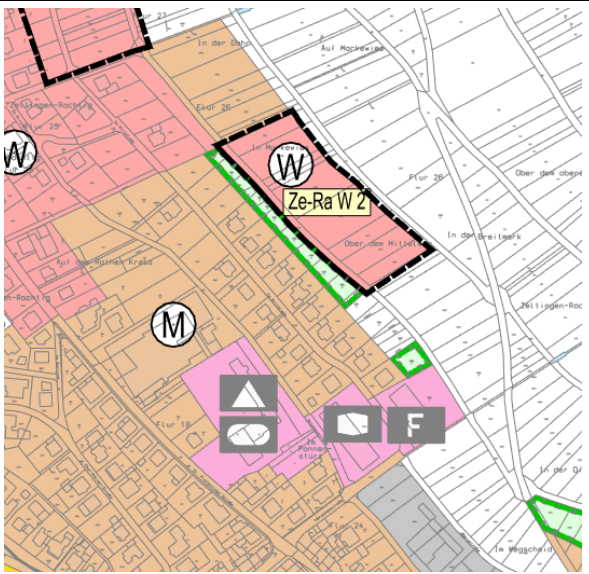
Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Für das Plangebiet ergeben sich überwiegend geringe bis mäßige Konflikte. Im Süden der Fläche besteht eine erhöhte Gefahr der Abflusskonzentration nach Starkregen sowie eine hohe Gefahr von Schlammfluten innerhalb des Baugebietes. Hier müssen frühzeitig die Möglichkeiten einer Reduzierung des Risikos geprüft werden, z.B. durch Maßnahmen zur schadlosen Umlenkung und Ableitung des Außengebietswassers. Weiterhin werden bisher unbebaute Flächen in relativ großem Umfang in Anspruch genommen. Eine Reduzierung der Versiegelung auf ein Minimum ist deshalb zu beachten. Hinsichtlich der landespflegerischen Ziele wird u.a. von der Entwicklung von traditionellen Weinberghängen abgewichen. Das Baugebiet ist somit bedingt geeignet; die übrigen Eingriffe in die Schutzgüter sind durch geeignete Maßnahmen vermeidbar bzw. kompensierbar.	mäßig

FLÄCHENBILANZIERUNG, BEDARFS- & SCHWELLENWERTE

Siehe Kapitel 4.2 & Anlage 1

2.60 Ortsgemeinde Zeltingen-Rachtig

Ze-Ra W 2

ORTSGEMEINDE ZELTINGEN-RACHTIG		ZE-RA W 2
		
Derzeitige Darstellung	Weinbauflächen	
Angestrebte Darstellung	Wohnbaufläche	
Flächengröße	0,98 ha	
Lagebezeichnung	Über dem Mittelweg	
Anlass der Planung	Ursprüngliches Ziel der Ortsgemeinde Zeltingen-Rachtig ist es gewesen, das <i>Thomeserfeld</i>, gelegen zwischen Zeltingen und Rachtig, welches im gegenwärtigen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche ausgewiesen ist, für die künftige Wohnbauentwicklung zu nutzen. Aufgrund von Schwierigkeiten beim Grunderwerb sollen nun stattdessen Flächen oberhalb von Zeltingen und Rachtig als Wohnbauflächen dargestellt werden. Die Darstellung des <i>Thomeserfelds</i> soll im Zuge des Flächentauschs zurückgenommen werden.	

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Landesentwicklungsprogramm	- landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Moseltal“ - landesweit bedeutsamer Bereich für Freizeit und Erholung - landesweit bedeutsamer Bereich für Landwirtschaft
Regionaler Raumordnungsplan	- besondere Funktionen der Landwirtschaft und Erholung - Schwerpunkt der Fremdenverkehrsentwicklung - Weinbauflächen - für landschaftsbezogene Freizeit u. Erholung hervorragend geeignete Gebiete
Regionaler Raumordnungsplan (Entwurf 2014)	- Grundzentrum - besondere Funktion für Wohnen, Landwirtschaft, Freizeit und Erholung - Prädikatisierter Freizeit- und Erholungsort nach KurorteG - Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus - tlw. Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
Flächennutzungsplan	Weinbaufläche
Schutzgebiete	LSG Moselgebiet von Schweich bis Koblenz

Hinweise und Empfehlungen gem. landesplanerische Stellungnahme sowie Beteiligung nach § 4(1) BauGB	
Behörde/ TöB	Stellungnahme
GDKE – Landesarchäologie	Baggersondage, abhängig davon weitere bodendenkmalpflegerische Stellungnahme. Mit dem Erfordernis archäologischer Ausgrabungen ist zu rechnen. Verweis auf § 21 (3) DSchG RLP
Landwirtschaftskammer	Die Lage inmitten der intensiv bewirtschafteten Reblagen wird hier kritisiert und als nicht hinnehmbar angesehen. Die Ausweisung eines Mischgebietes an dieser Stelle führt zu großen Erschwernissen der Bewirtschafter, da diese in der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, dem Einsatz von Maschinen etc. so eingeschränkt werden, dass dies aus agrarstruktureller Sicht nicht akzeptabel ist. Die Fläche wird als Vorbehaltsfläche LW dargestellt. Die Rücknahme der Fläche „Thomeserfeld“ stellt keine Verbesserung für die Landwirtschaft und den Weinbau dar, da die Fläche aufgrund der vorhandenen Bebauung als auch des heterogenen Bewuchses nicht für die Landwirtschaft geeignet ist.
SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht	Der Hinweis auf mögliche Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung der umliegenden Weinberge ist auf Ebene der Bauleitplanung weiterzuführen. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der angrenzenden Nutzung ist im Rahmen der Bauleitplanung hinreichend zu berücksichtigen.
SGD Nord – Regionalstelle WAB	Das Plangebiet grenzt an ein oberirdisches Fließgewässer bzw. wird davon durchflossen; die Bestimmungen des § 31 LWG sind zu beachten.

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Eine Erschließung der Planfläche kann entlang bestehender, auszubauender Wirtschaftswege erfolgen, die das Plangebiet einrahmen. Ein Anschluss an das Verkehrsnetz der Gemeinde würde über im Norden über die Straße <i>Am Kirchenpfad</i> und im Süden über die <i>Bergstraße</i> erfolgen.	2
Topographie	Das Areal fällt in Richtung Westen mit einem Gefälle von bis zu 30° ab.	2-3
Wasserver- und Entsorgung	Das geplante Gebiet kann durch relativ hohen Aufwand mit Verlängerungen von Hauptleitungen an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Für die genauen Druckverhältnisse und brandschutztechnische Aussagen muss vor Realisierung der Maßnahme eine genauere Untersuchung veranlasst werden. Das geplante Wohngebiet erfolgt im modifizierten Trennsystem und ist durch entsprechende Verlängerungen von RW- und SW-Leitungen an die öffentliche Kanalisation anschließbar. Bei Realisierung ist eine genauere Untersuchung zu veranlassen (Nivellement, hydraulische Berechnung etc.). Das Regenwasser soll über eine Rückhaltung/Versickerung in die vorh. Oberflächenentwässerung abgeleitet werden.	3
Umgebende Nutzung	Die Planfläche grenzt unmittelbar östlich an den Siedlungskörper Zeltingens. Nördlich erstrecken sich ein in der Entwicklung befindliches Baugebiet und die Bebauung des Ortsteils Rachtigs. Im Norden und Osten befinden sich Weinbauflächen. Ebenso im Norden gelegen, ist der sich im Bau befindliche Hochmoselübergang. Hinsichtlich der Ausweisung eines Wohngebietes kann, aufgrund des künftigen Verkehrsaufkommens des Hochmoselübergangs, zu einer leichten Beeinträchtigung des Ruheumfelds erwartet werden.	1-2
Einschränkung / Zwangspunkte	Eine Einschränkung besteht aufgrund der Vorbelastung des Bodens des Einsatzes von Spritzmitteln des gegenwärtigen Weinanbaus. Die östlich gelegenen Rebflächen werden noch bewirtschaftet. Entsprechend werden hiervon ausgehende zeitweilige Beeinträchtigungen zu erwarten sein. Das Plangebiet grenzt an ein oberirdisches Fließgewässer bzw. wird davon durchflossen; die Bestimmungen des § 31 LWG sind zu beachten.	2
Städtebauliche Integration	Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Wohnbebauung Zeltingen-Rachtigs und ermöglicht eine hangaufwärts gerichtete Ausdehnung des Siedlungskörpers. Die Planfläche orientiert sich an den vorhandenen Wirtschaftswegen, über die kurze Wegeverbindungen zum Ortskern Zeltingens bestehen.	2

Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Einer Ausweisung als Wohnbaufläche stehen nennenswerte Bedenken hinsichtlich des zu betreibenden Aufwands zur Herstellung der verkehrlichen und der wassertechnischen Infrastruktur aufgrund der Hangneigung und der Höhenlage des Plangebiets entgegen. Zusammen mit der Planfläche <i>Ze-Ra W 1</i> stellt sich das Areal als sinnige gleichmäßige Erweiterung der Wohnbaufläche Zeltingen-Rachtigs dar.	2
--	--	---

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
Für das Plangebiet ergeben sich überwiegend geringe bis mäßige Konflikte. Im Nordwesten der Fläche besteht allerdings eine erhöhte Gefahr der Abflusskonzentration nach Starkregen sowie eine hohe Gefahr von Schlammfluten innerhalb des Baugebietes. Hier müssen frühzeitig die Möglichkeiten einer Reduzierung des Risikos geprüft werden, z.B. durch Maßnahmen zur schadlosen Umlenkung und Ableitung des Außengebietswassers. Die geplante Wohnbebauung geht mit ca. 150 m ü. NN deutlich über die derzeitige Obergrenze der Siedlungsentwicklung (ca. 130 m ü. NN) hinaus und ist demzufolge landschaftlich kaum noch einzubinden. Auch das geplante Baugebiet "Ze-Ra W1" bleibt überwiegend in einem Höhengniveau von etwa 130-135 m ü. NN. Hinsichtlich der landespflegerischen Ziele wird u.a. von der Entwicklung von traditionellen Weinberghängen abgewichen.	mäßig

FLÄCHENBILANZIERUNG, BEDARFS- & SCHWELLENWERTE
Siehe Kapitel 4.2 & Anlage 1