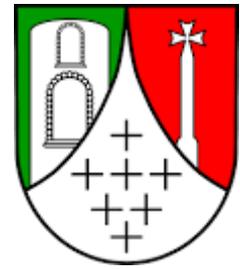


# Bebauungsplan „Im Ambrich“ - Erweiterung



Ortsgemeinde Büchel  
Verbandsgemeinde Ulmen  
Landkreis Cochem-Zell  
Rheinland-Pfalz

## Begründung

in der Fassung für  
die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitungsstand: 31. Oktober 2022

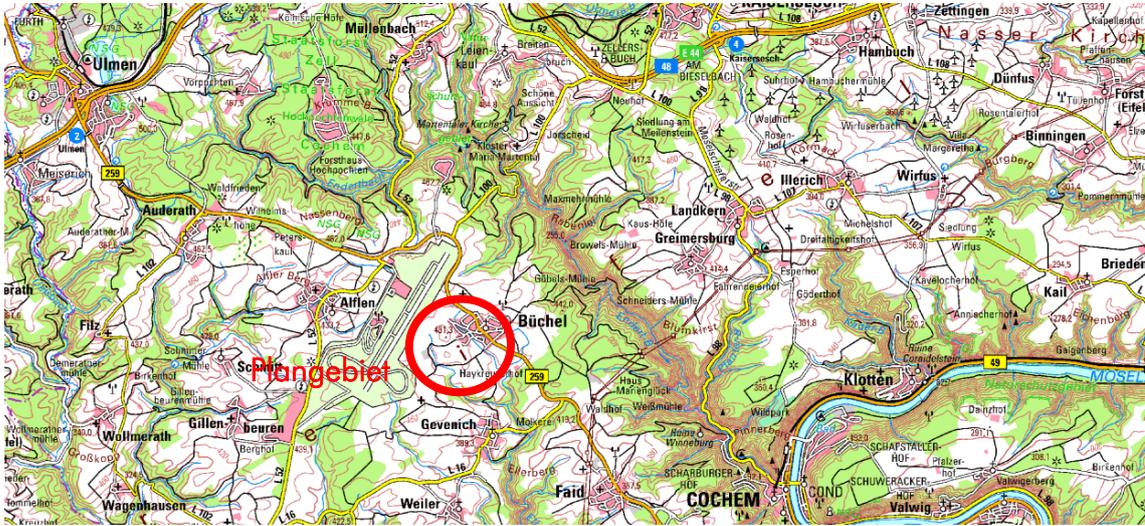


Abb. 1: Lageübersicht (Quelle: LANIS-RLP)

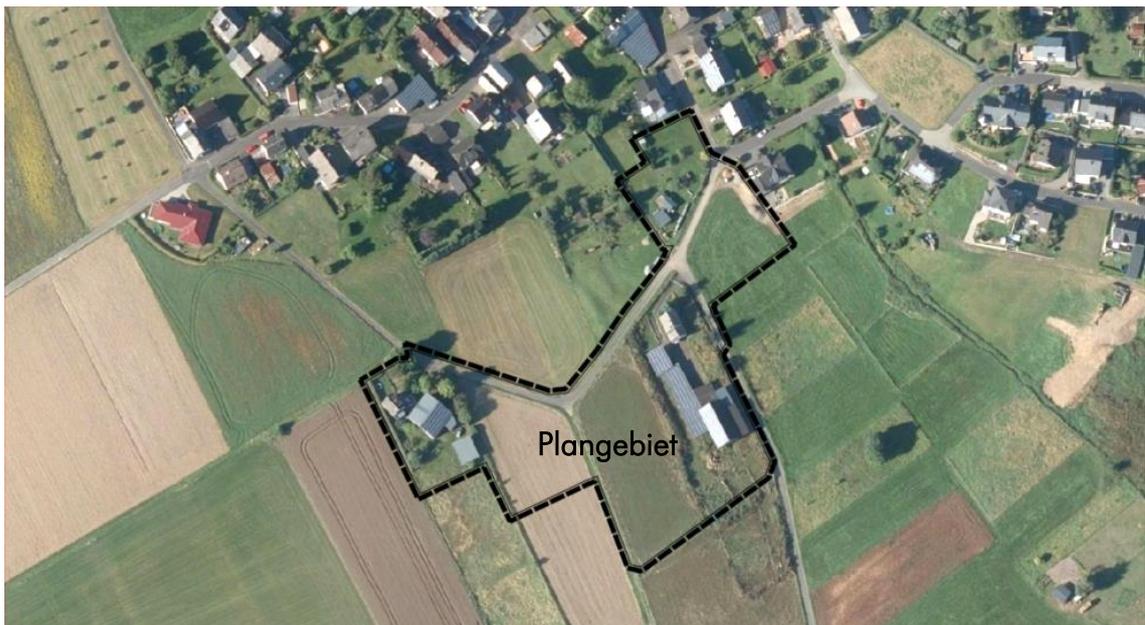


Abb. 2: Luftbild (Quelle: LANIS-RLP)

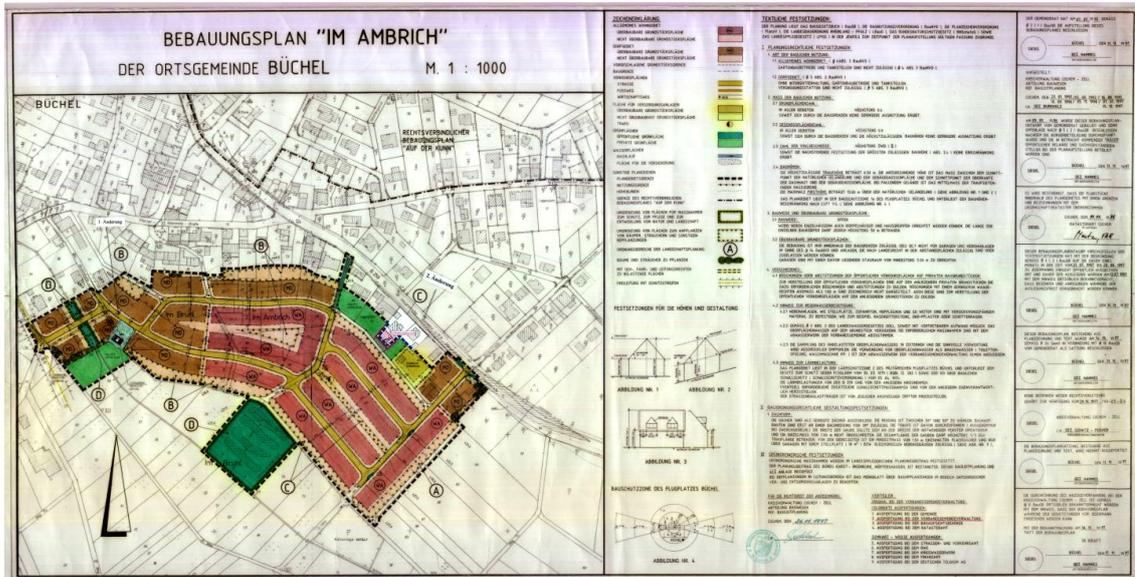


Abb. 3: Bebauungsplan „Im Ambrich“ von 1997

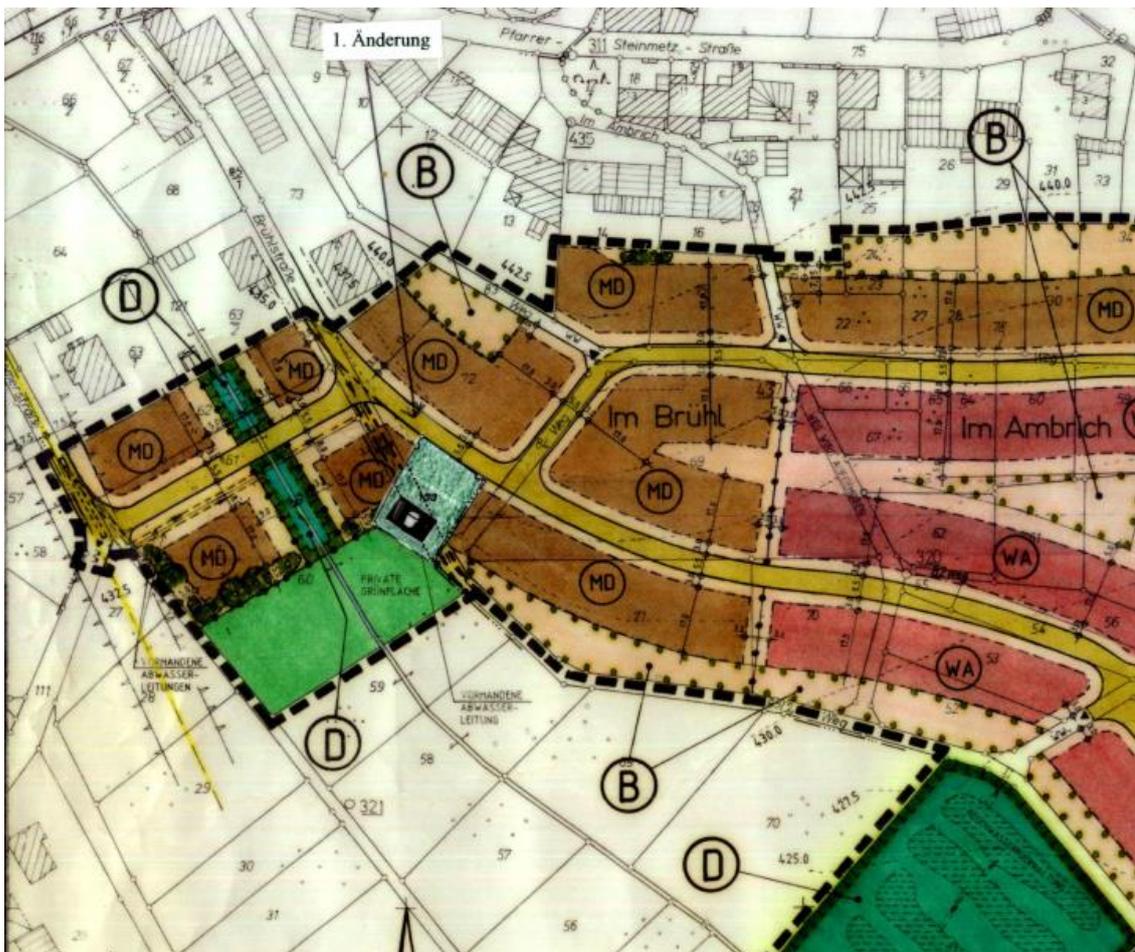


Abb. 4: Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes „Im Ambrich“

## Inhaltsverzeichnis

A. Verfahren .....	5
B. Übergeordnete Planungsvorgaben.....	6
C. Planungsanlass und Planungsziele .....	7
D. Erläuterung der Planung .....	8
E. Umweltbelange.....	10
F. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk.....	14

## A. Verfahren

Der Rat der Ortsgemeinde Büchel hat in öffentlicher Sitzung am 28.09.2022 den Beschluss für die Erweiterung des Bebauungsplans „Im Ambrich“ gefasst. Der Beschluss wurde im Mitteilungsblatt, Ausgabe 41/2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht am ....., fand vom ..... bis ..... statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Mail der Verwaltung vom ..... beteiligt.

Über die während der frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen hat der Ortsgemeinderat in öffentlicher Sitzung am ..... beraten und die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse sowie den Beschluss zur Offenlage gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) gem. § 3 Abs. 2 BauGB, bekannt gemacht am ....., fand vom ..... bis ..... statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Mail der Verwaltung vom ..... beteiligt.

Über die während der Beteiligungsverfahren (Offenlage) eingegangenen Anregungen hat der Ortsgemeinderat in öffentlicher Sitzung am ..... beraten und die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse sowie den Satzungsbeschluss gefasst.

## B. Übergeordnete Planungsvorgaben

### Flächennutzungsplan

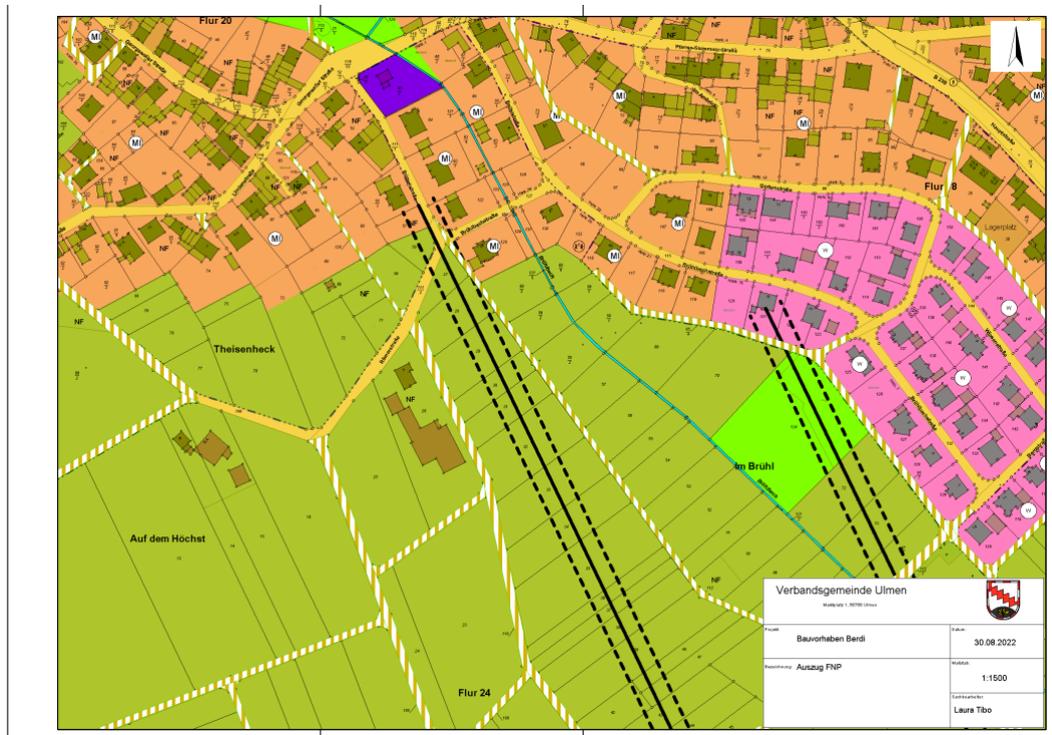


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen sind die neu als Dorfgebiet festgesetzten Flächen nicht als (gemischte) Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nicht im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Nach einem entsprechenden Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch den Rat der Verbandsgemeinde Ulmen kann die Erweiterung des Bebauungsplanes im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB vor der Änderung des Flächennutzungsplanes rechtswirksam und bekannt gemacht werden.

...

## C. Planungsanlass und Planungsziele

Die Eigentümer der Flurstücke Nr. 14-16 und 25-26, Flur 24, Gemarkung Büchel möchten die landwirtschaftlichen Hofanlagen künftig losgelöst von den Vorgaben und Rahmenbedingungen des § 35 BauGB baulich nutzen können und habe daher die Ortsgemeinde Büchel gebeten, den östlich im Bereich der geschlossenen Ortslage angrenzenden Bebauungsplan „Im Ambrich“ so zu erweitern, dass die bauliche Nutzung bauleitplanerisch gesichert und nach § 30 Abs. 1 BauGB erfolgen kann.

Es soll insbesondere möglich sein, die vorhandenen Gebäude nicht mehr ausschließlich landwirtschaftlich zu nutzen, sondern diese umbauen und vorwiegend als Wohnraum nutzen zu können. Darüber hinaus soll jedoch auch die Möglichkeit bestehen, weiterhin auch Nutzungen eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO betreiben zu dürfen.

Der rechtwirksame Bebauungsplan „Im Ambrich“ setzt für die unmittelbar an der Erweiterungsbereich angrenzend bebauten Grundstücke ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO fest, welches nunmehr auf die beiden landwirtschaftlich geprägten Anwesen erweitert werden soll. Diese werden somit Bestandteil des im Zusammenhang bebauten und im Sinne der § 30 Abs. 1 BauGB bauleitplanerisch überplanten Innenbereiches.

Zusätzlich soll ein nördlich der Römerstraße bereits baulich genutztes Grundstück (Flurstück Nr. 59) als Dorfgebiet in die Erweiterung des Bebauungsplanes einbezogen und die Lücke (Flurstücke Nr. 57 und 58) bis zum bebauten Grundstück Römerstraße Nr. 4 geschlossen werden.

Da seitens der Eigentümer der Flurstücke Nr. 27 und 28 kein Interesse an einer baulichen Nutzung besteht und auch keine Beitragspflicht ausgelöst werden soll, die ggf. auch nach § 34 BauGB entstehen könnte, werden diese beiden Flurstücke in ihrer bisherigen Nutzung belassen und als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Sollten sich künftig andere Planungsabsichten der Eigentümer ergeben, wäre dazu eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Erweiterung des Bebauungsplanes umfasst somit neben der Römerstraße als öffentlicher Erschließung und den geplanten und teilweise bereits bebauten Dorfgebietsflächen sowie den genannten Flächen für die Landwirtschaft auch zwischen den Bauflächen abzweigende Wirtschaftswege sowie private Grünflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, die gleichsam als Ausgleich für durch die Erweiterung des Bebauungsplanes neu zulässige Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie zur landschaftlichen Einbindung und Eingrünung dienen können.

## D. Erläuterung der Planung

### Planzeichnung

In der Planzeichnung wird die Römerstraße entsprechend ihrer Flurstücksgrenzen bis zum Anwesen Römerstraße 9-A als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die zur baulichen Nutzung vorgesehenen bzw. teilweise bereits bebauten (Teil-) Flächen der Flurstücke Nr. 14-16, 25-26 und 57-59 werden als Fortführung des im rechtwirksamen Bebauungsplan „Im Ambrich“ östlich angrenzend festgesetzten Dorfgebietes ebenfalls als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt. Baugrenzen geben einen angemessenen Abstand der Gebäude zur öffentlichen Straße und gemeindlichen Wegen (5 m) sowie zu Nachbargrundstücken und den privaten Grünflächen (3 m) vor.

Die Flurstücke Nr. 27 und 28 sollen gemäß den in Kapitel C erläuterten Gründen unbebaut bleiben und werden daher als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Somit ist ausgeschlossen, dass ggf. eine bauliche Nutzung nach § 34 BauGB möglich sein könnte.

Auf den Flurstücken Nr. 16, 25 und 26 werden rückwärtige Grundstücksflächen als private Grünflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die zur landschaftlichen Eingrünung und als Ausgleich für neu entstehende Eingriffe dienen sollen.

### Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 16.780 m <sup>2</sup>
Dorfgebiet	ca. 10.065 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.395 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wege)	ca. 645 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	ca. 3.090 m <sup>2</sup>
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 1.585 m <sup>2</sup>

### Begründung der Textlichen Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung gelten künftig für die im Rahmen der vorliegenden Erweiterung neu festgesetzten Flächen des Dorfgebietes MD.

Auf den privaten Grünflächen sind keine baulichen Anlagen zugelassen, mit Ausnahme von Geländeänderungen und Einfriedungen, die nicht ausgeschlossen werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, insbesondere zum Artenschutz, werden im weiteren Verfahren geprüft und ggf. verbindlich festgesetzt.

Die Prüfung und Festlegung von Maßnahmen zum Schallschutz sollen wie bei der bereits vorhandenen Bebauung dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

## **Erschließung**

### Verkehrerschließung

Die Erschließung der neuen Dorfgebietsflächen erfolgt über die gemeindliche Römerstraße, die bereits als Zufahrt zu den beiden landwirtschaftlichen Anwesen dient und ausreichend funktionsfähig befahrbar ist.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll über Anschlüsse an das vorhandene Leitungsnetz erfolgen.

### Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Schmutzwasser soll der öffentlichen Kanalisation in der Römerstraße zugeführt werden.

Niederschlagswasser + Außengebietswasser

Die Frage des Umgangs mit Niederschlags- und ggf. Außengebietswasser ist im weiteren Verfahren zu klären.

## E. Umweltbelange

### FFH-Prüfung

Der Bauleitplanung werden durch die Europäische Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Europäische Vogelschutzrichtlinie (VSch-RL) zusätzliche Pflichten auferlegt. Soweit die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck durch Darstellungen oder Festsetzungen von Bauleitplänen erheblich beeinträchtigt werden können, ist eine gesonderte Verträglichkeitsprüfung vorzunehmen.

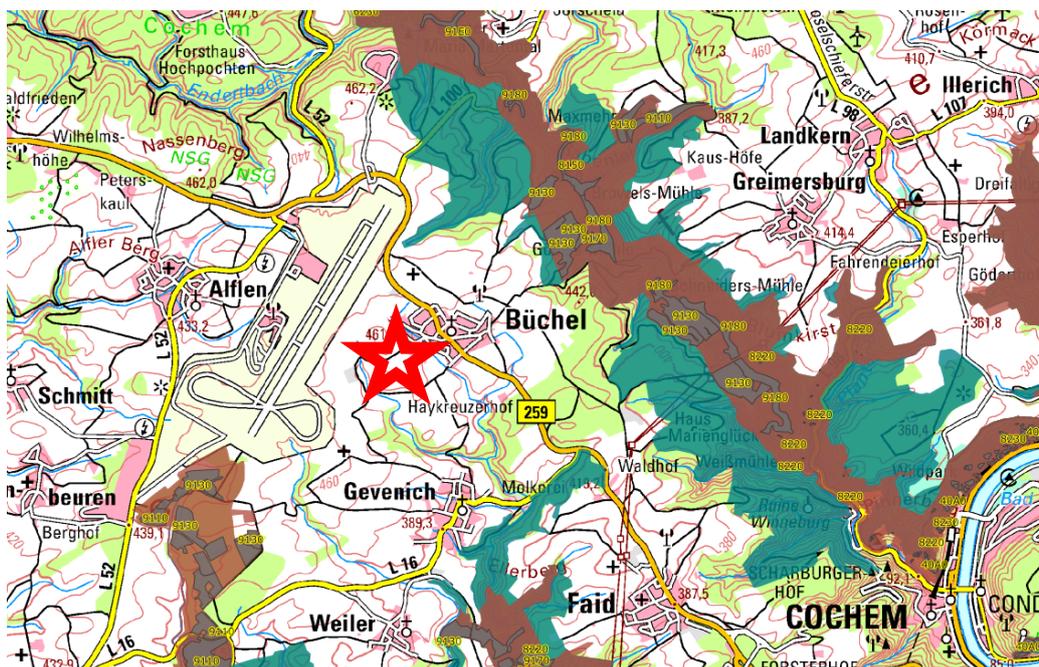


Abb. 6: Natura 2000-Schutzgebiete (Quelle: LANIS-RLP)

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind die Vogelschutzgebiete „Mittel- und Untermosel“ (VSG-7000-018) und „Wälder zwischen Wittlich und Cochem“ (VSG-7000-020) sowie das FFH-Gebiet „Kondelwald und Nebentäler der Mosel“ (FFH-7000-054) in Entfernungen von 1,5 km und mehr zum Plangebiet. Es sind keine negativen Auswirkungen durch eine Ausweisung der neuen Dorfgebietsflächen zu erwarten, da keine funktionalen Verbindungen erkennbar sind.

### Schutzgebiete

Büchel liegt mit seinem nördlichen Teil des Gemeindegebietes im Landschaftsschutzgebiet LSG-7100-002 „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“. Der vorgesehene Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes ist davon jedoch nicht betroffen.

Es sind ansonsten keine Nationalparks, Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler, gesch. Landschaftsbestandteile, Biotopverbunde, Geschützte Landschaften oder Biosphärenreservate betroffen.

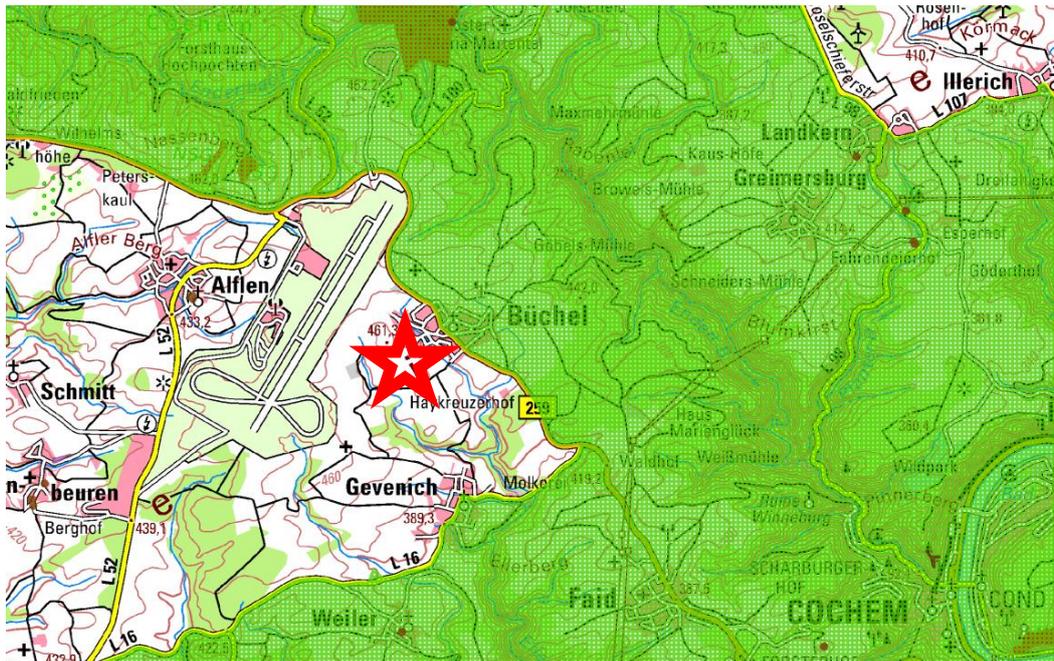


Abb. 7: nationale Schutzgebiete (Quelle: LANIS-RLP)

Das nächstgelegene schutzwürdige/geschützte Biotop befindet sich südöstlich des Plangebietes. Es handelt sich dabei um ein Feldgehölz SO Büchel mit der Bezeichnung BK-5808-0116-2007. Auswirkungen auf dieses Biotop sind durch die vorliegende Erweiterung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

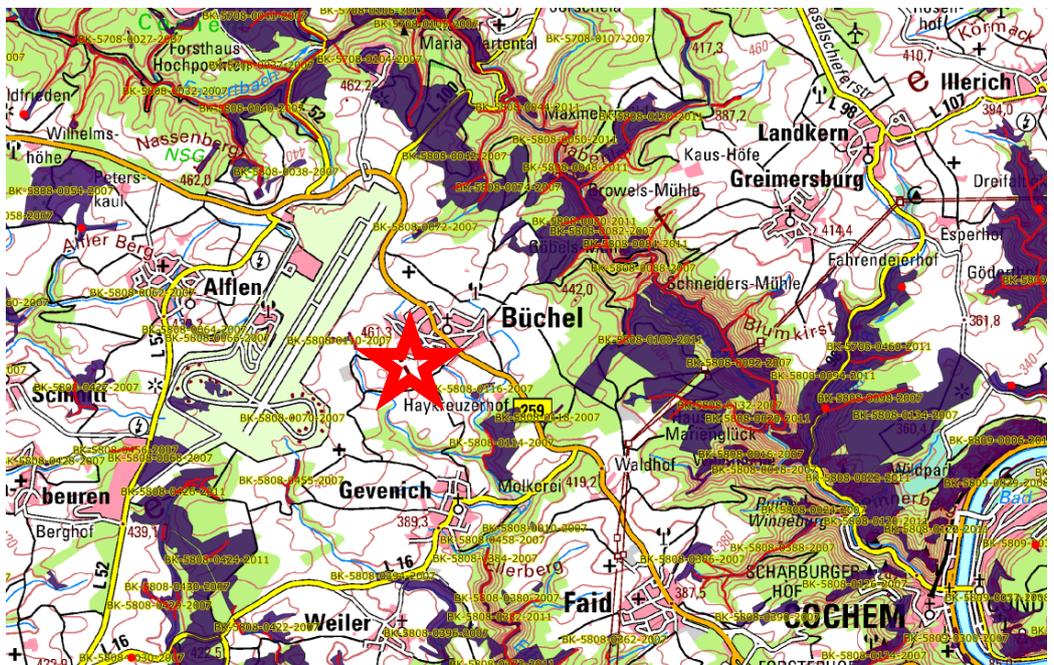


Abb. 8: Geschützte und kartierte Lebensräume/Biototypen (Quelle: LANIS-RLP)

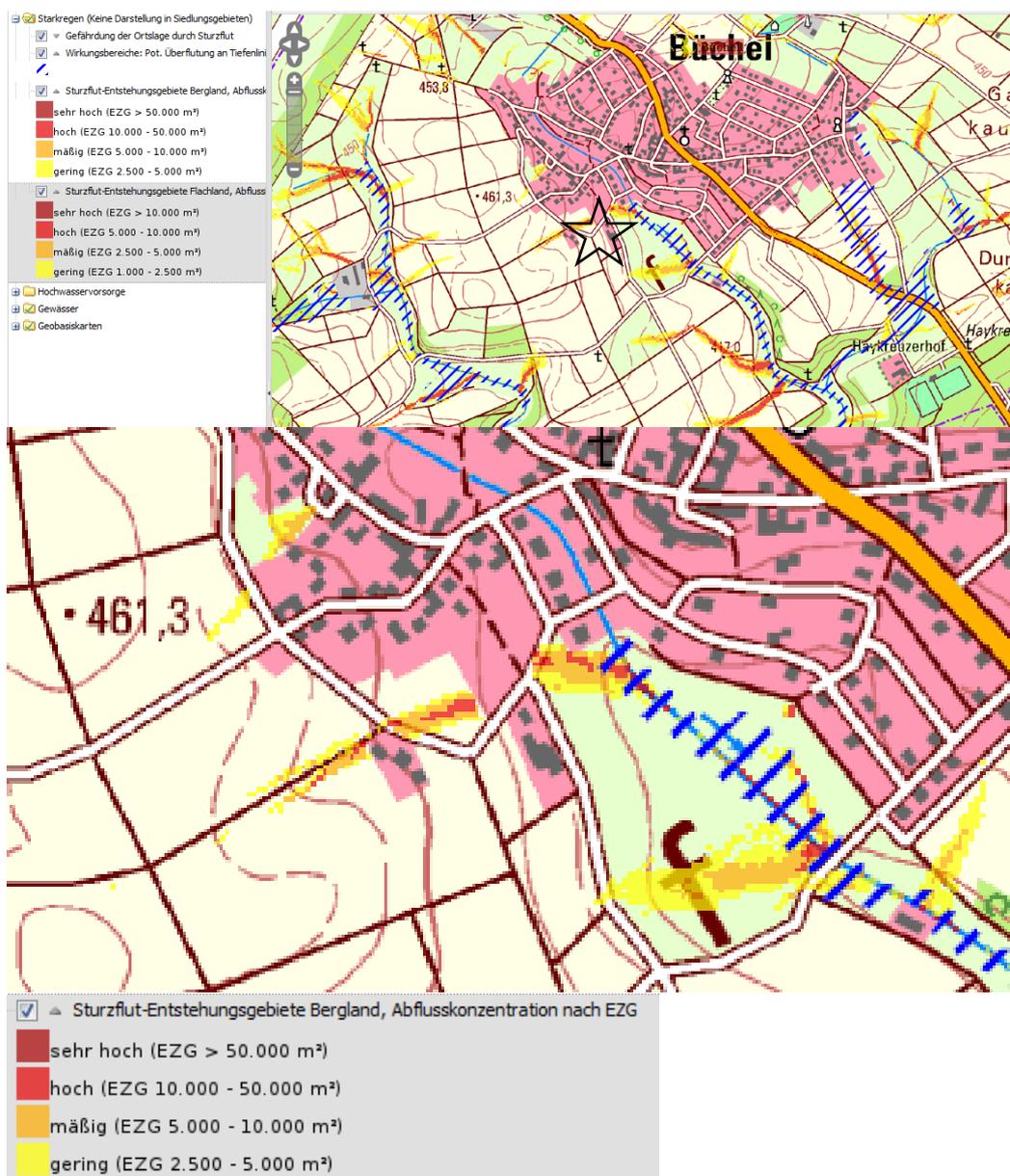


Abb. 9: Gefährdungsanalyse Sturzfluten nach Starkregen (Quelle: MKUJEM RLP)

Wie die Karte zeigt, ist der Geltungsbereich der vorliegenden Erweiterung des Bebauungsplanes nur im Bereich der Flächen von geringen bis hohen Abflusskonzentrationen betroffen, der als Fläche für die Landwirtschaft erhalten und von einer baulichen Nutzung frei bleiben soll. Die gekennzeichneten Flächen nördlich der Römerstraße bleiben ebenfalls von der vorliegenden Erweiterung des Bebauungsplanes unberührt. Betroffen ist allenfalls der westlich im Geltungsbereich enthaltene Teil der Römerstraße, über die von Westen zufließendes Wasser dem Gelände folgend nach Osten zur bereits bebauten Ortslage hin abfließt.

Ob und wie weit ggf. Belange der Gefährdung durch Starkregen für die Erweiterung des Bebauungsplanes relevant sind, muss sich im weiteren Verfahren zeigen.

### Umweltauswirkungen

Die konkreten Umweltauswirkungen werden im weiteren Verfahren ermittelt und bewertet sowie in einem Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 i.V.m. mit Anlage 1 BauGB dargestellt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Schutzgut Boden und Wasser

Schutzgut Klima

Schutzgut Landschaftsbild

Schutzgut Mensch

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Umgang mit Abfällen und Abwasser

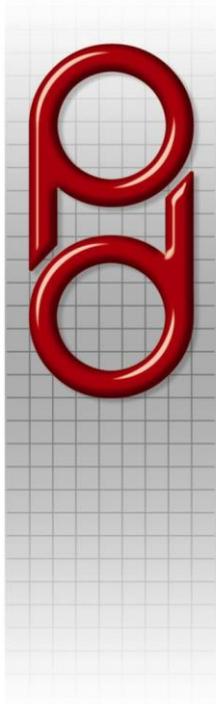
Erneuerbare Energie

Vermeidung von Emissionen

### Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen

Maßnahmen zur Minimierung von Umweltauswirkungen werden im weiteren Verfahren ermittelt und bestimmt.

## F. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

	BEARBEITET
<p>PLANUNGSBÜRO <b>DITTRICH</b></p> <hr/> <p>Bahnhofstraße 1 53577 Neustadt / Wied</p> <p>Telefon: 02683/9850 -0 Telefax: 02683/9850-99</p> <p><a href="http://www.pd-dittrich.de">www.pd-dittrich.de</a> <a href="mailto:info@pd-dittrich.de">info@pd-dittrich.de</a></p>	

	<b>ANERKANNT:</b>
	<p>Ortsgemeinde Büchel Timo Pfitzner Bürgermeister</p>
	<p>..... Büchel, .....</p>