

Verbandsgemeinde Zell

Corray 1

56856 Zell

19.08.2014

Az. 1670-CZ 37

Lfd. Nr. 32184

**Einwände zur
Aufstellung des Bebauungsplanes "Residenz Marina Weingarten Zell/Briedel";
Erneutes Offenlegungsverfahren –**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen des BUND Landesverbandes RLP e.V. bedanken wir uns für die Übersendung der Beteiligungsunterlagen. Nach hiesiger Bewertung haben die vorgelegten Planunterlagen bei weitem noch nicht den Reifegrad erreicht, um das Genehmigungsverfahren zu eröffnen. Diese ist vielmehr durch Sachverhalts- und Abwägungsdefizite bei der naturfachlichen Bestandsaufnahme als auch deren Bewertung mangelbehaftet.

Wir erheben wie in den bisherigen Verfahren unsere Einwände und ergänzen diese wie folgt:

1 - Vorab legen wir Wert auf die Feststellung, dass die derzeitigen, offenbar von verschiedenen Behörden parallel bearbeiteten drei Planvorhaben:

- wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren (Stand unbekannt, Scoping vom 21.06.2011);
- Qualifiziertes Bebauungsplanaufstellungsverfahren (Stellungnahme von der BUND KG Cochem Zell am 22.10.2012 eingereicht);
- Änderung des Flächennutzungsplanes

durch die Behörden aufeinander abgestimmt werden müssen. Bekanntermaßen ergibt sich aus dem raumordnerischen Entscheid vom 17.03.2011, dass der Ferienpark nicht ohne den Hafen und umgekehrt realisiert werden darf. Ausfluss dessen ist auch die in der Niederschrift vom 21.06.2011 zum Scopingtermin bei der SGD Nord zur Hafenplanung, protokollierte Aussage der SGD Nord, Frau Kirschner:

...„Sie führt aus, dass aus § 38 BauGB folge, dass sich wegen der Konzentrationswirkung der Planfeststellung ein Vorrang der Fachplanung vor der Bauleitplanung ergebe (sog. privilegierte Fachplanung). Die wasserrechtliche Planfeststellung zähle zu den

privilegierten Fachplanungen, soweit es sich um ein Vorhaben von überörtlicher Bedeutung handle.“.....

Dies bedeutet nach hiesigem Verständnis, dass die privilegierte Fachplanung, vorliegend also das wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren zum Hafen als Fachplanung vorrangig vor der Bauleitplanung zu erfolgen hat. Planfeststellungsverfahren sind in der Regel mit einem zeitlich längeren Verlauf bis zum rechtskräftigen Planfeststellungsbeschluss behaftet als die im Rahmen einer Satzung festzulegende Bauleitplanung. Da hier alle vorbezeichneten Genehmigungen sich gegenseitig bedingen, muss in die Satzungsentwürfe zur Bauleitplanung (also Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) ein Passus aufgenommen werden, dass diese Satzungen nur Gültigkeit erlangen, sofern das wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren mit einem rechtskräftigen Planfeststellungsbeschluss endet, der in seinen Bestimmungen nicht im Widerspruch zu den Festlegungen der Bauleitplanung steht. Die derzeit von den Behörden gewählte Vorgehensweise einer unabhängigen parallelen Bearbeitung aller drei Verfahren birgt ein erhöhtes Risiko, dass Widersprüche nicht aufgeklärt sind und die Planfeststellungsverfahren sowie Bauleitplanungen unabhängig voneinander rechtskräftig werden können. Denkbar ist auch der Fall, dass der Planfeststellungsbeschluss rechtlich überprüft wird. Dann kann die Bauleitplanung aber nicht bereits rechtskräftig abgeschlossen sein.

Ohne die Genehmigungsvoraussetzung rechtskräftiger Planfeststellungsbeschluss des Hafens fällt das Alleinstellungsmerkmal weg! Die Anlage wäre laut raumordnerischem Entscheid unzulässig! Ferienpark und Hafen bilden eine Einheit, weil das eine nicht ohne das andere geplant werden darf, wie sich aus der städtebaulichen Begründung ergibt: *„Die Kombination des Ferienhausgebietes mit dem Hafen verschafft dem Vorhaben ein Alleinstellungsmerkmal“.*

Unsere Rechtsauffassung wird auch unterstützt durch folgende Fundstelle:

Fachplanung und Stadtentwicklung Zielkonflikte, dargestellt an ausgewählten Beispielen Dr. Jan Hennig Kurs Städtebau und Immissionsschutz des Instituts für Städtebau Berlin Berlin, 9. September 2011

„Denn die Gemeinde darf planerische Aussagen nicht treffen, die sich mit einer wirksamen Planfeststellung inhaltlich nicht vereinbaren lassen. Insoweit tritt die gemeindliche Bauleitplanung hinter eine bereits vorhandene Fachplanung zurück; einander widersprechende Festsetzungen verschiedener Planungsträger in Bezug auf ein und dieselbe Fläche sind rechtlich unzulässig.“ BVerwG, Urt. v. 30.05.1997, NVwZ 1998, 290 (292).“

Insoweit ist die vorgeschlagene Aufnahme eines Wirksamkeitshindernisses in die Bauleitplanung unerlässlich

2 – Weiterhin stellen wir fest, dass die Vorgaben des raumordnerischen Entscheids nicht eingehalten wurden. Eine Bebauung mit drei Vollgeschossen, mit Souterrain und Dachgeschoss als Nichtvollgeschossen also insgesamt 5 Vollgeschossen, ist nicht regionaltypisch moselländisch. Im Umweltbericht wird insoweit auf Abstimmungen mit der Kreisverwaltung verwiesen (Seite 22). Ein Umweltbericht erfordert jedoch eine inhaltliche Auseinandersetzung und Abarbeitung der Konflikte.

3 - Der vorgelegte Umweltbericht ist unvollständig: Das geplante Vorhaben befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“. Es gibt Bestrebungen, diesen Landschaftsteil als UNESCO Weltkulturerbe auszuweisen. Direkt gegenüber des Plangebietes befindet sich das in der Biotopsicherung gelistete Gebiete als: „Besonders wertvolle Gebiete“.

Als Vogelschutzgebiet wurde direkt gegenüber die „Briedeler Schweiz“ gelistet.

Der BUND Kreisgruppe wurde die Sichtung der Schlingnatter und folgender weiterer Arten im Plangebiet gemeldet. Die im Gutachten dargelegten Vorkommen der Eidechse lässt ebenfalls auf das Vorkommen der Schlingnatter schließen.

a) Schlingnatter:

Die Schlingnatter wird nicht nur auf der Roten Liste geführt, sondern gilt auch europaweit dank der FFH-Richtlinie als geschützte Art.

1992 wurde *Coronella austriaca* in den Anhang IV der Europäischen Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-RL) aufgenommen. Seither besteht in der ganzen Europäischen Union die rechtliche Verpflichtung, die Schlingnatter und ihre Vorkommen in einem "günstigen Erhaltungszustand" zu bewahren und Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Die Sichtung wurde nunmehr dokumentiert und von Frau Dr. Lenz bestätigt. Hierzu liegt Ihnen bereits ein Schreiben von Frau Dr. Lenz vor.

Die Schlingnatter ist, wie von Frau Dr. Lenz vorgelegt, im Plangebiet potenziell zu untersuchen.

b) Reptilien

Sehr gut hat es Martin Schorr in seiner Einleitung bei den Reptilien geschrieben:

S. 2: "Folglich ist baubedingt mit einem Totalverlust sämtlicher Lebensräume von Arten zu rechnen soweit sie wie im Moselauenbereich nicht als Ausgleichsflächen genutzt werden sollen. Weiterhin ist anlage- (u.a. Grünanlagen mit einer nicht reptiliengemäßen Strukturierung und Nutzung) und betriebsbedingt (kontinuierliche Störungen durch Spaziergänger, An- und Abfahren mit dem PKW) mit einer Beeinträchtigung der Lebensraumqualität der hier vorkommenden Arten in den Randbereichen der Anlage sowie bei den Zuwegungen zu rechnen. Zudem führt die Anlage des Hafenbeckens zu einer Fragmentierung und Isolation der Zauneidechsenvorkommen in der Moselau."

Der Untersuchungsumfang muss als nicht ausreichend angesehen werden - es wurden nur 5 Begehungen im Frühjahr in einer Saison durchgeführt. Der Nichtnachweis der Smaragdeidechse bedeutet nicht sicher, dass sie dort nicht vorkommt. Kartierungen im Sommer und in 2 aufeinanderfolgenden Jahren sind unbedingt erforderlich. Da die Lebensräume für die westl. Smaragdeidechse in den letzten Jahrzehnten auch an der Mosel bereits massiv abgenommen haben, müssen weitere Habitatverluste verhindert werden.

Das Vorhaben beeinträchtigt die Zauneidechse (streng geschützte Art) erheblich (S. 8 "Der Eingriff ist hinsichtlich der Barriere- und Zerschneidungswirkungen wegen des hohen Anteils innerhalb der Lokalpopulation **erheblich** für die streng geschützte Zauneidechse.").

Wichtig ist, darauf hinzuweisen, dass die Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen vor dem Eingriff belegt werden müssen (sog. CEF-Maßnahmen).

- c) Der BUND Kreisgruppe wurde die Sichtung des Uhus im Plangebiet und das Vorkommen im gegenüberliegenden Vogelschutzgebiet gemeldet. Ein Horst ca. 1400 m moselaufwärts ist gelistet. Das Gutachten in den Planunterlagen bestätigt das Vorkommen des Wanderfalken in den zurückliegenden Jahren und das seit 2 Jahren nicht mehr zu beobachtende Vorkommen. Diese Aussage lässt ebenfalls auf das Vorkommen des Uhus schließen.

Uhu

Der Uhu ist als streng geschützte Art gelistet.

Der Uhu ist in Mitteleuropa überwiegend Felsbrüter. Steinbrüche sind ein wichtiger Sekundärlebensraum. **Baum- und vor allem Bodenbruten** kommen ebenfalls regelmäßig vor, wo Brutmöglichkeiten an Felsen fehlen.

Der Lebensraum des Uhus ist im Plangebiet potenziell zu untersuchen.

d) Zippammer

Anlässlich einer Begehung durch die BUND Kreisgruppe im August 2012 wurde die Zippammer im Plangebiet gesichtet. Nach Recherche wurde ein Bestand in der Nähe des Plangebietes gefunden.

Wir zitieren hier aus dem Arten-Steckbrief zur Vogelschutz-Richtlinie:

Zippammer (*Emberiza cia*)

Status und Häufigkeit:

Anhang I	Gefährdeter Durchzügler	Rote Liste D	Bestand D
-	X	1	350 – 440 Brutpaare
Status RLP		Bestand RLP	Bestandsentwicklung RLP
Regelmäßiger Brutvogel; verlässt das Brutgebiet im Winterhalbjahr zumeist; Durchzügler und Wintergast		250 – 300 Brutpaare	abnehmend

Gefährdungen:

- Lebensraumveränderungen durch Aufgabe traditioneller Nutzungsformen, z. B. der extensiven Beweidung steiler Hänge oder des Steillagenweinbaus, in der Folge Sukzession;
- Erstaufforstung;
- Natürliche Ursachen wie Klimaveränderungen.

Empfehlungen zum Schutz und zur Förderung der Art:

- Schutz vor Nutzungsänderungen an bestehenden Brutplätzen;
- Pflegemaßnahmen in bestehenden und potentiellen Brutgebieten;
- Erhaltung extensiv genutzter Weinberglagen mit Felsen, alten Mauern und Gebüschstreifen;
- Erhalt und Schutz auch der Sekundärlebensräume in Steinbrüchen etc. der xerothermen Durchbruchstäler.

Das Plangebiet ist auf das Vorkommen der Zippammer zu untersuchen.

e) Wanderfalke

Da für den Wanderfalken kein Ort als alternativer Brutplatz gefunden wurde, ist dieses Vorhaben nicht zulässig. Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist erfüllt und Ausnahmevoraussetzungen in keiner Weise erfüllt - das Projekt ist ganz sicher nicht aus zwingenden Gründen des öffentlichen Interesses erforderlich.

2008 hatte der Gutachter das Projekt u. a. wegen dem Wanderfalken noch abgelehnt, 2012 schreibt er: *"Eine erhebliche Störung der Brutaktivitäten ist zwar nicht auszuschließen, bedeutet jedoch nicht ein definitives Verschwinden des Wanderfalkenpaares, da lokal Felswände vorhanden sind, die sich als potenzielle Ausweichhabitate eignen. Es ist wünschenswert die Reaktion der Wanderfalken auf die Baumaßnahme und Inbetriebnahme des Ferienparks mit Hafens zu kontrollieren, mittels eines baubegleitenden und im ersten Betriebsjahr durchgeführten Monitorings. ... es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Projekt."*

Selbstverständlich wird die Störung nicht nur während der Bauarbeiten sondern auch im Betrieb zunehmen. Der Hinweis, auf potentiell als Bruthabitat geeignete Felsen im Vogelgutachten (Seite 37), hilft nicht weiter, weil dies nicht den Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 BNatSchG entfallen lässt. Außerdem wurden laut Umweltbericht keine geeigneten Felswände gefunden wurden, so dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass das einzige Paar der lokalen Population einer vom Aussterben bedrohten streng geschützten Art lokal erhalten bleibt. Das ist unter diesen Umständen vielmehr – wie auch im Vogelgutachten gefordert – gemäß § 2 Abs. 3 BauGB durch ein Monitoring zu ermitteln und nicht zu mutmaßen.

Durch die mit dem Bauvorhaben einhergehenden Störungen als auch den Betrieb des Hafens und der Ferienanlage werden die o.g. Gebiete nachhaltig beeinträchtigt:

Vorkommen und Auswirkung des Planvorhabens auf die vorbezeichneten Arten sind im Umweltbericht nicht hinreichend festgestellt und untersucht. Die Abwägung der verschiedenen zu bewertenden Interessen ist daher fehlerhaft. **Das Vorkommen der Ringelnatter wurde uns gemeldet, Untersuchungen in den vorliegenden Gutachten wurden nicht vermerkt.**

Wir gehen davon aus, dass bei Verwirklichung des Planvorhabens die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG verwirklicht werden. Dieser gesamte Sachverhalt als auch die erforderliche Abwägung sowie die rechtlichen Auswirkungen hieraus lässt der Umweltbericht und die Planung offen.

Die uns nun vorgelegte Planung weicht in vielen Bereichen von den bisherigen Planungen ab. Verwendete Zahlen zum Verkehrsaufkommen und zu anderen Berechnungen weichen von den bisher vorgelegten Zahlen ab. Hierzu ist weder ein Hinweis auf die abweichenden Zahlen vermerkt, noch ist es nachvollziehbar, warum plötzlich andere Zahlen verwendet werden. Das vorliegende schalltechnische Gutachten beruht auf den alten Zahlen.

Ebenso ist nicht erklärbar, warum die jetzt vorliegenden Planunterlagen andere Dachneigungen und Firsthöhen vorsehen, auch hiergegen richtet sich unser Widerspruch.

Die nun im B-Plan vorgesehene Erschließung der Ferienanlage beginnt an einem Weg, der nicht näher bezeichnet ist. Eine vollständige Erschließung an ein klassifiziertes Straßennetz ist daher nicht nachvollziehbar. Die geplante Erschließung verläuft im Hochwasserschutzgebiet sowie an deren Grenzen. Dieser Auenbereich wird durch den Verkehr zum Ferienpark massiv gestört. Die im B-Plan begrenzte Zuwegung ist zu breit und verläuft im privaten Eigentum. Die Markierung muss auf die derzeitige Trasse begrenzt werden. Den Ausführungen im städtebaulichen Teil wird widersprochen. Die nun vorgesehene Erschließung wird insbesondere den Nahrungsraum der Fledermäuse stören. Wir verweisen hier auf die 2008 durchgeführte Untersuchung des Büros „Gessner Landschaftsökologie“ hin. Der Große Abendsegler, die Wasserfledermaus und die Mopsfledermaus benutzen diesen Bereich als Nahrungshabitat. Insbesondere die Wasserfledermaus ist auf diese Struktur angewiesen. Hier fordern wir ein weiteres Monitoring im Zeitrahmen 01.04 bis 31.08..

Lebensstätten und Wanderverhalten

Quartiere: Wochenstuben werden überwiegend in hohlen Bäumen angelegt, seltener in Gebäudequartiere (Mauerspalten, Brücken, Durchlässen, Dachböden). Wochenstubenkolonien im Wald sind auf einen Verbund aus wechselnd aufgesuchten Quartierbäumen angewiesen.

Eine Störung dieses Lebensraumes ist nicht hinnehmbar.

Die vorliegende Planung des Investors schließt Grundstücke ein, die nicht in den Besitz des Investor gelangen können, eine Bebauung in der vorliegenden Form kann somit nicht erfolgen, die Flächenverfügbarkeit ist vom Investor vorzulegen. Da der Investor teilweise Grundstücke, die ihm nun nicht mehr zur Verfügung stehen aus der Planung herausgenommen hat, andere jedoch nicht, ist somit der Flächennachweis vorzulegen. Die nicht bebaubaren und als Grünfläche ausgewiesenen Flächen sind aus der B-Plangrenze zu nehmen. Es ist nicht zu akzeptieren, dass das Sondergebiet Ferienpark Flächen einschließt, die ausschließlich für den Weinbau genutzt werden sollen. Da Grundstückseigentümer nicht verkaufsbereit sind und die Flächen dem Investor nicht zu Verfügung stehen, müssen die B-Plangrenzen auf die tatsächliche Nutzung begrenzt werden. Der vorgesehene 3. Bauabschnitt ist nicht erschlossen, das vorgesehene Gelände steht dem Investor nicht zu Verfügung. Das geplante Feriengebiet wirkt wie ein löchriger Käse.

Das geplante Vorhaben als „zum Wohle der Allgemeinheit“ zu definieren ist schlichtweg falsch. Das Wohl der Allgemeinheit kann nicht nach den Interessen eines einzelnen Investors ausgelegt werden.

Das geplante Vorhaben stellt einen hohen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Die vorgesehenen Ausgleichsflächen sind in weiten Teilen zerstückelt in Seitentälern der Mosel vorgesehen. Der Ausgleich für diesen Eingriff sollte im gleichen Naturraum stattfinden. Die beeinträchtigte Funktion des Naturhaushaltes muss am selben Ort zeitnah durch eine andere Maßnahme verbessert werden. Durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen in Weinbergsbrachen, werden natürliche Gegebenheiten zerstört, hier fehlt eine fachliche Bewertung dieser Flächen. Wir wenden ein, dass die vorgesehenen Ausgleichsflächen zu weit vom Eingriff entfernt liegen, der Ausgleich muss wesentlich näher vor Ort geplant werden, insbesondere wegen der Veränderung des Kleinklimas an diesem Gleithang, das sich auch auf das gegenüberliegende VSG auswirken wird. Das Eingriffs-/Ausgleichsverhältnis 1:1 ist falsch, da die derzeitige unterschiedliche Wertigkeit nicht berücksichtigt wurde. Eine Eingriff-/Ausgleichsberechnung von 1:2 muss unbedingt vorgelegt werden. Ein Weinlehrpfad als Ausgleichsberechnung zu bilanzieren kann nicht anerkannt werden.

Um das gegenüberliegende NSG vor den extrem hohen Lärmbelastungen zu schützen, ist der im Umweltbericht unter Punkt M 12 „Artenschutz“ vorgesehenen Lärmschutz unbedingt zu beachten.

Die zwei vorgesehenen Regenrückhaltebecken im Überschwemmungsgebiet der Mosel zu planen, ist zu beanstanden. Wir wenden ein, dass eine Regenrückhaltung außerhalb des USG der Mosel zu planen ist.

Die geplante Druckleitung des Schmutzwasserkanals mit den notwendigen Bauwerken sowohl für den Bau dieser Druckleitung wie auch für die Querung der Mosel stellt einen weiteren Eingriff in den Naturhaushalt dar. Hierzu müssen fachliche Bewertungen vorgelegt werden und als Bestandteil des B-Planes aufgenommen werden.

Durch einen städtebaulichen Vertrag soll die rechtliche Sicherung der Ausgleichsflächen gewährleistet werden. Wir beantragen die Einsicht in diesen Vertrag.

Das vorgesehene Mulchen in den Ausgleichsflächen sowie den CEF-Flächen lehnen wir ab, hier ist unbedingt ein Mähen der Flächen festzulegen. Die vorgesehenen Fangtage (6 – 10) sind zu wenig. Aufzunehmen ist, dass nur an witterungsbedingt günstigen Tagen das Absammeln stattfinden kann. Ein Hältern in vorgesehenen sandigen Bodenwällen der Aue wird abgelehnt, da bei Hochwasser die Tiere weggeschwemmt werden.

Ein Jahr vor Baubeginn müssen die CEF 1 Maßnahmen funktionsfähig sein. Wir beantragen, uns den Beginn der Maßnahme mitzuteilen.

In den textlichen Festsetzungen ist nicht vermerkt, dass der B-Plan nur Gültigkeit erlangt, wenn die Hafenanlage genehmigt wurde. Hier erheben wir Einwände.

Wir weisen darauf hin, dass bereits im vorherigen B-Plan- und FNP-Verfahren Einwände erhoben wurden, die weiterhin aufrecht erhalten werden.

Aus vorgenannten Gründen beantragen wir, die vorgelegte Planung zu ergänzen, da die vorliegenden Unterlagen, wie dargelegt, unzureichend sind und die

übergeordnete Fachplanung zu berücksichtigen ist. Insbesondere verweisen wir hier auf den bisherigen Zeitrahmen, in dem der Investor keine Forderung der SGD (Genehmigungsbehörde für den Hafen,) zur Planung des Hafens erfüllt hat.

Wir wenden ein, dass durch die hier vorliegende Planung in keinster Weise die Ziele der Landesplanung und Raumordnung eingehalten werden.

Mit freundlichen Grüßen

BUND Kreisgruppe Cochem-Zell

Agnes Hennen

-Vorsitzende-