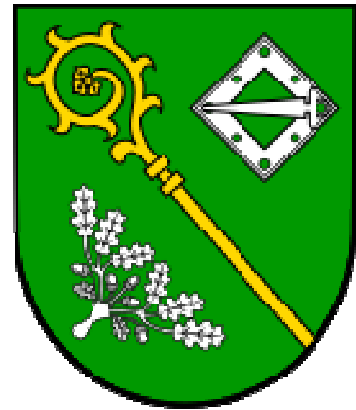


ORTSGEMEINDE BROHL

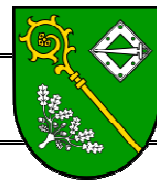
Verbandsgemeinde Kaisersesch  
Kreis Cochem-Zell



**BEBAUUNGSPLAN:  
„SÜDLICHE ERWEITERUNG IN DER GEICH“**

Anlage 1: Begründung zum Bebauungsplan

(Fassung 3110.2024)



## **1. Erforderlichkeit der Planung / Aufstellungsbeschluss**

### **1.1 Allgemeines**

Die Ortsgemeinde Brohl plant die Neuausweisung eines Wohngebietes. Dabei soll ein Flächenareal südöstlich der Ortslage entwickelt werden. Hierzu soll im Bereich ‚In der Geich‘, eine Fläche, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 1,21 ha auf. Die Fläche ist größtenteils im Flächennutzungsplan der VG Kaisersesch als Wohngebiet ausgewiesen. Der Planbereich grenzt unmittelbar an die Bebauung der Ortsstraße „Waldweg“ an.

Anlass für die Ortsgemeinde die Ausweisung eines Wohngebietes voranzutreiben ist die große Nachfrage nach Baugrundstücken. Aktuell liegen 4 konkrete Anfragen vor. Da die Ortsgemeinde Brohl über kein bebaubares Baugrundstück mehr verfügt, in der Gemeinde jedoch weiterer Bedarf besteht, muss dieser als dringend eingestuft werden. Zur Deckung dieses dringenden Flächenbedarfs, der nicht im Bestand befriedigt werden kann, hat die Ortsgemeinde Brohl die Aufstellung des Bebauungsplans "südliche Erweiterung In der Geich" beschlossen. Hierdurch soll der bestehende Bedarf zügig befriedigt werden.

Die Größe des Plangebiets ist am längerfristigen Bedarf orientiert. Insgesamt sollen 16 Bauplätze erschlossen werden (siehe Planzeichnung).

### **1.2 Leerstand**

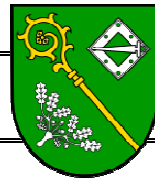
Nach Info des statistischen Landesamtes sind in Brohl insgesamt 167 Gebäude mit 163 Wohnungen vorhanden.

Dies passt zu der Tatsache, dass zurzeit lediglich 4 Gebäude leerstehen. Diese Leerstände sind komplett in privater Hand. Die Gemeinde hat hierauf keinen Zugriff.

Zur Steuerung der Innenentwicklung wäre der Erwerb von zusammenhängenden Baulücken und Leerständen, die Schaffung finanzieller Anreize für die Sanierung oder die Umnutzung von leer stehenden Gebäuden bzw. die Nutzung bestehender Förderprogramme anzustreben.

Hier wurde bereits ein Sanierungsgebiet im Sinne des § 142 Baugesetzbuch ausgewiesen.

Der Erwerb von Baulücken und Leerständen ist trotz aller Bemühungen zurzeit jedoch nicht möglich



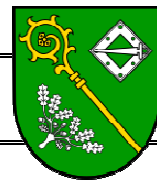
Leerstandskataster:



## 1.4 Baulücken

Überblick:





Der Gemeinderat hat sich intensiv mit der Thematik beschäftigt und musste feststellen, dass sämtliche noch freien Grundstücke von Privateigentümern vorgehalten werden und keine gemeindeeigenen Grundstücke zur Verfügung gestellt werden können.

Derzeit steht als Innenreserve kein öffentlicher Bauplatz für Bauwillige zur Verfügung. Aktuell liegen jedoch 4 konkrete Anfragen von Bauwilligen vor. Zusammenhängende Bauflächen sind vollständig überbaut, größere zur Verfügung stehende Baulückenpotentiale sind nicht vorhanden. Die sich im Privatbesitz befindlichen Baulücken stehen nicht zum Verkauf.

Die Ortsgemeinde hat trotz intensiver Bemühungen keinen Zugriff auf diese Flächen

### **1.5 vorhandene Nachfragen**

Im Zuge der bisherigen Informationsgespräche zum Bebauungsplan haben sich insgesamt 4 Interessenten für Bauplätze beworben. Hierbei wurden bereits konkrete Größenwünsche für die Bauplätze geäußert, die bei der möglichen Aufteilung bereits berücksichtigt wurden.

### **1.6. Erfordernis der Planung / Fazit**

Nach Bewertung der Baulücken und des Leerstands sowie der Möglichkeiten der Innenentwicklung - in Verbindung mit der tatsächlichen Nachfrage bei der Ortsgemeinde nach freien Bauplätzen - verbleibt ein dringender Bedarf für Bauflächen in der Ortsgemeinde Brohl, der durch vorhandene Baulücken nicht gedeckt werden kann.

Die vorhandenen Baulücken können auch nach intensiven Bemühungen nicht aktiviert werden.

Im Besitz der Ortsgemeinde befindet sich keine bebaubare Fläche mehr.

Das Interesse an Bauland ist jedoch weiter hoch. Es liegen der OG Brohl zurzeit 4 konkrete Anfragen von Interessenten vor.

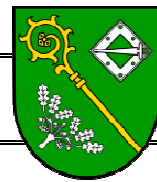
Die Zahl der in Brohl gestellten Bauanträge ist wegen der nicht zur Verfügung stehenden Flächen seit Jahren rückläufig.

Aufgrund der konkreten Bauabsicht von derzeit min. 4 Interessenten besteht ein Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner sowie deren Nachkommen an neuen Wohnbauflächen.

Die Notwendigkeit des gesetzlich gesicherten Anspruches der Gemeinden auf Eigenentwicklung wird nach Grundsatz 26 des LEP IV u. a. durch den Bedarf an neuen Wohnbauflächen begründet.

Die Schwellenwerte gem. Ziel Z 30, Kap. 1.3.2 RROP wurden bereits im Rahmen der z. Zt. im Verfahren befindlichen Neufassung des FNP überprüft.

Sie werden, auch unter Einbeziehung des jetzt vorliegenden BPlan-Verfahrens „In der Geich - südliche Erweiterung“ eingehalten.



Für die Ortsgemeinde Brohl besteht daher der dringende Bedarf an Ausweisung von Neubauf Flächen, der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Südliche Erweiterung In der Geich" gedeckt werden soll.

## 2. Verfahrensrechtliche Aspekte

### 2.1 Aufstellungsbeschluss

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Brohl am 13.06.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Südliche Erweiterung In der Geich" gefasst. Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

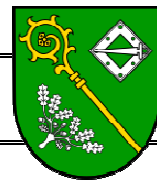
## 3. Lage im Raum

Die Ortsgemeinde Brohl gehört zur Verbandsgemeinde Kaisersesch im Kreis Cochem-Zell. Sie liegt ca. 10,0 km östlich vom Grundzentrum im monozentralen Nahbereich Kaisersesch (VG-Sitz) sowie ca. 14 km nordöstlich vom Mittelzentrum Cochem (Sitz Kreisverwaltung) und 17 km südlich vom Mittelzentrum Mayen entfernt.

Die Ortsgemeinde ist über die L109 und die schnell zu erreichende überregionale Verkehrsachse BAB 48 zu den Ballungszentren Koblenz sowie Mayen/Polch angebunden.



Quelle: LVermGeo.rlp.de



#### 4. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der ca. 1,2 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Brohl.

Das Plangebiet grenzt am nördlichen und am westlichen Rand an die vorhandene Bebauung des „Waldweges“ (Bebauungsplan „In der Geich“).

Die übrigen Ränder des Plangebietes verlaufen zum freien Flur.

Die Ortsgemeinde hat sich im Vorfeld des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens intensiv mit der Lage eines neuen Baugebietes beschäftigt.

Priorität hatte eine geordnete, den Vorstellungen der Gemeinde entsprechende städtebauliche Entwicklung, sowie, aufgrund der Erfahrungen mit anderen Bebauungsplanverfahren, die Flächenverfügbarkeit.

Durch Ankauf kann die Ortsgemeinde über die gesamten geplanten Bauflächen verfügen.

Das Gebiet schließt an die dort bereits eingeleitete wohnbauliche Entwicklung an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „Südliche Erweiterung In der Geich“ umfasst folgende Parzellen teilweise oder komplett:

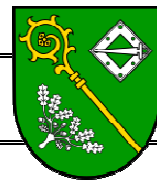
Gemarkung Brohl, Flur 4, Parzellen: 10, 11, 148/2, 149, 151,

Flur 5, Parzellen: 202/1, 202/2

Übersicht:



Quelle: LVermGeo.rlp.de



## 5. Übergeordnete Planungen

### 5.1 Vorgaben übergeordneter Planungen/vereinfachte raumordnerische Überprüfung

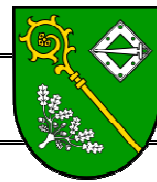
Die Ortsgemeinde Brohl gehört zur Verbandsgemeinde Kaisersesch und liegt im Kreis Cochem-Zell. Für die Ortsgemeinde und das Plangebiet werden in den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung folgende Vorgaben und Aussagen gemacht:

#### Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz - LEP IV (Stand: Oktober 2008)

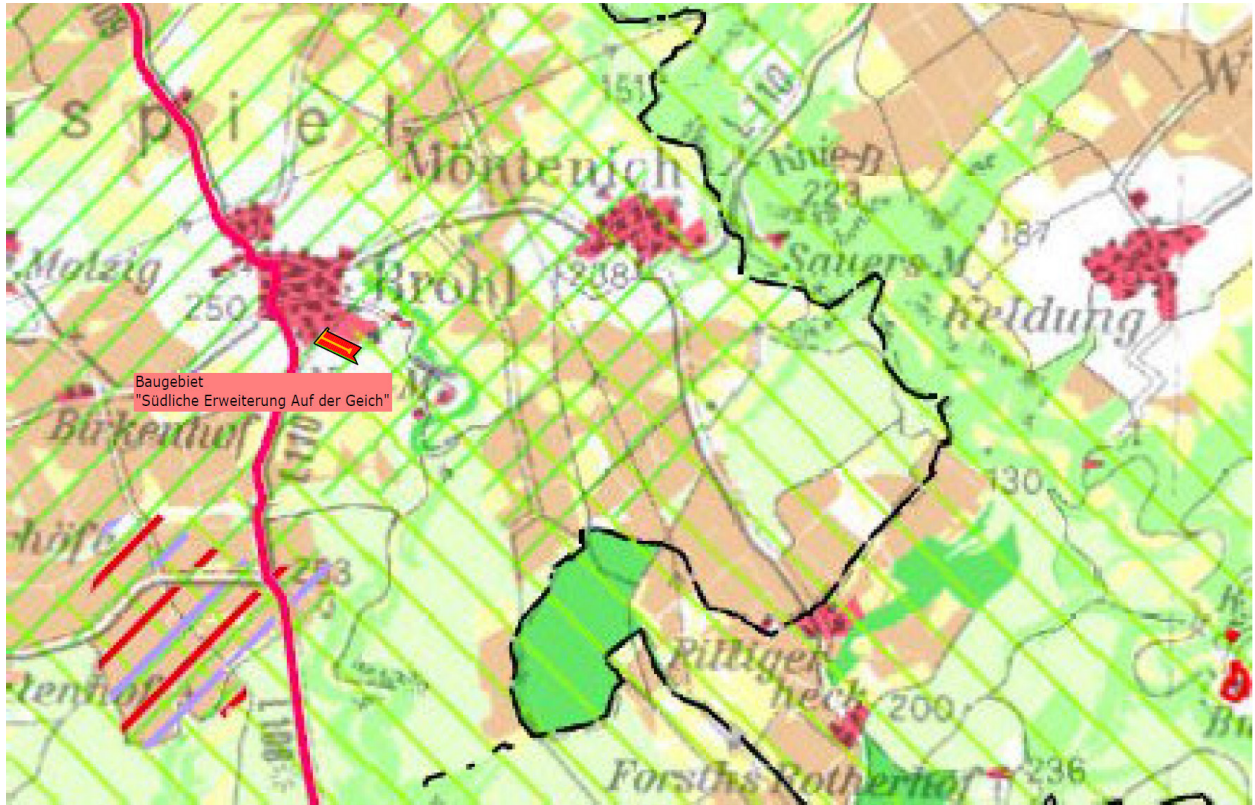
Im LEP IV werden für die Ortsgemeinde Brohl folgende Vorgaben und Entwicklungsziele benannt:

- Raumstrukturgliederung: Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur, hohe Zentrenreichbarkeit- und -auswahl (8-20 Zentren in 30 Pkw-Min.)
- Regionale Grünzüge: weit außerhalb landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz,
- Landschaftstyp: waldbetonte Mosaiklandschaft,
- Erholungs- und Erlebnisräume: angrenzend an das Moseltal: einzigartiger Talraum mit sehr hoher Landschaftsbildqualität
- historische Kulturlandschaften: Osteifel, keine Landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft
- Biotopverbund: keine Kernfläche, keine Verbindungsfläche
- Grundwasserschutz: keine besondere Aussage,
- Hochwasserschutz: keine besondere Aussage,
- Klima: keine besondere Aussage, Siedlungsgebiet
- Landwirtschaft: Ländlicher Raum, randlich landesweit bedeutsamer Raum für die Landwirtschaft,
- Forstwirtschaft: Ländlicher Raum, randlich Waldfläche mit besonderen Schutz- und Erholungsaspekten,
- Rohstoffsicherung: randlich bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe
- Erholung und Tourismus: randlich landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus
- erneuerbare Energien: randlich landesweit bedeutsame Räume hoher Windhoffigkeit

#### Regionaler Raumordnungsplan „Mittelrhein-Westerwald“ (RROP 2017)

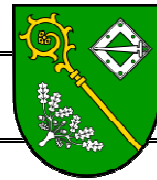


Nachfolgend werden ergänzend zum Landesentwicklungsprogramm IV die planerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans „Mittelrhein-Westerwald“ für die Ortsgemeinde Brohl dargestellt:



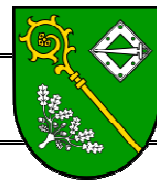
- Raumstrukturgliederung: Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
- Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung: randlich Schwerpunktsentwicklungsraum
- Zentrale Orte und Versorgungsbereiche: Grundzentren Kaisersesch und Treis-Karden,
- Regionale Grünzüge, Klima, Regionalparke: Keine besondere Aussage,
- Biotopverbundräume und Wildtierkorridore: das Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund G63 überlagert das Gebiet
- Radonpotenzial: es liegen keine Messwerte vor
- Erholung und Tourismus: randlich Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, landesweit bedeutsame Erholungs- und Erlebnisraum
- Historische Kulturlandschaften: randlich regional bedeutsame (Stufe 1) historische Kulturlandschaft Moseltal
- Windenergie: weder Konzentrationsfläche, noch Ausschlußgebiet





- Planungsbedürftige Räume      kein Raumnutzungskonzept vorhanden
- Grundwasserchemie, Landwirtschaft:  
    Schaft:                              Randlich Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft,

Durch den Bebauungsplan werden die Ziele und Vorgaben der Regional- und Landesplanung in geringem Maße beeinträchtigt. In der Planung vernetzter Biotopsysteme – Zielekarte – werden für das Plangebiet die Ziele einer biotoptypenverträglichen Nutzung von landwirtschaftlichen Nutzflächen formuliert. Östlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, die ebenfalls biotoptypenverträglich zu nutzen sind. Für den Biotopverbund hat das Plangebiet nur eine untergeordnete Bedeutung. Dies wird im Rahmen der landepflegerischen Begleitplanung beurteilt und kompensiert.

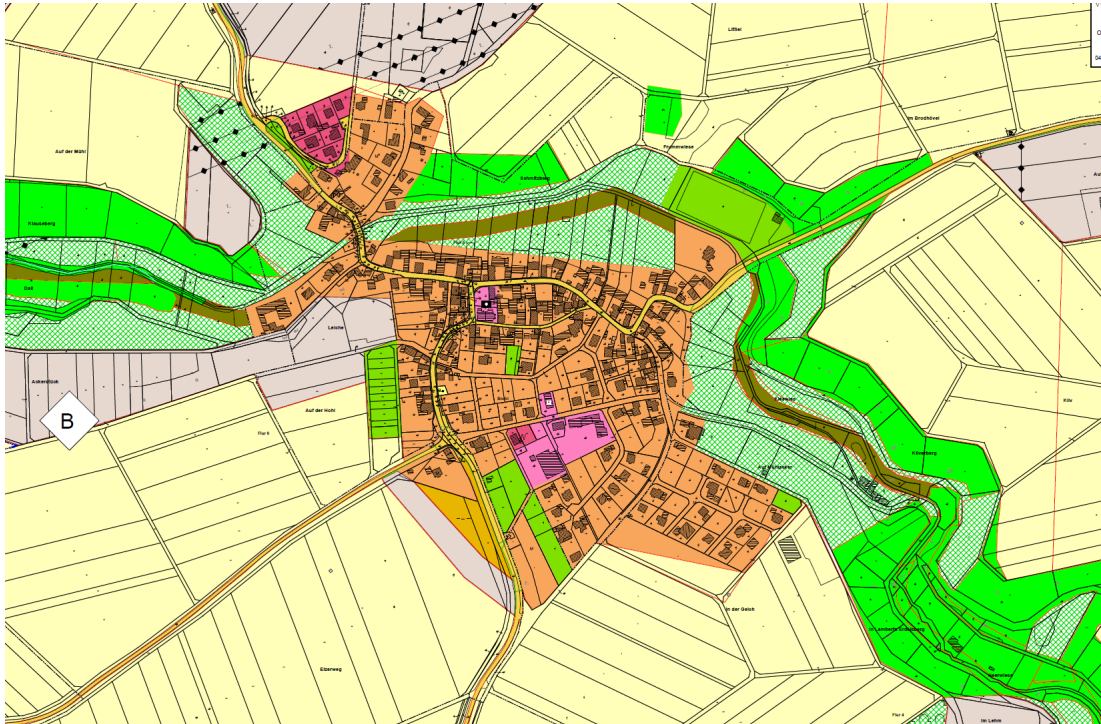


## 5.2 Flächennutzungsplan

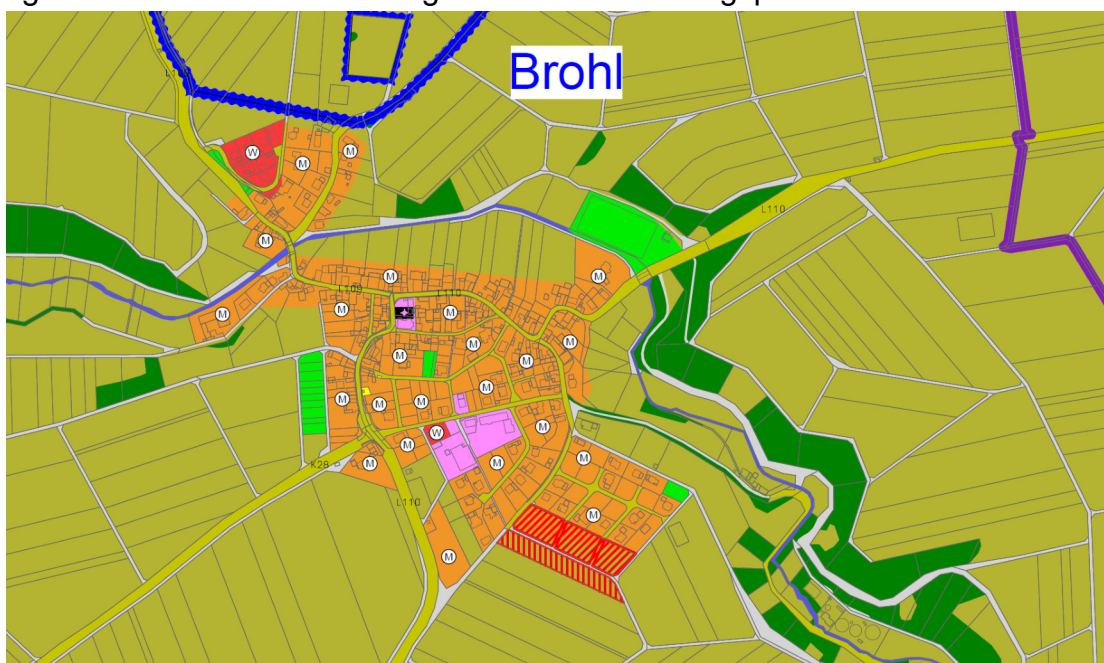
Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kaisersesch stellt für den Geltungsbereich gemischte Bauflächen, sowie Ackerflächen dar.

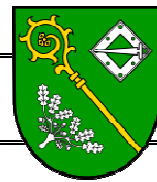
Die Neudarstellung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ist im Rahmen des z.Zt. zur Neuaufstellung im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde entsprechend berücksichtigt und wird z.Zt. im erforderlichen landesplanerischen Verfahren gemäß § 20 LPIG geprüft.

Auszug Flächennutzungsplan:



Auszug Vorentwurf der Neufassung des Flächennutzungsplans:





## 6. Planungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Art der baulichen Nutzung "allgemeine Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Beim Maß der baulichen Nutzung wird die **Zahl der Vollgeschosse** auf maximal **2** festgesetzt.

Über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse hinaus werden weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen bezüglich des Maßes der baul. Nutzung getroffen: so beträgt die Grundflächenzahl (**GRZ**) 0,4 und die Geschoßflächenzahl (**GFZ**) 0,8.

Die Festsetzung der **maximalen Firsthöhe** erfolgt um die Höhenentwicklung der Baukörper in Grenzen zu halten und eine Einbindung in das Ortsbild sowie eine höhenmäßige Weiterführung der bisher angrenzend stehenden Wohngebäude zu gewährleisten. Überdimensionierte Baukörper werden somit ausgeschlossen.

Bei der Errichtung der Gebäude darf die Firsthöhe von 12,00 m, bei Flach- und Pultdächern die Attika- bzw. Firsthöhe von 10,00 m nicht überschritten werden. Der untere Bezugspunkt ist der angrenzende Fahrbahnrand (Hinterkante Bordanlage) aus der genehmigten Straßenplanung des Ing.-Büros Reuter + Ternes, senkrecht zur Gebäudemitte.

### 6.3 Bauweise

Im Plangebiet wird die **offene Bauweise** (§22 (1) BauNVO) festgesetzt, die durch einen seitlichen Grenzabstand gekennzeichnet und dessen nähere Bestimmung in der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz enthalten ist.

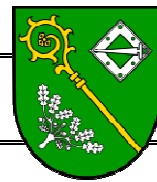
Eine Bebauung ist innerhalb der dargestellten **Baugrenzen** zulässig.

Dies gilt auch für Garagen, Carports und Nebenanlagen i. S. d. §14 BauNVO und Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Die Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauherren einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung ihrer Gebäude auf den Grundstücken.

Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und offene Pkw-Stellplätze sind davon ausgenommen.

Gartenhäuser bis 30 cbm sind ebenfalls ausgenommen und auch außerhalb der Baugrenzen zulässig



Garagen sind so zu errichten, dass sie einen Mindestabstand von 5,50 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dies soll einen Stellplatz gewährleisten bzw. den Verkehrsraum möglichst von parkenden Autos entlasten.

Die als Freiflächen auf den Grundstücken verbleibenden Restflächen (ohne Höfe und Zufahrten) müssen eingegrünt werden.

#### **6.4 Dachform**

Die **Dachform** sowie die **Firstrichtung** sind freigestellt.

#### **6.5 Einfriedungen**

Einfriedungen der Grundstücke und Stützmauern sind, unter Beachtung der Höhenvorgaben und Abstände des Landesnachbarrechtsgesetzes, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### **6.6 Stellplätze**

Für die 1. Wohneinheit sind mindestens 3 Stellplätze (auch in Form von Garagen und Carports) zu errichten. Für jede weitere Wohneinheit (Einliegerwohnung, Ferienwohnung usw.) ist ein weiterer zusätzlicher Stellplatz erforderlich.

Aufgrund der Erfahrungen in bestehenden Neubaugebieten in Brohl, wurde die Festsetzung bewusst getroffen, um den Verkehrsraum möglichst von parkenden Autos zu entlasten.

### **7 Grundzüge der Planung / Technische Infrastruktur**

#### **7.1 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße "Waldweg".

Die Anbindung an das klassifizierte Straßennetz ist über vorhandene Ortsstraßen gewährleistet und ausreichend dimensioniert.

Die im Zuge der Erschließung sich ergebenden Abtrags- und Auftragsböschungen sowie die Betonrückenstützen der Bordsteine sind auf den späteren privaten Baugrundstücken zu dulden.

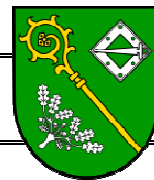
Der Flächenverbrauch für die Erschließungsstraßen der zur Verfügung stehenden Fläche wurde im Vorfeld der Maßnahme in mehreren Varianten untersucht und optimiert.

Vor Baubeginn sind alle Ver- und Entsorgungsträger zu koordinieren.

Leitungsstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten oder es sind entsprechende Schutzeinrichtungen zu installieren.

#### **7.2 Wasserversorgung**

Die ausreichende Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Brauchwasser wird durch Anschluß an das bestehende Netz der Ortsgemeinde Brohl erfolgen. Bei der im An-



schluß an die Bebauungsplanung folgenden Ausbau- und Erschließungsplanung wird die Verfügbarkeit ausreichender Wassermengen zur Brandbekämpfung sichergestellt. Der Grundschutz zur Brandbekämpfung wird mit 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) gewährleistet. Die öffentliche Wasserversorgung stellt einen Ruhedruck von ca. 6 bar zur Verfügung. Die Hausinstallation ist durch den Grundstückseigentümer durch entsprechende Einbauten gegen Beschädigungen zu schützen. Die Installation erfolgt nach den Einbauten der Kreiswerke Cochem-Zell. Die Kosten für die Planung, Installation, Betrieb, Unterhaltung sowie Erneuerung der Anlage gehen zu Lasten des Eigentümers

### 7.3 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird über neu zu errichtende Abwasserleitungen dem vorh. Ortsnetz und damit der Kläranlage Brohlbachtal zugeführt.

Das Regenwasser gelangt über den Regenwasserkanal zu dem bereits bestehenden Regenrückhaltebecken im nordöstlichen Bereich des angrenzenden Baugebietes „Auf der Geich“. Hier wird das Regenwasser gepuffert und dann gedrosselt dem Brohlbach zugeleitet.

Dieses Rückhaltebecken wurde bereits bei der Erschließung des Baugebietes „Auf der Geich“ hinsichtlich der perspektivisch geplanten südlichen Erweiterung ausreichend dimensioniert.

Anfallendes Oberflächenwasser kann zusätzlich auf dem Grundstück in Zisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung und/oder Brauchwassernutzung verwendet werden. Die Nutzung als Brauchwasser für häusliche Zwecke ist dem Kreiswasserwerk Cochem-Zell sowie dem Abwasserwerk der VG Kaisersesch anzuzeigen.

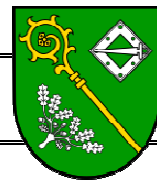
**Hinweis:** Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund mittels Sickergruben, Rigolen, Sickerrohren, zentraler Muldenversickerung oder anderer technischer Einrichtungen bedarf, im Gegensatz zu einer breitflächigen Versickerung unter Ausnutzung der Reinigungsleistung der belebten Oberbodenschicht, einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

### 7.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung für das Plangebiet wird mittels Anschluß an das bestehende Ortsnetz der Ortslage Brohl erfolgen.

### 7.4 Beleuchtung

Die Auslegung der Beleuchtung hat gem. den aktuellen Richtlinien zu erfolgen. Die Wahl des Leuchtmittels ist unter energetischen Gesichtspunkten zu prüfen. Es sind insektenfreundliche Lichtfarben zu wählen.



## 7.5 Drainagewasser

Bei Drainagewasser handelt es sich gem. gesetzlicher Definition nicht um Abwasser, für welches die Verbandsgemeinde gem. § 57 LWG beseitigungspflichtig ist. Die Eigentümer und Bauherren dürfen somit anfallendes Drainagewasser nicht in die öffentliche Kanalisation einleiten.

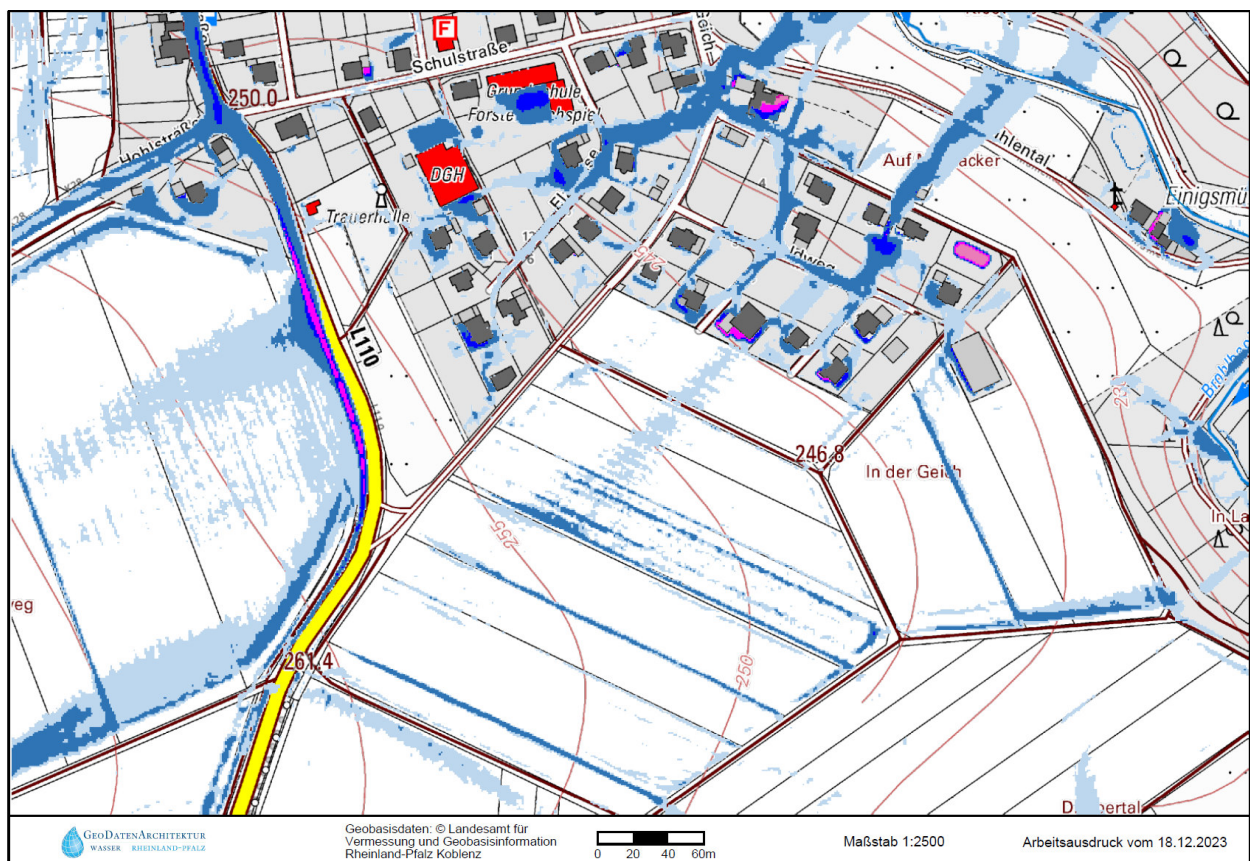
Für möglicherweise anfallendes oberflächennahes Schichtenwasser besteht somit ebenfalls keine Ableitungsmöglichkeit.

## 7.6 Müllentsorgung

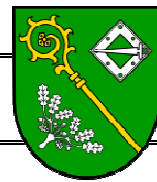
Die Müllentsorgung ist durch die Kreiswerke Cochem-Zell sichergestellt. Die Erschließungsstraßen sind so angelegt, dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug sie befahren kann.

## 8. Starkregenereignisse

Aufgrund der Topografie und der Lage des Plangebietes kann es laut Sturzflutkarte bei extremen Starkregen (SRI 10) zu Wassertiefen von 5 - 10 cm kommen.



Zum Schutz vor Außengebietswasser wird im südlichen Grünstreifen eine flache Rasenmulde angelegt, die eventuell auftretendes Außengebietswasser um die Bebauung herum leiten soll.



Überschwemmungen und unkontrollierte Zuflüsse in das überplante Gebiet sind nach Aussage der Ortsgemeinde und der zuständigen VG-Werke bisher jedoch noch nicht aufgetreten.

Der Abfluss bei Starkregen innerhalb des Baugebietes erfolgt über die Verkehrsflächen. Im Übrigen wird auf das in Aufstellung befindliche und im Entwurf vorliegende Hochwasserschutz- und Starkregenvorsorgekonzept der OG Brohl verwiesen.

## 9. Grünung

Ein Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen wird die Herausbildung eines neuen Ortsrandes sein. Dabei gilt es, einen harmonischen Übergang der Bebauung zur angrenzenden freien Landschaft zu schaffen. Bei der Grüngestaltung soll in Anlehnung an die vorhandene Vegetation eine ansprechende Grüncharakteristik herausgearbeitet werden.

Ein wichtiger Belang ist – neben den ökologischen Aspekten - die Einbindung des Plangebiets in das Landschaftsbild.

Um eine Einbindung zu gewährleisten, sind grünordnerische Maßnahmen sowohl auf den privaten als auch innerhalb der öffentlichen Flächen vorgesehen.

Die Eingrünung der privaten Grundstücke durch hecken- und strauchartige Bepflanzungen soll die Dominanz der Baukörper verringern.

Im Plangebiet wurden intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen kartiert.

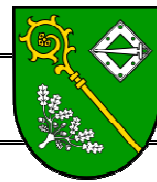
Weitere grünordnerische Maßnahmen wie Minimierung der Versiegelung, Oberflächengestaltung von Zufahrten und Stellplatzflächen haben in erster Linie ökologische Funktion.

Die geforderten Mindestabstände der geplanten Bepflanzung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden eingehalten.

## 10. Grünordnungsplan, Umweltbericht u. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Im Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz und Artenschutzrechtlicher Vorprüfung werden folgende Umweltmaßnahmen festgesetzt:

- Sammlung des von den Dachflächen ablaufenden Niederschlagswassers
- Vor Baubeginn sollen die Flächen auf brütende Vögel, Brutstätten bzw. auf Gelege abgesucht werden. Sollten beim Absuchen der Flächen brütende Vögel bzw. Brutstätten gefunden werden, ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen um das weitere Vorgehen abzustimmen. Bei einem Baubeginn im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres kann auf das Absuchen der Flächen verzichtet werden.- Untersuchung von Baumhöhlen auf Tierbesatz
- Allgemeine Schutzmaßnahmen zur Minimierung potentieller Beeinträchtigungen wie: Schutz des Mutterbodens, Schutzmaßnahmen während des Baubetriebs, Schutz von



Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Ausführung der Pflanzungen

- Begrünung der privaten Grundstücksflächen
- Randeingrünung des Plangebiets
- Gestaltung der öffentlichen Grünflächen
- Anlage eines Gehölzes
- Planexterne Ausgleichsmaßnahme:
  1. Anlage eines Feldgehölzes auf den Flurstücken 49/4 und 98/11, Flur 1 (Ober der Höh)
  2. Anlage einer Glatthaferwiese auf dem Flurstück 49/4, Flur 11 (Ober der Höh)
  3. Anlage einer Magerwiese auf dem Flurstück 56, Flur 2 (Frummwiese)
  4. Anpflanzung einer Baumreihe auf dem Flurstück 80, Flur 2 (Am Weilerweg)
  5. Anlage einer Flutmulde auf dem Flurstück 33, Flur 4 (Rinderweide südl. Sportplatz)
  6. Entfernung von Fichten auf der Uferböschung des Brückbachs

Aus der Bilanzierung ist zu entnehmen, dass durch die beschriebenen Maßnahmen, die durch das Baugebiet entstehenden Eingriffe vollständig ausgeglichen werden können. Die gesamten Umweltbelange sind im beigefügten Umweltbericht beschrieben und bewertet.

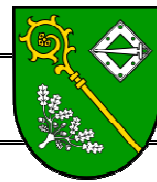
## 11. Schallschutz

Im Vorfeld des Verfahrens wurde aufgrund der Nähe zur L109 durch das Ingenieurbüro Reuter + Ternes eine Lärmabschätzung nach RLS-90 (Lärmschutz-Richtlinien), VLärmSchR 97 (Verkehrslärmschutzrichtlinien) und DIN 18005 erstellt. Dabei wurden für die jetzt überplanten Flächen keine Einschränkungen prognostiziert. Die Lärmabschätzung ist den Unterlagen beigefügt.

## 12. Flächenstatistik

Gesamtgröße Plangebiet (inkl. landespfl. Ausgleichsflächen)	ca. 12.040 m <sup>2</sup>	100,00 %
Grünflächen / landespfl. Ausgleichsflächen im Planbereich	ca. 907 m <sup>2</sup>	7,53 %
Verkehrsflächen (inkl. Wirtschaftswege)	ca. 1.358 m <sup>2</sup>	11,28 %
Bauland	ca. 9.774 m <sup>2</sup>	81,18 %





### 13. Kostenschätzung

Überschlägige Schätzung der Kosten:

Bebauungsplanverfahren	ca.	12.000,- €
Event. Gutachten (Archäologie, Kampfmittel u. ä.)	ca.	23.000,- €
Erschließungsstraße inkl. Nebenkosten	ca.	325.000,- €
Kanalbau (ca. 9 €/qm Bauland + Ivenst.-Kosten)	ca.	119.000,- €
Wasserversorgung (ca. 3 €/qm Bauland)	ca.	31.000,- €
Pflanzmaßnahmen Grün-/Ökoflächen	ca.	12.000,- €
Grunderwerb (rd. 10.600 m <sup>2</sup> )	ca.	139.000,- €
Kataster/Vermessung:	ca.	<u>18.000,- €</u>
Gesamtkosten	ca.	679.000,- €

### 14. Fachbehördliche Hinweise

Geologiedatengesetz (GeolDG):

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung. Aufgestellt: August 2024

Wasserversorgung

Die öffentliche Wasserversorgung stellt einen Ruhedruck von ca. 6 bar zur Verfügung. Die Hausinstallation ist durch den Grundstückseigentümer durch entsprechende Einbauten gegen Beschädigungen zu schützen. Die Installation erfolgt nach den Einbauten der Kreiswerke Cochem-Zell. Die Kosten für die Planung, Installation, Betrieb, Unterhaltung sowie Erneuerung der Anlage gehen zu Lasten des Eigentümers.

aufgestellt: Oktober 2024