

Kreisverwaltung Cochem-Zell | Postfach 1320 | 56803 Cochem

Verbandsgemeinde Kaisersesch  
Am Römerturm 2  
56759 Kaisersesch

Aufgabenbereich	Landesplanung, Bauleitplanung
Ansprechpartner	Frau Weiler-Görgen
Zimmer	4.10
Telefon	02671 61-408
Telefax	02671 61-5410
E-Mail	Ingrid.Weiler-Goergen@cochem-zell.de

Ihr Schreiben 16.05.2024, Az. 3/610-13-54

Unser Aktenzeichen (bei Antwort bitte angeben)	BLP-K 0575/2024
Datum	05.07.2024

## **Bauleitplanung der Ortsgemeinde Brohl; Bebauungsplan - In der Geich - Südliche Erweiterung - Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der **Unteren Bauaufsichtsbehörde** und **Unteren Landesplanungsbehörde** nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Ortsgemeinde Brohl beabsichtigt die Ausweisung von Wohnbauflächen um der Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere aus der einheimischen Bevölkerung, Rechnung zu tragen. Die Gemeinde beabsichtigt insgesamt ca. 16 Bauplätze auf einer Fläche von 1,21 ha auszuweisen. Die Größe des Plangebiets ist, lt. Begründung, am längerfristigen Bedarf orientiert.

Als Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplanentwurf ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Entgegen der Aussagen in der Begründung, dass die Fläche größtenteils im Flächennutzungsplan der VG Kaisersesch als Wohngebiet ausgewiesen ist, ist eine Fortschreibung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Kaisersesch erforderlich. Dieser stellt für den Geltungsbereich z.T. landwirtschaftliche Flächen und z.T. Mischbauflächen dar. Die Neudarstellung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan sind im Rahmen des z.Zt. zur Neuaufstellung im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde entsprechend berücksichtigt und werden z.Zt. im erforderlichen landesplanerischen Verfahren gemäß § 20 LPlG geprüft. Wir bitten dies entsprechend in der Begründung dazustellen.

Auch wird empfohlen im Kapitel 5 der Begründung „Übergeordnete Planvorgaben“ Aussagen zum Thema Wohnsiedlungsentwicklung (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) des LEP IV und dessen Zweiter Teilfortschreibung sowie insbesondere des Regionalen Raumordnungsplans (RROP) Mittelrhein-Westerwald mit aufzunehmen.

Hausanschrift  
Kreisverwaltung Cochem-Zell  
Enderplatz 2, 56812 Cochem

Bankverbindung  
Sparkasse Mittelmosel Eifel Mosel Hunsrück  
IBAN: DE69 5875 1230 0000 0046 06  
BIC: MALADE51BKS

Webseite: [www.cochem-zell.de](http://www.cochem-zell.de)  
E-Mail: [kreisverwaltung@cochem-zell.de](mailto:kreisverwaltung@cochem-zell.de)  
Rechnungen: [rechnungen-eingang@cochem-zell.de](mailto:rechnungen-eingang@cochem-zell.de)  
Behördennummer/Telefonzentrale  
115 oder für Mobil 02671-115  
Montag bis Freitag von 8 bis 18 Uhr  
Faxnummer Zentrale: 02671 61-111

Allgemeine Öffnungszeiten	Bürgerbüro
Mo. bis Mi.: 8:00-12:30 Uhr   7:30-16:00 Uhr	
Do.: 8:00-12:30 u. 14:00-16:30 Uhr   7:30-17:00 Uhr	
Fr.: 8:00-12:30 Uhr   7:30-13:00 Uhr	
Termine und Vorsprachen bitte ausschließlich nach Terminvereinbarung. Gerne bieten wir Ihnen die Vereinbarung von besonderen Sprechzeiten an.	

Unsere Datenschutzbestimmungen und Informationspflichten finden Sie im Internet unter [www.cochem-zell.de](http://www.cochem-zell.de), Rubrik Datenschutz. Auf Anfrage senden wir sie gerne zu.

Hier ist u.a. gem. der Zweiten Teilfortschreibung des LEP IV Z 31 zu beachten, wonach die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat.

Vorliegend ist bei der Neudarstellung von Wohnbauflächen insbesondere die Thematik der Schwellenwerte gem. Ziel Z 30, Kap. 1.3.2 RROP von Bedeutung, die im vorliegenden Fall derzeit parallel im FNP-Verfahren bearbeitet wurde. Die Schwellenwerte sind nur auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vom Träger der FNP im Rahmen der Planung neuer Wohnbauflächen zu ermitteln und eine Gesamtflächenbilanz der Unteren Landesplanungsbehörde der Kreisverwaltung im Rahmen des landesplanerischen Verfahrens gem. § 20 LPIG vorzulegen.

Nur wenn diese Prüfung im Rahmen der erforderlichen Neuaufstellung des FNP positiv ausfällt, kann die Genehmigungsfähigkeit eines Bebauungsplans in Aussicht gestellt werden.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass dieses regionalplanerische Ziel Z 30 der Abwägung nicht zugänglich ist und die Obere Landesplanungsbehörde der SGD Nord hierzu auch kein Zielabweichungsverfahren durchführt.

Grundsätzlich wird empfohlen die Aussagen in Kap. 5, insbesondere zum RROP zu konkretisieren, z.B. liegt das Plangebiet nicht nur „randlich“ in einem Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund (G 63), sondern wird von diesem überlagert und ist entsprechend der regionalplanerischen Vorgaben zu prüfen. Das Plangebiet wird nicht von einem Regionalen Grünzug (Ziel 53) überlagert. Insofern ist die Aussage „Durch den Bebauungsplan werden die Ziele und Vorgaben der Regional- und Landesplanung nicht beeinträchtigt.“ nochmals zu überprüfen.

Wir bitten um Aktualisierung auch der weiteren Angaben und um Aufnahme einer kartenmäßigen Darstellung aus dem RROP mit Kennzeichnung des Plangebietes.

Dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB wird durch die Planung z.Zt. (noch) nicht Rechnung getragen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Bebauungsplan, der nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickelt wurde gem. § 10 Abs. 2 i. V. m. § 8 BauGB der Genehmigung durch die Kreisverwaltung bedarf.

Vorliegend handelt es sich um eine Erweiterung des bestehenden Baugebietes. Es werden zulässigerweise unterschiedliche Festsetzungen getroffen. Sinnvoll und einfacher für die Genehmigungspraxis wäre es, wenn die Festsetzungen für die überbaubaren Grundstücksgrenzen einheitlich getroffen werden bzw. zumindest hinsichtlich der Gartenhäuser und der Einfriedungen die Festsetzungen auf das bestehende Baugebiet Anwendung finden.

„6.3 Gartenhäuser bis 30 cbm sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. 6.5 Einfriedungen der Grundstücke und Stützmauern sind, unter Beachtung der Höhenvorgaben und Abstände des Landesnachbarrechtsgesetzes, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig“. Hinweis: Einfriedungen sind auch im bestehenden Wohngebiet zulässig).

Gemäß der Textlichen Festsetzungen werden 3 Stellplätze für die 1. Wohneinheit gefordert. Zusätzlich wird ein Stauraum von 5,5 m vor Garagen gefordert um einen weiteren Stellplatz zu sichern. Möchte die OG Brohl tatsächlich mind. 4 Stellplätze vorhalten? Hierzu sollte die Begründung eine Aussage treffen.

Des Weiteren ist eine Begrenzung von Ferienwohnungen z.B. in folgender Art zu empfehlen:

Es dürfen nicht mehr Ferienwohnungen als Wohnungen im Gebäude vorhanden sein.

65 % der Wohnfläche im Gebäude müssen dauerhaft bewohnt werden.

35 % der Wohnfläche im Gebäude dürfen als Ferienwohnung genutzt werden.

Seitens der **Unteren Naturschutzbehörde** werden zunächst keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Eine abschließende Stellungnahme erfolgt nach Vorlage des Fachbeitrags Naturschutz und der Beteiligung des Naturschutzbeirates.

Die **Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde** nimmt wie folgt Stellung:

*Abfallwirtschaft*

Altablagerungen sind auf den betreffenden Grundstücken nicht bekannt.

Hinsichtlich der Befahrbarkeit der Straßen durch Müllfahrzeuge weisen wir darauf hin, dass auch die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (inclusive Sackgassen) – RAS – zu beachten sind. Dabei sind die Rahmendaten für die Entsorgungsfahrzeuge zu beachten.

*Bodenschutz*

Nach dem ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung – ergeben sich aus der Bodenschutzklausel des BauGB sowie aus dem Bundesbodenschutzgesetz folgende Ziele des Bodenschutzes in der Bauleitplanung:

1. Die Inanspruchnahme von Boden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken. Aus Gründen des Bodenschutzes ist auch der Grundsatz der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung zu beachten.
2. Die Inanspruchnahme von Boden ist auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.
3. Beeinträchtigungen von Böden sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB müssen bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden. Aussagen und Bewertungen des Bodens in diesem Zusammenhang sind darzustellen. Hilfestellung hierzu gibt das ALEX-Infoblatt 28 (s.u.).

Für Erdarbeiten gelten die Regelungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sowie der Ersatzbaustoffverordnung. Diese sind zu beachten und anzuwenden.

Bei der Planung ist darzulegen, ob und welche Bodenmassen anfallen. Hierfür ist ein Entsorgungskonzept vorzulegen. Dies soll rechtzeitig erfolgen, damit es später bei der Ausführung keine Engpässe bei der Entsorgung der Aushubmassen gibt. Ober- und Unterböden sind getrennt auszubauen und zu lagern. Nach Möglichkeit ist der Bodenaushub auf der überplanten Fläche oder in der unmittelbaren Umgebung zu verwerten. Wird der Boden außerhalb der Planfläche verwertet, bedarf es hierzu in der Regel einer eigenständigen Genehmigung.

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Dadurch kommt es zu zusätzlichen Versiegelungen und sonstigen Beeinträchtigungen von Böden. Durch den fachgerechten Umgang mit dem Bodenaushub (Trennung von Ober- und Unterboden, fachgerechter Aus- und Wiedereinbau) sind die Auswirkungen so gering wie möglich zu halten. Bodenverdichtungen und sonstige Beeinträchtigungen sind zu vermeiden.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Böden sowie Vermeidungsstrategien zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden darzustellen. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass ein Ausgleich nach Bodenschutzrecht erbracht werden kann.

Eine abschließende Stellungnahme erfolgt nach Vorlage des Umweltberichts (s. Kapitel 10, Begründung)

Die **Untere Denkmalschutzbehörde** verweist auf die Stellungnahme der Landesarchäologie vom 05.06.2024 und bittet um entsprechende Beachtung.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde zu Tage treten können. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 DSchG und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon: 0261 6675-3000) zu melden.

Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation, die von der Dienststelle für Wissenschaft und Denkmalpflege zu erfolgen hat, vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

Die **Breitband-Infrastrukturgesellschaft Cochem-Zell mbH** nimmt wie folgt Stellung:

Wie der beigefügten *Bestandkarte* „Brohl, In der Geich, BIG 28.05.2024“ der Breitband-Infrastrukturgesellschaft Cochem-Zell mbH zu entnehmen ist, befindet sich im Randbereich entlang des geplanten Bebauungsplanes auf den Flurstücken Gemarkung Brohl Flur 5 Flurstück 202/2 und Flur 4, Flurstück 148/2, eine Versorgungsleitung Breitband.

Diese Breitbandleitung befindet sich auf der zukünftigen Verkehrsfläche. Hier ist drauf zu achten, dass eine Überbauung (Mauern, Zäune, Fundamente, etc.) nicht zulässig ist und ein Sicherheitsabstand von 30 cm zu Starkstromleitungen einzuhalten ist sowie auf den vorgegebenen Schutzstreifen zu den angrenzenden ausgewiesenen Bauflächen zu achten.

Der Schutzstreifen beträgt seitlich der Leitung je 3m. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind Überbauungen (Mauern, Zäune, Fundamente, etc.) sowie Überpflanzungen mit hochwachsenden Gehölzen nicht zulässig.

Auf die Stellungnahme mit Anlage **der Kreiswerke Cochem-Zell, Wasserversorgung** vom 12.06.2024, die Ihnen bereits vorliegt, wird verwiesen, mit der Bitte um Beachtung.

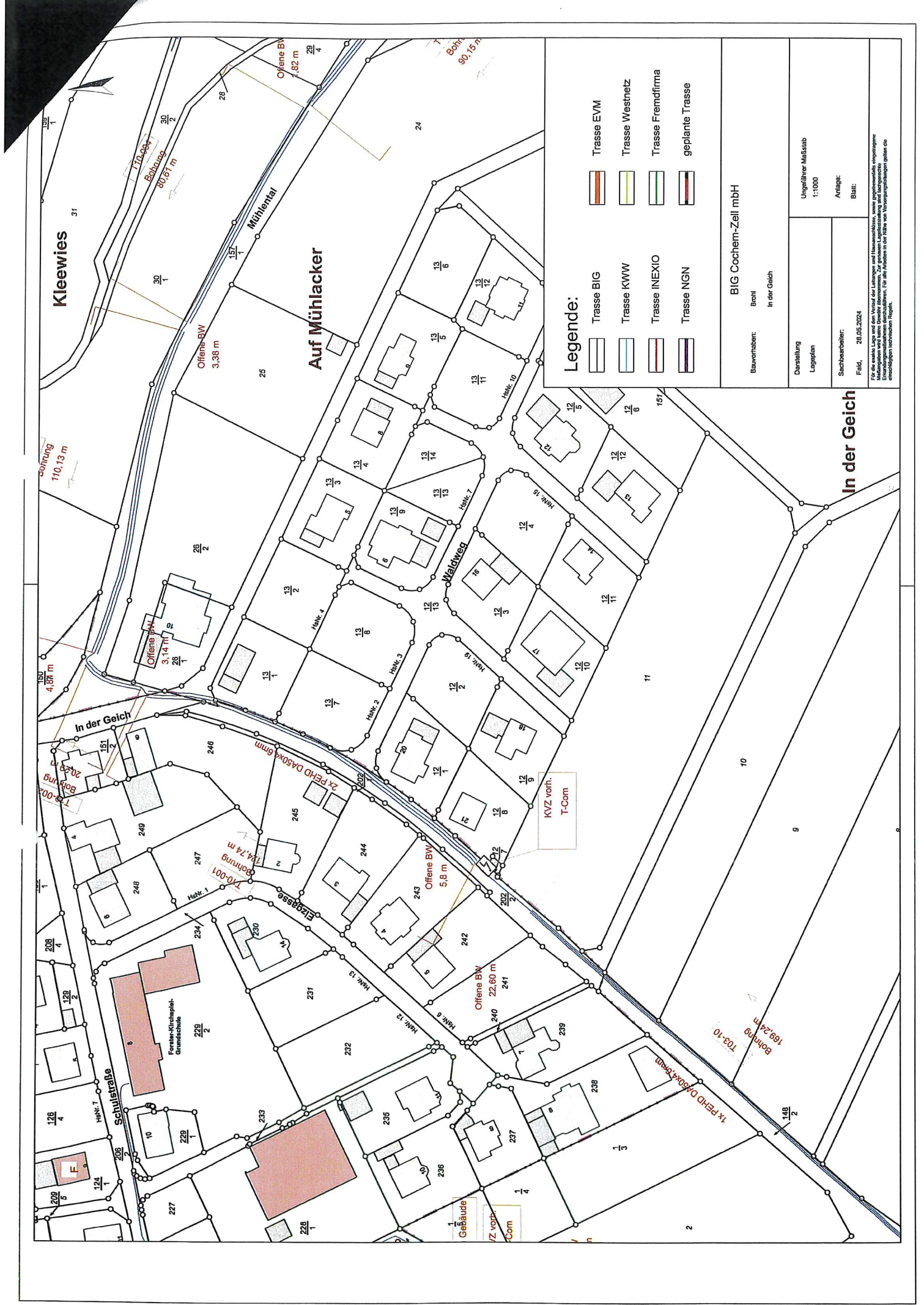
Seitens der **Unteren Wasserbehörde, Unteren Immissionsschutzbehörde** sowie der **weiteren beteiligten Fachbehörden im Haus** bestehen keine Bedenken.

Für die gewährte Fristverlängerung bedanken wir uns.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez.  
Ingrid Weiler-Görgen

Anlage BIG



**Legende:**

	Trasse EVM
	Trasse BIG
	Trasse KWW
	Trasse INEXIO
	Trasse NGN
	Trasse Westnetz
	Trasse Fremdfirma
	geplante Trasse

BIG Cochem-Zell mbH	
Bearbeitet:	Boht In der Geich
Darstellung	Ungültiger Maßstab
Legenplan	1:1000
Sachbearbeiter:	Anlage:
Feld:	Blatt:
	20.05.2024

**In der Geich**

Für die exakte Lage und den Verlauf der Leitungen sind Messungen und Hausanschlüsse sowie eingehendes Einbringen der Leitungen durchzuführen. Für alle Arbeiten in der Nähe von Versorgungsleitungen gelten die einschlägigen technischen Regeln.