



KREISVERWALTUNG  
COCHEM-ZELL

Kreisverwaltung Cochem-Zell • Postfach 1320 • 56803 Cochem

Verbandsgemeinde Kaisersesch  
Am Römerturm 2  
56759 Kaisersesch

Aufgabenbereich Landesplanung, Bauleitplanung  
Ansprechpartner Frau Weiler-Görgen  
Zimmer 4.04  
Telefon 02671 61-488  
Telefax 02671 61-5411  
E-Mail Ingrid.Weiler-Goergen@cochem-zell.de

Ihr Schreiben 15.05.2023  
Unser Aktenzeichen BLP-K 0488/2023  
(bei Antwort bitte angeben)  
Datum 19.06.2023

**Bauleitplanung der Ortsgemeinde Roes;  
Aufstellung des Bebauungsplanes 'Bodengraben'  
- Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus **landesplanerischer Sicht** wird wie folgt Stellung genommen:

Unter Hinweis auf die Thematik Schwellenwerte Kap. 1.3.2 gemäß Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017) wird darauf hingewiesen, dass die Ausweisung weiterer Gemischter Bauflächen auch bei vorhandenem Überhang an Wohnbauflächenpotenzial möglich ist.

Ein Bedarf an weiteren Gemischten Bauflächen ist jedoch nach den Vorgaben des Baugesetzbuches und LEP IV einschl. der 2. Teilfortschreibung wie folgt zu belegen.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist Z 31 der 2. Teilfortschreibung des LEP IV zu beachten: Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen im Flächennutzungsplan, d.h. im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB darstellen, ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.

Hierzu zählen alle Baugrundstücke

- im Geltungsbereich bestandskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB,
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie
- in nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereichen.



**Postanschrift**  
Endertplatz 2, 56812 Cochem  
**Telefonzentrale**  
02671/61-0  
**Sprechzeiten**

Gerne bieten wir Ihnen die Vereinbarung von besonderen Sprechzeiten an.

|                              |             |               |     |                                |     |               |
|------------------------------|-------------|---------------|-----|--------------------------------|-----|---------------|
| Allgemeine<br>Öffnungszeiten | Mo. bis Mi. | 08:00 – 12:30 | Do. | 08:00 – 12:30<br>14:00 – 16:30 | Fr. | 08:00 – 12:30 |
| Bürgerbüro                   | Mo. bis Mi. | 07:30 – 16:00 | Do. | 07:30 – 17:00                  | Fr. | 07:30 – 13:00 |
| KFZ-Zulassung                | Mo. bis Mi. | 07:30 – 12:30 | Do. | 07:30 – 16:30                  | Fr. | 07:30 – 12:30 |
| Telefonzentrale „115“        | Mo. bis Mi. | 08:00 – 18:00 | Do. | 08:00 – 18:00                  | Fr. | 08:00 – 18:00 |

**Faxnummer Zentrale**  
02671/61-111  
**Internet**  
www.cochem-zell.de  
**Bankverbindungen**  
Sparkasse Mittelmosel Eifel Mosel Hunsrück  
IBAN DE69 5875 1230 0000 0046 06  
BIC MALADE51BKS  
**☎ Behördennummer 115 – Montag bis Freitag von 8 bis 18 Uhr**



Bebauungspläne als örtliche und verbindliche Bauleitpläne bleiben von Z 31 unberührt.

Diese Angaben sind in den Planunterlagen zu ergänzen.

Als Grundlage für ein solches Bauflächenmanagement steht den Gebietskörperschaften mit Raum+Monitor eine landesweite und laufend zu aktualisierende Erhebung und Bewertung der vorhandenen Siedlungsflächenpotenziale zur Verfügung.

Seitens der **Unteren Bauaufsichtsbehörde** wird darauf hingewiesen, dass als Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplanentwurf ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt werden soll.

Eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Kaisersesch, der nur für einen Teil des Geltungsbereichs „Mischbauflächen“ darstellt und für den anderen Teil „Flächen für die Landwirtschaft“ ist erforderlich. Insofern wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB durch die Planung nur z.T. Rechnung getragen. Die Darstellungen der Mischbauflächen im Flächennutzungsplan sind im Rahmen der anstehenden Neuaufstellung entsprechend zu berücksichtigen. Auf den nöch ausstehenden Beschluss des Verbandsgemeinderates Kaisersesch wird hingewiesen.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass ein Bebauungsplan, der nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, der Genehmigung durch die Kreisverwaltung bedarf.

Redaktioneller Hinweis: Entgegen der Planungsabsicht ein neues Mischgebiet auszuweisen, ist im Entwurf der Planurkunde unter Ziff. 1.1.3 ein Allgemeines Wohngebiet angegeben. Es wird um Berichtigung gebeten.

Die Anlage 1, S. 9 enthält für den Planentwurf Angaben zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017), u.a. wird das Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund genannt und der Schlusssatz besagt, dass „...Ziele und Vorgaben der Regional- und Landesplanung nicht beeinträchtigt werden“. Zu dieser naturschutzfachlichen Aussage wird darauf hingewiesen, dass zunächst der Fachbeitrag Naturschutz und die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde abzuwarten sind. Vorher kann von Seiten des Antragstellers in den Planunterlagen auch keine Wertung mit der Formulierung abgegeben werden, dass „... Vorgaben der Regional- und Landesplanung nicht beeinträchtigt werden“. Es wird gebeten diese Formulierung entsprechend anzupassen.

Nach Ziff. 3.2.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen heißt es, dass vor den die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Anlagen ... ein Stauraum von mindestens 6,00 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.

Die Begründung enthält hierzu keine näheren Angaben. Für die Genehmigungspraxis wäre es hilfreich, wenn ersichtlich ist, ob die Festsetzung zum Mindestabstand von 6,00 m getroffen wurde, um einen weiteren Stellplatz zu gewährleisten bzw. den Verkehrsraum möglichst von parkenden Autos zu entlasten.

Zu Ziff. 2 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird empfohlen, die Höhenfestsetzung der beabsichtigten Einfriedungen im Hinblick auf die Überwachung der Einhaltung zu streichen.

Weiter wird empfohlen, aufgrund der klimatischen Entwicklungen, die überbaubaren Flächen sowie die Versiegelung und Befestigung von Flächen zu reduzieren.

Die abschließende Stellungnahme der **Unteren Naturschutzbehörde (UNB)** erfolgt nach Vorlage des Fachbeitrags Naturschutz einschl. der artenschutzrechtlichen Bewertung und nach Beteiligung des Naturschutzbeirates.

Seitens der UNB wird darauf hingewiesen, dass sich im östlichen Bereich des Plangebiets ein ungleichaltriger Streuobstbestand befindet. Gegen eine Beseitigung dieses Bestandes würden aus naturschutzfachlicher Sicht erhebliche Bedenken bestehen.

Seitens der **Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde** bestehen Bedenken, da sich das Plangebiet teilweise (insbesondere das Regenrückhaltebecken) auf der Altablagerungsstelle Nr. 135 04 075 - 0203 / 000 – 00, Ablagerungsstelle Roes, Sportplatz befindet.

Daher ist zunächst die *Obere Abfall- und Bodenschutzbehörde der SGD Nord* zu beteiligen.

Eine Stellungnahme zum vorsorgenden Bodenschutz kann erst dann abgegeben werden, wenn ein Umweltbericht vorliegt.

Aus Sicht der **Unteren Denkmalschutzbehörde** wird darauf hingewiesen, dass Maßnahmen, insoweit sie Kulturdenkmäler betreffen, im Vorfeld mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen und zu genehmigen sind. Bei Maßnahmen in der unmittelbaren Umgebung von Kulturdenkmälern ist aufgrund des Umgebungsschutzes im Vorfeld eine denkmalpflegerische Stellungnahme einzuholen.

Weiter 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.

Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme der Landesarchäologie vom 23.05.2023 verwiesen und um entsprechende Beachtung gebeten.

Außerdem wird gebeten, die Textlichen Festsetzungen entsprechend zu ergänzen.

Seitens der **Unteren Wasserbehörde, Unteren Immissionsschutzbehörde** und der **übrigen beteiligten Fachbehörden im Haus** werden keine Bedenken vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez.  
Ingrid Weiler-Görgen