



ORTSGEMEINDE MÖNTENICH

Verbandsgemeinde Kaisersesch  
Kreis Cochem-Zell



## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN: „LOCHHECK“

Anlage 1: Begründung zum Bebauungsplan

(Fassung 15.08.2024)



## 1. Erforderlichkeit der Planung

### 1.1 Allgemeines

Die Ortsgemeinde Möntenich weist auf Antrag des Grundstückseigentümers im Bereich der Siedlung Lochheck eine Wohnbaufläche aus.

Der sich im Außenbereich befindliche Aussiedlerhof Lochheck soll hierdurch zeitgemäß nutzbar gemacht werden.

Der Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 0,59 ha auf.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der VG Kaisersesch als Ackerfläche mit Eintragung der vorhandenen Bebauung ausgewiesen.

Der Planbereich grenzt an die Bebauung des Ortsteils „Pilliger Heck“ der Gemeinde Münstermaifeld.

Anlass für den Antragsteller den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in diesem Bereich voranzutreiben ist die Tatsache, dass die in die Jahre gekommene Bestandsbebauung erhalten, renoviert und modernisiert werden kann, um eine Bewohnung auch zukünftig zu ermöglichen.

Hierzu soll das Errichten von Anbauten, Garagen, Carports o. ä. ermöglicht werden. Dadurch soll der Werteverfall ehemals privilegierter baulicher Anlagen verhindert werden.

Viele der dörflichen Ortslagen verzeichnen einen starken landwirtschaftlichen Strukturwandel. Der Bedeutungsverlust der Landwirtschaft und die Aufgabe sowie Umwandlung von Hofstellen zu vermehrt wohngenutzten Arealen stellt eine Entwicklung dar, auf welche eine Gemeinde reagieren muss.

Es gilt heute, den Verfall von ganzen Ortslagen durch den Rückzug der Landwirtschaft zu verhindern und die Lebensfähigkeit durch ein angemessenes Nebeneinander der gewachsenen Strukturen und der vermehrten Wohnnutzung zu sichern.

Dazu gehört zweifellos auch eine Weiterentwicklung, da Stillstand in der baulichen Entwicklung in den kleinen Ortsteilen gleichbedeutend wäre mit deren Niedergang. Ohne die Möglichkeit von baulichen Veränderungen ist eine zeitgemäße Nutzung der Grundstücke nicht mehr möglich.

Die Stadt Münstermaifeld hat vor einiger Zeit für den angrenzenden Weiler „Pilliger Heck“ durch das Aufstellen einer Außenbereichssatzung dieselben Ziele verfolgt.

Für den Antragsteller besteht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Lochheck" die Möglichkeit dem baulichen und wirtschaftlichen Verfall entgegen zu wirken.

Aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lochheck“ daher beschlossen.

Der gemeindliche Wille zielt auf eine moderate und maßvolle bauliche Entwicklung der Bebauung in diesem Bereich.



## 2. Verfahrensrechtliche Aspekte

### 2.1 Aufstellungsbeschluss

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Möntenich am \_\_\_\_\_ den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Lochheck" 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 Möntenich 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. 16 km nordöstlich vom Mittelzentrum Cochem (Sitz Kreisverwaltung) und 17 km südlich vom Mittelzentrum Mayen entfernt.

Die Ortsgemeinde ist über die L110 und die schnell zu erreichende überregionale Verkehrsachse BAB 48 zu den Ballungszentren Koblenz sowie Mayen/Polch angebunden. Der Bereich „Lochheck“ grenzt an den zu Münstermaifeld gehörenden Weiler „Pilliger Heck“ und wird über die K 32 erschlossen.



Quelle: LVermGeo.rlp.de



#### 4. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der ca. 0,59 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich am südwestlichen Rand der Gemarkung Möntenich.

Das Plangebiet grenzt westlich an die vorhandene Bebauung des Weilers „Pilliger Heck“.

Die übrigen Ränder des Plangebietes verlaufen zur freien Flur.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „Lochheck“ umfasst folgende Parzellen:

Gemarkung Möntenich, Flur 8, Parzellen: 34/3 und 34/4

Übersicht:



Quelle: LVermGeo.rlp.de



## 5. Übergeordnete Planungen

### 5.1 Vorgaben übergeordneter Planungen/vereinfachte raumordnerische Überprüfung

Die Ortsgemeinde Mönthenich 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 Mönthenich 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 Mönthenich 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: randlich Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund,
- 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: Randlich Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft,

Durch den Bebauungsplan werden die Ziele und Vorgaben der Regional- und Landesplanung nicht beeinträchtigt.

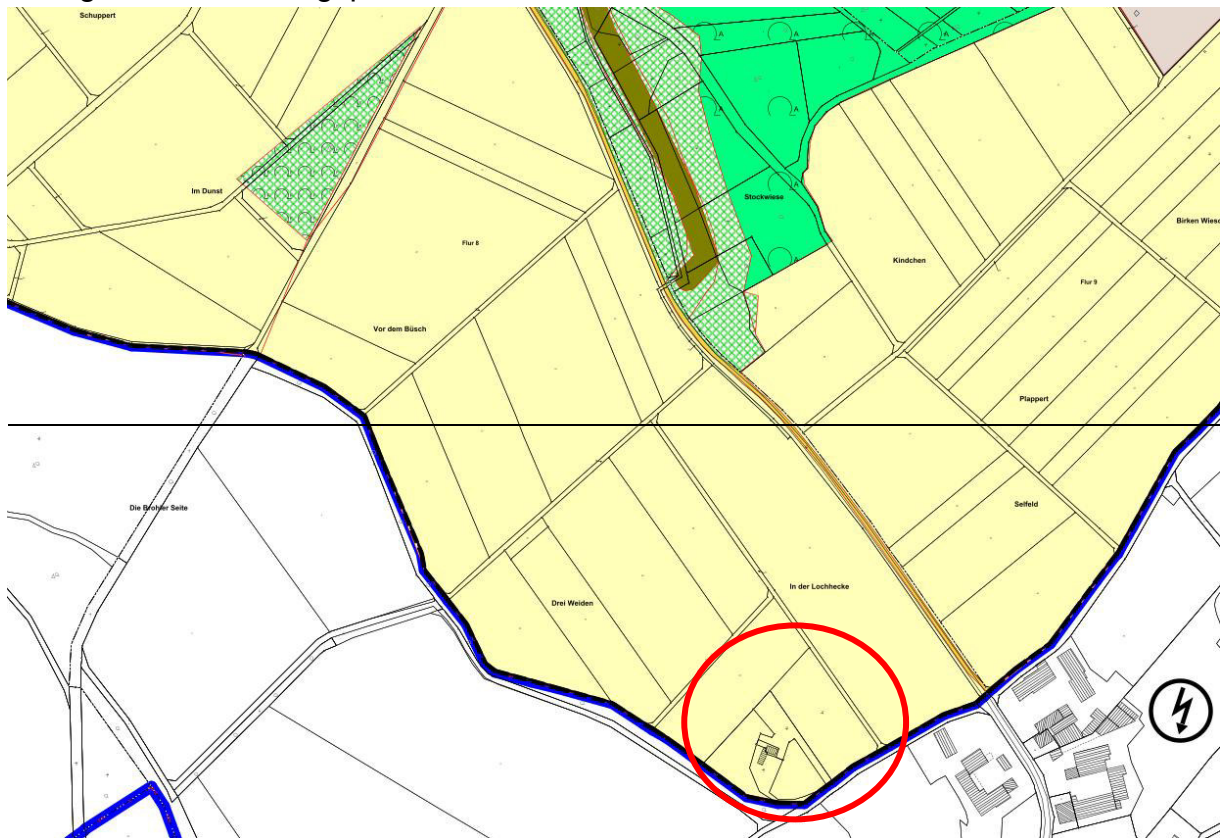


## 5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kaisersesch stellt für den Geltungsbereich Ackerflächen sowie die Bestandsbebauung dar.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der laufenden Neufassung entsprechend angepasst.

Auszug Flächennutzungsplan:





## 6. Planungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird 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**) 0,3 und die Geschosflächenzahl (**GFZ**) 0,6.

Die Festsetzung der **maximalen Firsthöhe** erfolgt um die Höhenentwicklung der Baukörper in Grenzen zu halten und eine Einbindung in das Landschaftsbild 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 8,00 m nicht überschritten werden. Unterer Bezugspunkt hierbei ist der im Lageplan markierte Höhenbezugspunkt, der auf dem natürlichen Gelände gemessen wurde.

### 6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

Einfriedungen, Zufahrten, sowie unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**Garagen** sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

### 6.4 Dachform

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





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

### **7.1 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die K 32 und einen öffentlichen Weg (Gemarkung Keldung, Flur 12, Flurstück 11).

### **7.2 Wasserversorgung**

Die ausreichende Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Brauchwasser wird durch Anschluß an das bestehende Netz des Wasserversorgungs-Zweckverbandes Maifeld-Eifel garantiert.

### **7.3 Abwasserbeseitigung**

Das Schmutzwasser wird in einem geschlossenen unterirdischen Abwassertank gesammelt und bei Bedarf im Auftrag des Abwasserwerkes der VG Kaisersesch abgefahren.

Das Regenwasser wird auf dem Grundstück gesammelt (Zisterne, Regentonnen) und zur Gartenbewässerung und/oder Brauchwassernutzung verwendet. Die Nutzung als Brauchwasser für häusliche Zwecke ist dem Kreiswasserwerk Cochem-Zell und dem Abwasserwerk der VG Kaisersesch anzuzeigen.

Überschüssiges Regenwasser soll breitflächig auf den Grundstücken versickern.

**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.

### **7.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung für das Plangebiet wird mittels Anschluß an das bestehende Ortsnetz der Siedlung „Pilliger Heck“ erfolgen.

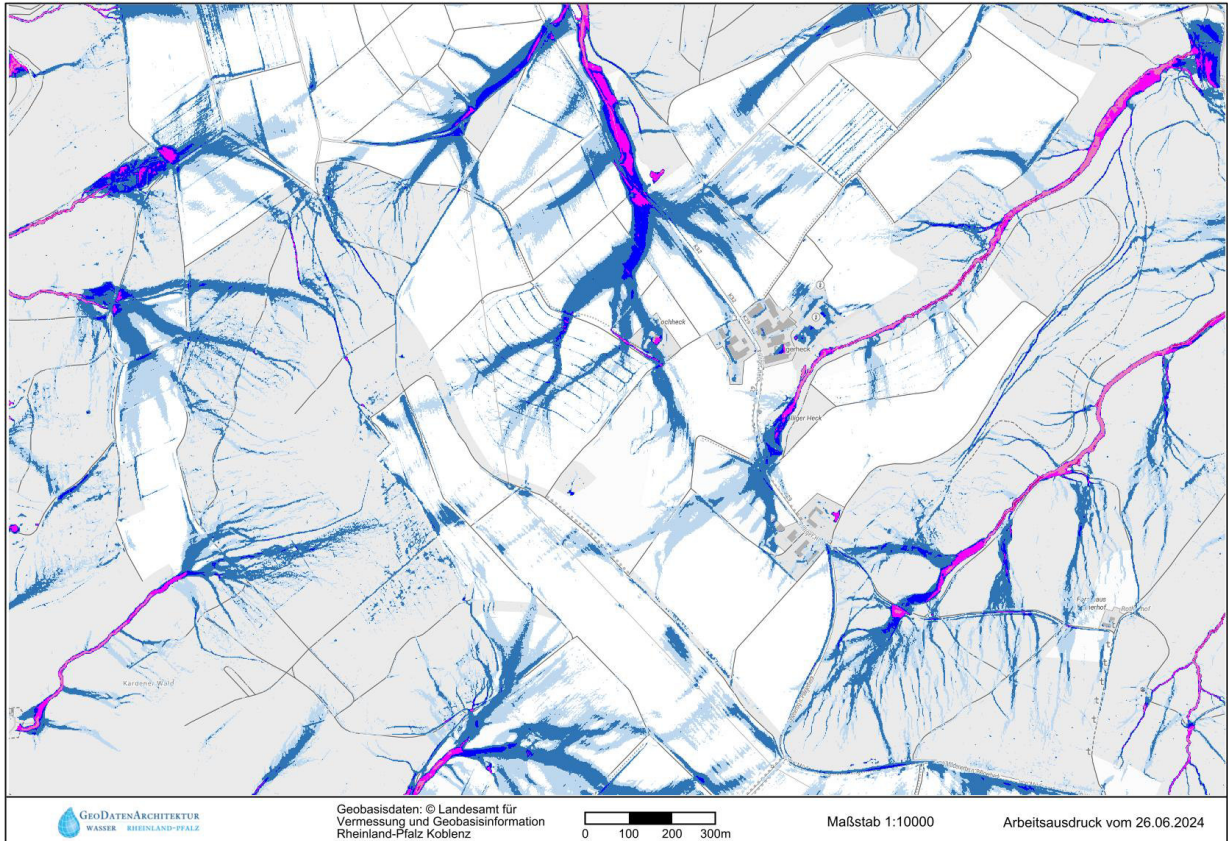
### **7.5 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung ist durch die Kreiswerke Cochem-Zell sichergestellt.



## 8. Starkregenereignisse

Aufgrund der Topografie und der Lage des Plangebietes kann es laut Sturzflutkarte bei extremen Starkregen (SRI 10) zu Wassertiefen von 10 - 30 cm kommen.



Zum Schutz vor Außengebietswasser werden Gebäude entsprechend gesichert (Eingangsbereiche deutlich über natürlichem Gelände, Kellerschächte durch Aufkantungen sichern usw.), so dass anströmende Wässer um die Bebauung herum geleitet werden. Zudem wurde vor vielen Jahren südwestlich des überplanten Grundstücks ein Graben angelegt, der Oberflächenwasser aus der Flur am Anwesen vorbei leitet. Überschwemmungen und unkontrollierte Zuflüsse in das überplante Gebiet sind nach Aussage der Ortsgemeinde und der zuständigen VG-Werke bisher jedoch noch nicht aufgetreten.

## 9. Grünung

Die vorhandenen Grünanlagen sollen weitestgehend erhalten bleiben.

Die vorhandene Bebauung ist gänzlich mit Hecken, Sträuchern und Bäumen eingefasst.

Ein harmonischer Übergang der Bebauung zur angrenzenden freien Landschaft ist dadurch gegeben.

Bei der weiteren 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, soll die vorhandene Vegetation erhalten und punktuell ergänzt werden.

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

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

### 10. Fachbeitrag Naturschutz u. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Der Fachbeitrag Naturschutz inkl. Artenschutzrechtlicher Einschätzung ist den Unterlagen beigelegt.

Die Eingriffe sind komplett kompensiert.

Es werden Vermeidungsmaßnahmen (Vermeidung von Verunreinigung von Boden und Grundwasser) sowie Minimierungsmaßnahmen (Sammlung von Niederschlagswasser, Schutz der Wintergartenglasflächen gegen Vogelschlag, Abdeckung der Baumwurzeln, Kompensation für Fällung der abgestorbenen Eiche, Anbringung von Nistkästen, Extensivierung einiger Rasenflächen) festgesetzt.

### 11. Flächenstatistik

Gesamtgröße Plangebiet (inkl. landespfl. Ausgleichsflächen)	ca. 5.890 m <sup>2</sup>	100,00 %
Grünflächen / landespfl. Ausgleichsflächen im Planbereich	ca. 3.910 m <sup>2</sup>	66,39 %
Verkehrsflächen (private Zufahrten)	ca. 439 m <sup>2</sup>	7,45 %
Bauland	ca. 1.541 m <sup>2</sup>	26,16 %

### 13. Kostenschätzung

Überschlägige Schätzung der Kosten:

Bebauungsplanverfahren ca. 10.000,- €



#### **14. Fachbehördliche Hinweise**

werden ergänzt

aufgestellt: August 2024