

Kreisverwaltung Cochem-Zell | Postfach 1320 | 56803 Cochem

Verbandsgemeinde Kaisersesch
Am Römerturm 2
56759 Kaisersesch

Aufgabenbereich	Landesplanung, Bauleitplanung
Ansprechpartner	Frau Weiler-Görgen
Zimmer	4.11
Telefon	02671 61-408
Telefax	02671 61-5410
E-Mail	Ingrid.Weiler-Goergen@cochem-zell.de

Ihr Schreiben	13.12.2024, Az. 3/610-13-74
---------------	-----------------------------

Unser Aktenzeichen (bei Antwort bitte angeben)	BLP-K 0488/2023
Datum	30.01.2025

Bauleitplanung der Ortsgemeinde Roes; Aufstellung des Bebauungsplanes 'Bodengraben' - Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die **Untere Bauaufsichtsbehörde** und **Untere Landesplanungsbehörde** nehmen wie folgt Stellung:

Die Neudarstellung der Mischbauflächen im Flächennutzungsplan sind im Rahmen des laufenden Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde bereits entsprechend berücksichtigt und werden z.Zt. im erforderlichen landesplanerischen Verfahren gemäß § 20 LPlG geprüft. Es wird gebeten, den Verfahrensstand entsprechend in der Begründung dazustellen.

Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB wird (noch) nicht Rechnung getragen. Insofern wird vorsorglich 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.

Die **Untere Naturschutzbehörde (UNB)** teilt folgendes mit:

Im beigefügten Fachbeitrag Naturschutz wird das Vorhandensein gesetzlich geschützter Biotope nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz im Plangebiet festgestellt. Es handelt sich dabei zum einen um pauschal geschützte Wiesenbereiche und um einen pauschal geschützten Streuobstwiesenbestand.

Die Streuobstwiese ist auf Grund der gesetzlichen Vorgaben zu erhalten und darf in keiner Weise negativ verändert werden. Eine Inanspruchnahme wäre ein Verstoß gegen das

Hausanschrift
Kreisverwaltung Cochem-Zell
Endertplatz 2, 56812 Cochem

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

Webseite: www.cochem-zell.de
E-Mail: kreisverwaltung@cochem-zell.de
Rechnungen: 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, Rubrik Datenschutz. Auf Anfrage senden wir sie gerne zu.

Bundesnaturschutzgesetz, würde als Ordnungswidrigkeit verfolgt; eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands würde angeordnet werden.

Die Streuobstwiese sowie die geschützten Wiesenbereiche dürfen nur in Anspruch genommen werden, wenn die im Fachbeitrag Naturschutz genannten Ausgleichsflächen in vollem Umfang mit den genannten Ausgleichsmaßnahmen aufgewertet werden. Mit diesen Maßnahmen ist unverzüglich mit Einsetzen der geeigneten Jahreszeit und vor Inanspruchnahme der Wiesen zu beginnen, eine Verpflichtung der Ortsgemeinde zur vollständigen Durchführung der Maßnahmen ist der UNB ebenfalls vorzulegen.

Die Streuobstwiese stellt einen sehr reich strukturierten und wertvollen Lebensraum für die Tierwelt dar. Darüber hinaus handelt es sich um ein das Landschaftsbild aufwertendes Element.

Daher muss vor Erteilung einer notwendigen Ausnahmegenehmigung die anzulegende Ausgleichsfläche bereits voll entwickelt und funktionstüchtig sein. Dies wird mehrere Jahre in Anspruch nehmen.

Davor kann die Erteilung der Ausnahmegenehmigung nicht in Aussicht gestellt werden. Seitens der UNB daher nochmals empfohlen, diesen Bereich von der Planung auszunehmen.

Nur in diesem Fall kann die UNB für das Vorliegen einer Grundlage zum Erteilen einer Ausnahmegenehmigung zur Nutzung der Wiesenflächen dank eines Ausgleichs im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ausgehen.

Diese kann von der UNB bei Vorliegen des Ausgleichs erteilt werden, so dass eine Inanspruchnahme der überplanten Wiesenflächen gesetzlich zulässig ist.

Anderenfalls gelten die oben genannten Verbotstatbestände.

Vorher ist der Naturschutzbeirat zu beteiligen. Eine endgültige naturschutzfachliche Stellungnahme zu den Verboten des §30 BNatSchG erfolgt nach dieser Beteiligung im Februar 2025.

Im Übrigen sind die im Fachbeitrag Naturschutz genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen zu beachten und umzusetzen.

Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde nimmt wie folgt Stellung:

Abfallwirtschaft/Altlasten

Bereits in unserer Stellungnahme vom 19.06.2023, Az. wurde darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet teilweise (insbesondere das Regenrückhaltebecken) auf der Altablagerungsstelle Nr. 135 04 075 - 0203 / 000 – 00, Ablagerungsstelle Roes, Sportplatz befindet.

Daher sollte die Obere Abfall- und Bodenschutzbehörde der SGD Nord zu beteiligt werden.

Zusätzlich zu der Stellungnahme der SGD Nord vom 20. Juni 2023 wird darauf hingewiesen, dass geplante Maßnahmen für die Kompensation (s. Umweltbericht) auf der Altablagerung (Gemarkung Roes, Flur 6, Flurstück 39) durchgeführt werden sollen. Diese sind vorab mit der zuständigen Oberen Abfallbehörde abzustimmen, insbesondere da hier Pflanzungen vorgenommen werden sollen und damit in den Boden eingegriffen wird.

Im Übrigen ist die Altablagerung nicht im Umweltbericht erwähnt. Dies ist zu ergänzen.

Abfallentsorgung

Aus aktuellem Anlass wird nochmal darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Befahrbarkeit der Straßen durch Müllfahrzeuge auch die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (inclusive Sackgassen) – RAS – zu beachten sind. Dabei sind die Rahmendaten für die Entsorgungsfahrzeuge zu beachten.

Bodenaushub

Bei der Planung ist darzulegen, ob und welche Bodenmassen anfallen. Hierfür ist ein Entsorgungskonzept vorzulegen. Dies ist bisher nicht erfolgt. Daher ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme das Entsorgungskonzept einzureichen, damit es später bei der Ausführung keine Engpässe bei der Entsorgung der Aushubmassen gibt.

Beim Ausbau sind Ober- und Unterböden 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. Diese ist rechtzeitig zu beantragen.

In Fragen des Bodenschutzes auf landwirtschaftlichen Flächen und ggf. der Verwertung anfallender Bodenmassen wird empfohlen das DLR, Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück zu beteiligen.

Eine Verbringung von Aushubmassen auf den Kompensationsflächen ist nicht zulässig.

Vorsorgender Bodenschutz

Es fehlen Angaben zu konkreten Maßnahmen zum Schutz des Bodens. Diese sind zu ergänzen.

Durch die Maßnahme 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. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenerosionen - auch im Hinblick auf die im Umweltbericht und in der Stellungnahme der SGD Nord (s. oben) erwähnten möglichen Gefährdungen durch Starkregen - darzustellen und durchzuführen.

Grundsätzlich sind beim Umgang mit dem Boden die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz-Verordnung und daraus resultierend auch die Vorgaben der DIN 19731 zu beachten und anzuwenden.

Sofern die Nutzung bereits befestigter Flächen für Zufahrtswege, Materiallagerplätze und Abstellflächen für Baustellenfahrzeuge nicht möglich ist, ist auf diesen Flächen vorab der humose Oberboden nach Rodung/Entfernung der Vegetationsschicht abzuschieben und getrennt seitlich zu lagern. Eine Lagerung von Materialien und Boden darf nicht auf humosen Oberboden erfolgen. Vorhandene befestigte Flächen sind grundsätzlich zu nutzen.

Nach Fertigstellung sind die Lagerflächen nach den Vorgaben der DIN 19731 zurückzubauen. Der abgeschobene Oberboden ist oben anzudecken und mit geeigneter Einsaat zu begrünen. Verdichtungen des Bodens und damit verbundene Erosionen sind bei den Bauarbeiten zu vermeiden.

Sofern fremde Bodenmassen eingebaut werden sollen, ist dies vorab mit der Kreisverwaltung abzustimmen.

Durch die **Untere 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 09.01.2025 verwiesen und um entsprechende Beachtung gebeten.

Aus der Sicht des **Gesundheitsamtes Cochem-Zell** bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn nachfolgende Forderungen eingehalten und beachtet werden.

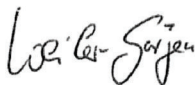
Das Trinkwassernetz ist an allen Endsträngen zu spülen und gem. der TrinkwV 14 Tage vor Inbetriebnahme auf die Parameter:

- Koloniezahl bei 22 und 36 ° C
- Coliformen Keime
- E. Coli und
- Pseudomonas aeruginosa untersuchen zu lassen.

Die Proben sind durch ein anerkanntes Untersuchungsinstitut zu entnehmen und untersuchen zu lassen. Die Analysen sind dem Gesundheitsamt zeitnah und unaufgefordert vorzulegen.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Ingrid Weiler-Görgen