

Bekanntmachung

Bauleitplanung der Ortsgemeinde Roes Bebauungsplan „Bodengraben“;

Öffentliche Bekanntmachung über die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 Sätze 1 bis 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 3 Absatz 2 BauGB

Erneute Offenlage/öffentliche Auslegung

Gemäß § 4a Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 3 Abs. 2 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird hiermit öffentlich bekannt gemacht:

Der Ortsgemeinderat Roes hat am 13.06.2022 die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich „Bodengraben“ mit der Ausweisung als *Mischgebiet* beschlossen. In der Sitzung am 22.03.2023 wurde dem Entwurf des Bebauungsplanes „Bodengraben“ zugestimmt. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 02.01.2025 bis zum 03.02.2025 statt. In der öffentlichen Sitzung des Ortsgemeinderates vom 24.09.2025 wurden über die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen. Gleichzeitig wurde in dieser Sitzung dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes „Bodengraben“ zugestimmt und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Absatz 3 BauGB beschlossen. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes wird hiermit erneut veröffentlicht und in Bezug auf die Änderung des Bebauungsplanentwurfes und ihre möglichen Auswirkungen wird nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. **Stellungnahmen können nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.**

In der Sitzung am 24.09.2025 wurden gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes aus der öffentlichen Auslegung insbesondere folgende Änderungen beschlossen:

- Die Fläche der zentralen Regenrückhalteanlagen mit seinem Umfeld wurden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Weiterhin wurde dieser Bereich sowie die unmittelbar angrenzende landespflegerische Maßnahme als eigenständige Flächen von dem übrigen Plangebiet abgegrenzt
- Einbeziehung einer Bauzeile südlich angrenzend an die geplante HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE in das Plangebiet einschl. Festsetzung von passiven und aktiven Lärmschutzmaßnahmen
- Im Bereich der Nebenanbindung (nord-westlicher Planbereich) verbleibt die Trafostation. Die Breite der neuen Erschließungsstraße in diesem Bereich wurde so weit reduziert, dass dort soweit wie möglich auf Grunderwerbsmaßnahmen verzichtet werden kann
- In dem derzeit vorhandenen Weg im Bereich der privaten Grünfläche (nördlicher Planbereich) befindet sich die Kanalzuleitung aus dem Gartenweg. Diese Leitung wurde im Plan dargestellt
- In Teilen des Planentwurfs wurde die vorgesehenen Baugrenzen nachträglich dargestellt bzw. in Teilbereichen angepasst. Die in dem bisherigen

Planentwurf eingetragenen Abstandsmaße und Grundstücksgrößen wurden auf die notwendigen Angaben reduziert

- Die Darstellung der Verkehrsflächen wurde vereinzelt angepasst

Den geänderten Planentwurf hat der Ortsgemeinderat Roes in seiner Sitzung am 24.09.2025 gebilligt.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, die textlichen Festsetzungen, die Begründung, der Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz und artenschutzrechtlicher Vorprüfung sowie die schalltechnische Untersuchung einschl. Ergänzung, werden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von

**Montag, 01.12.2025
bis einschließlich
Montag, 12.01.2026**

auf der Website der Verbandsgemeinde Kaisersesch unter www.kaisersesch.de (>Aktuelles/Presse- und Öffentlichkeitsarbeit/Amtliche Bekanntmachungen) unter dem Artikel „Ortsgemeinde Roes – Erneute Offenlage des Bebauungsplanes „Bodengraben““ veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die vorgenannten Unterlagen bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kaisersesch, Am Römerturm 2, 56759 Kaisersesch, Zimmer DE01, zu folgenden Zeiten

Montag:	08:00 Uhr bis 12:30 Uhr 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Dienstag:	08:00 Uhr bis 12:30 Uhr
Mittwoch:	08:00 Uhr bis 12:30 Uhr
Donnerstag:	08:00 Uhr bis 12:00 Uhr 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Freitag:	08:00 Uhr bis 12:00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Zudem können die Unterlagen in dem vorgenannten Zeitraum auch über das Geoportal des Landes Rheinland-Pfalz www.geoportal.rlp.de eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können **Stellungnahmen, Bedenken und/oder Anregungen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen** abgegeben werden. Die Stellungnahmen/Bedenken/Anregungen können schriftlich, elektronisch oder mündlich zur Niederschrift bei der Verbandsgemeindeverwaltung abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht fristgerecht abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Ortsgemeinde Roes deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen

müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist (§ 4a Abs. 5 BauGB).

Gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind:

Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplans und Erläuterungen einzelner Festsetzungen sowie Umweltbericht gemäß §§ 2 (4) und 2a BauGB mit Ausführungen unter Anderem zu:

- Ausgangssituation / Erforderlichkeit der Planung
- Aussagen zur Grundzüge der Planung sowie zur technischen Infrastruktur
- Starkregenereignisse
- grünordnerische Maßnahmen
- Aussagen zum Schallschutz
- Denkmalschutz/Archäologie
- Boden und Baugrund
- Umweltbericht gemäß §§ 2 (4) und 2a BauGB mit u.a.
 - Aussagen zum Anlass und zur Aufgabenstellung
 - Umweltuntersuchungsrahmen
 - Umweltvorgaben
 - Schutzgebiete
 - Fachplanungen / rechtliche Vorgaben
 - Umweltzustand / Umweltmerkmale
 - Natur und Landschaft
 - Mensch / Sonstige
 - Beantragung einer Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG
 - Umweltauswirkungen
 - Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung
 - Artenschutzrechtliche Vorprüfung
 - Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation
 - Kompensationsbedarf der integrierten Biotopbewertung
 - Schutzgutbezogener Kompensationsbedarf
 - Umweltmaßnahmen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der interkommunalen Abstimmung nach § 2 (2) BauGB sind umweltrelevante Stellungnahmen mit folgenden Sachverhalten eingegangen (wesentliche, stichwortartige Nennung der Inhalte).

Es handelt sich hierbei um folgende Stellungnahmen:

- **Kreisverwaltung Cochem-Zell, 19.05.2023 u. 19.06.2023** (Hinweis zu einen im östlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen Streuobstbestand; Hinweis auf eine vorhandene Altablagerungsstelle; Hinweise zum Denkmalschutz / Archäologie)
- **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Koblenz, 23.05.2023** (Hinweis zu Verdacht auf archäologische Fundstellen)

- **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz, 20.06.2023** (Hinweise bezüglich der Oberflächenwasserbewirtschaftung / Schmutzwasserbeseitigung, Starkregenvorsorge sowie Abfallwirtschaft/Bodenschutz)
- **Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz, 06.06.2023** (Hinweise, dass Teilbereiche des Plangebietes im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld liegen sowie damit einhergehende Informationen zum Bodenschutz)
- **Forstamt Cochem, 25.05.2023** (Hinweis auf durch die Planung betroffenen Wald im nordöstlichen Bereich des Plangebietes)
- **BUND Landesverband Rheinland-Pfalz, KG Cochem-Zell, 12.06.2023** (Hinweis dass im Plangebiet eine Streuobstwiese angelegt ist und sich dieser Bereich unter dem Schutzstatus des § 30 BNatSchG befindet)
- **Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Koblenz, 12.06.2023** (Hinweis auf südlich des Plangebietes befindliche landwirtschaftliche Halle und mit der Nutzung auch Lärm- und Geruchsemissionen einhergehen)

Im Rahmen der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB und der interkommunalen Abstimmung nach § 2 (2) BauGB sind umweltrelevante Stellungnahmen mit folgenden Sachverhalten eingegangen (wesentliche, stichwortartige Nennung der Inhalte).

Es handelt sich hierbei um folgende Stellungnahmen:

- **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Koblenz, 23.05.2023** (Hinweis zu Verdacht auf archäologische Fundstellen)
- **Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz, 21.01.2025** (Hinweise, dass Teilbereiche des Plangebietes im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld liegen sowie damit einhergehende Informationen zum Bodenschutz)
- **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz, 29.01.2025** (Hinweise bezüglich der Oberflächenwasserbewirtschaftung, Wasserhaushaltsbilanz, Allgemeine Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge sowie Abfallwirtschaft / Bodenschutz)
- **Kreisverwaltung Cochem-Zell, 30.01.2025** (Hinweis zu einem im östlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen Streuobstbestand und geschützte Wiesengebiete; Hinweis auf eine vorhandene Altablagerungsstelle; Hinweis zur Abfallentsorgung, Hinweise zum Bodenaushub und Bodenschutz, Hinweise zum Denkmalschutz / Archäologie, Hinweise Wasserleitungsverlegung)
- **BUND Landesverband Rheinland-Pfalz, KG Cochem-Zell, 03.02.2025** (Hinweise, dass im Plangebiet mehrere Grünlandflächen sowie eine Streuobstwiese liegen und sich diese Bereiche unter dem Schutzstatus des § 30 BNatSchG befinden. Weiterhin Hinweis auf Erhalt einer bestehenden Linde)

Plangebiet/Planumfang

Der Bebauungsplan „Bodengraben“ umfasst die Grundstücke
Gemarkung Roes

Flur 4 Flurstücke 109/2, 110/2, 110/3, 110/6, 110/7, 111/3, 112, 113, 114, 115, 116, 117/1, 117/2, 117/3, 117/4, 117/5, 117/6, 117/7, 117/8, 124, 253/2 (Weg), 254/2 (Weg), 255 (Weg), 256 (Weg) tlw., 257 (Weg) tlw., 318 (Weg) tlw., 319/2 (Weg), 334/1 (Weg), 340 (Weg), 341/1, 342

Flur 6 Flurstücke 39 tlw., 40/1, 40/2, 41/1, 41/2, 42, 106 (Weg) tlw.

Flur 10 Flurstücke 61 tlw., 62 tlw., 63 tlw.

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen:

Flur 2 Flurstück 8 und Flur 14 Flurstück 13/1)

Flur 2 Flurstücke 79 und 152/3

Flur 3 Flurstück 33

Das Plangebiet ist aus dem nachstehend abgedruckten Plan ersichtlich.

Roes, den 17.11.2025

Ortsgemeinde Roes

Jörg Fuhrmann, geschäftsführender Ortsbürgermeister