

Bekanntmachung

Bauleitplanung der Ortsgemeinde Roes Bebauungsplan „Bodengraben“;

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

Nochmalige 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), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist, 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. 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. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 01.12.2025 – 12.01.2026. **In der Sitzung am 27.05.2026** hat der Ortsgemeinderat aufgrund der im Rahmen der erneuten Auslegung vorgebrachten erheblichen Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde wegen der Einbeziehung der im östlichen Planbereich bestehenden Streuobstwiese beschlossen, eine **Verkleinerung des Baugebietes** insoweit vorzunehmen, dass die **geschützte Streuobstwiese außerhalb des bebaubaren Bereiches liegt**. Weiterhin wurde der Beschluss gefasst, infolge der Verkleinerung der Baugrundstücke die **Art der baulichen Nutzung** in ein **dörfliches Wohngebiet** nach § 5a Baunutzungsverordnung **zu ändern**.

Der am 24.06.2026 beschlossene geänderte Entwurf des Bebauungsplanes wird hiermit nochmals 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.**

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, 10.08.2026
bis einschließlich
Donnerstag, 10.09.2026**

auf der Website der Verbandsgemeinde Kaisersesch unter www.kaisersesch.de (>Aktuelles/Presse- und Öffentlichkeitsarbeit/Amtliche Bekanntmachungen) unter dem Artikel „Ortsgemeinde Roes – Nochmalige 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 DE04, 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, 09.01.2025** (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)

Im Rahmen der erneuten Offenlage und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Sätze 1 bis 3 BauGB i. V. m. §§ 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, 19.12.2025 und 09.01.2026** (Hinweis zu Verdacht auf archäologische Fundstellen und Forderung geophysikalische Prospektion)
- **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz, 09.01.2026** (Hinweise bezüglich der Oberflächenwasserbewirtschaftung, Wasserhaushaltsbilanz, Allgemeine Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge sowie Abfallwirtschaft / Bodenschutz)
- **Kreisverwaltung Cochem-Zell, 12.02.2026** (Hinweis, dass die im östlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Streuobstwiese auf Grund der gesetzlichen Vorgaben zu erhalten ist und in keiner Weise negativ verändert werden darf; Hinweise zum Denkmalschutz / Archäologie)

- **Forstamt Cochem, 01.12.2025** (Hinweis auf den durch die Planung betroffenen Wald im nordöstlichen Bereich des Plangebietes)
- **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege Mainz, 03.12.2025** (Hinweis zu Kleindenkmälern und Grenzzeichen)
- **Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz, 09.01.2026** (Hinweis zu den landespflegerischen Ausgleichsflächen A3 und A4)
- **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht Koblenz, 09.01.2026** (Hinweise zu der ergänzenden Schallimmissionsprognose)
- **Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Koblenz, 12.01.2026** (Hinweis auf die im südlichen Bereich des Plangebietes zusätzlich aufgenommenen Bauflächen und damit heranrücken an die dort befindlichen landwirtschaftlichen Gebäude und dem damit verbundenen Konfliktpotential zwischen den beiden Nutzungen. Weiterhin Hinweis auf ein geplantes Bauvorhaben in diesem Bereich und damit bedingte Lärm- und Geruchsemissionen)

Es wird darauf hingewiesen, dass Privatpersonen mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten, wie Name, Adressdaten und E-Mail-Adresse zustimmen. Gemäß Artikel 6 Absatz 1 Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Änderungsverfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht gegenüber der Privatperson genutzt.

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 14 Flurstück 13/1

Flur 2 Flurstücke 79 und 152/3

Das Plangebiet ist aus dem nachstehend abgedruckten Plan ersichtlich.

Roes, den 24.07.2026

Ortsgemeinde Roes

Jörg Fuhrmann, geschäftsführender Ortsbürgermeister