

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 17.01.2025, Az. 3/610-13-10

Unser Aktenzeichen (bei Antwort bitte angeben)	BLP-K 0054/2025
Datum	25.02.2025

**Bauleitplanung der Ortsgemeinde Mönthenich;
BBP - Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Lochheck
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der
Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß den Planunterlagen möchte die Ortsgemeinde Mönthenich auf Antrag des Grundstückseigentümers im Bereich der Siedlung Lochheck eine Wohnbaufläche ausweisen. Der sich im Außenbereich befindliche Aussiedlerhof Lochheck soll hierdurch zeitgemäß nutzbar gemacht werden. Der Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 0,59 ha auf.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen für die Errichtung von Anbauten und Nebenanlagen auf den Grundstücken Flur 8 Flurstücke 34/3 und 34/4 geschaffen werden.

Die **Untere Bauaufsichtsbehörde** teilt mit, dass der in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kaisersesch für den Teil des Geltungsbereiches landwirtschaftliche Flächen mit Eintragung der vorhandenen Bebauung darstellt. Die Darstellungen der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ist im Rahmen der z.Zt. anstehenden Neuaufstellung entsprechend zu berücksichtigen (Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB). Weiter wird darauf hingewiesen, dass für den Bebauungsplan eine Genehmigungspflicht (§ 10 Abs. 2 i. V. m. § 8 BauGB) besteht.

Des Weiteren bitten wir um konkrete Angaben zu den zwei rot markierten Rechtecken in der Planzeichnung und entsprechende Erläuterung in der Legende.

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.

Die **Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde** nimmt wie folgt Stellung:

Abfallwirtschaft:

Auf der Fläche sind uns keine Altablagerungen bekannt.

Der Anschluss an eine öffentlich-rechtliche Abfallentsorgung ist zu gewährleisten.

Entgegen der Textausführungen im Bebauungsplan fallen bei Erschließungsmaßnahmen Abfälle in Form von Bodenaushub an (AVV 17 05 04, Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03 fallen). Weitere mögliche Abfälle sind z.B. Grünabfälle oder Straßenbelag (teerhaltig oder bituminös). Hierzu wurden keine Aussagen getroffen. Dies ist im Bebauungsplan jedoch anzugeben.

Nach Möglichkeit ist der anfallende Bodenaushub auf der überplanten Fläche oder in der unmittelbaren Umgebung zu verwerten. Sofern Bodenaushub nicht auf der überplanten Fläche verwertet wird, ist möglicherweise eine gesonderte Genehmigung erforderlich. Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung, der DIN 19731 und der Ersatzbaustoffverordnung sind beim Umgang mit dem Bodenaushub und bei der Entsorgung zu beachten und anzuwenden.

Vorsorgender Bodenschutz:

Nach dem ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung – ergeben sich aus der Bodenschutzklausel des BauGB sowie aus dem Bundesbodenschutzgesetz folgende Ziele des Bodenschutzes in der Bauleitplanung:

1. Die Inanspruchnahme von Boden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.
2. Die Inanspruchnahme von Boden ist auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.
3. Beeinträchtigungen von Böden sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Dadurch kommt es zu zusätzlichen Versiegelungen 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, Bodenerosionen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen sind zu vermeiden. Bodenversiegelungen sind so gering wie möglich zu halten. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass versiegelte Flächen ausgeglichen werden können.

Im Fachbeitrag Naturschutz sind ansatzweise Maßnahmen zum Schutz des Bodens genannt. (Kurzfassung Stand August 2024, Kapitel 3). Konkrete Ausgleichsmaßnahmen für die Flächenversiegelung sind nicht aufgeführt. Dies ist zu ergänzen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung einschließlich der DIN 19731 zu beachten und anzuwenden sind.

Durch die **Untere Denkmalschutzbehörde** wird auf die Stellungnahme der Landesarchäologie vom 23.01.2025 verwiesen und um entsprechende Beachtung gebeten.

Es 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.

Aus **brandschutztechnischer Sicht** sind nachfolgend aufgeführte Punkte zu beachten:

1. Gemäß des Arbeitsblattes **W 405** des DVGW-Regelwerkes, Ausgabe 2008, sind durch den Träger des Brandschutzes als Grundsatz im Rahmen dieses Planungsvorgangs mindestens **800 l/min** über einen Zeitraum von **2 Stunden** zur Verfügung zu stellen.
2. Mit e-post des Wasserversorgungs-Zweckverbandes „Maifeld-Eifel“, Mayen, vom 05.02.2025 wurde mitgeteilt, dass am Hydranten „Pilliger Heck 2“ nur eine leitungsgebundene Löschwassermenge von 20 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung steht.
3. Durch den Träger des Brandschutzes ist die fehlende Löschwassermenge von 28 m³/h somit auf andere Weise sicherzustellen. Neben der Löschwasserentnahme aus dem vorhandenen Trinkwassernetz können zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge folgende Einrichtungen genutzt werden:
 - Löschwasserteiche gemäß DIN 14 210 oder
 - Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14 220 oder
 - große unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14 230.
4. Bei der Anordnung/ Bemessung der Löschwasserentnahmestellen dürfen vorhandene Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m (um jeweiliges Objekt) angerechnet werden.
5. Hydranten für die leitungsgebundene Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, daß sie nicht zugestellt bzw. überparkt werden und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf höchstens **140 m** betragen. Der Anlage von Überflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorzug zu geben.

Die **Kreiswerke Cochem-Zell -Wasserversorgung-** weisen darauf hin, dass der Aussiedlerhof nicht von den Kreiswerken versorgt wird. Insofern wird empfohlen, wenn nicht schon bereits erfolgt, seitens der Verbandsgemeinde mit dem zuständigen Wasserversorger „Wasserversorgungs-Zweckverbandes Maifeld-Eifel“ Kontakt aufzunehmen.

Seitens der **Unteren Wasserbehörde**, der **Unteren Immissionsschutzbehörde** und der **Unteren Naturschutzbehörde** sowie der **übrigen beteiligten Fachbehörden im Haus** wurde zunächst keine Stellungnahme abgegeben bzw. bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Ingrid Weiler-Görgen