



ORTSGEMEINDE ROES

Verbandsgemeinde Kaisersesch
Kreis Cochem-Zell

BEBAUUNGSPLAN: "BODENGRABEN"

Anlage 1: **Begründung** zum Bebauungsplan

(Fassung 24.10.2025)



1. Erforderlichkeit der Planung / Aufstellungsbeschluss

1.1 Allgemeines

Die Ortsgemeinde Roes plant die Neuausweisung eines Mischgebietes.

Dabei soll ein Flächenareal östlich der Ortslage entwickelt werden.

Hierzu soll im Bereich ‚Bodengraben‘, eine Fläche, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, als Mischgebiet festgesetzt werden.

Der Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 3,90 ha + 2,4 ha (Ausgleichflächen und Rückhaltung) = 6,3 ha auf.

Die Fläche ist größtenteils im Flächennutzungsplan der VG Kaisersesch als Mischgebiet ausgewiesen.

Der Planbereich grenzt unmittelbar an die Bebauung der Ortsstraßen „Gartenweg“ und „Pyrmonter Straße“ an.

Anlass für die Ortsgemeinde die Ausweisung eines Mischgebietes voranzutreiben ist die große Nachfrage nach Baugrundstücken, aber auch von ortsansässigen Gewerbetreibenden.

Aktuell liegen 10 konkrete Anfragen vor.

Da die Ortsgemeinde Roes über keine bebaubaren Baugrundstücke verfügt, in der Gemeinde jedoch weiterer Bedarf besteht, muss dieser als dringend eingestuft werden.

Zur Deckung dieses dringenden Flächenbedarfs, der nicht im Bestand befriedigt werden kann, hat die Ortsgemeinde Roes die Aufstellung des Bebauungsplans "Bodengraben" beschlossen. Hierdurch soll der bestehende Bedarf zügig befriedigt werden.

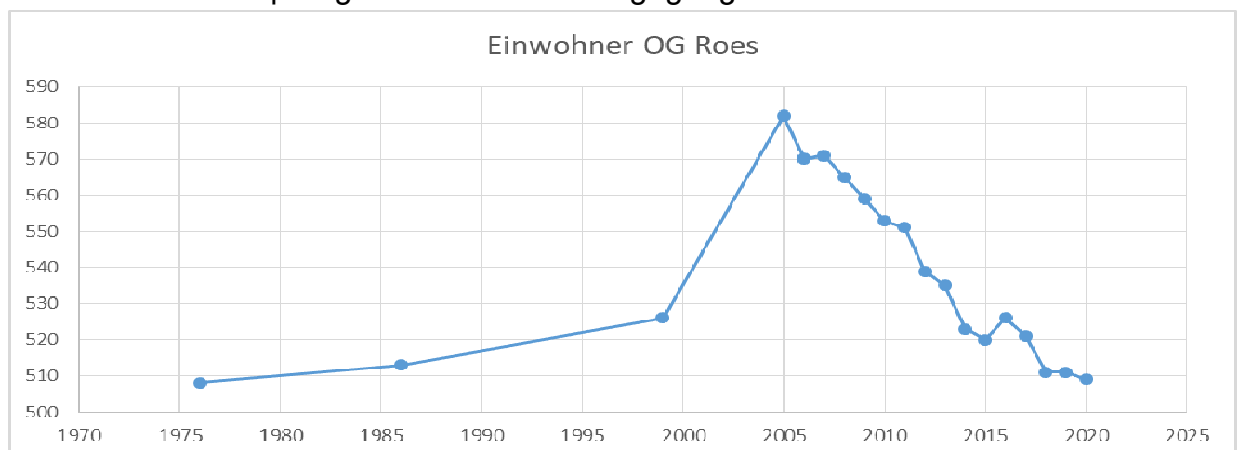
Die Größe des Plangebiets ist am längerfristigen Bedarf orientiert.

Eine abschnittsweise Realisierung der Bebauung ist vorgesehen.

Insgesamt sollen 29 Bauplätze erschlossen werden (siehe Planzeichnung).

1.2 Bevölkerungsentwicklung

Nach den Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz verläuft die Bevölkerungsentwicklung von Roes relativ konstant. Der Anstieg zwischen 2000 und 2015 ist wieder auf das ursprüngliche Niveau zurückgegangen.





Quelle: statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

1.3 Leerstand

Nach Info des statistischen Landesamtes sind in Roes insgesamt 215 Gebäude mit 240 Wohnungen vorhanden.

Hiervon stehen lediglich 4 Gebäude leer. Diese Leerstände sind komplett in privater Hand. Die Gemeinde hat hierauf keinen Zugriff.

Zur Steuerung der Innenentwicklung wäre der Erwerb von zusammenhängenden Baulücken und Leerständen, die Schaffung finanzieller Anreize für die Sanierung oder die Umnutzung von leer stehenden Gebäuden bzw. die Nutzung bestehender Förderprogramme anzustreben.

Hier wurde bereits ein Sanierungsgebiet im Sinne des § 142 Baugesetzbuch ausgewiesen.

Der Erwerb von Baulücken und Leerständen ist trotz aller Bemühungen zurzeit jedoch nicht möglich

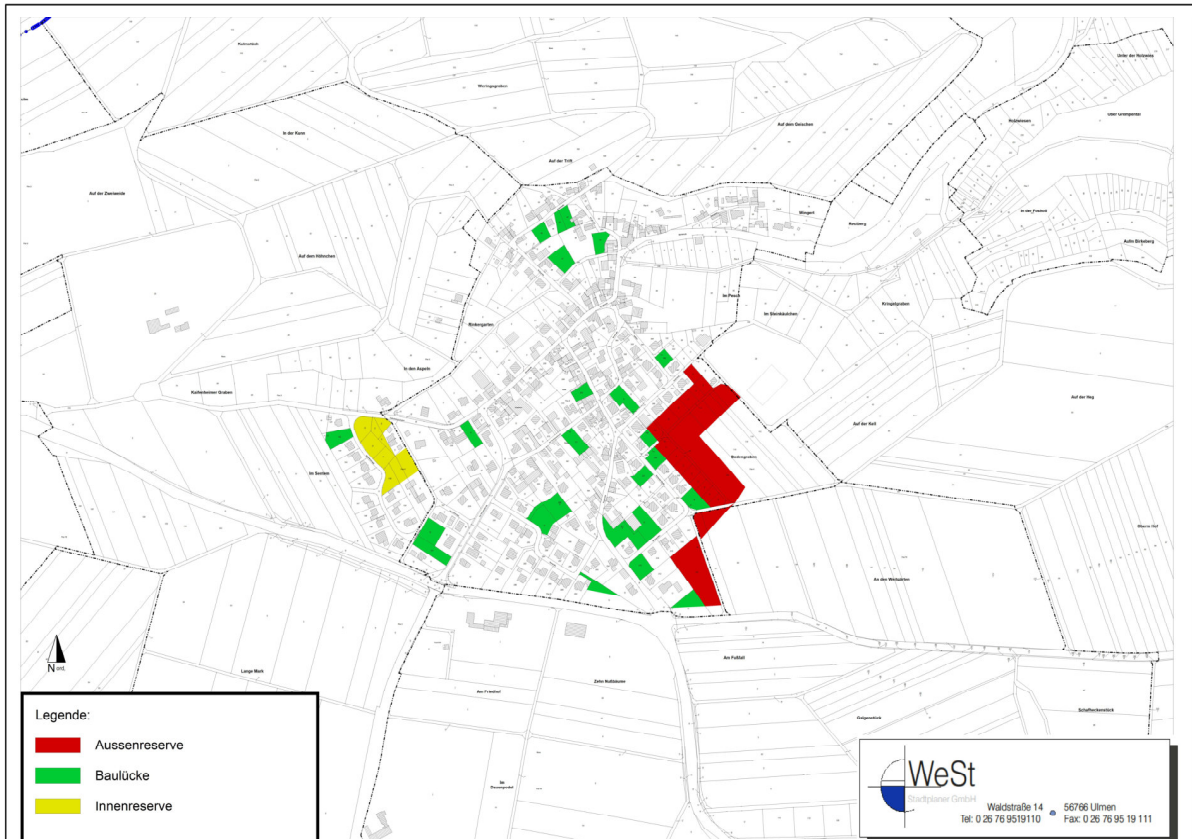
Leerstandskataster:





1.4 Baulücken

Überblick:



Der Gemeinderat hat sich intensiv mit der Thematik beschäftigt und musste feststellen, dass sämtliche noch freien Grundstücke von Privateigentümern vorgehalten werden und keine gemeindeeigenen Grundstücke zur Verfügung gestellt werden können.

Derzeit stehen von der Innenreserve nur noch 1 öffentlicher Bauplatz (Flur 2, 159/1) für Bauwillige zur Verfügung. Für diesen Bauplatz gibt es zurzeit 2 Interessenten. Zusammenhängende Bauflächen sind vollständig überbaut, größere zur Verfügung stehende Baulückenpotentiale sind nicht vorhanden. Die sich im Privatbesitz befindlichen Baulücken stehen nicht zum Verkauf.

Die Ortsgemeinde hat trotz intensiver Bemühungen keinen Zugriff auf diese Flächen

1.5 vorhandene Nachfragen

Im Zuge der bisherigen Informationsgespräche zum Bebauungsplan haben sich insgesamt 10 Interessenten für Bauplätze beworben. Hierbei wurden bereits konkrete Größenwünsche für die Bauplätze geäußert, die bei der möglichen Aufteilung bereits berücksichtigt wurden.



1.6. Erfordernis der Planung / Fazit

Nach Bewertung der Baulücken und des Leerstands sowie der Möglichkeiten der Innenentwicklung - in Verbindung mit der tatsächlichen Nachfrage bei der Ortsgemeinde nach freien Bauplätzen - verbleibt ein dringender Bedarf für Bauflächen in der Ortsgemeinde Roes, der durch vorhandene Baulücken nicht gedeckt werden kann. Die vorhandenen Baulücken können auch nach intensiven Bemühungen nicht aktiviert werden.

Im Besitz der Ortsgemeinde befindet sich keine bebaubare Fläche mehr.

Das Interesse an Bauland ist jedoch weiter hoch. Es liegen der OG Roes zurzeit 10 konkrete Anfragen von Interessenten vor. Hierbei handelt es sich um 8 Wohnbauinteressenten und 2 Gewerbetreibende.

Die Zahl der in Roes gestellten Bauanträge ist wegen der nicht zur Verfügung stehenden Flächen seit Jahren rückläufig.

Aufgrund der konkreten Bauabsicht von derzeit min. 10 Interessenten besteht ein Bedarf für Einwohner und Gewerbetreibende sowie deren Nachkommen an neuen Bauflächen.

Die Ortsgemeinde Roes will zudem den ortsansässigen Gewerbetreibenden die Möglichkeit geben zu expandieren bzw. umzusiedeln.

Die Notwendigkeit des gesetzlich gesicherten Anspruches der Gemeinden auf Eigenentwicklung wird nach Grundsatz 26 des LEP IV u. a. durch den Bedarf an neuen Wohnbauflächen begründet.

Für die Ortsgemeinde Roes besteht daher der dringende Bedarf an Ausweisung von Neubauflächen, der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bodengraben" gedeckt werden soll.

2. Verfahrensrechtliche Aspekte

2.1 Aufstellungsbeschluss

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Roes am 13.06.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Bodengraben" gefasst.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung (BauN-VO) rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.



3. Lage im Raum

Die Ortsgemeinde Roes gehört zur Verbandsgemeinde Kaisersesch im Kreis Cochem-Zell. Sie liegt ca. 9,0 km östlich vom Grundzentrum im monozentralen Nahbereich Kaisersesch (VG-Sitz) sowie ca. 18 km nordöstlich vom Mittelzentrum Cochem (Sitz Kreisverwaltung) und 15 km südlich vom Mittelzentrum Mayen entfernt. Die Ortsgemeinde ist über die L109 und die schnell zu erreichende überregionale Verkehrsachse BAB 48 zu den Ballungszentren Koblenz sowie Mayen/Polch angebunden.



Quelle: LVerGeo.rlp.de

4. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der insgesamt ca. 6,3 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich am östlichen Ortsrand von Roes.

Das Plangebiet grenzt am südwestlichen Rand an die vorhandene Bebauung der „Pyrmonter Straße“ und am nordwestlichen Rand an die Bebauung des Gartenweges. Die übrigen Ränder des Plangebietes verlaufen zum freien Flur.

Die Ortsgemeinde hat sich im Vorfeld des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens intensiv mit der Lage eines neuen Baugebietes beschäftigt.

Priorität hatte dabei eine geordnete, den Vorstellungen der Gemeinde entsprechende städtebauliche Entwicklung, sowie, aufgrund der Erfahrungen mit anderen Bebauungsplanverfahren, die Flächenverfügbarkeit.



Zudem sind aufgrund der zahlreichen an die Ortsgemeinde Roes grenzenden Windkraftanlagen, die hierdurch geforderten Abstandsflächen zu beachten.

Durch Ankauf kann die Ortsgemeinde über die gesamten geplanten Bauflächen verfügen.

Das Gebiet schließt an die dort bereits eingeleitete bauliche Entwicklung (Wohnbebauung/Gewerbebetriebe) an.

Die Alternativstandorte für ein Neubaugebiet im Bereich „Auf dem Geischen“ und „Im Sentem“ wurden, aufgrund der äußerst schwierigen Zuwegung über die Ortsstraße „Kulmstraße“ bzw. der Nähe zu bestehenden Windkraftanlagen, verworfen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „Bodengraben“ umfasst folgende Parzellen teilweise oder komplett:

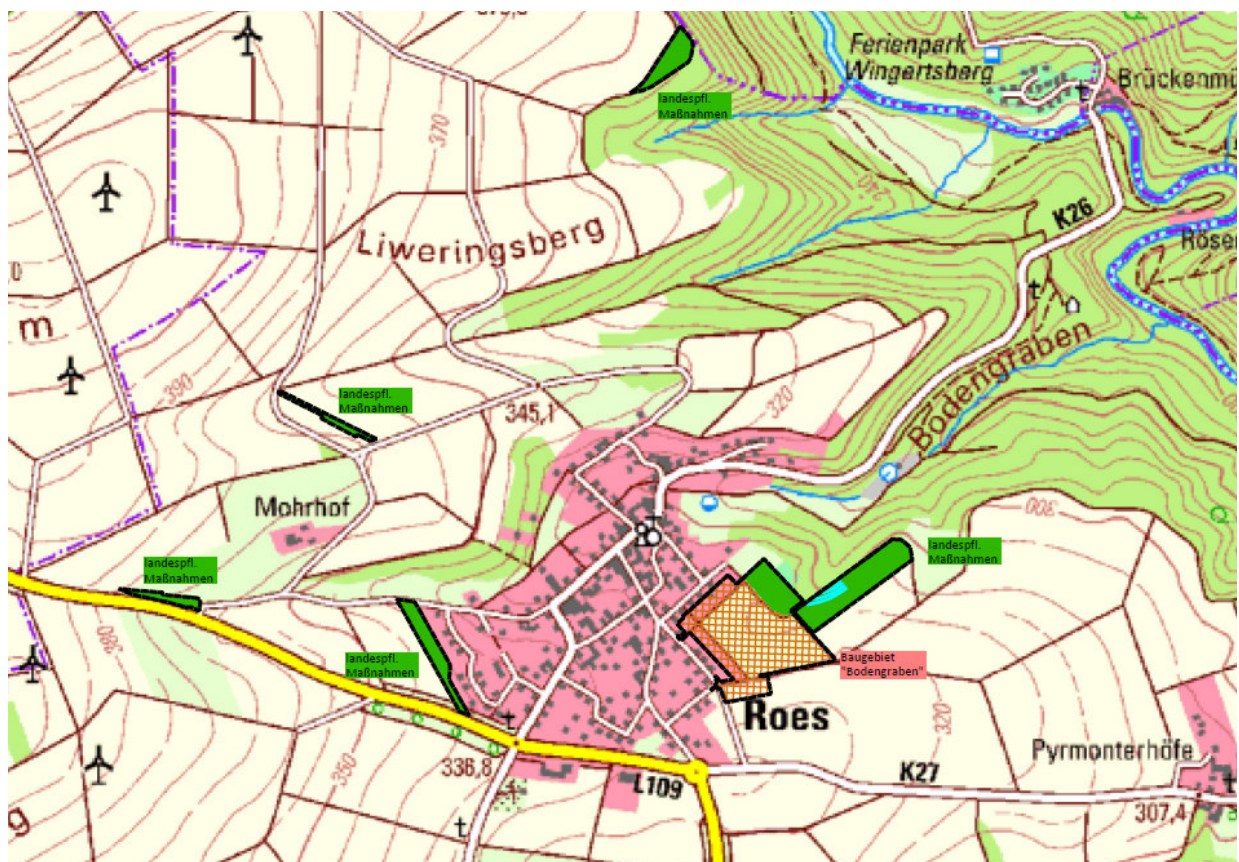
Gemarkung Roes, Flur 4, Parzellen: 124, 254/1, 339, 340, 117/1, 117/2, 117/3, 117/4, 117/5, 117/6, 117/7, 117/8, 253/2, 319/2, 257, 116, 115, 114, 113, 112, 111/3, 255, 109/2, 110/6, 110/7, 110/2, 110/3

Flur 6, Parzellen: 106, 39, 40/1, 40/2, 41/1, 41/2, 42

Flur 3, Parzelle: 33

Flur 2, Parzellen 8, 13/1, 79, 152/3

Übersicht:



Quelle: LVermGeo.rlp.de



5. Übergeordnete Planungen

5.1 Vorgaben übergeordneter Planungen/vereinfachte raumordnerische Überprüfung

Die Ortsgemeinde Roes 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 Roes 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 Elztal: Talraum mit sehr hoher Landschaftsbildqualität
- historische Kulturlandschaften: Elztal, Moseleifel: Burgen, Niederwälder, Bachauen
- Biotopverbund: randlich Kernflächen,
- Grundwasserschutz: keine besondere Aussage,
- Hochwasserschutz: keine besondere Aussage,
- Klima: keine besondere Aussage,
- Landwirtschaft: randlich landesweit bedeutsamer Raum für die Landwirtschaft,
- Forstwirtschaft: randlich Waldfläche mit besonderen Schutz- und Erholungsaspekten,
- Rohstoffsicherung: keine besondere Aussage,
- Erholung und Tourismus: randlich landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus
- erneuerbare Energien: randlich landesweit bedeutsamer Bereich für Nutzung der Windenergie



Regionaler Raumordnungsplan „Mittelrhein-Westerwald“ (RROP 2017)

Nachfolgend werden ergänzend zum Landesentwicklungsprogramm IV die planerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans „Mittelrhein-Westerwald“ für die Ortsgemeinde Roes 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: | Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund, |
| - Radonpotenzial: | es liegen keine Messwerte vor |
| - Historische Kulturlandschaften: | randlich regional bedeutsame (Stufe 2) historische Kulturlandschaft Elztal: Burgen, Bachauen, ehemalige Niederwaldnutzung |
| - Erholung und Tourismus: | randlich Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, landesweit bedeutsame Erholungs- und Erlebnisraum |
| - Planungsbedürftige Räume | Raumnutzungskonzept Mayen |
| - Grundwasserchemie, Landwirtschaft: | Randlich Vorranggebiet Landwirtschaft, |

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

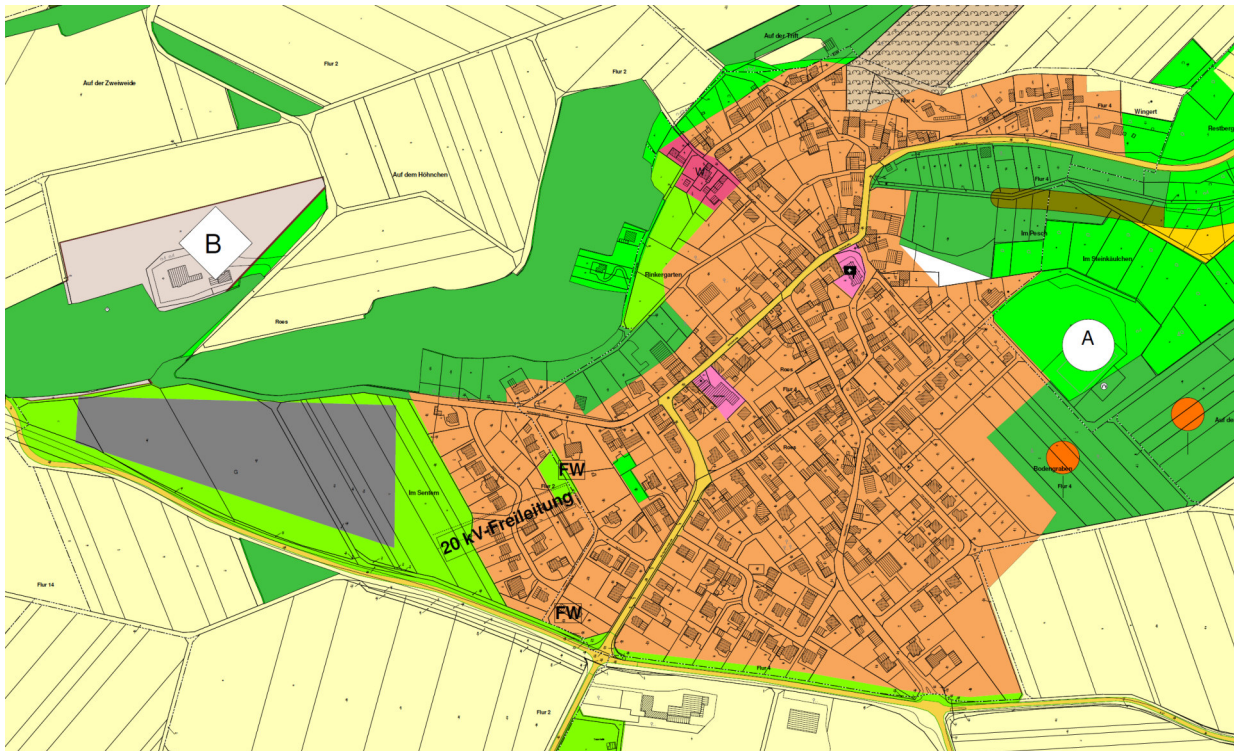


5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kaisersesch stellt für den Geltungsbereich ein Mischgebiet, sowie Grünlandflächen dar.

Die Neudarstellung der Bauflächen im Flächennutzungsplan ist im Rahmen des z.Zt. zur Neuaufstellung im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde entsprechend berücksichtigt und wird z.Zt. im erforderlichen landesplanerischen Verfahren gemäß § 20 LPiG geprüft.

Auszug Flächennutzungsplan:



6. Planungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Art der baulichen Nutzung "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 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**) 0,5 und die Geschößflächenzahl (**GFZ**) 1,0.



Die Festsetzung der **maximalen Firsthöhe** erfolgt um die Höhenentwicklung der Baukörper in Grenzen zu halten und eine Einbindung in das Ortsbild 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 10,00 m, bei Flach- und Pultdächern die Attika- bzw. Firsthöhe von 8,00 m nicht überschritten werden.

Beim Messen der Höhen ist der untere Bezugspunkt die Höhe der anliegenden Straßengradiente (Straßenmittelachse, siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung).

Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade.

Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist.

6.3 Bauweise

Im Plangebiet wird die **offene Bauweise** (§22 (1) BauNVO) festgesetzt, die durch einen seitlichen Grenzabstand gekennzeichnet und dessen nähere Bestimmung in der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz enthalten ist. Es dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

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 (mit Ausnahme von Höfen und Zufahrten) müssen eingegrünt werden.

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

Gartenhäuser bis 30 cbm sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig

Garagen sind so zu errichten, dass sie einen Mindestabstand von 6,00 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dies soll einen weiteren Stellplatz gewährleisten bzw. Verkehrsraum möglichst von parkenden Autos entlasten

6.4 Dachform

Die **Dachform** ist freigestellt.

6.5 Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke und Stützmauern sind, unter Beachtung der Höhenvorgaben und Abstände des Landesnachbarrechtsgesetzes, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.



7 Grundzüge der Planung / Technische Infrastruktur

7.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindestraßen "Pyrmonter Straße" und "Wiesenstraße". Diese, sowie die neugeplanten Erschließungsstraßen, sind für die neu entstehenden bebaubaren Flächen ausreichend dimensioniert.

Die Anbindung an das klassifizierte Straßennetz ist über vorhandene Ortsstraßen gewährleistet und ausreichend dimensioniert.

Die im Zuge der Erschließung sich ergebenden Abtrags- und Auftragsböschungen sowie die Betonrückenstützen der Bordsteine sind auf den späteren privaten Baugrundstücken zu dulden.

Der Flächenverbrauch für die Erschließungsstraßen der zur Verfügung stehenden Fläche wurde im Vorfeld der Maßnahme in mehreren Varianten untersucht und optimiert.

Vor Baubeginn sind alle Ver- und Entsorgungsträger zu koordinieren.

Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten oder es sind entsprechende Schutzeinrichtungen zu installieren.

7.2 Wasserversorgung

Die ausreichende Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Brauchwasser wird durch Anschluß an das bestehende Netz der Ortsgemeinde Roes erfolgen. Bei der im Anschluß an die Bebauungsplanung folgenden Ausbau- und Erschließungsplanung wird die Verfügbarkeit ausreichender Wassermengen zur effektiven Brandbekämpfung sichergestellt.

7.3 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird über neu zu errichtende Abwasserleitungen der Kläranlage Roes zugeführt.

Das Regenwasser gelangt über den Regenwasserkanal zu neu zu bauenden Erdrückhaltebecken im östlichen Bereich des Plangebietes. Hier wird das Regenwasser gepuffert und dann gedrosselt zum „Bodengraben“, einem Gewässer 3. Ordnung, geleitet.

Dieser mündet nach ca. 1 km in den Elzbach, einem Gewässer II. Ordnung.

Anfallendes Oberflächenwasser kann zusätzlich auf dem Grundstück in Zisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung und/oder Brauchwassernutzung verwendet werden. Die Nutzung als Brauchwasser für häusliche/betriebliche Zwecke ist dem Kreiswasserwerk Cochem-Zell anzuzeigen.

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.



7.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung für das Plangebiet wird mittels Anschluß an das bestehende Ortsnetz der Ortslage Roes erfolgen.

7.4 Beleuchtung

Die Auslegung der Beleuchtung hat gem. den aktuellen Richtlinien zu erfolgen. Die Wahl des Leuchtmittels ist unter energetischen Gesichtspunkten zu prüfen. Es sind insektenfreundliche Lichtfarben zu wählen.

7.5 Drainagewasser

Bei Drainagewasser handelt es sich gem. gesetzlicher Definition nicht um Abwasser, für welches die Verbandsgemeinde gem. § 57 LWG beseitigungspflichtig ist. Die Eigentümer und Bauherren dürfen somit anfallendes Drainagewasser nicht in die öffentliche Kanalisation einleiten.

Für möglicherweise anfallendes oberflächennahes Schichtenwasser besteht somit ebenfalls keine Ableitungsmöglichkeit.

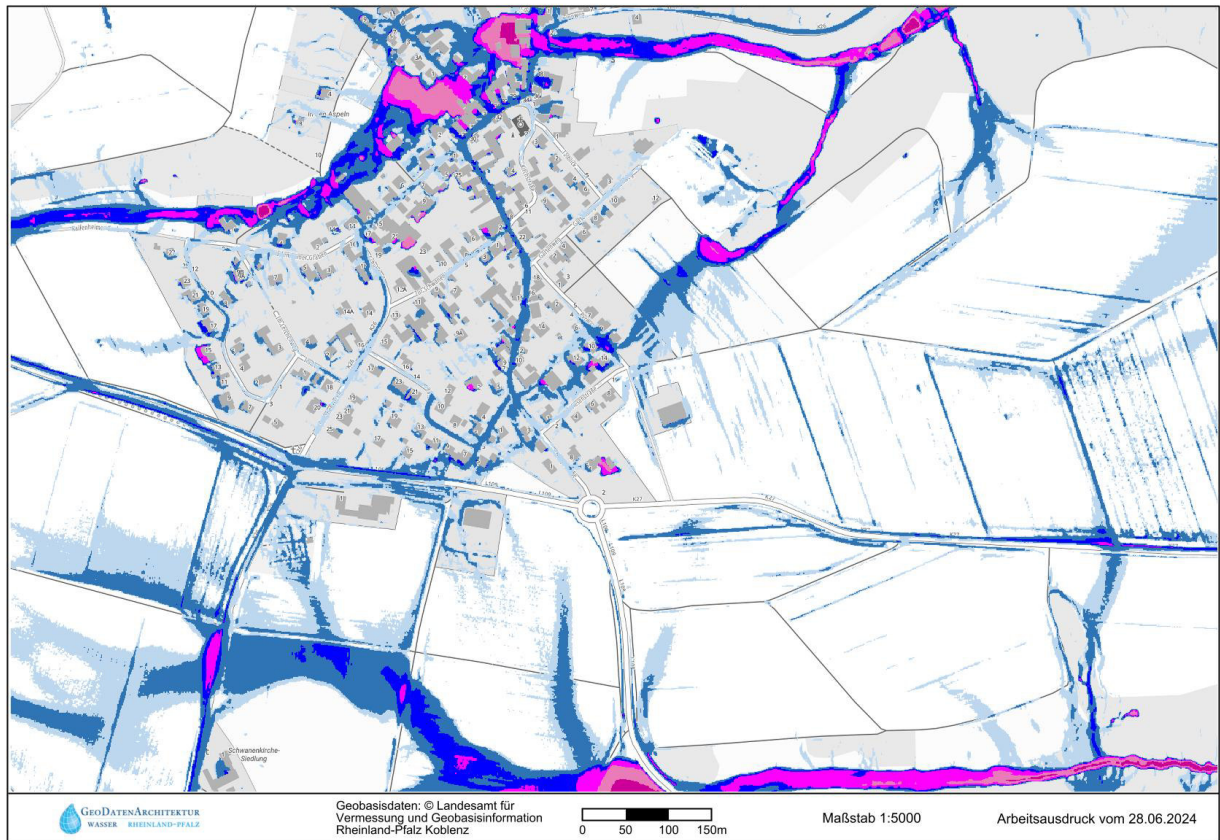
7.6 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist durch die Kreiswerke Cochem-Zell sichergestellt. Die Erschließungsstraßen sind so angelegt, dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug sie befahren kann.



8. Starkregenereignisse

Aufgrund der Topografie und der Lage des Plangebietes kann es laut Sturzflutkarte bei extremen Starkregen (SRI 10) zu Wassertiefen von 10 - 50 cm kommen:



Überschwemmungen und unkontrollierte Zuflüsse in das überplante Gebiet sind nach Aussage der Ortsgemeinde und der zuständigen VG-Werke bisher noch nicht aufgetreten.

Sollte die Regenwasserkanalisation des neuen Baugebietes durch Starkregenereignisse überlastet werden, fließt das anfallende Oberflächenwasser über die natürliche Geländesenke in Richtung „Bodengraben“ ab.

In diesem Bereich wurde die Erschließungsstraße und am Tiefpunkt ein Fußweg angelegt.

Der Abfluss bei Starkregen innerhalb des Baugebietes erfolgt somit über die Verkehrsflächen.

Zum Schutz vor Sturzfluten sollten Gebäude trotzdem entsprechend gesichert werden (Eingangsbereiche deutlich über natürlichem Gelände, Kellerschächte durch Aufkantungungen sichern usw.), so dass anströmendes Wasser um die Bebauung herum geleitet wird.



9. Grünung

Ein Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen wird die Herausbildung eines neuen Ortsrandes sein. Dabei gilt es, einen harmonischen Übergang der Bebauung zur angrenzenden freien Landschaft zu schaffen. Bei der 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, sind grünordnerische Maßnahmen sowohl auf den privaten als auch innerhalb der öffentlichen Flächen vorgesehen.

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

Im Plangebiet wurden intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen kartiert.

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

10. Grünordnungsplan, Umweltbericht u. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Im Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz

und Artenschutzrechtlicher Vorprüfung werden folgende Umweltmaßnahmen festgesetzt:

- Sammlung und Rückhaltung des von den Dachflächen ablaufenden Niederschlagswassers
- Allgemeine Schutzmaßnahmen zur Minimierung potentieller Beeinträchtigungen wie: Schutz des Mutterbodens, Schutzmaßnahmen während des Baubetriebs, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Ausführung der Pflanzungen
- Zur Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen von Fledermäusen und Vögeln sind Gartenhäuser und -schuppen sowie der Weideunterstand auf der Pferdeweide im Winter (1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar des Folgejahrs) abzureißen. An den zu erhaltenden Bäumen auf dem Flurstück 39, Flur 6 sind angrenzend zum Wirtschaftsweg 106 acht Fledermaus-Flachkästen anzubringen.- Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Tatbestände ist dem oben genannte Zeitraum für die Freimachung des Geländes einzuhalten. Um Bruten von Wiesenvögeln zu verhindern, sind höhere Gras- und Krautstrukturen im Winter vor dem vor dem beabsichtigten Baubeginn kurz zu mähen und durch regelmäßige Mahdgänge kurz zu halten
- An den Bestandsbäumen nahe des Bolzplatzes sind mindestens 8 Kästen für Höhlenbrüter und Halbhöhlenbrüter anzubringen. Die Kästen sind regelmäßig zu warten. Nach dem Erreichen entsprechender Stamm- und Aststärken der Laub- bzw. Wildobstbäume können die Kästen in die öffentlichen Grünflächen des Plangebiets umgehängt werden.



- Die mit dem entsprechenden Planzeichen festgesetzten Obstbäume sind durch geeignete Schnitt- und Pflegemaßnahmen im Bestand zu erhalten. Während der Bauzeit sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen
- Die Gehölze auf der Böschung westlich und südlich des Bolzplatzes (Flurstück 39, Flur 6) und im östlichen Zipfel des Plangebiets (Flurstücke 40/1 und 40/2, Flur 6) sind im Bestand zu erhalten.
- Auf dem Flurstück 39, Flur 6 sollen in der Umgebung des Bolzplatzes 11 Laubbäume gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.
- Entwicklung von mageren Flachland-Mähwiesen mit Wildobstbäumen (Bereich ‚A3‘ Flur 4, Flurstücke 111/3, 113, und Flur 6, Flurstücke 40/1, 41/1, 42)
- naturnahe Gestaltung der zentralen Rückhaltemulden
- Begrünung der privaten Grundstücksflächen mit min. 1 Laubbaum und 5 Sträuchern
- Planexterne Ausgleichsmaßnahme:
 1. Entwicklung von mageren Flachland-Mähwiesen mit Wildobstbäumen (Bereich ‚A3‘, Flur 2, Flurstück 8 und Flur 14, Flurstück 13/1,)
 2. Entwicklung von mageren Flachland-Mähwiesen mit Wildobstbäumen (Flur 2, Flurstücke 79 und 152/3, Bereich ‚A4‘)
 3. Entwicklung einer Magerwiese auf einer degenerierten Besenginsterheide (Flur 3, Flurstück 33, Bereich ‚A1‘)

Aus der Bilanzierung ist zu entnehmen, dass durch die beschriebenen Maßnahmen, die durch das Baugebiet entstehenden Eingriffe vollständig ausgeglichen werden können

Die gesamten Umweltbelange sind im beigefügten Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Zeitlicher Ablauf der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ausgleichsmaßnahmen werden unverzüglich nach in Kraft treten des Bebauungsplanes vollständig umgesetzt.

Zur Gewährleistung der vollständigen Entwicklung der Ausgleichsfläche darf die Entfernung der nicht bereits zum Erhalt festgesetzten Obstbäume frühestens 10 Jahre nach Rechtskrafterlangung des Bebauungsplans erfolgen, so dass die Funktionsfähigkeit der neu anzulegenden Streuobstwiesen gewährleistet ist.



11. Schallschutz

Im Vorfeld des Verfahrens wurde vom Büro MuUT Meß- und Umwelttechnik GmbH eine Prognose zur Schallimmission durch Gewerbe, Verkehr und Windkraftanlagen für das Plangebiet erstellt.

Dabei wurden für die jetzt überplanten Flächen lediglich bei den südlichen Bauflächen auf den Flurstücken 63 und 62 Einschränkungen prognostiziert.

Hier sollen die Erdgeschoße durch die Errichtung eines Lärmschutzwalles oder Lärmschutzzaunes von min. 2,0 m Höhe vor den vom angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb verursachten Emissionen geschützt werden.

Ab dem 1. OG der in Häuser in diesem Bereich sind nach Süden gerichtete Fenster zu nachts schutzbedürftigen Räumen nach TA Lärm nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sie nicht geöffnet werden dürfen. Die betroffenen Räume müssen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder Lüftungsmöglichkeiten zur abgewandten Fassade haben.

Die Schallimmissionsprognose ist den Unterlagen beigelegt.

12. Flächenstatistik

Gesamtgröße Plangebiet (inkl. landespfl. Ausgleichsflächen)	ca. 63.356 m ²	100,00 %
Grünflächen / landespfl. Ausgleichsflächen im Planbereich	ca. 36.455 m ²	57,54 %
Verkehrsflächen (inkl. Wirtschaftswege)	ca. 4.451 m ²	7,03 %
Bauland	ca. 22.450 m ²	35,43 %

13. Kostenschätzung

Überschlägige Schätzung der Kosten:

Bebauungsplanverfahren	ca. 30.000,- €
Event. Gutachten (Archäologie, Kampfmittel u. ä.)	ca. 6.000,- €
Erschließungsstraße inkl. Nebenkosten	ca. 650.000,- €
Kanalbau (ca. 9 €/qm Bauland)	ca. 183.000,- €
Wasserversorgung (ca. 3 €/qm Bauland)	ca. 61.000,- €
Pflanzmaßnahmen Grün-/Ökoflächen	ca. 20.000,- €
Grunderwerb (rd. 28.400 m ²)	ca. 350.000,- €
Kataster/Vermessung:	<u>ca. 30.000,- €</u>
Gesamtkosten	ca. 1.330.000,- €



14. Fachbehördliche Hinweise

Denkmalschutz/Archäologie

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Bau-beginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologiekoblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen.

Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach

§ 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§33 Abs. 2 DSchG RLP)

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz 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.

Boden und Baugrund

allgemein:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Geologiedatengesetz (GeoldG):

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Landwirtschaftskammer RLP, Landwirtschaftlicher Verkehr:



Südlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Halle. Es wird darauf hingewiesen, dass die Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftlichen Tätigkeiten als ortsüblich hinzunehmen sind.

Starkregenvorsorge

Gemäß der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses gefährdet. Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde.

Im Falle eines solchen Ereignisses werden für Teile des Plangebietes Wassertiefen zwischen 5 und 100 cm mit einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0-2 m/s erreicht. Die Sturzflutgefahrenkarte sowie detaillierte Erläuterungen zu den darin enthaltenen Informationen (Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen) können Sie unter folgendem Link abrufen: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/> Die Errichtung von Neubauten sollte in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten werden und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, so-dass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. An vorhandenen Bauwerken sollten ggf. Maßnahmen zum privaten Objektschutz umgesetzt werden.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

aufgestellt: 24.10.2025

IB Reuter + Ternes



(Dipl. Ing. (FH) Thomas Ternes,
Beratender Ingenieur)