

Rainer Weiler

WR 25. 12. 26

Von:

17/0226

Gesendet:

An:

Cc:

Betreff:

Anlagen:



Weiler-Görgen Ingrid <Ingrid.Weiler-

Goergen@cochem-zell.de>

Donnerstag, 12. Februar 2026 07:26

Rainer Weiler

Schatz-Fischer Barbara; Wey Anja

Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes

'Bodengraben', OG Roes - Erneute Beteiligung der

Öffentlichkeit nach § 4a Absatz 3 BauGB

000231A6.pdf

Guten Tag Herr Weiler,

anbei unsere Stellungnahme zu o.g. Verfahren z.K. und zur weiteren Verwendung.

Für die gewährte Fristverlängerung bedanken wir uns.

Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Ingrid Weiler-Görgen

Untere Landesplanungsbehörde

Untere Bauaufsichtsbehörde

FB 6 Bauen und Umwelt

Kreisverwaltung Cochem-Zell

Endertplatz 2, D-56812 Cochem

Tel.: 02671/61-408

Fax: 02671/61-5411

E-Mail: ingrid.weiler-goergen@cochem-zell.de

Web: <https://www.cochem-zell.de/>

COCHEMZELL

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 19.11.2025, Az. 3.1/610-13-25

Unser Aktenzeichen (bei Antwort bitte angeben)	BLP-K 0488/2023
Datum	12.02.2026

**Bauleitplanung der Ortsgemeinde Roes;
Aufstellung des Bebauungsplanes 'Bodengraben'
- Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Absatz 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die **Untere Bauaufsichtsbehörde** weist darauf hin, dass dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB (noch) nicht Rechnung getragen wird. Insofern bedarf der o.g. Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 2 i. V. m. § 8 BauGB der Genehmigung durch die Kreisverwaltung.

Allerdings wird unter Hinweis auf die fachlichen Belange der Unteren Naturschutzbehörde (s.u.), mitgeteilt, dass der Bebauungsplanentwurf in der vorgelegten Form zur jetzigen Zeit nicht genehmigungsfähig ist.

Die **Untere Naturschutzbehörde** nimmt wie folgt Stellung:

Bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren, bei dem der Fachbeitrag Naturschutz einschl. der artenschutzrechtlichen Bewertung noch nicht den Planunterlagen beigelegt war, wurde bereits mit unserer Stellungnahme vom 19.06.2023, Az. s.o. seitens der **Unteren Naturschutzbehörde** durch den damaligen Sachbearbeiter Herrn Augustin u.a. explizit darauf aufmerksam gemacht, dass gegen eine Beseitigung des Streuobstbestandes aus naturschutzfachlicher Sicht erhebliche Bedenken bestehen.

Im Rahmen der Offenlage hat die **Untere Naturschutzbehörde** in unserer Stellungnahme vom 30.01.2025, Az. s.o. wiederum auf die Problematik der pauschal geschützten Streuobstwiese ausführlich hingewiesen. Auch durch den erst dann vorliegenden Fachbeitrag Naturschutz wird das Vorhandensein gesetzlich geschützter Biotope nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz im Plangebiet belegt. Es handelt sich dabei 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.

Hausanschrift
Kreisverwaltung Cochem-Zell
Enderplatz 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.	

Es wurde seinerzeit bereits konkret darauf hingewiesen, dass vor Erteilung einer notwendigen Ausnahmegenehmigung die anzulegende Ausgleichsfläche bereits voll entwickelt und funktionstüchtig sein muss und, dass dies mehrere Jahre in Anspruch nehmen wird.

Davor kann die Erteilung der Ausnahmegenehmigung nicht in Aussicht gestellt werden. Seinerzeit wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde daher nochmals empfohlen, diesen Bereich von der Planung auszunehmen.

Zudem wurde diese Problematik auch im Naturschutzbeirat 19.02.2025 diskutiert und der Naturschutzbeirat nahm dazu wie folgt Stellung:

„Der Naturschutzbeirat sieht die Erweiterung des Bebauungsplanes „Bodengraben“ in der jetzigen Form als sehr kritisch an, da er aus Sicht des Beirates für die Ortsgröße überdimensioniert wirkt. Er bittet darum, die Streuobstwiese aus dem Plangebiet herauszunehmen, da diese erhebliche Bedeutung für die biologische Vielfalt hat und selbst bei einem Ausgleichsfaktor 1: 4 erst nach ca. 30 Jahren die ökologische Wertigkeit erreicht werden kann.“

Seitens der **Unteren Naturschutzbehörde** wird der Einschätzung des Naturschutzbeirates zugestimmt. Die im Umweltbericht genannte Kompensation sieht keinen time-lag in der Entwicklung vor (Entwicklung eines Biotopes in einer bestimmten Zeit). Dieser müsste aber bei einer Streuobstwiese definitiv eingerechnet werden. Laut des Kompensationsleitfadens von Rheinland-Pfalz muss bei Biotopen mit Entwicklungszeiten von über 30 Jahren für den time-lag-Effekt der Faktor 2 angesetzt werden (siehe PRAXISLEITFADEN zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz S. 18).

Im Rahmen der nun erfolgten Beteiligung zur erneuten Offenlage wurde der Kreisverwaltung allerdings erst am 19.11.2025 die erfolgte Abwägung der Ortsgemeinde Roes vom 24.09.2025 zur v.g. Offenlage vorgelegt. In dieser wurden die naturschutzfachlichen Belange, in Bezug auf die pauschal geschützte Streuobstwiese, nicht fachgerecht abgewogen. Es wird darauf hingewiesen, dass § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Wiesen nicht der Abwägung zugänglich sind.

Zusätzlich wurde noch kein Antrag auf Ausnahmegenehmigung vorgelegt. Eine laut § 30 BNatSchG geschützte Streuobstwiese darf laut Gesetz aber nur in Anspruch genommen werden, wenn entweder eine Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erteilt wird oder wenn diese abgelehnt wird, eine Befreiung nach § 67 BNatSchG durch die Obere Naturschutzbehörde bei der SGD Nord erteilt wird.

Zunächst muss daher ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht werden. Sollte dieser abgelehnt werden, muss ein Antrag auf Befreiung bei der SGD Nord als Obere Naturschutzbehörde eingereicht werden.

Um die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung detailliert zu prüfen, muss dieser o.g. Antrag jedoch hier vorliegen. Zum jetzigen Zeitpunkt kann eine Ausnahmegenehmigung aber, wie auch in der vorherigen Stellungnahme vom 30.01.2025 durch die Untere Naturschutzbehörde bereits dargestellt, nicht in Aussicht gestellt werden. Daher empfehlen wir bereits frühzeitig auch mit der Oberen Naturschutzbehörde der SGD Nord in Kontakt zu treten, um die Möglichkeiten einer Befreiung zu erörtern. Ein Antrag auf Befreiung bei der Oberen Naturschutzbehörde kann jedoch erst durch die Ortsgemeinde gestellt werden, wenn der v.g. Ausnahmeantrag durch die Untere Naturschutzbehörde abgelehnt ist.

Seitens der **Unteren Wasserbehörde** bestehen keine Bedenken gegen die o.g. Bauleitplanung. Das geplante Gebiet liegt außerhalb von Heilquellen- und Wasserschutzgebieten, es sind ebenfalls keine Gewässer oder deren gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete betroffen.

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 09.01.2026 verwiesen und um entsprechende Beachtung gebeten.

Seitens der **Unteren Immissionsschutzbehörde**, der **Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde** sowie der **übrigen beteiligten Fachbehörden im Haus** werden keine Ergänzungen zu den vorherigen Stellungnahmen vorgetragen.

Für die gewährte Fristverlängerung bedanken wir uns.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Ingrid Weiler-Görgen