



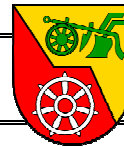
Ortsgemeinde Liesenich
Verbandsgemeinde Zell (Mosel)
Kreis Cochem-Zell



BEBAUUNGSPLAN: „NEUMÜHLE“

Anlage 1: **Begründung** zum Bebauungsplan

(Fassung 14.10.2026)



1. Erforderlichkeit der Planung

1.1 Allgemeines

Die Ortsgemeinde Liesenich weist auf Antrag des Grundstückseigentümers im Bereich der Siedlung Neumühle ein Sondergebiet „Fischerei“ aus.

Der sich im Außenbereich befindliche Gebäudekomplex Neumühle soll hierdurch zeitgemäß nutzbar gemacht werden.

Insbesondere soll die Errichtung von baulichen Anlagen zum Betreiben der anliegenden Fischzucht ermöglicht werden.

Der Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 0,11 ha auf.

Die überplante Fläche ist im Flächennutzungsplan der VG Zell (Mosel) als Waldgebiet mit Eintragung der vorhandenen Bebauung ausgewiesen.

Anlass für den Antragsteller den Bebauungsplan in diesem Bereich voranzutreiben ist die Tatsache, dass die in die Jahre gekommene Bestandsbebauung erhalten, renoviert und erweitert werden kann.

Insbesondere soll es ermöglicht werden, bauliche Anlagen zu errichten, die der Bewirtschaftung der anliegenden Teiche dienlich sind.

In der im Nebenschluss des Flaumbaches gelegenen Teichanlage wird eine genehmigte Fischzucht betrieben.

Um eine fachgerechte Fischzucht zu ermöglichen, müssen die vorhandenen baulichen Strukturen erneuert und erweitert werden.

Für den Antragsteller besteht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Neumühle" die Möglichkeit dem baulichen und wirtschaftlichen Verfall der Gesamtanlage entgegen zu wirken.

Aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neumühle“ daher beschlossen.

Der gemeindliche Wille zielt auf eine moderate und maßvolle bauliche Entwicklung der Bebauung in diesem Bereich.

2. Verfahrensrechtliche Aspekte

2.1 Aufstellungsbeschluss

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Liesenich einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Neumühle" gefasst.

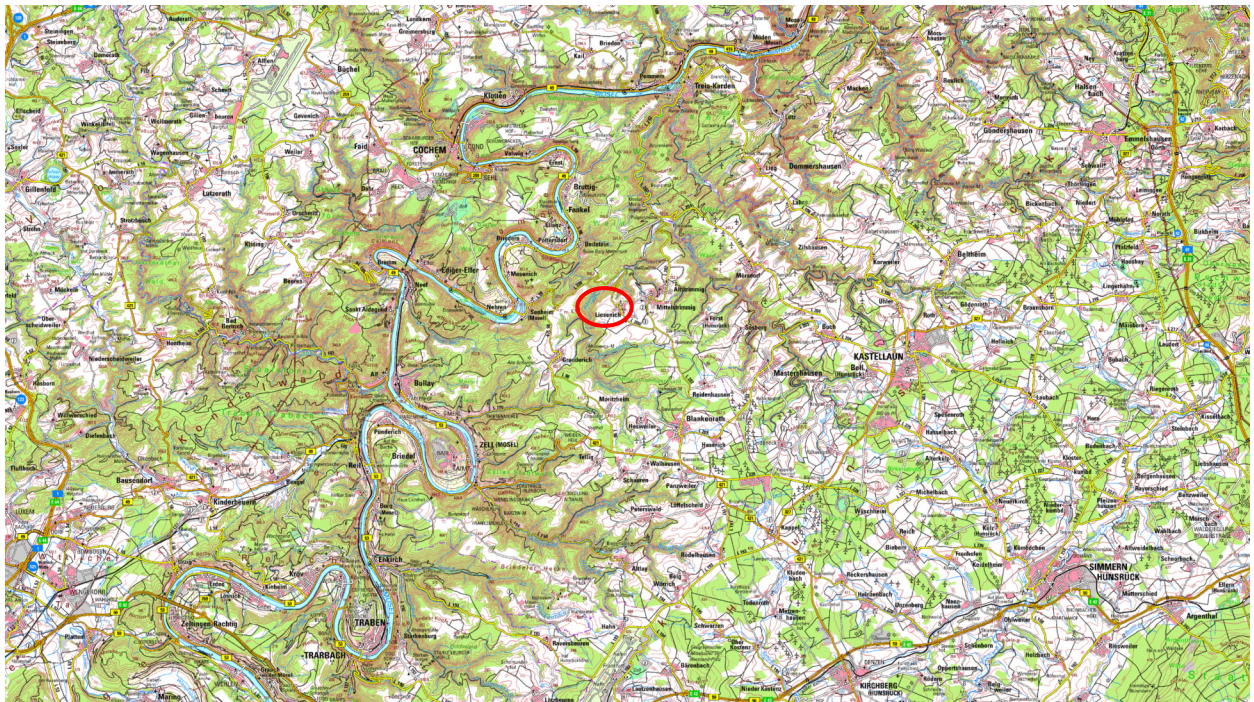
Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

3. Lage im Raum

Die Ortsgemeinde Liesenich gehört zur Verbandsgemeinde Zell (Mosel) im Kreis Cochem-Zell. Sie liegt ca. 10,0 km nordöstlich vom Grundzentrum im monozentralen Nahbereich Zell (Mosel) (VG-Sitz) sowie ca. 12 km südöstlich vom Mittelzentrum Cochem (Sitz Kreisverwaltung) entfernt.

Die Ortsgemeinde ist über die L 200 an die regionalen Verkehrsachsen B 49, B 50 und B 421, sowie die überregionale Verkehrsachse BAB 48 und BAB 61 angebunden.

Der Bereich „Neumühle“ ist über einen Wirtschaftsweg, der in der L 200 mündet, erschlossen.



Quelle: LVermGeo.rlp.de

4. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

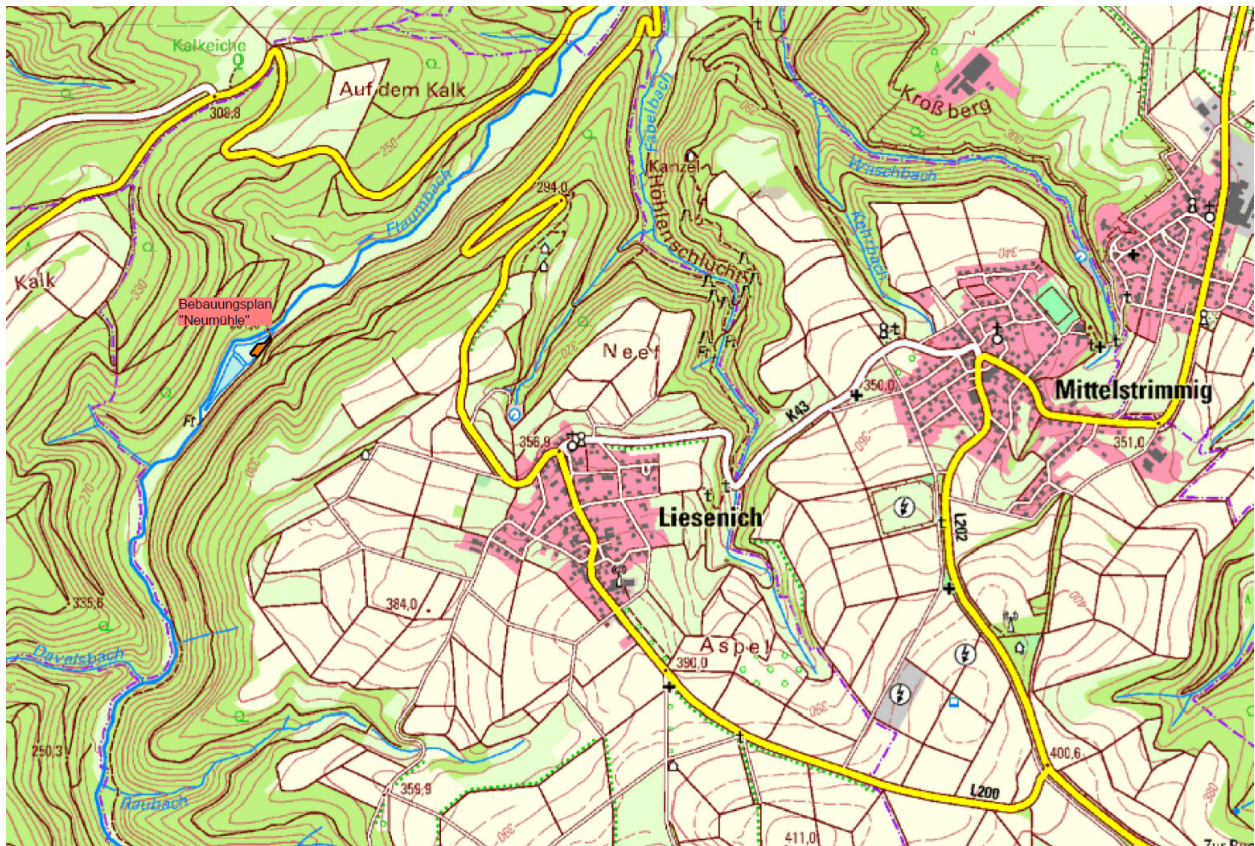
Der ca. 0,11 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich am westlichen Rand der Gemarkung Liesenich.

Das Plangebiet liegt im Flaumbachtal an einer Teichanlage und ist rundherum von Waldgebiet umschlossen.

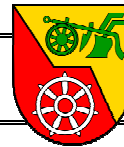
Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „Neumühle“ umfasst folgende Parzellen:

Gemarkung Liesenich, Flur 1, Parzellen: 23/3 und 20/5

Übersicht:



Quelle: LVermGeo.rlp.de



5. Übergeordnete Planungen

5.1 Vorgaben übergeordneter Planungen/vereinfachte raumordnerische Überprüfung

Die Ortsgemeinde Liesenich gehört zur Verbandsgemeinde Zell (Mosel) 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 Liesenich folgende Vorgaben und Entwicklungsziele benannt:

- Raumstrukturgliederung: Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur, niedrige Zentrenreichbarkeit- und -auswahl (max. 3 Zentren in 30 Pkw-Min.)
- Regionale Grünzüge: angrenzend an Moseltal, einem landesweit bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz,
- Landschaftstyp: waldbetonte Mosaiklandschaft,
- Erholungs- und Erlebnissräume: angrenzend an das Moseltal: einzigartiger Talraum mit sehr hoher Landschaftsbildqualität
- historische Kulturlandschaften: Mosel-Hunsrück, Landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft
- Biotopverbund: Kernfläche, Verbindungsfläche
- Grundwasserschutz: keine besondere Aussage,
- Hochwasserschutz: keine besondere Aussage,
- Klima: keine besondere Aussage, Nähe Siedlungsgebiet
- Landwirtschaft: Ländlicher Raum, randlich landesweit bedeutsamer Raum für die Landwirtschaft,
- Forstwirtschaft: Ländlicher Raum, Waldfläche mit besonderen Schutz- und Erholungsaspekten,
- Rohstoffsicherung: Ländlicher Raum, keine bedeutsamen standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe
- Erholung und Tourismus: landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus
- erneuerbare Energien: randlich landesweit bedeutsame Räume hoher Windhoffigkeit

Regionaler Raumordnungsplan „Mittelrhein-Westerwald“ (RRÖP 2017)

Nachfolgend werden ergänzend zum Landesentwicklungsprogramm IV die planerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans „Mittelrhein-Westerwald“ für die Ortsgemeinde Liesenich dargestellt:



- | | |
|---|---|
| - Raumstrukturgliederung: | Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur |
| - Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung: | Schwerpunktentwicklungsraum |
| - Zentrale Orte und Versorgungsbereiche: | Grundzentren Zell (Mosel), Blankenrath und Cochem, Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft |
| - Freiraumstruktur: | |
| - Regionale Grünzüge, Klima, Regionalparke: | randlich Regionaler Grünzug, |
| - Biotopverbundräume und Wildtierkorridore: | randlich Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund, |
| - Radonpotenzial: | erhöhtes Radonpotenzial (>40kBqm ³) |
| - Erholung und Tourismus: | Vorbehaltsgebiet Landschaft und Tourismus |
| - Historische Kulturlandschaften: | gehobene Bedeutung (Stufe 4),
randlich regional bedeutsame (Stufe 1) historische Kulturlandschaft Moseltal |
| - Windenergie: | keine Konzentrationsfläche, noch Ausschlußgebiet |
| - Planungsbedürftige Räume | kein Raumnutzungskonzept vorhanden |
| - Grundwasserchemie, Landwirtschaft: | Randlich Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, |

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

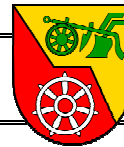
5.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Zell (Mosel) stellt für den Geltungsbereich Waldflächen sowie die Bestandsbebauung dar.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der laufenden Neufassung entsprechend angepasst.

Auszug Flächennutzungsplan:





6. Planungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung "Sondergebiet" Fischerei (**SO**) gemäß § 11(1) 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 wird die Grundflächenzahl (**GRZ**) auf 0,4 festgesetzt. Die Überschreitung der GRZ I wird auf 1,0 festgesetzt (sog. „GRZ II“, § 19 Abs. 4, Satz 1 und 2 BauNVO).

Die hohe „GRZ II“ ist der Tatsache geschuldet, dass über die Jahrzehnte der Nutzung, der eng begrenzte überplante Bereich durch Vorbesitzer bereits großflächig mit Zufahrten und Hofflächen befestigt wurde.

Diese befestigten Flächen werden weiterhin zur Nutzung der Teichanlage und für den Betrieb der Fischzucht benötigt und müssen teilweise noch erweitert werden.

Die Festsetzung der **maximalen Firsthöhe** erfolgt um die Höhenentwicklung der Baukörper in Grenzen zu halten und eine Einbindung in das Landschaftsbild sowie eine höhenmäßige Weiterführung der bisher bestehenden Gebäude 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 6,00 m nicht überschritten werden.

Beim Messen der Firsthöhen gilt gemäß §18 Abs.1 BauNVO der im Lageplan markierte Höhenbezugspunkt als unterer Bezugspunkt.

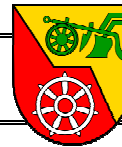
6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die gesamte Grundstücksfläche ist im Rahmen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes überbaubar.

Es werden keine Baugrenzen festgesetzt.

6.4 Dachform

Die **Dachform** sowie die **Firstrichtung** sind freigestellt.



7 Grundzüge der Planung / Technische Infrastruktur

7.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die L 200 und einen öffentlichen Wirtschaftsweg (Gemarkung Liesenich, Flur 1 Flurstück 39 und 40/5, Flur 2 Flurstück 118). Hierzu wurde bereits ein Erschließungsvertrag zwischen der Ortsgemeinde Liesenich und dem Grundstückseigentümer geschlossen.

7.2 Wasserversorgung

Die Frischwasserversorgung zur Bewirtschaftung der Teichanlage erfolgt durch Entnahme aus dem Flaumbach.

Eine Trinkwasserversorgung besteht nicht.

7.3 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird in einem geschlossenen unterirdischen Abwassertank gesammelt und regelmäßig bei Bedarf abgefahren.

Das Regenwasser wird auf dem Grundstück gesammelt (Zisterne, Regentonnen) und zur Bewässerung und/oder Brauchwassernutzung verwendet.

Überschüssiges Regenwasser soll breitflächig in Richtung Teichanlage/Flaumbach ablaufen.

7.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt über PV-Module und Akkuspeicheranlagen.

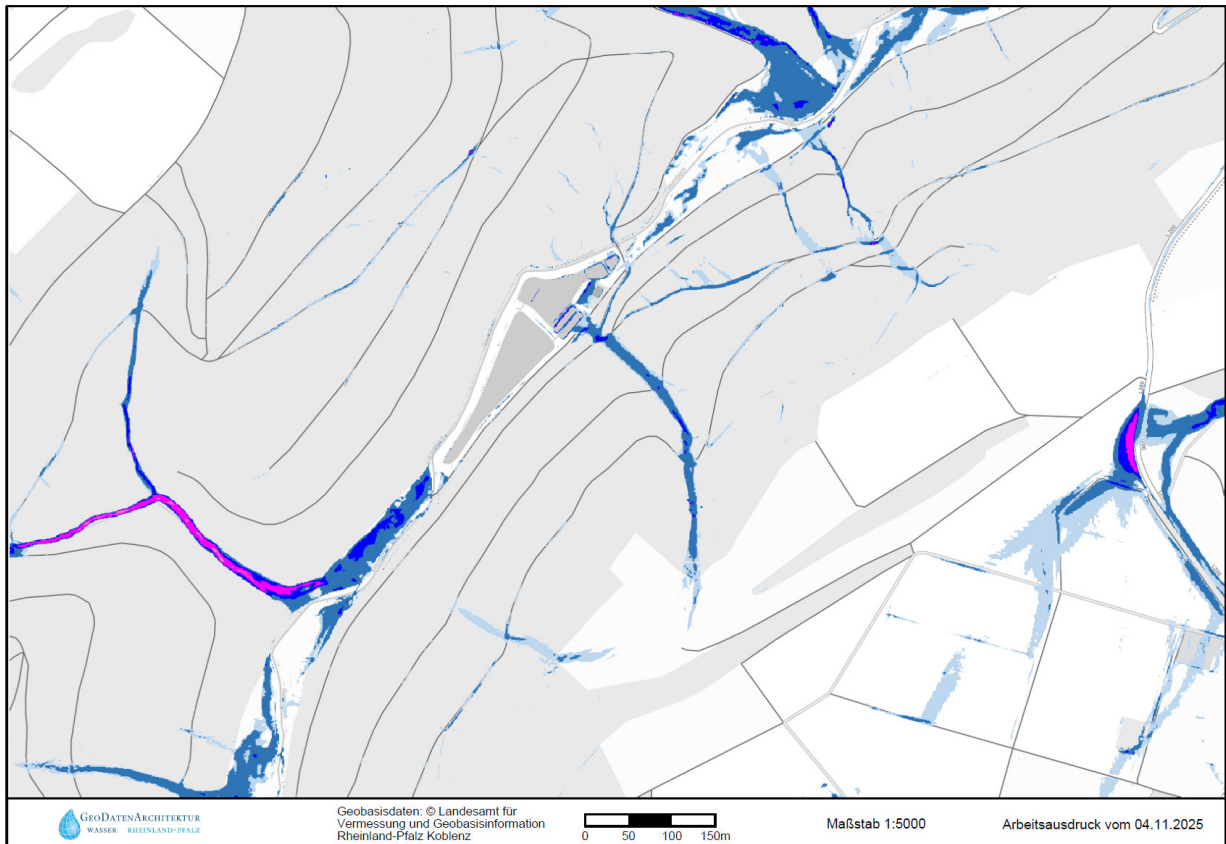
Ein Anschluß an das Stromnetz besteht nicht.

7.5 Müllentsorgung

Die geringen Mengen an anfallendem Müll werden vom Grundstückseigentümer ordnungsgemäß entsorgt.

8. Starkregenereignisse

Aufgrund der Topografie und der Lage des Plangebietes kann es laut Sturzflutkarte bei extremen Starkregen (SRI 7) zu Wassertiefen von 10 - 30 cm kommen.



Zum Schutz vor Außengebietswasser werden Gebäude entsprechend gesichert (Eingangsbereiche deutlich über natürlichem Gelände, Kellerschächte durch Aufkantungungen sichern usw.), so dass anströmende Wässer um die Bebauung herum geleitet werden.

9. Grünung

Die vorhandenen Grünanlagen sollen weitestgehend erhalten bleiben.

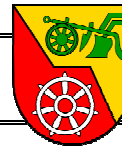
Die vorhandene Bebauung ist gänzlich mit Hecken, Sträuchern und Bäumen eingefasst.

Ein harmonischer Übergang der Bebauung zur angrenzenden freien Landschaft ist dadurch gegeben.

Bei der weiteren 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, soll die vorhandene Vegetation erhalten und punktuell ergänzt werden.



10. Fachbeitrag Naturschutz u. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Im Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz und Artenschutzrechtlicher Vorprüfung werden folgende Umweltmaßnahmen festgesetzt:

- Vermeidung von Lichtemissionen
- Verzicht auf Arbeiten während der Dämmerung und Dunkelheit
- Bauruhe im Zeitraum von Anfang März bis Ende Juni
- Untersuchung des Gebäudes vor dem Beginn von Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen
- Anpflanzen von 8 Laub- oder Obstbäumen an den Ufern der Fischteiche

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.

11. Flächenstatistik

Gesamtgröße Plangebiet (inkl. landespfl. Ausgleichsflächen)	ca. 1.064 m ²	100,00 %
Grünflächen / landespfl. Ausgleichsflächen im Planbereich (vorläufig)	ca. 0 m ²	0,00 %
Bauland	ca. 1.064 m ²	100,00 %

13. Kostenschätzung

Überschlägige Schätzung der Kosten:

Bebauungsplanverfahren ca. 14.000,- €

aufgestellt: 14.10.2026

IB Reuter + Ternes



(Dipl. Ing. (FH) Thomas Ternes,