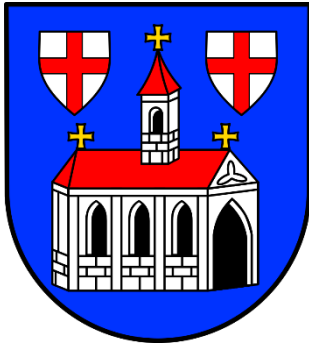




Stadt Kyllburg

2. Änderung Bebauungsplan „Beim Schodenbrunnen“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung
Stand: 06. April 2023

Entwurf

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
2	Verfahren	4
2.1	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB.....	4
2.2	Verfahrensablauf	4
3	Das Plangebiet / Planungskonzeption	5
3.1	Lage und Umgebung des Plangebiets	5
3.2	Planungs- / Nutzungskonzeption	6
3.3	Topographie	7
3.4	Verkehrliche Erschließung	7
3.5	Ver- und Entsorgung.....	7
3.6	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	7
3.7	Planungsalternativen	7
4	Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung.....	8
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	8
4.2	Regionaler Raumordnungsplan	9
4.3	Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu).....	10
4.4	Flächennutzungsplan.....	10
5	Beurteilung der Umweltbelange	11
5.1	Zustand von Boden, Natur und Landschaft.....	11
5.2	Radon.....	12
5.3	Immissionsschutz	13
6	Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte	14
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO).....	14
6.2	Hinweise und Empfehlungen	16
7	Abwägung / Auswirkungen der Planung	16
8	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes.....	16
9	Flächenbilanz und Kostenschätzung.....	17
9.1	Flächenbilanz	17
9.2	Kostenschätzung	17

1 Anlass und Ziele der Planung

Im Jahr 2004 wurde in der Stadt Kyllburg ein Bebauungsplan für den Bereich „Beim Schodenbrunnen“ aufgestellt. Kyllburg hatte eine starke Nachfrage an Wohnbaufläche, sodass die Bebauungsplanaufstellung die logische Schlussfolgerung war. Neben einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) auch ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen, um ein „Nebeneinander“ von Wohnen und Arbeiten zu schaffen und so einen attraktiven und vielfältigen Lebensraum zu generieren (siehe folgende Abbildung).

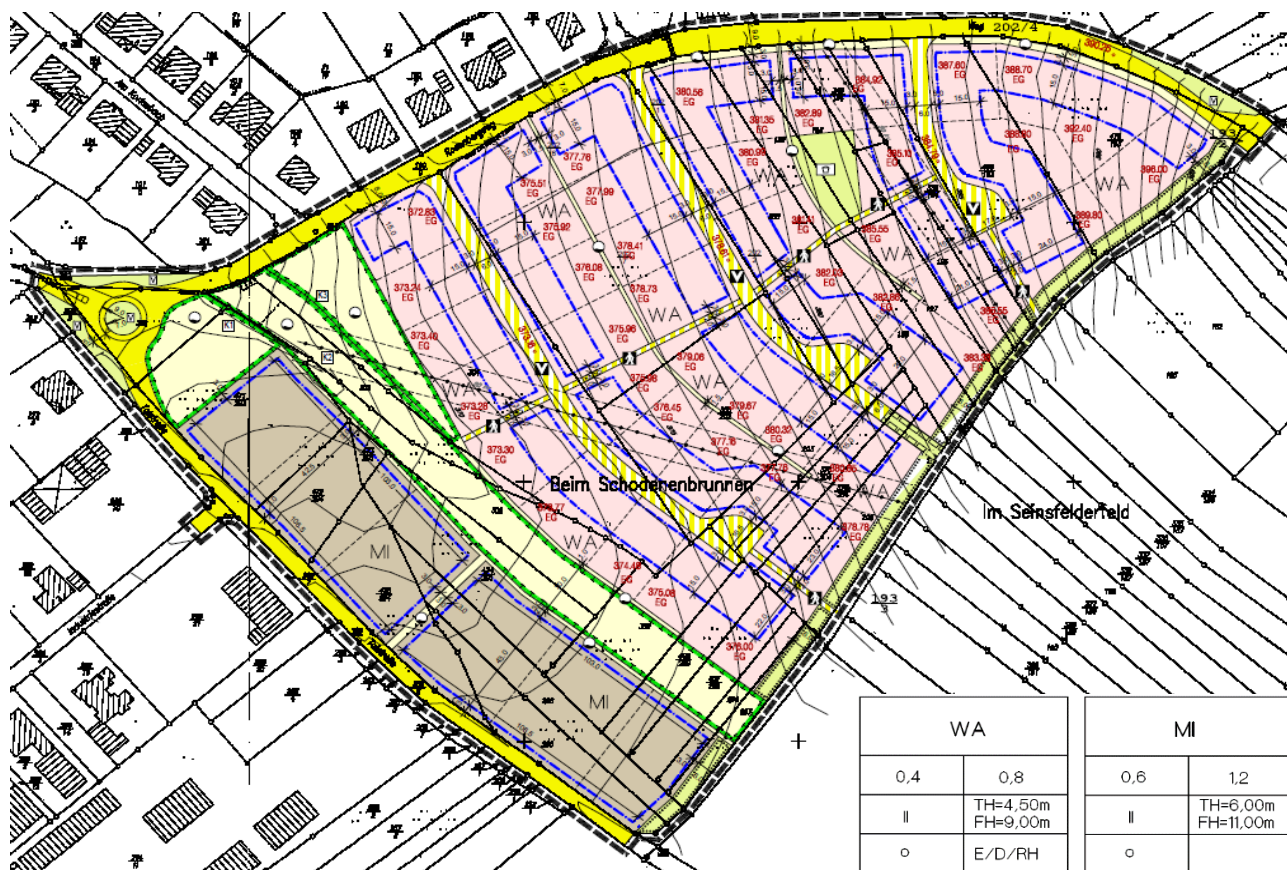


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Beim Schodenbrunnen“ | Satzungsexemplar vom November 2004
(Quelle: ISU 2004)

Die Fläche des Allgemeinen Wohngebiets ist inzwischen in Teilen bebaut. Für die Fläche des Mischgebiets haben sich neue Perspektiven eröffnet - ein Investor hat ihr die Absicht eine Seniorenresidenz zu errichten.

Die Stadt Kyllburg befürwortet dieses Projekt und hat daher beschlossen, den Bebauungsplan einer zweiten Änderung zuzuführen. Zukünftig soll statt des Mischgebiets ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seniorenresidenz (SO_{Seniorenresidenz}) ausgewiesen werden, um den geänderten Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen. Die Änderungen beziehen sich nur auf das bisherige Mischgebiet im Süden (siehe Planzeichnung), im Übrigen ergeben sich keine Änderungen, wodurch der Ursprungsplan hier seine Rechtskraft behält.

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 Baugesetzbuch (BauGB), im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

2 Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Beim Schodenbrunnen“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

2.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Für die Aufstellung findet das seit 01.01.2007 mögliche beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung. Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die festzusetzende Grundfläche liegt unter 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Verfahren wird nicht begründet und die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-, Vogelschutzgebiete) werden nicht berührt. Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind, liegen nicht vor. Ebenfalls greift das Kumulationsverbot (sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen) nicht.

Da die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens vorliegen, hat der Stadtrat Kyllburg beschlossen, von den Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB Gebrauch zu machen.

2.2 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Kyllburg hat in seiner Sitzung am **15.11.2022** den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Beim Schodenbrunnen“, 2. Änderung gefasst. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am _____. durch Veröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Stadtrat in der Sitzung vom **15.11.2022** gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____. bis _____. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurden am _____. ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Behörden

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat mit Schreiben vom _____. mit Frist vom _____. bis _____. stattgefunden.

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Kyllburg hat nach Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____. den Bebauungsplan „Beim Schodenbrunnen“, 2. Änderung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

3.1 Lage und Umgebung des Plangebiets

Die in der Westeifel gelegene Stadt Kyllburg liegt im Eifelkreis Biburg-Prüm. Seit der freiwilligen Fusion der Verbandsgemeinden Kyllburg und Bitburg-Land im Juli 2014 gehört die Stadt Kyllburg der neu entstandenen Verbandsgemeinde Bitburger Land an. Gemäß Landesplanung ist die Stadt Kyllburg als „Grundzentrum“ ausgewiesen (Grundsätze und Ziele der Landes- und Regionalplanung siehe Kapitel 4).

Der Standort der geplanten Neuansiedlung des Vollsortimenters liegt am östlichen Rand des Ortskerns

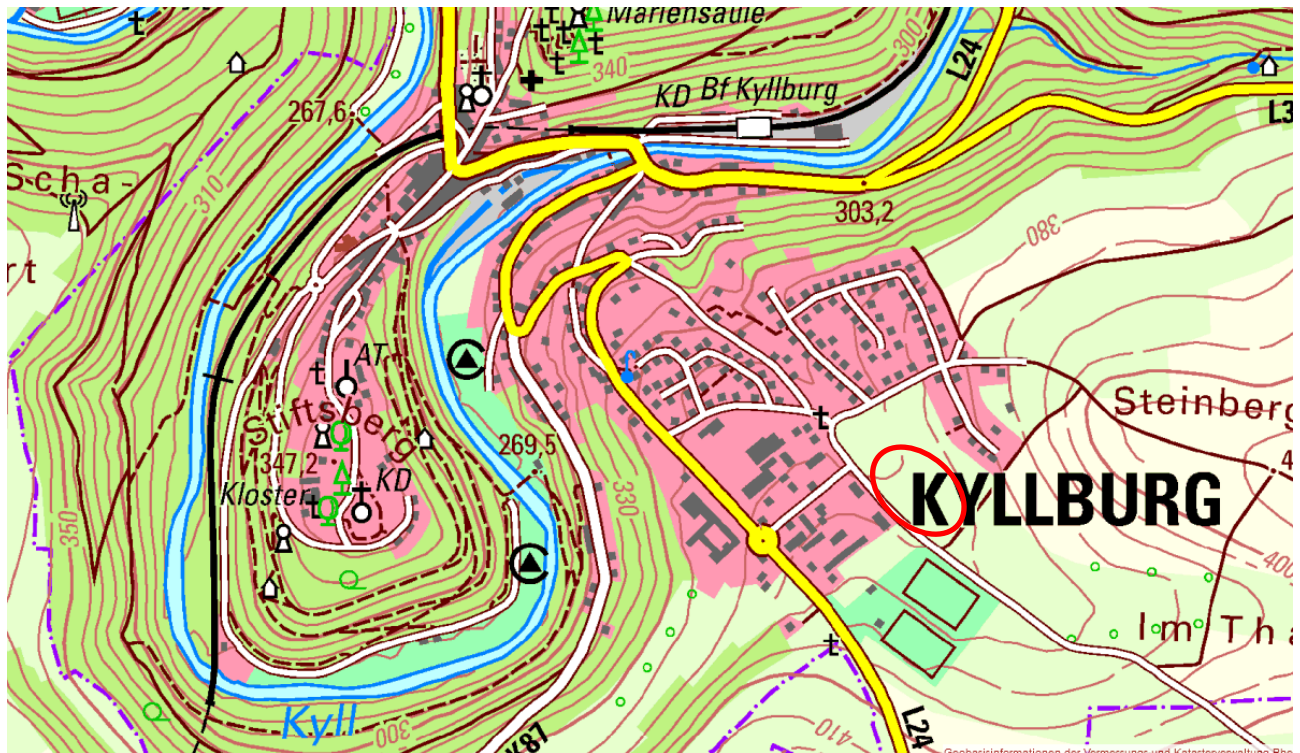


Abbildung 2: Topographische Karte mit Lage des Plangebiets in der Stadt Kyllburg
(Quelle: LVerGeo (DOP20 / DGM) Daten © GeoBasis-DE / LVerGeoRP
Zugriff: März 2023 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Der geplante Geltungsbereich besitzt eine Größe von 7.220 m² und umfasst die Grundstücke: 545,546,547,548, 568 der Flur 2, Gemarkung Kyllburg.

Begrenzt wird das Plangebiet wie folgt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Fläche und angrenzende Wohnbaufläche,
- im Osten durch landwirtschaftliche Fläche
- im Süden durch die „Talstraße“, angrenzend mit gewerblicher Fläche und einen Fußballplatz,
- im Westen durch die „Talstraße“ und gewerbliche Nutzungen.



Abbildung 3: Luftbild mit Lage des Plangebiets

(Quelle: LVermGeo (DOP20 / DGM) Daten © GeoBasis-DE / LVermGeoRP
Zugriff: März 2023 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Die exakte Abgrenzung des Gebietes ist der Plandarstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

3.2 Planungs- / Nutzungskonzeption

Aktuell ist die Fläche als Mischgebiet i.S.d § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen und wird landwirtschaftlich genutzt. Im Zuge der Bebauungsplanänderung soll das Plangebiet künftig ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Seniorenresidenz ausweisen.

Die Nutzungskonzeption sieht vor, im südlichen Bereich des Plangebiets die Gebäude der Seniorenresidenz zu entwickeln. Zudem sollen einige Parkplätze realisiert werden und die Möglichkeit der Anlieferung geschaffen werden. Eine Zufahrt zu Talstraße stellt hierbei die verkehrliche Erschließung sicher.

Im nördlichen Bereich sollen weitere Stellplätze für Besucher*innen der Seniorenresidenz angesiedelt werden. Auf der straßenabgewandten Seite ist eine Private Grünfläche geplant, die den Bewohner*innen, Mitarbeiter*innen und Besucher*innen als Erholungs- und Bewegungsraum dient. Aufgrund eines vorhandenen Grabens müssen die Stellplätze über eine eigene Zufahrt zur Talstraße verfügen. Der Graben zwischen den zwei Flächen dient der Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser. Er ist für die Entwässerung des Gebiets unabdinglich und wird auch weiterhin Bestandteil des Plangebiets sein.

Die nachstehende Abbildung zeigt in verkleinerter Form das Konzept der baulichen Entwicklung:



Abbildung 4: Auszug aus dem aktuellen Planstand der Seniorenresidenz
(Quelle: Römerhaus GMBH | Stand: März 2023)

3.3 Topographie

Das Gelände des Plangebietes weist überwiegend ein sehr geringes bis kein Gefälle auf.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die angrenzende Talstraße.

Die Talstraße führt in nördlicher Richtung zum Ortskern. Überörtlich ist das Plangebiet über die Kreisstraße K 89 an die Bundesstraße B 257 in Richtung Bitburg angebunden. Über den Stadtkern, sowie die Landesstraße L 34 bzw. L 32 und die Landesstraße L 24 bzw. die Bundesstraße B 257 erfolgt die Anbindung an die Bundesstraße B 51 und die Autobahn A 60.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Anschlüsse an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz können über die zu erschließenden Systeme erfolgen. Das Baugrundstück kann somit an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden.

Die Belange der Versorgung mit Energie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8e werden in der Planung berücksichtigt.

Entsprechend dem sachgerechten Umgang mit Abfällen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB ist das Plangebiet an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

3.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Besitz des Vorhabenträgers.

3.7 Planungsalternativen

Da der Änderung des Bebauungsplanes im Zuge eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt wird, ist die Alternativplanung nur die Unterlassung des Bebauungsplanes. Bei der Unterlassung könnte das Bauvorhaben des Investors nicht umgesetzt werden, da es sich gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplans von 2004 in dem Gebiet um ein Mischgebiet handelt. Daher sind realistische Alternativen zur vorliegenden Planung nicht gegeben. Die Stadt Kyllburg ist als Grundzentrum ausgewiesen. Zum „Auftrag“ eines Grundzentrums gehört u.A. die Schaffung von

Lebensqualität – auch „im Alter“. Daher ist die Realisierung der Seniorenresidenz eine gute Ergänzung der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Kyllburg.

4 Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Nachfolgend werden die wesentlichen Ziele und Darstellungen der maßgeblichen übergeordneten Planung wiedergegeben. Die Zielvorgaben werden jeweils nach den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung differenziert.

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)¹

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) des Bundeslandes Rheinland-Pfalz schafft einen langfristigen und zukunftsorientierten Gestaltungsrahmen der Raumstruktur des Landes. Das LEP IV hat sich zur Aufgabe gemacht, eine gleichwertige Entwicklung aller Landesteile zu ermöglichen. Jede Region und jede Gemeinde hat Stärken, auf die sich fokussiert werden soll, um die Chance zu nutzen, einen Teil zur nachhaltigen Entwicklung und Zukunft von Rheinland-Pfalz beizutragen.

Die Stadt Kyllburg liegt gemäß Raumstrukturgliederung des Landesentwicklungsprogrammes IV im ländlichen Raum, einem Bereich mit disperser Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur.

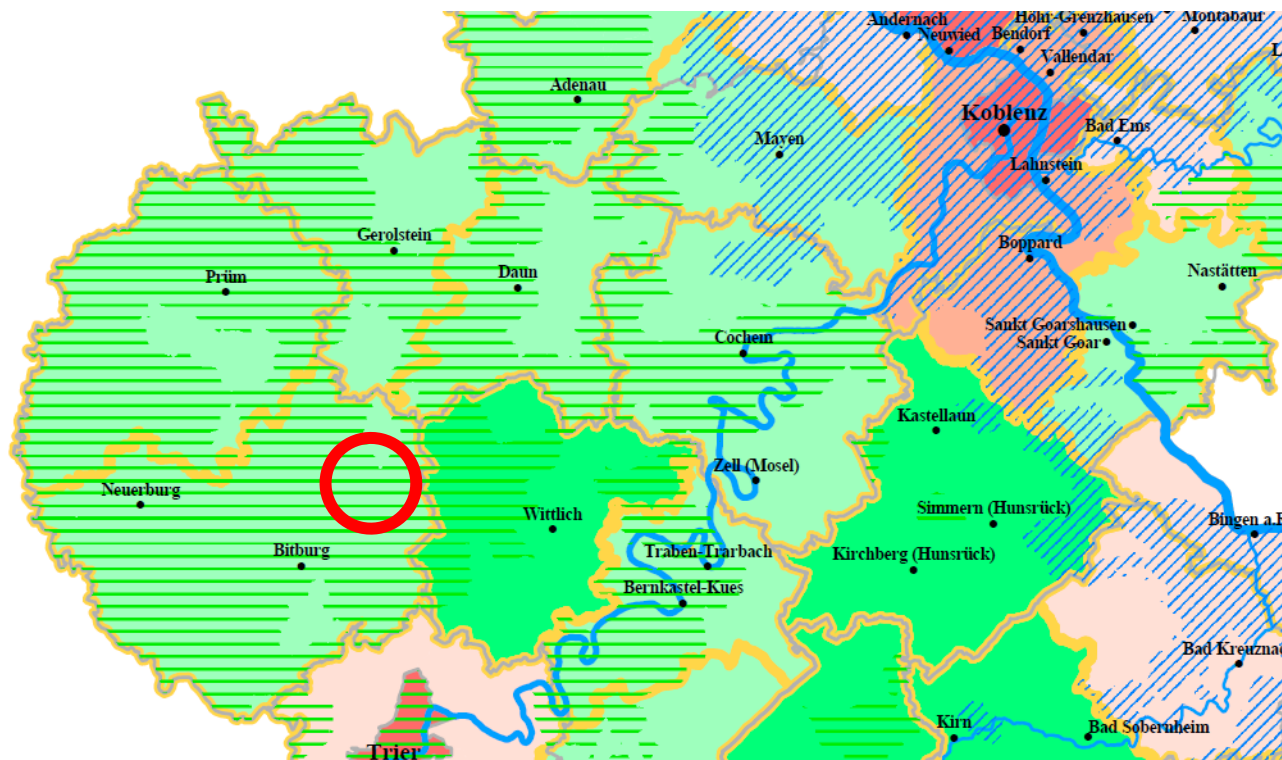


Abbildung 5: Raumstrukturgliederung gemäß LEP IV
(Quelle: LEP IV, Karte 1 (Ausschnitt) | Zugriff: März 2023 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Zudem liegt die Stadt Kyllburg im Entwicklungsbereich Eifel. Im Entwicklungsbereich Eifel sollen die Entwicklungschancen weiter ausgebaut werden. Dorfstrukturen sollen als eigenständige Lebensräume unter Wahrung der ländlichen und landschaftstypischen Eigenart entwickelt werden. Dies kann z.B. über die Schaffung wohnstättennaher Arbeitsplätze, die Sicherung der örtlichen Grundversorgung und die Umnutzung von Bausubstanz für Wohnen und Arbeiten geschehen.

¹ Ministerium des Inneren und für Sport. - Oberste Landesplanungsbehörde Rheinland-Pfalz. Beschlossen vom Ministerrat am 07. Oktober 2008, rechtsverbindlich seit dem 14. Oktober 2008. Mainz.

Gleichzeitig soll die Sicherung des Dorfbildes, der Erhalt ortsbildprägender Bausubstanz sowie der Erhalt der Einheit von Dorf und Landschaft forciert werden.

Die Eigenentwicklung hat sich an den Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demographischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Die Art und das Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und der inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.

Bezüglich des Ausbaus des Sozial- und Gesundheitswesens sieht das LEP IV vor, dass es so ausgebaut und in seinem Bestand gesichert werden soll, dass in allen Landesteilen die sozialen und gesundheitlichen Bedürfnisse der Bevölkerung durch ein breites, gleichwertiges Angebot befriedigt werden können und eine möglichst wohnortnahe Grundversorgung gewährleistet ist (G 75). Bei erforderlichen Maßnahmen zur Anpassung der Angebotsstruktur im Sozial- und Gesundheitswesen soll insbesondere im ländlichen Raum ein Mindestmaß an Versorgung, vorrangig in zentralen Orten, sichergestellt werden.

Die Stadt Kyllburg und damit das Plangebiets selbst liegen gemäß LEP IV innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereichs für den Grundwasserschutz sowie Erholung & Tourismus.

Da es sich vorliegend um die Änderung des Bebauungsplanes „Beim Schodenbrunnen“ handelt und das Bauvorhaben eine soziale Einrichtung für Senioren, im ländlichen gelegenen Unterzentrum Kyllburg darstellt, steht die Planung im Einklang mit den Aussagen des LEP IV.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan

Als Bestandteil der Verbandsgemeinde Bitburger Land ist die Stadt Kyllburg in der Regionalplanung der Planungsgemeinschaft *Region Trier* zugeordnet.

Im Regionalen Raumordnungsplan (RROP)² der Region Trier von 1985 / Teilfortschreibung 1995 kommt der Stadt Kyllburg die zentralörtliche Bedeutung eines „Kleinzentrums“ zu.

Der Stadt Kyllburg werden zudem die besonderen Funktionen „Erholung“ (E), „Wohnen“ (W) und „Gewerbe“ (G) zugeordnet. Besondere Funktionen sind Gemeinden zugeordnet, die sich in ihrer Bedeutung für die Raumstruktur erheblich von den übrigen Funktionen der Gemeinden im Rahmen ihrer Eigenentwicklung abheben und überörtlichen Charakter aufweisen.

Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) schreibt unter Kapitel „4.2.5. Altenhilfe“ folgende Ziele vor:

„Das vorhandene Angebot an offener und geschlossener Altenhilfe in der Region Trier ist unter Berücksichtigung der unterschiedlichen spezifischen Möglichkeiten und Wünsche der älteren Menschen und des räumlichen unterschiedlichen Bedarfs weiter auszubauen und aufeinander abzustimmen um eine ausreichende physische und psychische Versorgung der älteren Menschen sicherzustellen, die gesellschaftliche Desintegration der älteren Menschen zu verhindern und die Führung deren Leben in Unabhängigkeit und Selbständig zu ermöglichen (Z 4.2.5.1). Mit der Zunahme der Hochbetagten wird gleichzeitig auch die Zahl der pflegebedürftigen alten Menschen zunehmen. Es kann deshalb grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass langfristig zusätzliche Plätze für die Altenpflegeheime erforderlich sind (...) (Z 4.2.5.2)“.

Somit steht die zweite Änderung des Bebauungsplanes „Bei Schodenbrunnen“ im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

² Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier mit Teilfortschreibung, 1985 / 1995, genehmigt durch die Staatskanzlei des Landes Rheinland-Pfalz am 18. Dezember 1985, bzw. 15. Dezember 1995.

4.3 Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu)

Diese Festsetzung wird auch im Entwurf des Raumordnungsplans von 2014 (ROPneu³), der mit Grundsatzcharakter berücksichtigt wird, bestätigt.

Im Entwurf werden der Stadt Kyllburg neben der Ausweisung als Grundzentrum (GZ) auch die besonderen Funktionen Wohnen (W) sowie Freizeit & Erholung (F/E) zugewiesen.

Zur Sicherung und Entwicklung einer nachhaltigen und dauerhaft funktionsfähigen Siedlungsstruktur sind Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen (W) als Schwerpunktorde für die Wohnbauentwicklung zu stärken.

Die Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung (F/E) sind die Schwerpunktorde der touristischen Entwicklung in der Region Trier. Diese Gemeinden sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung gehalten, die touristischen Entwicklungsmöglichkeiten zu beachten und zu stärken.

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes steht nicht im Widerspruch zu den besonderen Funktionen Wohnen (W) und Freizeit/ Erholung (F/E), da es sich hierbei um eine Ansiedelung einer Seniorenresidenz handelt.

4.4 Flächennutzungsplan

Grundsätzlich ist ein Bebauungsplan gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln, d.h., der FNP beinhaltet als übergeordnete Planungsebene die planerischen Vorgaben, die durch den Bebauungsplan konkretisiert werden.

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan der (ehemaligen) Verbandsgemeinde Kyllburg aus dem Jahr 2002 stellt das Plangebiet als „Gemischte Baufläche (M) in Planung“ dar.

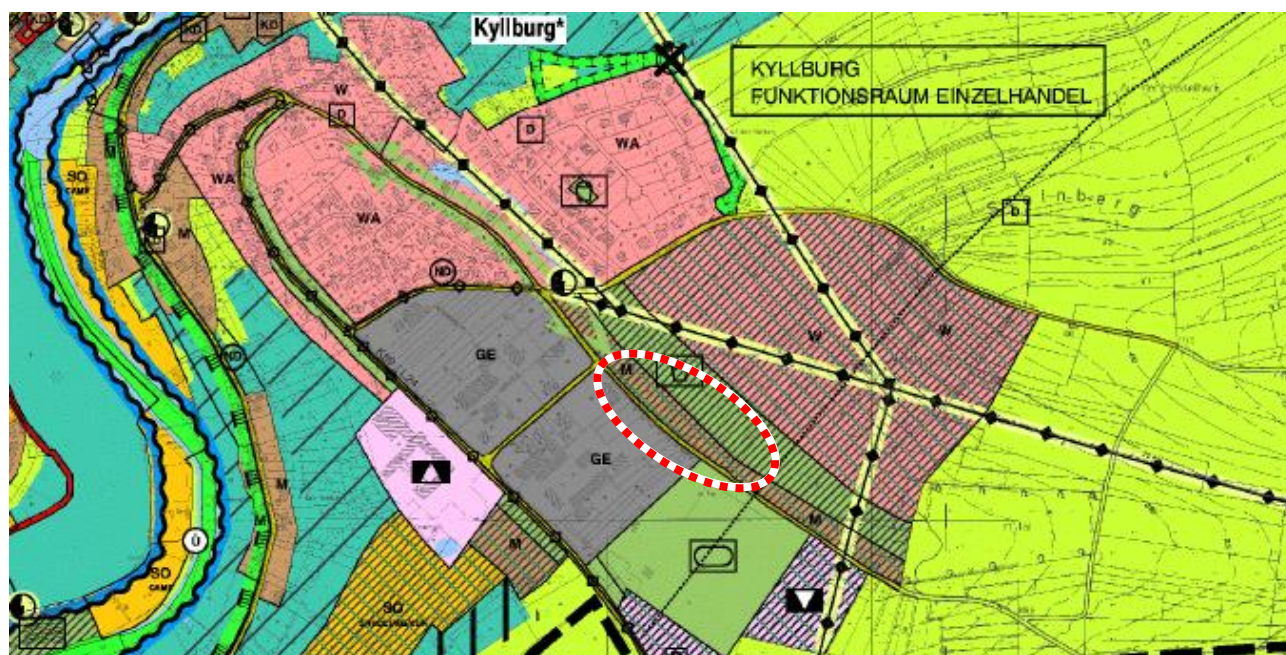


Abbildung 6: Lage des Plangebiets (rot-weiß-gestrichelt) im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Kyllburg

(Quelle: FNP der ehemaligen VG Kyllburg, Stand 04/2002 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Die vorliegende Bebauungsplanänderung setzt für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Senioren-Residenz (SO_{Seniorenresidenz}) fest.

Somit wird dem Entwicklungsgebot nicht entsprochen.

³ Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier, Entwurfsfassung gemäß Beschluss der Regionalversammlung im Januar 2014.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNPs abweicht, dennoch im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der FNP ist dann im Zuge der Berichtigung anzupassen, was kein förmliches Änderungsverfahren verlangt.

5 Beurteilung der Umweltbelange

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Beim Schodenbrunnen“, bietet gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Voraussetzungen für eine Aufstellung im sogenannten „beschleunigten Verfahren“, sofern voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

5.1 Zustand von Boden, Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Schutzgebiet der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie, noch in einem Vogelschutzgebiet. Demnach werden durch den Bebauungsplan keine Belange von NATURA 2000 berührt. Auch andere geschützte Gebietskategorien sind vorliegend nicht betroffen.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten, insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich unerheblich sind und keine maßgeblichen Schutzgebiete/ -objekte, insbesondere NATURA 2000-Gebiete, betroffen sind. Auch bezüglich des Landschaftsbildes sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Durch die textlichen Festsetzungen werden weitergehende Anforderungen an das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen definiert, sodass für nicht überbaubare eine landschaftsgärtnerische Gestaltung vorgeschrieben ist. Hierdurch bleibt die ökologische Funktion des Plangebiets gewahrt.

Eine besondere Bedeutung, insbesondere über die Grenzen des Plangebiets hinausgehend, für den örtlichen Naturschutz ist für das Plangebiet jedoch nicht festzustellen. Zudem sind durch die Planung keine Gehölze betroffen.

Die Untersuchung der möglichen Betroffenheiten von Schutzgebieten oder Schutzkriterien durch das Bauvorhaben ergab, dass die nachfolgend aufgeführten Schutzgebiete gemäß den vorliegenden Informationen aus den einschlägigen Quellen (LANIS, GEOPORTAL WASSER, STATISTIK.RLP.DE, KULTURDB.DE, 2023) **nicht betroffen** sind:

- FFH- / Vogelschutzgebiete (NATURA 2000-Gebiete) (§7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG)
- Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)
- Nationalparke (§ 24 BNatSchG)
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 25 und 26 BNatSchG)
- Naturdenkmäler und Geschützte Landschaftsbestandteile (§§ 28 und 29 BNatSchG)
- Gesetzlich geschützte Biotope des § 30 BNatSchG
- Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG)
- Gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Überschwemmungsgebiete
- Heilquellenschutzgebiete (§ 53 Abs. 4 WHG)
- Hochwasserentstehungsgebiete

Das Plangebiet liegt jedoch in einem staatlich anerkannten Luftkurort. Allerdings ist bei der vorliegenden Planung nicht mit übermäßig hohem Ausstoß von Luftschadstoffen zu rechnen, die das lokale Klima oder den Status der Stadt als Kurort nachteilig beeinträchtigen könnten.

Waldflächen sind nicht unmittelbar betroffen, sodass auch keine Naturwaldreservate betroffen sind.

In der Datenbank der Kulturgüter in der Region Trier (Abfrage: 28.03.2023) sind keine Kulturdenkmäler für das Plangebiet verzeichnet.

Schließlich sind keine nachhaltige Naturschutzmaßnahmen bzw. entsprechende Flächen (z.B. Ökokontoflächen, Ersatzzahlungsmaßnahmen) im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes vorhanden (LANIS, 2023).

Im Zuge der Planung wurde seitens des Ingenieurbüros Rubel & Partner aus Wörrstadt zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Hierbei werden Empfehlungen zum Bau der geplanten Gebäude getroffen. Das Bodengutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Gründung der Seniorenresidenz aufgrund der Bodenbeschaffenheit wie planerisch vorgesehen über eine bewehrte Bodenplatte erfolgen kann.

Das Gutachten ist Bestandteil der vorliegenden Planung und dem Anhang zu entnehmen.

5.2 Radon

Im Zuge der Planvorbereitung wurde auch das Thema einer möglichen Radonbelastung in die Untersuchungen aufgenommen. Radon ist ein radioaktives Edelgas, welches in bodennahen Gesteinsschichten auftritt und je nach Eigenart des Bodenaufbaus an der Bodenoberfläche in unterschiedlichen Konzentrationen vorkommen kann.

Das *Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz* stellt auf seiner Internetseite eine geologische Radonkarte zur Verfügung. Die untenstehende Karte zeigt die Radonkonzentration⁴ für das Plangebiet. Im Plangebiet liegt die Radonkonzentration bei 35,1 kBq/m³, was einem lokal mäßigem Radonpotenzial entspricht.

⁴ Die Radonkonzentration in der Luft im Porenraum des Bodens wird in Kilobecquerel pro Kubikmeter (kBq/m³) Luft angegeben. Die Messwerte wurden in einem Meter Tiefe ermittelt. Hohe Uran- oder Radiumgehalte des Gesteins führen zu hohen Radonkonzentrationen. Zudem können die Bodenfeuchte und die Gaspermeabilität die Radonkonzentration auf unterschiedliche Weise beeinflussen. Ab einer Konzentration von über 100 000 Bq/m³ (100 kBq/m³) muss mit einem Radonpotential über 44 gerechnet werden.



Abbildung 7: Geologische Karte | Radonkonzentration im Plangebiet

(Quelle: Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz | Zugriff: 03/2023 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Das Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz weist regelmäßig darauf hin, dass zur genauen Absicherung über diesen Wert Untersuchungen vor Baubeginn sinnvoll sind, um mögliche Maßnahmen zum Schutz vor dem Eindringen des Radons in das Gebäude zu ermitteln.

5.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich nördlicher der Talstraße, im südlichen Bereich der Talstraße befindet sich eine Sportanlage mit zwei Fußballplätzen. Westlich der Sportanlage schließt eine gewerbliche Baufläche mit Wohngebäuden und Gewerbebetrieben an. Das Ingenieurbüro Schalschutz.biz hat für das Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung (2023) durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die Sportgeräuschemissionen, die durch die Nutzung der Sportanlage verursacht werden, untersucht. Ebenso wurden die Gewerbegeräuschemissionen, die durch das benachbarte Gewerbegebiet entstehen bewertet. Neben diesen Untersuchungen wurde die gewerbliche Zusatzbelastung durch das Planvorhaben im benachbarten Wohngebiet beurteilt.

Dabei kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass keine Beurteilungs- und Maximalpegel im Plangebiet verursacht werden, die die Immissionsschutzvorgaben für ein Mischgebiet überschreiten. Ebenso kommen sie zu dem Ergebnis, dass der Immissionsschutzbeitrag der Seniorenresidenz im benachbarten Wohngebiet als nicht relevant zu bewerten ist.

Das Gutachten ist Bestandteil der vorliegenden Planung und dem Anhang zu entnehmen.

6 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Seniorenresidenz“ (SO Seniorenresidenz) als Nutzungsart festgesetzt.

Es dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen der Pflege und des dauerhaften betreuten Wohnens.

Zulässig sind hierbei:

- ein Alten- und Pflegeheim mit den dazugehörigen Einrichtungen,
- Wohnungen und Zimmer für betreutes Wohnen,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaft (hier: Cafeteria),
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Dienstleistungseinrichtungen,
- Anlagen für soziale Zwecke,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für die Verwaltung des Alten- und Pflegeheims,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sonstigen Sondergebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Stellplätze, einschließlich überdachter Stellplätze.

Außer den zuvor genannten Anlagen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Sondergebiet gelegenen Grundstücke oder des Sondergebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Außerdem sind Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, allgemein zulässig.

Die der Versorgung des Sondergebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, auch soweit für sie im Vorhaben- und Erschließungsplan oder im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden gelten auch dann als Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

Mit den Detailfestsetzungen wird die vorlaufend beschriebene Nutzungskonzeption ermöglicht.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Über das Maß der baulichen Nutzung wird die städtebauliche Entwicklung eines Gebietes entscheidend geprägt. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben daneben auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgelegt.

Die Festsetzungen orientieren sich am baulichen Bestand der Umgebung und stellen sicher, dass sich die künftige Bebauung in das Ortsbild einfügt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

Aufgrund der baulichen Neuansiedlung auf geringer Flächenverfügbarkeit wird für den vorliegenden Geltungsbereich eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Festsetzung wurde getroffen, um das Einfügen der Seniorenresidenz in die Umgebung sicherzustellen und die Versiegelung auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.

Zahl der Vollgeschosse

Als Vollgeschoss gelten dabei die Geschosse, die gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. In Rheinland-Pfalz gelten somit als Vollgeschoss gemäß § 2 Abs. 4 LBauO⁵:

- Geschosse über Geländeoberfläche, die über zwei Drittel, bei Geschossen im Dachraum über drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m haben;
- Gegenüber einer Außenwand zurückgesetzte oberste Geschosse sind nur Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben.

Die Festsetzung auf eine Höchstgrenze von vier Vollgeschossen soll eine unerwünschte Höhe der Gebäude verhindern und das städtebauliche Einfügen des Plangebiets gewährleisten.

Höhe der baulichen Anlagen

Ergänzt wird das Maß der baulichen Nutzung um die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe gemäß § 18 BauNVO. Im Geltungsbereich wird die Gebäudehöhe als absolute Höhe über Normalhöhen-Null⁶ angegeben. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 387,00 m ü. NHN festgesetzt. Ausnahmsweise darf die zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 10 % der Grundfläche überschritten werden, für notwendige technische Aufbauten, wie z.B. Aufzugschächte, Antennenanlagen, Schornsteine usw. die zum Betrieb des Gebäudes notwendig sind. Hierbei ist stets sichergestellt, dass die städtebauliche Gestaltung und die Eigenart der Umgebung nicht durch abweichende Höhenmaße beeinträchtigt werden. Die Überschreitung der Gebäudehöhe bis zu 1,50 m ohne Beschränkung der Grundfläche ist ebenfalls zulässig durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, dies dient besonders dem Gedanken der nachhaltigen Energiegewinnung.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgelegt.

Die in der Planzeichnung blau dargestellten Baugrenzen dürfen von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden (vgl. § 23 Abs. 2 BauNVO). Die Gebäude können aber von den Baugrenzen zurückbleiben.

Das Baufenster orientiert sich an dem geplanten Vorhaben. Dadurch erfolgt eine gezielte Lenkung des Bauvorhabens.

⁵ Vgl. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

⁶ Die Bezeichnung „Normalhöhen-Null“ (NHN) trat vor einigen Jahren an die Stelle der Bezeichnung „Normal-Null“ (NN). Die Höhen im Deutschen Haupthöhennetz 1985 (DHHN85) resultieren aus der Neuvermessung der Höhen in der Bundesrepublik in den 1980er Jahren.

6.1.4 Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine öffentliche Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung festgesetzt. Sie dient als späterer Aufenthaltsbereich im Grünen und trägt dazu bei, die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu reduzieren und die sowohl klimaökologisch als auch lufthygienisch ausgleichenden Grünflächen zu erhalten.

6.1.5 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft sowie für die Regelung des Wasserabflusses

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für die Wasserwirtschaft sowie für die Regelung des Wasserabflusses dient der Entwässerung des Plangebietes (Niederschlagswasserabfluss) sowie der räumlich angrenzenden Flächen nach Maßgabe des Entwässerungskonzeptes für den Ursprungsplan „Beim Schodenbrunnen“, der im Jahr 2004 rechtskräftig wurde. Die Fläche ist entsprechend als offener Graben auszubilden und dauerhaft von jeglicher Überbauung freizuhalten.

Ausgenommen hiervon ist die Errichtung von zwei Querungen (Brücken, Stege oä.) über den Graben für den Fußgängerverkehr mit einer Breite von jeweils maximal 2,00 m Breite.

6.2 Hinweise und Empfehlungen

In den Bebauungsplan wurden zahlreiche Hinweise aufgenommen. Diese sollen alle Belange regeln, die nicht über Festsetzungen in den Bebauungsplan eingebracht werden können. Durch die Aufnahme wird auf Regelwerke und allgemeine Hinweise der Fachbehörden verwiesen, die den Bauherren zum einen vorsorglich zur Vorbereitung einer Baugenehmigung und zum anderen zur Absicherung von fachrechtlichen Belangen informieren.

7 Abwägung / Auswirkungen der Planung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Kyllburg als Planungshoheit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

8 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bebauungsplanes soll zeitnah erfolgen. Ein zeitlicher Aufschub der Planung ist derzeit nicht zu erwarten.

9 Flächenbilanz und Kostenschätzung

9.1 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m²	Anteil in %
Geltungsbereich	Insgesamt	7.220	100,00
Art der baulichen Nutzung	Sonstiges Sondergebiet (SO _{Seniorenresidenz})	5.370	74,38
Verkehrsfläche	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplätze	774	10,72
Grünfläche	Private Grünfläche	932	12,90
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft	Graben	144	2,00

9.2 Kostenschätzung

Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplans gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Die Folgekosten für Baumaßnahme und Stellplatzherstellung werden ebenfalls vom Vorhabenträger getragen und laufen im Rahmen der Bauausführung.

Die vorliegende Begründung ist der
2. Änderung des Bebauungsplanes „Beim Schodenbrunnen“
der Stadt Kyllburg beigelegt.

Aufgestellt durch
Stadt Kyllburg

Kyllburg, den _____.____._____

Wolfgang Krämer (Stadtbürgermeister)