

## BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

<b>Gremium:</b>	Ortsgemeinderat	<b>Datum:</b>	05.11.2025
<b>Behandlung:</b>	Entscheidung	<b>Aktenzeichen:</b>	FB 2 - 51122-35 - bo-
<b>Öffentlichkeitsstatus</b>	öffentlich	<b>Vorlage Nr.</b>	2-0822/25/35-091
<b>Sitzungsdatum:</b>	15.10.2025	<b>Niederschrift:</b>	35/OGR/101

### **Bebauungsplan "Kyllpark", 9. Änderung, Teilbereich ehemaliges Vulkamar - Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

#### Sachverhalt:

Der Ortsgemeinderat Stadtkyll hat in seiner Sitzung am 16.05.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Kyllpark“ für den Bereich des ehemaligen „Vulkamars“ und des ehemaligen Kindergarten-Grundstückes gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde zusammen mit der Offenlage der Planunterlagen am 02.05.2025 öffentlich bekanntgegeben.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung, ohne Umweltprüfung und Durchführung der Eingriff-/Ausgleichsregelung.

Der Änderungsbereich der 9. Änderung betrifft einen Teilbereich der seit dem Jahre 1999 rechtskräftigen 8. Änderung des Bebauungsplanes „Kyllpark“ und ist im nachfolgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Das bisher im Bereich des ehemaligen „Vulkamars“ ausgewiesene Sondergebiet „Erholung“ soll künftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) und die bisherige Mischbaufläche im Bereich des ehemaligen Kindergartens soll künftig als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (P)“ ausgewiesen werden.

In seiner Sitzung am 23.04.2025 hat der Ortsgemeinderat die Entwurfsunterlagen für die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 gebilligt, welche sodann in der Zeit vom 08.05.2025 bis 10.06.2025 durchgeführt wurde.

Die Bekanntmachung von Ort und Dauer der Auslegung erfolgte am 02.05.2025 in der Wochenzeitung „Verbandsgemeinde Gerolstein aktuell“, Ausgabe 18/2025. Die Behörden und Träger öffentliche Belange wurden zeitgleich am Verfahren beteiligt.

Die während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind in der diesem Beschluss beigefügten Liste aufgeführt und um die jeweiligen Abwägungsvorschläge ergänzt. Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen und Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten des Änderungsverfahrens werden aufgrund des städtebaulichen Vertrages im Verhältnis der zu überplanenden Fläche zwischen der Ortsgemeinde Stadtkyll und dem Eigentümer des ehemaligen „Vulkamars“ aufgeteilt.

#### **Beschluss:**

Vor Eintritt in die Tagesordnung wurde geprüft, ob keine Ausschließungsgründe gemäß § 22 GemO vorliegen.

Auf Empfehlung des Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss fasst der Ortsgemeinderat Stadtkyll sodann folgende zwei Beschlüsse:

#### **Beschluss 1:**

Der Ortsgemeinderat nimmt die Anregungen und Hinweise aus der Offenlage zur Kenntnis. Der Rat schließt sich den Abwägungsvorschlägen der Planungsbüros und der Verwaltung in vollen Umfang an. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen ist eine Änderung der Planung nicht erforderlich. Die gegebenen Hinweise werden in die Planung aufgenommen.

#### **Abstimmungsergebnis: einstimmig**

Ja 10

#### **Beschluss 2:**

Unter Bezugnahme auf den in gleicher Sitzung gefassten Abwägungsbeschluss beschließt der Ortsgemeinderat Stadtkyll den vorliegenden Bebauungsplan „Kyllpark – 9. Änderung, Teilbereich ehemaliges Vulkamar“ gemäß § 10 BauGB als Satzung.

Die Verwaltung wird gebeten, den Satzungsbeschluss nach Ausfertigung der Planurkunde durch die Ortsbürgermeisterin öffentlich bekannt zu machen.

#### **Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen**

Ja: 10

## **Abwägungsentscheidung**

**„Kyllpark – 9. Änderung, Teilbereich ehemaliges Vulkamar“ der Ortsgemeinde Stadtkyll**

**Abwägung über die Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Vor Eintritt in diesen Tagesordnungspunkt wurde geprüft, ob keine Ausschlussgründe gemäß § 22 GemO vorliegen

**Die folgenden Behörden, Träger öffentlicher Belange und benachbarte Gemeinden haben keine Bedenken, Anregungen und Hinweise vorgetragen (in den Planunterlagen berücksichtigt):**

Forstamt Gerolstein, 13.05.2025  
SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, 03.06.2025  
Amprion GmbH, 12.05.2025  
Westnetz, 19.05.2025 (Lageplan)  
Energienetze Mittelrhein, 23.05.2025 (Lageplan)  
Deutsche Telekom Technik, 15.05.2025 (Lageplan)  
IHK Trier, 12.06.2025  
GDKE Trier, 07.05.2025/ 11.06.2025 (Landesarchäologie)  
Vodafone, 06.06.2025  
Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation, 27.05.2025  
Landwirtschaftskammer, 02.06.2025  
LBM, 30.05.2025  
DLR, 16.05.2025  
Gemeinde Dahlem, 14.05.2025

**Die nachfolgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken bzw. Anregungen vorgetragen, gaben jedoch Hinweise:**

**VG-Werke, 22.05.2025**

### **Stellungnahme zur Grundstücksentwässerung**

„Das Bauvorhaben ist anschließbar an die Kanalisation im Trennsystem mit Regenwasserrückhaltung, an den Schmutz-/Regenwasserkanal und die Regenwasserversickerung.

Stellungnahme zur Abwasserbeseitigung

#### **Schmutzwasser**

Das Bauvorhaben kann am bestehenden Trennsystem am Schmutzwasserkanal in der Kurallee angeschlossen werden.

#### **Niederschlagswasser:**

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser soll nach den gesetzlichen Vorgaben des WHG/LWG grundsätzlich nach Möglichkeit an Ort und Stelle auf den Baugrundstücken direkt oder in einer zentralen Mulde versickert oder zurückgehalten werden. Das vorliegende Entwässerungskonzept des Stadtplaner Dipl.- Ing. Erik Böffgen vom April 2025 sieht eine Versickerung sowie Rückhaltung auf dem Grundstück vor (50l/m<sup>2</sup> versiegelter Fläche). Der Überlauf der Versickerungs- oder Rückhalteanlagen muss am bestehenden Trennsystem angeschlossen werden. Die Umsetzung der Maßnahme richtet sich an die zukünftige Stellungnahme der Genehmigungsbehörde SGD-Nord.

**Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung kann an das bestehende Trinkwasserleitungssystem angeschlossen werden. Bestehende Trinkwasserleitungen, die im späteren Bauverlauf überbaut werden sollen, müssen in Absprache mit den VG-Werken rückgebaut bzw. umverlegt werden.

**Löschwasserversorgung**

Die öffentliche Löschwasservorhaltung im Bereich des Bauvorhabens (im Umkreis von 300 m um das Objekt) beträgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz 96,00 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden.

**Trinkwassergewinnungsanlage**

Das Baugrundstück liegt nicht innerhalb des Einzugsbereiches einer Trinkwassergewinnungsanlage.

**Abwägungsempfehlung:**

Die Hinweise werden in die Planung übernommen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja: .....

Nein: .....

Enthaltungen: .....

**Landesamt für Geologie und Bergbau, 04.06.2025**

„Das Planungsgelände liegt innerhalb der Kyllaue. Grundsätzlich ist mit dem oberflächennahen Anstehen von feinkörnigen und eventuell auch zum Teil organischen Fluss- und Hochflutablagerungen sowie mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Diese Ablagerungen weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf. Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten.

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.

**Abwägungsempfehlung:**

Die Hinweise werden in die Planung übernommen. [Bemerkung: Die Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser beziehen sich auf die Rückhaltung und Verdunstung.]

**Abstimmungsergebnis:**

Ja: .....

Nein: .....

Enthaltungen: .....

**KV Vulkaneifel, Aufgabenbereich Bauleitplanung, 20.06.2025**

„Die **Untere Naturschutzbehörde** teilt mit: Das Plangebiet liegt innerhalb des dargestellten Geltungsbereiches des Landschaftsschutzgebietes „Naturpark Nordeifel“, ist gemäß § 1 Abs. 2 der entsprechenden Rechtsverordnung vom 6. November 1970 jedoch vom Schutz ausgenommen, da bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist unter anderem dann zulässig, wenn keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten vorliegen. Unmittelbar dem Plangebiet angrenzend befindet sich das FFH-Gebiet „Obere Kyll und Kalkmulden der Nordeifel“ (FFH-5605-306). Das FFH-Gebiet findet, anders als das Landschaftsschutzgebiet „Naturpark Nordeifel“, das vorliegend nicht von Relevanz ist, keinerlei Erwähnung in den Planunterlagen.

Auf Nachforderung der Unteren Naturschutzbehörde hat der Planungsträger gemeinsam mit dem Planer eine entsprechende Stellungnahme erarbeitet, aus der hervorgeht, dass die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets 5605-306 "Obere Kyll und Kalkmulden der Nordeifel" überprüft wurden. Das Ergebnis der entsprechenden Prüfung ist zwingend in die Planunterlagen aufzunehmen. Grundsätzlich ist zu ergänzen, dass unter anderem die Wiederherstellung von Natur und Landschaft ein Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist (allgemeiner Grundsatz). Hierzu zählt ebenso, dass der Hochwasserschutz auch durch natürliche und naturnahe Maßnahmen erfolgen soll. Die vorliegende Planung läuft diesen Zielen zu wider. Aus naturschutzfachlicher Sicht wären der Rückbau der ungenutzten Gebäude und eine Renaturierung des Überschwemmungsbereich vorzuziehen.

Die **Untere Bauaufsichtsbehörde** teilt mit: Aus bauaufsichtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kyllpark – 9. Änderung“, Teilbereich ehemaliges Vulkamar“ keine grundsätzlichen Bedenken.

Die **Untere Wasserbehörde** teilt mit: Die Antragsunterlagen zur Bauleitplanung der Ortsgemeinde Stadtkyll - Aufstellung des Bebauungsplanes "Kyllpark" - 9. Änderung Teilbereich ehemaliges "Vulkamar" haben wir zur Kenntnis genommen.

Das Vorhaben befindet sich im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der "Kyll". Vorliegend ist die fachtechnische Stellungnahme, der am Genehmigungsverfahren beteiligten SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier, maßgeblich.

Die **Untere Denkmalschutzbehörde** teilt mit: Aus Sicht der Denkmalpflege bestehen gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken.

Der **Aufgabenbereich Dorferneuerung** teilt mit: Aus Sicht der Dorferneuerung muss die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes an diesem besonderen Baufeld verwundern. Anstelle von 2-3 Wohngebäuden, denn mehr wird die GRZ 0,2 nicht zulassen, sollte an dieser herausragenden Stelle ein Vorhaben angestrebt werden, welches der touristischen oder infrastrukturellen Entwicklung von Stadtkyll dient.

Die **Untere Landesplanungsbehörde** teilt mit: Die Ortsgemeinde Stadtkyll beabsichtigt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festzusetzen. Der Ortsgemeinde Stadtkyll ist gemäß RROPL RROPL neu 2024 die besondere Funktion „Wohnen“ zugewiesen. Gemäß Z 38 kommt der Ortsgemeinde somit die Aufgabe zu, über ihren Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen auszuweisen. In der kommunalen Bauleitplanung ist die quantitative Umsetzung der angestrebten Schwerpunktbildung an den Schwellenwerten der weiteren Wohnbauflächenentwicklung zu orientieren. Die Schwellenwertermittlung als solche findet auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Anwendung.

Der gültige FNP weist für den Bereich des ehemaligen „Vulkamar“ eine Sonderbaufläche aus, welche in der 8. Änderung als SO Kurgebiet konkretisiert wird. Südlich befindet sich im Planbereich gem. 8. Änderung des Bebauungsplanes eines Mischgebietsfläche. Östlich im Mäander der Kyll sind Stellplätze ausgewiesen. Der gültige FNP weist die Mischgebietsfläche und die Stellplätze als Wohn-/Mischbaufläche aus.

Der vorliegende Bebauungsplan weist für gemäß gültigem FNP ausgewiesene Sonderbaufläche eine Wohnbaufläche aus und die als Wohn-/Mischgebietsfläche im FNP dargestellten Bereiche, sollen als Verkehrsfläche deklariert werden. Der vorliegende Bebauungsplan ist somit bedingt aus dem gültigen FNP entwickelt. Dem Entwicklungsgebot ist dennoch Sorge getragen, da die genannten Bereiche grundsätzlich Flächen der Siedlungsentwicklung und keinen Außenbereich darstellen.

Der RROP 1985 mit Teilfortschreibung 1995 weist ein offenzuhaltendes Wiesental für den Planbereich aus. Der Planbereich befindet sich gemäß RROPL 2014 und RROPL neu 2024 in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus sowie einem Vorranggebiet des Hochwasserschutzes. Gemäß LEP IV liegt der Planbereich in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus sowie Hochwasserschutz.

Vorranggebiete kennzeichnen Ziele der Raumordnung mit strikter Beachtungspflicht. Vorbehaltsgebiete hingegen kennzeichnen Grundsätze der Raumordnung, die in nachgelagerten Planungen und Verfahren als zu berücksichtigende Abwägungsdirektiven zu verstehen sind.

Gemäß Z 118 dienen die Vorranggebiete für den Hochwasserschutz zur Sicherung und Entwicklung natürlicher Überschwemmungsgebiete sowie zur Vermeidung zusätzlicher Schadensrisiken durch Hochwasserereignisse. In den Vorranggebieten haben die Belange des Hochwasserschutzes Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen.

Wie auch der Stellungnahme der SGD Nord, WAB, Trier (05.06.2025) zu entnehmen, muss der Planungsträger gemäß § 78 Abs. 3 WHG auch bei bestehenden Bebauungsplänen im Hinblick auf Hochwasserschutz und die Hochwasservorsorge besondere Maßgaben beim Abwägungsprozess berücksichtigen. So ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Überschwemmungsgebiet verboten und bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die nur unter bestimmten Voraussetzungen erteilt werden kann. Die Untere Landesplanungsbehörde verweist hierzu auf die o.g. Stellungnahme der SGD Nord, WAB, Trier. Wenn die Voraussetzungen für den Erlass der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigungen erfüllt sind, so darf das Ziel Z 118 ebenfalls als ausreichend berücksichtigt betrachtet werden.

Der Ortsbildgestaltung und der Sicherung der Erholungsfunktion (Vorbehaltsgebiet) wird im Bebauungsplan insofern Sorge getragen, als dass die baulichen Altanlagen entfernt werden und der Standort einer Neukonzeption unterliegt.

Seitens der Unteren Landesplanungsbehörde bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kyllpark – 9. Änderung, Teilbereich ehemaliges Vulkamar“ mit dem Ziel der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes keine grundsätzlichen Bedenken.“

#### **Abwägungsempfehlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Textteil bezüglich der FFH-Gebiets-Verträglichkeit ergänzt. [Auf die Abwägungsempfehlungen zur Stellungnahme der SGD Nord sowie der LAG wird verwiesen.]

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja: .....

Nein: .....

Enthaltungen: .....

#### **SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, 06.06.2025**

„Bei dem vorliegenden Planungsentwurf handelt es sich um eine Änderung eines bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans. Diese Planung unterliegt somit entgegen den „nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen“ unter Kapitel 3 des Textteils zum B-Planentwurf nicht den Verbotsbestimmungen nach § 78 Abs.1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Dennoch verlangt § 78 Abs. 3 WHG vom Planungsträger auch bei einer Änderung bestehender B-Pläne im Hinblick auf Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge besondere Maßgaben beim Abwägungsprozess zu berücksichtigen.

Zudem ist - wie in der Begründung zum B-plan richtigerweise übernommen - die Errichtung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet grundsätzlich verboten. Dieses Verbot kann nur ausnahmsweise durch eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung überwunden werden. Die hierfür zu erbringenden Nachweise richten sich jedoch nach § 78 Abs. 5 WHG und nicht nach § 78 Abs. 2 WHG. Eine Zulassung kann von der zuständigen Oberen Wasserbehörde demnach nur erteilt werden, wenn das Vorhaben

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind ebenso zu berücksichtigen.

Eine rechtsverbindliche Entscheidung nach § 78 Abs. 5 WHG bleibt dem notwendigen Wasserrechtsverfahren vorbehalten und kann nur auf Grundlage eines prüffähigen Antrags mit allen erforderlichen Unterlagen getroffen werden, der gem. § 103 Abs. 1 des Landeswassergesetzes (LWG) von einer fachkundigen Person zu erstellen ist. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird hinsichtlich der zu erbringenden Nachweise bevorzugt eine möglichst aufgeständerte Bauweise empfohlen.

Da die Grenzen des rechtsgültigen Überschwemmungsgebiets weit über den s.g. „40 Meter-Bereich“ gemäß § 31 Landeswassergesetz (§ 76 LWG „alt“) hinausgehen, werden sich eigenständige Entscheidungen durch die Untere Wasserbehörde i.S. dieser Regelung erübrigen.

Neben vorstehender Ausführungen ist festzustellen, dass von der kyllseitigen Abgrenzung des Planungsgebiets der wasserrechtlich plangenehmte Ausbaubereich des „Renaturierungsprojekts“ der Kyll überplant wird. Die dem Plangenehmigungsbescheid der Kreisverwaltung des Landkreises Vulkaneifel vom 17.10.2018 zugrundeliegenden planerischen und naturschutzfachlichen Vorgaben sind daher zu beachten und auch nachrichtlich in die Planurkunde zu übernehmen.

Die Gefährdung des Plangebietes durch Sturzfluten nach Starkregen wird in der Planung berücksichtigt, indem eine Mindesthöhe des Rohfußbodens festgesetzt wird. Außerdem wird ein Auszug aus der Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz als Anlage beigelegt und so auf die Gefährdung hingewiesen.“

#### **Abwägungsempfehlung:**

Die Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen und an den Vorhabenträger übermittelt. Das genannte Renaturierungsprojekt „Aktion Blau plus“ wird in der Planzeichnung gekennzeichnet.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja: .....

Nein: .....

Enthaltungen: .....

#### **Die nachfolgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Bedenken vorgetragen:**

##### **Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt (LAG), 16.05.2025**

„nach telefonischen Rücksprachen mit Ihnen sowie mit der SGD Nord Referat 34 in Trier wird für die von mir vertretene LAG die „erneute Änderung des Bebauungsplanes „Kyllpark“ für den Bereich des ehemaligen „Vulkamars“ in der vorliegenden Form abgelehnt,

Der von der Änderung betroffene Teilbereich befindet sich vollständig innerhalb des gemäß §§ 88 ff LWG festgelegten Überschwemmungsgebiets der Kyll (Karte 42), für das Veränderungen der Erdoberfläche und die Errichtung von Anlagen ohne Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde nicht zulässig sind. Gemäß § 89 Absatz 2 LWG ist insbesondere die Ausweisung von neuen Baugebieten in einem Verfahren nach dem BauGB unzulässig. Eine Befreiung vom Verbot durch die SGD-Nord als zuständiger Wasserbehörde ist nach unserer Ansicht aus den folgenden Gründen nicht zu erwarten:

1. Für die von der Ortsgemeinde vorgesehene „Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bereich des ehemaligen „Vulkamars“ bestehen zumutbare andere Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung im Gemeindebereich (aktuell zB. über den geplanten Bebauungsplan „Auf Motzerfeld 2“ mit einer Vielzahl von Neubaumöglichkeiten).
2. Nach dem geltenden Bebauungsplan in Form der 8. Änderung besteht für den Teilbereich der geplanten WA-Wohnbebauung ein SO-Sondergebiet „Kurbetrieb“. Mit der bereits erfolgten Beseitigung des Wasserabflusses beeinträchtigender Anlagen (durch den privaten Eigentümer?) im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Kyll bleibt eine Nutzung für den Kurbetrieb entsprechend der Festlegung im geltenden Bebauungsplan weiterhin möglich. Anstelle des vom Eigentümer eigenständig aufgegebenen Bades bietet sich eine Kurnutzung als Freifläche in Übereinstimmung mit den Erfordernissen des Hochwasserschutzes im Überschwemmungsgebiet an.

3. Bei der von der Ortsgemeinde vorgesehenen grundsätzlichen Änderung der Nutzung würden dagegen durch die dann möglichen Wohngebäude der Zweck der Feststellung des Überschwemmungsgebietes erheblich beeinträchtigt.
4. Aufgrund des besonders kritischen Verlaufs der Kyll im betroffenen Bereich mit einer sehr engen über 90 Grad-Wendung sind durch Abflusshindernisse im Innenbogen auch nachteilige Auswirkungen auf der gegenüberliegenden Seite im Außenbogen sowie bei Ober- und Unterliegern zu erwarten, die einer Befreiung entgegenstehen.
5. Die Belange der Hochwasservorsorge werden durch die geplante grundsätzliche Änderung von Sondergebiet „Kurbetrieb“ in ein Allgemeines Wohngebiet nicht beachtet, wobei auch der aktuelle Zustand der Teilfläche ohne bauliche Anlagen, die negative Auswirkungen auf den Wasserabfluss hätten, zugrunde zu legen ist. Hinzu kommt die im öffentlichen Interesse auch von der Ortsgemeinde Stadtkyll übernommene Verpflichtung zur Unterstützung des sehr aktuellen Abkommens „Die Kooperationsvereinbarung zur Beauftragung eines Aktionsplans zur hochwasservorsorgenden Gewässerunterhaltung und -entwicklung sowie für überörtliche Hochwasserschutzmaßnahmen an der Kyll“. Die Verbandsgemeinde Gerolstein als maßgeblicher Akteur der „Hochwasserpartnerschaft Kyll“ steht der Ortsgemeinde Stadtkyll dabei beratend zur Verfügung. Von der zuständigen Wasserbehörde sollte auch geprüft werden, ob der vermutlich ungenehmigte und in den Unterlagen als Hochwasserdamm bezeichnete niedrige Erdwall mit einer Höhe von 0 bis 1 m entlang des außerhalb des B-Planes gelegenen befestigten Gehweges im Rahmen des Hochwasserschutzes beseitigt werden kann. Ebenso könnte der Fußweg dann an den Rand des Überschwemmungsgebietes verlegt werden.

Nicht zuletzt aufgrund der erheblichen grundsätzlichen Fragestellungen sollte das vorgesehene vereinfachte Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne frühzeitige Beteiligung der Wasserbehörde im Hinblick auf den finanziellen Aufwand bei Personal- und Planungskosten zulasten der Ortsgemeinde und der Verbandsgemeinde überprüft werden.“

**Abwägungsempfehlung:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; verwiesen wird insbesondere auf die maßgebliche Stellungnahme der SGD Nord zur Genehmigungsfähigkeit von baulichen Anlagen in Überschwemmungsgebieten.

Grundsätzlich können die Bedenken bezüglich einer baulichen Inanspruchnahme von Flächen in hydrologisch gefährdeten Bereichen durchaus geteilt werden, zumal spätestens im Bauantragsverfahren hohe Anforderungen der Wasserwirtschaft zu erfüllen sind. Die beabsichtigte Wohnbebauung im sog. Kurpark – ein Kurbetrieb im eigentlichen Sinne ist bereits teilweise obsolet – folgt einerseits dem Leitbild einer moderaten Innenentwicklung (§ 13a BauGB) und zeitigt nach Abriss des Hallenbads andererseits auch rechnerisch keine negativen Einflüsse auf das Retentionsvolumen vor Ort.

Darüber hinaus benennt der mittlerweile von verschiedenen Gemeinden unterzeichnete „Aktionsplan Hochwasservorsorge und Gewässerentwicklung Kyll“ Ziele, die der Planung nicht entgegenstehen. Hinsichtlich der Hochwasservorsorge, auch im Zusammenhang mit dem Risiko von Starkregenereignissen, stehen vielfältige Handreichungen im Internet zur freien Verfügung (z.B. Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge, Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2022). Diese sind inhaltlich bereits in die Planung eingeflossen.

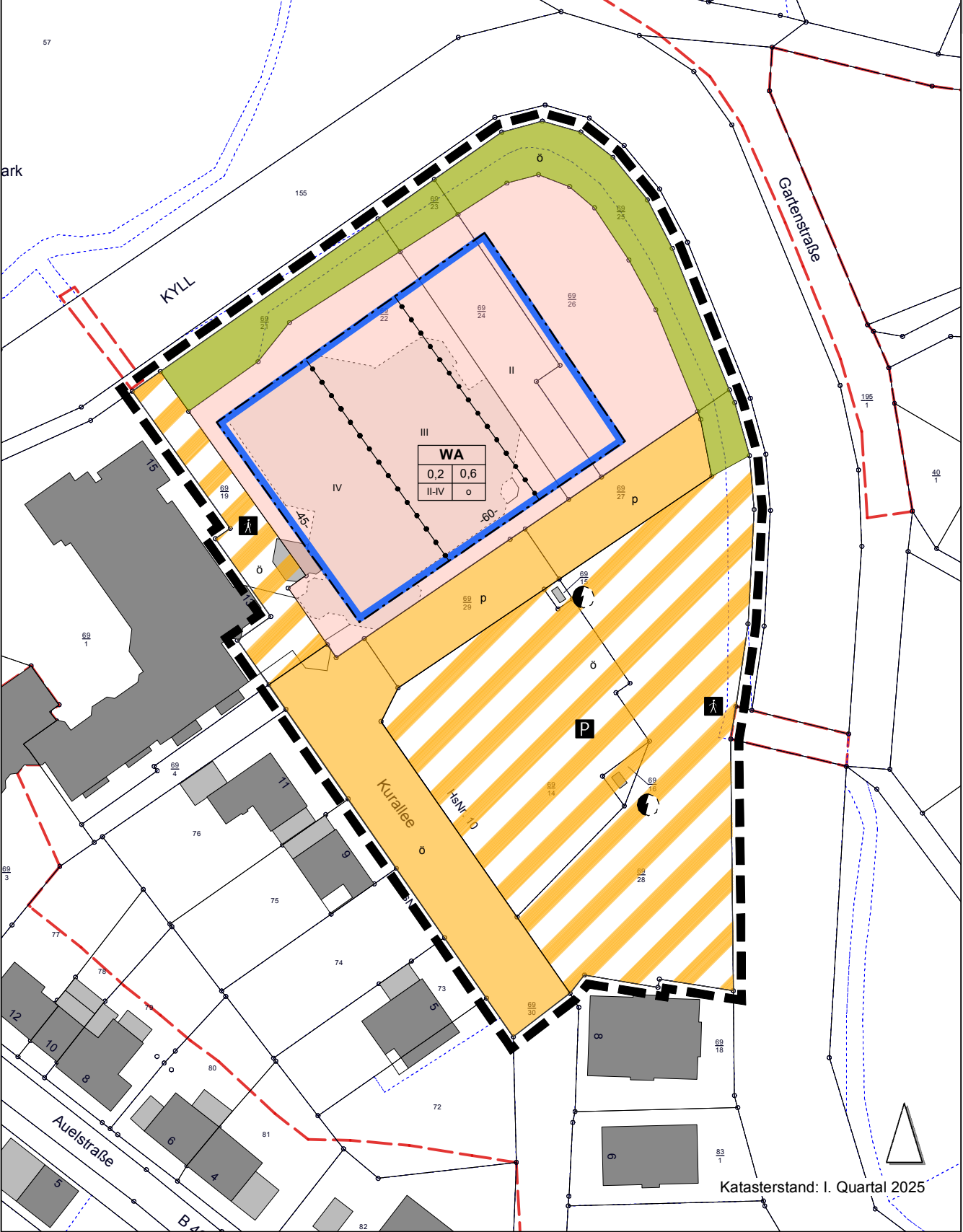
#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja: .....

Nein: .....

Enthaltungen: .....





**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Rat hat am 16.05.2023 gem. § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Rat hat am .....2025 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom ..... bis .....2025 zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus Gerolstein öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am .....2025 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Es wird gem. § 4a (6) BauGB darauf hingewiesen, dass eine Umweltprüfung nicht durchgeführt wird und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die von der Planung berührten Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom .....2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

**BEBAUUNGSPLAN "KYLLEPARK, 9. ÄNDERUNG, TEILBEREICH EHEMALIGES VULKAMAR, STADTKYLL**

**TOP Ö 8**

**PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN**

**GRENZEN** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

- 0,2 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
- II-IV Anzahl der Geschosse, maximal
- Abgrenzung der Geschossigkeit

**BAUGRENZEN, BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- Baugrenze
- o offene Bauweise

**VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche, öffentlich / privat
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Parkierung, Fußweg

**VERSORGUNGSFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

Trafostation, Bestand

**GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Grünfläche, öffentlich (Gewässerrenaturierung)

**PLANZEICHEN ALS HINWEISE**

- Gebäude, Hausnummer (Bestand)
- Flurstücksgrenze, Nutzungsgrenze  
Grenzpunkt, Flurstücksnummer (Bestand)

Art der baulichen Nutzung	
Grund- flächenzahl	Geschoss- flächenzahl
Anzahl der Geschosse	Bauweise

**RECHTSGRUNDLAGEN**

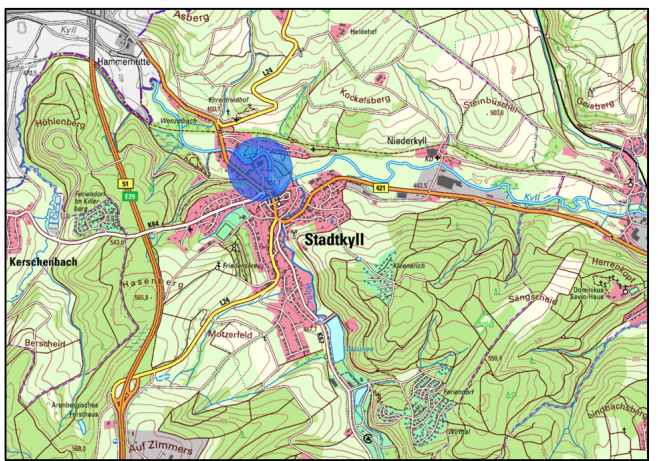
BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 20.12.2023 I Nr. 394

BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3.7.2023 I Nr. 176

PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

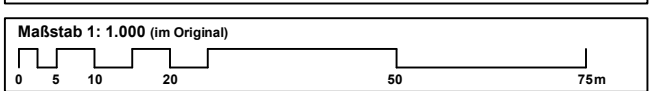
Anlage



**"KYLLEPARK, 9. ÄNDERUNG, TEILBEREICH EHEMALIGES VULKAMAR"**

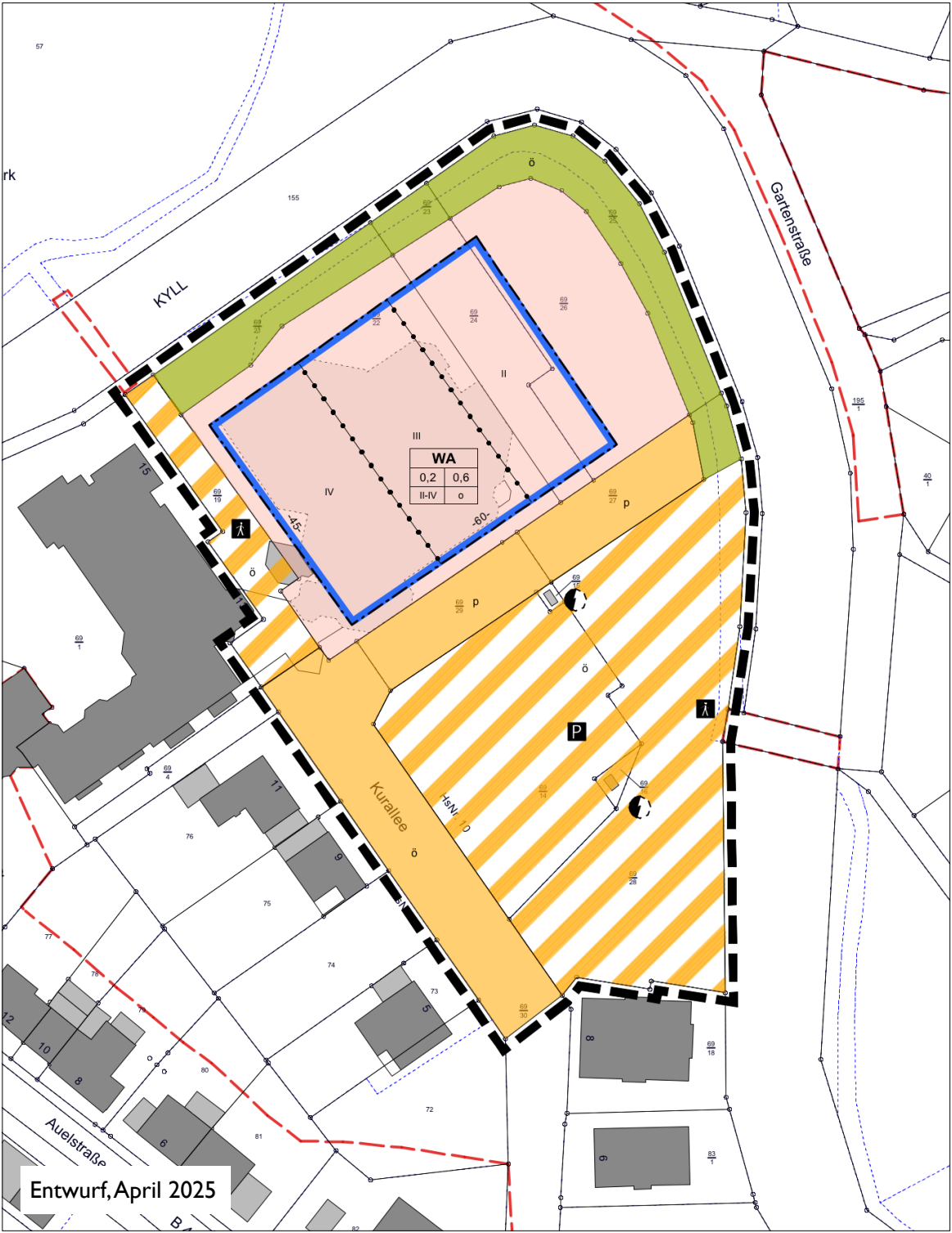
**Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB**  
Entwurf, April 2025

Gemarkung Stadtkyll • Flurstücke: siehe Planeinschrieb



Gemeinde Stadtkyll VG Gerolstein Kyllweg 1 54568 Gerolstein 06591/ 13-0 post@gerolstein.de	Dipl.-Ing. Erik Böffgen Stadtplaner (AK BW, RP) Unterm Georgenberg 21 72762 Reutlingen boeffgen@t-online.de	
---	---	--

Bebauungsplan  
„Kyllpark – 9. Änderung, Teilbereich ehemaliges Vulkamar“  
Ortsgemeinde Stadtkyll



Entwurf, April 2025

Textliche Festsetzungen/ Begründung

**Bebauungsplan  
„Kyllpark – 9. Änderung, Teilbereich ehemaliges Vulkamar“  
Ortsgemeinde Stadtkyll**

Entwurf, April 2025

**Auftraggeber:**

Ortsgemeinde Stadtkyll  
Verbandsgemeindeverwaltung

Kyllweg 1  
54568 Gerolstein

06591/ 13-0  
post@gerolstein.de

**Auftragnehmer:**

Dipl.-Ing. Erik Böffgen  
Stadtplaner (AK BW, RP)

Unterm Georgenberg 21  
72762 Reutlingen

0160/ 6005588  
boeffgen@t-online.de



## **I. EINLEITUNG**

1.1	Anlass und Ziel der Planaufstellung	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich, Gebietsbeschreibung und städtebauliche Konzeption	4
1.3	Übergeordnete und sonstige Planungsvorgaben	5

## **2. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

2.1.1	Art der baulichen Nutzung	5
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6
2.1.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	7
2.1.5	Verkehrsflächen	7
2.1.6	Versorgungsflächen	7
2.1.7	Grünflächen	7
2.1.8	Bauliche und technische Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	7
2.1.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
2.2	Örtliche Bauvorschriften	8

## **3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

9

## **4. VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

4.1	Planungsrecht	11
4.2	Bodenordnung	11
4.3	Ver- und Entsorgung	11
4.4	Kosten und Folgeinvestitionen	12

## **5. ANLAGEN**

5.1	Rechtsgrundlagen	12
5.2	Ursprünglicher Bebauungsplan in der Fassung der 5. Änderung (Auszug)	13
5.3	Sturzflutgefahrenkarte (außergewöhnliches Ereignis)	14

## I. EINLEITUNG

### I.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Nach Nutzungsaufgabe des Vulkamars, eigentumsrechtlichen Änderungen, Beseitigung des Kita-Gebäudes und Renaturierungsmaßnahmen entlang des Gewässerlaufs der Kyll verblieb u.a. der dringende Bedarf nach Stellplätzen auch zugunsten des Hotels „Am Park“. Als Ausgangspunkt für die nördlich gelegene Parkanlage bietet die Strukturierung der Stellplätze und der absehbare Rückbau des ehemaligen Schwimmbads mit Aussicht auf eine Wiederbelebung des innerörtlichen Bereichs eine Gelegenheit zur städtebaulichen Neuordnung.

Der gewählte Geltungsbereich liegt innerhalb der seit 1999 rechtskräftigen 8. Änderung des Bebauungsplans „Kyllpark“, welcher in seiner Fassung das jetzige Plangebiet als Kur- und Mischgebiet mit Flächen für Kfz-Stellplätze festsetzt. Um das Gebiet revitalisieren und neu ordnen zu können, ist die Änderung des Bebauungsplans zugunsten eines Allgemeinen Wohngebiets und einer gegliederten öffentlichen Stellplatzanlage beabsichtigt, womit die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen tlw. aufgehoben werden.

In Anbetracht der zahlreichen Hochwasser- und Starkregenkalamitäten in den letzten Jahren gilt das Plangebiet nicht allein aufgrund seiner Lage des Plangebiets in einem Überschwemmungsgebiet als exponiert. Die Planung hat hierzu lokal nicht nur strenge fachgesetzliche Anforderungen an gesunde Lebensverhältnisse im Sinne der Risikovorsorge zu erfüllen, sondern steht im Kontext eines übergreifenden Hochwasserschutzes.

Die Planung wird gemäß § 13a BauGB im vereinfachten bzw. beschleunigten Verfahren und somit ohne Umweltprüfung und Durchführung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung durchgeführt. Den Aufstellungsbeschluss hierfür fasste die Gemeinde am 16.05.2023.

### I.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kyllpark – 9. Änderung, Teilbereich Kurallee, Gemarkung Stadtkyll, Flur 8 umfasst mit rund 1,2 ha die Flurstücke 69/14-30, letzteres teilweise (Auszug aus den Geobasisinformationen, Stand I. Quartal 2025). Die genaue Abgrenzung ist der Planunterlage zu entnehmen.

Prägend für das Gebiet ist seine halb versinzelte Lage zwischen Kyll im Norden und Osten sowie Hotelkomplex und Wohnbebauung im Westen und Süden. Verkehrlich über die Kurallee erschlossen bietet insbesondere ein Fuß- und Radweg entlang der Deichkrone mittels zweier Brücken für eine gute Anbindung an die übrige Ortslage. Intern dominiert das u.a. aus wirtschaftlichen Gründen längst aufgegebene Schwimmbad „Vulkamar“ und die dafür einst erforderlichen, teilweise brachgefallenen Stellplatzflächen das sonst ebene Gelände.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung konzentriert sich auf die städtebaulich zu entwickelnden zentralen, in ihrer Funktion ausstrahlenden Flächen und lässt bereits geordnete Bereiche aus.

Flächenbilanz		
Allgemeines Wohngebiet	davon 880 m <sup>2</sup> überbaubar (GRZ 0,2, ohne Überschreitung)	4.410 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	Kurallee, öffentlich (Flst. 69/30, tlw.) und privat (800 m <sup>2</sup> )	1.900 m <sup>2</sup>
	Parkierung, öffentlich	4.080 m <sup>2</sup>
	Fußweg, öffentlich (Bestand)	480 m <sup>2</sup>
Grünfläche	Deich mit Fußweg, öffentlich (Bestand)	1.190 m <sup>2</sup>

### **I.3 Übergeordnete und sonstige Planungsvorgaben**

#### **• Landes- und Regionalplanung**

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV, 2008) enthält für den vorliegenden Planungsraum insbesondere die nachstehenden übergeordneten Ziele und Leitbilder, welche in den regionalen Raumordnungsplänen jeweils konkretisiert und/ oder bereits gesichert sind. Demnach liegt das Plangebiet in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus (Z 134), wobei das Kylltal auf gesamter Länge einen Raum mit landesweiter Bedeutung für Erholung und Landschaftserlebnis (Nr. 21 der Anlage I; landschaftliche Leitstruktur der Eifel) und im Hinblick auf Arten und Lebensräume in einem landesweiten Biotopverbund (Z 98; Verbindungsfläche Gewässer) darstellt wird.

Nach den Vorgaben des rechtsverbindlichen Regionalen Raumordnungsplans (ROPI) geht das Plangebiet selbst in der Darstellung „Offenzuhaltendes Wiesental“ (Ziel 5.3.3.4) auf, womit sich die Freihaltung topografischer, klimatischer, ökologischer und ästhetisch bedeutsamer Elemente verbindet. Großräumig liegt es in einem Vorranggebiet für Erholung. Diese Gebiete sind aufgrund ihrer landschaftlichen Schönheit und klimatischen Gunst für die Erholung besonders geeignet.

Bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass Naturhaushalt und Landschaftsbild als natürliche Eignungsgrundlagen dieser Gebiete erhalten bleiben bzw. nach Möglichkeit verbessert werden (Kap. 5.2.1 ROPI). Das Plangebiet liegt ferner in einem Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung und dem Unterzentrum Stadtkyll wird hierzu neben „Infrastruktur-intensiver Fremdenverkehr“ die besonderen Funktionen/ Eigenentwicklung Erholung, Wohnen und Gewerbe zugewiesen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieser Bebauungsplanung nehmen auf die vorgenannten Grundsätze und Ziele der Landesplanung und Raumordnung Bezug und erfüllen somit das Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB.

#### **• Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP, 2009) der ehemaligen Verbandsgemeinde Obere Kyll stellt das Plangebiet der OG Stadtkyll als Sonderbaufläche (nördlich) und Wohn-/ Mischbaufläche dar. Dieses grenzt unmittelbar nördlich und östlich an den Gewässerverlauf der Kyll und wird von einem „Überschwemmungsgebiet“ überlagert. Sonstige, die Planung betreffende Darstellungen, enthält der FNP nicht.

Der Bebauungsplan entspricht nur bedingt den Darstellungen des derzeit in Fortschreibung befindlichen FNP (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der FNP wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 berichtend angepasst.

## **2. FESTSETZUNGEN UND PLANINHALT**

### **2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)**

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) festgesetzt.
- Zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Ausnahmsweise können i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und zugelassen werden.

- In Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind, d.h. nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans werden.

Vor dem Hintergrund der bisherigen Festsetzung als Kurgebiet wird angestrebt, den der Erholung dienenden Gebietscharakter auch nach Freilegung des Grundstücks gewissermaßen fortzusetzen. Die benannten Ausnahmen zielen auf die Zulässigkeit solcher Anlagen und Betriebe, die ansonsten die Wohnruhe nicht stören. Ausgeschlossen werden Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die weder im Gebiet erforderlich oder städtebaulich sinnvoll, noch in Nachbarschaft eines Hotels gewünscht sind.

### **2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)**

- Zum Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Maßgebend für die Berechnung der Grundflächen ist die mit Signatur gekennzeichnete Baufläche. Eine Überschreitung der Grundfläche durch die Errichtung von Garagen ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.
- Hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen sind maximal II bis IV Vollgeschosse (gem. BauO) gemäß der Zonierung in der Planzeichnung zulässig.
- In Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die Oberkante Rohfußboden mindestens in einer Höhe von 450 m ü. NN liegen muss.

Die deutlich unter den Orientierungswerten der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete liegenden Nutzungsziffern nehmen ausdrücklich Bezug auf ein Planvorhaben in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ 100. Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen ist gem. § 78 Abs. 4 WHG untersagt bzw. unterliegt dem Genehmigungsvorbehalt, womit insbesondere die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sowie Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und eine hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben (*s.u., örtliche Bauvorschriften*) zu berücksichtigen sind.

Ausweislich einer Drohnenvermessung in Überblendung des digitalen Geländemodells mit den im HQ 100 auftretenden Maximalpegeln lassen sich bei Einhaltung einer GRZ von 0,2 zusätzlich rund 1.400 m<sup>3</sup> wasserwirtschaftliches Retentionsvolumen schaffen – den künftigen Abbruch des Schwimmbads sowie den bereits erfolgten der Kita vorausgesetzt. Einer Verschärfung des Hochwassergeschehens wird hierdurch entgegengewirkt.

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen mittels Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossigkeit bewegt sich im Rahmen des Bestands und der Ortsbild-Typik. Gleichzeitig soll durch die damit erreichte Dichte möglichst viel Wohnraum geschaffen und potentieller Baugrund an anderer Stelle vermieden werden.

Die Festsetzung einer verbindlichen Höhenlage, hier die Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens, orientieren sich an den möglichen Einstaupegeln bei Hochwasser (449,20 m ü. NN) oder extremem Starkregen (449,35 m ü. NN). Die Lage des sog. unteren Bezugspunkts beinhaltet somit einen Puffer zu ggf. höher ausfallenden Wasserständen vor Ort.

### **2.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)**

- Innerhalb des Gebiets wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.
- Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen (sog. Baufenster) gemäß Planeinschriebe.

Die festgesetzte offene Bauweise (max. 50 m Länge, Einhaltung von Bauwichen) verfolgt das Ziel, zwischen der riegelartigen Bebauung der südwestlichen Umgebung und dem gewässernahen, offenen Naturraum im Osten zu vermitteln.

Das gegenüber der Vorläuferplanung veränderte kompakte Baufenster hält zum einen die gemäß LBauO erforderlichen Mindestabstände von 3,0 m zu benachbarten Grundstücksgrenzen ein. Zum anderen steht der verbliebene, nicht überbaubare Teil des Wohngebiets für die Umsetzung wasserwirtschaftlicher (Regenwasserrückhaltung) oder gärtnerischer Maßnahmen (Umfeldgestaltung) zur Verfügung.

#### **2.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12, 14 Abs. 1 und 21 a BauNVO)**

- Außerhalb der durch Planzeichen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO allgemein, Anlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Garagen (i.S. des § 12 Abs. 1 BauNVO) nicht zulässig.

Die Regelung ergänzt die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vor dem Hintergrund wasserrechtlicher Anforderungen.

#### **2.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- Festgesetzt werden sowohl eine öffentliche (Kurallee, mit Wendeanlage nach RAST 06 vor Hotel) sowie eine private, dem Wohngebiet zugeordnete Verkehrsfläche.
- Festgesetzt werden jeweils eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parken“ und „Fußweg“. Die beinhaltet zwei Trafostationen und unterliegt einer gesonderten Fachplanung

Die Parkierungsfläche beinhaltet zwei Trafostationen und unterliegt einer gesonderten Fachplanung, welche neben Fußweg und Pkw-Stellplätzen auch solche für Busse und Fahrräder vorsieht. Gesichert wird weiterhin der Fußweg zwischen den (noch bestehenden) Gebäudekomplexen. Die vorhandene und mit Bepflanzungen ausgestaltete Straße „Kurallee“ erfährt dahingehend eine Veränderung, das sich nach erfolgtem Grundstückstausch der nordöstliche Abschnitt nunmehr in privater Hand befindet.

#### **2.1.6 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

- Festgesetzt werden zwei Standorte für Transformatoren (Bestand).

#### **2.1.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- Die Zweckbestimmung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sichert den Gewässerrandstreifen bzw. den bestehenden Deich inklusive des vorhandenen Rad- und Fußwegs.

#### **2.1.8 Bauliche und technische Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c, d BauGB i.V.m. § 78 WHG und §§ 84 LWG)**

- Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln, zu versickern, zu verdunsten oder zentral bzw. dezentral zu nutzen. Niederschlagswasser welches nicht ortsnah bewirtschaftet werden kann, ist getrennt vom Schmutzwasser zu fassen und in ausreichend gedrosselter Form in den Regenwasserkanal oder in Retentionsmulden mit einer mind. 0,3 m starken belebten Oberbodenzone abzuleiten. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser z.B. von wasserdurchlässig befestigten PKW-Stellplätzen



zen oder Zuwegungen soll in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Sofern es die örtlichen Gegebenheiten zulassen (Grundwasserabstand, geeigneter Boden), ist auch eine Versickerung möglich. Es ist ein Nachweis zu führen, dass nur nicht oder gering mit Schadstoffen belastetes Niederschlagswasser der Versickerungsanlage zugeführt wird.

Umzusetzen sind die v.g. gebrauchsfertigen Retentionssysteme mindestens zeitgleich mit der Bauwerksfertigstellung. Der Anschluss von Drainagen an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann für Grundstücke über 800 m<sup>2</sup> ein Überflutungsnachweis entsprechend den Regeln der Technik (DIN 1986-100) gefordert werden. Darin ist darzulegen, dass der Niederschlag über dem Bemessungsregen eines außergewöhnlichen Regenereignis auf dem Grundstück zurückgehalten wird. Der Nachweis zu Art und Maß des erforderlichen Rückhaltevolumens (Ansatz: 50 l/ m<sup>2</sup> versiegelte Fläche) als auch ggf. des schadlosen Einstaus von Versickerungsanlagen ist Gegenstand der Objekt- und Fachplanung (Baugenehmigung).

- Aufschüttungen oder Geländemodellierungen, welche einen Verlust von Rückhalteraum bzw. Retentionsvolumen bedingen, sind nicht zulässig (s.u. Hinweise).

Anlagen zur Retention von Niederschlagswasser werden zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungssysteme für erforderlich erachtet, da zunehmende Starkregenereignisse die Kanalisation an bzw. über die Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit bringen. Der DIN-basierte Überflutungsnachweis als allgemeine Regel der Technik dient hier als Beleg für die schadlose Bewirtschaftung eines außergewöhnlichen Niederschlagsereignisses. Auf Ebene der Grundstücksentwässerung leistet jener Nachweis also einen Beitrag zur kommunalen Überflutungsvorsorge.

#### **2.1.9 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- Zufahrten und Zuwegungen und öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster bzw. -Asphalt, wassergebundene Decke. Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.
- Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parken“ ist alle 5 Kfz-Stellplätze ein Baum standortgerechter Arten zu pflanzen.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und Fledermäusen sind Außenbeleuchtungen ausschließlich mit Farbtemperaturen bis zu 3.000 Kelvin unter Verwendung gekapselter Gehäuse zulässig, die kein Streulicht emittieren.
- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen vor Tötungen und Verletzungen sind Gehölzfällungen nur im Zeitraum von November bis einschließlich Februar bei Frosttemperaturen durchzuführen.

Naturschutzfachliche Maßnahmen sind zwar im vereinfachten Planverfahren nicht zwingend erforderlich, doch schafft beispielsweise eine Mindestausstattung an Gehölzen biologische Qualitäten hinsichtlich der Avifauna und Biodiversität. Zudem wird das Mikroklima vor Ort durch Verschattung und Verdunstung unterstützt.

Der Ausschluss vollflächig versiegelter Oberflächen soll den örtlichen Grundwasserhaushalt schonen und soweit wie möglich die Funktionen des Bodens erhalten, während sachgemäße Außenbeleuchtungen diverse negative Aspekte der „Lichtverschmutzung“ verhindern.

#### **2.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

- Zur Verminderung oder Vermeidung von Schäden durch Hochwasser und Starkregenabflüsse ist eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich (Eigenvorsorge nach § 5 Abs. 2 WHG; *Leitfaden Starkregen* –

*Objektschutz und bauliche Vorsorge, BBSR 2019*): bspw. sind Zugänge und Installationsdurchführungen konstruktiv so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann (Abdichtung der Gebäudehülle; Einbau einer Rückstausicherung zur Kanalisation) und den o.g. Abstand zum umliegenden Wasserspiegel einhalten.

Referenz hierfür ist ein außergewöhnlicher Starkregen (Starkregenindex SRI 7, 1 Stunde) mit Einstauhöhen zwischen 10 und 30 cm, im südöstlichen Bereich des Plangebiets (künftige Parkierungsfläche) auch punktuell bis zu 100 cm, überwiegend mit Fließgeschwindigkeiten bis zu 0,2 m/s (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>) von der Auelstraße einströmend (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO).

- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für bauliche Anlagen benötigt werden, mit bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).
- Innerhalb des Geltungsbereichs sind Einfriedungen (§ 12 LBauO) nur in Form von Hecken, Holz- und Metallzäunen und unter Bezug auf die Regelung von § 78 WHG nur ausnahmsweise zulässig. Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 0,1 m aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).

Sämtliche, hier getroffenen bauordnungsrechtliche Festsetzungen berücksichtigen die besondere hydrologische Situation innerhalb des Plangebiets und bieten dennoch Möglichkeiten einer naturnahen Freiflächen- und Umfeldgestaltung.

### 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

#### • Denkmalschutz

Aus denkmalschutzfachlicher Sicht bestehen im unmittelbaren Plangebiet keine bekannten Nutzungsregelungen für archäologische oder kulturgeschichtliche Denkmäler und Funde. Bei der Ausführung von flächigen oder größeren Erdarbeiten bzw. Eingriffen in den Boden sind jedoch Funde (§ 16 DSchG), die auf kulturgeschichtlich bedeutsame Denkmäler schließen lassen, anzuzeigen (§ 17 DSchG). In diesem Fall ist für einen Vorhabenträger die Pflicht verbunden, die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten und vor Gefahren zu schützen (§ 18 DSchG).

Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16-21 DSchG der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/ Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz. Die finanzielle Beteiligung des Bauträgers richtet sich nach § 21 Abs. 3 DSchG.

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden, oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Rheinisches Landesmuseum, [landesmuseum-trier@gdke.rlp.de](mailto:landesmuseum-trier@gdke.rlp.de)) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Dies kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, KV Vulkaneifel oder VGV Gerolstein erfolgen. Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstücks, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

#### • Bodenschutz, Geologie, Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz

Eine konkrete Belastung durch Altablagerungen und Kampfmittel im Plangebiet ist nicht bekannt. Dennoch ist das Vorhandensein von nicht registrierten Altablagerungen nicht auszuschließen. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle (Bauschutt, Hausmüll) oder sonstige Auffälligkeiten (geruchlich, visuell) festgestellt werden, so ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier, umgehend zu informieren.

Es ist sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorliegen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 BodSchG). Ferner ist die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 BauGB zu gewährleisten (Erlass zur Berücksichtigung von Fläche mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren).

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

Zum Schutze des (Mutter-)Bodens sind die Vorgaben des § 202 BauGB i.V.m. der DIN 18915 sowie aus ingenieurgeologischer Sicht weitere Anforderungen an den Baugrund (DIN 19731, 4020, 4124, DIN EN 1997-1 und -2) zu beachten. Die Erstellung eines Baugrundgutachtens einschließlich der Prüfung der Hangstabilität wird dringend empfohlen. Bei Gründungs- und Bodenarbeiten wird die Einholung eines Boden- und hydrologischen Gutachtens (DIN 1054) bzw. die Durchführung von Geländeuntersuchungen empfohlen.

#### • Hochwasserschutz, Starkregenvorsorge und Oberflächengewässer

Das Plangebiet liegt vollflächig im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Kyll und unterfällt damit dem Ausschluss bzw. Beschränkungen von Bebauungsplänen und Baumaßnahmen nach § 78 Abs. 1 WHG. Während die festgesetzten Freiflächen keinen Einfluss auf das Hochwassergeschehen ausüben oder das Entstehen neuer Schadenspotenziale vermuten lassen, gelten jedoch die Schutzvorschriften des § 78a WHG, nach denen u.a. Folgendes untersagt ist:

die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können; das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen; die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen; das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können; das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche; das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 und § 75 Abs. 2 entgegenstehen.

Für das Vorhaben ist eine wasserrechtliche Zulassung gemäß § 78 Abs. 5 WHG bei der SGD Nord zu beantragen, im Rahmen dessen die notwendigen Nachweise gemäß § 78 Abs. 2 WHG zu erbringen sind. Hierbei sind auch die Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen. Die für die Erteilung der v.g. notwendigen Ausnahmegenehmigung vorzulegenden Antragsunterlagen sind von einer fachkundigen Person gemäß § 103 LWG zu erstellen.

Gemäß § 76 WHG bedarf die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen, die weniger als 40 m von der Uferlinie eines Gewässers zweiter Ordnung (Kyll) entfernt sind, der Genehmigung. Aufgrund der Tatsache, dass die bestehenden als auch künftigen baulichen Anlagen durch einen Damm geschützt sind, resultieren aus dem Vorhaben keine erheblichen Nachteile, Gefahren oder Belästigungen für andere Grundstücke und Anlagen.

#### • Naturschutz

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des insgesamt ca. 405 km<sup>2</sup> großen Landschaftsschutzgebiets (LSG, gem. § 20 LNatSchG) "Naturpark Nordeifel, Teilgebiet Landkreis Prüm" (Schutzzone NTP-072-001). Mit der Schutzgebietsverordnung soll "die Erhaltung eines ausgewogenen Naturhaushaltes, die Bewahrung und Pflege der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes, die nachhaltige Sicherung des Erholungswertes und die Verhinderung und Beseitigung von Landschaftsschäden" bewirkt werden.

Auf die zu beachtenden artenschutzrechtlichen Schutzvorschriften nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird verwiesen. Demnach ist es verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu

fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebenden Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten auch während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art).

#### • Elektrizitäts- und Gasversorgung

Für vorhandene 0,4- und 20-kV-Kabel sowie für Verteilerschränke ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelnendem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind. Anpflanzungen sind mit dem Versorger abzustimmen. Die Abstände von den vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten/ vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" einzuhalten. Eine Änderung/ Erweiterung der Straßenbeleuchtungsanlage ist voraussichtlich nicht erforderlich.

## 4. VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 4.1 Planungsrecht

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bebauungspläne der Innenentwicklung), sodass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von einem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen wird. Ebenso ist § 4c (Überwachung/ Monitoring) nicht anzuwenden. Das Planvorhaben unterschreitet deutlich die zulässige Baufläche von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO und steht in keinem sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen.

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter sowie dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht gemäß § 17 Abs. 1 UVPG für den Bebauungsplan nicht. Es handelt sich hier um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben (städtebauliches Vorhaben), das die in der Anlage 1 zum UVPG genannten Schwellenwerte (Größen-/ Leistungswerte; gem. § 19 BauNVO) unterschreitet. Es löst somit weder die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen, noch standortbezogenen Vorprüfung aus.

### 4.2 Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren im Sinne des BauGB ist nicht erforderlich. Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB werden nicht ausgelöst, da private und öffentliche Flächenanteile abgetauscht werden.

### 4.3 Ver- und Entsorgung

Notwendige Arbeiten an Versorgungsanlagen bzw. deren Erweiterungen sind im Einzelnen mit den zuständigen Versorgungsträgern rechtzeitig abzustimmen und die gegebenen Hinweise zur Bauausführung zu beachten; ggf. sind entsprechende Erschließungsverträge abzuschließen.

- Elektrizität/ Telekommunikation: Die elektrische Versorgung des Plangebiets erfolgt per Hausanschluss aus dem örtlichen Niederspannungsnetz. Die Verlegung evtl. erforderlicher Telekommunikationslinien (Kabel, DSL) erfolgt in enger zeitlicher Abstimmung mit den berührten Leitungsträgern.

- Wasserversorgung: Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt aus dem vorhandenen Trinkwasserleitungsnetz. Es ist sichergestellt, dass eine ausreichende Löschwassermenge von 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung steht.
- Schmutz-/ Niederschlagswasserbeseitigung: Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt weiterhin mit Anschluss an das bestehende Trennsystem.

#### 4.4 Kosten und Folgeinvestitionen

Im Zuge der Umgestaltung des Gebiets entstehen Kosten u.a. für ingenieurtechnische Planungen sowie für Erschließungsmaßnahmen. Die Kosten werden zwischen den jeweiligen Grundstückseigentümern flächenmäßig geteilt und aufseiten der Kommune in den Haushalt eingestellt.

### 5. ANLAGEN

#### 5.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.3.1998 (BGBl. I S. 502)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz i.d.F. der Bek. vom 31.1.1994 (GVBl. S. 154)

Landesnaturschutzgesetz vom 6.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365)

Denkmalschutzgesetz vom 23.3.1978 (GVBl. S. 159)

Nachbarrechtsgesetz vom 15.6.1970 (GVBl. 1970, S. 198)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz i.d.F. vom 22.1.2004 (GVBl. S. 54)

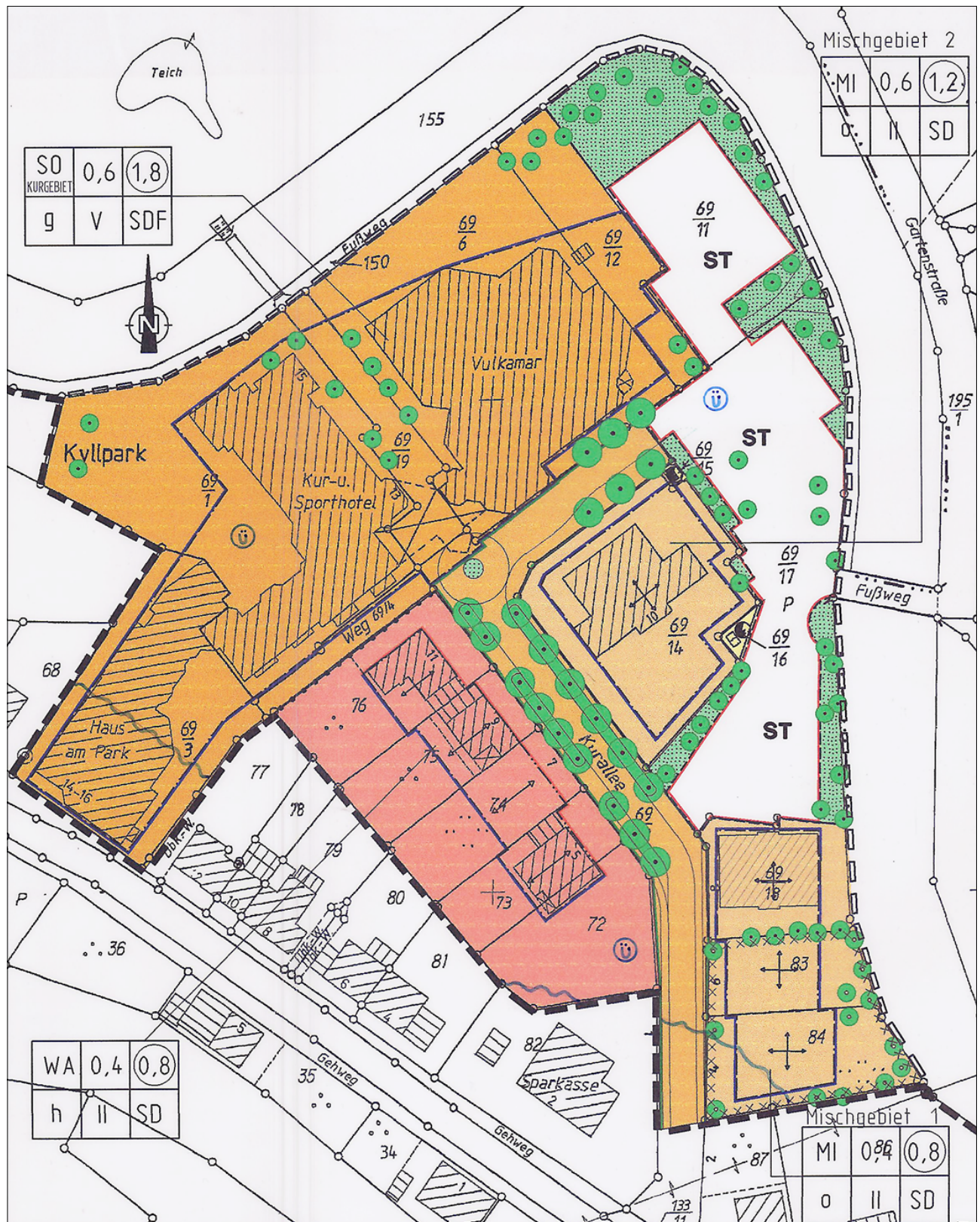
Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG), vom 25.7.2005 (GVBl. S. 302)

Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes an der Kyll (Gewässer II. Ordnung), SGD Nord, 09.10.2007

DI-Normen (DIN), Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin



## 5.2 Ursprünglicher Bebauungsplan in der Fassung der 8. Änderung (Auszug)



### 5.3 Sturzflutgefahrenkarte (außergewöhnliches Ereignis)

