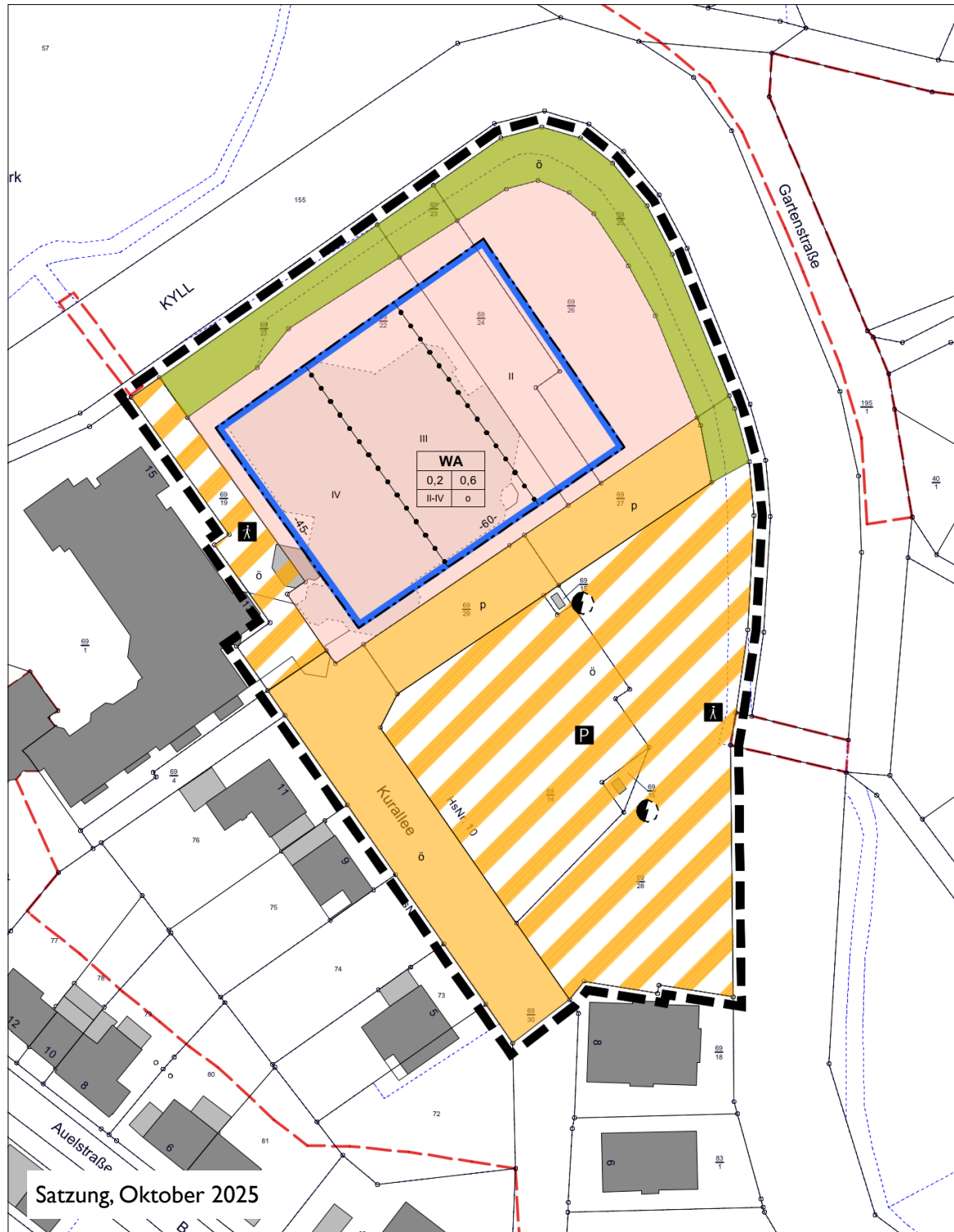


**Bebauungsplan  
„Kyllpark – 9. Änderung, Teilbereich ehemaliges Vulkamar“  
Ortsgemeinde Stadtkyll**



Textliche Festsetzungen/ Begründung

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

Satzung, Oktober 2025

**Auftraggeber:**

Ortsgemeinde Stadtkyll  
Verbandsgemeindeverwaltung

Kyllweg 1  
54568 Gerolstein

06591/ 13-0  
post@gerolstein.de

**Auftragnehmer:**

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

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	12
4.2	Bodenordnung	12
4.3	Ver- und Entsorgung	12
4.4	Kosten und Folgeinvestitionen	13

## **5. ANLAGEN**

5.1	Rechtsgrundlagen	13
5.2	Ursprünglicher Bebauungsplan in der Fassung der 5. Änderung (Auszug)	14
5.3	Sturzflutgefahrenkarte (außergewöhnliches Ereignis)	15

## 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 RSt 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 (Zielvorgaben gemäß „Renaturierungsprojekt Kyllpark“ 2020, Aktion Blau plus).

#### **2.1.8 Bauliche und technische Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c, 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 ortsnahe 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 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.

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.

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.

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.

#### • 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 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 LVG 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).

Im Vorfeld der Wahl des „beschleunigten Verfahrens“ wurde nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB geprüft, inwieweit Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets 5605-306 – „Obere Kyll und Kalkmulden der Nordeifel“ bestehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB). Von der Planung tangiert wird innerhalb der Gebietskulisse mit dem Oberlauf der Kyll zwischen Landesgrenze und Ortslage Jünkerath lediglich ein Teilbereich des FFH-Gebiets.

Seitens der Lebensraumtypen (Anhang I) sind gemäß FFH-Steckbrief „Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitricho-Batrachion“ (3260) berührt. Schutzgutbezogen stehen dabei Verbände flutender Wasserpflanzen in natürlichen und naturnahen Fließgewässern im Blickpunkt. Darüber hinaus weist der FFH-Steckbrief lebensraumbezogen die potentiell gefährdeten, jedoch nicht prioritären Arten (Anhang II) Bachneunauge (*Lampetra planeri*) und Groppe (*Cottus gobio*) aus.

Das Plangebiet selbst ist zum einen vollständig anthropogen überprägt und zum anderen mittels Damm baulich klar vom Bezugsraum Fließgewässer getrennt. Wirkungspfade auf bzw. Beeinträchtigung von Wasserqualität, Strukturqualität und Artenreichtum der Kyll sind angesichts der Umgestaltung des Geländes unwahrscheinlich bzw. als nicht erheblich zu erachten. Darüber hinaus sind bauliche Eingriffe in den Gewässerrandbereich nicht beabsichtigt. Negative Auswirkungen des Planvorhabens auf den mäandrierenden und relativ naturnah zu charakterisierenden Flusslauf stehen somit nicht zu erwarten.

Anhaltspunkte, die einem vereinfachten Planverfahren aus Schutzgründen von Natura 2000-Gebieten entgegenstünden, bestehen daher nicht.

#### • Elektrizitäts- und Gasversorgung, Telekommunikation

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 tiefwurzelndem 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.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Erdgasverteilnetzanlagen der Energienetze Mittelrhein (s. Bestandsdokumentation). Allgemein gilt, dass bei den Bauarbeiten die Netzanlagen nicht beschädigt und in ihrer Lage nicht verändert werden dürfen. Zur Sicherung der Betriebsmittel ist bei jeglichen Bauausführungen unbedingt darauf zu achten, dass die zum Einsatz kommenden Maschinen – Bagger usw. – diese nicht beschädigen und die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände eingehalten werden. Die mit den Bauarbeiten beauftragten Unternehmen müssen sich rechtzeitig vor Baubeginn zur Festlegung notwendiger Schutzmaßnahmen sowie eventueller Änderungen an Bestandsanlagen mit uns in Verbindung setzen. Zur Abstimmung der notwendigen Schutzmaßnahmen wenden Sie sich bitte an den vor Ort zuständigen Ansprechpartner (Sparte Gas).

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, die ggf. von der Baumaßnahme berührt werden. Die vorhandenen Telekommunikationslinien sind zu berücksichtigen, damit kostenintensive Veränderungen vermieden werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Veränderungen an den Anlagen nur durch von der Telekom beauftragte Unternehmer erfolgen darf. Die vorhandenen Telekommunikationslinien sind aus dem beigefügten Plan ersichtlich. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass

Beschädigungen an vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der Telekom in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen (Planauskunft.Mitte@telekom.de). Es wird darauf hingewiesen, dass der beigefügte Plan keine Einweisung ersetzt.

## 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 (siehe Punkt „Naturschutz“) 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 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. Die öffentliche Löschwasservorhaltung im Bereich des Bauvorhabens (im Umkreis von 300 m um das Objekt) beträgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden.
- **Schmutz-/ Niederschlagswasserbeseitigung:** Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt weiterhin mit Anschluss an das bestehende Trennsystem. Das Bauvorhaben kann am bestehenden Trennsystem am Schmutzwasserkanalsystem in der Kurallee angeschlossen werden. 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 zurück-

gehalten werden. Das vorliegende Entwässerungskonzept sieht eine Versickerung sowie Rückhaltung auf dem Grundstück vor (50 l/m<sup>2</sup> versiegelter Fläche). Der Überlauf der Versickerungs- oder Rückhalteinlagen muss am bestehenden Trennsystem angeschlossen werden.

#### **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, Auswahl**

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)

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





### 5.3 Sturzflutgefahrenkarte (außergewöhnliches Ereignis)

