

Verbandsgemeinde Bitburger Land

21. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Verbandsgemeinde Kyllburg für den Bereich „Beim Schodenbrunnen“ in der Stadt Kyllburg

Begründung

Stand: 29. Juli 2024

Vorentwurf

ISU

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

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

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



INHALTSVERZEICHNIS

Teil A Rechtsgrundlagen	3
Teil B Begründung	5
1 Anlass und Ziele der Planung	5
2 Rechtliche Ausgangssituation	6
3 Verfahrensverlauf	7
4 Der Änderungsbereich	8
4.1 Nutzung und Bebauung	9
4.2 Topographie.....	9
4.3 Verkehrliche Erschließung	9
4.4 Ver- und Entsorgung.....	9
5 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	10
5.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV).....	10
5.2 Regionale Raumordnungsplan	10
5.3 Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans von 2014	11
6 Berücksichtigung der Umweltbelange	11
7 Planungsalternativen	12

Hinweis:

Die Begründung zur vorliegenden „21. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen Verbandsgemeinde Kyllburg für den Bereich „Beim Schodenbrunnen“ in der Stadt Kyllburg basiert auf den Aussagen der Planzeichnung und der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Beim Schodenbrunnen“, 2. Änderung in der Stadt Kyllburg.

Teil A Rechtsgrundlagen

BUND (Stand zur erneuten Offenlage)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. I S. 2024 I Nr. 225)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)

LAND (Stand zur erneuten Offenlage)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2000, 578), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)

Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. 2000, 578), § 2 geändert, § 11 neu gefasst durch Gesetz vom 03. September 2018 (GVBl. S. 272)

Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), § 42 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)

Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. 1977, 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S.413)

Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22. Dezember 2015 (GVBl. 2015, 516), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. März 2018 (GVBl. S. 55)

Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. 2013, 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juli 2023 (GVBl. S. 207)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005, 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)

Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG) vom 23. Dezember 1976 (GVBl. 1976, 308), zuletzt geändert durch § 48 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 487)

Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. 1970, 198), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)

Teil B Begründung

1 Anlass und Ziele der Planung

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

Aufgrund der hohen Nachfrage an Wohnbaufläche wurde im Jahr 2004 für den Bereich „Beim Schodenbrunnen“ ein Bebauungsplan aufgestellt, der den Bereich als „Mischgebiet“ (MI) und „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen hat. Ziel war es, ein Gebiet zu schaffen, in denen die Ansprüche nach wohnen und arbeiten kombiniert werden konnten.

Zwischenzeitlich haben sich für das MI-Gebiet neue Perspektiven eröffnet. Aufgrund der optimalen Standortlage beabsichtigt ein Investor hier die Errichtung einer Seniorenresidenz. Um den geänderten Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen, soll der Bereich künftig als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Seniorenresidenz“ (SO_{Seniorenresidenz}) ausgewiesen werden.

Das Vorhaben wird seitens der Verbandsgemeinde Bitburger Land sowie der Stadt Kyllburg befürwortet, weshalb sich derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Beim Schodenbrunnen“, 2. Änderung in Aufstellung befindet¹.

Bebauungspläne sind grundsätzlich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde zu entwickeln.

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan der (ehemaligen) Verbandsgemeinde Kyllburg aus dem Jahr 2002 stellt das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ (M) sowie „Grünfläche“ dar. Somit entspricht die vorliegende bauliche Entwicklung des Gebietes nicht den Darstellungen des gültigen FNPs.

Da das Vorhaben somit nicht dem Entwicklungsgebot entspricht, hat die Verbandsgemeinde Bitburger Land die

21. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Verbandsgemeinde Kyllburg für den Bereich „Beim Schodenbrunnen“ in der Stadt Kyllburg

im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung beschlossen.

Künftig soll für den Änderungsbereich im FNP vollständig eine „Sonderbaufläche“ (S) dargestellt werden.

Die Fläche in ihrer derzeitigen Planungssituation wird nachfolgend dargestellt:

¹ Hinweis zum Bebauungsplanverfahren:

Ursprünglich war angedacht, die 2. Änderung des Bebauungsplans im Sinne des § 12 Baugesetzbuch (BauGB) unter Anwendung des sogenannten beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufzustellen. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde seitens des Stadtrates der Stadt Kyllburg am 15.11.2022 gefasst. Ausgangslage war das Bestehen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Beim Schodenbrunnen“, der im vorliegenden Geltungsbereich ein MI-Gebiet festgesetzt hat, wonach planungsrechtlich bereits Baurecht bestand. Nach Auffassung des Oberverwaltungsgerichts kommt es jedoch maßgeblich auf die tatsächlichen Verhältnisse und nicht auf den planungsrechtlichen Status der zu überplanenden Fläche an. Der Satzungsbeschluss vom 18.07.2023 war somit rechtswidrig. Da die Anwendungsvoraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht vorliegen, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan 2. Änderung „Beim Schodenbrunnen“ nun im sogenannten „Regelverfahren“ aufgestellt werden.

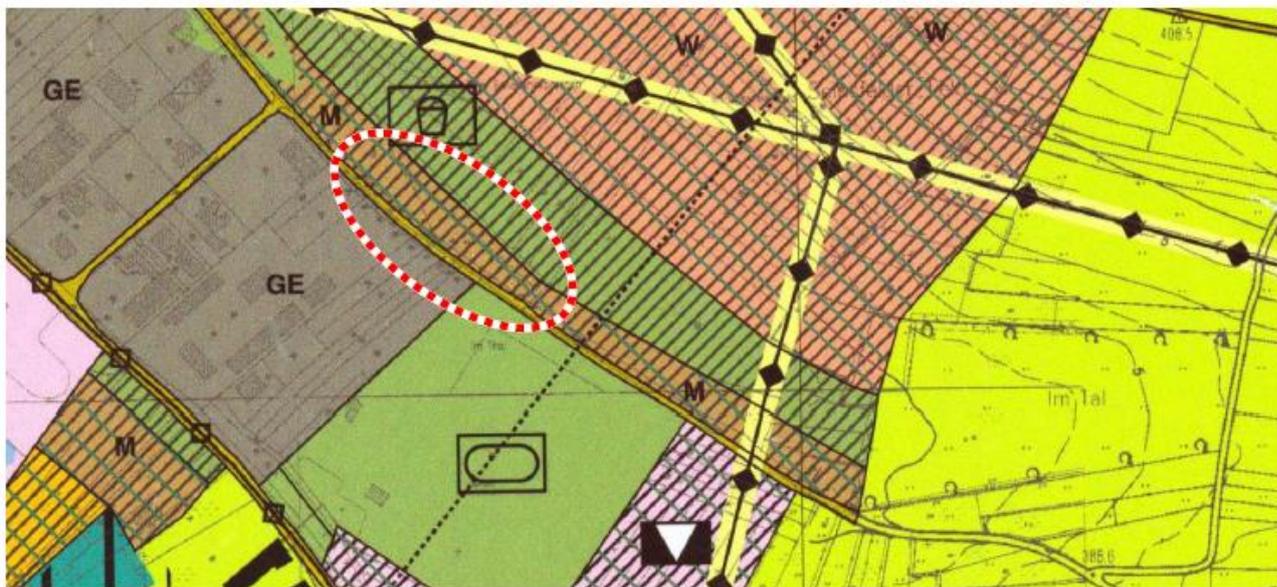


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Kyllburg mit Lage des Änderungsbereich der 21. Änderung (rot-weiß-gestrichelt)
 (Quelle: FNP der ehemaligen VG Kyllburg, Stand 04/2002 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

2 Rechtliche Ausgangssituation

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans („Beim Schodenbrunnen“ 2. Änderung) besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Beim Schodenbrunnen“.

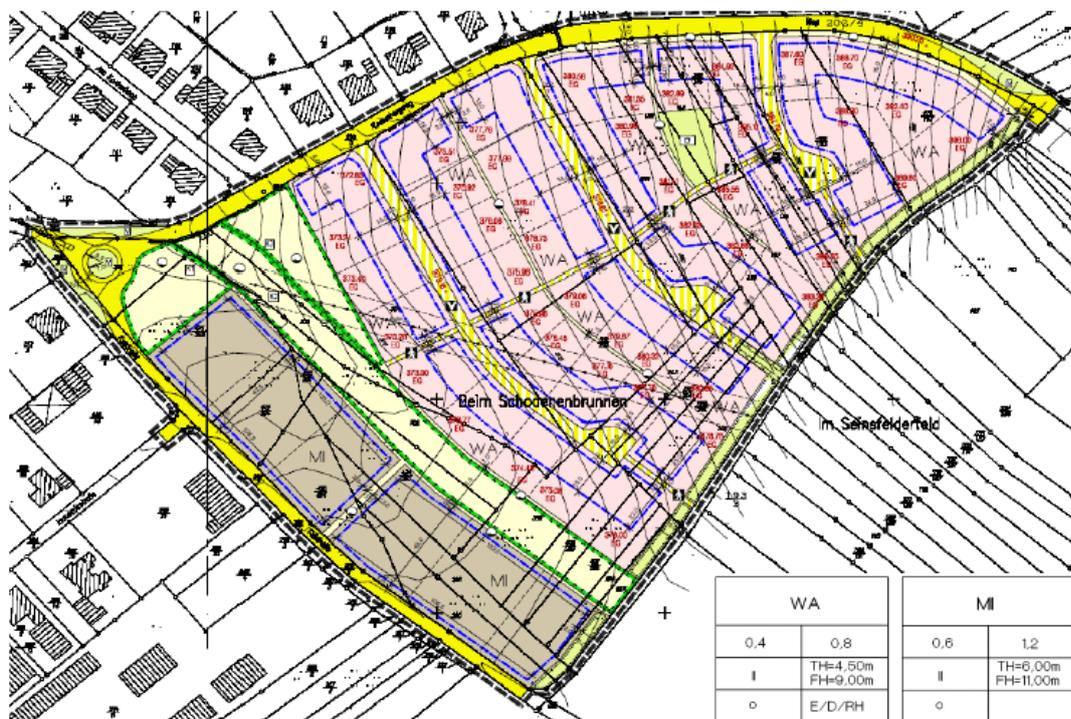


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Beim Schodenbrunnen“ | Satzungsexemplar vom November 2004
 (Quelle: Stadt Kyllburg / ISU Bitburg / 2004)

Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Kyllburg aus dem Jahr 2002 stellt den Änderungsbereich als „Gemische Baufläche“ (M) sowie „Grünfläche“ dar (siehe Erläuterungen und Abbildung in Kapitel 1). Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird somit nicht entsprochen. Es wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ein Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht bildet hierbei einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren, in dem das umweltbezogene Abwägungsmaterial systematisch ermittelt, beschrieben und bewertet wird. Ihre Ergebnisse haben von sich aus keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Umweltprüfung - mit der zugehörigen Erstellung des Umweltberichtes - ist damit ein integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Die erforderlichen Aufgaben und Inhalte der Landschaftsplanung ergeben sich v.a. aus § 9 und § 11 Abs. 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG sind Landschaftspläne sowie Maßnahmen, die zum Schutz von Natur und Landschaft getroffen werden, in der Abwägung zu berücksichtigen und können als Darstellung oder Festsetzung in die Bauleitpläne aufgenommen werden.

3 Verfahrensverlauf

Der Verbandsgemeinderat hat am **16.05.2024** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Durchführung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Am **16.05.2024** wurde dieser Flächennutzungsplanvorentwurf gebilligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom ____ bis zum ____ stattgefunden.

Die Behörden sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ____ frühzeitig benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum ____ aufgefordert worden.

Der Verbandsgemeinderat der VG Bitburger Land hat in seiner öffentlichen Sitzung am ____ die abgegebenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wurde seitens des Verbandsgemeinderats in seiner Sitzung am ____ gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit ____ bis einschließlich ____ durchgeführt.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m.§ 4a Abs. 2 BauGB parallel mit Schreiben vom ____ beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum ____ gebeten.

Der Verbandsgemeinderat der VG Bitburger Land hat in seiner öffentlichen Sitzung am ____ die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen.

Der Verbandsgemeinderat der VG Bitburger Land hat die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes am ____ beschlossen.

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 6 BauGB mit Schreiben vom ____, Az.: _____ genehmigt.

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 6 Abs. 5 BauGB angeordnet.

Die Genehmigungsverfügung der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm vom _____.____ ist am _____.____ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, dass der Flächennutzungsplan von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

4 Der Änderungsbereich

Kyllburg ist eine Stadt im Eifelkreis Bitburg-Prüm und gehört seit 2014 der Verbandsgemeinde Bitburger Land an.

Der Änderungsbereich der 21. FNP Änderung befindet sich am östlichen Rand des Stadtkerns. Er besitzt eine Größe von ca. 7.200 m² und umfasst die Flurstücke

Gemarkung Kyllburg | Flur 2 | 545 – 546 – 547 – 548 - 568.

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs des FNPs ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Abbildung 3: Luftbild mit Abgrenzung des Änderungsbereichs der 21. FNP Änderung für den Bereich „Beim Schodenbrunnen“

(Quelle: Daten © GeoBasis-DE / LVermRP | Zugriff: Juli 2024 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

4.1 Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Mit Satzungsbeschluss und Inkrafttreten der 2. Bebauungsplanänderung „Beim Schodenbrunnen“ gemäß § 10 BauGB soll das Gebiet künftig ein „Sonstiges Sondergebiet Seniorenresidenz“ (SO_{Seniorenresidenz}) gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausweisen.

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

Im nördlichen Bereich sollen weitere Stellplätze für Besucher*innen der Seniorenresidenz angesiedelt werden. Auf der straßenabgewandten Seite ist eine Private Grünfläche geplant, die den Bewohner*innen, Mitarbeiter*innen und Besucher*innen als Erholungs- und Bewegungsraum dient.

Um die Ausweisung des Bebauungsplans in Einklang mit den Vorgaben des Flächennutzungsplans zu bringen, soll der FNP zukünftig eine Sonderbaufläche (S) darstellen.

4.2 Topographie

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

4.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets „Beim Schodenbrunnen“ erfolgt über die angrenzende Talstraße.

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

4.4 Ver- und Entsorgung

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

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

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

Für die weitere Beschreibung des Plangebietes bzw. des geplanten Vorhabens wird auf die städtebauliche Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

5 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

5.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)²

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

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

Zudem liegt die Stadt Kyllburg im Entwicklungsbereich Eifel, wo vorrangiges Ziel ist, die Entwicklungschancen weiter auszubauen. Dorfstrukturen sollen als eigenständige Lebensräume unter Wahrung der ländlichen und landschaftstypischen Eigenart entwickelt werden. Dies kann z.B. über die Schaffung wohnstättennaher Arbeitsplätze, die Sicherung der örtlichen Grundversorgung und die Umnutzung von Bausubstanz für Wohnen und Arbeiten geschehen. Gleichzeitig soll die Sicherung des Dorfbildes, der Erhalt ortsbildprägender Bausubstanz sowie der Erhalt der Einheit von Dorf und Landschaft forciert werden.

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

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

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

Da der FNP Änderung die Bebauungsplanänderung „Beim Schodenbrunnen“ zu Grunde liegt und das Bauvorhaben eine soziale Einrichtung für Senioren, im ländlichen gelegenen Unterzentrum Kyllburg darstellt, steht die Planung im Einklang mit den Aussagen des LEP IV.

5.2 Regionale Raumordnungsplan³

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

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

Der Stadt Kyllburg werden zudem die besonderen Funktionen „Erholung“ (E), „Wohnen“ (W) und „Gewerbe“ (G) zugeordnet. Besondere Funktionen sind Gemeinden zugeordnet, die sich in ihrer

² Ministerium des Inneren und für Sport. - Oberste Landesplanungsbehörde Rheinland-Pfalz. Beschlossen vom Ministerrat am 07. Oktober 2008, rechtsverbindlich seit dem 14. Oktober 2008. Mainz.

³ Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier mit Teilfortschreibung, 1985 / 1995, genehmigt durch die Staatskanzlei des Landes Rheinland-Pfalz am 18. Dezember 1985, bzw. 15. Dezember 1995.

Bedeutung für die Raumstruktur erheblich von den übrigen Funktionen der Gemeinden im Rahmen ihrer Eigenentwicklung abheben und überörtlichen Charakter aufweisen.

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

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

Somit steht die vorliegende Planung im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

5.3 Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans von 2014⁴

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

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

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

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

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

6 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht bildet hierbei einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren, in dem das umweltbezogene Abwägungsmaterial systematisch ermittelt, beschrieben und bewertet wird. Ihre Ergebnisse haben von sich aus keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Umweltprüfung mit der zugehörigen Erstellung des Umweltberichtes ist damit ein integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

⁴ Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier, Entwurfsfassung gemäß Beschluss der Regionalversammlung im Januar 2014

Die Untersuchung der möglichen Betroffenheiten von Schutzgebieten oder Schutzkriterien durch das Bauvorhaben ergab, dass die nachfolgend aufgeführten Schutzgebiete gemäß den vorliegenden Informationen aus den einschlägigen Quellen (LANIS, GEOPORTAL WASSER, STATISTIK.RLP.DE, KULTURDB.DE, 2024) **nicht betroffen** sind:

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

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

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

In der Datenbank der Kulturgüter in der Region Trier sind keine Kulturdenkmäler für das Plangebiet verzeichnet.

Schließlich sind keine nachhaltige Naturschutzmaßnahmen bzw. entsprechende Flächen (z.B. Ökokontoflächen, Ersatzzahlungsmaßnahmen) im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes vorhanden (LANIS, 2024).

Auf den Umweltbericht⁵, den geotechnischen Bericht⁶ sowie die schalltechnische Untersuchung⁷ zur städtebaulichen Begründung des Bebauungsplans „Beim Schodenbrunnen“, 2. Änderung wird verwiesen.

7 Planungsalternativen

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden auch Alternativen zum vorliegenden Bauvorhaben geprüft.

Die Stadt Kyllburg ist gemäß Landes- und Regionalplanung als „Grundzentrum“ ausgewiesen und hat daher einen Versorgungsauftrag innerhalb der Region. Neben der Versorgung mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sollen bei (Neu-) Planungen ebenfalls die Bedürfnisse jeder Altersgruppe berücksichtigt werden.

⁵ Umweltbericht – Ingenieurbüro ISU, Bitburg, Stand: Mai 2024.

⁶ Geotechnischer Bericht – Ingenieurbüro Rubel & Partner, Wörrstadt, Stand: Februar 2023.

⁷ Schalltechnische Untersuchung – Ingenieurbüro Schallschutz.biz, Wittlich, Stand: März 2023.

Die Möglichkeit einer gleichwertigen Entwicklung an anderer Stelle ist derzeit nicht absehbar, zumal hierfür geeignete Flächen fehlen

Aufgrund des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wäre bei Unterlassung der Flächenutzungsplanänderung auch der Bebauungsplan nicht zur Rechtskraft zu führen und das Vorhaben zur Errichtung einer Seniorenresidenz somit nicht umsetzbar.

Die Realisierung der Seniorenresidenz ist eine sinnvolle Ergänzung zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt Kyllburg und wird sowohl seitens der Stadt Kyllburg als auch seitens der Verbandsgemeindeverwaltung ausdrücklich befürwortet.

Eine Planungsalternative ist daher vorliegend nicht gegeben.

Die vorliegende Begründung ist Bestandteil der

**21. Änderung des Flächennutzungsplanes
der ehemaligen Verbandsgemeinde Kyllburg
für den Bereich „Beim Schodenbrunnen“
in der Stadt Kyllburg**

Aufgestellt durch

Verbandsgemeinde Bitburger Land

Bitburg, den ____.

(Siegelabdruck)

Janine Fischer

Bürgermeisterin der Verbandsgemeinde Bitburger Land