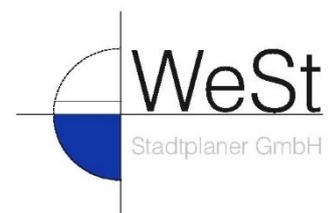


2025

Ortsgemeinde Büchel Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seniorenresidenz Alte Post"



Entwurf
Juli 2025



**OG Büchel
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seniorenresidenz Alte Post"**

Inhalt:

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
2	LAGE IM RAUM	5
3	ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN	5
3.1	LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM 2008	5
3.2	RAUMORDNUNGSPLAN MITTELRHEIN-WESTERWALD	6
3.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
4	STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE	7
5	GRUNDZÜGE DER PLANUNG	8
5.1	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	8
5.2	VERKEHR	10
5.3	GRÜNORDNUNG	10
5.4	VERMEIDUNGS- UND SCHUTZMAßNAHMEN (VSM)	12
5.5	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	12
5.6	UMWELTRELEVANTE SCHUTZGÜTER NACH § 1 (6) NR. 7 BAUGB	12
5.7	ABSCHLIESSENDE BEWERTUNG	13
6	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	14
6.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	14
6.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	14
6.3	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND BAUWEISE	15
6.4	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	15
6.5	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	15
6.6	FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)	16
7	VERMEIDUNGS- UND SCHUTZMAßNAHMEN	18
7.1	VERMEIDUNGS- UND SCHUTZMAßNAHMEN (VSM)	18
7.2	FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 88 LANDESBBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)	18
8	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	18
8.1	WASSERVERSORGUNG	18
8.2	ABWASSER	18

8.3 NIEDERSCHLAGSWASSER	19
8.4 STARKREGENVORSORGE	19
8.5 STROMVERSORGUNG / WESTNETZ GMBH	20
8.6 TELEKOMMUNIKATION	20
8.7 ABFALLENTSORGUNG BEIM ABRUCH DER VORHANDENEN GEBÄUDE UND BAU DER SENIORENRESIDENZ	20
8.8 ABFALLENTSORGUNG IM LAUFENDEN BETRIEB:	20
9 BODENORDNUNG	20
10 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE	21
10.1 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, ABT. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE, KOBLENZ	21
10.2 GEOLOGIEDATENGESETZ (GEOLDG)	21

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Im Ortskern der Ortsgemeinde Büchel plant ein Investor die Errichtung einer Seniorenresidenz. Hierzu sollen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenresidenz Alte Post“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Das zu überplanende Grundstück liegt im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Der Bereich liegt im Bereiche der Einmündung Hauptstraße / Grabenstraße im Zentrum der Ortsgemeinde. Die noch vorhandenen Gebäude sollen abgerissen werden. Der Ortsgemeinderat hat am 18.12.24 einen Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Im Vorfeld der Einleitung des Bauleitplanverfahrens hat die Ortsgemeinde eine Prüfung des Planungserfordernisses vorgenommen. Zur Rechtfertigung der vorliegenden Planung führt sie verschiedene städtebauliche Gründe an.

Ein wesentlicher Aspekt für die Ortsgemeinde ist der demographische Wandel, der sich in Büchel bereits negativ bemerkbar macht. Die Altersstruktur hat sich in den letzten Jahren bereits in Richtung der Anteile der über 50 - 65 jährigen in den statistischen Daten verschoben. Der Anteil der über 50-Jährigen wird größer als der Anteil der Kinder.

Gleichzeitig sorgen steigende Lebenserwartungen für ein zunehmendes Altern der Gesellschaften. Auf die demographische Entwicklungsmöglichkeit bezogen, sind dies schrumpfende Populationen mit einer Tendenz zur Überalterung.

Aus dieser Entwicklung lässt sich für die Ortsgemeinde ein planerischer Handlungsbedarf ableiten. In diesem Zusammenhang sind der § 1 (6) Nr. 2 und 3 BauGB anzuführen, wonach eine planende Kommune die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen sowie die sozialen Bedürfnisse und hier u.a. auch die Bedürfnisse alter Menschen zu berücksichtigen hat.

Durch die vorliegende Planungsabsicht kann das Wohnangebot für Menschen die einer Betreuung bedürfen in der Ortsgemeinde verbessert werden. So steht künftig der betreffenden

Bevölkerungsgruppe ein zusätzliches Angebot für das Wohnen und die Betreuung bzw. Pflege insbesondere von Senioren zur Verfügung.

Darüber hinaus zeigen Bedarfsnachfragen der Investoren, dass in Büchel ein solches Angebot nachgefragt wird.



Abbildung 1: Luftbild, Quelle Google Earth

Die Planungen sind Teil der Innenentwicklung so dass der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Darüber hinaus sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter zu erkennen und es wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vorbereitet.

FFH- und EU-Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Sonstige Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Alle im Übrigen notwendigen Beteiligungen (§§ 3, 4 BauGB – Öffentlichkeit sowie Behörden u. sonstige Träger) werden gem. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt.

2 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 1.370 m² ha und liegt im Kern der Ortslage. Die Grabenstraße und die Hauptstraße grenzen unmittelbar an das Plangebiet an und bilden die nordöstliche sowie die südwestliche Grenze. Folgendes Grundstück ist Teil des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:
Flur 19, Flurstück 17/6.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:300.



Abbildung 2:
Übersicht,
Quelle Geoport-
tal RLP

3 ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN

3.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM 2008

Die Programmatik des Landesentwicklungsprogrammes IV (LEP IV) sieht unter Punkt ‚Soziales und aktives Rheinland-Pfalz‘ folgende Schwerpunkte der Entwicklung vor:

„Aufgrund der demografischen Entwicklung, der Veränderung von Haushaltsstrukturen und des Paradigmenwechsels in der Politik für Menschen mit Behinderungen (Vorrang ambulanter vor stationärer Versorgung) sind die Angebote der Alten- und Behindertenhilfe sowie der Pflege und Assistenz weiterzuentwickeln. Eine flächendeckende und bedarfsgerechte Versorgung mit ambulanten Pflege- und Assistenzdiensten und niedrigschwelligen Betreuungsangeboten ist vorzuhalten. Hierzu dient ein Pflege- und Unterstützungsmix aus professionellen, familiären und

bürgerschaftlichen Pflegestrukturen. Auch die Förderung von gemeindeintegrierten, gemeinschaftlichen Wohnformen für das Alter und bei Behinderung und die Unterstützung von ambulanten Wohn- und Pflegeangeboten sind voranzutreiben.

Eine größtmögliche Teilhabe, Gleichstellung und Selbstbestimmung in den grundlegenden Lebensbereichen Arbeit, Wohnen, Mobilität und Freizeit für alle Menschen, insbesondere aber für solche mit Behinderungen, ist innerhalb unserer Gesellschaft zu verwirklichen. Deshalb ist der nachhaltigen und umfassenden barrierefreien Gestaltung der Lebensumwelt auf allen Planungsebenen entsprechendes Gewicht beizumessen.

Im Landesentwicklungsprogramm heißt es in Z 64 weiter: "Überörtlich bedeutsame Einrichtungen des sozialen Gemeinwesens sind flächendeckend und bedarfsgerecht zu sichern. Bezugsrahmen für eine bedarfsgerechte Versorgung ist die zentralörtliche Funktionszuweisung."

Die bereits vorhandene Nachfrage nach entsprechenden Plätzen in der Ortsgemeinde zeigt, dass der Bedarf für eine solche Einrichtung gegeben ist. Der Projektierer hat den Standort ausführlich geprüft und den bereits vorhandenen Standorten gegenübergestellt. Man ist der Überzeugung, dass in Büchel eine ähnliche Entwicklung, wie in den Standorten Ulmen und Cochem erfolgen wird. Hier sind in den vergangenen Jahren vergleichbare Einrichtungen realisiert worden, die an der Auslastungsgrenze betrieben werden.

Laut G 66 sind Einzeleinrichtungen und-angebote sowohl öffentlicher als auch privater Träger möglichst untereinander zu vernetzen und in übergeordnete Konzepte einzubinden. Im weiteren Planverfahren sollen die Vernetzung verschiedener Angebote in der OG Büchel weiter diskutiert werden (Synergieeffekte). Die Auslastung der im Kern noch vorhandenen Infrastruktureinrichtungen kann durch die Planung verbessert werden. Die ärztliche Grundversorgung ist ebenfalls Thema der Planung, da durch die Einrichtung der Bedarf vorhanden ist und gedeckt werden muss.

Inwieweit eine Vernetzung verschiedener Angebote in der OG Büchel, wie z. B. mit der bestehenden Arztpraxis, Dienstleistungsunternehmen usw., mit der geplanten Seniorenresidenz erfolgen kann wird derzeit umfassend geprüft.

3.2 RAUMORDNUNGSPLAN MITTELRHEIN-WESTERWALD

G 29 Die weitere bauliche Entwicklung in der Region soll sich an den realistischen Entwicklungschancen und -bedingungen orientieren.

Aus dem Rechenschema nach Z. 30 des RROP Mittelrhein-Westerwald ergibt sich, dass die Ortsgemeinde Büchel für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2045 einen Bedarf von ca. 0,42 ha an Wohnbaufläche hat. Aufgrund der günstigen Verkehrsverbindungen wird die wohnbauliche Entwicklung in der Ortsgemeinde Büchel auch seitens der Verbandsgemeinde priorisiert. Die Darstellungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan führen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich zu keinen Zielkonflikten mit den Inhalten des regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald.

Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald

Der Ortsgemeinde Büchel kommt keine zentralörtliche Funktion zu.

3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Ulmen ist der Geltungsbereich der für die Bebauung vorgesehen ist, als gemischte Baufläche dargestellt. Somit ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

4 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

Für das Plangebiet wurden von der Ortsgemeinde folgende Leitziele formuliert:

- Wohnbauliche Nutzung und sonstige Nutzung des Plangebietes,
- Einbindung in das Ortsbild,
- Funktionsgerechter Ausbau der Erschließungswege mit Anbindung an den Ortskern,
- Gestaltung einer attraktiven Ortsmitte und Ausbildung einer ansprechenden Grüncharakteristik.

5 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

5.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Im Vorfeld der Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurde, wie bereits dargestellt, von dem Projektierer ein städtebauliches Konzept ausgearbeitet.

Dieses wurde dem Rat der Ortsgemeinde zur Beratung und Entscheidung vorgelegt. Nach eingehender Beratung hat sich der Rat für die Umsetzung entschieden.

Das Modell sieht die Errichtung einer Seniorenresidenz vor. Die Ortsgemeinde sieht auch den zunehmenden örtlichen als auch überörtlichen Bedarf an solchen Einrichtungen.

Betriebsbeschreibung Tagespflege

Im Erdgeschoss wird eine Tagespflege für 30 Personen eingerichtet.

Die Tagespflege ist mit einem Aufenthaltsbereich mit Terrasse, einem Ruhebereich mit Balkonen, Räumen für das Personal, einem Büro für Verwaltungsaufgaben und einer Küche ausgestattet.

In der Küche werden Speisen ausschließlich vorbereitet und verteilt, daher kann auf einen Fettabscheider verzichtet werden.

Im Staffelgeschoss wird ein Stützpunkt für die Pflege eingerichtet. Medikamente können im zugehörigen Lager eingeschlossen werden.

Betriebsbeschreibung Arztpraxis

Im Erdgeschoss wird eine Arztpraxis für Allgemeinmedizin eingerichtet.

Die Arztpraxis ist neben 3 Behandlungszimmern auch mit einem EKG, einem Labor, Räumen für das Personal und einem Empfangsbereich ausgestattet.

Betriebsbeschreibung Physiotherapie

Im Untergeschoss wird eine Physiotherapie eingerichtet.

Die Physiotherapie ist mit 4 Behandlungszimmern und einem Reha-Sport-Raum, Räumen für das Personal und einem Empfangsbereich ausgestattet.

Der Standort ist für diese Zwecke gut geeignet. Durch die zentrale Lage können auch Menschen, die nicht (mehr) motorisiert sind und sogar solche, denen das Gehen beschwerlich wird, das Ortszentrum (ca. 300 m) mit seinen Einrichtungen ohne besondere Hilfe erreichen. Die Chance auf Teilhabe am öffentlichen Leben und Integration besteht damit auf eine möglichst lange Dauer der individuellen Lebenszeit.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt die rechtliche Grundlage für die im städtebaulichen Entwicklungskonzept vorgesehenen strukturverbessernden Maßnahmen.

Neben der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in der Seniorenresidenz, werden durch die Einrichtung Arbeitsplätze im Pflegebereich sowie in den damit verbundenen Zulieferbetrieben geschaffen. Die Anlage ist entsprechend der nachfolgenden Darstellungen geplant.



Abbildung 4: Ansicht von Osten Hauptstraße



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept

5.2 VERKEHR

Um die Seniorenresidenz werden Parkmöglichkeiten geschaffen. Der Bereich wird im Südwesten über die Grabenstraße bzw. Hauptstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Verkehrserhöhung beschränkt sich auf an- und abfahrende Beschäftigte, Zulieferung und Abholung sowie Besuchsverkehr. Diese zusätzliche Belastung wird für die Lage innerhalb eines Ortskerns und Mischgebietes als tragbar angesehen. Stellplätze werden in ausreichender Zahl auf dem Grundstück angeordnet.

5.3 GRÜNORDNUNG

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde eine Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (als Teil der Umweltbelange) und der Auswirkungen der Planung auf diese gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, vorgenommen. Darüber hinaus wurde eine artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplan erarbeitet.

Die artenschutzrechtliche Stellungnahme kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Für den Zeitpunkt der Erhebung kann festgehalten werden, dass es im Falle einer Bebauung zu keiner erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der lokalen Population relevanter Arten kommen wird.

Dies wird wie folgt begründet:

1. Aufgrund der Nähe zur Siedlung, die das Plangebiet umschließt, ist nicht davon auszugehen, dass sich die lokale Population ausschließlich im Plangebiet und im direkt angrenzenden Bereich aufhält. Somit kann bei einer Bebauung ausgeschlossen werden, dass die lokale Population erheblich beeinträchtigt wird.

2. Die permanent vorhandenen Bewegungsunruhen durch Menschen und Maschinen bzw. der damit verbundene Lärm im Bereich des Plangebietes und daran angrenzend lassen vermuten, dass störungsempfindliche Arten vergrämt werden können. Es kann weiterhin aufgrund der Nutzung des Plangebietes sowie durch das Befahren des Plangebietes davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet weder von Gehölz- noch von Bodenbrütern genutzt wird.

Es wird abschließend davon ausgegangen, dass im Planungsraum keine faunistischen Ruhe- und Fortpflanzungsorte (Orte, an dem sich die Tiere nicht nur vorübergehend niederlassen, sondern den artspezifischen Ansprüchen genügenden und störungsfreie Aufenthalte ermöglichen) vorhanden sind, die den Schluss zulassen, dass im Falle der angestrebten Nutzung, Populationen zerstört oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Für alle vorkommenden Arten bleibt infolge des geplanten Vorhabens, ein Ausweichen in mittelbar benachbarte Landschaftsstrukturen mit einer höherwertigeren Biotopstruktur möglich.

Es kann zum Zeitpunkt der Erstellung der artenschutzrechtlichen Stellungnahme festgehalten werden, dass durch die Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG festgestellt werden können.

Eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (sAP), ist gemäß § 44 BNatSchG nicht erforderlich.

Zielvorstellungen im Baugebiet

Mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung greift die Ortsgemeinde auf Flächen zurück, die derzeit extensiv genutzt werden. Dies entspricht den Zielen der Landschaftsplanung, da höherwertige Biotope für eine Siedlungsentwicklung nicht in Anspruch genommen und beeinträchtigt werden. Durch die stattfindende innere Durchgrünung kommt es zu einer Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes.

Folgende grundsätzlichen landespflegerischen Zielvorstellungen lassen sich in der Bauleitplanung umsetzen:

- Innere Durchgrünung zur Aufwertung des gesamten Baugebiets
- Aufwertung der Ortsbildes durch Pflanzung von Gehölzen
- Steigerung des Evaporations- und Wasserspeichervermögens durch gleichmäßige Verteilung von Vegetationsflächen im Plangebiet;
- Funktion der Gehölze als Schadstofffilter,
- Lockerung des Bodens durch Wurzelwachstum der Gehölze,
- Funktion der Vegetationsflächen als Brut- und Nahrungshabitate für Klein- und Kleinstlebewesen.

Im o.a. Planungsraum gelten folgende Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

5.4 VERMEIDUNGS- UND SCHUTZMAßNAHMEN (VSM)

VSM 1: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

VSM 2: Räumung von Überschussmassen auf eine zugelassene Lagerstätte

Kompensationsmaßnahmen (KM)

KM 1: Pflanzung von Laubgehölzen II. Ordnung

5.5 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Große Teile des Plangebietes sind Teil des Innenbereichs der Ortsgemeinde. Die Bebauungsaufstellung wird nach dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Bei weiten Teilen des Plangebietes handelt es sich um bereits genutzte und versiegelte, zumindest verdichtete Flächen. Somit ist im eigentlichen Bereich des festgesetzten Mischgebietes kein Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft zu erwarten.

5.6 UMWELTRELEVANTE SCHUTZGÜTER NACH § 1 (6) NR. 7 BAUGB

Es wurde für die vorliegende Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Prüfung vorgenommen, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erhebliche Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen.

Nach Mitteilung und Auswertung möglicher umweltrelevanter Belange erfolgt die abschließende Bewertung.

Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	nein Siehe auch artenschutzrechtliche Kurzbewertung	Bestandsaufnahme
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	nein	---

§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	nein	---
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	nein	---
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	nein	---

5.7 ABSCHLIESSENDE BEWERTUNG

Aus Sicht der Landespflege weist der Planbereich, der als Mischgebiet festgesetzt wird für alle Schutzgüter im Durchschnitt eine geringe Schutzbedürftigkeit aus

Insgesamt kann eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung durch die bauliche Entwicklung aus Sicht der Landespflege nicht abgeleitet werden.

6 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Bebauungsplangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Nach der Zweckbestimmung des Absatzes 1 dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden Mischbauflächen ausgewiesen, da in der Gesamtbetrachtung des Ortskernes über die Grenzen des Geltungsbereiches hinaus dieser Charakter vorherrschend ist und entsprechend erhalten werden soll. Vor diesem Hintergrund wurde für das Plangebiet folgender Nutzungskatalog definiert:

Allgemein zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind

1. Sonstige Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Für die unzulässigen Nutzungsarten gilt, dass sie sich nicht in die beabsichtigte Eigenart und Struktur des Plangebiets einfügen. Dies liegt zum einen in der Erhöhung des Verkehrsaufkommens sowie an dem erhöhten Flächenbedarf dieser Einrichtungen.

Auch Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, da dadurch sowohl Störungen zur geplanten Nutzung als auch zur vorhandenen Wohnnutzung zu erwarten sind. Sonstige Gewerbebetriebe werden ausnahmsweise zugelassen, so dass im Einzelfall eine besondere Prüfung des Betriebes und seiner Störwirkungen auf die Nutzung im Mischgebiet erfolgen muss.

6.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht im Bebauungsplan einen Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu leisten.

Der gewählte Orientierungswert räumt den künftigen Bauherrn einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung ihres Baukörpers ein und ist auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar, weil ein Beitrag zur Minimierung des Versiegelungsgrades geleistet wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Grundflächenzahl auf 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

Hier soll von den ergänzenden Möglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Aufnahme in die Textfestsetzungen Gebrauch gemacht werden, wonach z.B. die zulässige Grundfläche, die in MI-Gebieten bei 0,6 liegt, durch die Grundflächen der dort benannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten; ggf. Nebenanlagen im Sinne des § 14; oder bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis höchstens zu einer GRZ von 0,85.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Gesamtkonzeption mit innerer Begrünung gewährleistet. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erkennen. Es entstehen nur Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens. Die Einhaltung der Grenzen würde zudem zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen. Sonstige öffentliche Belange stehen ebenfalls nicht entgegen.

Darüber hinaus ist im Mischgebiet die Zahl der Vollgeschosse auf IV festgesetzt worden. Dieser Wert ist erforderlich um das Grundstück optimal für die geplante Ausnutzung des Grundstückes ausnutzen zu können.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen NN-Höhe in Verbindung mit der Gebäudehöhe im MI definiert.

Im Plangebiet ist die Gebäudehöhe auf 20,00 m und maximal 472 m ü. NN festgesetzt. Der festgelegte unteren Bezugspunkt ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

6.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND BAUWEISE

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im MI in Anlehnung an das projektierte Vorhaben mit geringen Spielräumen festgesetzt.

Die Abstandsflächen im müssen zur Hauptstraße hin auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte oder sofern sie sich mit Abstandsflächen von Nachbargebäuden nicht überdecken. Dies ist erforderlich, da um die geplante Seniorenresidenz Freibereiche und Verkehrsflächen zur Gestaltung des Umfeldes geplant sind. Nachteilige Auswirkungen sind durch diese Planung nicht zu erwarten, da durch die Umfeldgestaltung im Bereich der geplanten Residenz Abstände zur bestehenden Bebauung vorgesehen sind.

6.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Rund um die geplante Seniorenresidenz sind Stellplätze geplant. Sie dienen der Seniorenresidenz können aber auch durch Besucher der Anlage genutzt werden. Der Mindestabstand der Garagenvorderkante von 5,0 m zur Straßenbegrenzung wurde getroffen um einen weiteren Stellplatz zu gewährleisten bzw. den Verkehrsraum möglichst von parkenden Autos zu entlasten

6.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die sonstigen grünordnerischen Festsetzungen tragen zur Gestaltung des Umfeldes bei.

Der § 39 BNatSchG und der Artenschutz (Schutz von Nist- und Bruthöhlen) ist bei der Umsetzung zu beachten.

6.6 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)

Das geplante Bauvorhaben befindet sich in der Tag-Schutzzone 1 des Lärmschutzbereichs des militärischen Flugplatzes Büchel.

Nach § 5 Abs. 1 FluLärmG dürfen in einem Lärmschutzbereichs Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden.

Die nach Landesrecht zuständige Behörde kann Ausnahmen zulassen, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist. Die nach Landesrecht zuständige Behörde ist nach § 1 Abs. 1 der „Landesverordnung über die zuständigen Behörden nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm und § 29 Abs. 1 Satz 3 des Luftverkehrsgesetzes“ die für die Baugenehmigung zuständige Bauaufsichtsbehörde.

Die Zulassung einer Ausnahme bedarf der Zustimmung des Landesbetriebs Mobilität.

Die geplante Seniorenresidenz dient Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen und ist im öffentlichen Interesse der Ortsgemeinde dringend geboten.

Die Festsetzungen in Bezug auf den Fluglärm im Plangebiet erfolgten auf Grundlage der für den militärischen Flugplatz Büchel festgesetzten Lärmschutzbereiche. Das Bauvorhaben befindet sich im Mittel ca. 1330 m östlich des Startbahnbezugspunktes, innerhalb des Bauschutzbereiches gemäß § 12 (2) LuftVG des militärischen Flugplatzes. Auf Grund der Lage des Plangebietes zum Flugplatz Büchel ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden nicht anerkannt.

Die vom Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz im Internet zur Verfügung gestellten Lärmkarten zeigen auf, dass das Plangebiet in der Lärmschutzzone 1 mit Beurteilungspegeln zwischen 68 und 78 dB(A) während der Tageszeit liegt.

Um eine ausreichende Ruhe in künftigen Bauvorhaben mit schutzbedürftigen Räumen nach den Anforderungen der DIN 4109 sicherzustellen, werden daher Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Das gesamte Plangebiet liegt somit im Lärmpegelbereich V. Der Lärmpegelbereich ist im Bebauungsplan festzusetzen. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile bestimmen sich in Abhängigkeit der Lärmpegelbereiche und sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile		„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	--
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50
¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. ²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.					

Die detaillierten Anforderungen an den Luftschallschutz werden in Abhängigkeit der Raumnutzung, der Raumgeometrie und der Außenbauteile unter Berücksichtigung der Lärmpegelbereiche bestimmt. Die Nachweisführung erfolgt im Rahmen der Bauausführung auf Grundlage der DIN 4109. Die Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan zu kennzeichnen, und die passiven Lärmschutzmaßnahmen textlich festzusetzen.“

Aufgrund dieser Thematik wurden folgende Festsetzungen zum Lärmschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugrenzen werden für die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Bei Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der Baugrenzen, für die Lärmpegelbereiche angegeben sind, sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgeometrie im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass Betriebstätigkeiten (z. B. An- und Ablieverkehr, Verladetätigkeiten, Parkverkehr, technische Aggregate im Außenbereich) zur Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr Immissionskonflikte gegenüber der schutzbedürftigen Bebauung auslösen können. Auf die Prüfung und Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird hingewiesen.

7 VERMEIDUNGS- UND SCHUTZMAßNAHMEN

Im o.a. Planungsraum gelten folgende Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

7.1 VERMEIDUNGS- UND SCHUTZMAßNAHMEN (VSM)

VSM 1: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) nicht in den Boden bzw. in das Gewässer gelangen.

VSM 2: Räumung von Überschussmassen auf eine zugelassene Lagerstätte

Die bei der Bebauung anfallenden Überschussmassen sind nach Abschluss ordnungsgemäß zu entsorgen, um weitere Verdichtungen im Planungsraum zu vermeiden.

7.2 FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 88 LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

Auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen wurde bei vorliegender Planung verzichtet, da die Ortsgemeinde die dem vorliegenden vorhabenbezogenen Plan (Bauantrag) mit den dargestellten Grundrissen und Ansichten zugestimmt hat.

8 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

8.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung soll durch Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden.

8.2 ABWASSER

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser und Regenwasser kann über einen entsprechenden Anschluss an den Mischwasserkanal der Ortskanalisation von Büchel mit Weiterleitung zur Kläranlage Gevenich entwässert werden.

Im unmittelbaren Übergangsbereich der Anschlussleitung an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Verkehrsraum ist eine Revisionsöffnung zu errichten, die jederzeit frei zugänglich ist. Die DIN 1986 – 100 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) ist zu beachten.

8.3 NIEDERSCHLAGSWASSER

Bevorzugt hat die Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem Grundstück zu erfolgen. Einschlägige Regelwerke wie z.B. das DWA A 138.1 sind hierbei zu beachten.

8.4 STARKREGENVORSORGE

Nachrichtliche Übernahme / Kennzeichnung von Risikogebieten gemäß § 9 (6a) BAUGB
Bei dem vorliegenden Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein Risikogebiet, in dem bei Starkniederschlägen in kurzer Zeit starke oberirdische Abflüsse i.S. des § 78(d) WHG entstehen können (Hochwasserinfopaket des Landesamtes für Umwelt; Karte 5: Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen).

Für die Planvollzugsebene wird ein frühzeitiger Hinweis auf die Berücksichtigung einer „hochwasserangepassten“ Bebauung bzw. eine mögliche Gefährdung durch Starkregenereignisse gegeben.

Zum Schutz von Leben und Gesundheit sind in der Planvollzugsebene auf der Grundlage der konkreten Objektplanung vorbeugende Maßnahmen zu berücksichtigen. Neubauten sollten in einer, an mögliche Sturzfluten angepassten, Bauweise errichtet werden. Hinsichtlich des baulichen Objektschutzes sollte eine angepasste Bauweise, wie folgt umgesetzt werden:

- Anordnung der neuen Gebäude, OK FF EG oberhalb des umliegenden Geländes
- Installation von Rückstauschutzeinrichtungen in die Hausanschlussentwässerungsleitungen.“

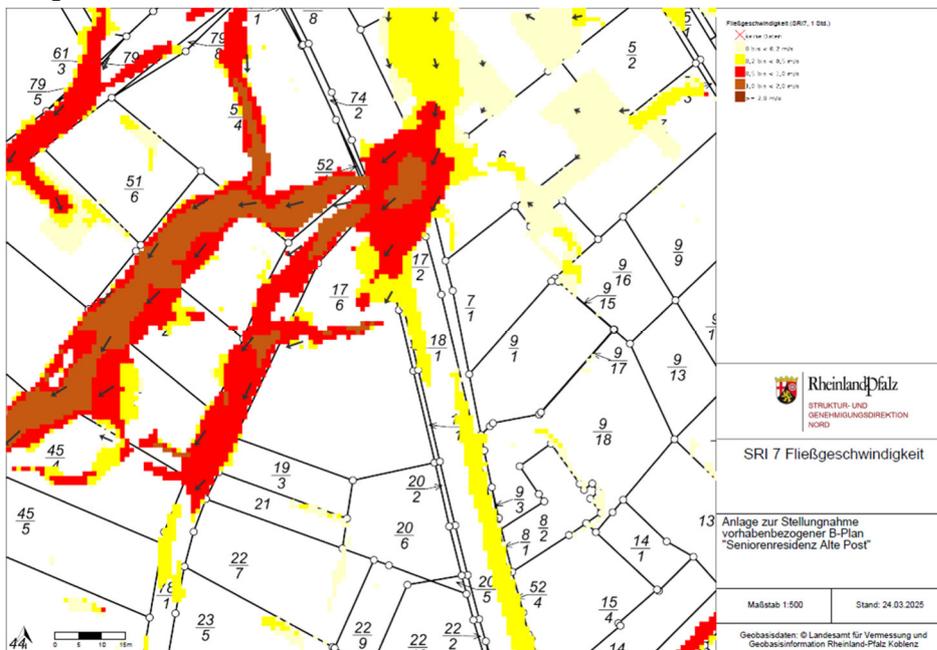


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Starkregengefährdungskarte, Quelle SGD-Nord

8.5 STROMVERSORGUNG / WESTNETZ GMBH

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom soll durch die Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden.

Notwendige Vorbereitungen und Baufeldräumungen sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten mit dem zuständigen Planer Herrn Marco Speicher – marco.speicher@westnetz.de – abzustimmen. Sollten Änderungen der Leitungen/Anlagen der Westnetz notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.

8.6 TELEKOMMUNIKATION

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationseinrichtungen ist durch Anschluss an das vorhandenen Netz geplant.

8.7 ABFALLENTSORGUNG BEIM ABRUCH DER VORHANDENEN GEBÄUDE UND BAU DER SENIORENRESIDENZ

Bei der Baumaßnahme fallen Abfälle an. Daher ist rechtzeitig vor Baubeginn ein Untersuchungs- Abriss- und Entsorgungskonzept der anfallenden Abriss- und Bodenmassen vorzulegen.

Bei Abbruch- und Renovierungsarbeiten sind insbesondere beim Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe (Asbest, PAK, PCB, schädliche künstliche Mineralfasern, MKW, sonstige Dämmstoffe mit HBCD usw.) die entsprechenden Vorschriften z.B. gem. den Vorgaben der Technischen Regeln von Gefahrstoffen zu beachten. Weiterhin verweisen wir auf die Regeln zum Ausbau, Lagern und Entsorgen, insbesondere der gefährlichen Abfälle. Vor Beginn der Tätigkeiten ist eine Erkundung hinsichtlich der Belastung der Gebäude mit Schadstoffen durchzuführen.

Darüber hinaus ist bei der Untersuchung von Bauschutt die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

8.8 ABFALLENTSORGUNG IM LAUFENDEN BETRIEB:

Der Anschluss an die öffentlich-rechtliche Abfallentsorgung ist zu gewährleisten. Einzelheiten sind mit den Kreiswerken Cochem-Zell, Abfallentsorgung abzustimmen.

9 BODENORDNUNG

Wie in Kapitel 1 ‚Erfordernis der Planung‘ bereits dargelegt, gehört das Grundstück dem Projektierer. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich

10 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

10.1 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, ABT. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE, KOBLENZ

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, also der Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalfachbehörde der Kreisverwaltung der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen. Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen dar-über zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind.

10.2 GEOLOGIEDATENGESETZ (GEOLDG)

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.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz sind auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html> zu finden.

Westnetz GmbH

Im Plangebiet befinden sich Niederspannungsfreileitungen der Westnetz GmbH (siehe nachrichtliche Darstellung Planzeichnung).

Notwendige Vorbereitungen und Baufeldräumungen sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten mit dem zuständigen Planer Herrn Marco Speicher – marco.speicher@westnetz.de – abzustimmen.

Sollten Änderungen der Leitungen/Anlagen der Westnetz GmbH notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenresidenz Alte Post“ der Ortsgemeinde Büchel.

Büchel, den __.__.2025

(S)

Tino Pfitzner
(Ortsbürgermeister)

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Büchel durch



Ulmen, Juli 2025