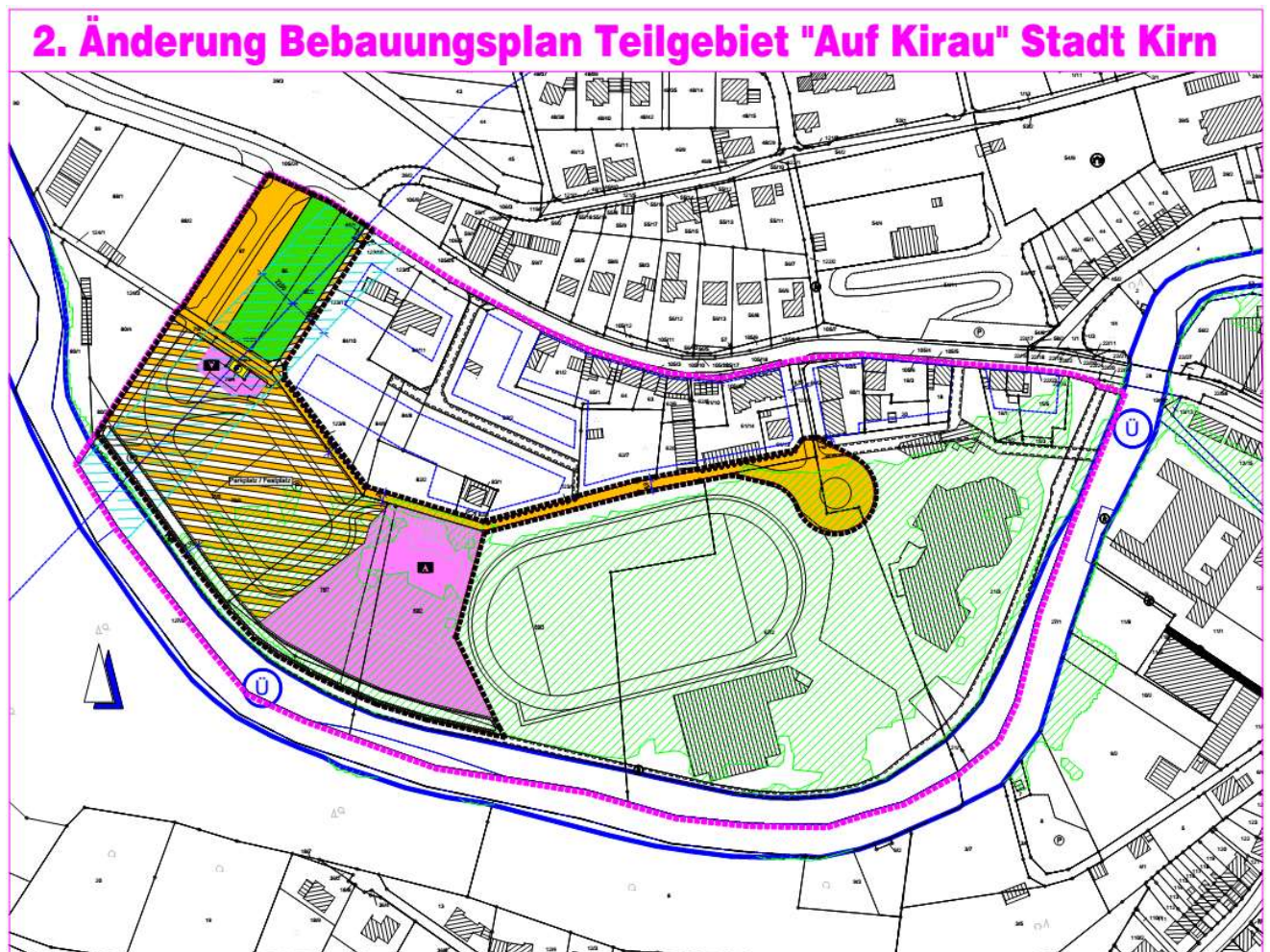


STADT KIRN

VERBANDSGEMEINDE KIRNER-LAND

**Begründung zur 2. Änderung
des Bebauungsplanes Teilgebiet „Auf Kirau“**



Konkretisierung der baulichen Nutzung sowie Anpassung des Bebauungsplans an die tatsächliche Nutzung und Neufassung der textlichen Festsetzungen im Änderungsbereich

Fassung für das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis:

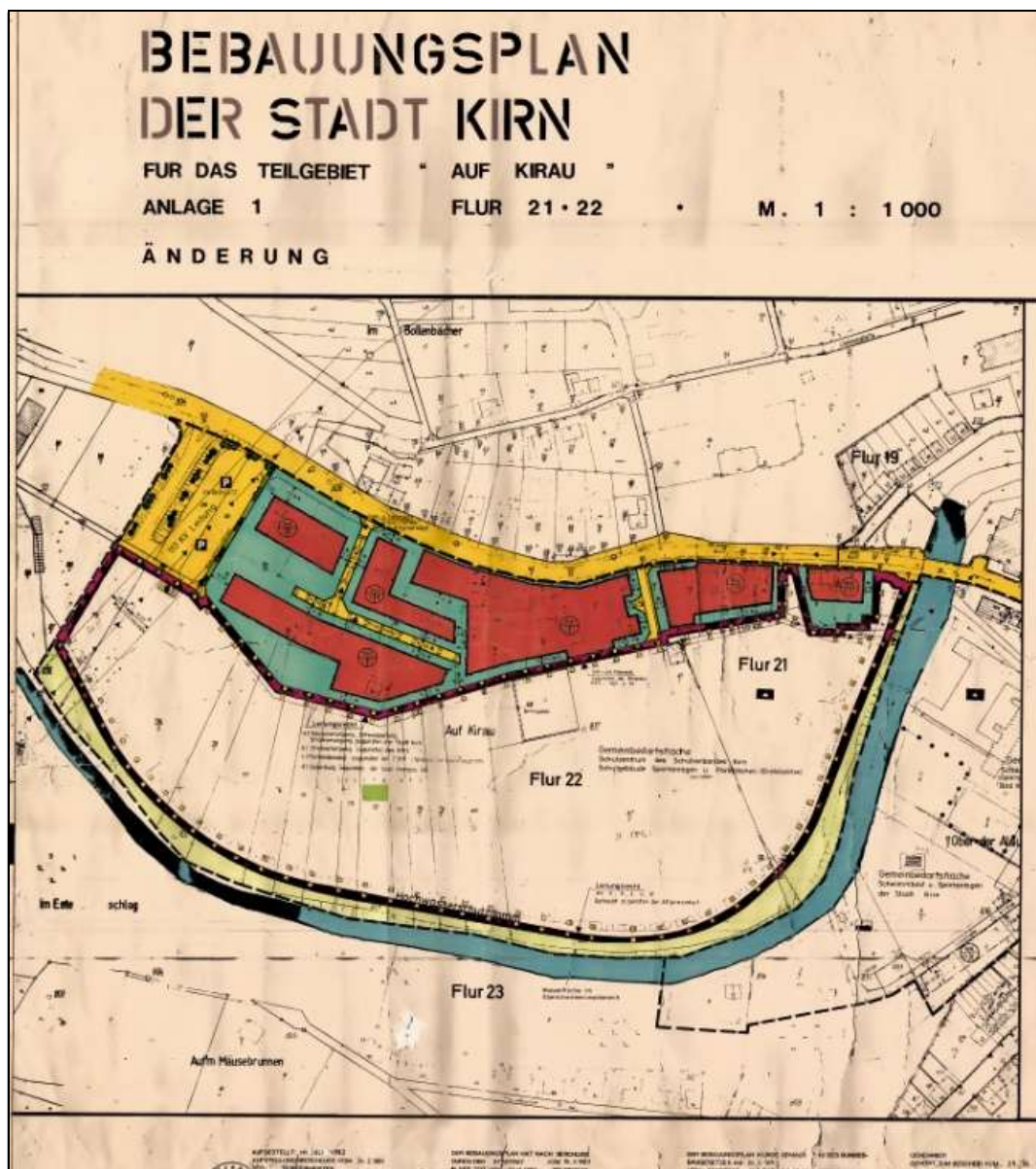
- 1. Vorbemerkungen**
- 2. Anlass zur 2. Änderung**
- 3. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan**
 - 3.1. Lage und Größe des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans Teilgebiet „Auf Kirau“:**
 - 3.2. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirner-Land:**
 - 3.3. Änderungen innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans Teilgebiet „Auf Kirau“**
 - 3.4. Wasserver- und Entsorgung**
- 4. Umweltbelange**

1. Vorbemerkungen

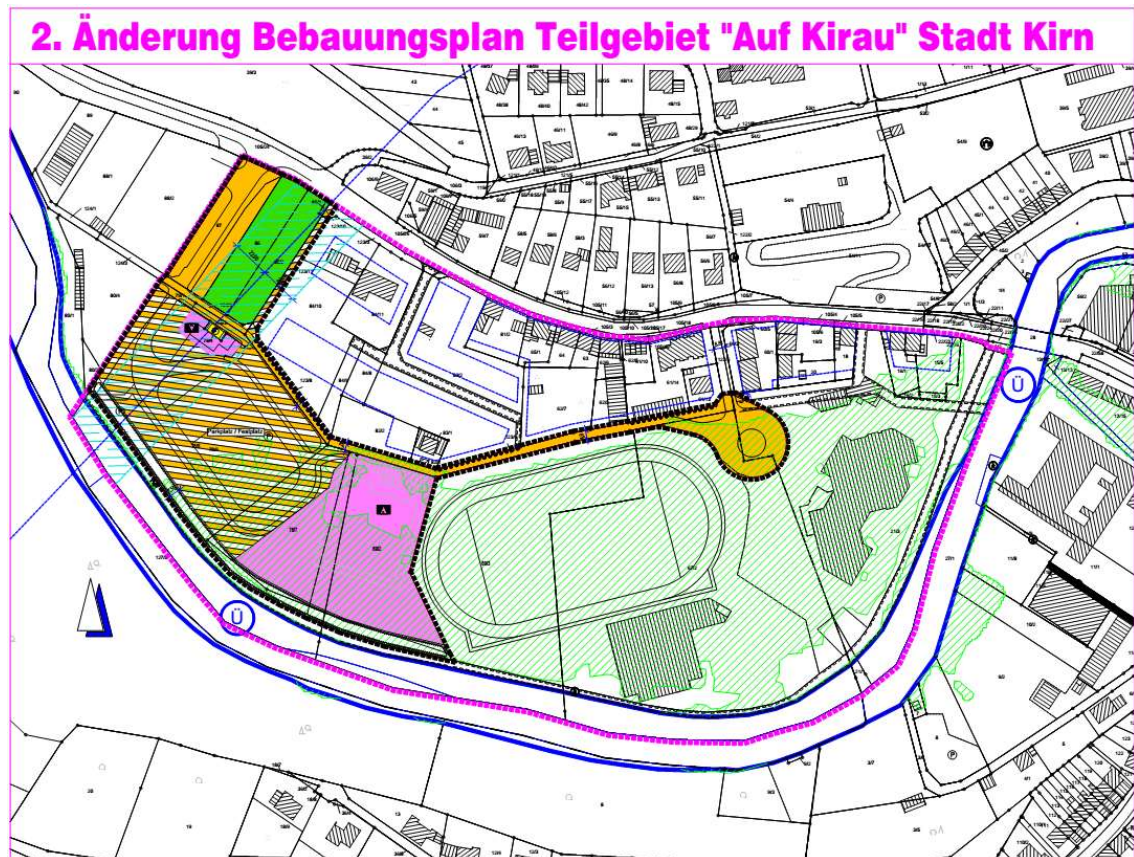
Die Stadt Kirn beabsichtigt den seit April 1983 rechtskräftigen Bebauungsplan Teilgebiet „Auf Kirau“, Stand 1. Änderung, in einem Teilbereich zu ändern und hat daher am 02.05.2024 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Der Planentwurf wurde am 11.12.2025 vom Stadtrat gebilligt.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans vollständig erschlossen und in weiten Teilen bebaut. Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes soll innerhalb der bereits vorhandenen Gemeinbedarfsfläche, im Änderungsbereich, mit der Zweckbestimmung: „Schulzentrum des Schulverbandes Kirn, Schulgebäude, Sportanlagen und Parkflächen(Einstellplätze)“ die Zweckbestimmung auf „Kindergarten“ zur Errichtung einer Kindertagesstätte und die Zweckbestimmung „öffentliche Sanitäranlagen“ geändert werden. Des Weiteren werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplans die tatsächlich vorhandenen Nutzungen im Geltungsbereich der 2. Änderungen dargestellt.

Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Teilgebiet „Auf Kirau“, 1. Änderung:



Darstellung des Bebauungsplanes „Auf Kirau“, 2. Änderung:



2. Anlass zur 2. Änderung

Wie vorstehend bereits erwähnt möchte die Stadt Kirn innerhalb des zu Gemeinbedarfszwecken genutzten Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Teilgebiet „Auf Kirau“ die tatsächlich vorhandenen Nutzungen darstellen und zusätzlich die Möglichkeit zur Errichtung einer Kindertagesstätte im Plangebiet ermöglichen.

Die Errichtung einer Kindertagesstätte im Änderungsbereich widerspricht nur unwesentlich der ursprünglichen Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung: „Schulzentrum ...“ da es sich um ähnliche Nutzungen der Daseinsvorsorge mit pädagogischen und betreuerischen Zielen handelt.

3. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan

Anlage der Begründung anbei.

3.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans Teilgebiet „Auf Kirau“

Die Baulandflächen, des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes, liegen in den Gemarkung Kirn und umfassen die folgende Flur und Flurstücke:

Flur 21: Flurstücke: 21/3 teilweise

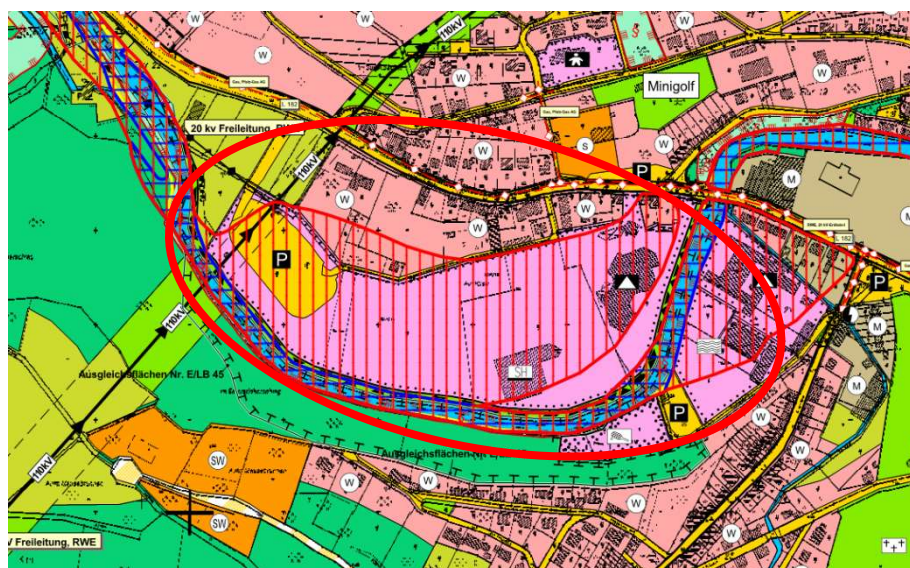
Flur 22: Flurstücke: 67/2 teilweise, 69/2, 69/3 teilweise, 78/3, 78/4, 78/7, 78/8 teilweise, 79/1, 85/1, 85/2, 86, 87, 123/8, 123/9 teilweise, 123/10, 123/11, 124/4

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,86 ha.

3.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirner-Land:

Die Baulandflächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Kirn als Flächen für den Gemeinbedarf und als Wohnbauflächen (W) gem. §1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

Darstellung FNP vom 13.10.1999:



Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Kirau“ widerspricht nicht den Festsetzungen des Flächennutzungsplan.

3.3 Änderungen innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans Teilgebiet „Auf Kirau“

Als wesentliche Änderung im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf Kirau“ ist Umwandlung der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsflächen zu nennen. Explizit ändert sich diese im südöstlichen Bereich von „Schulzentrum“ in „Kindergarten“ womit explizit bauliche Anlagen für soziale Zwecke der Kinderbetreuung und -erziehung, z. B. Kindergärten, Kindertagesstätten o. ä., dienende Gebäude zulässig sind.

Die innerhalb der ursprünglichen Gemeinbedarfsflächen gelegenen Parkplatzflächen und öffentliche Sanitäreanlagen werden nun entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung: öffentliche Sanitäreanlage und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz/Festplatz festgesetzt.

Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche erfolgt im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans nun ausschließlich auf den auch tatsächlich als Verkehrsfläche zur Erschließung des Gebietes genutzten Flächen. Für die Flurstücke 62/3, 62/7, 82/1 und 82/2 waren in der Urspruchungsfassung des Bebauungsplans Fahrrechte in der südlich angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt. In der 2. Änderung des Bebauungsplans werden in der Verkehrsfläche Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, für alle nördlich an die Verkehrsfläche angrenzende Grundstücke, außer den im Satz zuvor aufgeführten Flurstücken, festgesetzt.

Die in der ursprünglichen Planung festgesetzte Verkehrsfläche auf den Grundstücken Flur 22 Flurstücke 85/1, 85/2 und 86 entfällt und wird der vorhandenen Nutzung entsprechend als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten mit Streuobstwiese“ festgesetzt.

Die vormals innerhalb der Verkehrsfläche, in Richtung Schule, festgesetzten Leitungsrechte für die Ver- und Entsorgung des Plangebiets werden nicht mehr explizit festgesetzt, da hier die entsprechenden Konzessionsverträge mit den Versorgungsunternehmen zur Verlegung von Leitungen in öffentlichen Verkehrsflächen zu beachten sind.

Der Leitungsschutzstreifen der 110 kV-Hochspannungsfreileitung wird entsprechend der Überplanung des Netzbetreibers von 15 m beiderseits der Leitungsmittellinie auf 22 m erhöht. Die Leitungstrasse sowie der Schutzstreifen Planfeststellungsverfahren zum Bau der 110 kV-Hochspannungsfreileitung verbindlich festgesetzt.

Im Bereich der Hochwasserschutzdammes entlang des Hahnenbaches wird, nach Abstimmung mit der SGD-Nord Regionalstelle WAB Koblenz, landseitig ein 7,50 m breiter Deichschutzstreifen (ab nördlichen Rand Deichkronenweg) festgesetzt. In diesem Bereich sind keine baulichen Maßnahme, Aufschüttungen und Anpflanzungen zulässig.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an der Umgebungsbebauung.

3.4 Wasserver- und Entsorgung

Wasserversorgung/Löschwasserbereitstellung

Im Plangebiet besteht keine Wasserversorgungsleitung der Verbandsgemeindewerke Kirner Land. Eine Hauptleitung kann durch die öffentlichen Wegeparzellen 123/8 und 123/9 neu verlegt werden. Die Löschwasserbereitstellung von 96m³/h kann im Umkreis von 300m sichergestellt werden. Ansonsten sind die Anschlussvorgaben der VG-werke Kirner Land zu beachten.

Schmutzwasserbeseitigung

Die überplanten Flächen sind Bestandteil des Einzugsgebietes der Kläranlage Kirn und somit Bestandteil der Erlaubnis. Im Bereich der überplanten Flächen verläuft ein Mischwasserkanal. Hier kann der Anschluss der Schmutzwasserbeseitigung erfolgen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend § 16 Allgemeine Entwässerungssatzung der VG Kirner Land auf dem Grundstück zu verwerten. Hierzu sind vorrangig dezentrale Anlagen der Niederschlagswasserbewirtschaftung zu wählen.

Sollte eine Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück nachweislich nicht möglich sein, so ist dieses über eine Retentionszisterne mit einem maximalen Abfluss von 10 l/s x ha Grundstücksfläche einzuleiten. Die entsprechenden Nachweise sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens, mit Erstellung des Entwässerungsantrags entsprechend zu erbringen.

Hahnenbach mit Hochwasserschutzdeich

Der Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Teilgebiet „Auf Kirau“ befindet sich im Talbereich nördlich des Hahnenbachs, ein Gewässer II. Ordnung. Das Plangebiet ist durch einen Hochwasserschutzdeich vom Gewässer abgetrennt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Hahnenbaches. Teilflächen des Änderungsbereiches befinden sich jedoch sich, im nachrichtlich in der Planurkunde dargestellten, überschwemmungsgefährdeten Bereich (Risikogebiet im Sinne des § 73 Absatz1 Satz1 des Wasserhaushaltsgesetzes) der Tallage. Das ist der Bereich, der bei einem Extremhochwasser oder einem Versagen der Hochwasserschutzanlage überschwemmt werden kann.

Daher ist im Plangebiet eine hochwasserangepasste Bauweise vorzusehen.

Starkregenereignisse/Hochwasservorsorge

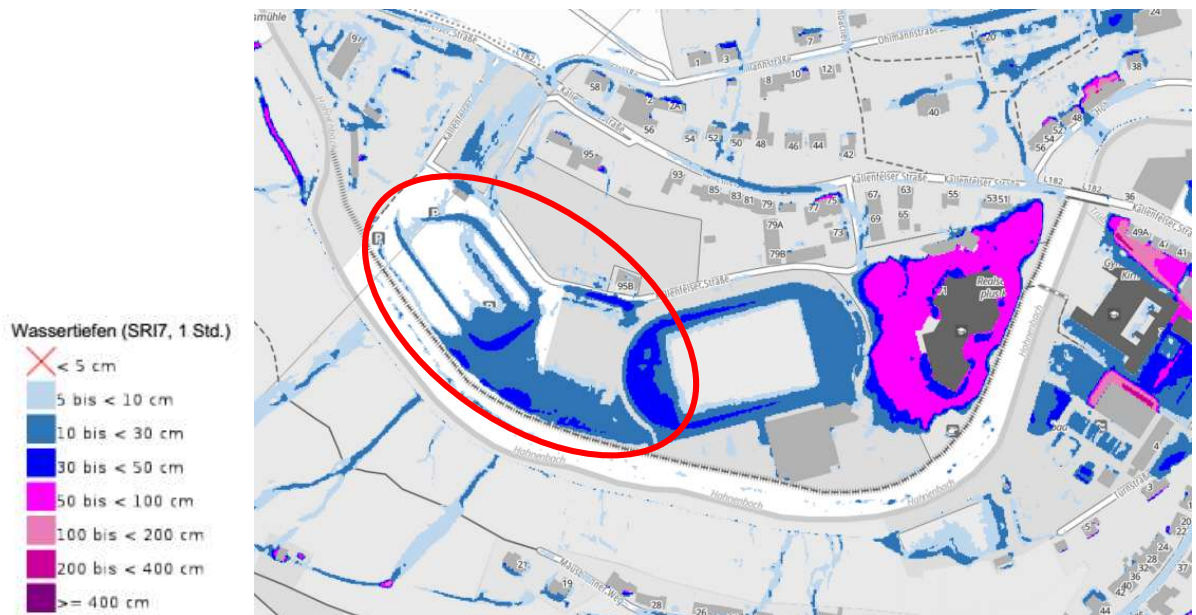
Das Plangebiet befindet sich nördlich, außerhalb des gesetzlich festsetzten Überschwemmungsgebiet des Hahnenbach (siehe Darstellung in der Planurkunde).

Laut Inhalt der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses gefährdet.

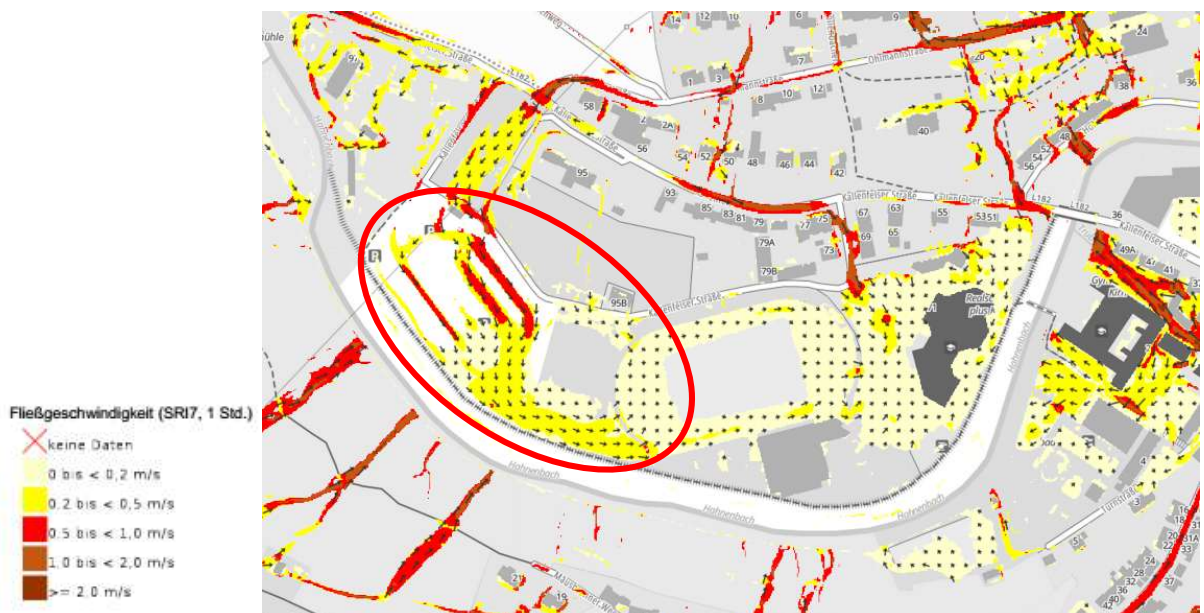
Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40-47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses ist erkennbar, dass sich um das Plangebiet sowie im südlichen Bereich (Gartenfläche) ein Abfluss-/Aufstaubereich mit Wassertiefen zwischen 10 und 50 cm mit einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0,2 - 1 m/s entsteht. Das Plangebiet stellt einen Abfluss- und Aufstaubereich für Starkregenabflüsse und Hochwasser dar. Der Abflussweg der

Niederschlagswasser erfolgt breitflächig in westlicher Richtung zum Hahnenbach. Siehe nachfolgender Kartenausschnitt:

Wassertiefen:



Fließgeschwindigkeiten und -richtung:



Innerhalb des Geltungsbereichs sind überschwemmungsgefährdete Bereiche des Hahnenbachs dargestellt. Diese befinden sich nördlich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes, welches durch einen Hochwasserschutzdamm vom Plangebiet abgetrennt wird. Dies sind Bereiche die bei einem Extremhochwasser oder bei einem Versagen / Überfluten von vorhandenen Hochwasserschutzanlagen überflutet werden. In den dargestellten Bereichen ist eine hochwasserangepasste Bauweise vorzusehen.

Wasserhaushaltsbilanz gemäß Merkblatt DWA M 102-4

Die im vorstehenden Merkblatt DWA M 102-4 aufgestellte Forderung nach Aufstellung einer Wasserhaushaltsbilanz für überplante Gebiete mit einer Versiegelung größer 800 m² wird grundsätzlich festgestellt, dass die DWA Merk- und Arbeitsblätter grundsätzlich

kein gesetzliches Regelwerk darstellen. Sie bilden den Stand der Technik ab, stellen jedoch als technische Regel- bzw. Merkblätter keine eigenen rechtlichen Vorgaben auf. Sie erlangen vielmehr im Rahmen der bestehenden rechtlichen Vorgaben eine Bedeutung. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts haben Behörden, die im Rahmen des einschlägigen Rechts den Regeln der Technik Rechnung zu tragen haben, auch Quellen heranzuziehen, die nicht in der gleichen Weise wie etwa die DIN-Normen kodifiziert sind. Die rechtliche Grundlage findet der nachhaltige Umgang mit Niederschlagswasser im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Landeswassergesetz (LWG). Dieser Belang unterliegt im Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplans nach § 1 Abs. 7 BauGB der Abwägung.

Das Änderungsverfahren des Bebauungsplans erfolgt für den Neubau einer Kindertagesstätte der Stadt Kirn innerhalb einer bestehenden Baulandfläche für schulische Zwecke des Gemeinbedarfs. Im Änderungsbereich soll auch konkret nur dieses eine Bauvorhaben umgesetzt werden.

Die Prüfung des Wasserhaushalts kann im Zuge der Planung und Genehmigung des Einzelvorhabens erfolgen, damit diese Belange bedarfsgerecht in die Planung der Kindertagesstätte einfließen können.

4. Umweltbelange

Die Änderung des Bebauungsplanes hat im bestehenden Fall nur geringfügige Auswirkungen auf Umweltbelange, da der betroffene Bereich bereits durch die vorhandene Bebauung geprägt ist und nur unwesentliche Änderungen der Versiegelungen stattfinden können.

Daher sind keine Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das im Plangebiet bestehenden Wirkungsgefüge zu erwarten. Die Flächen sind durch die bestehende Umgebungsbebauung und den Bestand im Plangebiet geprägt.

Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierten Biotopflächen innerhalb des Planbereiches vorhanden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturpark Soonwald-Nahe. Ebenso sind keine Flächen vorhanden, die gesetzlich geschützt sind.

Im Planbereich sind keine schutzwürdigen Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden.

Die für die Nutzung üblichen Abfallerzeugnisse (Papier, Kunststoffe, Biomüll, Restmüll und sonstige Wertstoffe) werden im Rahmen der allgemeinen Abfallentsorgung behandelt.

Weitere umwelterhebliche Verschmutzungen und Belästigungen sind bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des Umweltbereiches mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten.

Das Risiko umweltbeeinträchtigender Unfälle kann aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen ebenfalls ausgeschlossen werden.

**INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
JAKOBY + SCHREINER**

Kirchberg, den 30.03.2026



.....

Unterschrift

Stadt Kirn

Kirn, den

.....

Frank Ensminger, Stadtbürgermeister