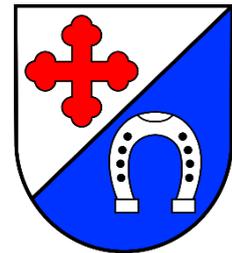


**Verbandsgemeinde
Bitburger Land**



**20. Änderung des Flächennutzungsplans der VG Kyllburg
Bereich Ortsgemeinde Badem - „Uhwies“**

Begründung

VORENTWURF

09. April 2024

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Inh. Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich
info@planung1.de | 06571 177 98 00

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung	3
2.	Verfahren	4
3.	Das Plangebiet	4
3.1.	Lage und Geltungsbereich.....	4
3.2.	Aktuelle Nutzung.....	5
3.3.	Derzeitige Planungssituation.....	5
4.	Planungskonzept	6
4.1.	Nutzungskonzept.....	6
4.2.	Derzeitige Planungssituation.....	8
5.	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	8
5.1.	Ziele der Raumordnung.....	8
5.2.	Landesplanerische Stellungnahme.....	9
6.	Umweltbelange	9
6.1.	Natur- und Artenschutz.....	9
6.2.	Immissionsschutz.....	9
6.3.	Entwässerung.....	9
6.4.	Radon.....	10
7.	Abwägung	10

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Badem beschäftigt sich bereits seit einigen Jahren intensiv mit der weiteren wohnbaulichen Entwicklung. So wurde im Jahr 2017 eine Siedlungsentwicklungsstudie erarbeitet, die zur Aufgabe hatte, potenzielle Flächen zu analysieren, mit dem Flächendarstellungen des Flächennutzungsplans abzugleichen und bezüglich ihrer künftigen Entwicklungsfähigkeit zu beurteilen. Aus dieser Analyse ergab sich eine Unterteilung der Flächen in zwei Prioritätengruppen. Die beiden Flächen aus der Prioritätengruppe 1 wurden in den letzten Jahren geplant, erschlossen, vermarktet und teilweise bereits bebaut. Der Bedarf an Bauland ist dennoch ungebrochen. Im Rahmen der weiteren Überlegungen zur Erschließung von Baugrundstücken hat die Ortsgemeinde aufbauend auf der Analyse aus dem 2017 eine städtebauliche Studie für eine weitere Potenzialfläche, die „Uhwies“ – Fläche 1, in Auftrag gegeben. In dieser wurde das Gebiet hinsichtlich der Entwicklungsfähigkeit untersucht. Hierbei wurden Themen, wie verkehrliche und Erschließung, Entwässerung, Grünordnung, Städtebau sowie die planungsrechtlichen Grundlagen näher betrachtet. Neben der wohnbaulichen Entwicklung ist auch der Bedarf beim Ausbau der Betreuungsplätze in der örtlichen KiTa ersichtlich. Eine bauliche Erweiterung der BestandsKiTa in der Ortsmitte ist nicht möglich. Zudem stehen auch in der Ortsmitte keine sonstigen Flächen, die geeignet sind zur Verfügung. Daher soll eine neue KiTa im Verbund mit einem Neubaugebiet geplant und realisiert werden. Die Städtebauliche Studie kam zu dem Ergebnis, dass mit dem Konzept für ein neues Wohngebiet in der Ortsgemeinde Badem der Bedarf sowohl an Wohnbauflächen wie auch an Betreuungsplätzen gedeckt werden kann.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ca. 5,0 ha große landwirtschaftliche Fläche. Der Flächennutzungsplan stellt demgemäß für das Plangebiet eine Landwirtschaftsfläche dar.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Verbandsgemeinde das Gelände einer neuen und bedarfsgerechten Nutzung zuzuführen. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung von Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen. Ebenfalls einbezogen in die Flächennutzungsplanänderungen werden die Flächen, die zwar nicht als Wohnbau- bzw. Gemeinbedarfsflächen dargestellt werden, die aber für die Realisierung der geplanten Nutzung ebenfalls benötigt werden. Hierunter fallen Maßnahmen- und Entwässerungsareale.

2. Verfahren

In seiner Sitzung am __.__.____ hat der Verbandsgemeinderat Bitburger Land beschlossen den Flächennutzungsplan der VG Kyllburg für den Bereich „Uhwies“ in Badem zu ändern. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am __.__.____.

Für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in seiner Fassung der Änderung erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht am __.__.____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ über die Planung unterrichtet.

Den Entwurf des Flächennutzungsplans in seiner Fassung der Änderung hat der Verbandsgemeinderat in seiner Sitzung vom __.__.____ zur Kenntnis genommen und die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am __.__.____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ gebeten eine Stellungnahme abzugeben.

In seiner Sitzung am __.__.____ hat der Verbandsgemeinderat über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und eine Abwägung vorgenommen sowie die 20. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

3. Das Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsgemeinde Badem am nordöstlichen Siedlungsrand. Das Plangebiet schließt sich an Wohnbauflächen an. Richtung Nordosten ist die Landschaft durch den landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Erschlossen wird das Gelände über die Dauner Straße.

Das Areal hat eine Größe von rund 5,0 ha und beinhaltet in der Gemarkung Badem, Flur 38 folgende Flurstücke: 111 (tlw.), 112/ 2 (tlw.), 115 (tlw.), 118,119 (tlw.), 120, 121, 122, 123.



Abbildung 1 Geltungsbereich Änderung FNP
(Katastergrundlage Geobasis-DE/LVermGeo2023, ohne Maßstab)

Der genaue Geltungsbereich ist ebenfalls der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2. Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet ist unbebaut und wird bisher für die Landwirtschaft genutzt. Ein Wirtschaftsweg führt von der Dauner Straße durch das Plangebiet.

3.3. Derzeitige Planungssituation

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan der VG Kyllburg stellt die Fläche als Landwirtschaftsfläche dar. Darstellungen für die Planung von Wohnbauflächen gibt es im Flächennutzungsplan nicht.

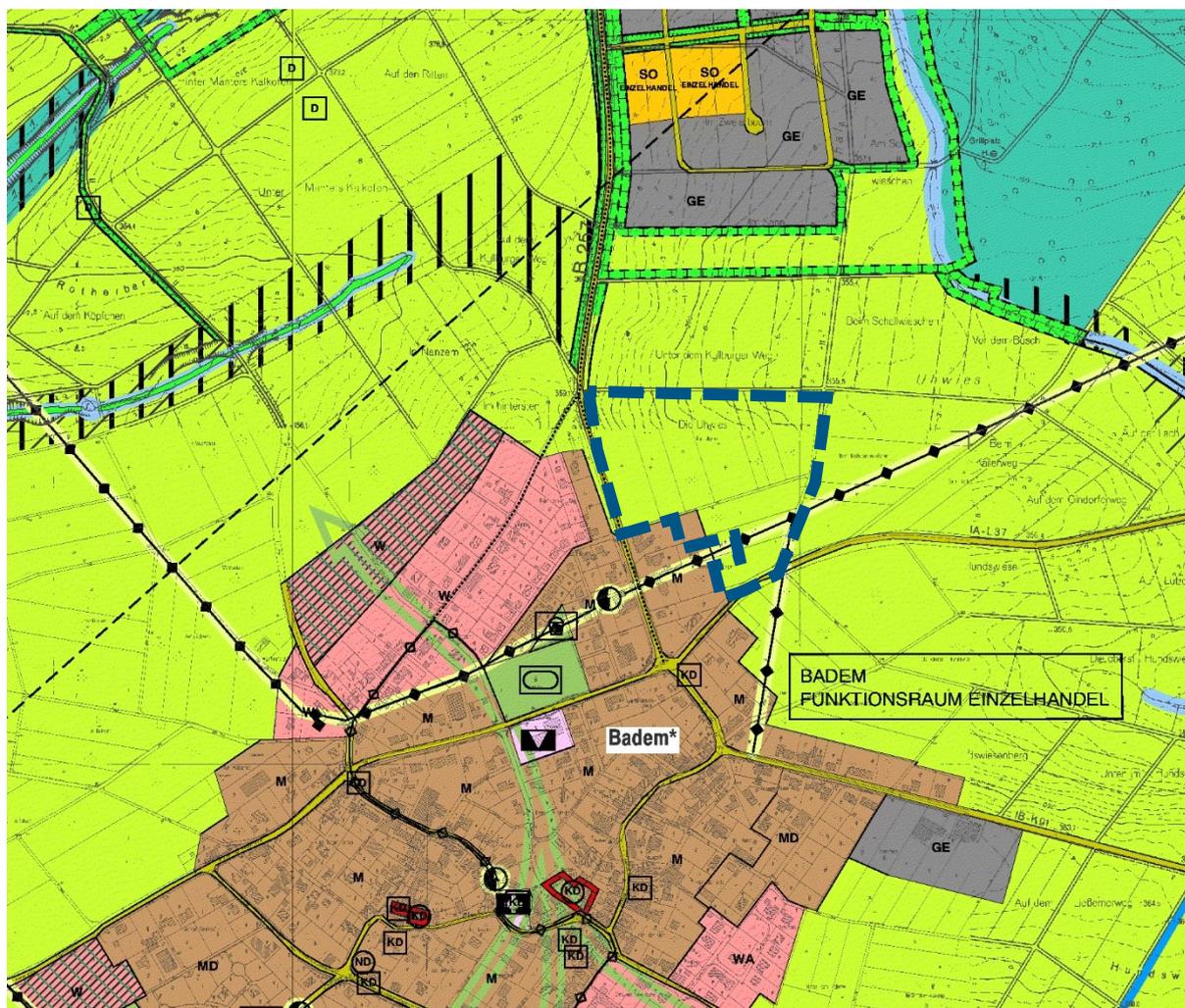


Abbildung 2 Planausschnitt der OG Badem im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburger Land, Bereich ehem. VG Kyllburg (Flächennutzungsplan Kyllburg, Ortslage Badem 2002)

4. Planungskonzept

4.1. Nutzungskonzept

Die Ortsgemeinde plant den Ausbau von Wohnbaufläche am nordöstlichen Siedlungsrand. Das neue Wohngebiet befindet sich in fußläufiger Entfernung zur Ortsmitte mit den vorhandenen Einrichtungen der Gastronomie, des Einzelhandels, der Kirche und Dienstleistungen.

Der Anschluss erfolgt über die Dauner Straße.

Das Plangebiet betrifft eine unbeplante Fläche im Außenbereich. Das Entwicklungskonzept sieht die Wohnnutzung als prägendes Element der künftigen Flächennutzung. Ergänzend sollen die Nutzungen zugelassen werden, die dem Wohnen sehr ähnlich sind und die die Wohnnutzung unterstützen. Hierzu gehört auch die angedachte KiTa.

Die KiTa wird auf einer Gemeinbedarfsfläche an der Gindorfer Straße entstehen. Im Bereich entlang der B 257 soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass Gebäude mit mehreren Wohneinheiten entstehen. Die übrige Wohnbaufläche soll einer klassischen Einfamilienhausbebauung zur Verfügung stehen.

Die KiTa ist fußläufig über den neu ausgebauten Fußweg an der Gindorfer Straße / L 37 aus der Ortsmitte erreichbar. Auch der motorisierte Verkehr kann über die Gindorfer Straße / L 37 zur KiTa geleitet werden. Die Lage der neuen KiTa ermöglicht die Umsetzung eines naturnahen pädagogischen Konzeptes mit dem direkten Anschluss an Wirtschaftswege, Felder und den Wald. Für die KiTa sind damit Ausflüge in die Natur möglich, ohne aus der Ortsmitte an stark befahrenen Straßen laufen zu müssen. Die fußläufige Erreichbarkeit kann auch für das neue Baugebiet erreicht werden durch einen Anschluss eines Fußweges an die dortige Erschließungsstraße.

Da im Bereich der Mehrfamilienhäuser auch die Möglichkeit bestehen soll Einheiten für freie Berufe, Dienstleister oder nicht störendes Gewerbe zu schaffen, soll die Gebietsart WA genutzt werden.

Es soll ein Teilbereich für eine mögliche gewerbliche Entwicklung ausgespart werden. Dies betrifft den nordwestlichen Teil des Areals. Hier könnte eine vom Wohngebiet losgelöste Fläche entwickelt werden, die im Sinne einer Nahversorgung direkten Anschluss an die Ortslage hat, verkehrlich gut angebunden und erreichbar ist und schalltechnisch nach Norden orientiert unkritisch für die benachbarte Wohnnutzung realisiert werden kann. Diese Fläche ist allerdings noch nicht Bestandteil der anstehenden Bauleitplanung.



Abbildung 3 Skizze
(Städtebauliche Studie, Planung 1, 25.10.2021)

4.2. Derzeitige Planungssituation

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburger Land, für die ehemalige Verbandsgemeinde Kyllburg, stellt für die Fläche in der Ortsgemeinde Badem eine landwirtschaftliche Fläche dar. Für die Entwicklung des Gebietes ist die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan in Wohnbau- sowie Gemeinbedarfsfläche erforderlich.

5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

5.1. Ziele der Raumordnung

Das geltende Landesentwicklungsprogramm IV formuliert folgende Ziele und Grundsätze, deren Einhaltung für die Ortsgemeinde Badem und die zu beplanenden Grundstücke von Relevanz ist.

Gemäß der Darstellungen des Landesentwicklungsprogramm IV befindet sich Badem im ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur und einer niedrigen Zentrenreichbarkeit und -auswahl mit maximal 3 Zentren in weniger als 30 PKW-Minuten. Das nächstgelegene Grundzentrum ist Bitburg.

Der Ortsgemeinde Badem ist keine zentralräumliche Funktion zugewiesen.

Bei der Gestaltung der Siedlungsentwicklung sollen Strukturen entwickelt werden, die gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen verbessern und schaffen. Dabei sind ausgewogene wirtschaftliche, soziale und kulturelle Verhältnisse zu erhalten. Die Grundlage bildet ein „abgestuftes Netz zentraler Orte mit unterschiedlich strukturierten Verflechtungsbereichen“. Die Versorgungseinrichtungen der zentralen Orte müssen für die Bevölkerung gut erreichbar sein.

Den allgemeinen Zielen der Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird Badem gerecht. Die Gemeinde unterstützt alle Bautätigkeiten im Dorf, so dass der Bedarf an Wohnbauland geringgehalten werden kann. Dennoch besteht ein Bedarf, der die innerörtlichen Möglichkeiten übersteigt. Daher ist die angemessene Entwicklung von Wohnbauland weiterhin in Badem erforderlich.

Aus den Vorgaben des Raumordnungsplans ist für das Plangebiet nicht viel zu entnehmen. Diese sind durch die neueren Aussagen des LEP IV in weiten Teilen überholt. Der Gemeinde wird die Besondere Funktion Landwirtschaft zugewiesen. Die Entwicklung des Wohngebietes steht der Besonderen Funktion nicht grundsätzlich entgegen.

5.2. Landesplanerische Stellungnahme

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde eine Landesplanerische Stellungnahme beantragt.

Im Verlauf des Verfahrens zu ergänzen.

6. Umweltbelange

6.1. Natur- und Artenschutz

Im Verlauf des Verfahrens zu ergänzen.

6.2. Immissionsschutz

Im Verlauf des Verfahrens ggf. zu ergänzen.

6.3. Entwässerung

Zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers kann ein Bereich im Osten des Plangebietes genutzt werden. Von hier kann ein gedrosselter Abfluss oder Notüberlauf in den nächsten Vorfluter ermöglicht werden. Ein detailliertes Entwässerungskonzept hierfür wäre im Zuge des Planverfahrens zu erarbeiten. Durch die Topografie kann die Ableitung hin zur Rückhaltung in der Verkehrsflächen gewährleistet werden. Die Anschlussstrassen sind im Bebauungsplan zu sichern.

6.4. Radon

Über das konkrete Vorkommen von Radon im Plangebiet ist nichts bekannt.

Das Plangebiet liegt gemäß geologischer Radonkarte des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz innerhalb eines Bereiches, in dem ein mittleres Radonpotential (25.1) bzw. eine mittlere Radonkonzentration (38,7 kBq/m³) zu erwarten sind. Da aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen kleinräumig deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten können, wird empfohlen Radonmessungen projektbezogen für die betreffende Baustelle durchzuführen. Es wird empfohlen, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ Radon-222 im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird.

Auf die §§ 123, 124 und 126 Strahlenschutzgesetz (StrSchG) und § 154 Strahlenschutzverordnung (StrSchV) wird besonders hingewiesen.

7. Abwägung

Im Verlauf des Verfahrens zu ergänzen.

Diese Begründung ist der 20. Änderung der Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Kyllburg für den Bereich „Uhwies“ in der Ortsgemeinde Badem beigefügt.

Bitburger Land, den _____

(Verbandsbürgermeisterin)