

# **Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburger Land**

## **25. Änderung (Fassung 1. Fortschreibung)**

**für den Bereich  
„In den Kerten / Auf der Acht“,  
Gemarkung Wolsfeld**

**Fassung zu den Beteiligungsverfahren  
gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB**

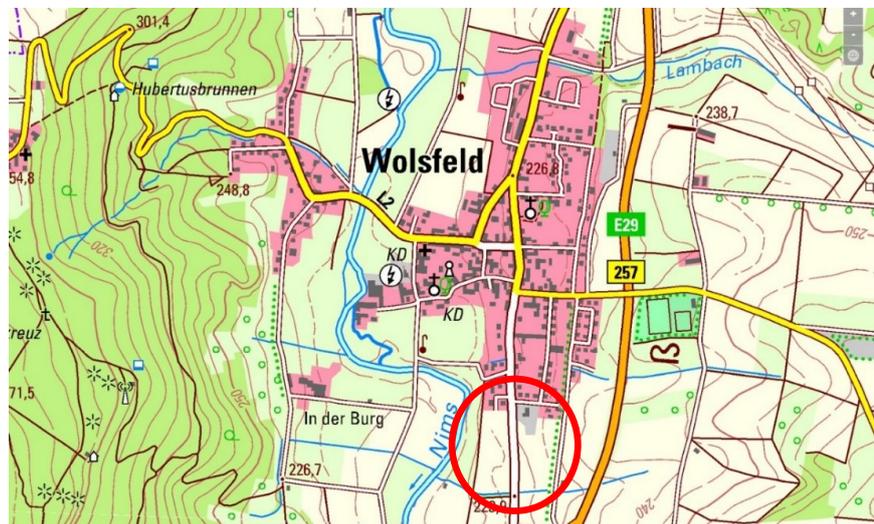
## 25. Änderung des Flächennutzungsplanes

der Verbandsgemeinde Bitburger Land (Fassung 1. Fortschreibung)

**Ausweisung von Wohn- und Mischbauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf am Südrand der Ortslage Wolsfeld**

### Begründung zur Änderung

**Lage des Plangebietes**



Gemarkung Wolsfeld, Flur 7, Flurstücke 27, 28, 29, 30, 31/1, 31/2, 32/1, 32/2, 32/3, 34, 35/4, 102, 103, 121/3 tlw., 121/4, 121/5, 123/1, 134 tlw., 139/1 sowie 139/2.

**Beschreibung des Vorhabens**

Baurechtliche Sicherung von Flächenausweisungen im Bereich „In den Kerten / Auf der Acht“

**Planungsstand**

Zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB

**Bearbeitung**

Plan-Lenz GmbH,  
54616 Winterspelt

**Index**

1	Vorbemerkung zur 25. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes	3
2	Planungsanlass	3
2.1	Ausgangssituation	3
2.2	Planungsvorhaben	3
3	Lage des Plangebietes und Standortalternativen	4
4	Planungsvorgaben / raum- und siedlungsstrukturelle Ausgangslage	6
4.1	Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und der Landesentwicklung	6
4.2	Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung	8
4.3	Auswirkungen der Planung auf die Siedlungs- und Infrastruktur	9
5	Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz	9
6	Naturschutzfachliche Bewertung	11
7	Änderungen im Flächennutzungsplan für den Bereich der Ortsgemeinde Wolsfeld	11
8	Zusammenfassung	13

## **1 Vorbemerkung zur 25. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburger Land wurde im Mai 2006. wirksam. Seitdem haben sich in Teilbereichen verschiedene neue Entwicklungen und Nutzungsansprüche ergeben, die bereits in 24 Teilfortschreibungen erfasst worden sind.

## **2 Planungsanlass**

Für die Ortsgemeinde Wolsfeld ergeben sich bauleitplanerisch notwendige Änderungen, die eine 25. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes erfordern. Angestrebt wird die Erweiterung der Ortslage um Wohn- und Mischbauflächen sowie für Flächen für den Gemeinbedarf am südlichen Ortsrand des heutigen Siedlungsbereiches an der Europastraße.

### **2.1 Ausgangssituation**

Die Ortsgemeinde Wolsfeld steht seit einigen Jahren unter enormen Entwicklungsdruck, dabei fehlen vor allem Wohnbauflächen: noch bevor der angestrebte Bebauungsplan mit 25 Bauflächen im städtebaulichen Entwurf vorgestellt wurde, lagen bereits über 60 Anfragen von Bauwilligen vor. Dieser enorme Siedlungsdruck besteht im gesamten Eifelkreis, besonders aber in den Verbandsgemeinden Südeifel und Bitburger Land.

Gleichzeitig steht die Ortsgemeinde vor der Herausforderung, eine 11-Gruppen- Kindertagesstätte für die eigene und insgesamt für 8 Umlandgemeinden zu errichten, allein hierfür müssen ca. 10.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zur Verfügung gestellt werden.

### **2.2 Planungsvorhaben**

Die Ortsgemeinde hat daher in den letzten Jahren die Flächen für das o.g. Plangebiet erworben. Im letzten Jahr ergab sich die Gelegenheit, Teilflächen einer Gärtnerei nach deren Betriebsaufgabe zu erwerben, um hier das Vorhaben eines KiTa-Neubaus zu realisieren.

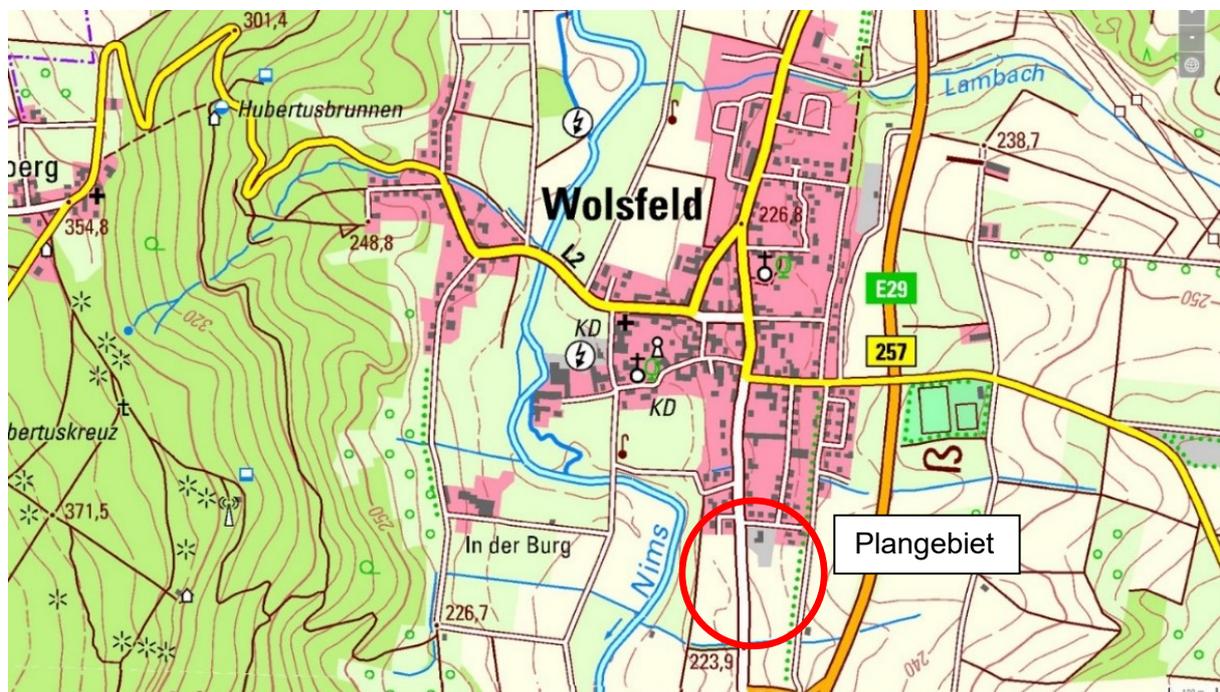
Aus dieser Gesamtsituation wurde eine Bebauungsplanung entwickelt. Dabei ist für die Siedlungsstruktur des Dorfes Wolsfeld hier besonders reizvoll, dass die Baugebiete rechts und links der Hauptortsdurchfahrt, der Europastraße, entstehen und die neuen Flächen auch dorf-typisch mit unterschiedlichen Nutzungen durchmischt werden.

### 3 Lage des Plangebietes und Standortalternativen

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand Wolsfelds und wird in Nord-Südrichtung durch die Europastraße geteilt, die früher Teil der B 257 war. Seit eine Umgehungsstraße östlich an Wolsfeld vorbeiführt, ist die Verkehrsbelastung in der Ortslage sehr stark zurückgegangen.

Die Flächen werden heute überwiegend als Ackerflächen landwirtschaftlich genutzt. Die Geländeneigung liegt bei ca. 3,5 %, die Flächen sind damit für Bebauung gut geeignet. An das Plangebiet grenzen im Norden die vorhandene Bebauung der „Schulstraße“ und der Straße „Auf der Acht“ an. Östlich des Plangebietes befindet sich eine breite Baumhecke, im Südosten schließen sich Ackerflächen an. Im Westen sowie im Südwesten wird das Gebiet durch Wirtschaftswege begrenzt.

Die folgende Übersichtskarte zeigt die Lage des Plangebietes in der Gemarkung Wolsfeld



Geobasis DE © LVermGeo RLP 2022

#### Lage des Plangebietes am südlichen Ortsrand Wolsfelds

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Wolsfeld:

Flur 7, Flurstücke 27, 28, 29, 30, 31/1, 31/2, 32/1, 32/2, 32/3, 34, 35/4, 102, 103, 121/3 tlw., 121/4, 121/5, 123/1, 134 tlw., 139/1 sowie 139/2.

Aufgrund des enormen Flächenbedarfs für die zu realisierenden Nutzungen, insbesondere für die 11-Gruppen-KiTa mit angeschlossenem Familienzentrum, gibt es als Siedlungserweiterung keine sinnvollen Alternativen im Bereich der Ortslage Wolsfeld.

Allein die erforderliche Flächengröße von ca. 10.000 m<sup>2</sup> für die Erweiterung bzw. den Neubau der Kindertagesstätte, der in einer Machbarkeitsstudie ermittelt wurde, kann nicht innerhalb der bestehenden Ortslage zur Verfügung gestellt werden.

Dementsprechend sind auch die erforderlichen Flächengrößen für eine gemeinsame Entwicklung von Wohnbauflächen zusammen mit einer KiTa mit angeschlossenem Familienzentrum sowie kleineren Gewerbeflächen insgesamt nur in den Ortsrandbereichen möglich.

Durch den Verkauf von Teilflächen der ehemaligen Gärtnerei ergab sich jetzt für die Ortsgemeinde Wolsfeld am südlichen Ortsrand die Möglichkeit, hier größere zusammenhängende Flächen östlich der Europastraße zu erwerben. Gleichzeitig konnte die Ortsgemeinde in den vergangenen Jahren bereits westlich der Europastraße / unterhalb der Straße „Auf der Acht“ Flächen zur Entwicklung von Wohnbauflächen ankaufen.

Insofern stellt die Entwicklung am südlichen Ortsrand insgesamt eine logische Dorfentwicklung und Weiterführung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar.

Die Flächen im Plangebiet befinden sich überwiegend im Besitz der Ortsgemeinde Wolsfeld bzw. können angekauft werden. Lediglich ein Teilbereich im Nordosten des Plangebietes bleibt im Besitz privater Investoren. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

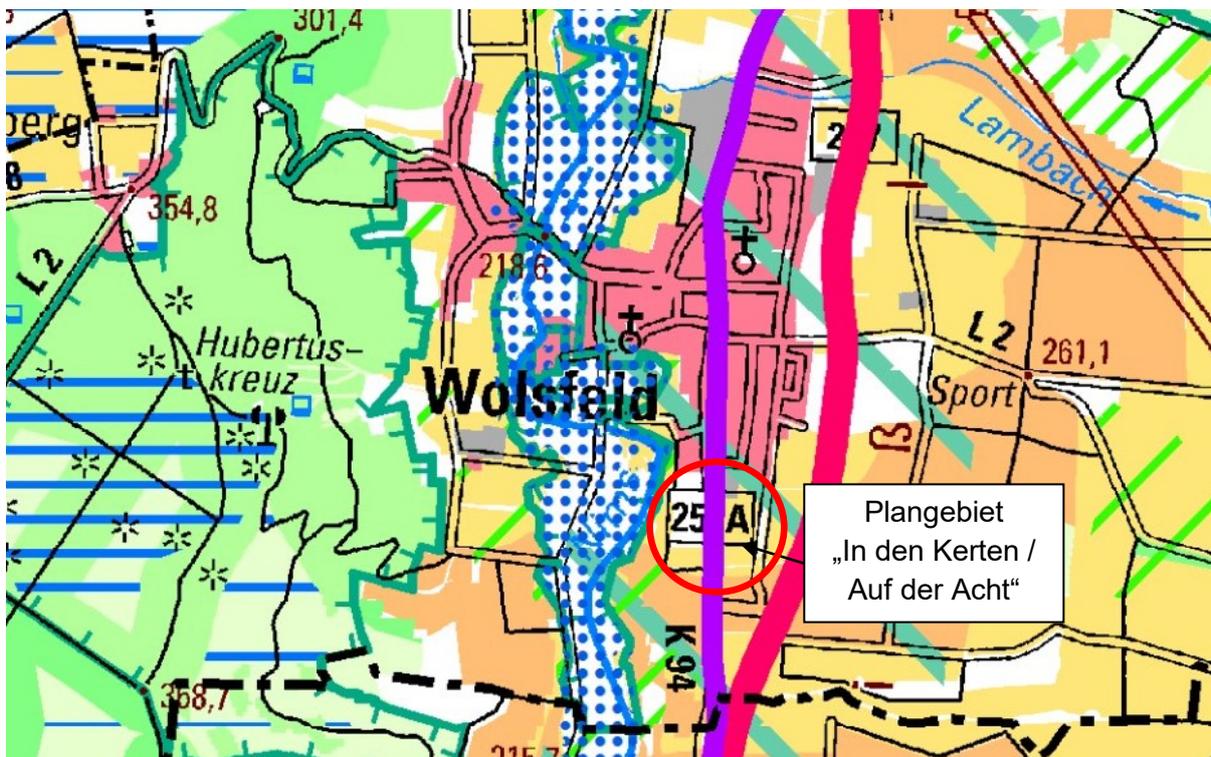
Alle entstehenden Kosten zur Planung und Umsetzung werden von der Ortsgemeinde Wolsfeld getragen.

## 4 Planungsvorgaben / raum- und siedlungsstrukturelle Ausgangslage

### 4.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und der Landesentwicklung

Im geltenden Regionalen Raumordnungsplan (ROPI) der Region Trier von 1995 sind der Ortsgemeinde Wolsfeld die besonderen Funktionen Landwirtschaft, Freizeit / Erholung und Wohnen zugewiesen.

Im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes (ROPneuE) für die Region Trier (mit Stand Januar 2014) sind die Flächen als Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft sowie für Erholung und Tourismus ausgewiesen.



Auszug aus dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes für die Region Trier (ROPneuE 2014) mit ungefährender Lage des Plangebietes am Südrand der Ortslage Wolsfeld

#### Besondere Funktion Wohnen

Die besondere Funktion Wohnen wird durch die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen entsprechend gestärkt, im Plangebiet „In den Kerten / Auf der Acht“ sollen insgesamt 27 Bauflächen für Wohngebäude mit max. 2 bzw. max. 3 Wohneinheiten entstehen. Dazu kommen etwas verdichtete Wohnformen mit jeweils max. 4 Wohneinheiten für Familien, Paare oder Singles. Es könnten insgesamt max. 72 Wohnungen entstehen.

Damit kann die heutige Nachfrage allerdings nicht gedeckt werden. Die Ortsgemeinde wird entsprechend auch weiter versuchen müssen, den Ort Wolsfeld noch weiter zu verdichten und / oder leerstehende Bausubstanz weiter zu füllen.

## Besondere Funktion Freizeit / Erholung

Im Rahmen der besonderen Funktion Freizeit / Erholung soll u.a. die landschaftliche Attraktivität im Umfeld der Gemeinden erhalten werden (vgl. Entwurf ROPI 2014, Erläuterung zu G 44, S. 33).

Die Funktion Freizeit / Erholung wird durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt. Bei der vorliegenden Planung wurde darauf geachtet, dass der „neue“ Ortsbeginn aus Richtung Alsdorf mit beidseitiger Baumallee weich in den Ort hineinführt, die beiden neuen Ortsränder sind heute schon natürlich durch einen kleinen Bachlauf begrenzt, der im Zuge dieser Ortserweiterung tlw. renaturiert und durch bachbegleitende Bepflanzung zusätzlich im Orts- und Landschaftsbild hervorgehoben wird.

Die Ortsgemeinde Wolsfeld will das Thema „Baugestaltung und Baukultur“ im alten Ortskern und auch in den jüngeren Baugebieten weiter nach vorne bringen und setzt in der Gesamtgestaltung in diesem Gebiet auf eine gute Baugestaltung, wie auch auf eine gute Grüngestaltung. Insgesamt wurde hier auf eine ortsbildverträgliche Weiterentwicklung des Ortes Wolsfeld Wert gelegt.

Eigenart, Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft in der Umgebung Wolsfelds werden somit gewahrt (vgl. LEP IV, Kapitel Freiraum, Erläuterung zu G 85 und G 86, S. 108).

## Besondere Funktion Landwirtschaft

Im Entwurf zum neuen Raumordnungsplan für die Region Trier (ROPneuE) werden die überplanten Flächen als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Die bisherige Nutzung war beidseitig der Europastraße weitgehend Acker, wobei ein Teil der Flächen von der ehemaligen Gärtnerei bewirtschaftet wurde. Die Flächen wurden insgesamt (außer Betriebsgebäude der Gärtnerei) von der Ortsgemeinde Wolsfeld erworben.



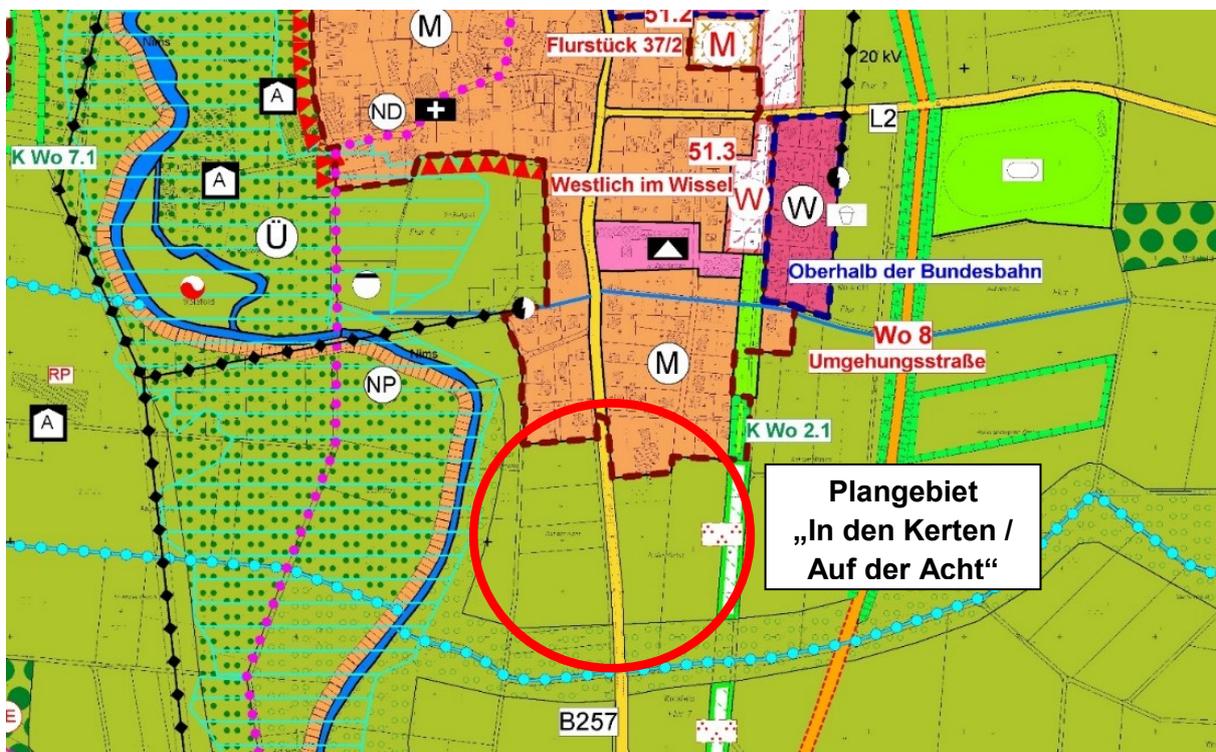
Ziel 42 im Entwurf des ROP besagt, dass die Gemeinden mit der besonderen Funktion Landwirtschaft „die Verpflichtung (haben), im Rahmen ihrer städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Planungen und Maßnahmen zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe beizutragen und ihnen einen ausreichenden Entwicklungsspielraum sicherzustellen.“ (Auszug aus dem Entwurf zum ROP 2014 - ROPneuE, S. 31)

In der Planung wurde darauf geachtet, dass eine Bewirtschaftung aller Flächen außerhalb des Plangebietes nicht beeinträchtigt wird und vor allem auch die Zuwegung zu den Flächen möglich bleibt.

Insgesamt wurden nur die tatsächlich notwendigen Flächen für weitere Wohnflächen und Gemeinbedarfsflächen in Anspruch genommen und die Flächen zu den weiter bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen so abgegrenzt, dass sich hieraus keine negativen Auswirkungen für die Landwirtschaft ergeben.

## 4.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburger Land für die Ortsgemeinde Wolsfeld sind aktuell keine größeren, freien Bauflächen dargestellt. Im Flächennutzungsplan sind die überplanten Flächen des Bereiches „In den Kerten / Auf der Acht“ als Flächen für die Landwirtschaft (Bestand) dargestellt. Besondere Entwicklungsziele (z. B. Strukturanreicherung o.ä.) sind für die Flächen nicht festgelegt.



**Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land, Teilfortschreibung Wohnen und Gewerbe für den südlichen Bereich der Ortslage Wolsfeld, 2006 mit Darstellung der ungefähren Lage des Plangebietes**

In der Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bitburger Land für die Ortsgemeinde Wolsfeld sollen die Flächen als Wohn- und Mischbauflächen sowie als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen werden.

### 4.3 Auswirkungen der Planung auf die Siedlungs- und Infrastruktur

Die Auswirkungen der Planung auf die Siedlung und das Landschaftsbild sind insgesamt als gering einzustufen. Wolsfeld stellt sich als langgezogenes Straßendorf entlang der Europastraße dar, das sich in der Ortsmitte im Bereich der Kirche zum Haufendorf verdichtet hat. Die vorhandene Siedlungsstruktur wird konkret aufgegriffen und die Erweiterung wieder beidseitig der Europastraße etwa in gleicher Tiefe rechts und links fortgeführt.

Zu dieser Flächenerweiterung gibt es mit Blick auf eine logische oder „natürliche“ Siedlungserweiterung keine Alternativfläche. Zwar handelt es sich um eine große Erweiterung des bestehenden Dorfes, aber die Erweiterung entspricht der vorhandenen Struktur und führt diese fort.

Dabei zeigt die Weiterführung auch wieder die typische Dorfstruktur mit ihren Mischnutzungen: hier werden Wohnbauflächen, Infrastruktur (KiTa) und auch Mischbauflächen für Mehrgenerationenwohnen, medizinische und gesundheitliche Dienstleistungen und zum Abschluss des Gebietes kleinere nicht störende Gewerbe- oder Handwerksbetriebe entstehen.

Insgesamt also wird die Dorfstruktur Wolsfeld gestärkt.



Geobasisinformationen © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2020

## 5 Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz

Im Vorfeld zur Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPIG eingeholt. Im Rahmen des Verfahrens wurden die betroffenen Behörden und Fachstellen beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Gleichzeitig wurde die Öffentlichkeit beteiligt.

Das Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme wurde seitens der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm am 20. März 2023 wie folgt mitgeteilt:

### „Zusammenfassung:

- *Der Bedarf an neuen Wohnflächen ist konkret nachzuweisen.*
- *Der Zielkonflikt bezüglich des Schwellenwertes zum Wohnflächenbedarf ist im weiteren Verlauf des Verfahrens aufzulösen.*

- *Wasserwirtschaftliche, naturschutz- und immissionsschutzrelevante Belange sind mit den entsprechenden Fachbehörden abzuhandeln.*
- *Das Vorhaben liegt teilweise in einem Vorranggebiet der Landwirtschaft. Im weiteren Verfahren sind Aussagen über die agrarstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens auf Belange der Landwirtschaft, bzw. der konkret und/oder mittelbar betroffenen Landwirte zu ergänzen und vertieft darzustellen.*

*Unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen steht die verfahrensgegenständliche Planung vorbehaltlich in Einklang mit den in Aufstellung befindlichen Zielen der Regionalplanung zur Siedlungsstruktur.*

*Die in dieser Stellungnahme angegebenen Ziele der Raumordnung (Z) sind zu beachten (Letztentscheidungscharakter), während die Grundsätze der Raumordnung (G) im weiteren Verfahren berücksichtigt werden müssen.*

*Ebenfalls müssen die landesplanerische Stellungnahme und die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung (siehe ROPneu/E) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.*

*Abweichungen von den Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung in der Bauleitplanung nachvollziehbar zu begründen.*

*Darüber hinaus bitten wir um Benachrichtigung der unteren Landesplanungsbehörde über den Vollzug bzw. die weiteren Verfahrensschritte der Flächennutzungsplanung, um die Meldung der Änderungen für das Raumordnungskataster veranlassen zu können.*

*Diese landesplanerische Stellungnahme wird im Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Region Trier abgegeben.“*

*(Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme, 20.03.2023)*

Zum Zielkonflikt bezüglich des Schwellenwertes zum Wohnflächenbedarf teilte die Kreisverwaltung des Eifelkreises nach Rücksprache mit der SGD Nord am 16.10.2023 folgendes mit:

*„(...) dass der Zielkonflikt bezüglich des Schwellenwertes zum Wohnflächenbedarf, der in der Landesplanerischen Stellungnahme definiert wurde, aufgrund einer Gesetzesänderung vom 28.09.2023 aufgelöst ist. Denn hierbei handelt es sich um ein Ziel aus dem ROPneu/E, das als in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung als Grundsatz bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen war. Aufgrund der letzten Änderung des Raumordnungsgesetzes, ROG §3 Abs. 1(4a), ist dies jedoch KEIN in Aufstellung befindliches Ziel mehr, was sich aus dem Verfahrensstand des ROPneu/E ergibt.“*

Somit steht das Planvorhaben in Einklang mit den in Aufstellung befindlichen Zielen der Regionalplanung zur Siedlungsstruktur.

Die Stellungnahmen, die innerhalb der landesplanerischen Stellungnahme zum Planungsvorhaben seitens betroffener Behörden und Fachstellen sowie aus der Öffentlichkeit eingegangen sind, sowie die sich daraus ergebenden Anforderungen sind im Rahmen der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Eine Änderung des vorliegenden Entwurfs zur 25. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ergibt sich daraus nicht.

## 6 Naturschutzfachliche Bewertung

Eine detaillierte naturschutzfachliche Bewertung des Vorhabens erfolgt im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung). Die Umweltprüfung kommt insgesamt zu folgendem Ergebnis:

„Fazit

*Zum derzeitigen Stand der Planung ist zu erwarten, dass die zu erwartenden Auswirkungen auf Menschen, Boden, Natur und Landschaft auf ein umweltverträgliches Maß reduziert oder durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können.“*

*(Auszug aus dem Umweltbericht, Seite 31)*

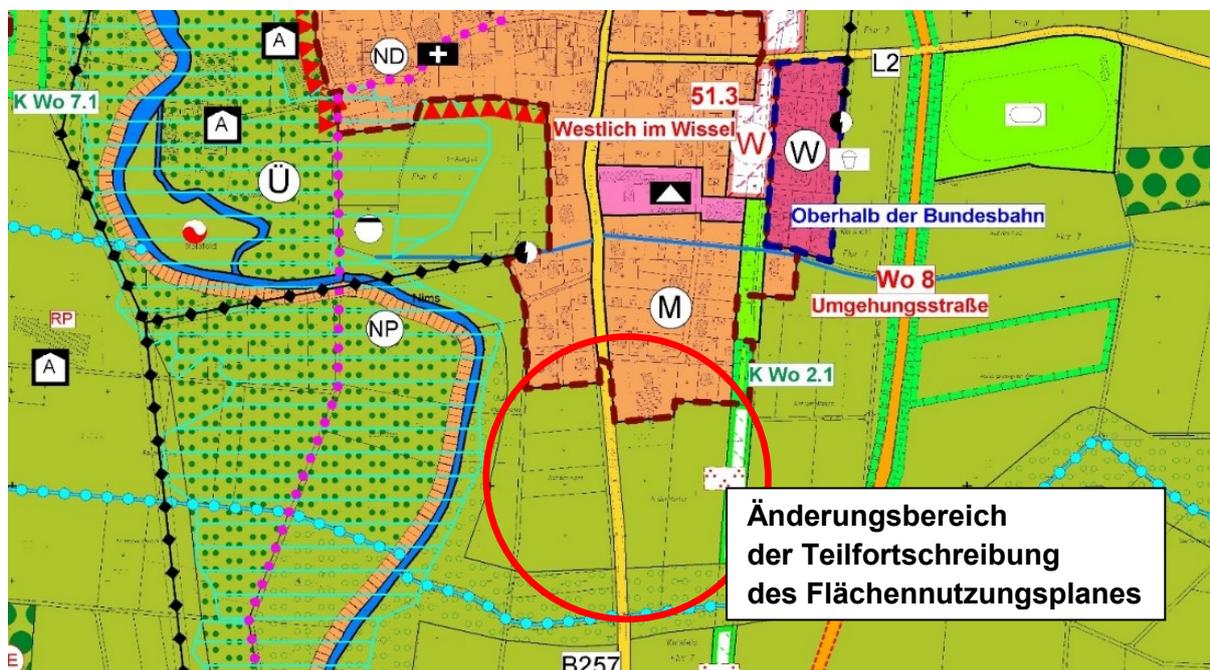
## 7 Änderungen im Flächennutzungsplan für den Bereich der Ortsgemeinde Wolsfeld

**Ausweisung von Wohn- und Mischbau- sowie Gemeinbedarfsflächen am Südrand der Ortslage Wolsfeld**

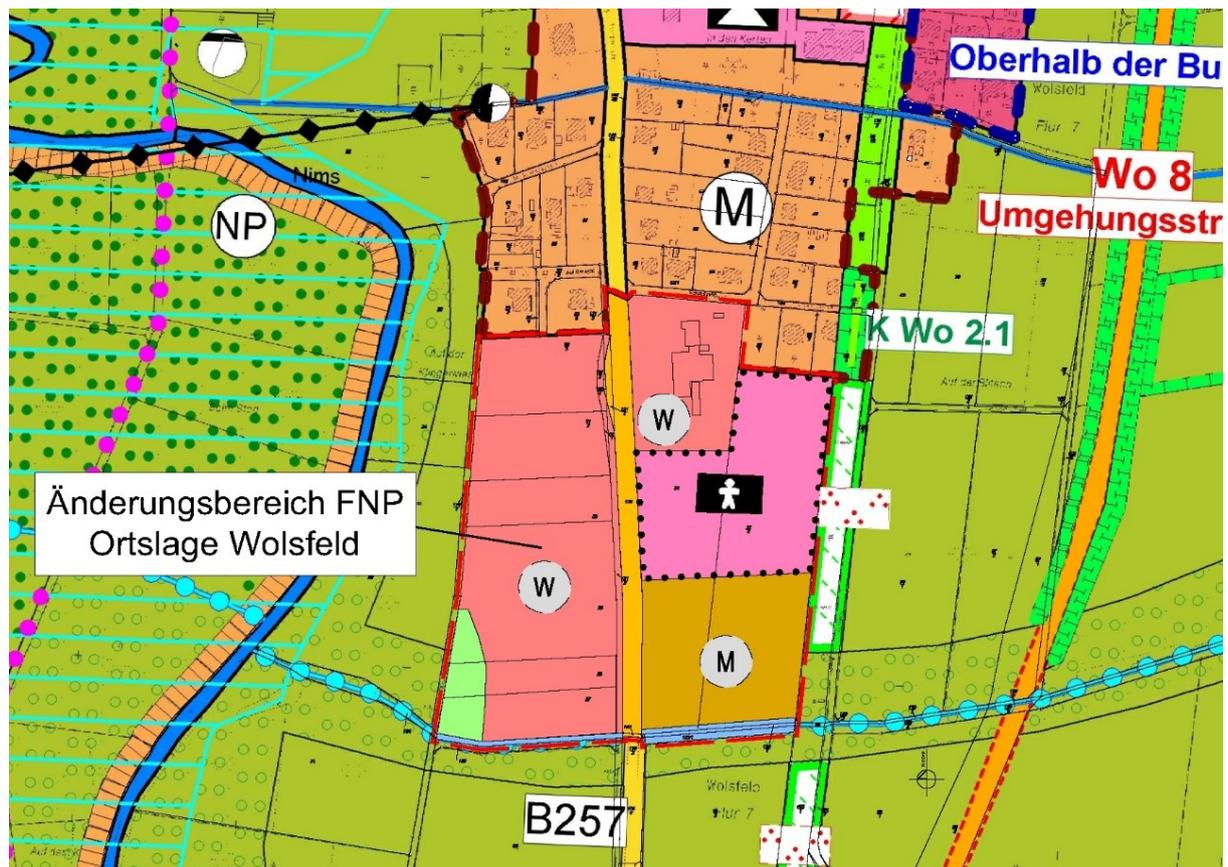
**Geltungsbereich:**

Gemarkung Wolsfeld

Flur 7, Flurstücke 27, 28, 29, 30, 31/1, 31/2, 32/1, 32/2, 32/3, 34, 35/4, 102, 103, 121/3 tlw., 121/4, 121/5, 123/1, 134 tlw., 139/1 sowie 139/2.



**Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land, Teilfortschreibung Wohnen und Gewerbe für den südlichen Bereich der Ortslage Wolsfeld, 2006 mit Darstellung der ungefähren Lage des Plangebietes**



**Auszug aus dem Entwurf zur 25. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bitburger Land für den südlichen Bereich der Ortsgemeinde Wolsfeld**

Die Flächen des Änderungsbereiches setzen sich wie folgt zusammen:

Wohnbauflächen	ca. 2,74 ha
Gemischte Bauflächen	ca. 0,88 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 1,12 ha
Verkehrsflächen (nachrichtliche Darstellung der Europastraße)	ca. 0,34 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,16 ha
Wasserflächen (Gewässer mit Entwicklungsraum)	ca. 0,12 ha
<b>Gesamtflächen Änderungsbereich</b>	<b>ca. 5,40 ha</b>

## 8 Zusammenfassung

In der Ortsgemeinde Wolsfeld sollen am südlichen Ortsrand beidseitig an der Europastraße neue Bauflächen geschaffen werden, es handelt sich um Sondergebietsflächen für eine 11-Gruppen-Kindertagesstätte, Wohn- und Mischbauflächen.

Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung für die Erweiterung von Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand Wolsfelds zusammen mit Flächen für eine neue Kindertagesstätte sowie angrenzenden Mischbauflächen hergestellt und rechtlich gesichert werden.

Um die aufgezeigte Entwicklung umsetzen zu können, muss zudem der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburger Land für den Bereich der Ortsgemeinde Wolsfeld geändert werden.

Der Beschluss zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „In den Kerten / Auf der Acht“, Gemarkung Wolsfeld wurde am 06.10.2022 vom Verbandsgemeinderat gefasst.

Anlage: Darstellung des Änderungsbereiches im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburger Land für den Bereich der Ortslage Wolsfeld M. 1:5.000