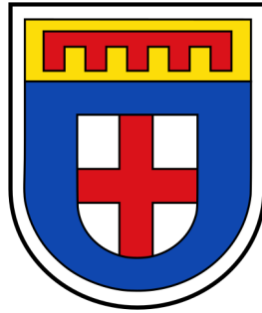


Verbandsgemeinde Bitburger Land



16. Änderung des räumlichen Teil-Flächennutzungs- planes „Bitburg-Land“ (Wohnen und Gewerbe - 2006) im Bereich der Ortsgemeinde Röhl

Begründung

**Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme/
Vorentwurf zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und § 2
Abs. 2 BauGB**

19. September 2022

Auftraggeber: Ortsgemeinde Röhl i.V. mit 2 M Bauwerk Projektentwicklung

erstellt von: Karlheinz Fischer Landschaftsarchitekt BDLA
Langwies 20, 54296 Trier
Tel.: (0651) 16038, Fax: 10686
E-Mail: fischer-kh@t-online.de

Bearbeitung: Dipl. Ing. Edith Hinterwimmer
Dipl. Ing. Birgit Polzer, M.Sc. Julia Lenert

Techn. Bearbeitung: Claudia Schröder

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2	Plangebiete.....	4
2.1	Flächenbilanz	5
2.2	Plangebiet – neue Darstellung	6
2.3	Plangebiet – bisherige Darstellung	7
2.4	Vergleich	10
3	Begründung für die Änderung.....	10
4	Planungsalternativen.....	11
5	Anpassung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	11
5.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV	11
5.2	Raumordnungsplan Region Trier 1985 / 1995	11
5.3	Raumordnungsplan Region Trier Entwurf ROPneu 2014.....	12
6	Berücksichtigung der Umweltbelange – Vorgriff zum Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes	13
6.1	Schutzgut Boden/Fläche.....	14
6.2	Altlasten.....	14
6.3	Schutzgut Wasser.....	14
6.4	Schutzgut Klima/Luft.....	15
6.5	Schutzgut Pflanzen und Tierwelt; amtliches Biotopkataster	15
6.6	Schutzgebiete gem. § 32 BNatSchG (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete)	16
6.7	Sonstige Schutzgebiete und -objekte.....	16
6.8	Schutzgut Landschaft und Erholung	16
6.9	Immissionsschutz	17
6.10	Zusammenfassung Umweltbelange.....	18
7	Vorabzug städtebaulicher Entwurf.....	18
8	Auswirkungen der Planung	19
8.1	Städtebau	19
8.2	Natur und Landschaft	19
9	Kosten.....	19
10	Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung	19
11	Anhang: Planzeichnung	20

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Ortsgemeinde Röhl möchte den Anfragen nach Baugrundstücken in ihrer Ortsgemeinde entgegenkommen und ein neues Baugebiet entwickeln. Das Baugebiet „Ob der Kirch – In der Querheck“, dessen Bebauungsplan in den 60er Jahren in Kraft getreten ist, ist mittlerweile fast vollständig bebaut. Verbliebene Flächen sind in Privatbesitz und stehen in absehbarer Zeit nicht zur weiteren Entwicklung zur Verfügung.

Die aktuell im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburger Land, räumlicher Teilflächennutzungsplan Bitburg-Land, sachlicher Teilflächennutzungsplan Wohnen und Gewerbe aus dem Jahr 2006 (FNP) dargestellte Fläche für Wohnbebauung lässt sich aufgrund der vorliegenden Eigentumsverhältnisse, der topographisch schwierigen Erschließung und der problematischen Entwässerung nicht verwirklichen. Zum Erreichen des gemeindlichen Ziels der weiteren städtebaulichen Entwicklung und der Deckung des angefragten Bedarfs an Baustellen ist die Ausweisung eines neuen Baugebietes an anderer Stelle vorgesehen und möglich. Um das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu erfüllen ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bitburger Land erforderlich: Die für eine Überplanung zur Verfügung stehende Fläche ist in der Planzeichnung zu ergänzen, die bisher bereits dargestellte Erweiterung der Wohnbauflächen „In den Geisweiden – Im Bungert“ ist teilweise aus der Planzeichnung des FNP zu entnehmen. Zukünftig werden hier entsprechend der Nutzung Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

In der Anlage sind die Planzeichnung des Bestandes und die Planzeichnung mit den beabsichtigten Änderungen dargestellt.

Das Verfahren zur Änderung des FNP und der Aufstellung des Bebauungsplanes soll parallel geführt werden. Im Zuge der Änderung des FNP ist auch die Einholung einer Landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) erforderlich, die ebenfalls mit diesen Unterlagen beantragt wird.

2 Plangebiete

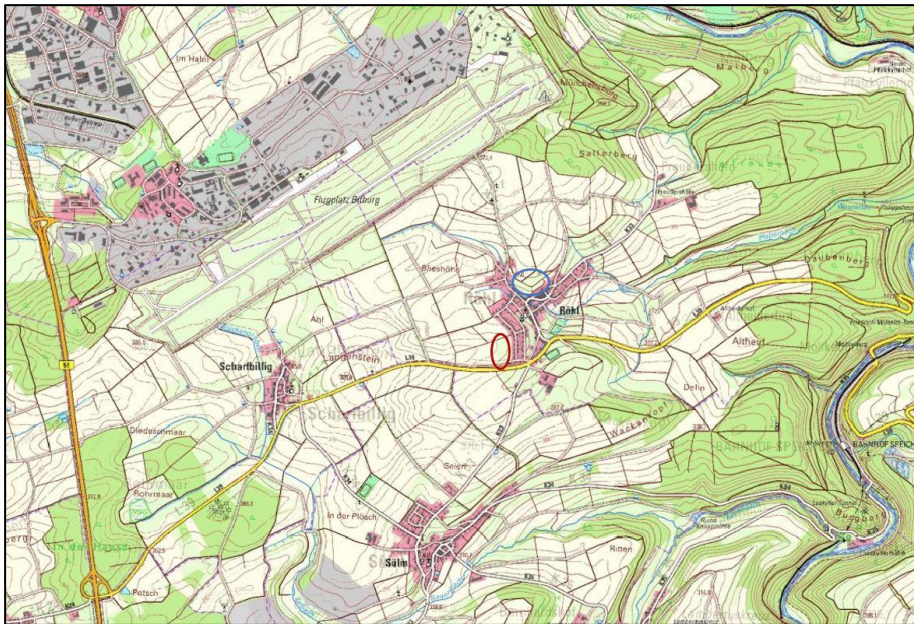


Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte¹, Kennzeichnung neues Plangebiet (rote Kennzeichnung) und bisheriges Plangebiet (blaue Kennzeichnung), unmaßstäblicher Ausschnitt.



Abb. 2: Auszug aus der Topographischen Karte², Kennzeichnung neues Plangebiet (rote Kennzeichnung) und bisheriges Plangebiet (blaue Kennzeichnung), unmaßstäblicher Ausschnitt.

¹ MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS), Kartenserver, unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/ (Abfrage 02. März 2021) - bearbeitet.

² LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION RHEINLAND-PFALZ (2021) - ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2021 – lvermgeo.rlp.de - Digitale Topografische Karte 1:25.000 - bearbeitet.



Abb. 3: Luftbild der Ortsgemeinde Röhl³ mit Kennzeichnung der beiden Änderungsbereiche, unmaßstäblicher Ausschnitt.

2.1 Flächenbilanz

	Bisherige Darstellung	Neue Darstellung	Differenz reine Wohnfläche
In den Geisweiden/Im Bungert	1,7 ha	0,45 ha	-1,25 ha
Auf dem Eulenerweg	0	1,25 ha (plus 7,5 a Straßenraum)	1,25 ha

Die neu dargestellte Baufläche „Auf dem Eulenerweg“ ist kleiner als die aktuelle dargestellte Wohnbaufläche im geltenden FNP. Die reine Fläche für die Wohnbaugelände beträgt 1,25 ha, hinzu kommen 7,5 a bestehender Straßenraum, der mit in die Fläche integriert wurde. Weitere Flächen stehen in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung, sodass eine Vergrößerung der Wohnbaufläche im Bereich „Auf dem Eulenerweg“ nicht sinnvoll wäre. Um einer Verringerung des Bauflächenpotentials entgegenzuwirken, werden im Bereich „In den Geisweiden – Im Bungert“ lediglich

³ MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS), Kartenserver, unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/ (Abfrage 10. Juni 2022) - bearbeitet.

1,25 ha entnommen, so dass eine gleichbleibende Flächenbilanz besteht. Es verbleiben 0,45 ha im Bereich „In den Geisweiden – Im Bungert“. Diese sollen über die Feldstraße erschlossen werden.

2.2 Plangebiet – neue Darstellung

2.2.1 Lage

Die für eine städtebauliche Entwicklung neu vorgesehenen Flächen befinden sich westlich des Baugebietes „Ober der Kirch“, ebenfalls auf der Nordseite der „Bitburger Straße“. Für die Bebauung steht das ganze Grundstück Gemarkung Röhl, Flur 11, Flurstück Nr. 9 zur Verfügung.

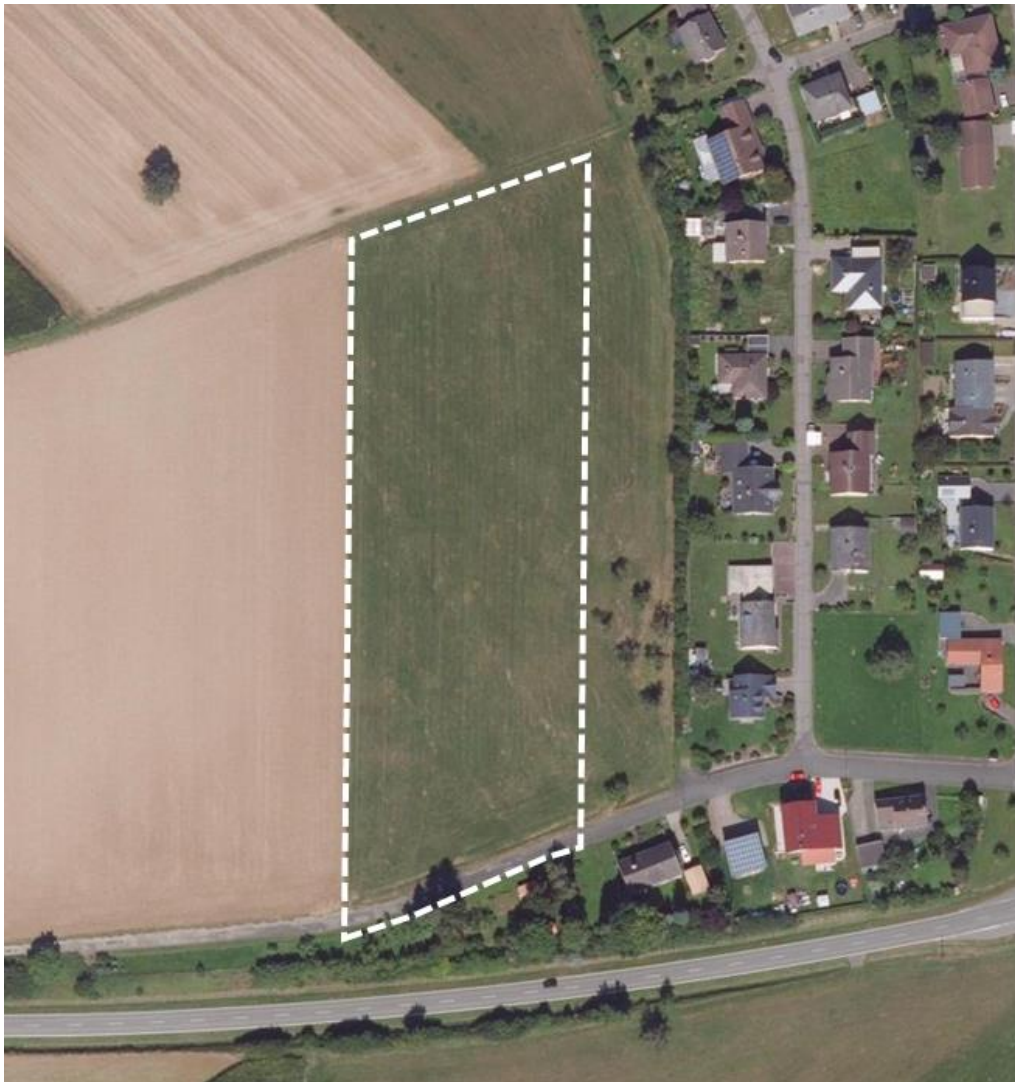


Abb. 4: Luftbild der Ortsgemeinde Röhl⁴ mit Kennzeichnung der neuen Wohnflächen, unmaßstäblicher Ausschnitt.⁵

⁴ MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS), Kartenserver, unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/ (Abfrage 10. Juni 2022) - bearbeitet.

⁵ Luftbilder Rheinland-Pfalz DOP40, www.geoportal.rlp.de (Abfrage 20. Juli 2022) – bearbeitet.

2.2.2 Darstellung im geltenden Teil-FNP

Der geltende Teil-FNP Bitburg-Land stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft und – im Rahmen der Integration der Landschaftsplanung – den Erhalt der Streuobstwiese dar. Letztere ist heute auf dem gesamten Flurstück nicht mehr vorhanden.

2.2.3 Topographie

Das Plangebiet steigt von der „Bitburger Straße“ gleichmäßig leicht nach Norden an. Am nördlichen Ende fällt das Gelände wieder leicht ab.

2.2.4 Nutzung

Derzeit werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt (Grünland).

2.2.5 Erschließung

Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes kann durch eine Stichstraße über die alte „Bitburger Straße“ erfolgen. An ihr sind bereits das angrenzende Baugebiet „Ober der Kirch“ sowie südlich einige Häuser angeschlossen. Die Straße kann den zusätzlich zu erwartenden Verkehr aufnehmen.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung von Wasser, Strom, Telekommunikation erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Systeme.

Die Ableitung von Schmutzwasser wird durch den Anschluss an den in der Bitburger Straße liegenden Mischwasserkanal erfolgen. Hierzu und insbesondere auch zur Ableitung des Niederschlagswassers ist ein Entwässerungskonzept erforderlich. Möglich ist die Rückhaltung in den Grünflächen innerhalb des Baugebietes und die anschließende gedrosselte Ableitung über vorhandene bzw. ausgebauten Leitungen und Gräben in die Vorflut – den Brühlsgraben – die östlich des Baugebietes vom Ortseingang aus verläuft.

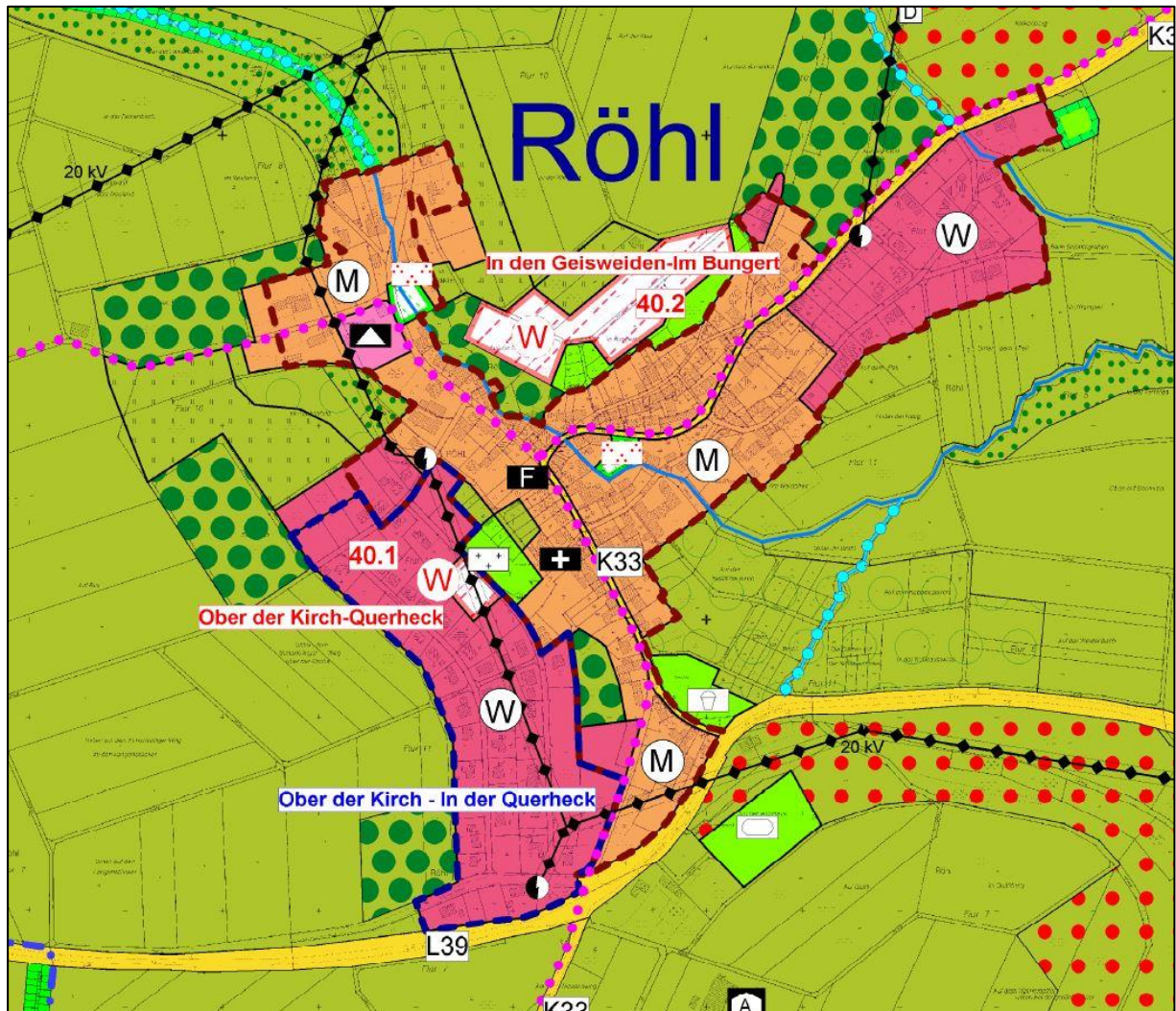
2.3 Plangebiet – bisherige Darstellung

2.3.1 Lage

Die bisher dargestellten Wohnbauflächen liegen im Norden der Ortsgemeinde, siehe Abb. 1, Abb. 2 und Abb. 3. Sie schließen die Lücke zwischen den nordöstlichen und nordwestlichen Ausläufern der Gemeinde und bilden einen kompakten Siedlungskörper.

2.3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Flächen im Änderungsbereich der bisherigen Darstellung sind als Wohnbauflächen (W 40.2) dargestellt. Angrenzend sind Grünflächen u. a. für den Erhalt von Streuobstwiesen vorgesehen.



Relevante Ausschnitte aus der

Art der baulichen Nutzung

Bestand	Planung	
		Wohnbauflächen
		Gemischte Bauflächen
		Gewerbliche Bauflächen

	Radweg
	Bauschutzbereich

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

	Flächen für die Landwirtschaft
--	--------------------------------

Im Rahmen der Teilfortschreibung

"Wohnen und Gewerbe" neu ausgewiesene Flächen sind durch Nummerierung (z.B. 51.1) und Namen gekennzeichnet

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Kompensationsflächen für die neu ausgewiesenen Bauflächen mit Nummer (FNP-Fortschreibung)

Landespflege

Bestand Planung

	Begrenzung der Siedlungsentwicklung
	Verbesserung von Bachläufen
	Streubstwiesen

Waldwirkungen

	Immissionschutzpflanzung
--	--------------------------

Abb. 5: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburger Land, räumlicher Teilflächennutzungsplan Bitburg-Land, sachlicher Teilflächennutzungsplan Wohnen und Gewerbe aus dem Jahr 2006 (FNP). Ortsgemeinde Röhl, unmaßstäblicher Ausschnitt.

2.3.3 Topographie

Das Plangebiet befindet sich hinter der Bebauung entlang der Haupt- bzw. Brunnenstraße auf einem höheren Geländeniveau. Das Plangebiet selbst steigt nach Norden etwas stärker an als die neu zu planenden Flächen.

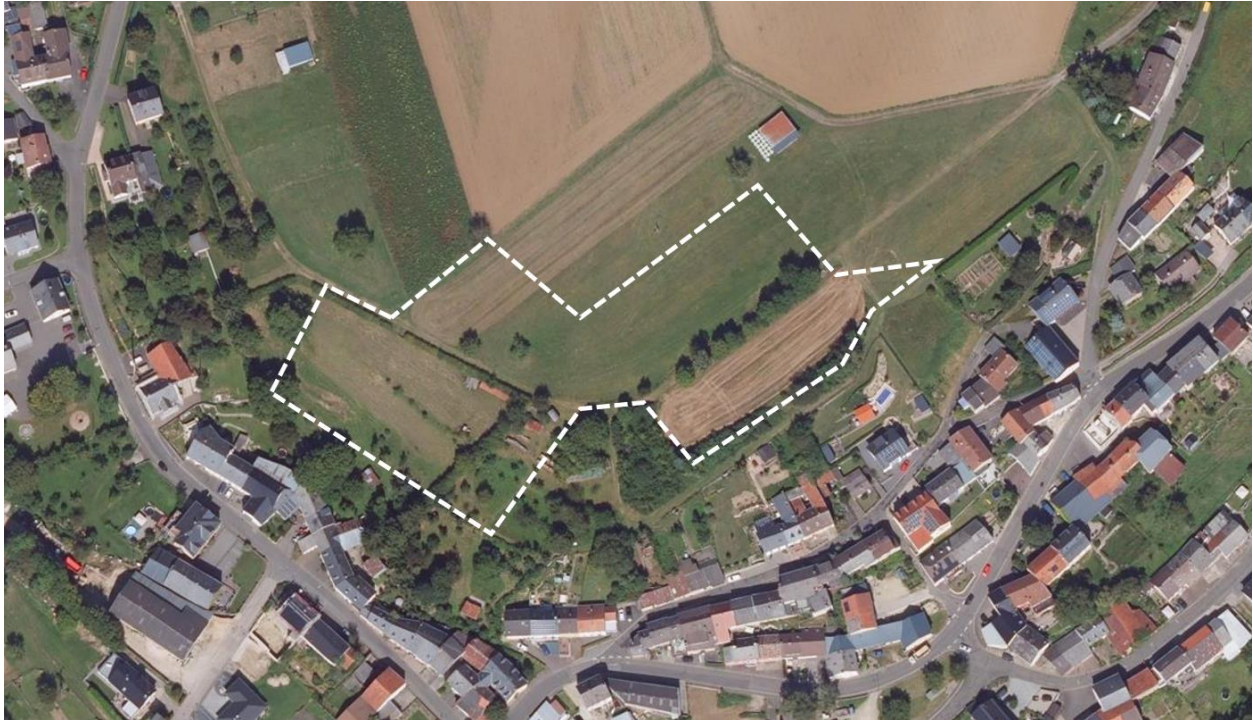


Abb. 6: Luftbild der Ortsgemeinde Röhl⁶ mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs „In den Geisweiden – Im Bungert“, unmaßstäblicher Ausschnitt.⁷

2.3.4 Nutzung

Derzeit werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Im südlichen Bereich sind entlang der Wirtschaftswege Hecken- und Baumstrukturen vorzufinden.

2.3.5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung könnte von der Hauptstraße sowie der Feldstraße ausgehend über bislang wirtschaftlich genutzte Wege entwickelt werden. Durch die nördliche Lage der Wohnfläche ist mit einem leicht erhöhten Verkehrsaufkommen im Ortskern zu rechnen, da der Verkehrsabfluss größtenteils in Richtung L39 verlaufen würde.

Ver- und Entsorgungssysteme müssten grundsätzlich ergänzt werden. Die Regenrückhaltung würde sich in diesem Bereich als schwierig erweisen. Bereits heute kommt es bei der tiefer gelegenen Bebauung an der Brunnenstraße zu Problemen mit einsickerndem Regenwasser. Dieses Problem würde mit einer weiteren Bebauung noch verschärft werden. Auch die Ableitung des Regenwassers in die Vorflut ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten schwierig umzusetzen.

⁶ MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS), Kartenserver, unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/ (Abfrage 10. Juni 2022) - bearbeitet.

⁷ Luftbilder Rheinland-Pfalz DOP40, www.geoportal.rlp.de (Abfrage 20. Juli 2022) – bearbeitet.

2.4 Vergleich

Im Vergleich bietet das bisher dargestellte Baugebiet „In den Geisweiden – Im Bungert“ oberflächlich den Vorteil, dass es den Siedlungskörper abrundet und somit ein besser in die Ortslage integrierter Standort wäre. Dem kann entgegengehalten werden, dass der Bereich nicht für eine Entwicklung zur Verfügung steht und eine Entwässerung schwer umzusetzen wäre. Durch die verkehrliche Erschließung über die Haupt- und Feldstraße, die trennende Wirkung der im FNP festgelegten Grünflächen und aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist eine gute Integration in den Ortskern ebenfalls nicht gegeben.

Die neu dargestellten Flächen entwickeln die Ortslage weiter in den Außenbereich hinein. Dem kann entgegengehalten werden, dass derzeit keine anderen Flächen zur Siedlungserweiterung zur Verfügung stehen. Alle anderen Flächen sind entweder schon erschlossen, befinden sich in Eigentumsverhältnissen, die eine kurz- bis mittelfristige Erschließung nicht zulassen oder sind aus erschließungstechnischen Gründen ungeeignet.

Ein weiterer Vorteil des neuen Plangebiets ist die einfachere Erschließung und Entwässerung. Entlang der Bitburger Straße befindet sich ein Regenwasserablauf der genutzt werden kann, welcher direkt in den Brühlsgraben als Vorflut mündet. Die Bebaubarkeit ist aufgrund der etwas flacheren Topographie ebenfalls günstiger.

Mit Ausnahme der Schaffung eines augenscheinlichen kompakten Siedlungskörpers weist das bisherige Baugebiet keine Vorteile gegenüber der Neudarstellung auf.

3 Begründung für die Änderung

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburger Land, räumlicher Teilflächennutzungsplan Bitburg-Land, sachlicher Teilflächennutzungsplan Wohnen und Gewerbe aus dem Jahr 2006 (FNP) bezieht sich auf einen Planungszeitraum bis 2020. Für die im FNP vorgesehene Wohnbaufläche konnte aufgrund der schwierigen Ausgangsbedingungen kein Baurecht geschaffen werden. Der Bedarf nach Wohnbauflächen ist laut Bürgerumfrage hoch, da vorhandene Baulücken kaum für den Verkauf zur Verfügung stehen. Die Ortsgemeinde Röhl hat 447 Einwohner, was einen leichten Anstieg seit 2010 bedeutet. Im Jahr 1970 hatte Röhl 525 Einwohner, seitdem ist die Bevölkerung bis 2010 stetig gesunken.⁸ Um der Abwanderung vor allem junger Leute aus der Ortsgemeinde aufgrund der Wohnbausituation entgegen zu wirken, ist die Änderung der Wohnflächen im FNP notwendig. Insgesamt bleibt die ausgewiesene Wohnbauflächen durch die Herausnahme einer Teilfläche von „In den Geisweiden – Im Bungert“ gegenüber dem aktuellen FNP gleich.

Die Verbandsgemeinde steht diesem Anliegen positiv gegenüber und ändert darum ihren o.g. Teilflächennutzungsplan, damit der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

⁸ Statistische Landesamt RLP (Regional, meine Heimat) unter statistik.rlp.de, Bevölkerungsstand 31.12.2020

4 Planungsalternativen

Im Rahmen der Erarbeitung des Dorferneuerungskonzepts wurden verschiedene Planungsalternativen ausgeleuchtet. Aufgrund der aktuellen Verfügbarkeit und aus erschließungstechnischen Gründen verblieb die zu ändernde Wohnfläche „Auf dem Eulenerweg“.

Die Auswertung des Mediums „Raum+Monitor“⁹ zeigt, dass innerhalb der Ortslage prinzipiell 20 Baulücken zur Verfügung stehen. Im Rahmen des Zukunfts-Check Dorf¹⁰ hat die Ortsgemeinde die Verfügbarkeit näher betrachtet und kommt zu dem Ergebnis, dass 12 bebaubare Grundstücke im Innenbereich laut Abstimmung mit den privaten Eigentümern nicht zur Verfügung stehen. Einige der anderen Baulücken werden inzwischen bereits geschlossen, so dass für die Weiterentwicklung des Ortes zukünftig nicht genug Flächen zur Verfügung stehen werden.

Als Fazit lässt sich sagen, dass innerörtliche Bausubstanz oder Einzelgrundstücke im Innenbereich gemäß § 34 BauGB – im Zusammenhang bebauter Ortsteil – nur in geringer Zahl vorhanden sind und für den Markt derzeit nicht mobilisiert werden können, zumindest nicht im Umfang der aktuellen Nachfrage nach Bauland.

Die durch die vorliegende Planung darzustellenden Wohnbauflächen stellen somit die günstigste Entwicklungsalternative für die Ortsgemeinde dar.

5 Anpassung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung

5.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV

Das LEP IV verortet Röhl im „Landesweit bedeutsamen Bereich für die Landwirtschaft“ im Umfeld des Mittelzentrums Bitburg (kooperierend mit Neuerburg). Die landwirtschaftlich bedeutsamen Flächen sind gemäß Ziel 120 (Z 120) durch die Regionalen Raumordnungspläne durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsflächen zu konkretisieren und zu sichern. Gemäß Grundsatz G 121 soll die dauerhafte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für außerlandwirtschaftliche Zwecke auf ein Mindestmaß reduziert werden. Aufgrund des Flächentauschs werden durch die Planung keine neuen Flächen in Anspruch genommen, siehe hierzu die Ausführungen zum Raumordnungsplan Region Trier.

Die Stadt Bitburg ist als „Landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt und sonstiger projektbezogener Entwicklungsschwerpunkt“ ausgewiesen. Die dortige Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten, insbesondere im Bereich des Verkehrslandeplatzes Bitburg, bringt auch die Nachfrage nach Wohnbauland in den umgebenden Ortsgemeinden mit sich. Insofern ist es geboten, den für die Ortsgemeinde Röhl im FNP 2006 ermittelten Bedarf auch zu mobilisieren, wenn auch an anderer Stelle, als 2006 vorgesehen.

Die Planung steht den Zielen und Grundsätzen des LEP IV nicht entgegen.

5.2 Raumordnungsplan Region Trier 1985 / 1995

Der geltende Raumordnungsplan weist für die neu darzustellenden Wohnbauflächen als auch für die bisher im FNP dargestellten „sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche“ aus.

⁹ VGV Bitburger Land, Raum+Monitor OG Röhl, Bearbeitung vom 21.06.2021

¹⁰ OG Röhl, Initiative Zukunfts-Check Dorf – Ergebnisbericht Dorfentwicklungskonzept 2021

Diese Ausweisung ist im Raumordnungsplan 1985 sehr großzügig und in vielen Fällen bis unmittelbar an die Ortslage heran erfolgt. Entsprechend der von der SGD Nord im Nachgang zu einem Urteil des OVG Rheinland-Pfalz¹¹ ergangenen Verfügung sind diese ausgewiesenen Gebiete im Einzelfall entsprechend ihrer Bedeutung zu bewerten, die Inanspruchnahme unterliegt – gleichsam eines Grundsatzes der Raumordnung – der planerischen Abwägung. Zu Nachteilen für die Landwirtschaft darf es nicht kommen.

Da im vorliegenden Fall die intensiv genutzte Grünlandfläche vom Eigentümer für die Entwicklung angeboten worden ist, sind – im Gegensatz zur bisher dargestellten Fläche – keine Beeinträchtigungen eines landwirtschaftlichen Betriebes zu erwarten. Auch Pachtverhältnisse sind nicht betroffen.

Der landwirtschaftlichen Nutzung wird die Fläche auch aufgrund ihrer Größe, ihrer Lage und ihres Zuschnitts nicht maßgeblich genommen, auch nicht für die Errichtung oder Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes. Die Entwicklung des einzigen vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebs (Milchkuhhaltung) wird durch die Umsetzung des Baugebietes nicht weiter eingeschränkt als durch die bisher bereits in der Ortslage vorhandene Wohn- und Mischnutzung. Siehe hierzu auch die Ausführungen zu den Fragen der Geruchsbelastung unter Punkt 6.9. zur Berücksichtigung der Umweltbelange.

Die Entwicklung des Plangebietes ist den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung angepasst, sie unterstützt bezüglich der Wohnbauflächen die Eigenentwicklung der Ortsgemeinde Röhl. Die der Ortsgemeinde im geltenden Raumordnungsplan sowie im Entwurf (ROPneu 2014) zugewiesene besondere Funktion L-Landwirtschaft wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

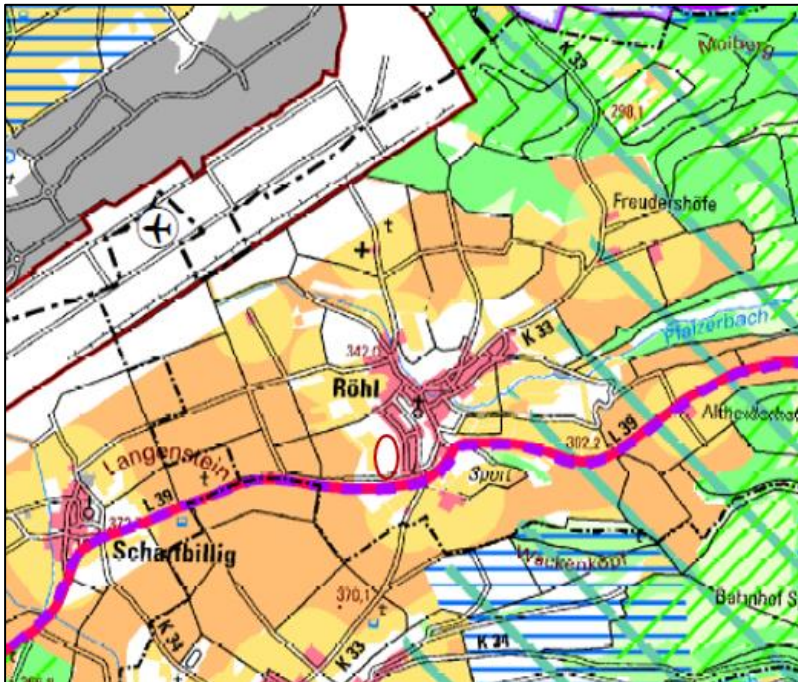
Zu der Ausweisung im Umfeld der Stadt Bitburg als bestehender landesweit bedeutsamer Gewerbestandort gelten die Ausführungen unter Punkt 5.1 zum LEP IV entsprechend.

5.3 Raumordnungsplan Region Trier Entwurf ROPneu 2014

Das Plangebiet liegt in einem Bereich für den keine konkrete Nutzung ausgewiesen ist. Marginal könnten landwirtschaftliche Vorbehaltsflächen tangiert werden. Die bisher dargestellten Bauflächen sind mit keiner Aussage zu Vorrang- oder Vorbehaltsflächen belegt, da sie bereits bei Aufstellung des ROPneu als Bauflächendarstellungen im FNP enthalten waren. Im Umfeld finden sich wenige landwirtschaftliche Vorbehaltsflächen.

Die Ausweisungen des ROPneu unterliegen der gemeindlichen Abwägung. Es gelten die zum Raumordnungsplan 1985 angeführten Argumente, siehe oben, Punkt 5.2. Da die Ausweisung der Vorbehaltsflächen lediglich tangiert wird, sollte sie begründet hinter dem Bedarf an Wohnbauflächen zurückgestellt werden.

¹¹ OVG Rheinland-Pfalz vom 31.01.2001 – 8 C 10001/98.OVG



Relevante Ausschnitte aus der Legende

Infrastruktur

Funktionales Netz des öffentlichen Verkehrs

- Großräumige Verbindung
- Überregionale Verbindung
- Regionale Verbindung (Regionales Grundnetz-Hauptnetz)
- - - Regionale Verbindung (Regionales Grundnetz-Ergänzungsnetz)

Funktionales Straßennetz

- Großräumige Straßenverbindung
- Überregionale Straßenverbindung
- Regionale Straßenverbindung
- Flächenerschließende Straßenverbindung

Luftverkehr

- + Flugplatz

Freiraumstruktur

- Vorranggebiet Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Sonstige Planinhalte

- Siedlungsfläche Wohnen
- Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe

Abb. 7: Entwurf ROPneu 2014, Ortsgemeinde Röhl, Plangebiet (rote Kennzeichnung), unmaßstäblicher Ausschnitt

Auch die im Entwurf ROPneu 2014 zugewiesene besondere Funktion L-Landwirtschaft wird nicht beeinträchtigt, siehe ebenfalls Punkt 5.2.

Zu der Ausweisung von Wohnbauflächen im Umfeld der Stadt Bitburg als Gewerbestandort mit überregionaler Bedeutung gelten die Ausführungen unter Punkt 5.1 zum LEP IV entsprechend.

6 Berücksichtigung der Umweltbelange – Vorgriff zum Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege, werden in der vorliegenden Planung nach aktuellem Kenntnisstand wie folgt festgestellt und eingeschätzt. Die Aussagen beziehen sich auf die Neuplanung. Zu berücksichtigen ist für die Ebene

des Flächennutzungsplanes, dass es sich um einen Flächentausch handelt, d.h. dass eine bereits durch den Flächennutzungsplan für eine bauliche Nutzung vorbereitete Fläche an anderer Stelle umgesetzt wird.

6.1 Schutzgut Boden/Fläche

Nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Boden/Fläche ergeben sich im gesamten Plangebiet durch Verdichtung sowie Störung des Bodens durch Abtrag und Umlagerung im Rahmen von Baustellenbetrieb. Nicht zu vermeiden ist der Verlust von natürlich gewachsenem Boden durch Neuversiegelung im Zuge der Errichtung von Gebäuden und der Anlage von Verkehrsflächen.

Beabsichtigt sind naturschutzfachliche Empfehlungen, die Versiegelungsmaßnahmen auf das notwendige Maß zu reduzieren, wie z.B. die Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl.

6.2 Altlasten

Altlasten werden im Gebiet nicht erwartet.

6.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt am Rand eines Entwurfes für die Ausweisung eines Wasserschutzgebietes. Es ist davon auszugehen, dass die weitere Schutzzone III A der Wohnbauentwicklung nicht entgegensteht, da sich nach Erlass der RVO ohnehin ein Teil der Ortslage innerhalb dieser Schutzzone befinden wird. Mögliche Auflagen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

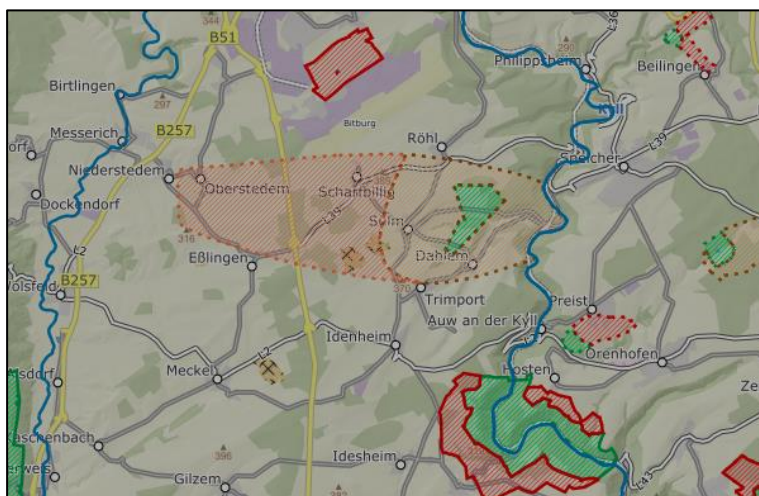


Abb. 8: Lage des geplanten Wasserschutzgebietes¹² - Trinkwasserschutzgebiete im Entwurf: „Sülz – Im Schelz u.a.“ – Nr. 171_RVO abgelaufen; Schutzzone III A

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Brühlsgraben, östlich des Gebietes „Auf dem Eulenerweg“, wird nicht unmittelbar tangiert. Die Ableitung des Niederschlagswassers in diesen als Vorflut – nach gedrosselter Rückhaltung – wird im Entwässerungskonzept zu überprüfen sein.

¹² Geoportal-wasser.rlp-umwelt.de, Abfrage 11.07.2022; Geobasisdaten: © LVermGeo Rheinland-Pfalz | OSM-Daten: © OpenStreetMap

Eine Option zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser ist die Anlage eines Rückhaltebeckens innerhalb der dargestellten Wohnbauflächen. Dieses kann in das Grünflächenkonzept integriert werden.

Durch Bodenverdichtung infolge der Befahrung und Umlagerung von Böden ist von einer Verminderung der Versickerung (verringerte Grundwasserneubildungsrate) und Erhöhung des Oberflächenabflusses auszugehen. Im Bereich der Gebäude, Verkehrsflächen und Fußwege führt die Neuversiegelung zum völligen Verlust der Versickerungsleistung der Böden und damit zum Verlust der Regenwasserrückhaltung auf diesen Flächen.

Unter Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung von Abwässern sowie durch Reduzierung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser auszuschließen.

6.4 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet ist aufgrund seiner geringen Flächengröße ohne Relevanz für das Schutzgut Klima. Baubedingte Belastungen durch Abgase und Staub sind räumlich und zeitlich sehr eng begrenzt.

Zur Berücksichtigung kleinklimatischer Verhältnisse können im Bebauungsplan verschiedene Be- und Durchgrünungsmaßnahmen vorgesehen werden.

6.5 Schutzgut Pflanzen und Tierwelt; amtliches Biotopkataster

Eine Biotoptypenkartierung zur Vorbereitung der Ermittlung von Eingriff und Ausgleich ist im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes unabdingbar.

Das zu überplanende Grundstück charakterisiert sich derzeit als intensiv genutztes Grünland. Streuobstbestand, wie im geltenden Flächennutzungsplan als Bestand dargestellt und auch im amtlichen Biotopkataster¹³ eingetragen, ist nicht mehr vorhanden. Siehe hierzu auch den Bestandsplan aus der sachlichen Teilfortschreibung des Landschaftsplanes zum Thema „Windenergie“¹⁴: Die Fläche ist dort als „Grünland“ „E.“ eingestuft. Laut der Biotoptypenkartierung, welche im Juni 2022 durchgeführt wurde, besteht das Plangebiet großflächig aus einer intensiv genutzten Fettwiese (Biotoptyp: EA3, kk3, stk). Dieser wird eine geringe Bedeutung als Lebensraum und Biotoptyp zugesprochen.

Die Bewertung der Biotoptypen im Landschaftsplan, Teilfortschreibung 2015¹⁵ kommt bei den innerhalb des zu überplanenden Flurstücks zu dem Ergebnis, dass es sich um Flächen mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz handelt, konkret um „Biotoptypen unter Nutzungsarten, welche nur noch wenige standorttypische Arten zulassen“.

¹³ MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS), Kartenserver, unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/ (Abfrage 02. März 2021)

¹⁴ Bgh-Plan: Verbandsgemeinde Bitburger Land – Teilfortschreibung Landschaftsplanung „Windenergie“, Karte 1 – Biotoptypen Zustand, Teilkarte 12, Trier, September 2015

¹⁵ Bgh-Plan: Verbandsgemeinde Bitburger Land – Teilfortschreibung Landschaftsplanung „Windenergie“, Karte 8 – Bewertung Biotoptypen, Trier, September 2015

6.6 Schutzgebiete gem. § 32 BNatSchG (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete)

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete (Natura-2000-Gebiete).

Die nächstgelegenen FFH-Gebiete sind das „Ferschweiler Plateau“ (FFH-6004-301) westlich des Plangebietes in mind. 6,3 km Entfernung und die „Kyllhänge zwischen Auw und Daufenbach“ (FFH-6105-302) südöstlich des Plangebiets in mind. 4,5 km Entfernung.¹⁶

Erhebliche negative Beeinträchtigungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura-2000 Gebiete können aufgrund der genannten Entfernungen sowie der primären Nutzung als Wohngebiet ausgeschlossen werden.

6.7 Sonstige Schutzgebiete und -objekte

Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich keine Schutzgebiete oder -objekte nach BNatSchG. Das Naturschutzgebiet „Streuobstwiesen und Hecken am Muenchensberg bei Huettlingen“ liegt nordöstlich in ca. 2,4 km Entfernung und das Naturschutzgebiet „Rohrmaar bei Scharfbillig“ (NSG-7232-069) liegt südwestlich in ca. 2,9 km Entfernung zum Plangebiet.¹⁷

Pauschal geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld nicht festgestellt worden.

6.8 Schutzgut Landschaft und Erholung

In der Teilfortschreibung Windenergie zum Landschaftsplan¹⁸ wird die Umgebung von Röhl in Karte 6 „Landschaftsbildeinheiten“ innerhalb der Landschaftseinheit „Gilzemer Hochfläche“ (261.20, vgl. Kap. 1.3) in der nutzungsbedingten Gliederung der Offenlandschaft und in der reliefbedingten Gliederung den Hochflächen zugeordnet. Die Ausprägung der kleinräumigen Erlebnisqualität wird als „hoch“ (höchste der 3-Stufen) bewertet.

Die Teilfortschreibung des Landschaftsplanes 2015 betrachtet in Karte 7 „Landschaftsbild/Erholung – Bewertung und Entwicklungsziele“ die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes im Hinblick auf die Errichtung von Windkraftanlagen. Dies ist hier nur bedingt zugrunde zu legen. Für den Nahbereich der Ortslage Röhl wird eine hohe bis sehr hohe Empfindlichkeit festgestellt.

Das Plangebiet fällt in den Naherholungsbereich der Ortslage. Eine Zerschneidung eines Erholungsraumes o.ä. wird nicht festgestellt, da keine vorhandenen Wege in Anspruch genommen werden. Eine Anbindung an bestehende Wirtschaftswege zu Naherholungszwecken ist möglich.

¹⁶ MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, ENERGIE UND MOBILITÄT RHEINLAND-PFALZ (2022): Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS), Kartenserver. Unter: www.naturschutz.rlp.de/webside/lanis/viewer.htm (Stand: April 2022).

¹⁷ Quelle wie vorherige Fußnote.

¹⁸ BGH-PLAN – UMWELTPLANUNG UND LANDSCHAFTSARCHITEKTUR GMBH (2016): Landschaftsplanung Verbandsgemeinde Bitburger Land, Teilfortschreibung Windenergie, Trier (Stand der Pläne: 2015).

Durch die Entwicklung des Neubaugebietes sind die hervorzuhebenden Landschaftsstrukturen nicht direkt betroffen. Die im Bebauungsplan möglichen Festsetzungen zur Durchgrünung können die landschaftsbildprägenden Strukturen ergänzen; Wegeverbindungen sind aufzugreifen.

6.9 Immissionsschutz

Lärm

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in rd. 1,5 km Entfernung das Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Flugplatz Bitburg. Aktuell werden in dessen südwestlichem Teilbereich durch den Zweckverband Flugplatz Bitburg Bebauungspläne zur Erweiterung der gewerblich-industriellen Nutzung auf dem ehemaligen Flugfeld nach Verkürzung der Start- und Landebahn aufgestellt. Festzuhalten ist, dass die Neuplanung nicht näher an das Plangebiet des Flugplatzgeländes heranrücken wird als die bestehende Bebauung bzw. wie auch die im aktuellen FNP vorgesehene Wohnbaufläche „In den Geisweiden – Im Bungert“. Dies ist bei der Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Gewerbe- und Industriegebiete zu berücksichtigen.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburger Land, Teil-Flächennutzungsplan Bitburg-Land, Wohnen und Gewerbe 2006, stellt zwischen der Ortslage Röhl und dem Flugplatzgelände Flächen für die Entwicklung von flugaffinem Gewerbe als Sonderbauflächen dar. Da auch bei deren Entwicklung das bereits bestehende Wohnbaugebiet berücksichtigt werden muss, wird der Konflikt durch die neu geplante Wohnbauentwicklung nicht vergrößert. In Verbindung mit der Entwicklung der Sonderbauflächen wird das Thema zu bearbeiten sein wird.

Südlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L39. Sie wird durch einen Geländeeinschnitt und die bestehende Bebauung entlang der Bitburger Straße vom Plangebiet getrennt. Durch ein schalltechnisches Gutachten wurde ermittelt, welche Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken und welche Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden müssen. Lediglich die südlichste Parzelle liegt im Bereich der Lärmimmissionen, entsprechende Maßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplans festgelegt.

Gerüche

Die Ortsgemeinde Röhl weist einen landwirtschaftlichen Betrieb – Milchkuhhaltung – auf. Dieser liegt südwestlich des Plangebiets jenseits der Landesstraße 39 gegenüber dem Ortseingang. Zukünftige Einschränkungen ergeben sich für den landwirtschaftlichen Betrieb nicht, da durch die Änderung des Flächennutzungsplans schützenswerte (Wohn-)Nutzungen nicht näher an den Betrieb heranrücken als die bisher in der südöstlichen Ortslage bereits vorhandenen. Diese sind bereits heute durch den landwirtschaftlichen Betrieb bei seiner Entwicklung zu berücksichtigen. Die Geruchsimmisions-Richtlinie schreibt die Einhaltung von Immissionswerten fest, um eine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden Bebauung zu verhindern. Ein gewisses Maß an Geruchsbelästigung muss in dörflichen Strukturen geduldet werden.

Durch die landwirtschaftliche Prägung der Ortsgemeinde kann es durch landwirtschaftliche Gütertransporte und die Bewirtschaftung der Ackerflächen zeitweise zu Geruchsbeeinträchtigungen kommen. Im Rahmen der Erstellung des „Zukunfts-Check Dorf“ wurde diese Beeinträchtigung als mittel eingestuft und auf die Akzeptanz der Bevölkerung verwiesen.¹⁹

¹⁹ Ergebnisbericht Dorfentwicklungskonzept 2021, Initiative Zukunfts-Check Dorf.

6.10 Zusammenfassung Umweltbelange

Die Darstellung von Bauflächen bereitet Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft vor. Daraus können mittelbar negative Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter und -objekte resultieren.

Da zum Ausgleich auch bisher dargestellte Wohnbauflächen aus der Planung entnommen werden, wird die durch die neu dargestellte Baufläche verursachte Beeinträchtigung der Umweltbelange als gering betrachtet.

Auf Ebene der Bebauungsplanung wird ein Umweltbericht erstellt, der eine Kompensationsfläche außerhalb der Baufläche sowie die Durchgrünung der Baufläche vorsieht, um Eingriffe in die Natur und Landschaft auszugleichen.

7 Vorabzug städtebaulicher Entwurf

Der bisher vorliegende städtebauliche Entwurf greift Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes „Ober der Kirch – In der Querheck“ auf. Aufgrund der vorgefundenen Rahmenbedingungen kann hier die Erschließung des Bereiches durch eine Stichstraße erfolgen. Für die Gliederung der Straße wird ein Versatz mit Wendemöglichkeit im mittleren Bereich vorgesehen. Die so entstehenden Nachbarschaften tragen zum einen maßgeblich zur Verkehrsberuhigung bei und zum anderen entstehen so Grundstücke mit einer optimalen Exposition nach Süden oder Westen.



Abb. 9: Vorentwurf zum Bebauungsplan „Auf dem Eulenerweg“ in der Ortsgemeinde Röhl, Büro Karlheinz Fischer, Juli 2022, unmaßstäblich.

Um eine Verbindung zwischen beiden Gebieten zu schaffen, wird eine fußläufige Verbindung nach Norden angestrebt, die über einen Wirtschaftsweg in die Neustraße führt. Bei einer langfristigen Weiterentwicklung der Siedlungsfläche im Norden des aktuellen Plangebiets ist so ebenfalls eine Anbindung an die zukünftige Bebauung möglich.

Die Grünfläche im Süden gibt Spielraum zur Anlage des Regenrückhaltebeckens.

Zur Gestaltung eines neuen Ortsrandes ist eine großzügige Begrünung der hinteren Grundstücksgrenzen, vor allem im westlichen und nördlichen Bereich, vorgesehen.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Städtebau

Bei Berücksichtigung der voranstehend beschriebenen Rahmenbedingungen stehen dem Vorhaben keine wesentlichen Belange entgegen. Die angestrebte Nutzung ist nach Sicherung durch einen Bebauungsplan mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes für die Weiterentwicklung des vorhandenen Wohngebietes verträglich. Durch die Nutzung kann das Umfeld der Fläche auch weiterhin in seinem bisherigen Zustand erhalten werden. Die Gesamtsituation bietet die Möglichkeit der Entwicklung eines attraktiven Wohngebiets bei gleichzeitiger Einbindung in die Landschaft.

8.2 Natur und Landschaft

Unter Berücksichtigung von im Bebauungsplan zu regelnder Maßnahmen zum Natur- und Umweltschutz ist eine verträgliche Entwicklung des Baugebietes möglich. Insbesondere können hierbei zu erwartenden Eingriffen in ‚Natur und Landschaft‘ entweder im Plangebiet selbst oder außerhalb kompensiert werden. Unzulässige Eingriffe / Beeinträchtigungen (z.B. Natura 2000, Artenschutz, Biotoptypen-Pauschalschutz) sind derzeit nicht zu erwarten.

9 Kosten

Die Gemeinde bedient sich bei der Entwicklung des Gebietes eines Erschließungsträgers, so dass eine Kostentragung durch die Ortsgemeinde weitestgehend vermieden wird. Entsprechende Planungsverträge sind abgeschlossen.

10 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß BauGB sind nicht erforderlich, der Erschließungsträger wird Eigentümer der Fläche und wird die durch die Planung entstehenden Baugrundstücke auch vermarkten. Entsprechende Verträge mit der Ortsgemeinde sind geschlossen.

Bitburg, den _____

Janine Fischer, Bürgermeisterin

11 Anhang: Planzeichnung