

h o g n e r .

högner landschaftsarchitektur
54518 minheim + 54595 prüm

54518 minheim, im bungert 6
telefon: 06507 99 22 88
telefax: 06507 99 22 87
e mail: info@hoegner-la.de
internet: www.hoegner-la.de

Verbandsgemeinde BITBURGER LAND
14. EINZELFORTRSCHREIBUNG des FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
der VG KYLLBURG (Fassung Fortschreibung 2002)

ORTSLAGE PICKLIEßEM

Neuausweisung Wohnbauflächen "Ober Leinenhaus"
Übernahme bestehender Wohnbauflächen Bereich "Auf Burggarten"
Rücknahme von gemischten Bauflächen in der Ortslage

BEGRÜNDUNG
Teil 1 - Städtebau
gem. § 2 a Satz 1 (BauGB)

aktueller Stand: **16.05.2024**
(textliche Änderungen gegenüber Vorentwurf sind rot markiert)

Fassung
zu **Verfahrensschritten** gemäß **§ 3 (2)** und **§ 4 (2)** BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
2	Landesplanung und Raumordnung	5
2.1	Zu berücksichtigende Belange	5
2.2	Prüfung der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung	5
3	Geplante Darstellungen und Begründungen für die FNP-Einzelfortschreibung 6	
3.1	Änderungsbereich 1 - Neuausweisung von Wohnbauflächen "Ober Leinenhaus"	6
3.1.1	Geplante Darstellung	6
3.1.2	Ziel und Begründung der Änderung	7
3.1.3	Bedarfsermittlung	8
3.2	Änderungsbereich 1 - Übernahme von Wohnbauflächen "Auf BUrggarten" ..	9
3.2.1	Geplante Darstellung	9
3.2.2	Ziel und Begründung der Änderung	9
3.3	Änderungsbereich 2 - Rücknahme von gemischten Bauflächen.....	10
3.3.1	Geplante Darstellung	10
3.3.2	Ziel und Begründung der Änderung	11
4	Rechtliche Planungsvorgaben / fachübergreifende Restriktionen	11
4.1	Natur- und Umweltschutz	11
4.2	Land- und Forstwirtschaft.....	11
4.3	Anbaufreie Zonen an Straßen / Bau- und Lärmschutzbereich	11
4.4	Militärische Anlagen	11
4.5	Leistungsrechte und sonstige Grunddienstbarkeiten	11
4.6	Archäologie / Denkmäler / Kulturgüter	12
5	Zu erwartende Auswirkungen durch die Nutzungsänderungen	12
5.1	Übernahme Bestand bzw. Rücknahme von Bauflächen	12
5.2	Neuausweisung von Wohnbauflächen	12
5.2.1	Nutzungsansprüche Dritter - Landwirtschaft	12
5.2.2	Anbaufreie Zone / Bauschutzbereich	12
5.3	Sonstige Belange	13
6	Bewertung des Änderungsbereiches 1 – Neuausweisung Wohnbauflächen "Ober Leinenhaus"	14
6.1	Städtebau.....	14
6.2	Natur- und Umweltschutz	15
7	Abwägung	18
7.1	Frühzeitige Beteiligungsverfahren	18
7.2	Förmliche Beteiligungsverfahren	18
8	Verfahrensverlauf	19

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Lage der Änderungsbereiche und geplante FNP-Darstellung 2023 (unmaßstäblich)	4
Abb. 2:	Aktuell verbindliche FNP-Darstellung 2002 (unmaßstäblich).....	4
Abb. 3:	Änderungsbereich 1 - Darstellung 2023 (unmaßstäblich).....	6
Abb. 4:	Änderungsbereich 1 - Darstellung 2023 (unmaßstäblich).....	9
Abb. 5:	Änderungsbereich 2.1 - Darstellung 2023 (unmaßstäblich).....	10
Abb. 6:	Änderungsbereiche 2.2-2.4 - Darstellung 2023 (unmaßstäblich).....	10

1 VORBEMERKUNGEN

Die Ortsgemeinde Pickließem (VG Bitburger Land, ehemals VG Kyllburg) plant die Ausweisung neuer Wohnbauflächen am Rand der Ortslage und hat daher am **14.02.2020** die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ober Leinenhaus" beschlossen.

Um die, sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in Pickließem ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen, ist für die VG Bitburger Land der Flächennutzungsplan der VG Kyllburg (Fassung Gesamtfortschreibung 2002) in der 14. Einzelfortschreibung wie folgt zu ändern:

1. In der Ortslage **PICKLIEßEM (Änderungsbereich 1)** soll mit der 14. Einzelfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Kyllburg (i.d.F. der Fortschreibung 2002) die Ausweisung von Wohnbauflächen planerisch vorbereitet und mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes konkretisiert werden.
Zudem wird im Bereich "Auf Burggarten" im Zuge der Anpassung die aktuelle Situation (Bestand statt Planung) auf Basis der B-Plan-Ausweisungen und des aktuellen Katasters dargestellt.
2. Um die Schwellenwerte der Verbandsgemeinde durch die Neuausweisung von Wohnbaufläche nicht zu erhöhen, soll im Gegenzug mit der Änderung des FNP in der Ortslage **PICKLIEßEM (Änderungsbereiche 2.1 bis 2.4)** die Rücknahme von Mischbauflächen (Tauschfläche im Sinne des Z 59 ROPneu/E 2014) erfolgen.
Auch durch eine 8. Änderung der bestehenden Abgrenzungs- und Abrundungssatzung der Ortsgemeinde werden die aus dem FNP herausgenommen Flächen reduziert und zusätzlich noch eine weitere Bestandsfläche aus der Darstellung der bebauten Ortslage herausgenommen.

Die Lage der Änderungsbereiche der 14. FNP-Einzelfortschreibung ist in der nachfolgenden unmaßstäblichen Abb. 1 in der Übersichtsdarstellung zu verorten.

Der Verbandsgemeinderat der VG Bitburger Land hat den Aufstellungsbeschluss zur 14. Einzelfortschreibung am **08.07.2021** gefasst.

Abb. 1: Lage der Änderungsbereiche und geplante FNP-Darstellung 2023 (unmaßstäblich)

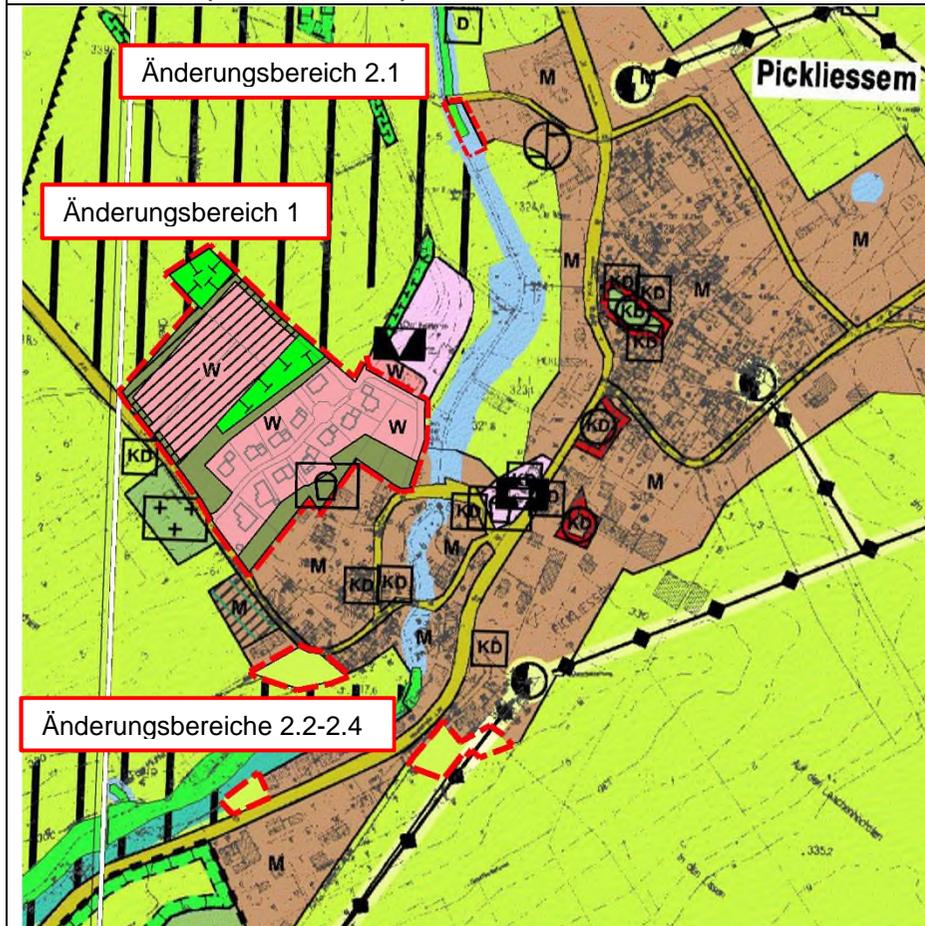
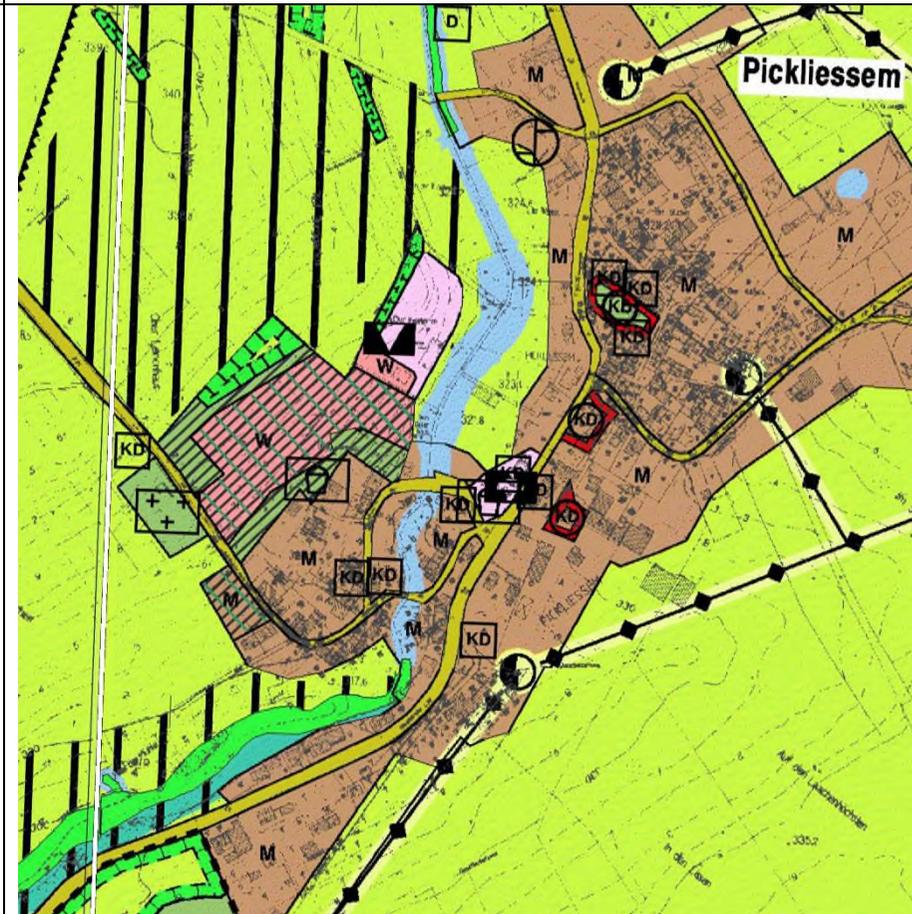


Abb. 2: Aktuell verbindliche FNP-Darstellung 2002 (unmaßstäblich)



2 LANDESPANUNG UND RAUMORDNUNG

2.1 ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE

- ⇒ Gem. **Landesentwicklungsprogramm IV** (LEP IV 2008) ist das Plangebiet als "weiße Restfläche" ohne raumbedeutsame Funktion dargestellt.
Gem. **Z 31** ist für die bauliche Entwicklung der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Außerdem hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie gemischter Bauflächen gemäß **Z 34** ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinrichtungen zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.
- ⇒ Im aktuell noch gültigen regionalen **Raumordnungsplan (ROP)** der Region Trier (1985/95) wird der Ortsgemeinde die besondere Funktion "Landwirtschaft" zugewiesen. Die Planfläche ist als sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftlichen Nutzfläche (im Sinne einer Vorrangfläche) dargestellt.
Die Ortslage liegt innerhalb der Bauschutzbereiche des privaten Verkehrslandeplatzes Bitburg und des Militärflugplatz Airbase Spangdahlem (Lärmschutzbereich NICHT betroffen).
- ⇒ Gem. **ROPneu/E** (Stand Jan. 2014) soll der Ortsgemeinde Pickließem weiterhin die besondere Funktion "Landwirtschaft" zugewiesen werden. Der nordöstliche und südliche Bereich des Plangebietes liegen in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Der nordwestliche und der südliche Teilbereich ist als "weiße Fläche" ohne besondere Funktion dargestellt.
Gem. **Z47** ROPneu/E ist neben einer landesweiten Reduzierung der quantitativen Flächenneuinanspruchnahme und der Optimierung der notwendigen Flächeninanspruchnahme der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.
Die weitere wohnbauliche Entwicklung soll sich gem. **G 48** ROPneu/E an den realistischen Entwicklungschancen und –bedingungen orientieren.

2.2 PRÜFUNG DER VEREINBARKEIT DER PLANUNG MIT DEN ZIELEN DER RAUMORDNUNG

Im Rahmen der geplanten 14. Einzelfortschreibung des FNP wurde eine landesplanerische Stellungnahme beantragt, um die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung prüfen zu lassen. Dem Antrag auf landesplanerische Stellungnahme (Högner Landschaftsarchitektur, Minheim; 28.09.2020) zur Änderung des FNP lagen folgende Daten zu Grunde:

Zitat Anfang

*"Gemäß **Z 11ROPneu** stünden der Ortsgemeinde Pickließem (273 EW, Stand: Dez. 2019 lt. statistischem Landesamt und 283 EW; Stand Juli 2020 gem. Mitteilung der OG) nach Aussage der Kreisverwaltung des Eifelkreises im Rahmen der Eigenentwicklung **9 Baugrundstücke** zu.*

⇒ *Im Rahmen der Vorkonzeption des Bebauungsplanes und dem Wunsch der Ortsgemeinde können im Änderungsbereich 2 des FNP auf ca. 9.050 m² ca. **10 bis 11 neue Baugrundstücke** ausgewiesen werden.*

⇒ *Im Zuge der geplanten 8. Änderung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung können ca. **3 Baugrundstücke** (2.260 m²) aus der bebauten Ortslage herausgenommen werden.*

⇒ *Im Zuge der FNP-Änderungen im Teilbereich 2 können zusätzlich zur Rücknahme aus der Satzungsänderung (1 Baugrundstück auf 954 m²) rechnerisch ca. **3-4 weitere Baugrundstücke** (2.635 m²) in der Darstellung des Ortslagenbestandes herausgenommen werden."*

Zitat Ende

Mit Datum v. 20.01.2021 (Az. 04-Landesplanung) kommt die Kreisverwaltung in der landesplanerischen Stellungnahme zum vorgesehenen Baugebiet in Pickließem zusammenfassend zum Ergebnis:

Zitat Anfang

- ⇒ *Bedingt durch ausreichende Tauschflächen im FNP besteht kein Zielkonflikt gegenüber der Wohnflächenneuausweisung.*
 - ⇒ *Das Vorhaben steht nicht im Konflikt zur Landwirtschaft.*
 - ⇒ *Wasserwirtschaftliche sowie naturschutzrelevante Belange sind mit den Fachbehörden abzustimmen.*
 - ⇒ *Das Plangebiet ist nach archäologischen Vorgaben zu untersuchen.*
- Bei Beachtung bzw. Berücksichtigung der in der landesplanerischen Beurteilung enthaltenen Punkte stehen dem Planungsvorhaben Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegen."*

Zitat Ende

3 GEPLANTE DARSTELLUNGEN UND BEGRÜNDUNGEN FÜR DIE FNP-EINZELFORTSCHREIBUNG

3.1 ÄNDERUNGSBEREICH 1 - NEUAUSWEISUNG VON WOHNBAUFLÄCHEN "OBER LEINENHAUS"

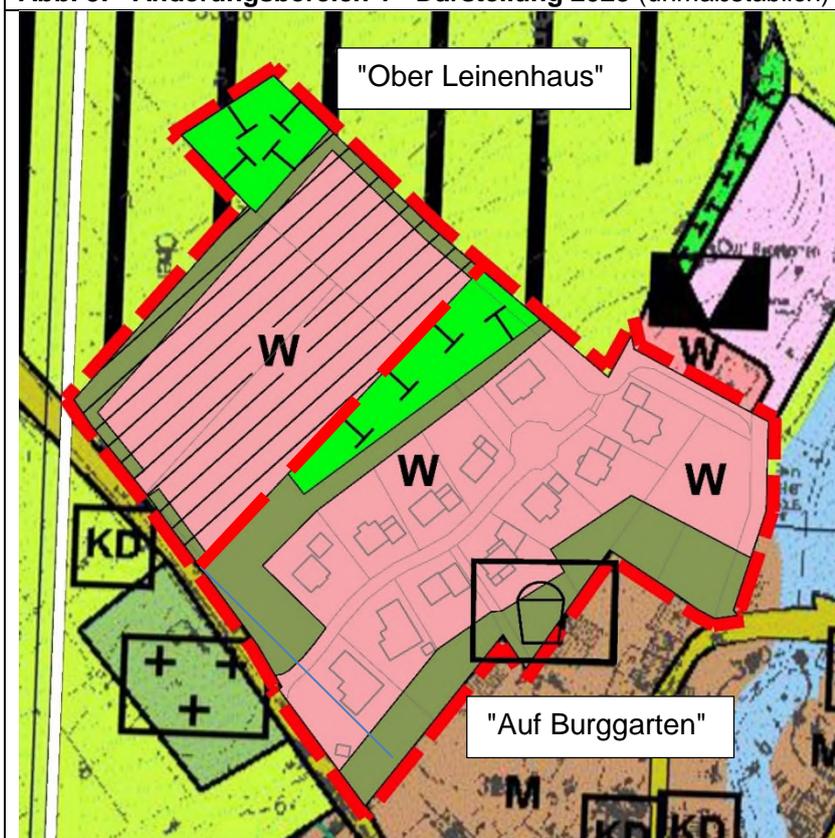
3.1.1 GEPLANTE DARSTELLUNG

Im Änderungsbereich 1 wird der Bereich "Ober Leinenhaus" als Planung mit

- **9.920 m² als W - Wohnbaufläche** (gem. B-Plan aufgeteilt in: 8.825 m² Baugrundstücke, 995 m² Verkehrsflächen und 100 m² innere Grünfläche),
- **1.930 m² als Grünfläche**
- **1.480 m² als SPE¹-Fläche**

ausgewiesen.

Abb. 3: Änderungsbereich 1 - Darstellung 2023 (unmaßstäblich)



¹ Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3.1.2 ZIEL UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

Die Verbandsgemeinde Bitburger Land schließt sich in der Begründung zur Neuausweisung von Wohnbauflächen "Ober Leinenhaus" den Begründungen der Ortsgemeinde Pickließem zu ihrer geplanten städtebaulichen Entwicklung an.

Die Ortsgemeinde Pickließem (298 EW, Stand: 12/2021) hat sich in den letzten Jahren immer wieder mit ihrer weiteren baulichen Entwicklung befasst:

- 1992 wurde für die Ortslage eine Abgrenzungs- und Abrundungssatzung aufgestellt, an die sich die Ortsgemeinde bis heute weitgehend gehalten hat und die im Zuge der Entwicklungen 7 mal durch den Einbezug einzelner Außenbereichsgrundstücke in die bebaute Ortslage erweitert wurde. Damit wurde bedarfsgerecht die Ortslage erweitert.
- In dem 2002 über Bebauungsplan ausgewiesenen Neubaugebiet "Auf Burggarten" sind zwischenzeitlich alle gemeindeeigenen Baugrundstücke bebaut.
- Innerhalb der Ortslage wird versucht (z.B. Im Gewann "Ober Burghaus") über Grundstücksankäufe neues Bauland durch Grundstücksneuaufteilungen, Umnutzungen ehemaliger landwirtschaftlicher Nutz- und Betriebsflächen und neuen Erschließungsmöglichkeiten zu generieren. Bisher sind die Bemühungen aber an der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer gescheitert.
- Regelmäßig versucht die Ortsgemeinde Baulücken im Dorf zu mobilisieren, bisher ohne Erfolg.
- Die Gemeinde sieht aufgrund der bestehenden Nachfragen Ortsansässiger oder deren Familien zeitnahen Handlungsbedarf Bauland bereitstellen zu können. Daher hat sie städtebaulich geeignete Flächen gesucht, die von der Gemeinde erworben werden können, damit auch mobile Baugrundstücke für Wohnzwecke dem Markt zur Verfügung gestellt werden können.

Fündig wurde die Ortsgemeinde im unmittelbaren nordwestlichen Anschluss an das Baugebiet "Auf Burggarten":

- Die Flächen konnten von der Ortsgemeinde erworben bzw. gegen andere landwirtschaftliche Nutzflächen getauscht werden.
- Von der Flächeninanspruchnahme ist kein landwirtschaftlicher Betrieb in der Existenz betroffen.
- Die neuen Grundstücke können nach Abstimmung mit dem LBM Gerolstein über die K 91 angebunden werden. Einer Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenze hat das LBM zugestimmt.
- Es sind keine über das Naturschutz- und Umweltrecht hinausgehende und kompensierbare, erhebliche nachteiligen Umweltwirkungen zu erwarten.
- Informationen über Planungen, die das Baugebiet direkt oder indirekt betreffen und eine Umsetzung be- oder verhindern könnten, liegen aktuell nicht vor.
- Das neue Baugebiet grenzt unmittelbar an das Baugebiet "Auf Burggarten" so dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinrichtungen erfolgt und so eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung (Z 34 LEP IV) vermieden wird.

Der geplante städtebauliche Erweiterungsbereich "Ober Leinenhaus" liegt baurechtlich im Außenbereich und ist nicht im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Daher hat sich die Ortsgemeinde dazu entschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen und bei der Verbandsgemeinde Bitburger Land den Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes zu stellen. Beide Bauleitverfahren sollen im Parallelverfahren abgewickelt werden.

3.1.3 BEDARFSERMITTLUNG

Die Ziele des neuen Raumordnungsplanes (ROPneu/Entwurf 2014) müssen als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung bei der Änderung des FNP berücksichtigt werden, weshalb eine Bedarfsermittlung durchgeführt wurde.

Mobilisierung von Gebäudeleerstand

Im Rahmen des Dorfchecks wurden seit 2018 (noch nicht abgeschlossen) 6 Häuser von jungen Familien erworben, renoviert oder umgebaut.

Die Gemeinde ist bestrebt, den Ortskern neu zu strukturieren. Es bestehen Überlegungen, mittelfristig aus engen Gemengelagen (noch werden diese Gebäude von Senioren bewohnt oder durch Erbgemeinschaften blockiert) zukünftig durch Abriss von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden neue Baugrundstücke und gesündere Wohnverhältnisse zu schaffen. Ein Zeitrahmen für die Umsetzung ist allerdings schwer einzuschätzen bzw. vorzugeben.

Mobilisierung von Baulücken

Die Darstellung des örtlichen Bauflächenmonitoring (Stand März 2023) zeigt im Ergebnis an, dass insgesamt in der Ortslage Pickließem 16 Baulücken und 2 Innenpotentialflächen bestehen, die alle blockiert sind.

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen scheint vor diesem Hintergrund gerechtfertigt und notwendig, um eine adäquate bauliche Eigenentwicklung in Pickließem zu sichern.

Bauflächen gem. Schwellenwertermittlung

Gem. **Z 13** ROPneu/E 2014 sind Art und Maß der zulässigen Eigenentwicklung (**Z 11** ROPneu/E) abhängig von den Entwicklungschancen der Gemeinde und bedürfen einer begründeten, realistischen Bedarfsermittlung. Für die Ortsgemeinde Pickließem sieht diese Ermittlung wie folgt aus:

$$\frac{\text{Einwohner } 298^2}{x} \times \frac{\text{Bedarfsausgangswert } 2,2}{/} \div \frac{\text{Wohndichte } 15}{x} \times \frac{\text{Planreichweite } 15 \text{ Jahre}}{/} \div 1.000$$

$$= 0,6556$$

ergibt bei einer durchschnittlichen Wohneinheit von ca. 667 m² (bei 15 WE pro ha) einen **Bedarfswert von 9,8 Wohneinheiten** Es ist davon auszugehen ist, dass der **Schwellenwert gemäß Z 49 ROPneu** zur weiteren Wohnbauentwicklung in der Verbandsgemeinde Bitburger Land mit der Neuausweisung von Wohnbauflächen in Pickließem den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen übersteigt

Daher ist ein Flächentausch in Berücksichtigung des **Z 55 ROPneu/E** in der Ortsgemeinde Pickließem vorgesehen. Bei einem Eigenbedarf von ca. 10 Wohnbaugrundstücken (= 6.536 m²) müssen "Tauschflächen" in einer Größenordnung von ca. 2.289 m² Wohnbauflächen (W) oder ca. 4.578 m² Gemischte Bauflächen (M) zurückgenommen werden.

Die Verbandsgemeinde Bitburger Land bzw. die Ortsgemeinde Pickließem erreichen eine Rücknahme von **4.870 m²** bisher ausgewiesener Mischbauflächen durch folgende Planungen:

- Im Zuge der **14. FNP-Einzelfortschreibung**, in der die geplanten Bauflächen "Ober Leinenhaus" als Wohnbauflächen (W) dargestellt werden, können 4.140 m² **Mischbauflächen** aus der bisherigen Darstellung der bestehenden Ortslagen herausgenommen werden.
- Im Zuge der geplanten **8. Änderung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung** der Ortsgemeinde, die parallel zum B-Plan und zur FNP-Änderung aufgestellt wird, können – zusätzlich zu den Flächenrücknahmen im FNP noch weitere 730 m² aus der Abgrenzung der bebauten Ortslage (**gemischte Bauflächen**) herausgenommen werden.

Wirksame Beeinträchtigungen neuer raumordnerischer Belange (v.a. nachhaltige Siedlungsentwicklung gem. ROPneu/E 2014 und LEP IV) ergeben sich daher nicht.

² Stand: Dez. 2021 lt. Statistischem Landesamt

3.2 ÄNDERUNGENBEREICH 1 - ÜBERNAHME VON WOHNBAUFLÄCHEN "AUF BURGARTEN"

3.2.1 GEPLANTE DARSTELLUNG

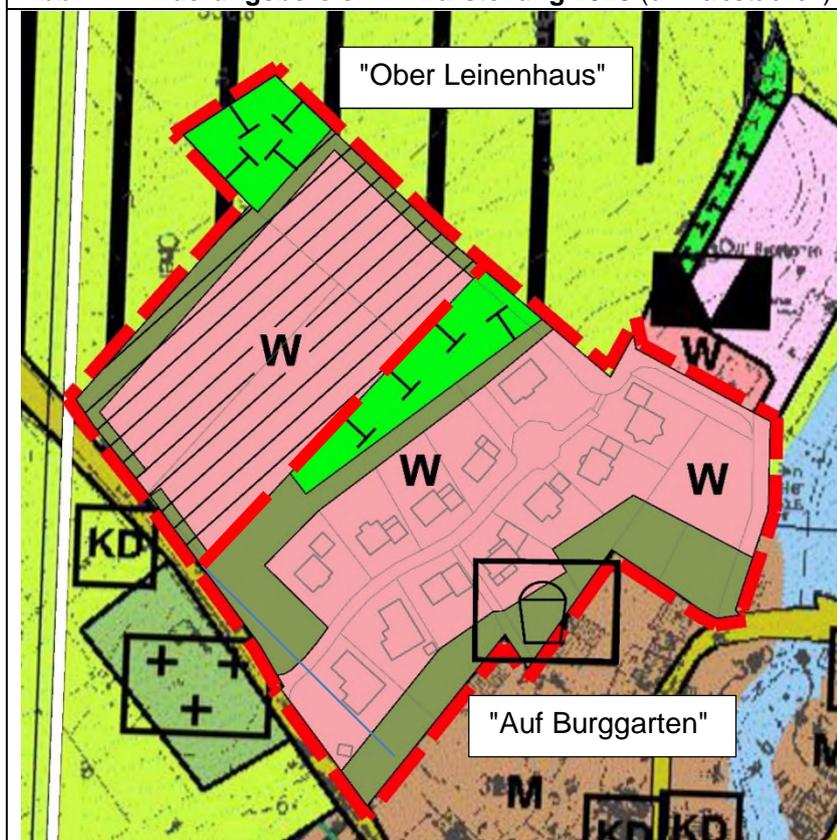
Im Änderungsbereich 1 wird der Bereich "Auf Burggarten" als Bestand gem. Katasterausweisung mit

- 13.980 m² **W-Wohnbaufläche** (inkl. Verkehrsflächen),
- 6.025 m² **Grünfläche** (inkl. Spielplatz)
- 2.155 m² **als SPE³-Fläche** (inkl. 180 m² Verkehrsfläche) übernommen.

Hinweis

Änderungen der Flächenangaben gegenüber der FNP-Darstellung aus 2002 bzw. dem B-Plan ergeben sich der Übernahme des aktuellen Katasters.

Abb. 4: Änderungsbereich 1 - Darstellung 2023 (unmaßstäblich)



3.2.2 ZIEL UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

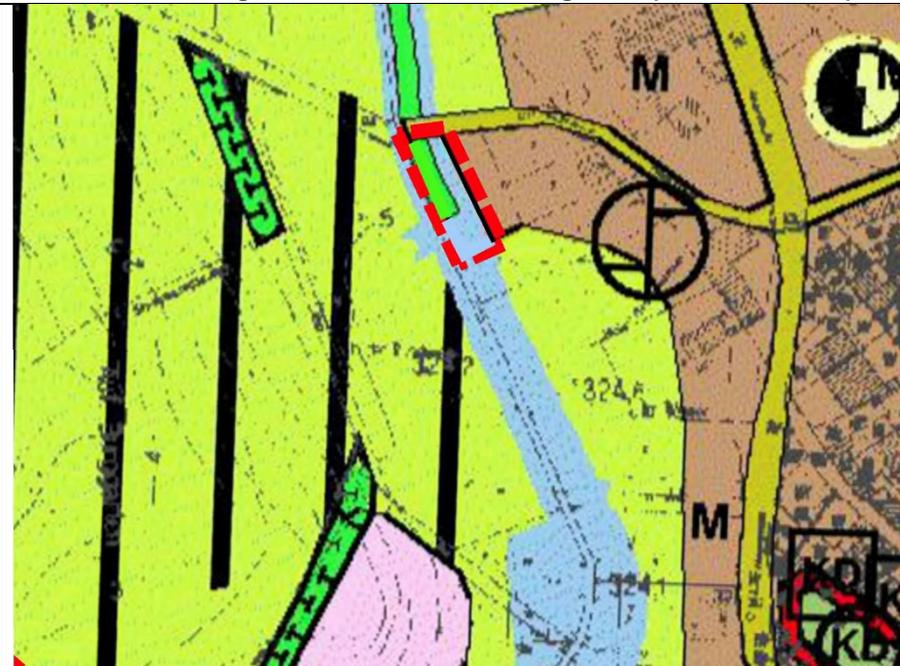
Da das Baugebiet mittlerweile umgesetzt ist, entspricht die Änderung in der Darstellung des FNP einer Anpassung der tatsächlichen Flächenbelegung.

³ Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3.3 ÄNDERUNGSBEREICH 2 - RÜCKNAHME VON GEMISCHTEN BAUFLÄCHEN

3.3.1 GEPLANTE DARSTELLUNG

Abb. 5: Änderungsbereich 2.1 - Darstellung 2023 (unmaßstäblich)



Im **ÄNDERUNGSBEREICH 2.1** wird eine Fläche von ca. 540 m² als gemischte Baufläche im Bestand (überlagert von der überdimensional dargestellten Fläche für Gewässer mit geplantem Uferstrandstreifen) aus der Darstellung der Ortslage herausgenommen; die neue Darstellung des **Gewässers mit geplantem Uferstrandstreifen** überlagert die Darstellung von **Flächen für Acker und Grünland** als aktuellen Bestand.

Abb. 6: Änderungsbereiche 2.2-2.4 - Darstellung 2023 (unmaßstäblich)



In den **ÄNDERUNGSBEREICHEN 2.2** (nördliche Fläche: 1.560 m²), **2.3** (südwestliche Fläche: 485 m²) und **2.4** (südöstliche Fläche: 1.555 m²) werden insgesamt ca. 3.600 m² als gemischte Baufläche im Bestand aus der Darstellung der Ortslage herausgenommen und gemäß dem aktuellen Bestand - als **Flächen für Acker und Grünland** dargestellt.

3.3.2 ZIEL UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

In dem 2. Änderungsbereich sollen Flächen, die im bestehenden Flächennutzungsplan als bestehende "gemischte Bauflächen" dargestellt sind, herausgenommen werden, da sie

- entweder nicht in der bestehenden Abgrenzungs- und Abrundungssatzung als "im Zusammenhang bebaute Ortslage" dargestellt sind oder
- in der Satzung dargestellt, aktuell nicht bebaut sind und nach Ansicht und Kenntnis der Ortsgemeinde mit hoher Wahrscheinlichkeit auch zukünftig nicht bebaut werden.

Die Rücknahmeflächen dienen als Tauschflächen i.S.d. Z 55 ROPneu/E für die Neuausweisung von W-Flächen im Bereich "Ober Leinenhaus".

4 RECHTLICHE PLANUNGSVORGABEN / FACHÜBERGREIFENDE RESTRIKTIONEN

4.1 NATUR- UND UMWELTSCHUTZ

(Details s. Umweltbericht)

- ⇒ Festgesetzte Naturparke, Landschafts- oder Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile werden durch die Planung nicht tangiert.
- ⇒ Es befinden sich keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.
- ⇒ Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete oder gesetzlich festgestellte Überschwemmungsgebiete liegen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.
- ⇒ Informationen zu Altbergbau und Altlastenflächen liegen nicht vor. Es findet auch kein aktueller Abbau von Bodenschätzen statt.
- ⇒ Gem. Radonkarte des Landesamtes für Umweltschutz liegen mittlere Radonpotentiale vor.

4.2 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

- ⇒ Im Plangebiet liegen aktuell noch agrarstrukturell sehr gut zu bewirtschaftende landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Bodenpunkte im Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB) liegen zwischen >20 bis ≤ 40 (geringe Ertragswerte) und zum Ortsrand hin bei >40 bis ≤ 60 (gute Ertragswerte).
- ⇒ Waldflächen oder sonstige forstliche Belange sind nicht betroffen.

4.3 ANBAUFREIE ZONEN AN STRAßEN / BAU- UND LÄRMSCHUTZBEREICH

- ⇒ Das Plangebiet tangiert die anbaufreie Zone der K 91 (15 m) gem. § 22 LStrG.
- ⇒ Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches und ca. 4.000 m (geschätzt) nordwestlich des Startbahnbezugspunktes des US Militär-Flugplatzes Spangdahlem gemäß § 12 (3) 1b Luftverkehrsgesetz (LuftVG) und des zivilen Flugplatzes Bitburg.
- ⇒ Lärmschutzbereiche sind nicht betroffen.

4.4 MILITÄRISCHE ANLAGEN

Das Plangebiet befindet sich im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Erbeskopf sowie in einem Interessengebiet zum Schutz von Funkstellen.

4.5 LEITUNGSRECHTE UND SONSTIGE GRUNDDIENSTBARKEITEN

Im Plangebiet sind keine vorhandene Kanal-, Wasser- und Stromleitungen oder sonstige Leitungsrechte Dritter bekannt.

4.6 ARCHÄOLOGIE / DENKMÄLER / KULTURGÜTER

- ⇒ Nach Auswertung der im Rahmen des Bebauungsplanes durchgeführten geomagnetische Archäoprospektion (Geotomographie GmbH; 2021) und der Auswertung durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe - Landesarchäologie Landesmuseum Trier sind im Plangebiet keine archäologischen Funde zu erwarten.
- ⇒ Im Plangebiet können potenziell (seltener) fossilführende Gesteine mit erdgeschichtlicher Archivfunktion vorkommen.
- ⇒ Im Plangebiet sind keine Bau- oder Kulturdenkmäler bekannt.

5 ZU ERWARTENDE AUSWIRKUNGEN DURCH DIE NUTZUNGSÄNDERUNGEN

5.1 ÜBERNAHME BESTAND BZW. RÜCKNAHME VON BAUFLÄCHEN

- | | |
|--|---|
| Für den Änderungsbereich 1 – | Übernahme des Bestandes "Auf Burggarten" (Wohnbauland, Grünflächen und Flächen für Kompensationsmaßnahmen) bzw. |
| für die die Änderungsbereiche 2. 1 bis 2.4 – | Rücknahme von gemischten Bauflächen und Darstellung von Flächen für Acker und Grünland bzw. Gewässer mit geplantem Uferschutzstreifen |

sind keine weiteren Belange zu berücksichtigen bzw. sind auch KEINE Auswirkungen auf städtebaulich oder Umwelt relevante Belange / Schutzgüter zu erwarten.

5.2 NEUAUSWEISUNG VON WOHNBBAUFLÄCHEN

5.2.1 NUTZUNGSANSPRÜCHE DRITTER - LANDWIRTSCHAFT

Flächenentzug

Nach Rückmeldung der landwirtschaftlichen Interessenvertreter im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme sind keine Auswirkungen der Planung auf landwirtschaftliche Belange betroffen.

Beeinträchtigung von Betrieben im Rahmen der Nutzung der Feldflur bei nicht mit Wohnbebauung verträglichen Geruchs-, Lärm- und Staub -belastungen

Mit dem Leben auf dem Land und der idyllischen Lage von Baugebieten in Mitten landwirtschaftlicher Nutzflächen sind nicht nur Vorteile verbunden. Zulässige Geruchs- oder Lärmbelastungen durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Feldflur im Rahmen der guten fachlichen Praxis sind als Nachteile und qua Definition des "Landlebens" jedem bekannt und auch hinzunehmen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes ist hierauf hinzuweisen.

5.2.2 ANBAUFREIE ZONE / BAUSCHUTZBEREICH

Klassifizierte Straße

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind die straßenrechtlichen Belange in Bezug auf die 15 m breite anbaufreie Zone gem. § 22 LStrG an der freien Strecke der K 91 zu berücksichtigen.

Bauschutzbereich Flugplätze

Auf die Bauschutzbereiche der Flugplätze Spangdahlem und Bitburg, auf die die Planung keine Auswirkungen hat, und deren Sicherheitsbestimmungen ist im Rahmen des Bebauungsplanes hinzuweisen.

5.3 SONSTIGE BELANGE

Zu berücksichtigende Belange	Zu erwartende Auswirkungen
NATUR- UND UMWELTSCHUTZ (Details s. Umweltbericht)	
Vogelschutz- oder FFH-Gebieten oder IBAs	keine Betroffenheit in 1 km Entfernung
Naturpark / Landschaftsschutzgebiet	keine Betroffenheit
nach BNatSchG / LNatSchG geschützte Biotopen, biotopkartierte Lebensräume	keine Betroffenheit
Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete oder gesetzlich festgestellte Überschwemmungsgebiete	keine Betroffenheit
Kompensationsverpflichtungen anderer Vorhaben	Betroffenheit - Kompensation im Rahmen des B-Planes
Überschreitung Umweltqualitätsnormen (UQN) (Luft, Gewässer)	keine Betroffenheit
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte im Sinne des § 2 (2) Nrn. 2 und 5 des ROG	keine Betroffenheit
Bergbaurechte	keine Betroffenheit
MILITÄRISCHE ANLAGEN	
Luftverteidigungsradaranlage Erbeskopf Interessengebiet zum Schutz von Funkstellen	Betroffenheit, aber keine Auswirkungen zu erwarten
LEITUNGSRECHTE DRITTER / GRUNDDIENSTBARKEITEN	
Kanal-, Wasser- und Stromleitungen	keine Betroffenheit

6 BEWERTUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES 1 – NEUAUSWEISUNG WOHNBAUFLÄCHEN "OBER LEINENHAUS"

6.1 STÄDTEBAU

Kriterien	Erläuterung	Standorteignung		
		schlecht	mittel	gut
Flächenverfügbarkeit	gewährleistet			x
Flächenzuschnitt	kompakt, angepasst an Bedarf der Ortsgemeinde			x
städtebauliche Integration	schließt an bestehende Bebauung an und erweitert kompakt den Siedlungskörper			x
äußere Erschließbarkeit	über die K 91 (Verlängerung Bademer Straße) und zusätzliche innere Stichstraße			x
Baugrund	Eignung generell vorhanden; pot. Hangrutschgefährdung (nachteilige Auswirkungen vermeidbar);		(x)	
	kein/e Altlasten, Altbergbau, tatsächlichen Abbau;			x
	mittlere Radonwerte (nachteilige Auswirkungen vermeidbar);		(x)	
Bebauung	baulich nutzbare Fläche nur gering eingeschränkt (Bauverbotszone, keine Leitungsrechte, keine naturschutzfachliche Restriktion)			x
Immissionen / Emissionen	keine nutzungseinschränkenden bestehenden Immissionen / Emissionen zu erwarten			x
benachbarte Nutzung	Wohnbebauung, öffentliche Grünflächen, landwirtschaftliche Flächen			x
Hangneigung / Exposition	leicht hängig; südostexponiert			x
Abwasserentsorgung	Anschluss an vorhandene Kläranlage möglich, Kanäle noch zu verlängern			x
Wasserversorgung	Kapazitäten für Trinkwasser und Brandschutz ausreichend, Leitungen zu verlängern			x
Niederschlagswasser	zentrale Rückhaltung in vorhandenen Grünflächen möglich			x
BESONDERE BERÜCKSICHTIGUNG IM RAHMEN DES NACHFOLGENDEN BAULEITVERFAHRENS				
Hangrutschung:	Beachtung baulicher Vorkehrungen zur Vermeidung von Bodenrutschungen			
Archäologie	Beachtung archäologischer Funde / fossilführender Gesteine			
Landwirtschaft:	Duldung Lärm- und Geruchsbelastungen durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen / Hobbytierhaltung			
Sturzflutgefährdung	Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen zum Schutz vor Gefährdungen nach Starkregen im B-Plan erforderlich			
STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DES BAUGEBIETES		gute Eignung für geplante wohnbauliche Nutzung		

6.2 NATUR- UND UMWELTSCHUTZ

Aussagen / Schutzgut	Erläuterung / zu erwartende Auswirkungen	Beeinträchtigungsrisiko			
		fehlend	gering	mittel	hoch
ÜBERGEORDNETE VORGABEN					
<i>Schutzgebiete / -objekte</i>	keine Vorkommen	x			
<i>Schützenswerte Biotopkomplexe</i>	keine Vorkommen	x			
<i>Landnutzungen</i>	Landwirtschaft	x			
<i>Kompensationsverpflichtungen</i>	Überplanung Kompensationsmaßnahmen "Auf Burggarten"			x	
<i>Kulturhistorische Landschaften</i>	Keine Vorkommen	x			
<i>Erdgeschichte / Archäologie / Boden- u. Baudenkmäler</i>	(selten) fossilführende Gesteinsschichten oder Böden mit Archivfunktion keine archäologischen Funden ermittelt keine Vorkommen	x x x	x		
<i>Sachgüter</i>	Beschädigung oder Verlust von Sachgütern - vorhandene Stromleitung wird verlegt	x			
BESONDERE BERÜCKSICHTIGUNG					
<i>Auswirkungen</i>	durch Emissionen, Störfälle und Abfälle	x			
	auf bzw. durch das Klima		x		
	durch Kumulation	x			
SCHUTZGÜTER					
<i>Mensch</i>	Beeinträchtigung schutzbedürftiger Nutzungen durch landschaftliche Veränderungen, Immissionen und Emissionen	x			
	Pot. Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch Radonbelastung (vermeidbar)			(x)	
	Pot. Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch Bodenbelastung	x			
<i>Fläche</i>	Erhöhung des landesweiten Flächenverbrauchs (Rücknahme anderer Flächen geplant)	x			
<i>Boden</i>	Verlust von Böden und deren Funktion als Retentions- und Lebensraum				x
<i>Grundwasser</i>	Verringerung der GW-Neubildung				x
	Veränderung der Grundwasserströme durch Abgrabung			x	
	Zerstörung schützender Deckschichten und Eintrag von Schad- und Nährstoffen			x	
<i>Oberflächengewässer</i>	Verlust Gewässerentwicklungsraum	x			
	konzentrierter Zulauf anfallender Oberflächenwasser in Vorflut mit Hochwassergefahr	x			
<i>Starkregenereignisse</i>	potentielle Gefährdung für Menschen und Gebäude (vermeidbar)		x		
<i>Klima</i>	Verlust Kaltluft produzierender Offenländern und Frischluft produzierenden Gehölzen			x	
	Beeinträchtigung Luftaustausch bei Verlust Durchlüftungskorridoren / Errichtung Barrieren		x		
	Verlust von Böden als Treibhausgas (THG) -Speicher und -Senken			x	

Aussagen / Schutzgut	Erläuterung / zu erwartende Auswirkungen	Beeinträchtigungsrisiko			
		fehlend	gering	mittel	hoch
	Verlust klimaschutzrelevanter Vegetation durch Flächeninanspruchnahme erhöhter THG - Ausstoß bei der Herstellung der Baumaterialien und der baulichen Umsetzung der Gebäude und Straßen		x		(x)
	Bildung zusätzlicher Wärmeinseln und erhöhter THG - Ausstoß durch Verkehr/Hausbrand			x	
geschützter Biotope / Arten	Verlust geschützter Biotope	x			
	Verlust Vorkommen geschützter Pflanzenarten	x			
	Verlust potentieller Fortpflanzungsstätten geschützter Arten			x	
	Verlust potentieller Nahrungshabitate geschützter Arten			x	
	Störung geschützter Arten durch Lärm / Bewegungsunruhe / Emissionen / Barrierebildung / Verlust von Leitlinien			x	
Arten / Biotope	Verlust des Lebensraumes und der Standortentwicklungspotentiale				x
	Verlust der aktuellen Biotoptypen		x	x	
	Beeinträchtigung Biotopverbund		x		
Landschaftsbild / Erholung	Störung des lokalen Landschaftscharakters und des landschaftlichen Entwicklungspotentiales		x		
	Verlust landschaftsbildprägender Strukturen			x	
	Beeinträchtigung der Erholungsfunktion bzw. Verlust von entsprechenden Infrastrukturen	x			
Wechselwirkungen	sekundäre, u.U. verstärkte Effekte durch Wechselwirkungen			x	
UMWELTVERTRÄGLICHKEIT / GESAMTBEWERTUNG		Gute Eignung für wohnbauliche Nutzung			

VERMEIDUNG VON EINGRIFFEN IM RAHMEN DES FNP	
keine	
BESONDERE BERÜCKSICHTIGUNG NATURSCHUTZFACHLICHER ANFORDERUNGEN IM NACHFOLGENDEN BAULEITVERFAHREN	
Mensch:	bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Radonansammlungen und Immissionsbelastungen bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Auswirkungen bei Starkregenereignissen
Boden	Berücksichtigung baulicher Vorgaben zur Vermeidung von Hangrutschungen
Grundwasser:	Begrünung bzw. wasserdurchlässige Befestigung der Außenanlagen,
Oberflächenwasser:	naturnahe Retention des anfallenden Oberflächenwassers
Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen zum Schutz vor Gefährdungen nach Starkregen im B-Plan erforderlich	

Klima:	Reduzierung der Versiegelung, Durchgrünung der Baugrundstücke und Straßen mit Gehölzen und bepflanzen Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünung, Verwendung heller Farbanstriche für Boden/Fassaden, Verzicht auf fossile Brennstoffe, Maßnahmen zum Energiesparen, hohe Energieeffizienz der Gebäude, Verwendung recycelter oder klimaneutraler Baustoffe, u.a.
Arten/Biotope:	Erhalt vorhandener Gehölze bzw. Entwicklung randlicher Gehölzstrukturen / Obstwiesen / Extensiv-Grünländer als Habitate
Landschaft:	gestalterische Auflagen für Gebäude, Restriktionen für Geländemodellierungen, strukturreiche Durch- und Eingrünung (v.a. im Westen und Süden)

AUSGLEICH (EXTERNE FLÄCHEN)

Im Rahmen des Bebauungsplanes festzulegen

7 ABWÄGUNG

.....wird im weiteren Verfahren ergänzt.....

7.1 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNGSVERFAHREN

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB** wurden **keine Anregungen vorgebracht**.

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB** und der **Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB** wurden Anregungen vorgebracht, die in der Verbandsgemeinderatsitzung vom **16.05.2024** vorgestellt und in die Abwägung eingestellt wurden.

Aus der Beratung und Abwägung ergab sich keine Änderung der Planung.

7.2 FÖRMLICHE BETEILIGUNGSVERFAHREN

Im Rahmen der **Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB** bzw. der **Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB** und der **öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB** wurden Anregungen zum Flächennutzungsplan-Entwurf vorgebracht, die in der Verbandsgemeinderatsitzung vom **??.??.??** beraten und in die Abwägung eingestellt wurden.

8 VERFAHRENSVERLAUF

Aufstellungsbeschluss des Verbandsgemeinderates Bitburger Land zur Einleitung der Einzelfortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Bitburger Land – räumlicher Teilflächennutzungsplan VG Kyllburg "Ortslage Pickließem"	14.02.2020
Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses	
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	Schreiben vom 12.10.2023 Frist bis 24.11.2023
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Auslegung	24.10.2023 bis 24.11.2023
Beratung und Behandlung der Anregungen aus der Öffentlichkeit, der Stellungnahme der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange bzw. der Nachbargemeinden im Rahmen des Scoping und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durch den Verbandsgemeinderat. Die Planung wurde nicht geändert.	16.05.2024
Beschluss des Verbandsgemeinderates über die Planbilligung	16.05.2024
Beschluss des Verbandsgemeinderates über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.	16.05.2024
Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bzw. Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	Schreiben vom Frist bis
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) bis
Beratung und Behandlung der Anregungen aus der Öffentlichkeit, der Stellungnahmen der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange bzw. der Nachbargemeinden im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4 Abs. 2, § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 2 BauGB durch den Verbandsgemeinderat. Beschluss des Verbandsgemeinderates über die Planbilligung.
Wirksamkeitsbeschluss des Verbandsgemeinderates zur 14. Einzelfortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Bitburger Land – räumlicher Teilflächennutzungsplan VG Kyllburg - "Ortslage Pickließem" gem. § 6 Abs. 6 BauGB

Die 14. **Einzelfortschreibung des** Flächennutzungsplans der VG Bitburger Land - **räumlicher Teilflächennutzungsplan, VG Kyllburg (Fassung 2002) – "Ortslage Pickließem** erfolgte gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplanverfahren der Ortsgemeinde Pickließem für das Teilgebiet "Ober Leinenhaus".

Diese Begründung gem. § 2 a BauGB ist der 14. Einzelfortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Bitburger Land - räumlicher Teilflächennutzungsplan VG Kyllburg (Fassung 2002) – "Ortslage Pickließem" beigefügt.

Bitburger Land,2024
Verbandsgemeinde Bitburger Land

(S)

Janine Fischer
(Bürgermeisterin)

