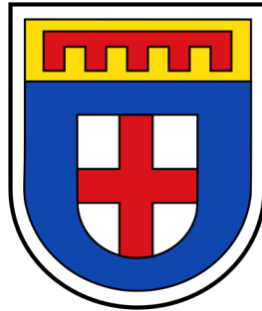


# Verbandsgemeinde Bitburger Land



## 26. Änderung des Flächennutzungsplanes (Fassung 1. Teilfortschreibung) der ehemaligen VG Bitburg- Land

im Bereich der Ortsgemeinde Röhl

Begründung

30. April 2024

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

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Plangebiete</b> .....	<b>3</b>
3.1	Flächenbilanz .....	6
3.2	Plangebiet – neue Darstellung .....	6
3.3	Plangebiet – bisherige Darstellung .....	8
3.4	Vergleich .....	11
<b>4</b>	<b>Begründung für die Änderung</b> .....	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Planungsalternativen</b> .....	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Anpassung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung</b> .....	<b>12</b>
6.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV .....	12
6.2	Raumordnungsplan Region Trier 1985 / 1995 .....	13
6.3	Raumordnungsplan Region Trier Entwurf ROPneu 2014.....	14
6.4	Zusammenfassung der Beurteilung in der Landesplanerischen Stellungnahme: .....	15
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung Umweltbelange</b> .....	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Vorabzug städtebaulicher Entwurf</b> .....	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>16</b>
9.1	Städtebau .....	16
9.2	Natur und Landschaft .....	17
<b>10</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>17</b>
<b>11</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung</b> .....	<b>17</b>
<b>12</b>	<b>Anhang: Planzeichnung</b> .....	<b>18</b>

## 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.

## 2 Verfahren

Das Verfahren zur Änderung des FNP und der Aufstellung des Bebauungsplanes wird parallel geführt. Der Bebauungsplan ist im Regelverfahren mit Umweltprüfung durchzuführen.

Anpassung nach der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB:

Im Rahmen der Ermittlung von Eingriff und Ausgleich zum Entwurf des Bebauungsplanes sind die Kompensationsmaßnahmen abschließend ermittelt und konkretisiert worden. Die Darstellung der Wohnbauflächen und der externe Kompensationsfläche „K“ wurde darum in der Planzeichnung der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes an die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt.

Ebenfalls wurde das geplante Regenrückhaltebecken dargestellt.

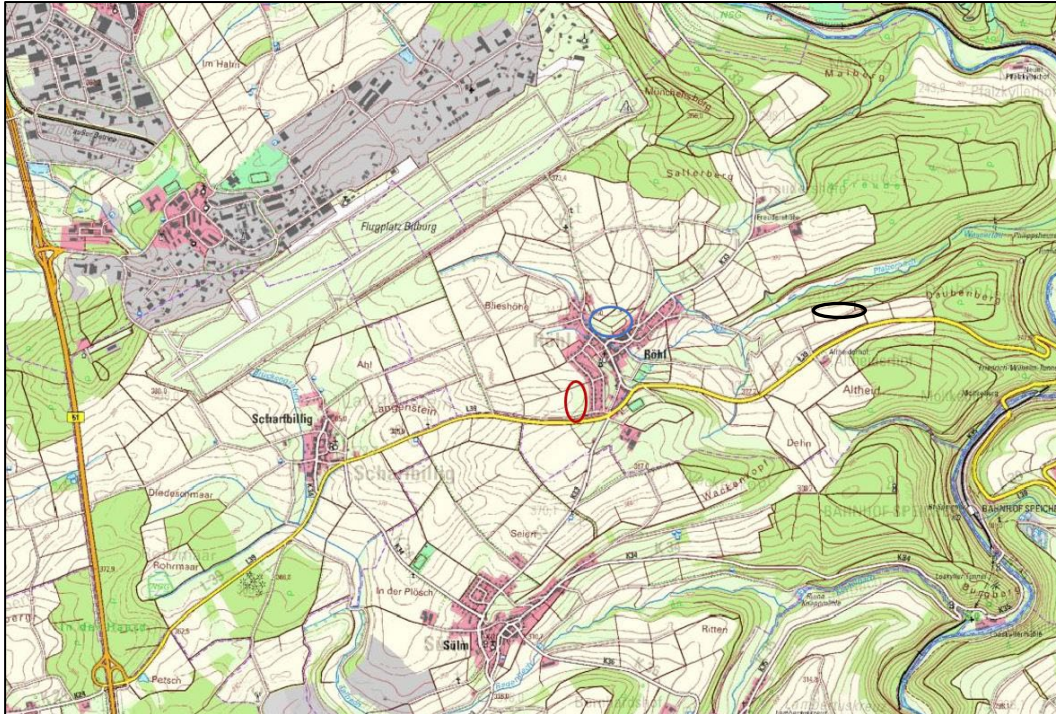
Anpassungen nach der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB:

Der Umweltbericht wurde als separates Dokument zur Begründung angefertigt und Karten zur Externen Ausgleichsfläche ergänzt.

## 3 Plangebiete

Die Ortsgemeinde Röhl liegt 5 km südöstlich von Bitburg – nahe des Bitburger Flughafens – und östlich der Bundesstraße B 51 sowie nördlich der L 39. In kurzer Entfernung benachbart liegen westlich bzw. südwestlich die Ortsgemeinden Scharbillig und Sölm.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst drei Geltungsbereiche: die bisher dargestellten Wohnbauflächen in Norden von Röhl „In den Geisweiden – Im Bungert“ werden in die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ geändert. Die Wohnbauflächen werden analog der parallel erstellten Bebauungsplanung südwestlich der Ortslage dargestellt.

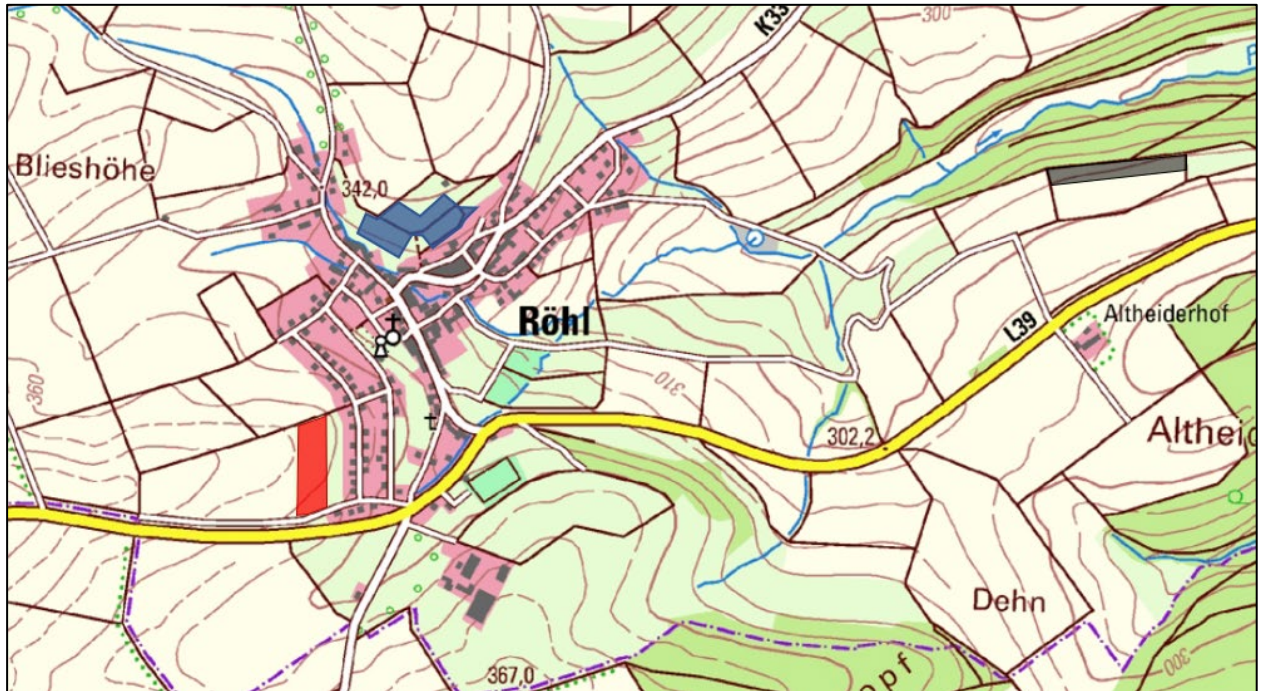


**Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte<sup>1</sup>, Kennzeichnung neues Plangebiet (rot) und bisheriges Plangebiet (blau), Kompensationsfläche (schwarz) unmaßstäblicher Ausschnitt.**

Die sich im Rahmen der Planung ergebene externe Kompensationsfläche liegt östlich der Ortslage und ist im FNP ebenfalls als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

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





**Abb. 2:** Auszug aus der Topographischen Karte<sup>2</sup>, Kennzeichnung neues Plangebiet (rot) und bisheriges Plangebiet (blau), Kompensationsfläche (schwarz), unmaßstäblicher Ausschnitt.



**Abb. 3:** Luftbild der Ortsgemeinde Röhl<sup>3</sup> mit Kennzeichnung der drei Änderungsbereiche, unmaßstäblicher Ausschnitt.

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

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

### 3.1 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 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.

### 3.2 Plangebiet – neue Darstellung

#### 3.2.1 Lage

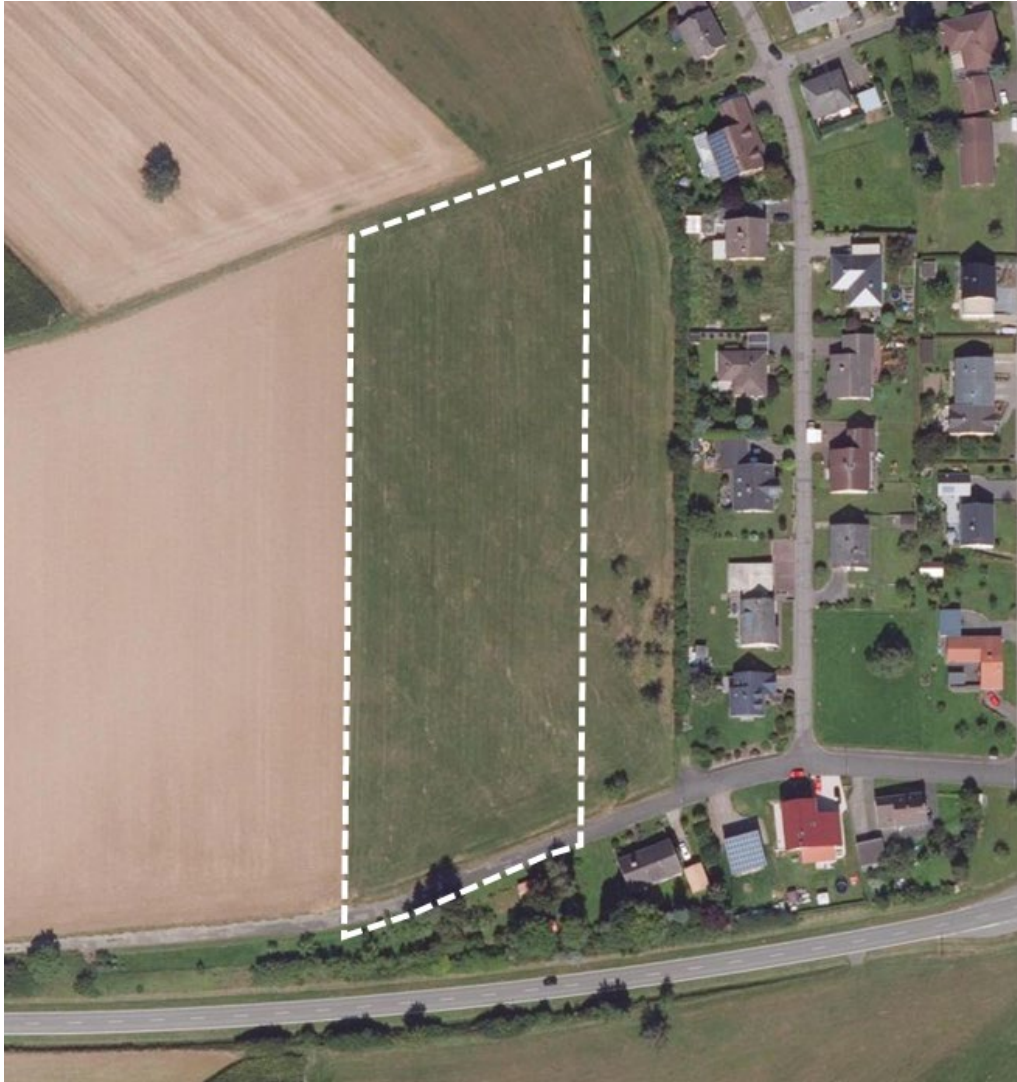
Die für eine städtebauliche Entwicklung neu vorgesehenen Flächen befinden sich westlich des Baugebietes „Ober der Kirch“, ebenfalls auf der Nordseite der „Bitburger Straße“. Für die Bebauung steht das ganze Grundstück Gemarkung Röhl, Flur 11, Flurstück Nr. 9 zur Verfügung. Als externe Kompensationsfläche dient der nördliche Teil des Flurstücks-Nr. 123, Flur 5 der Gemarkung Röhl.



**Abb. 4:** Luftbild der Ortsgemeinde Röhl<sup>4</sup> mit Kennzeichnung der Kompensationsfläche, Flur 5, Flurstück-Nr. 123 Teilfläche, unmaßstäblicher Ausschnitt.

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





**Abb. 5:** Luftbild der Ortsgemeinde Röhl<sup>5</sup> mit Kennzeichnung der neuen Wohnflächen, unmaßstäblicher Ausschnitt.

### 3.2.2 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. Für den Änderungsbereich der Kompensationsfläche werden ebenfalls Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

### 3.2.3 Topographie

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

---

<sup>5</sup> MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS), Kartenserver, unter [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/) (Abfrage 20. Juli 2022) - bearbeitet.

### 3.2.4 Nutzung

Derzeit werden beide Flächen landwirtschaftlich genutzt (Grünland).

### 3.2.5 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. Entsprechende Leitungen werden in der Planstraße verlegt.

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. Der Durchlass im Kreuzungsbereich L 39/Sülmer Straße soll mittels einer vertraglichen Vereinbarung vom Straßenbaulastträger an die Ortsgemeinde Röhl bzw. die VG-Werke übertragen werden.

Das Kanalnetz in Röhl ist stark sanierungsbedürftig und Verbesserungsmaßnahmen hierzu sollen im Rahmen der Erschließung des künftigen Baugebiets getroffen werden. Eine wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung von Regenwasser in Gewässer ist notwendig.

## 3.3 Plangebiet – bisherige Darstellung

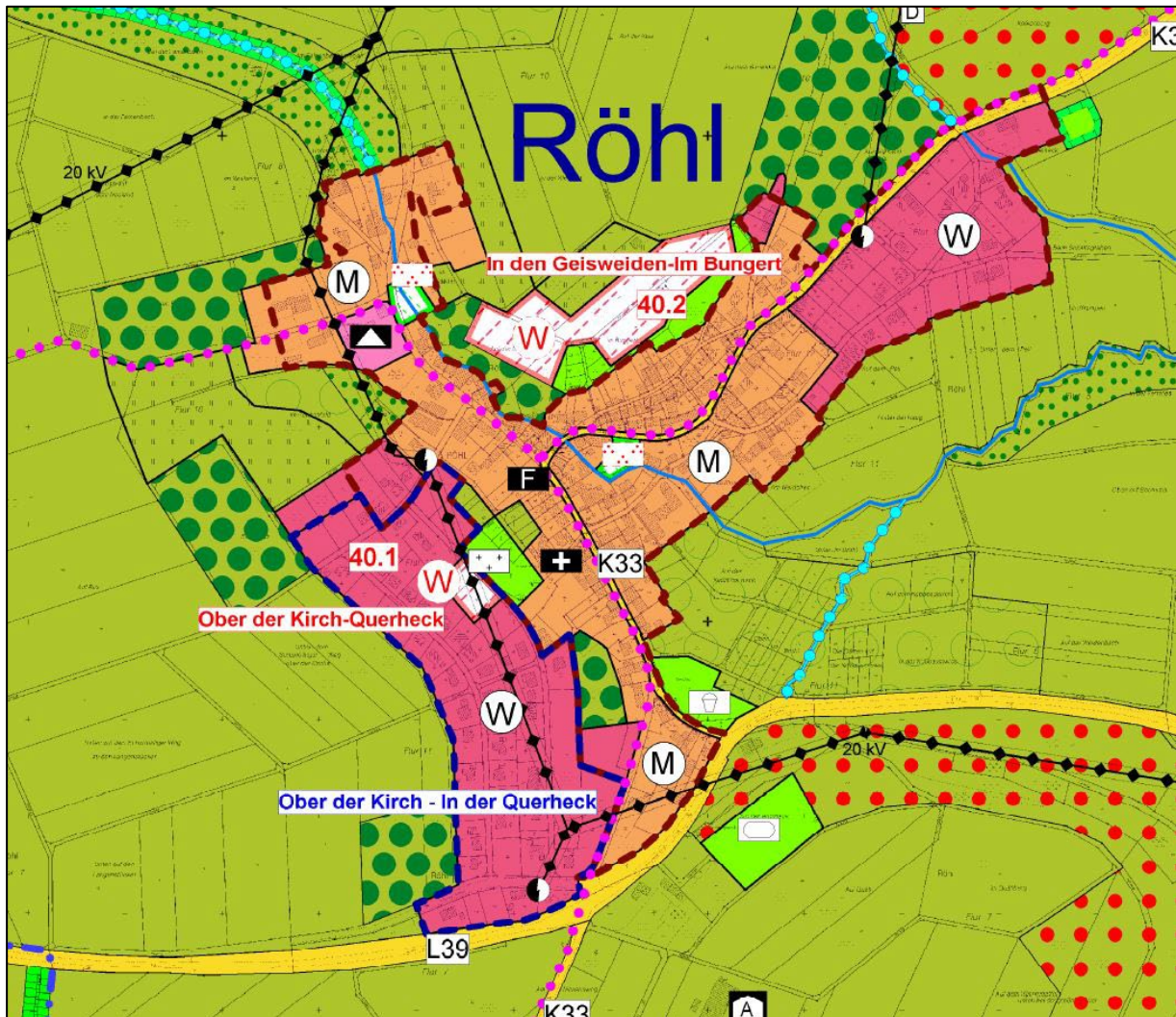
### 3.3.1 Lage

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

### 3.3.2 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**

- |                |                |                        |
|----------------|----------------|------------------------|
| <b>Bestand</b> | <b>Planung</b> |                        |
|                |                | 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**

- |                                     |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|
| <b>Bestand</b>                      | <b>Planung</b>           |
|                                     |                          |
| Begrenzung der Siedlungsentwicklung | Immissionschutzpflanzung |
|                                     |                          |
| Verbesserung von Bachläufen         | Streuobstwiesen          |

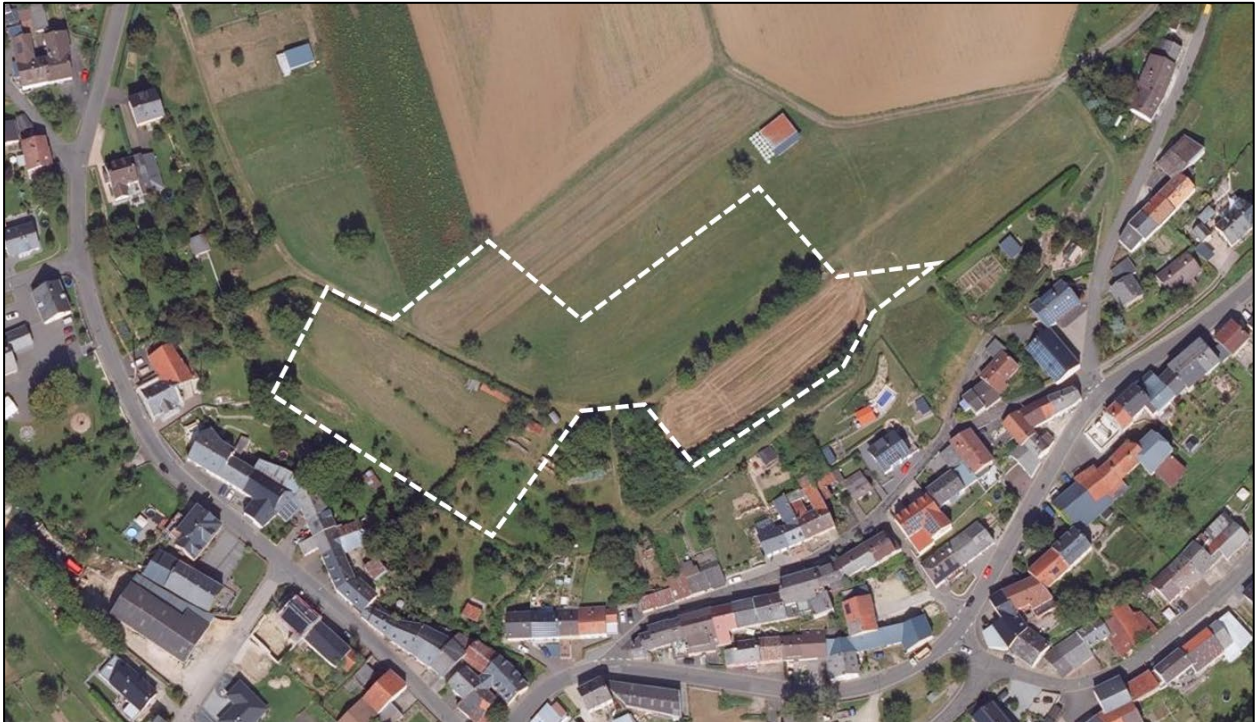
**Waldwirkungen**

- 

**Abb. 6:** Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburger Land, räumlicher Teilflächennutzungsplan Bitburg-Land, sachlicher Teilflächennutzungsplan Wohnen und Gewerbe aus dem Jahr 2006 (FNP). Ortsgemeinde Röhl, unmaßstäblicher Ausschnitt.

**3.3.3 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. 7:** Luftbild der Ortsgemeinde Röhl<sup>6</sup> mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs „In den Geisweiden – Im Bungert“, unmaßstäblicher Ausschnitt.<sup>7</sup>

### 3.3.4 Nutzung

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

### 3.3.5 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.

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

<sup>7</sup> Luftbilder Rheinland-Pfalz DOP40, [www.geoportal.rlp.de](http://www.geoportal.rlp.de) (Abfrage 20. Juli 2022) – bearbeitet.



### 3.4 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.

## 4 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.<sup>8</sup> 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.

---

<sup>8</sup> Statistische Landesamt RLP (Regional, meine Heimat) unter [statistik.rlp.de](http://statistik.rlp.de), Bevölkerungsstand 31.12.2020



## 5 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“<sup>9</sup> zeigt, dass innerhalb der Ortslage prinzipiell 20 Baulücken zur Verfügung stehen. Im Rahmen des Zukunfts-Check Dorf<sup>10</sup> 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.

## 6 Anpassung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Auf Grundlage der Landesplanerischen Stellungnahme der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm vom 29.01.2024 wurden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Folgenden ergänzt.

### 6.1 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 Landesplanerische Stellungnahme bezieht sich insbesondere auf die Ziele 31 und 32 des LEP IV. Gemäß Z 31 ist die quantitative Flächenneuanspruchnahme landesweit zu reduzieren, wobei die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat. Darüber hinaus sind gemäß Z 32 Schwellenwerte zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung vor dem Hintergrund der absehbaren demografischen Entwicklung festzulegen. Bei der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans handelt es sich nicht um eine Neuanspruchnahme von Wohnbauflächen, sondern um eine reine Verlagerung (Flächentausch). Im Zuge der Erstellung des Flächennutzungsplans

---

<sup>9</sup> VGV Bitburger Land, Raum+Monitor OG Röhl, Bearbeitung vom 21.06.2021

<sup>10</sup> OG Röhl, Initiative Zukunfts-Check Dorf – Ergebnisbericht Dorfentwicklungskonzept 2021

von 2006 wurde bereits das Erfordernis der Ausweisung von Wohnbauflächen geprüft und umgesetzt, weshalb bei der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung darauf verzichtet werden kann.

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.

## 6.2 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. 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-Pfalz<sup>11</sup> 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. Dies gilt ebenfalls für die externe Kompensationsfläche. 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 7.9. zur Berücksichtigung der Umweltbelange. Im Gegenzug bleiben Flächen für die Landwirtschaft im Norden der Ortsgemeinde erhalten, die bislang als Wohnbauflächen dargestellt waren und ebenfalls in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft liegen.

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. Im weiteren Verfahren darf es nicht zu planungsbedingten Nachteilen für die Landwirtschaft kommen.

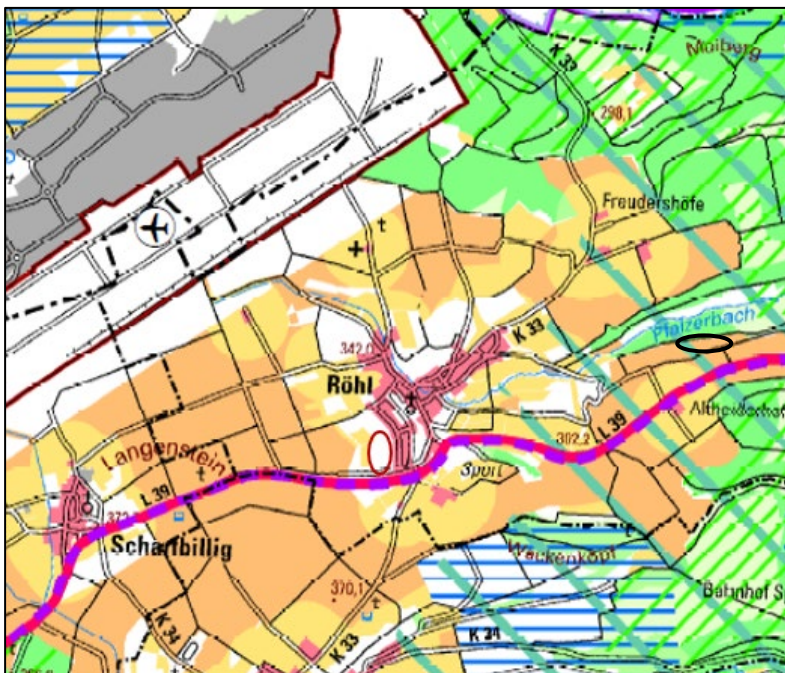
Zu der Ausweisung im Umfeld der Stadt Bitburg als bestehender landesweit bedeutsamer Gewerbestandort gelten die Ausführungen unter Punkt 6.1 zum LEP IV entsprechend.

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

### 6.3 Raumordnungsplan Region Trier Entwurf ROPneu 2014

Das Plangebiet für die Wohnbauflächen 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 6.2. Da die Ausweisung der Vorbehaltsflächen lediglich tangiert wird, sollte sie begründet hinter dem Bedarf an Wohnbauflächen zurückgestellt werden.



#### 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. 8: Entwurf ROPneu 2014, Ortsgemeinde Röhl, Plangebiet (rote Kennzeichnung), externe Kompensation (schwarz) unmaßstäblicher Ausschnitt**



Auch die im Entwurf ROPneu 2014 zugewiesene besondere Funktion L-Landwirtschaft wird nicht beeinträchtigt, siehe ebenfalls Punkt 6.2.

Zu der Ausweisung von Wohnbauflächen im Umfeld der Stadt Bitburg als Gewerbestandort mit überregionaler Bedeutung gelten die Ausführungen unter Punkt 6.1 zum LEP IV entsprechend.

Die für die externe Kompensation vorgesehene Fläche befindet sich im Vorranggebiet Landwirtschaft. Dieses in Aussicht genommene Ziel ist im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen, unterliegt aber ebenfalls der Abwägung.

Die Ackerzahl für den Bereich der Ausgleichsfläche liegt mit 20-40 im geringen Bereich, das Ertragspotenzial wird als mittel eingestuft, die Bodenfunktionsbewertung insgesamt als gering. Der Landwirtschaft wird demnach kein besonders geeigneter Boden genommen. Durch die Lage der Kompensationsfläche am Randbereich der zusammenhängenden Ackerfläche im Übergang zur angrenzenden Waldfläche, bleibt die Funktionsfähigkeit der übrigen Flächen für die Landwirtschaft vollumfänglich erhalten. Zudem wird die Fläche nicht (wie bei einer Bebauung) vollumfänglich der Landwirtschaft entzogen, sondern bleibt landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Bei zukünftigen Verfahren ist auf den Verzicht von Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorrangflächen für externe Kompensationsmaßnahmen zu achten.

#### **6.4 Zusammenfassung der Beurteilung in der Landesplanerischen Stellungnahme<sup>12</sup>:**

- Wasserwirtschaftliche, naturschutz- und immissionsschutzrelevante Belange sind mit den entsprechenden Fachbehörden abzuhandeln.
- Das Vorhaben liegt in einem Vorranggebiet der Landwirtschaft. Im weiteren Verfahren darf es nicht zu planungsbedingten Nachteilen für die Landwirtschaft kommen.

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

### **7 Zusammenfassung Umweltbelange**

Der beiliegende Umweltbericht stellt die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege, in der vorliegenden Planung nach aktuellem Kenntnisstand dar.

Die Neuversiegelung von Böden ist in vollem Umfang durch Entsiegelung oder andere Maßnahmen, die mittelbar dem Bodenschutz dienen, zu kompensieren. Dies erfolgt auf der externen Kompensationsfläche K durch die Umwandlung von bisher intensiv genutztem Acker in einer extensiv genutzte Fettwiese.

Auf Ebene der Bebauungsplanung wird ein Umweltbericht erstellt, der diese Kompensationsfläche außerhalb der Baufläche sowie die Durchgrünung der Baufläche vorsieht, um Eingriffe in die Natur und Landschaft auszugleichen. Eine Darstellung der externen Kompensationsfläche K erfolgt im Flächennutzungsplan.

---

<sup>12</sup> Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm –Untere Landesplanungsbehörde- Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) zur Ausweisung von Wohnbauflächen "Auf dem Eulenerweg" in der Ortsgemeinde Röhl mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) für den Bereich der ehemaligen VG Bitburg-Land sowie der Aufstellung eines Bebauungsplanes, Bitburg, 29. Januar 2023

## 8 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 Bereich, vorgesehen.

## 9 Auswirkungen der Planung

### 9.1 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.

## 9.2 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.

## 10 Kosten

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

## 11 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



## 12 Anhang: Planzeichnung