

Verbandsgemeinde Bitburger Land



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

Begründung – Vorentwurf

**Einholung der Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPIG
sowie**

Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

27. November 2023

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. Claudia Struth
Dipl. Ing. Birgit Polzer, M.Sc. Julia Lenert

Techn. Bearbeitung: Claudia Schröder

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Plangebiete	3
2.1	Flächenbilanz	5
2.2	Plangebiet – neue Darstellung	6
2.3	Plangebiet – bisherige Darstellung.....	8
2.4	Vergleich.....	11
3	Begründung für die Änderung	11
4	Planungsalternativen	12
5	Anpassung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung	13
5.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV	13
5.2	Raumordnungsplan Region Trier 1985 / 1995	14
5.3	Raumordnungsplan Region Trier Entwurf ROPneu 2014.....	14
6	Berücksichtigung der Umweltbelange – Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes	15
6.1	Schutzgut Boden/Fläche.....	15
6.2	Altlasten.....	16
6.3	Schutzgut Wasser.....	16
6.4	Schutzgut Klima/Luft.....	16
6.5	Schutzgut Pflanzen und Tierwelt; amtliches Biotopkataster	16
6.6	Schutzgebiete gem. § 32 BNatSchG (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete)	18
6.7	Sonstige Schutzgebiete und -objekte	18
6.8	Schutzgut Landschaft und Erholung	18
6.9	Immissionsschutz	19
6.10	Zusammenfassung Umweltbelange	20
7	Vorabzug städtebaulicher Entwurf	20
8	Auswirkungen der Planung	22
8.1	Städtebau	22
8.2	Natur und Landschaft.....	22
9	Kosten	22
10	Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung	22
11	Anhang: Planzeichnung	23

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Ortsgemeinde Idenheim möchte zum einen den Anfragen nach Baugrundstücken in ihrer Ortsgemeinde entgegenkommen und ein neues Baugebiet entwickeln. Das Baugebiet „Schulstraße – Sülmer Straße“, ist mittlerweile vollständig bebaut. Verbliebene Freiflächen sind in Privatbesitz und werden landwirtschaftlich genutzt weshalb sie in absehbarer Zeit nicht zur weiteren Entwicklung zur Verfügung stehen. Zum anderen soll der Standort der Flächen für Gemeinbedarf mehr in die Ortslage integriert und die Nutzungen ausgebaut werden. Die ehemalige Hauptschule soll erhalten und saniert werden, um Raum für die neue übergemeindliche Grundschule zu bieten. Ergänzt werden soll ein Feuerwehrgerätehaus zur Versorgung der Ortsgemeinde Idenheim.

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 und teils hochwertigen Grünstrukturen 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 „ld 1“ ist aus der Planzeichnung des FNP zu entnehmen. Zukünftig werden hier entsprechend der Nutzung Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen dargestellt.

Die Flächen für Gemeinbedarf und Grünflächen für Sportanlagen werden lediglich an die aktuelle Nutzung angepasst dargestellt und bis zur neuen Gemarkungsgrenze Idenheim/Trimport ergänzt.

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 sollen 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

Das neue Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Ortslage, unmittelbar an der Gemeindegrenze zu Trimport, zwischen der ehemaligen Hauptschule (heute zum Teil Gemeinde- und Sporthalle) und der Wohnbebauung entlang der Schulstraße. Im Zuge eines Flächentauschs in einem Flurbereinigungsverfahren wurde die Gemeindegrenze entsprechend der Grenze des Bebauungsplans angepasst. Die Korrektur des Katasters erfolgt in Kürze.

Die bislang als Erweiterung der Wohnbebauung dargestellte Fläche „ld 1“ liegt im Nordwesten der Ortslage in starker Hanglage und grenzt unmittelbar an einem hochwertigen Biotopkomplex an. Eine Erschließung könnte aufgrund des Zuschnitts der Fläche, der Topographie und der vorhandenen hochwertigen Grünstrukturen vermutlich nur mit hohem Aufwand über „Im Hohlweg“ und parallel zur Schulstraße erfolgen. Zudem werden Teile der Fläche landwirtschaftlich genutzt und sind in absehbarer Zeit nicht als Bauland verfügbar.



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

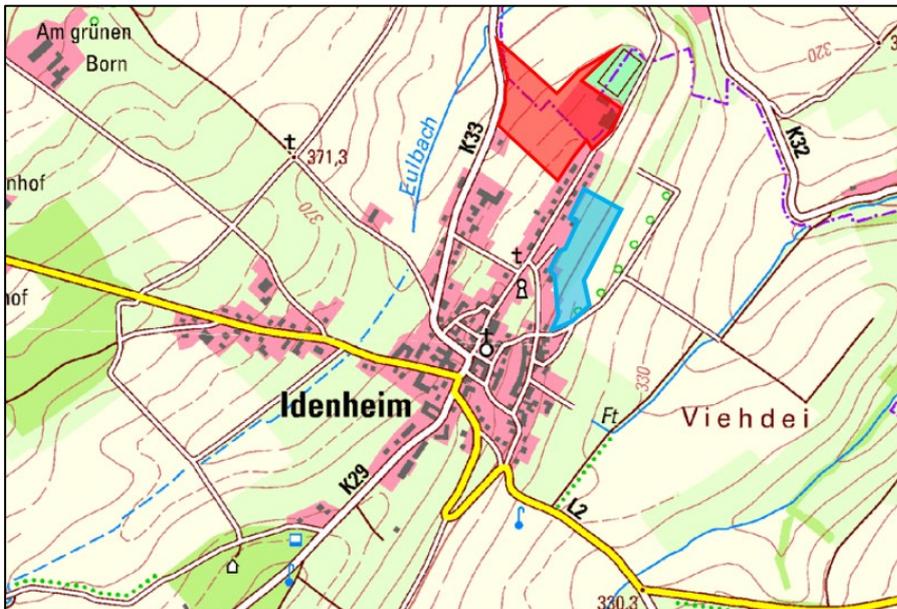


Abb. 2: Auszug aus der Topographischen Karte², Kennzeichnung neues Plangebiet (rot) und bisheriges Plangebiet (blau), unmaßstäblicher Ausschnitt.

¹ MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS), Kartenserver, unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/ (Abfrage 06. März 2023) - 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 Idenheim³ mit Kennzeichnung der beiden Änderungsbereiche, unmaßstäblicher Ausschnitt.

2.1 Flächenbilanz

	Bisherige Darstellung	Neue Darstellung	Differenz
Wohnbaufläche	2,80 ha	2,97 ha	0,17 ha
Gemeinbedarfsfläche	1,40 ha	1,57 ha	0,17 ha
Grünfläche	1,14 ha	1,22 ha	0,08 ha
Insgesamt	5,34 ha	5,76 ha	0,42 ha

Die neu dargestellte Baufläche „In den Feldern“ ist etwas größer als die aktuelle dargestellte Wohnbaufläche im geltenden FNP. Die reine Fläche für das Wohnbaugebiet beträgt 2,97 ha, hinzukommen 1,57 ha Flächen für Gemeinbedarfs (Erweiterung und Änderung der Zweckbestimmung) und 0,08 ha Grünflächen mit Sportanlagen (Erweiterung). Weitere Flächen in unmittelbarer Entfernung, die in die Planung einbezogen werden könnten, stehen in absehbarer Zeit nicht zur

³ MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS), Kartenserver, unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/ (Abfrage 6. März 2023) - bearbeitet.

Verfügung, sodass eine Vergrößerung der Wohnbaufläche im Bereich „In den Feldern“ nicht sinnvoll wäre. Zudem stößt das Plangebiet im Norden bereits an die neue Gemeindegrenze an und nach Süden sind Abstandsflächen zum bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb einzuhalten.

2.2 Plangebiet – neue Darstellung

2.2.1 Lage

Die für eine städtebauliche Entwicklung neu vorgesehenen Flächen befinden sich östlich der Sülmer Straße (K 33) und westlich des Baugebietes „Schulstraße – Sülmer Straße“. Nördlich grenzt die Gemeinbedarfsfläche – Schule – an, die aufgrund der geplanten Schulsanierung und der Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses, mit in den Bebauungsplan „In den Feldern“ einbezogen wird.

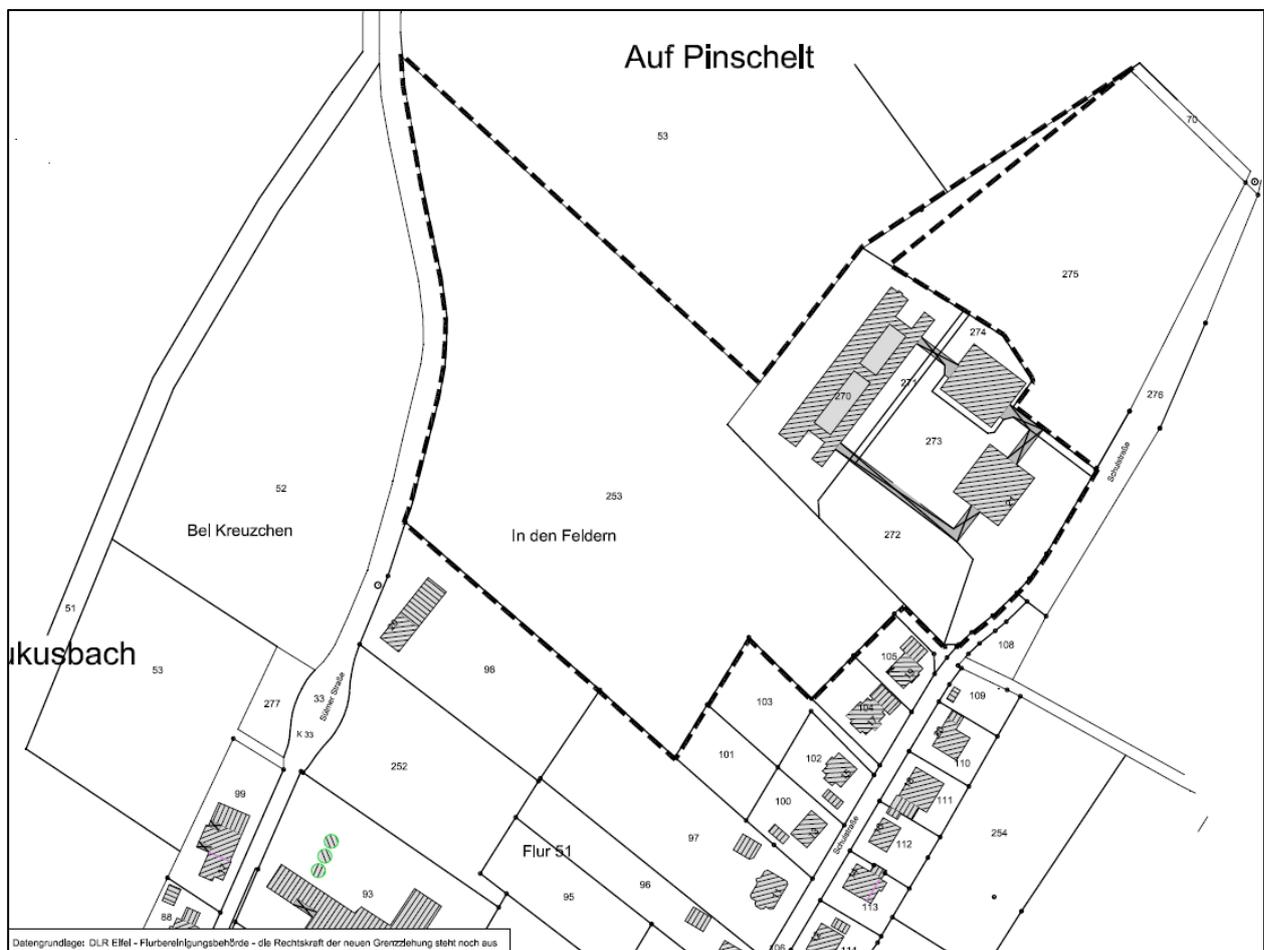


Abb. 4: 1. Geltungsbereich der 33. FNP-Änderung in Idenheim, unmaßstäblicher Ausschnitt.

Im Zuge des Planungsverfahrens erfolgte eine Flurbereinigung, deren Rechtskraft noch aussteht, aber in Kürze abgeschlossen werden sollte. Die nachfolgenden Angaben zu Flurstücken beziehen sich auf die bereinigten Flächen.

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst das Flurstück Nr. 253 – Wohnen, die Flurstücke Nr. 270, 271, 272, 273 und 274 – Flächen für Gemeinbedarf (Schule, Feuerwehrhaus, Sporthalle,

Gebäude für kulturelle Zwecke) – vollständig sowie das Flurstück-Nr. 275 – Grünflächen mit Sportplatz – teilweise, Gemarkung Idenheim, Flur 51.

Das Flurstück Nr. 290 ist im FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Es dient im Bebauungsplan „In den Feldern“ als Erschließungsstraße.

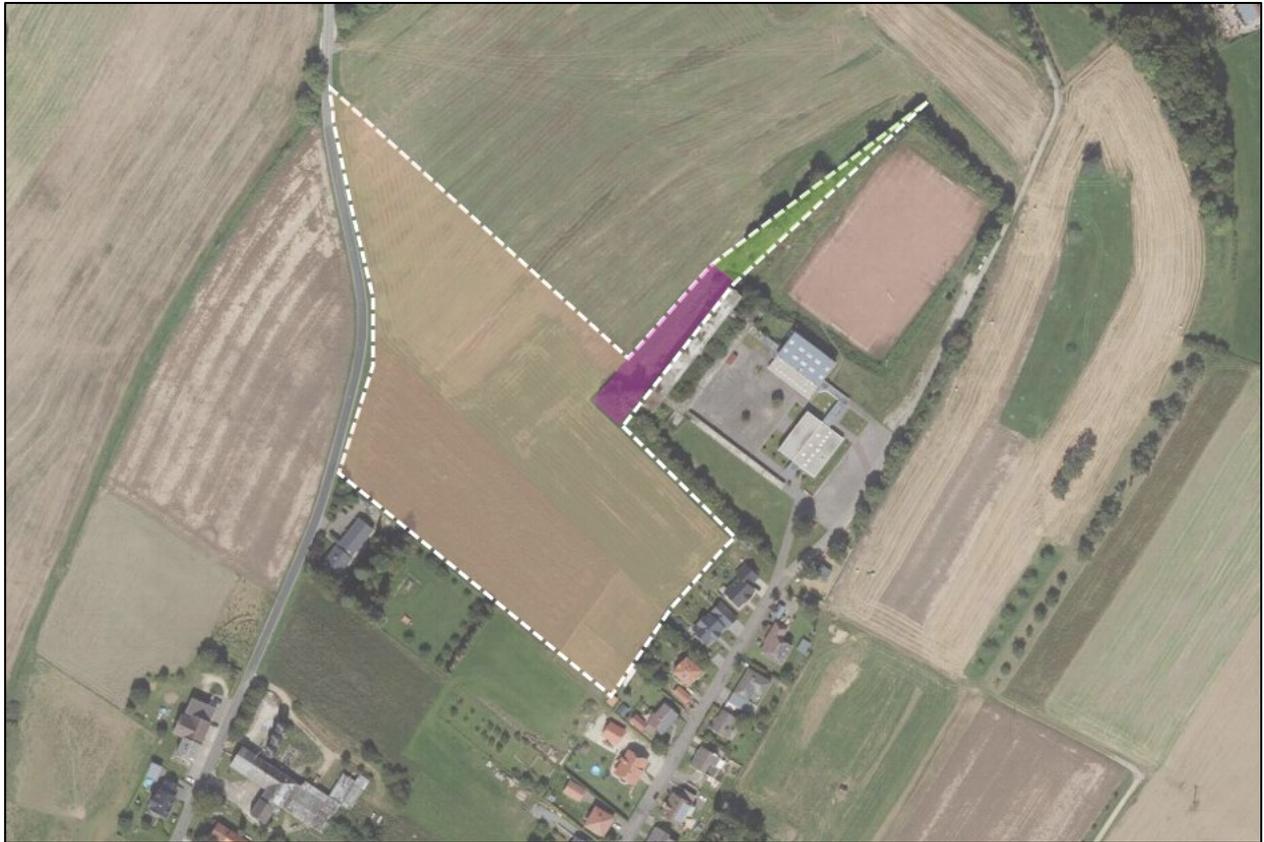


Abb. 5: Luftbild der Ortsgemeinde Idenheim⁴ mit Kennzeichnung der erweiterten Flächen (Wohnen, Grün, Gemeinbedarf), unmaßstäblicher Ausschnitt.

2.2.2 Darstellung im geltenden Teil-FNP

Der geltende Teil-FNP Bitburg-Land stellt für das neue Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar. Die laut FNP quer durch das Plangebiet verlaufende 20 kV-Leitung ist nicht mehr vorhanden und wird somit innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung des FNP nicht mehr dargestellt. Die Gemeindegrenze Idenheim-Trimport liegt laut aktuellem FNP innerhalb des Plangebiets. Da sie im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens angepasst wurde, wird die neue Abgrenzung in die FNP-Änderung nachrichtlich übernommen.

2.2.3 Topographie

Das Plangebiet steigt von der „Sülmer Straße“ gleichmäßig leicht nach Südosten in Richtung Schulstraße an.

⁴ MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS), Kartenserver, unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/ (Abfrage 06. März 2023) - bearbeitet.

2.2.4 Nutzung

Derzeit werden die Flächen für die geplanten Wohnbauflächen landwirtschaftlich genutzt (Grünland).

Die Erweiterung der Flächen für Gemeinbedarf und den Sportplatz sind eine Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten. Ergänzt wird die Darstellung der bestehenden Fläche für Gemeinbedarf durch die Planzeichen von Kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, Feuerwehr und Sportanlagen, um sowohl die vorhandene Nutzung zu schützen als auch eine geordnete Entwicklung der künftigen Nutzungen zu ermöglichen.

2.2.5 Erschließung

Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes kann durch eine Verbindungsstraße zwischen der Sülmer Straße und der Schulstraße gewährleistet werden. Ausgehend von dieser Verbindungsstraße kann die innere Erschließung der Wohnbauflächen über mehrere kleine Stichstraßen erfolgen. Eine erste positive Abstimmung mit dem LBM ist bereits erfolgt. Eine Einfahrt darf über die Sülmer Straße (K 33) in das Plangebiet angelegt werden. Der Ausbau der Sülmer ist unabhängig von der Umsetzung des geplanten Wohnbauprojekts in Planung, eine Linksabbiegerspur ist nicht notwendig.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung von Wasser, Strom, Telekommunikation erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Systeme in der Schulstraße. Entsprechende Leitungen werden in den Planstraßen neu verlegt.

Das Schmutzwasser soll zu einer zentralen Pumpstation am geplanten Regenrückhaltebecken abgeleitet und von dort aus über eine Druckleitung in einen Anschlussschacht in der Schulstraße gepumpt werden. Hierzu und insbesondere auch zur Ableitung des Niederschlagswassers ist ein Entwässerungskonzept erforderlich, welches zum Bebauungsplan „In den Feldern“ erstellt wird. Möglich ist die Rückhaltung in den Grünflächen innerhalb des Baugebietes vor allem am Tiefpunkt des Geländes und die anschließende gedrosselte Ableitung über vorhandene bzw. ausgebaute Leitungen und Gräben in die Vorflut – Eulbach – die nordwestlich des Baugebietes verläuft.

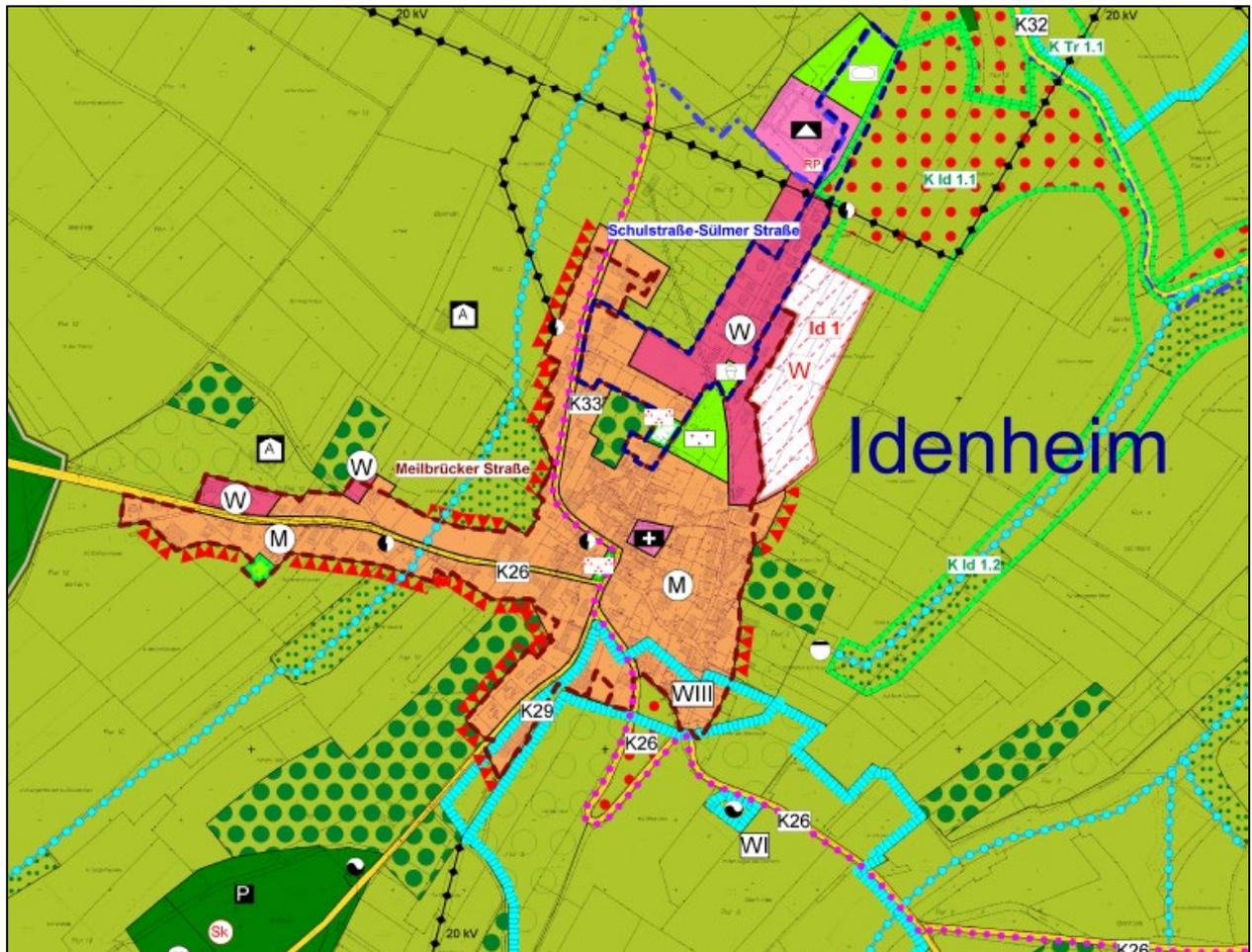
2.3 Plangebiet – bisherige Darstellung

2.3.1 Lage

Die bisher dargestellten Wohnbauflächen liegen im Nordosten der Ortsgemeinde, siehe Abb. 1, Abb. 2 und Abb. 3.

2.3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Flächen im Änderungsbereich der bisherigen Darstellung sind als Wohnbauflächen (W Id 1) und angrenzend Flächen für die Landwirtschaft und bestehende strukturreiche Biotopkomplexe dargestellt. Nördlich und östlich der Wohnbauflächen verläuft zudem eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.



Relevante Ausschnitte aus der

Art der baulichen Nutzung

Bestand	Planung	Nutzung
		Wohnbauflächen
		Gemischte Bauflächen
		Gewerbliche Bauflächen

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

- Radweg
- Bauschutzbereich

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für die Landwirtschaft

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 |
|---------|---------|
| | |
| | |
| | |

Waldwirkungen

- Immissionschutzpflanzung

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

2.3.3 Topographie

Das Plangebiet befindet sich hinter der Bebauung hinter der Schulstraße auf einem niedrigeren Geländeneiveau in Hanglage. Das Plangebiet selbst steigt von Südosten nach Nordwesten um etwa 15 Meter stark an. Das entspricht einem deutlich stärkeren Anstieg als bei den neu dargestellte Wohnbaufläche.



Abb. 7: Luftbild der Ortsgemeinde Idenheim⁵ mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs „Id 1“, unmaßstäblicher Ausschnitt.

2.3.4 Nutzung

Derzeit werden die Flächen zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche und Grünland). Im südlichen Bereich befindet sich Grünland mit (Obst-)Bäumen sowie eine Feldhecke entlang des Wirtschaftswegs. Die Flächen an der nordwestlichen Grenze, die derzeit als potentielle Wohnbauflächen im FNP dargestellt sind, sind dicht mit Baumbestand bewachsen (Grünlandbrache, verbuschend) und werden zum Teil als Gartenfläche genutzt.

Entlang des Wirtschaftswegs wurde eine Kompensationsmaßnahme in Form einer linearen Baumpflanzung umgesetzt.

2.3.5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung könnte lediglich von „Im Hohlweg“ ausgehend über den vorhandenen Wirtschaftsweg entwickelt werden, wobei vorhandenen Grünstrukturen der Erschließung weichen müssten. Eine Anbindung an die deutlich höher gelegenen Schulstraße ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten kaum möglich. Durch die nordöstliche Lage der Wohnfläche ist

⁵ MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS), Kartenserver, unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/ (Abfrage 6. März 2023) - bearbeitet.

mit einem leicht erhöhten Verkehrsaufkommen im Ortskern zu rechnen, da der Verkehrsabfluss größtenteils über die Ortslage in Richtung L2 verlaufen würde.

Ver- und Entsorgungssysteme müssten grundsätzlich ergänzt werden. Die Regenrückhaltung wäre in diesem Bereich sehr kostenaufwendig, da die gedrosselte Ableitung des Regenwassers über die ca. 400 m entfernte Vorflut (Teitelbach) erfolgen müsste.

2.4 Vergleich

Im Vergleich bietet die bisher dargestellten Wohnbauflächen „Id 1“ keinen Vorteil gegenüber den neu darzustellenden Wohnbauflächen „In den Feldern“. Zudem steht der Bereich nicht für eine Entwicklung zur Verfügung und eine Oberflächenentwässerung wäre kostenaufwendiger umzusetzen. Die bisher dargestellte Fläche weist einen ökologisch hochwertigeren Bewuchs auf und befindet sich in direkter Nähe zu Kompensationsmaßnahmen und Biotopkomplexen bzw. grenzt unmittelbar an Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft an. Der östliche Ortsrand von Idenheim öffnet sich in die Landschaft, welche im ROPneu als Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus definiert ist.

Die verkehrliche Erschließung kann in den bisher dargestellten Wohnbauflächen nur über eine Stichstraße erfolgen.

Die neu dargestellten Flächen entwickeln die Ortslage weiter in den Außenbereich hinein, aber nur bis zur Gemeinbedarfsfläche Schule, die bereits Bestandteil des FNP ist und nun in die Bebauung einbezogen wird, was zur Abrundung des Siedlungskörpers beiträgt. Die westliche Grenze der neuen Wohnbauflächen ist durch die K 33 markiert. Hier wird die bestehende Bebauung nach kurzer Unterbrechung entlang der Straße fortgesetzt und eine neue Ortsgrenze geschaffen.

Alle anderen freien Flächen sind entweder schon erschlossen, befinden sich in Eigentumsverhältnissen, die eine kurz- bis mittelfristige Erschließung nicht zulassen, sind aus erschließungstechnischen Gründen ungeeignet oder werden landwirtschaftlich genutzt bzw. befinden sich in unmittelbarer Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben, so dass immissionsschutzrechtliche Bedenken dagegen stehen.

Ein weiterer Vorteil des neuen Plangebiets ist die einfachere Erschließung und Entwässerung. Am Tiefpunkt des Geländes kann ein Retentionsbecken angelegt werden, dessen gedrosselter Ablauf direkt in den Eulbach als Vorflut münden kann. Die Bebaubarkeit ist aufgrund der etwas flacheren Topographie ebenfalls günstiger.

Durch die Schaffung einer neuen Straße zwischen der K 33 und der Schulstraße wird das Verkehrsaufkommen in den Gemeindestraßen im Ortskern reduziert und der Verkehr auf die K 33 verlagert, deren Ausbau bereits vorgesehen ist.

Das bisherige Baugebiet weist viele Nachteile gegenüber der Neudarstellung auf.

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 bis heute kein Baurecht geschaffen werden.

Die Ortsgemeinde Idenheim weist seit 20 Jahren eine Stagnation der Bevölkerung auf, derzeit hat die Ortsgemeinde ca. 455 Einwohner⁶. Um der Abwanderung vor allem junger Leute aus der Ortsgemeinde aufgrund der Wohnbausituation entgegenzuwirken, ist die Änderung der Wohnflächen im FNP notwendig. Insgesamt vergrößert sich die ausgewiesene Wohnbauflächen durch die Herausnahme der Fläche „W Id 1“ gegenüber dem aktuellen FNP um 0,17 ha.

Bei den Änderungen der Fläche für Gemeinbedarf und der Grünfläche handelt es sich um die Anpassungen an die neue Gemarkungsgrenze und an die tatsächliche Nutzung. Die Flächen vergrößern sich um 0,17 ha bzw. 0,08 ha.

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.

3 Planungsalternativen

Im Rahmen der Erarbeitung des Dorferneuerungskonzepts von 2011⁷ wurden Überlegungen zur Weiterentwicklung der Ortsgemeinde Idenheim ausgeleuchtet.

Die Abb. 7 zeigt die vorhandenen Bauflächenpotentiale in der Ortsgemeinde Idenheim im Jahr 2011 aus dem Dorferneuerungskonzept. Ein Abgleich hat ergeben, dass ein Großteil der Flächen bereits baulich erschlossen ist, also inzwischen eine Wohnbebauung oder anderen baulichen Nutzungen aufweist. Die übrigen vorhandene Baulücken innerhalb der Ortslage stehen fast ausnahmslos aufgrund ihrer landwirtschaftlichen Nutzung oder wegen des Zurückhaltens für nachfolgende Familienmitglieder nicht als Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau zur Verfügung. Laut Dorferneuerungskonzept verbleibt als einzige Potentialfläche die im FNP dargestellte geplante Wohnbaufläche „W Id 1“, die allerdings ebenfalls für absehbare Zeit nicht für Wohnbebauung zur Verfügung steht.

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.

Durch die veränderten Rahmenbedingungen wie der Sanierung der Schule und der zwischenzeitlichen Nutzung eines Teils der Flächen für Gemeinbedarf als Dorfgemeinschaftshaus, hat sich die Notwendigkeit ergeben, diese Infrastruktureinrichtungen mehr in die Ortslage zu integrieren. Daraus ergibt sich folgerichtig, dass eine Erweiterung der Wohnbauflächen nach Norden keine

⁶ STATISTISCHE LANDESAMT RLP (Regional, meine Heimat) unter statistik.rlp.de, Bevölkerungsstand 31.12.2021

⁷ ISU, Dorferneuerungskonzept Ortsgemeinde Idenheim, November 2011, Bitburg

weitere Ausfransung der Ortsränder bedeutet, sondern viel mehr eine Abrundung des Siedlungskörpers.

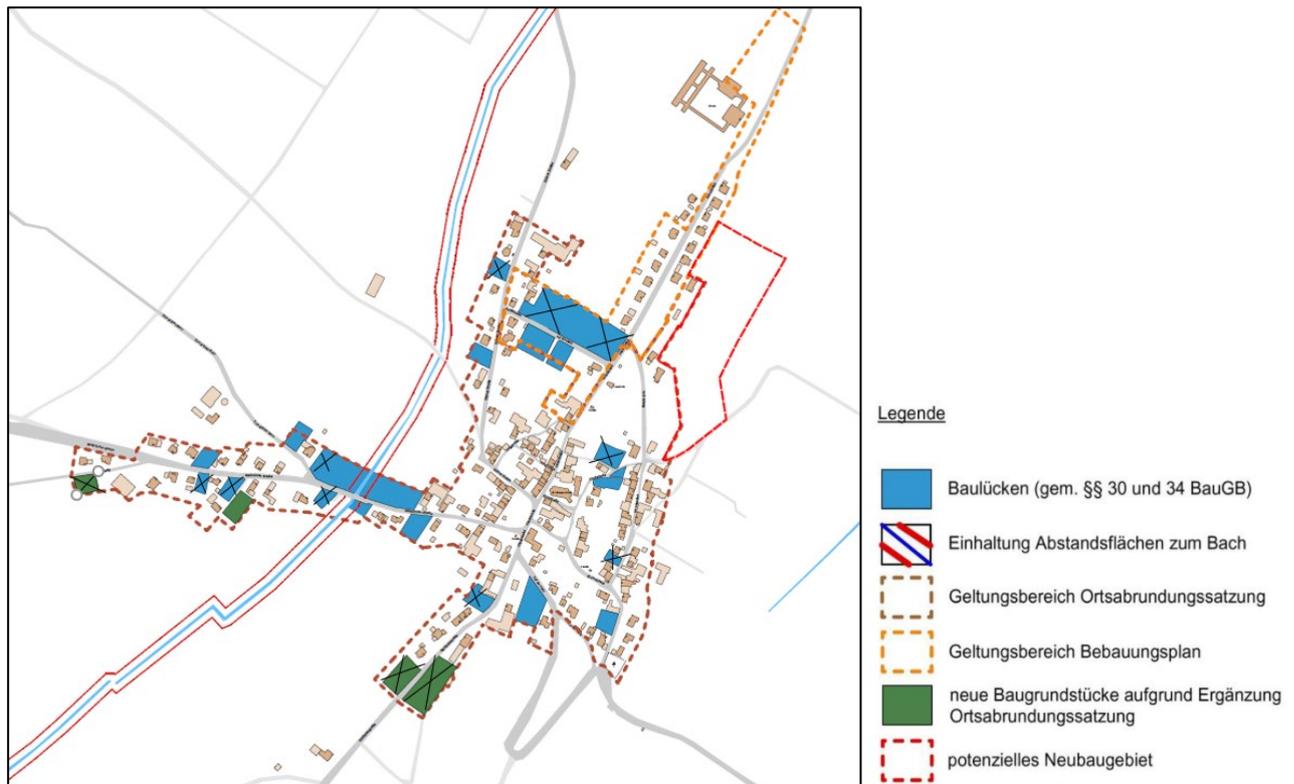


Abb. 8: Baulücken, potenzielles Neubaugebiet sowie durch Ergänzung/Erweiterung der Ortsabrundungssatzung geschaffene Baugrundstücke als Potenzialfläche zur Siedlungsentwicklung, Dorferneuerungskonzept, ISU, Bitburg, November 2011. Ergänzt durch bereits baulich erschlossene Flächen (schwarzes Kreuz)

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

4 Anpassung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung

4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV

Das LEP IV verortet Idenheim im „Landesweit bedeutsamen Bereich für die Landwirtschaft“ und tangiert den „Landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus“ im Umfeld des Mittelzentrums Bitburg (kooperierend mit Neuerburg). Die landwirtschaftlich bedeutsamen Flächen sind gemäß Ziel 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.

Das Ziel Z 134 ist die Grundlage für die nachgeordnete Planung. „Die Erholungs- und Erlebnisräume sowie die landesweiten bedeutsamen Bereiche für Erholung und Tourismus bilden gemeinsam eine Grundlage für die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus.“ Nach G 135 sollen für Teilbereiche mit besonderem Freizeit- und Erholungswert gebietsbezogene Gesamtkonzepte erarbeitet werden.

Konzepte für den Bereich der neu darzustellenden Wohnbauflächen liegen nicht vor. Bei der vorliegenden Planung sollte dennoch sensibel auf die Einbettung des Bauvorhabens in die Landschaft zum Erhalt der Erholungs- und Freizeitfunktion geachtet werden.

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.

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

4.2 Raumordnungsplan Region Trier 1985 / 1995

Der geltende Raumordnungsplan weist für Teile der neu darzustellenden Bauflächen „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-Pfalz⁸ 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 keine Beeinträchtigungen eines landwirtschaftlichen Betriebes zu erwarten. Auch Pachtverhältnisse sind nicht betroffen.

Der landwirtschaftlichen Nutzung wird der Fläche auch aufgrund ihrer Lage nicht maßgeblich genommen, auch nicht für die Errichtung oder Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes. Die Entwicklung der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe wird durch die Umsetzung des Baugebietes nicht weiter eingeschränkt als durch die bisher bereits in der Ortslage vorhandene Wohn- und gemischte Nutzung.

Die Entwicklung des Plangebietes ist den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung angepasst, sie unterstützt bezüglich der Wohnbauflächen die Eigenentwicklung der Ortsgemeinde Idenheim. 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.

4.3 Raumordnungsplan Region Trier Entwurf ROPneu 2014

Teile der neuen Wohnbauflächen liegen laut ROPneu im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Die Ausweisungen des ROPneu unterliegen der gemeindlichen Abwägung. Es gelten die zum Raumordnungsplan 1985 angeführten Argumente, siehe oben, Punkt 4.2. Die Ausweisung der Vorbehaltsflächen sollte begründet hinter den Bedarf an Wohnbauflächen zurückgestellt werden.

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

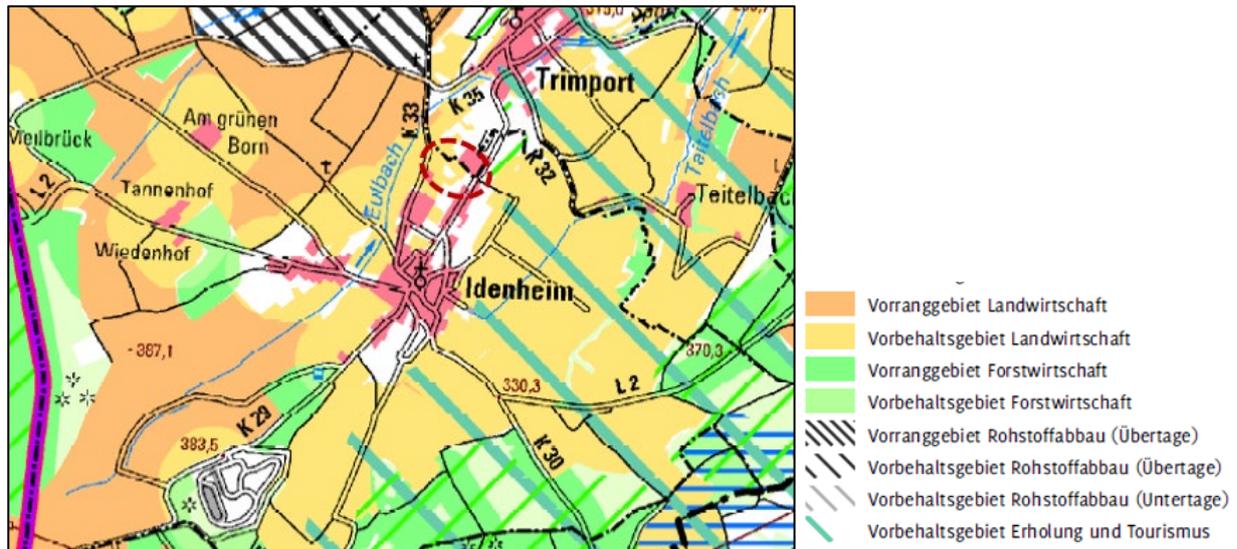


Abb. 9: Auszug aus dem ROPneu 2014⁹, OG Idenheim, Kennzeichnung des Plangebiets in dunkelrot, ohne Maßstab.

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

Zur Ausweisung von Wohnbauflächen im Umfeld der Stadt Bitburg als Gewerbestandort mit überregionaler Bedeutung gelten die Ausführungen unter Punkt 5.1 zum LEP IV entsprechend. Darüber hinaus wurde die Ortsgemeinde Idenheim im ROPneu als kommunaler und interkommunaler Gewerbestandort mit überregionaler Bedeutung festgelegt und ihr wurde die besondere Funktion G -Gewerbe zugewiesen.

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. Ihr Umfeld ist mit Ausnahme der Wohnbauflächen als landwirtschaftliche Vorbehaltsflächen definiert.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange – Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, 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.

5.1 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

⁹ PLANUNGSGEMEINSCHAFT REGION TRIER: Regionaler Raumordnungsplan Trier – Entwurf Januar 2014

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.

5.2 Altlasten

Altlasten werden im Gebiet nicht erwartet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Kampfmittel (Blindgänger) aus dem zweiten Weltkrieg gefunden werden. Erdarbeiten sind daher mit der entsprechenden Vorsicht auszuführen.

5.3 Schutzgut Wasser

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegt keine Ausweisung eines Wasserschutzgebietes vor.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Eulbach westlich des Plangebiets wird nicht tangiert. Die Ableitung des Niederschlagswassers in diesen als Vorflut – nach gedrosselter Rückhaltung – wird im Entwässerungskonzept zu überprüfen sein.

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.

5.4 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.

5.5 Schutzgut Pflanzen und Tierwelt; amtliches Biotopkataster

Eine Biotoptypenkartierung zur Vorbereitung der Ermittlung von Eingriff und Ausgleich wurde im Mai 2023 durchgeführt (s. Bestandsplan).

Das Plangebiet wird derzeit großflächig von intensiv genutztem Acker (Biotoptyp: HA0) und einer Ackerbrache (Biotoptyp: HB0) eingenommen. Daran grenzen Gemeinbedarfsflächen (Ehemalige

Schule, Gemeindehaus) an. Auf der zu überplanenden Fläche befinden sich zudem mehrere Gehölzkomplexe (Biotoptypen: BD6, BB0, BA1, BD2), Einzelbäume (Biotoptyp: BF3) und Fettwiesen (Biotoptyp: EA0).

Innerhalb des Geltungsbereichs wird die Bedeutung des Ackers und der Fettwiese als Biotop bzw. Lebensraumtyp als gering eingestuft. Die Bedeutung Grünland- und Ackerbrache wird als mittel eingestuft. Den Gehölzen wird je nach Alter und Ausprägung eine mittlere bis hohe Bedeutung zugeschrieben. Versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen) haben keine Bedeutung als Biotop- und Lebensraumtyp.

Ab März 2023 wurden von Öko-log Freilandforschung faunistische Untersuchungen zu den Artengruppen Avifauna und Fledermäuse durchgeführt. Als Nebenbeobachtungen wurden zusätzlich Säugetieren allgemein, Amphibien, Reptilien und Tagfaltern erfasst. Der Abschlussbericht zu den Untersuchungen liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Deshalb werden im Folgenden die vorläufigen Ergebnisse eines internen Zwischenberichts (Stand: August 2023) aufgeführt.

Avifauna

Im Untersuchungsgebiet wurden lediglich ubiquitäre Vogelarten nachgewiesen, z.B. Hausrotschwänze (einzelne Brutpaare) in und an den Gebäuden, Meisen, Grünfink, Amsel, Stieglitz.

Fledermäuse

Einzelne Fledermausarten, z.B. Zwergfledermaus, Großer Abendsegler, nutzen das Gelände zur Jagd. Die Zwergfledermaus wurde zudem auch eng an den Gebäuden jagend gesichtet. Quartiere in den Gebäuden wurden nicht festgestellt.

Amphibien

Im Untersuchungsgebiet wurden zwei einzelne ungefährdete Erdkröten erfasst, jedoch fehlen Laichgewässer für die Art.

Reptilien

Reptilien kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor da entsprechende Lebensräume fehlen, z.B. Trockenmauern.

Tagfalter

Im Untersuchungsgebiet wurden lediglich ungefährdete Arten nachgewiesen.

Im Untersuchungsgebiet weisen die vorhandenen Gehölze und Gebäude eine hohe Bedeutung als Nist- und Bruthabitate für weit verbreitete, ungefährdete Vogelarten auf.

Als Jagdgebiet für Fledermausarten wird den offenen Ackerflächen aufgrund der intensiven Nutzung eine geringere Bedeutung beigemessen. Die linearen Gehölzstrukturen im Untersuchungsgebiet bieten potenzielle Leitlinien mit Verbundfunktion für Fledermäuse

5.6 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 die „Kyllhänge zwischen Auw und Daufenbach“ (FFH-6105-302) südöstlich des Plangebiets in mind. 2,1 km Entfernung.¹⁰

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.

5.7 Sonstige Schutzgebiete und -objekte

Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich keine Schutzgebiete oder -objekte nach BNatSchG. Das Naturschutzgebiet „Rohrmaar bei Scharfbillig“ (NSG-7232-069) liegt nordwestlich in ca. 2,9 km Entfernung zum Plangebiet.¹¹

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.

5.8 Schutzgut Landschaft und Erholung

In der Teilfortschreibung Windenergie zum Landschaftsplan¹² wird die Umgebung von Idenheim 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 „mäßig“ (mittlere 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 Idenheim wird eine hohe Empfindlichkeit festgestellt.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine von Südosten nach Nordwesten geneigte Fläche in unmittelbarer Nähe zum nördlichen Ortsrand von Idenheim. Das geplante Baugebiet schließt nordwestlich an den bestehenden Ortsrand an. Das Landschaftsbild im Gebiet wird durch landwirtschaftliche Fläche und das ehemalige Schulgelände dominiert. Zwischen dem Intensivgrünland und dem ehemaligen Schulgelände befinden sich landschaftsprägenden Gehölze.

¹⁰ MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, ENERGIE UND MOBILITÄT RHEINLAND-PFALZ (2022): Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS), Kartenserver. Unter: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php (Stand: April 2022).

¹¹ Quelle wie vorherige Fußnote.

¹² BGH-PLAN – UMWELTPLANUNG UND LANDSCHAFTSARCHITEKTUR GMBH (2016): Landschaftsplanung Verbandsgemeinde Bitburger Land, Teilfortschreibung Windenergie, Trier (Stand der Pläne: 2015).

Die direkte Umgebung von Idenheim stellt einen Naherholungsbereich der Siedlung dar. Im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld befinden sich keine ausgewiesenen Wanderwege. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Umfeld im Rahmen der Feierabenderholung durch die ortsansässige Bevölkerung aufgesucht wird.

Entlang des Plangebiets ist die K 33 als Radweg ausgewiesen.

Durch die Entwicklung des Neubaugebietes sind die hervorzuhebenden Landschaftsstrukturen (Feldgehölz) betroffen. Die im Bebauungsplan möglichen Festsetzungen zur Durchbegrünung können die landschaftsbildprägenden Strukturen ersetzen; Wegeverbindungen sind aufzugreifen.

5.9 Immissionsschutz

Lärm

Westlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K 33 (Sülmer Straße). Durch ein schalltechnisches Gutachten inkl. Verkehrszählung wird ermittelt, welche Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken und welche Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden müssen. Ein Abstand zur Kreisstraße von 15 m zu den Baugrundstücken ist bereits im Baukonzept vorgesehen; hier ist, falls erforderlich, die Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen möglich.

Gerüche

Die Ortsgemeinde Idenheim weist noch 5 landwirtschaftliche Betriebe auf (2008: 8 landwirtschaftliche Betriebe). Der nächstgelegene Betrieb befindet sich südwestlich des Plangebiets an der K 33 in etwa 150 m Entfernung zu den geplanten Wohnbauflächen. Dabei handelt es sich um eine ehemalige Schweinemast und Schweinezucht, die heute keine Tierbestände mehr aufweist. Die weiteren landwirtschaftlichen Betriebe befinden sich in größerer Entfernung außerhalb des Siedlungsbereichs bzw. zentral im Ortskern.

Die Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL als Bestandteil der TA Luft¹³ legt für Geruchsimmissionen für Dorfgebiete, die von Tierhaltungsanlagen hervorgerufen werden, einen Immissionswert von 0,15 (15 % Geruchsstundenhäufigkeit) fest, dies gilt ebenso für angegliederte Biogasanlagen. Für Geruchsimmissionen aus Gewerbe-/Industrieanlagen gilt für Dorfgebiete in der Regel eine Zuordnung zum Immissionswert für Wohn-/Mischgebiete von 0,10 (10 % Geruchsstundenhäufigkeit). Im Übergangsbereich zwischen Dorfgebiet und Außenbereich kann der Immissionswert in begründeten Einzelfällen auf 0,20 (20 % Geruchsstundenhäufigkeit) angehoben werden.

Laut einer 2008 durchgeführte Geruchsstudie¹⁴ liegt die prognostizierte Geruchsbelastung im Bereich des Plangebiets zwischen 2 und 20 % Häufigkeit der Jahresstunden, wobei der Großteil der Fläche im grünen Bereich zwischen 2 bis 10% liegt. Nur für eine marginale Fläche wurde 2008 bei der Prognose für die Häufigkeit einer Geruchsbelastung von 15 bis 20 % aufgezeigt. Nach Aufgabe der Schweinemast und Schweinezucht des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs und eines Fahrsilos ist davon auszugehen, dass heute die Geruchsbelastung deutlich unter den

¹³ EXPERTENGREMIUM GERUCHSIMMISSIONS-RICHTLINIE: Kommentar zu Anhang 7 TA Luft 2021, Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen, Stand 08.02.2022.

¹⁴ ISU – IMMISSIONSSCHUTZ, SCHALLTECHNIK UND UMWELTBERATUNG: Immissionstechnische Untersuchung zu einem geplanten Neubaugebiet Id 1 in der Ortsgemeinde Idenheim, Bericht-Nr. i-2008-32-67

prognostizierten Werten der Geruchsstudie und damit innerhalb des Toleranzbereichs von 0,10 liegt.

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 bereits vorhandenen. Diese sind bereits heute durch den landwirtschaftlichen Betrieb bei seiner Entwicklung zu berücksichtigen. Die TA Luft 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.

5.10 Zusammenfassung Umweltbelange

Die Darstellung von Bauflächen bereitet Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft vor. Daraus können mittelbar negative Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter und -objekte resultieren. In Hinblick auf die Bodenversiegelung, die mit der Entwicklung von Wohnbauflächen einhergeht, und der Lage im Außenbereich ist die Beeinträchtigung erheblich.

Da zum Ausgleich auch bisher dargestellte Wohnbauflächen aus der Planung entnommen werden, also ein Eingriff in Natur und Landschaft vermieden wird, wird die durch die neu dargestellte Baufläche verursachte Gesamtbeeinträchtigung der Umweltbelange als gleichbleibend betrachtet. Innerhalb des Aufstellungsverfahrens zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan erfolgte bereits eine Abwägung zugunsten der dargestellten Wohnbauflächen, die nun lediglich an anderer Stelle verortet werden.

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

6 Vorabzug städtebaulicher Entwurf

Der bisher vorliegende städtebauliche Entwurf orientiert sich an den vorliegenden Gegebenheiten.

Das nach Nordwesten verlaufende Gefälle des Geländes legt den Standort für das Retentionsbecken fest und ermöglicht darüber hinaus einen abgerundeten Siedlungsabschluss (Ortsrand).

Die verkehrliche Erschließung des Bereiches erfolgt durch eine Verbindungsstraße zwischen Schulstraße und Sülmer Straße (K 33), von der ausgehend drei Stichstraßen die inneren Bereiche erschließen.

Die neue Verbindungsstraße dient neben der Erschließung des Wohnbaugebiets ebenfalls der Erschließung der neugeplanten Schule, des Feuerwehrgerätehauses, sowie der bestehenden Sport- und Gemeindehalle und entlastet somit die Gemeindestraßen im Ortskern. Der geschwungene Verlauf der neuen Hauptstraße trägt maßgeblich zur Verkehrsberuhigung des Gebiets bei. Zur Abgrenzung der K 33 wird eine 15 m breite Grünfläche vorgesehen, die einerseits als neuer

Ortsrand gestaltet werden soll und andererseits als Entwässerungsmulde oder zur Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen für das Wohngebiet dienen kann.

Die Staffelung der Straßenhierarchie ermöglicht die Gliederung in unterschiedlich definierte Wohnbereiche. Entlang der Hauptstraße ist verdichtetes Wohnen möglich. Die dichte Bebauung dient darüber hinaus als Lärmpuffer für die rückwärtigen Gartenflächen und die dahinterliegenden Grundstücke. Am Tiefpunkt des Geländes, angrenzend zu den Retentionsflächen, soll die Umsetzung von wenigen, kleinen Geschosswohnungsbauten möglich sein. Eine weitere Diversifizierung der Wohnformen ist ebenso angedacht wie eine Umsetzung in zwei Abschnitten, falls gewünscht.



Abb. 10: Vorentwurf zum Bebauungsplan „In den Feldern“ in der Ortsgemeinde Idenheim, Büro Karlheinz Fischer, Oktober 2023, unmaßstäblich.

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

7 Auswirkungen der Planung

7.1 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 sowie die Sicherung der gemeindlichen Planung öffentlicher Einrichtungen.

7.2 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.

8 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.

9 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

10 Anhang: Planzeichnung