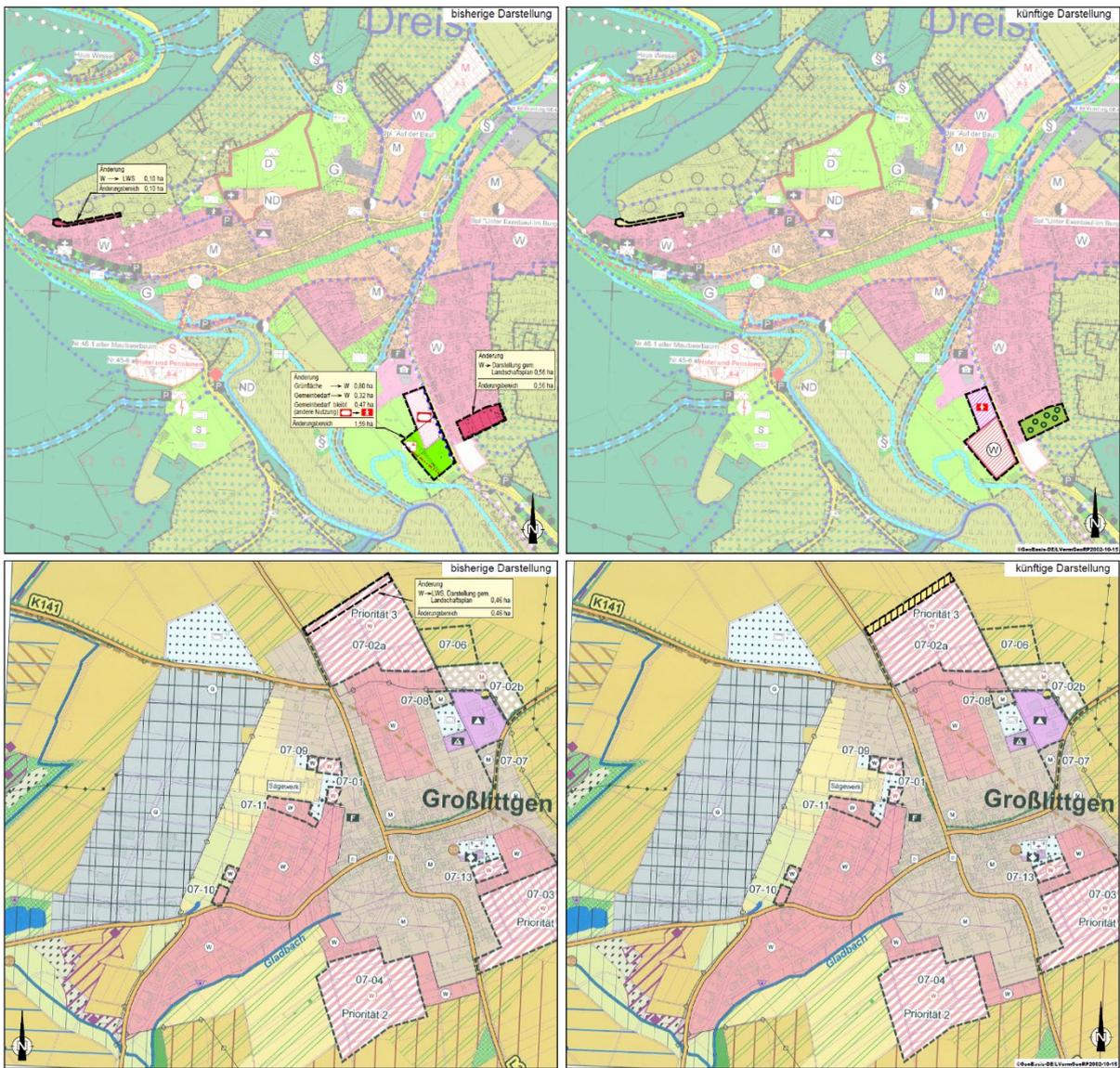


41. Einzelfortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Wittlich-Land

Ortsgemeinde Dreis, Teilgebiet „Im Schwertfeld“

Ortsgemeinde Großlittgen, Rücknahme von Flächen „Carlsweg“

- Begründung -



Stand: Entwurf frühzeitige Beteiligung

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass	3
2. Bestandssituation.....	3
2.1. Abgrenzung des Plangebietes	3
2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung	4
2.2.1. Bestandsnutzung / vorhandene Strukturen	4
2.2.2. Schutzgebiete und-objekte.....	6
2.3. Bestehende Erschließung	6
3. Planungsrechtliche Situation	7
3.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)	7
3.2. Raumordnungsplan Region Trier (ROP / ROPneu)	7
3.3. Wohnbauentwicklung gemäß den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.....	7
3.4. Flächennutzungsplan (FNP).....	8
3.5. Vorhandene Bebauungspläne	8
3.6. Starkregen Sturzflutgefährdung	8
3.7. Lärmimmissionen	9
4. Planungsinhalt.....	9
5. Nutzungskonflikte	11
6. Auswahlgründe und Planungsalternativen	11

1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass

Anlass der Planung ist die Absicht der Ortsgemeinde Dreis ein Baugebiet mit rd. 22 Baugrundstücken zu entwickeln sowie im Bereich des Bolzplatzes die neue Kita zu errichten. Zu diesem Zweck wird Planrecht mittels eines Bebauungsplans geschaffen. Da ein Bebauungsplan mit dem Festsetzungsinhalt eines Allgemeinen Wohngebietes und einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kita nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist dieser entsprechend im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB fortzuschreiben.

Das Erfordernis der Bereitstellung weitere Baugrundstücke zu Wohnzwecken generiert sich aus der fehlenden Verfügbarkeit von erschlossenem und noch nicht entwickelten Bauland im Gemeindegebiet. Alle im Flächennutzungsplan der Gemeinde Dreis ausgewiesenen Siedlungserweiterungsflächen sind mittlerweile entwickelt. Aufgrund steter Nachfrage nach Bauland beabsichtigt die Ortsgemeinde die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen.

Der östlich der L 50 / Talstraße liegende Planbereich „Im Schwertfeld“ umfasst eine Fläche von 0,5 ha. Der FNP ist im Rahmen der Sammel-Einzelfortschreibung für diesen Teil bereits geändert worden, so dass der Bereich für eine wohnbauliche Entwicklung östlich der Talstraße aus dem FNP entwickelt werden kann. Für den Teil westlich der L 50 stellt der gültige Flächennutzungsplan Flächen für den Gemeinbedarf (Planung) und Grünflächen (Parkanlage) dar. Zur Schaffung der Voraussetzungen zur Ausweisung von Wohnbauland westlich der L 50 und der Kita, ist der Flächennutzungsplan fortzuschreiben. Zur Vorbereitung der bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes eine Wohnbaufläche (W) und einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kita dargestellt.

Eine grundsätzliche Eingliederung des noch unbebauten Bereichs in den Ortsgrundriss und das Siedlungsgefüge ist gegeben, da nördlich und östlich der Geltungsbereichsgrenze die bestehende Bebauung entlang der Talstraße angrenzt.

Gemäß den Vorgaben der Regionalplanung (Entwurf des künftigen Regionalen Raumordnungsplans – ROPneu, Stand September 2024) soll sich die künftige Flächenneuanspruchnahme zu Wohnzwecken an Schwellenwerten orientieren (Z_{N32}49 ff.). Mit der Formulierung des Ziels 55 eröffnet der ROPneu die Möglichkeit der Wohnbauentwicklung auch bei negativem Schwellenwert, wenn im Gegenzug noch nicht realisierte Wohnbauflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet zurückgenommen werden. Von dieser Möglichkeit wird vorliegend Gebrauch gemacht. Dabei darf der nach Z 50 zu quantifizierende Bedarf durch den Bedarf, der durch die weitere Wohnbauflächendarstellung befriedigt werden kann, nicht überschritten werden. Die Fläche für Gemeinbedarf ist von der Schwellenwertthematik ausgenommen.

Der für die Neuausweisung von Wohnbauflächen vorgesehene Bereich hat eine Größe von ca. 1,12 ha. Im Gegenzug werden zwei Siedlungsdarstellungen des Flächennutzungsplanes, mit einem Wohnpotential von ca. 0,66 ha auf der Gemarkung Dreis zurückgenommen. Für den übrigen Bedarf wird eine rd. 0,46 ha große Fläche der OG Großlittgen freigemacht.

2. Bestandssituation

2.1. Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Änderungsfläche „Im Schwertfeld“ umfasst eine Größe von insgesamt rd. 1,59 ha. Es entfallen rd. 1,12 ha auf neu auszuweisende Wohnbaufläche und rd. 0,47 ha auf auszuweisende Fläche für Gemeinbedarf für die Kita.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planurkunde zu entnehmen.

Die Geltungsbereiche der Rücknahmen aus den Wohnraumpotenzialen von Dreis umfassen zwei Areale, welche im bisherigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind.

Der kleinere der beiden Änderungsbereiche liegt am nordwestlichen Ortsrand. Dabei handelt es sich um eine Wirtschaftswegparzelle mit einer Größe von rd. 0,1 ha. Der zweite der beiden Änderungsbereiche mit einer Größe von rd. 0,56 ha befindet sich unweit des Plangebietes „Im Schwertfeld“. Es handelt sich dabei um Hinterland der vorhandenen Bebauung Unterm Burgberg.

Die Gesamtfläche der rückgenommenen Wohnraumpotenziale in der Ortsgemeinde Dreis erstreckt sich damit auf insgesamt rd. 0,66 ha.

Der verbleibende Bedarf an Fläche, der zugunsten der Planung „Im Schwertfeld“ im FNP freigemacht werden muss, befindet sich in der Gemarkung Großlittgen. Die dortige Flächenänderung hat einen Umfang von insgesamt rd. 0,46. Es handelt sich um den nördlichen Streifen der Entwicklungsfläche 07-02a „Carlsweg“. Diese Fläche war im Rahmen der Sammel-Einzelfortschreibung des Flächennutzungsplans bereits bis zur Offenlegung des vorbereitenden Bauleitplans als Rücknahme von Wohnbaufläche vorgesehen. Durch Beschluss vom 03.12.2020 hat der Verbandsgemeinderates die Abgabefläche der Ortsgemeinde Großlittgen eingestellt, da der Ortsgemeinderat Dreis die größengleiche Entwicklung des Baugebietes „Im Floß“ nicht weiterverfolgte. Auf die Tauschfläche in Großlittgen soll nun im Rahmen des Flächentausch erneut zugegriffen werden.

2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung

2.2.1. Bestandsnutzung / vorhandene Strukturen

Im Bereich der geplanten Wohnbaufläche, ist eine Glatthaferwiese vorhanden, die aufgrund der Pflanzenarten und -zusammensetzung als gem. § 30 BNatSchG / § 15 LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop mit Erhaltungszustand "B+" definiert wird. Die Glatthaferwiese wird durch einen Schotterweg mit Anbindung an die L 50 gequert, der Richtung Westen zum Gewässerverlauf des Schorbaches bzw. zum Mündungsbereich des Schorbaches in die Salm führt. Entlang der westlichen Seite der Landesstraße verläuft außerdem eine Baumallee.

Die Fläche, auf der der Kita-Neubau projektiert ist, wird aktuell als Bolzplatz genutzt.

Rücknahmeflächen:

lt. Raum+Monitor Außenpotential Nr. 1, Hinterland der vorhandenen Bebauung Unterm Burgberg/Talstraße

- Im FNP als W dargestellt
- Noch nicht bebaute Außenreserve

Wirtschaftsweg im Gewinn „In der Lay“, Flur 15 (ohne Benennung im Raum+Monitor)

- Im FNP als W dargestellt

lt. Raum+Monitor Außenpotential Nr. 101, Großlittgen (Carlsweg) geplanten Wohnbaufläche 07-02a

- Im FNP als W dargestellt
- Noch nicht bebaute Außenreserve

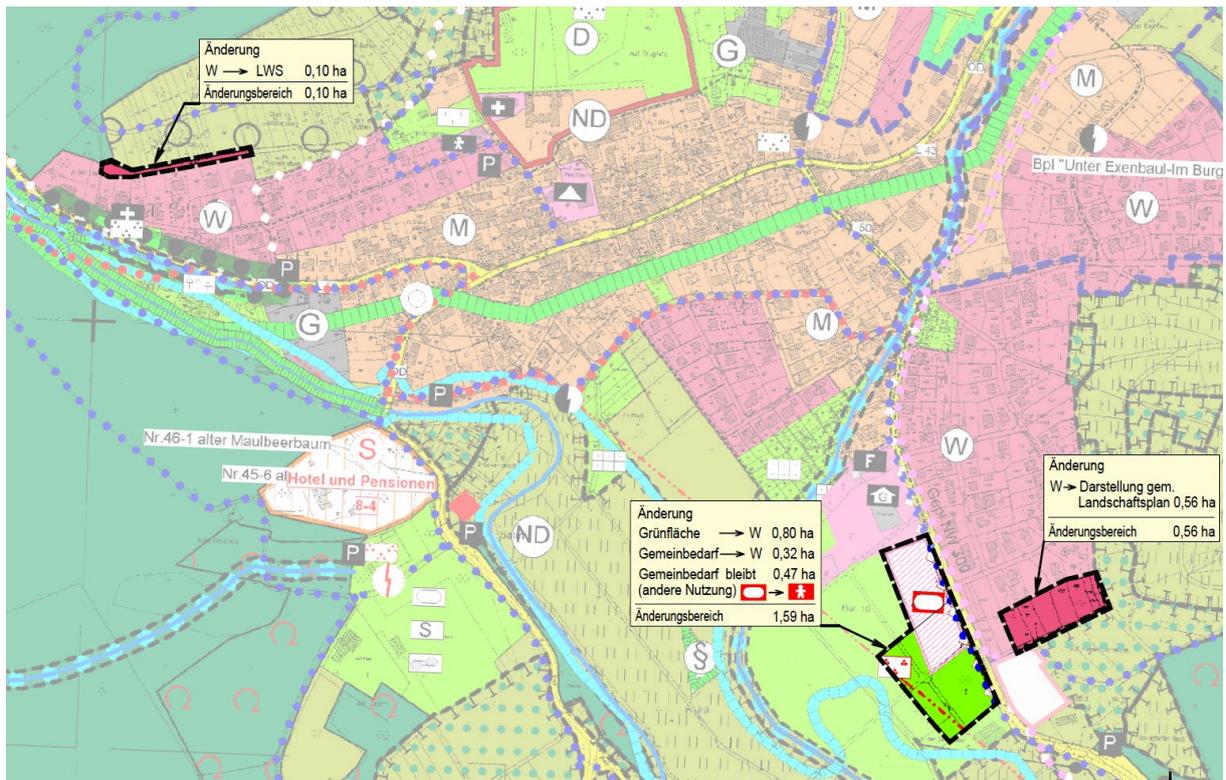


Abbildung 1: Darstellung im rechtskräftigen FNP mit Umgrenzung der Änderungsbereiche in der Gemarkung Dreis

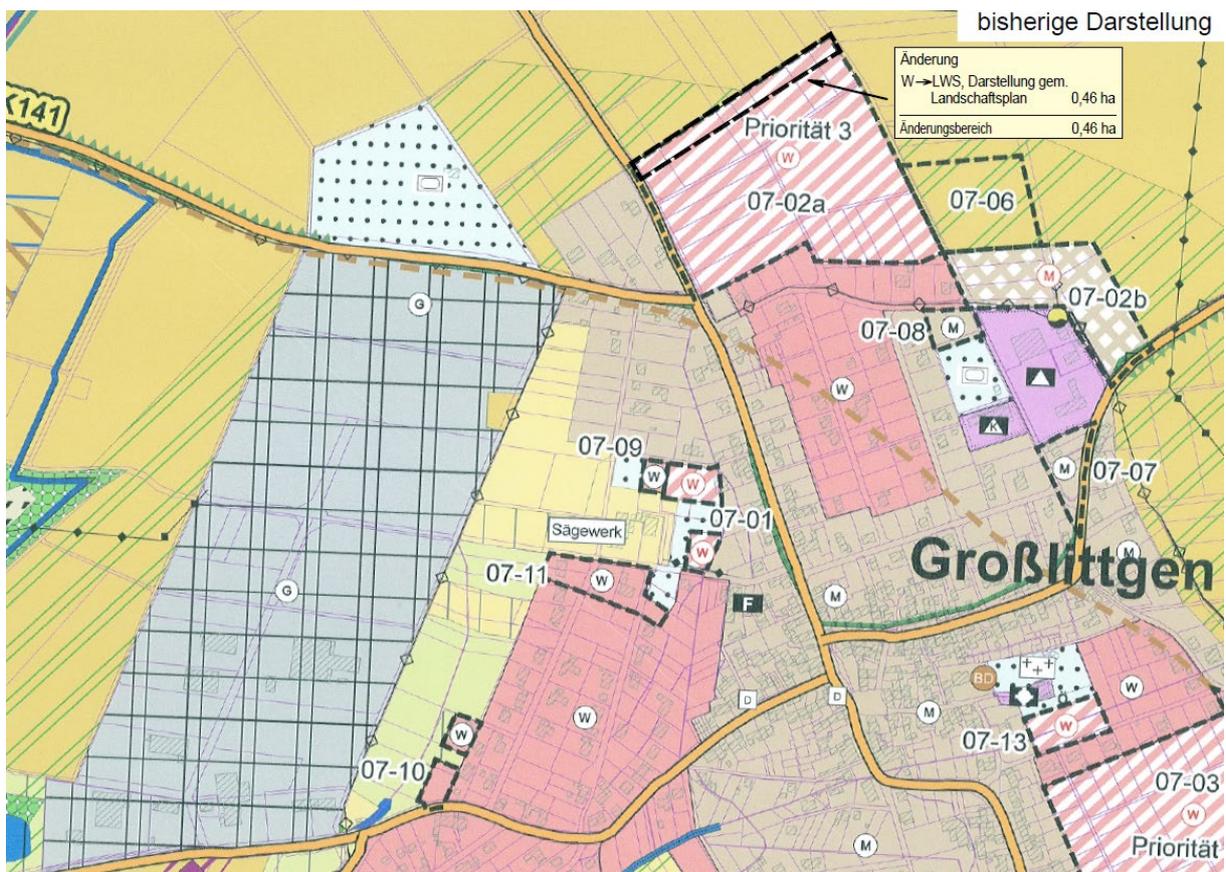


Abbildung 2: Darstellung im rechtskräftigen FNP mit Umgrenzung des Änderungsbereichs in der Gemarkung Großlittgen

Die Entwicklungsziele gem. Landschaftsplan innerhalb der Geltungsbereiche der Rücknahmen von W-Flächen werden in der 41. Einzelfortschreibung des FNPs übernommen.

Neudarstellungen:

lt. Raum+Monitor Außenpotential Nr. 1, Hinterland der vorhandenen Bebauung Unterm Burgberg/Talstraße

Entwicklung 1. Priorität Extensivgrünland mit Entwicklung eines strukturreichen Gebietes mit Gehölzstrukturen auf Acker-, Grünland- und in Weinbergflächen (Streuobst, Hecke, Feldgehölze, Einzelbäume)

Wirtschaftsweg im Gewann „In der Lay“, Flur 15 (ohne Benennung im Raum+Monitor)

Die Fläche wird gegenwärtig als Wirtschaftsweg genutzt. Dementsprechend ist er auch im Landschaftsplan dargestellt (Wirtschaftsweg, nicht ausgebaute Straße). Der zur Streichung der wohnbaulichen Entwicklungsfläche vorgesehene Bereich wird durch die Planung keine Nutzungsänderung erfahren. Vielmehr wird die bisherige Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft durch die Darstellung auf Ebene des vorbereitenden Bauleitplans gesichert.

lt. Raum+Monitor Außenpotential Nr. 101, Großlittgen (Carlsweg) geplanten Wohnbaufläche 07-02a

Die Fläche wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt und ist frei von Bebauung und Versiegelung. Der Landschaftsplan benennt als Entwicklungsziel Flächen für Acker oder Grünland mit Mindestanteil 3-5% nutzungsverträglicher naturnaher Elemente. Der zur Streichung der wohnbaulichen Entwicklungsfläche bzw. zur künftigen Darstellung von Offenland vorgesehene Bereich wird derzeit bereits intensiv landwirtschaftlich genutzt, so dass sich durch die Planung keine Nutzungsänderung ergeben wird. Vielmehr wird die bisherige Nutzung durch die Darstellung auf Ebene des vorbereitenden Bauleitplans gesichert.

2.2.2. Schutzgebiete und-objekte

Im Umkreis von 1 km um das Plangebiet befinden sich keine Natura 2000 Schutzgebiete.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Meulenwald und Stadtwald Trier" (07- LSG-7100-032).

Das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Salm grenzt südwestlich an das Plangebiet. Im Bebauungsplan wird keine Bebauung innerhalb des Überschwemmungsgebietes zugelassen.

Des Weiteren sind durch die Planung keine Naturschutzgebiete (NSG), Naturdenkmale (ND), nationale Naturmonumente (NNM), Naturparke (NTP), Nationalparke (NP), Biosphärenreservate (BSR) oder geschützte Landschaftsbestandteile (LB) betroffen.

Im Zuge der Biototypenerfassung zum Umweltbericht im April, Mai und Juni 2021 wurde die Wiesenfläche südlich des Salmparks als gem. § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG gesetzlich geschützte Glatthaferwiese mit Erhaltungszustand "B+" sowie als FFH-Lebensraumtyp 6510 "magere Flachland-Mähwiese" erfasst.

2.3. Bestehende Erschließung

Der Geltungsbereich zur Neuausweisung einer Wohnbaufläche befindet sich westlich der L 50. Hierüber ist die Anbindung des Plangebietsteils an das örtliche sowie überörtliche Straßennetz sichergestellt. Die Kreuzungssituation mit Linksabbieger ist in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, im Rahmen der Erschließung des Baugebietes, anzupassen.

Für den Bolzplatz besteht aktuell keine verkehrsmäßige Erschließung.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV kennzeichnet die Lage der Gemeinde Dreis in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus. Die Planflächen liegen zudem in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Grundwasserschutz.

3.2. Raumordnungsplan Region Trier (ROP / ROPneu)

Nach dem noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier erfüllt die Ortsgemeinde Dreis keine zentralörtliche Funktion. Auch im künftigen Regionalplan ist keine zentralörtliche Zuweisung berücksichtigt worden. Sowohl im gültigen als auch in der Entwurfsfassung des künftigen Raumordnungsplans hat Dreis die regionalplanerischen Funktionszuweisungen für Wohnen und Erholung bzw. Freizeit / Erholung.

Die Planfläche „Im Schwertfeld“ ist im Planwerk des ROP1985 als gut bis sehr gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche gekennzeichnet.

Im Entwurf zur Fortschreibung des regionalen Raumordnungsplans (ROPneu), Stand September 2024, ist die Ortsgemeinde mit den besonderen Funktionen Wohnen bezeichnet. Die über den Eigenbedarf der Gemeinden hinausgehende künftige Siedlungsentwicklung ist auf die Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen zu konzentrieren. Die damit angestrebte Differenzierung der Siedlungsstruktur dient der Sicherung und Entwicklung einer unter ökonomisch wie auch ökologisch langfristig tragfähigen Siedlungs- und Raumstruktur. Darüber hinaus sollen über ein gestuftes Angebot von Wohnbauland überdurchschnittliche Abwanderungen in den ländlichen Regionen vermieden und Zuzüge raum-, infrastruktur- und sozialverträglich integriert werden.

Nach derzeitigem Stand der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes ist der südliche Teil des Änderungsbereich „Im Schwertfeld“ als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Dort ist bei konkurrierenden Nutzungsanforderungen den Belangen der Landwirtschaft besonderes Gewicht beizumessen. Bei konkreten anderen Nutzungsansprüchen ist daher im Einzelfall zu prüfen, inwieweit einer anderen Nutzung - hier einer wohnbaulichen Entwicklung - eine Priorität eingeräumt werden kann. Im Rahmen der Entscheidung für einen Standort für ein Neubaugebietes hat sich Ortsgemeinde mit dieser Ausgangssituation befasst und den Entschluss zur Entwicklung in diesem Ortsbereich gefasst. Die Flächen für die Erschließung eines Wohngebietes stehen vollumfänglich für die Wohnbauentwicklung zur Verfügung.

An dieser Stelle sei noch auf ein Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz hingewiesen, dass den Geltungsbereich überlagert.

3.3. Wohnbauentwicklung gemäß den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Im Zuge der Planungen sind die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes (LEP IV) sowie die Vorgaben des ROPneu zur weiteren wohnbaulichen Entwicklung (Schwellenwerte zur weiteren Wohnbauentwicklung) zu beachten. Unter Beachtung des Anpassungsgebots nach § 1 Abs. 4 BauGB widerspricht eine Flächenneuanspruchnahme zur Ausweisung von Wohnbauflächen dem Z 31 LEP IV i.V.m. Z_{N3147} des Entwurfs des Regionalen Raumordnungsplans der Region Trier. Mit dem Flächentausch ermöglicht der ROPneu (vgl. Z 55) eine Flächenneuanspruchnahme auch in dem Fall, dass das vorhandene Potential den errechneten Bedarf übersteigt, sofern vorhandene, noch nicht realisierte Wohnbauflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet in gleicher Größenordnung aus dem Flächennutzungsplan zurückgenommen werden.

Im vorliegenden Fall werden im Gegenzug zu der Ausweisung einer Wohnbaufläche von 1,12 ha insgesamt drei Teilflächen mit einem gesamten Wohnpotential von 1,12 ha aus der gegenwärtigen Siedlungsflächendarstellung des Flächennutzungsplanes in den Ortsgemeinden Dreis und Großlittgen zurückgenommen (siehe nachfolgende Tabelle).

Fläche /Lagebezeichnung	Ausweisung	Tausch (W-Potential)
Im Schwertfeld	1,12 ha	
Wirtschaftsweg		0,1 ha
Unterm Burgberg		0,56 ha
Großlittgen, Carlsweg		0,46 ha
Summe	1,12	1,12

Tabelle 1: Bilanzierung des Flächentausches

3.4. Flächennutzungsplan (FNP)

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land ist der für die neue Kita vorgesehene Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Bolzplatz) dargestellt. Der südliche Teil ist als Grünfläche / Parkanlage dargestellt.

Um die anstehende Ausweisung eines Wohngebietes und einer Fläche für den Gemeinbedarf (Kita) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzubereiten, sind somit über eine 41. Einzelfortschreibung des FNPs im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 BauGB die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen.

3.5. Vorhandene Bebauungspläne

Im Parallelverfahren zur 41. FNP-Einzelfortschreibung wird der Bebauungsplan „Im Schwertfeld“ aufgestellt.

Für den Bereich westlich der L 50 besteht der rechtsgültige Bebauungsplan „Salmpark“. Dieser setzt für Teile des Plangebietes „Im Schwertfeld“ Flächen für Sport- und Spielanlagen, öffentliche Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün) mit Erhaltung der vorhandenen Baumallee sowie eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (landwirtschaftlicher Weg) im Süden fest.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Im Schwertfeld“ treten dessen Festsetzungen an die Stelle der Festsetzungen des Bebauungsplans „Salmpark“, ohne dass dieser in einem formellen Verfahren teilaufgehoben werden muss („das neue Recht verdrängt das Alte“).

Für den Änderungsbereich in Großlittgen besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

3.6. Starkregen Sturzflutgefährdung

Die neuen Sturzflutgefahrenkarten des Landesamts für Umwelt RLP stellen neben der Gefährdung durch Oberflächenabfluss von den Hangflächen im Osten besonders auch einen Zufluss von Oberflächenwasser über die Talstraße dar. Besonders betroffen hiervon wäre die geplante Kita.

Aus Sicht der Starkregenvorsorge ist es dringend erforderlich, dass ausreichend dimensionierte Notwasserwege im Baugebiet installiert werden. Darüber hinaus ist es wichtig, dass Bauwillige über die potentielle Gefährdung informiert sind und dass konkrete Festsetzungen zur angepassten Bauweise bzw. zum baulichen Objektschutz in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Dies wird im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

3.7. Lärmimmissionen

Als Grundlage für die Berücksichtigung der Schallschutzbelange im Bebauungsplanverfahren ist eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Zu untersuchen und zu beurteilen sind dabei die Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet durch den Betrieb der Gärtnerei und der Baumschule sowie durch die Nutzung der Mehrzweckhalle. Des Weiteren sind die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet durch Kfz-Verkehr auf der L50 zu bewerten.

Die Begutachtung findet im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens statt.

4. Planungsinhalt

Das städtebauliche Konzept des parallel geführten Bebauungsplanverfahrens sieht ein allgemeines Wohngebiet vor und beinhaltet die Bildung von rd. 22 Baugrundstücken auf gemeindeeignen Flächen. Inbegriffen ist dabei die Wohnbaufläche auf der Ostseite der Talstraße, die bereits im FNP der VG Wittlich-Land als solche enthalten ist. Im Bereich des Bolzplatzes soll eine Kita entstehen, für die hier ebenfalls die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen.

Die Belange der Wasserwirtschaft, des Schallschutzes und des Naturschutzes werden in der verbindlichen Bauleitplanung untersucht und berücksichtigt. Aufbauend auf der Umweltprüfung werden geeignete Maßnahmen zur Minimierung sowie zum Ausgleich des Eingriffes festgesetzt. Ergänzend erfolgt die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes, einschließlich Konzept zum Umgang mit Sturzfluten bei Starkregen.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt entsprechend der Konzeption des Bebauungsplans die Ausweisung einer Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie einer Fläche für Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 a) BauGB.

Die Rücknahmeflächen der Wohnbauflächen werden im Rahmen der 41. Einzelfortschreibung wie folgt geändert:

Unterm Burgberg (0,56 ha Wohnbaufläche):

- Extensivgrünland mit Entwicklung eines strukturreichen Gebietes mit Gehölzstrukturen auf Acker-, Grünland- und in Weinbergsflächen (Streuobst, Hecke, Feldgehölze, Einzelbäume)

Wirtschaftsweg (0,10 ha Wohnbaufläche):

- Fläche für die Landwirtschaft

Carlsweg, Gemarkung Großlittgen (0,46 ha Wohnbaufläche):

- Flächen für Acker oder Grünland mit Mindestanteil 3-5% nutzungsverträglicher naturnaher Elemente

In Anlehnung an den neuen Landschaftsplan wird den Änderungsflächen jeweils ein entsprechendes Erhaltungs- bzw. Entwicklungsziel zugewiesen.

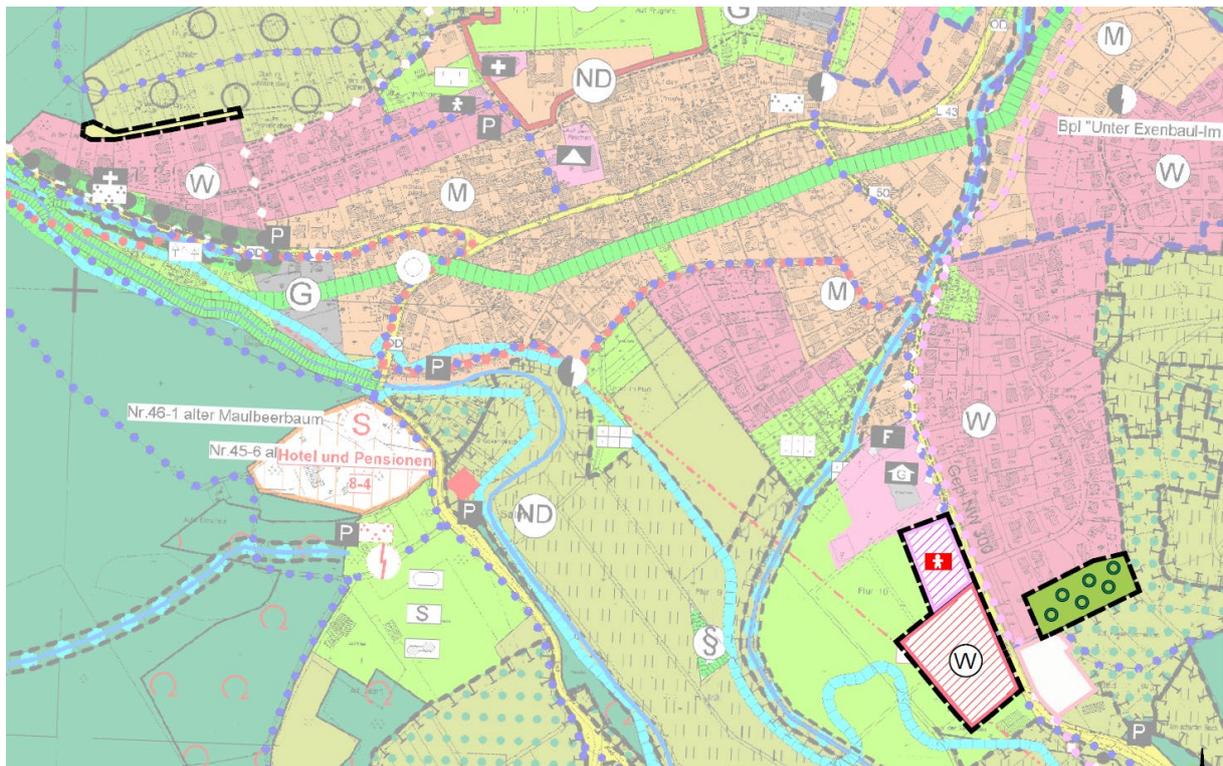


Abbildung 3: künftige Darstellung im FNP gem. der 41. Einzelfortschreibung in der Gemarkung Dreis

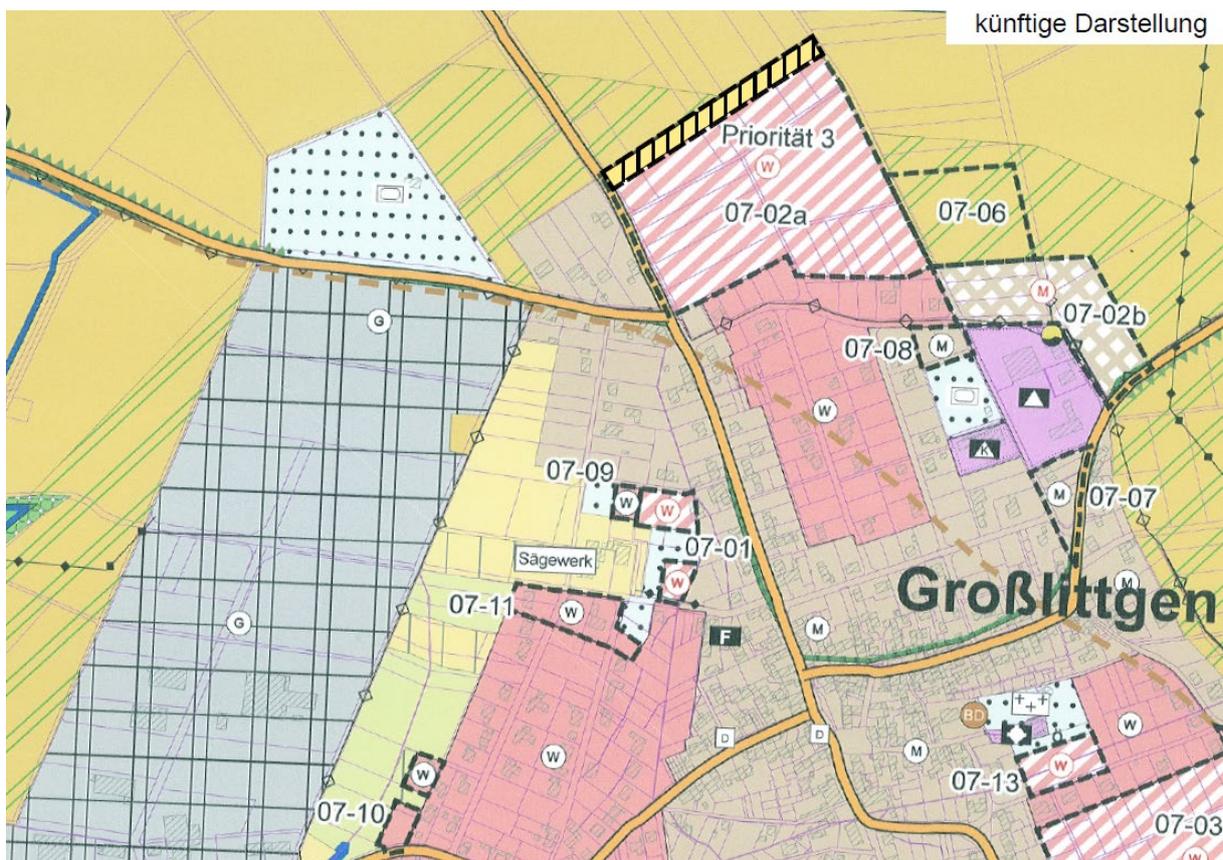


Abbildung 4: künftige Darstellung im FNP gem. der 41. Einzelfortschreibung in der Gemarkung Großlittgen

5. Nutzungskonflikte

Lärmimmissionen:

Mögliche Nutzungskonflikte können durch Lärmemissionen aus Gewerbe- und Verkehrslärm durch die L 50 entstehen.

Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens sind die Auswirkungen zu prüfen und geeignete Maßnahmen zum Schallschutz umzusetzen.

Hochwasser und Starkregen:

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs wurden so vorgenommen, dass keinerlei Flächen des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet sowie im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Salm liegen.

Zur Vermeidung von Gefährdungen bei Starkregen sind geeignete Maßnahmen im Bebauungsplanverfahren aufzunehmen.

Umweltbelange:

Für die drei Änderungsbereiche zur Rücknahme von Wohnbauflächen in Dreis und Großlittgen sind keine umweltrelevanten Auswirkungen auf Belange Dritter oder Schutzgüter zu erwarten, da anstatt von Bauflächen nur die aktuelle Flächennutzung bzw. die Entwicklungsziele des Landschaftsplanes der VG Wittlich-Land dargestellt sind.

Der erstellte Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter auf ein umweltverträgliches Maß reduziert oder durch geeignete Maßnahmen, die im Bebauungsplan festzusetzen sind, kompensiert werden können. Detailliertere Ausführungen hierzu sind dem Umweltbericht als Teil 2 dieser Begründung zu entnehmen.

6. Auswahlgründe und Planungsalternativen

Zur Prüfung potenzieller Baugebiete wurde 2017 eine Machbarkeitsstudie für drei mögliche Baugebiete erstellt, wobei hier bei der Fläche "Im Schwertfeld" westlich der L 50 noch nicht berücksichtigt war. 2018 wurde eine naturschutzfachliche Bewertung dieser Entwicklungsbereiche vorgenommen, mit dem Ergebnis, dass nur die Fläche "Im Schwertfeld" (östlicher Teil) keine naturschutzfachlichen Bedenken aufwies. Daher hat sich die Gemeinde 2019 dazu entschieden, für eine Teilfläche „Im Floß“ (außerhalb der geschützten Grünländer) und die östlich der L 50 gelegene Teilfläche „Im Schwertfeld“ Bebauungspläne aufzustellen.

Für die Planung „Im Floß“ wurde ein B-Plan vorbereiten und eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Aufgrund der Intervention der SGD Nord und des Starkregenereignisses im Juli 2021 (Fläche war überflutet), hat die Ortsgemeinde das B-Plan-Verfahren „Im Floß“ eingestellt, da keine Aussicht auf eine Realisierung der Planung besteht (Beschluss vom 28.10.2024). Die Ausweisung der Wohnbaufläche im FNP und die Zurücknahme der Wohnbaufläche „Carlsweg“ in Großlittgen im Tausch dafür wurden dementsprechend nicht weiterverfolgt. Der Verlust an potentiellen Baugrundstücken „Im Floß“ soll nun durch die Vergrößerung des Plangebietes „Im Schwertfeld“ auf die Flächen westlich der L 50 ausgeglichen werden.

Sowohl seitens des LBM als auch nach dem Entwurf des Immissionsgutachtens liegen keine Ausschlussgründe für die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen vor. Es stehen nur noch die Belange des Naturschutzes aufgrund des Vorkommens geschützter Grünländer gegen die Flächenausweisung. Dies ist auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan zu lösen.

Mit dem Beschluss im Bereich des Bolzplatzes die künftige Kita zu bauen, wird außerdem ein baulicher Lückenschluss zwischen der Dreyshalle und dem neuen WA entstehen. Der Standort ist aufgrund der

Nähe zum Salmpark sowie den öffentlichen Parkplätzen an der Dreyshalle sehr gut für eine Kita geeignet. Die Darstellung im FNP wird nun geändert.

Die Ortsgemeinde hat - auch dank der Anerkennung und Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Bewertungen im Rahmen durchgeführter fachlicher Beratungen – prioritär alle „unproblematischen“ Baugebiete zwischenzeitlich erschlossen. Jetzt ist die Ortsgemeinde in der Situation, dass sie um die Einwohnerzahl im Ort gleichbleibend zu halten und die Infrastrukturen zukunftsfähig sichern zu können, auch in problematischere Bereiche hineinplanen muss. Hierzu zählt der westliche Teil des Baugebietes "Im Schwertfeld". Aktuell werden seitens der Ortsgemeinde zum vorgesehenen Plangebiet keine Planungsalternativen für die Entwicklung von Wohnbauflächen, die aufgrund der raumordnerischen Funktion als "W-Gemeinde" und im Sinne der BauGB Novelle v. 23.06.2021 zur Mobilisierung von Wohnraum in hohem öffentlichem Interesse ist, gesehen.

Wittlich, den

.....
Manuel Follmann
- Bürgermeister der Verbandsgemeinde-

(Siegel)