



# Verbandsgemeinde Arzfeld

## 11. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Arzfeld, Ortsgemeinde Dahlen für den Bereich „Hauptstraße“

**Begründung**

**Stand: 14. Dezember 2023**

**Entwurf zur erneuten Offenlage**

---

**ISU**

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Hermine-Albers-Straße 3  
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01  
Telefax 06561/9449-02

E-Mail [info@i-s-u.de](mailto:info@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Rechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Verfahrensverlauf</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Der Änderungsbereich</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen</b> .....	<b>7</b>
5.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) .....	7
5.2	Regionalplan 1985/1995 .....	8
5.3	Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans von 2014 .....	8
5.4	Ergebnis der Landesplanerischen Stellungnahme .....	8
<b>6</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b> .....	<b>10</b>
6.1	Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft .....	10
<b>7</b>	<b>Planungsalternativen</b> .....	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Abwägung / Auswirkung der Planung</b> .....	<b>11</b>

## HINWEIS

Die 11. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Arzfeld erfolgte gleichzeitig zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hauptstraße Dahnen“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Verlängerung Birkenweg“ fortgeführt.

Der nachfolgende Text gibt zur besseren Nachvollziehbarkeit der vorgenommenen Änderungen zur erneuten Offenlage die Begründung in einer Form wieder, in der Streichungen bisheriger Festsetzungen durchgestrichen und Ergänzungen / Neufassungen unterstrichen dargestellt werden.

Textpassagen, welche weder durchgestrichen oder unterstrichen sind, wurden nicht verändert.

## 1 Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Dahnen möchte mit der Aufstellung der Bebauungspläne „Hauptstraße“ und „Verlängerung Birkenweg“ der konstant hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen in ihrem Gemeindegebiet Rechnung tragen und neue Bauflächen ausweisen. Diese werden sich räumlich an bereits bestehende Siedlungsfläche anschließen.

Bei dem gewählten Standort handelt es sich um einen Bereich, der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft – Acker, Grünland oder Sonderkulturen dargestellt wird. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird somit nicht entsprochen. Vor dem Hintergrund des Entwicklungsgebots ist eine Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans in eine Wohnbaufläche notwendig. Zur Schaffung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist somit seitens der Ortsgemeinde Dahnen ein Bebauungsplanverfahren und parallel dazu eine Flächennutzungsplanteilfortschreibung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen. Die 11. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Arzfeld erfolgt daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu der Aufstellung der Bebauungspläne „Hauptstraße“ und „Verlängerung Birkenweg“. Die Fläche in ihrer derzeitigen Planungssituation wird nachfolgend dargestellt.

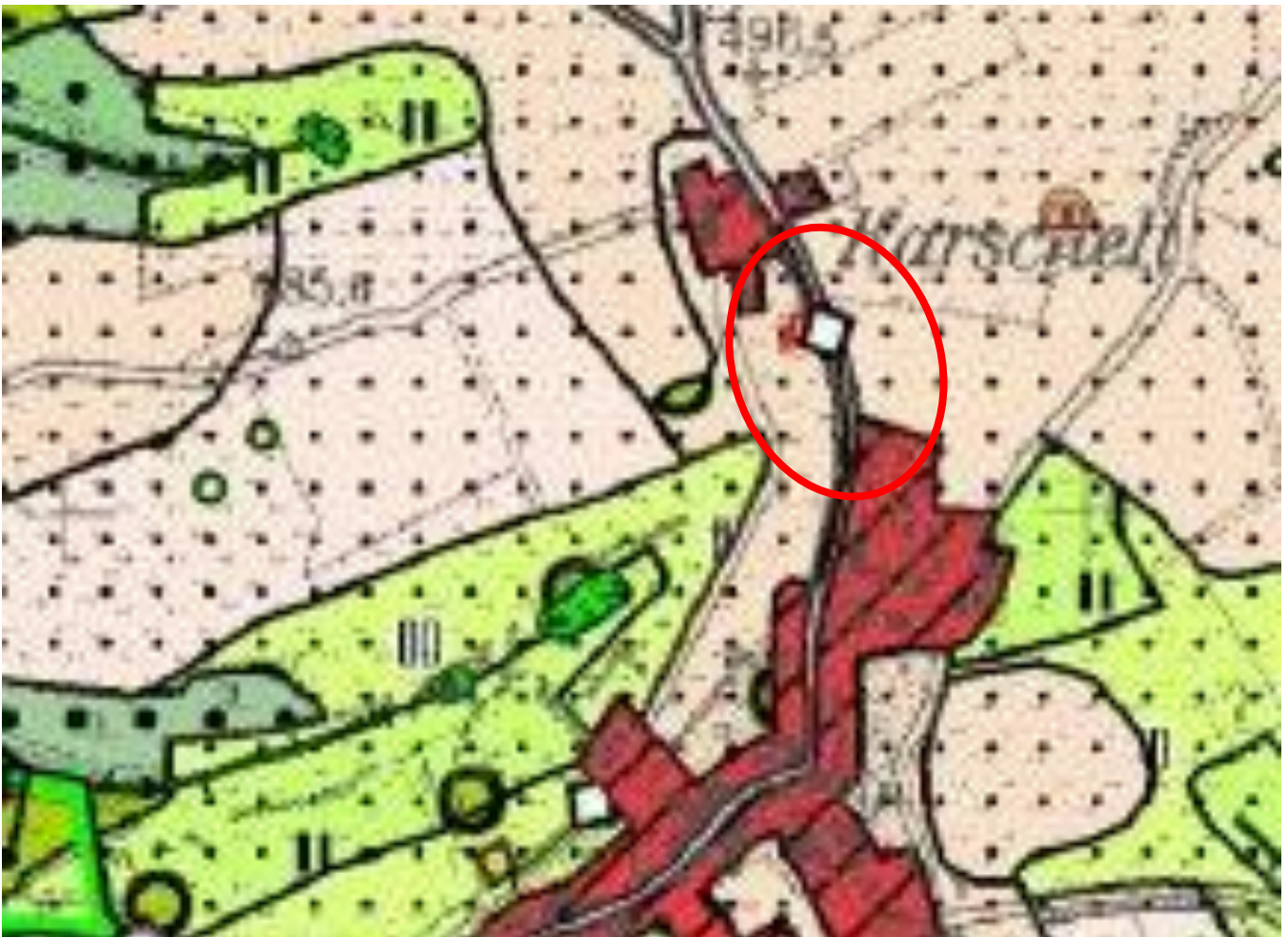


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Arzfeld  
(Quelle: Verbandsgemeinde Arzfeld, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

## 2 Rechtliche Ausgangssituation

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan „Hauptstraße“ 2021 bereits zur Satzung beschlossen. Für den Bereich „Verlängerung Birkenweg“ wird derzeit ein Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Arzfeld aus dem Jahr 2010<sup>1</sup> stellt die Flächen östlich und westlich der Hauptstraße aktuell als Fläche für die Landwirtschaft dar. Infolge der geplanten Änderung der Art der baulichen Nutzung entsprechen die künftigen Bebauungspläne nicht mehr den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, welches vorsieht, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird somit nicht entsprochen. Es wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ein Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht bildet hierbei einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren, in dem das umweltbezogene Abwägungsmaterial systematisch ermittelt, beschrieben und bewertet wird. Ihre Ergebnisse haben von sich aus keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Umweltprüfung - mit der zugehörigen Erstellung des Umweltberichtes - ist damit ein integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Die erforderlichen Aufgaben und Inhalte der Landschaftsplanung ergeben sich v. a. aus § 13 Abs. 1 und § 14 BNatSchG: „Die Landschaftspläne werden als Beitrag für die Bauleitplanung erstellt und unter Abwägung mit den anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als Darstellungen oder Festsetzungen in die Bauleitplanung aufgenommen.“

## 3 Verfahrensverlauf

Zu der geplanten 11. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde mit Schreiben vom 02.07.2020 eine Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPIG beantragt.

Der Verbandsgemeinderat der VG Arzfeld hat in seiner Sitzung am 18.06.2020 die 11. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.06.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 07.07.2020 bis 07.08.2020 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 01.07.2020 bis zum 07.08.2020 stattgefunden.

Die erforderliche Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde seitens des Verbandsgemeinderats nach Vorliegen der Landesplanerischen Stellungnahme vom 08.09.2020 in seiner Sitzung am 24.09.2020 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 02.03.2021 bis zum 09.04.2021 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 24.02.2021 bis zum 09.04.2021 durchgeführt.

---

<sup>1</sup> Verbandsgemeinde Arzfeld; Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Arzfeld, Fortschreibung 2010

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf der 11. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Arzfeld geändert und ergänzt und gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB am . . . die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

Die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs der 11. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Arzfeld wurde in der Zeit vom . . . bis zum . . . durchgeführt.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom . . . bis zum . . . durchgeführt.

Nach der Prüfung der Stellungnahmen stellt der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Arzfeld die 11. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans Arzfeld in der Fassung vom \_\_\_\_ fest.

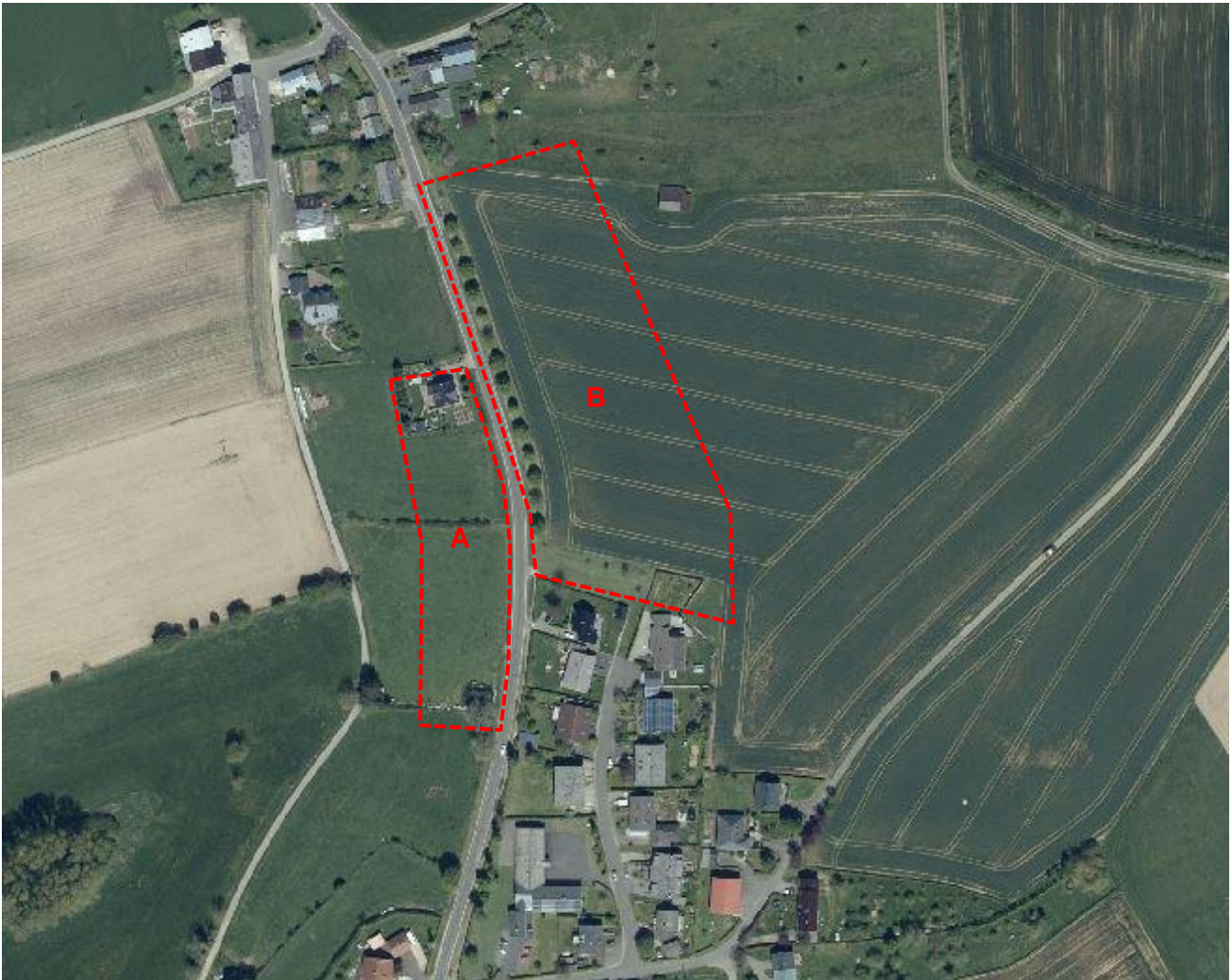
## 4 Der Änderungsbereich

Die Ortsgemeinde Dahnen liegt nord-westlich von Bitburg im Eifelkreis Bitburg-Prüm in der Verbandsgemeinde Arzfeld.

Der Änderungsbereich besteht aus zwei Geltungsbereichen östlich und westlich der Hauptstraße am nördlichen Ortsrand von Dahnen.



Die Abgrenzung des Plangebiets ist nachfolgend in der Abbildung 2 dargestellt.



**Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung der beiden Änderungsbereiche**  
(Quelle: Luftbild©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2017,dl-de/by-2-0,http://www.lvermgeo.rlp.de [Mai/2020]; eigene Darstellung, ohne Maßstab)

Das Plangebiet „Hauptstraße“ wird gegenwärtig als Landwirtschaftsfläche bzw. Dauergrünland genutzt. Die Umgebungsnutzung besteht aus Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern (angrenzende Wohnbaugebiete) und weiterer Landwirtschaftsflächen.

Für die weitere Beschreibung des Plangebietes bzw. des geplanten Vorhabens wird auf die städtebauliche Begründung der Bebauungspläne „Hauptstraße“ und „Verlängerung Birkenweg“ verwiesen.

Ergänzung zum bisherigen Bauleitplanverfahren: Ursprünglich war die FNP Änderung für zwei Teilbereiche geplant. Zum einen für den Bereich westlich der Hauptstraße (Teilbereich A), für den parallel ein Bebauungsplan aufgestellt wurde und zum anderen für den Bereich östlich der Hauptstraße (Teilbereich B). Die Intension der Orts- und Verbandsgemeinde im Jahr 2020 war es, den Bereich östlich der Hauptstraße (Teilbereich B – Verlängerung Birkenweg) als langfristige Flächenreserve bereits als Wohnbaufläche im Zuge der FNP-Änderung darzustellen. Hintergrund war hierbei auf ein weiteres Änderungsverfahren zu verzichten und die Kosten für ein separates Änderungsverfahren einzusparen.

Zwischenzeitlich haben sich die Planungsziele und die Rechtsprechung geändert. Da für den Bereich östlich der Hauptstraße (Teilbereich B) aufgrund der aktuellen Rechtsprechung der Bebauungsplan

nicht mehr im beschleunigten Verfahren, sondern im Regelverfahren aufzustellen ist, ist es erforderlich die FNP-Darstellung auch für den Teilbereich B zu ändern, um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen.

Die 11. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Arzfeld umfasst zum Stand der erneuten Offenlage des Flächennutzungsplanes die Teilbereichsflächen A und B für die Bereiche der Bebauungspläne „Hauptstraße (Teilbereich A)“ und „Verlängerung Birkenweg (Teilbereich B)“.

## 5 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

### 5.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)

Im Landesentwicklungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz (LEP IV) liegt die Ortsgemeinde Lambertsberg in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Landwirtschaft sowie Erholung und Tourismus.

Das geltende Landesentwicklungsprogramm IV formuliert folgende Grundsätze und Ziele:

- **Nachhaltige Siedlungsentwicklung**

**Z 31** Die qualitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächenanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen – an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten – Beitrag.

**Z 34** Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.

- **Freiraumschutz**

**G 85** Freiräume sollen als unverzichtbare Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, zur nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie zur Bewahrung der Eigenart, des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft erhalten und aufgewertet werden. See- und Flussufer sollen im Außenbereich von Bebauung freigehalten werden. Dies gilt ebenso für landschaftlich wertvolle Hänge und hangnahe Höhenlagen.

**G 86** Unvermeidliche Inanspruchnahme von Freiraum soll flächensparend und umweltschonend erfolgen.

Dem Ziel 31 wird durch die Planung insoweit entsprochen, als dass in Dahnen keine zusammenhängenden Innenbereichsflächen mehr für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Somit ist eine Flächenneuanspruchnahme für die wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinde unumgänglich. Eine qualitative Optimierung wurde durch die Prüfung der Innenentwicklungspotenziale jedoch ausgeschöpft.

Dem Ziel 34 liegt laut Landesentwicklungsprogramm zugrunde, dass die Entstehung von Splittersiedlungen und ungegliederten bandartigen Siedlungsstrukturen vermieden werden soll, insbesondere mit Hinblick auf die Sicherung der Ortsgestaltung und des Landschaftsschutzes sowie die Vermeidung eines hohen Erschließungsaufwandes. Diesem Ziel wird mit der Konzeption des Plangebietes entsprochen, weil das Plangebiet in räumlich unmittelbarer Zusammenhang zu den bestehenden Baugebieten liegt.

Die Grundsätze 85 und 86 werden durch die Planung beachtet. Da sich das Plangebiet an die vorhandene Bebauung anschließt und auf der Teilbereichsfläche A bisher nur eine semi-intensive landwirtschaftliche Nutzung stattgefunden hat, werden offene Freiräume möglichst weiträumig erhalten. Die Inanspruchnahme des Freiraums erfolgt somit flächensparend und umweltschonend. Zusätzlich wird

im Zuge der Umweltprüfung untersucht, ob noch Eingriffs- und Ausgleichsflächen ausgewiesen werden müssen.

## 5.2 Regionalplan 1985/1995

Gemäß des Regionalen Raumordnungsplans Trier ist die Ortsgemeinde Dahlen mit der besonderen Funktion Landwirtschaft (L) und Erholung (E) ausgewiesen. Die künftige Siedlungsentwicklung soll sich vorrangig in den Siedlungsschwerpunkten (W-Gemeinden) vollziehen. Dies sind solche Gemeinden, die über die wesentlichen Einrichtungen der wohnnahen Infrastruktur verfügen. Die Versorgung der Bevölkerung mit bedarfsgerechten Wohnungen ist in diesen Gemeinden von erhöhter Relevanz für die Ortsentwicklung. Die städtebauliche Entwicklung in den Gemeinden soll sich so vollziehen, dass die Nachfrage nach schwach verdichtetem Einfamilienhausbau berücksichtigt wird. Bei der Planung von Neubaugebieten ist anzustreben, dass die topographischen Gegebenheiten berücksichtigt werden. Der Flächenverbrauch soll unter besserer Nutzung der Erschließungsstruktur möglichst gering gehalten werden. Neu geschaffene Siedlungsbereiche sollen durch Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, zur Schaffung von Spielmöglichkeiten und durch Grünflächen aufgewertet werden. Sie sollen für verschiedene Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Gemeinbedarf) räumlich so einander zugeordnet werden, dass die einerseits von den jeweiligen Nutzern ohne großen Aufwand erreicht werden können, andererseits die gegenseitigen Beeinträchtigungen möglichst gering gehalten werden. Mögliche Erweiterungsmöglichkeiten sind zu ebenfalls zu berücksichtigen.

## 5.3 Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans von 2014

Auch im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans (2014, RROPneu) erhält die Ortsgemeinde Dahlen weiterhin die besondere Funktion Freizeit/Erholung. Die besondere Funktion entfällt auf Schwerpunktorde der touristischen Entwicklung in der Region Trier. Diese Gemeinden sind im Rahmen der Bauleitplanung gehalten, die touristischen Entwicklungsmöglichkeiten zu beachten und zu stärken. Dabei sind sowohl erholungswirksame landschaftliche Eigenarten zu erhalten, zu pflegen und wiederherzustellen als auch die spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Gemeinden zu nutzen (Z45). Der Ausbau der überörtlich und regional bedeutsamen touristischen Infrastruktur soll schwerpunktmäßig in den Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung erfolgen (G46).

Der Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans weist der Ortsgemeinde Dahlen hingegen nicht mehr die besondere Funktion Landwirtschaft zu.

Der Entwurf des RROP konkretisiert dabei einige Vorgaben aus dem derzeit rechtskräftigen Regionalen Raumordnungsplan: Das Maß der Eigenentwicklung muss sich an den realistischen Entwicklungserfordernissen der Ortsgemeinde orientieren und ist abhängig von der Bevölkerungszahl, der absehbaren Bevölkerungsentwicklung, der inneren Struktur der Gemeinde und der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Planung den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung entspricht.

## 5.4 Ergebnis der Landesplanerischen Stellungnahme

Zu den geplanten Flächennutzungsplanänderungen wurde mit Schreiben vom 02.07.2020 eine Landesplanerische Stellungnahme bei der zuständigen Kreisverwaltung eingeholt. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen zur FNP-Teilfortschreibung wurden der Kreisverwaltung zur Erarbeitung der Landesplanerischen Stellungnahme zur Verfügung gestellt, um eine Doppelbelastung Träger öffentlicher Belange zu vermeiden. Im Folgenden werden die Inhalte und Ergebnisse der Landesplanerischen Stellungnahme vom 08.09.2020 wiedergegeben.

Hinweis: Zum Zeitpunkt der landesplanerischen Stellungnahme wurde lediglich für den Teilbereich A der Bebauungsplan „Hauptstraße“ aufgestellt. Der Bebauungsplan „Verlängerung Birkenweg“ (Teilbereich B) wurde erst später aufgestellt.



## Wohnbauflächenentwicklung

Gemäß des Z 31 LEP IV ist bei der Wohnbauflächenentwicklung zu beachten, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat. Sofern Flächen im Außenbereich überplant werden ist es erforderlich Innenentwicklungspotenziale aufzuführen und eine Erklärung zu geben, warum diese derzeit nicht verfügbar sind, sodass die Flächenauswahl nachvollziehbar ist.

Mit Hilfe der Berechnungsgrundlagen des ROPneu und auf Basis der landesweit erfassten Daten zum Flächenbaumanagement (u.a. Raum+Monitor) wurde seitens der unteren Landesplanungsbehörde ein Bedarfswert für die Ortsgemeinde berechnet. Dieser beträgt ca. 0,7 ha, sodass in etwa 10 Wohneinheiten realisiert werden könnten. Nach Ausweisung der Teilbereichsfläche A verfügt die Ortsgemeinde über einen restlichen Bedarfswert von ca. 0,5 ha.

In der Landesplanerischen Stellungnahme heißt es: „Aus landesplanerischer Sicht kann einer Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen im Teilbereich B daher nur bei einer Verkleinerung der vorgesehenen Fläche (Begrenzung der Bautiefe auf eine Grundstückstiefe, ausgehend von der L1) und unter Angabe einer langfristigen Perspektive mit entsprechender zeitlicher Prioritätensetzung im Plan mit getragen werden, zumal „Tauschflächen“ im Flächennutzungsplan gemäß ROP(neu) nicht vorgesehen sind.“ Die Teilbereichsfläche B wird aufgrund dessen verkleinert. Der Änderungsbereich zur erneuten Offenlage umfasst lediglich die Teilbereichsfläche westlich der Hauptstraße (Teilbereichsfläche A) als auch die Teilbereichsfläche östlich der Hauptstraße (Teilbereich B – Verlängerung Birkenweg), da zwischenzeitlich hierfür ein Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt wurde. Der Flächennutzungsplan zur erneuten Offenlage umfasst somit weiterhin die Teilbereichsfläche A und B, da sich die planungsrechtliche Situation nochmal verändert hat, bedarf es einer FNP-Änderung für beide Flächen.

Die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen erfolgt im direkten räumlichen und funktionalen Zusammenhang an die bereits bestehende Siedlungsstruktur (siehe Z 34 LEP IV). Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden. Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen entlang der L1 wird die Planung einer bandartigen Siedlungsstruktur unterstützt. Hier ist allerdings anzumerken, dass die Ortsgemeinde Dahnen als Straßendorf historisch gewachsen ist und mit der Planung der Ortsteil Karschelt räumlich und funktional an bestehende Siedlungsstrukturen angeschlossen wird. In der Landesplanerischen Stellungnahme wird dazu wie folgt Stellung genommen: „Im vorliegenden Fall ist daher nicht von einer untergliederten bandartigen Entwicklung auszugehen. Vor diesem Hintergrund kann das Planungsvorhaben auch mit Blick auf Z 34 LEO IV mitgetragen werden.“

Zudem wurde in der landesplanerischen Stellungnahme gefordert, dass die ausgewiesenen Bauflächen nach der Schaffung des Baurechts auch tatsächlich der Bebauung zur Verfügung stehen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine Möglichkeiten gegeben, eine „schnelle“ Bebauung zu regeln. Der Hinweis, eine Vorratshaltung von Flächen zu vermeiden, wird zur Kenntnis genommen und ein Hinweis auf eine Bauverpflichtung wird in das Bauleitplanverfahren integriert. Durch die parallele Aufstellung des Bebauungsplans wird jedoch vermieden, dass der FNP Wohnbauflächen vorhält.

## Landwirtschaft/Forstwirtschaft

Gemäß ROP befindet sich das Plangebiet teilweise in einem landwirtschaftlichen Vorranggebiet. Seitens der Landwirtschaftskammer und des Bauern- und Winzerverbandes Rheinland-Nassau bestehen keine grundsätzlichen Bedenken bezüglich der beabsichtigten Darstellung als Wohnbauflächen.

Sofern die Teilbereichsfläche B auf eine angemessene Grundstückstiefe verkleinert wird, sind derzeit keine wesentlichen planungsbedingten Nachteile für die Landwirtschaft ersichtlich. Grund dafür ist, dass nur eine kleine Teilfläche des Teilbereichs A im ROPneu als Vorbehaltsgebiet LW aufgewiesen ist und durch die Anpassung der Größe des Teilbereichs B keine Auswirkungen für die Landwirtschaft ersichtlich sind. Zentrales Ergebnis der Landesplanerischen Stellungnahme ist aufgrund dessen Folgendes: „Der Planung stehen unter dieser Voraussetzung Ziele und Erfordernisse der Raumordnung bezüglich der Belange der Landwirtschaft nicht entgegen.“

Die Flächennutzungsplanänderung beschränkt sich weiterhin auf beide Teilbereiche. Die Teilbereichsfläche A ist bereits zum Teil bebaut, da der Bebauungsplan bereits zur Satzung beschlossen wurde. Seit Ende 2022 wird die Teilbereichsfläche B nicht mehr intensiv landwirtschaftlich genutzt, sodass aufgrund des vorliegenden Entwurfes zur erneuten Offenlage keine Nachteile für die Landwirtschaft ersichtlich sind.

### **Erholung/Fremdenverkehr**

Da sich das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebiets mit guter Eignung für landschaftsbezogene Freizeit und Erholung befindet, sollten diese Gebiete mit den entsprechenden Funktionen erhalten bleiben. Um den Ortsbildcharakter zu erhalten werden in der Landesplanerischen Stellungnahme Hinweise gegeben. Die in der Landesplanerischen Stellungnahme vorgesehenen Gestaltungsfestsetzungen können nicht auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) erfolgen. Hierbei wird auf die verbindliche Ebene der Bauleitplanung verwiesen.

Die Unter Naturschutzbehörde hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben, da der Umweltbericht zur Offenlage eingereicht wird. Weitere Anregungen der nach Durchsicht der geforderten Unterlagen sind der Naturschutzbehörde vorbehalten. Lediglich hinsichtlich der Baumallee in Teilbereich B wurde angemerkt, dass diese im Zuge der weiteren Planungen zum Erhalt festgesetzt werden. Auch in diesem Fall kann auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) der Erhalt dieses Baumbestandes nicht festgesetzt werden. Es wird hierbei auf die verbindliche Bauleitplanung verwiesen.

Gemäß der Zusammenfassung des Schreibens stehen dem Planungsvorhaben die Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegen, sofern die aufgeführten Punkte beachten werden und beispielsweise die Grundstückstiefe der Teilbereichsfläche B nach der landesplanerischen Beurteilung angepasst wird.

Da die Ortsgemeinde für die Teilbereichsfläche einen Bebauungsplan aufgestellt hat, ist die Teilbereichsfläche in der geplanten Form weiterhin enthalten und im Rahmen der 11. Teilfortschreibung zu ändern. Die vorhandene Baumallee wird im Bebauungsplan zum Erhalt bauplanungsrechtlich gesichert.

## **6 Berücksichtigung der Umweltbelange**

### **6.1 Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft**

Die zwei Änderungsbereiche werden bisher als Flächen für Landwirtschaft dargestellt. Die Umnutzung für die künftig dargestellten Wohnbauflächen bedeutet einen Eingriff in Natur und Landschaft. Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, um die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange im Vorfeld zu prüfen. Im Umweltbericht sind die Ergebnisse der Umweltprüfung dokumentiert. Zentrale Ergebnisse des Umweltberichts zur 11. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Arzfeld sind:

Durch die bereits vorliegende Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan Teilbereich „A“ wurden verschiedene mögliche festsetzbare Umweltmaßnahmen zur Vermeidung und Kompensation von zu erwartenden Eingriffen benannt. Mit diesen Maßnahmen können die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, welche aufgrund, welche aufgrund von Versiegelung und Bebauung prognostiziert werden, teilweise reduziert werden. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen reichen jedoch nicht aus, um die zu erwartenden Eingriffe zu kompensieren. Die westlich angrenzenden Flächen werden zur Umsetzung von externen Kompensationsmaßnahmen herangezogen. Der südliche Teilbereich der Fläche wird weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft im Bebauungsplan festgesetzt. Die landwirtschaftliche Bodennutzung ist nicht als Eingriff anzusehen.

~~Der Ursprüngliche Planungs-idee der Ortsgemeinde war es den Teilbereich B wird seitens der Ortsgemeinde als langfristige Option betrachtet vorzusehen und bereits im Rahmen der vorbereitenden~~

soll diese ebenfalls als eine Änderung der Darstellung Wohnbaufläche im FNP dargestellt vorzunehmen, um ein weiteres FNP-Änderungsverfahren zu einem späteren Zeitpunkt zu vermeiden.

Zwischenzeitlich hat sich ergeben, dass bereits ein großer Teil der Grundstücksflächen, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ausgewiesen wurden, verkauft und bereits bebaut sind. Da die Ortsgemeinde der steigenden Nachfrage nach weiterem Wohnbauland nachgehen möchte, beabsichtigt sie für den Bereich östlich der Hauptstraße (Teilbereich B – Baugebiet Verlängerung Birkenweg) einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen, sodass der FNP im Zuge einer Berichtigung geändert werden kann und keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist.

Im Teilbereich „B“ ist die Bedeutung für Arten- und Biotopschutz zusammenfassend gering. Es besteht eine landwirtschaftliche Flur mit Intensivnutzung. Auch die lokale Ausprägung ist geringwertig. Im Umweltbericht wird darauf verwiesen, dass für den Teilbereich „B“ analog zum Teilbereich „A“ Randeingrünungen und weitere Maßnahmen auf privaten Baugrundstücken festzulegen. Ein etwaiges Erfordernis externer Kompensationsmaßnahmen ist zur verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen. Den Entwurfsunterlagen zur Flächennutzungsplanfortschreibung wird der Umweltbericht beigelegt.

Auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Hauptstraße“ und „Verlängerung Birkenweg“ wird verwiesen.

## 7 Planungsalternativen

In der Ortsgemeinde Dahnen befinden sich noch wenige unbebaute Grundstücke. Diese sind bereits verkauft bzw. finden derzeit Verkaufsverhandlungen statt. Demnach stehen im Moment keine bebaubaren Grundstücke zur Verfügung. Aufgrund der unverändert hohen Nachfrage, die insbesondere aus der Nähe zu Luxemburg resultiert, hat die Ortsgemeinde Dahnen weitere Flächen für eine Wohnbauentwicklung geprüft und sich für den vorliegenden Standort entschieden, da sich diese Flächen an die vorhandene Bebauung anschließen und der bereits bestehende Fußweg den Ortskern mit dem Ortsteil Karschelt verbindet. Darüber hinaus verfügen die Flächen über eine angemessene Größe, ist bereits erschlossen und weist geeignete topografische Verhältnisse auf.

Mithilfe des aufschiebend bedingten Baurechts im Bebauungsplan „Verlängerung Birkenweg“ wird sichergestellt, dass die beiden Bauabschnitte bedarfsgerecht nacheinander entwickelt werden und die Ortsgemeinde eine gesamträumliche Entwicklung des Gebietes forciert, Planungskosten einspart und eine langfristige Perspektive zur Entwicklung der Ortsgemeinde geschaffen wird.

## 8 Abwägung / Auswirkung der Planung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Verbandsgemeinde (VG) Arzfeld als Planungsträger bei der Änderung des Flächennutzungsplans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung.

Bei der Ausarbeitung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Plan möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können.

Abwägungsergebnis der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB:

Bei der Planung wurden alle maßgeblichen Belange berücksichtigt. Die Auswertung der Stellungnahmen ergab im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine wesentlichen Bedenken, die zu einer grundlegenden Änderung oder Aufgabe der Planung führen. Gemäß der Vorgabe der Unteren Landesplanungsbehörde wird die im FNP dargestellte Bautiefe der Teilbereichsfläche B, ausgehend von der L1, auf eine angemessene Grundstückstiefe von 50 m begrenzt. Die Tiefe ergibt sich unter Berücksichti-

gung der vorhandenen Wegeverbindung zwischen Dahnen und dem Ortsteil Karschelt, den erforderlichen Zufahrtbereichen sowie der notwendigen Eingrünung des Baugebiets. Gemessen wird die Grundstückstiefe von ca. 50 m vom derzeitigen Fahrbahnrand.

Gegenüber der bisherigen Fassung aus der frühzeitigen Beteiligung wurden die Parzellen 33 (tw.) und 34 (tw.), die zuvor im Teilbereich A als landwirtschaftliche Grünfläche dargestellt wurden, in die Darstellung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche (Teilbereich A) mit einbezogen. Zwar wurden die Flächen im derzeitigen Bebauungsplan „Hauptstraße“ nicht als WA-Flächen dargestellt, jedoch ist eine spätere Bebauung nicht ausgeschlossen, wenn die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind. Deshalb hat die Verbandsgemeinde sich dazu entschieden, diese Flächen in der 11. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Arzfeld als Wohnbauflächen darzustellen. Sofern die Ortsgemeinde Dahnen zu einem späteren Zeitpunkt diese zu den derzeitigen überbaubaren Flächen hinzufügt und als WA ausweist, muss der Flächennutzungsplan nicht erneut geändert werden.

Abwägungsergebnis der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB:

Seitens des DLR wurden weiterhin Bedenken gegen die Ausweisung weiterer Bauflächen hervorgebracht. Es wurde in diesem Zuge auf die Innenentwicklung und auf die Gefahr einer weiteren Zersiedlung hingewiesen. Der Änderung der Teilbereichsfläche wird aus landwirtschaftlicher Sicht nicht zugestimmt, da Beeinträchtigungen der Bewirtschaftung zu erwarten sind. Die Bedenken des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum Eifel werden zurückgewiesen. Die Verbandsgemeinde hält weiterhin an der geplanten Flächenausweisung fest, da zwischenzeitlich für die Teilbereichsfläche B ein Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt wurde ist der Flächennutzungsplan in diesem Bereich zu ändern. Der Entwurf wird demnach im Teilbereich wieder auf die ursprüngliche Tiefe angepasst. Da hiermit die Grundzüge der Planung berührt werden, ist der angepasste FNP-Entwurf erneut offenzulegen.

Die Kreisverwaltung verweist auf die erhaltenswerte Baumallee hin und verweist auf den Kompensationsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Darüber hinaus wurden redaktionelle Hinweise, Hinweise, die die Bebauungsplanebene betreffen zur Erschließung und Detailplanung der Baugebiete vorgebracht. Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, dass die landwirtschaftlichen Belange zu prüfen sind, sofern die Teilbereichsfläche B überplant wird.

Seitens der Planungsgemeinschaft Trier wurden Hinweise zur Sicherung landwirtschaftlich gut geeigneter Nutzflächen, landwirtschaftlicher Vorbehaltsgebiete und der Vereinbarkeit mit den Zielen der Schutzgebietsverordnung Naturpark Eifel sowie zu den Schwellenwerte vorgetragen. Zudem wurde von Westnetz auf 20-kV Leitung und deren Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren hingewiesen.

Die SGD thematisiert die hydrologische Situation des Nassbereiches und äußert in ihrer Stellungnahme Kritik zur Entwässerung im Mischsystem. Das Entwässerungskonzept wurde daraufhin angepasst und eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen.

Abwägungsergebnis der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB:

wird zur erneuten Offenlage gemäß Abwägung ergänzt



Diese Begründung ist Bestandteil der 11. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Arzfeld zum Bebauungsplan „Hauptstraße“ in der Ortsgemeinde Dahnen.

Aufgestellt durch

Verbandsgemeinde Arzfeld

Arzfeld, den \_\_\_\_\_

(Siegelabdruck)

\_\_\_\_\_  
Johannes Kuhl, Bürgermeister der VG Arzfeld