



Verbandsgemeinde Arzfeld

25. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Arzfeld in der Ortsgemeinde Daleiden

Teilbereich „Olmscheider Weg“
im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

Begründung
(Teil I)

Stand: 17. Juni 2025

Entwurf

ISU

Ingenieurgesellschaft für Städtebau und Umweltplanung mbH
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

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

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

Teil A	Rechtsgrundlagen	3
Teil B	Begründung.....	4
1	Anlass und Ziele der Planung.....	4
2	Rechtliche Ausgangssituation.....	6
3	Verfahrensverlauf	6
4	Das Plangebiet / Planungskonzeption	8
4.1	Lage und Geltungsbereich	8
4.2	Nutzung und Bebauung	9
4.3	Topographie.....	10
4.4	Verkehrliche Anbindung und Erschließung.....	10
4.5	Planungskonzept	10
5	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen.....	11
5.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	11
5.2	Regionaler Raumordnungsplan (ROP).....	13
5.3	Regionaler raumordnungsplan Entwurf 2024 (ROPneu)	14
5.4	Schlussfolgerungen für die Planung	15
6	Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung.....	16
7	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	17
8	Ergebnis der Abwägung.....	18

Die vorliegende Begründung zur 25. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Arzfeld in der Ortsgemeinde Daleiden, Teilbereich „Olmscheider Weg“ basiert auf den Aussagen der Planzeichnung und der Begründung zum Bebauungsplan „Olmscheider Weg“ in der Ortsgemeinde Daleiden.

Teil A Rechtsgrundlagen

BUND

(in der zur Zeit gültigen Fassung, unter Berücksichtigungen der jeweiligen Änderungen)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123)

Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041)

Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

LAND

(in der zur Zeit gültigen Fassung, unter Berücksichtigungen der jeweiligen Änderungen)

Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, 365)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, 153)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283)

Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. 2000, 578)

Landessolargesetz (LSolarG) vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550)

Teil B Begründung

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Daleiden liegt in der Verbandsgemeinde Arzfeld im Eifelkreis Bitburg-Prüm.

Der Betreiber des in Daleiden ansässigen EDEKA-Marktes („EDEKA Schmitz“) betreibt den Markt seit vielen Jahren. Da der Markt zwischenzeitlich nicht mehr dem Standard entspricht, würde der Betreiber den Markt gerne erweitern. Aufgrund mangelnder räumlicher Kapazitäten ist eine Erweiterung jedoch nicht am derzeitigen Standort innerhalb der Ortslage möglich, weshalb eine Standortverlagerung an den südlichen Ortseingang angestrebt wird. Nach dem aktuellen Planungskonzept soll dabei die bestehende Filiale innerhalb der Ortslage aufgegeben werden. Angrenzend an das Mischgebiet am „Falkenauelerweg“ soll ein neuer Markt errichtet werden, die jedoch weiterhin die Grenze der Großflächigkeit nicht überschreiten wird, d.h. die Verkaufsfläche beträgt $\leq 800 \text{ m}^2$.

Aufgrund der Voraussetzung - Erweiterung des EDEKA-Marktes auf einer planungsrechtlichen Außenbereichsfläche - hat die Ortsgemeinde Oberpierscheid beschlossen, den Bebauungsplan „Olmscheider Weg“ aufzustellen, um Baurecht zu schaffen und die Realisierung des Marktes zu unterstützen.

Das vorliegende Plangebiet hat insgesamt eine Größe von rund 1,1 ha und umfasst eine Ackerfläche mit Zusatzmerkmal „Grünlandsaat und Gehölzstruktur“ im nordwestlichen Bereich. Aktuell ist die Fläche des Plangebietes unbebaut. Aufgrund seiner guten Erreichbarkeit, seiner Erschließungsmöglichkeiten über die K 142 und der guten Bebaubarkeit bietet sich das Plangebiet für die Erweiterung des Lebensmitteldiscountermarkts an.

Bebauungspläne sind grundsätzlich gemäß dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde zu entwickeln, d.h., der FNP beinhaltet als vorgelagerte Planungsebene die planerischen Vorgaben, die durch den Bebauungsplan konkretisiert werden.

Das Plangebiet ist in dem wirksamen FNP der Verbandsgemeinde Arzfeld als „Landwirtschaftsfläche“ dargestellt. Somit entspricht die vorliegende bauliche Entwicklung des Gebietes nicht den Darstellungen des gültigen FNPs.

Da das Vorhaben somit auch nicht dem Entwicklungsgebot entspricht, hat die Verbandsgemeinde Arzfeld die

25. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Arzfeld in der Ortsgemeinde Daleiden, Teilbereich „Olmscheider Weg“

im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen

Künftig soll für den Änderungsbereich im FNP - gemäß dem Entwicklungsgebot - eine „gewerbliche Baufläche“ (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt werden.

Die Fläche in ihrer derzeitigen Planungssituation wird nachfolgend dargestellt:

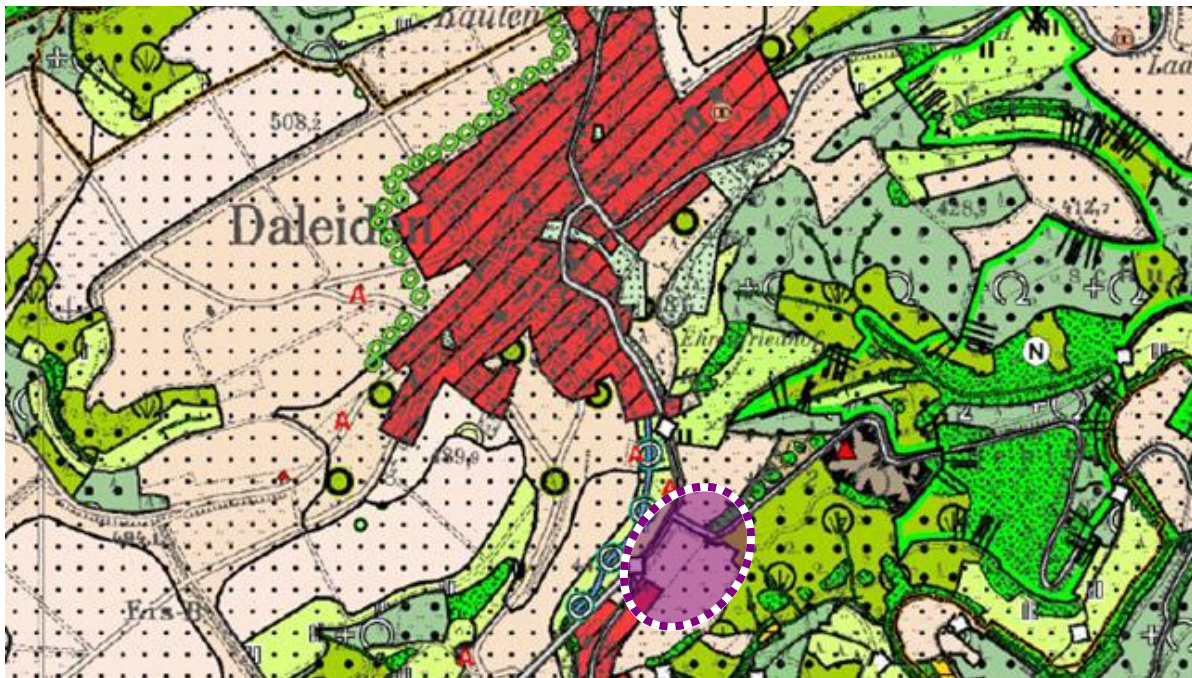


Abbildung 1: Lage des Plangebiets im wirksamen FNP mit integrierten Landschaftsplan der VG Arzfeld aus dem Jahr 2001 – ohne Maßstab, nicht parzellenscharf
(Quelle: eigene Darstellung auf Basis VG Arzfeld)
(Quelle: eigene Darstellung auf Basis des FNP mit integriertem Landschaftsplan der VG Arzfeld, 2001)



Abbildung 2: Lage des Plangebiets im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Arzfeld – ohne Maßstab, nicht parzellenscharf
(Quelle: eigene Darstellung auf Basis des FNP der Verbandsgemeinde Arzfeld 2010)

2 Rechtliche Ausgangssituation

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Arzfeld mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2010¹ stellt die Fläche aktuell als Fläche für die Landwirtschaft dar (siehe Erläuterungen und Abbildungen unter Kapitel 1).

Da für das Plangebiet im Parallelverfahren ein Bebauungsplan aufgestellt wird, der ein Gewerbegebiet ausweist, entspricht dies 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

Einleitungsbeschluss

Der Verbandsgemeinderat der VG Arzfeld hat am _____. gemäß § 2 Abs. 1 BauGB das Verfahren der 25. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Arzfeld Teilbereich „Olmscheider Weg“, Ortsgemeinde Daleiden beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit / Behörden

In der VG-Ratssitzung am _____. wurde der Vorentwurf zur 25. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Arzfeld gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur 25. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Arzfeld Teilbereich „Olmscheider Weg“, Ortsgemeinde Daleiden wurde in der Zeit vom _____. bis _____. durchgeführt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, die von der Planung berührt werden, wurden mit Schreiben vom _____. bis _____. zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

¹ Verbandsgemeinde Arzfeld; Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Arzfeld, Fortschreibung 2010

Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Behörden

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die öffentliche Auslegung wurde seitens des Verbandsgemeinderates in seiner Sitzung am __.__.____ beschlossen.

Die 25. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom __.__.____ **bis** __.__.____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am __.__.____ mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB parallel mit Schreiben vom __.__.____ beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum __.__.____ gebeten.

Beschluss durch den Verbandsgemeinderat

Der Verbandsgemeinderat hat die 25. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes am __.__.____ beschlossen. Die gem. § 67 Abs. 2 Satz 4 GemO beteiligten Ortsgemeinden haben der 25. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes zugestimmt.

Genehmigung der 25. Teilfortschreibung

Die 25. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 6 BauGB mit Schreiben vom __.__.____, **AZ:** _____ genehmigt.

Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes

Die Genehmigungsverfügung der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm vom __.__.____ ist am __.__.____ gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Flächennutzungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 25. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes wirksam.

4 Das Plangebiet / Planungskonzeption

4.1 Lage und Geltungsbereich

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

Der Änderungsbereich befindet sich südlichen der Ortslage Daleiden, direkt an der Bundesstraße B 410 und der Kreisstraße K 142. Die unmittelbare Anbindung an die Kreisstraße K 142 und der Bundesstraße B 410 ermöglichen eine gute verkehrlich Anbindung.

Das Plangebiet umfasst eine Grünfläche mit Gehölzstrukturen im nordwestlichen Bereich. Aktuell ist die Fläche. Die Umgebung besteht im Südosten aus Landwirtschaftsflächen, im Nordwesten aus gewerblicher Bebauung und Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern, im Nordosten verläuft die Kreisstraße K 142 und im Nordwesten die B 410.

Der räumliche Geltungsbereich der beabsichtigten FNP Teilfortschreibung betrifft folgende Flurstücke:

Gemarkung Daleiden | Flur 8 | Flurstücke 13, 70/1, 70/4

Die Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind in den nachfolgenden Abbildungen dargestellt.



Abbildung 3: Topographische Karte mit Lage des Plangebiets (lila-weiß-gestrichelt) – ohne Maßstab, nicht parzellenscharf

(Quelle: Topographische Karte © GeoBasis-DE / LVermRP | Zugriff: 04/2025 | eigene Darstellung)

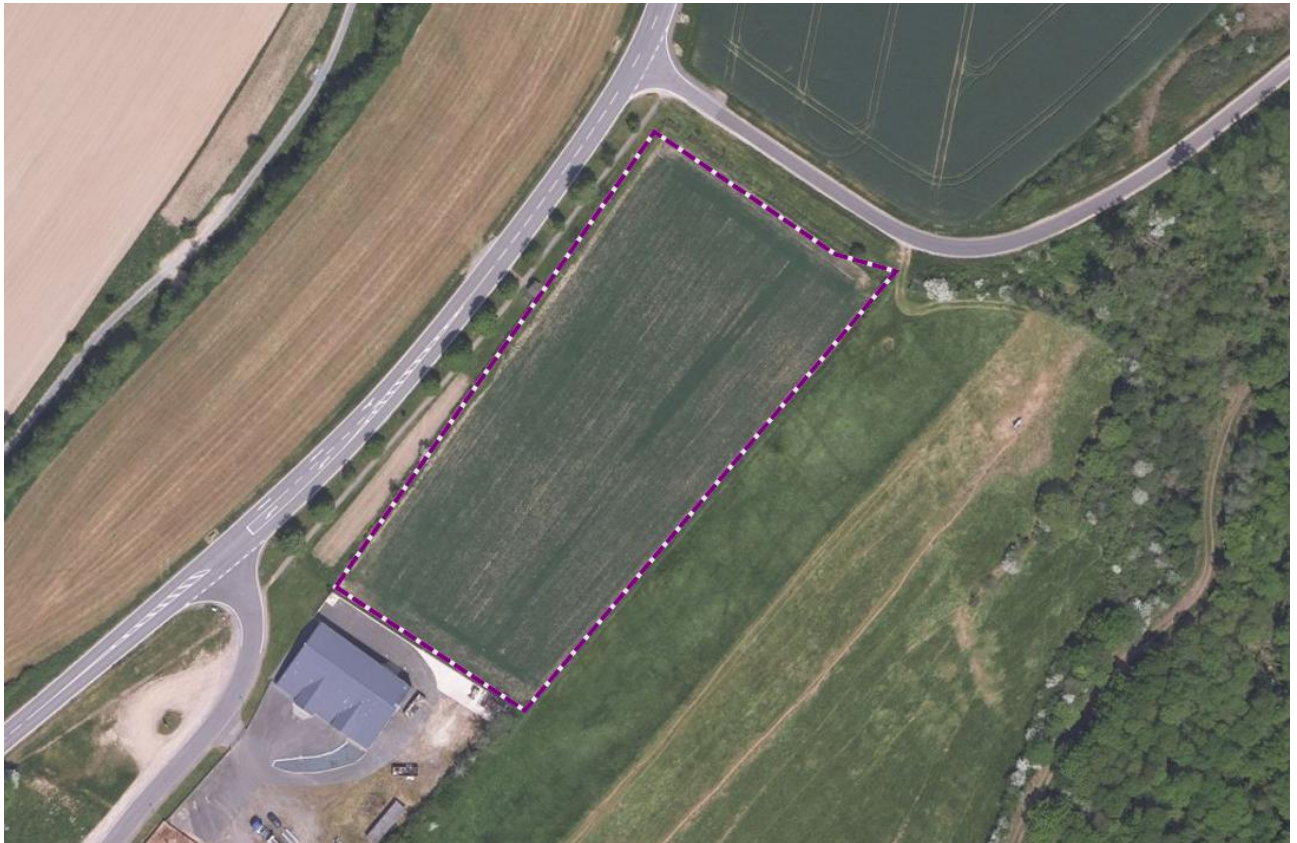


Abbildung 4: Abgrenzung des Änderungsbereichs im Luftbild – ohne Maßstab, nicht parzellenscharf
(Quelle: Luftbild © GeoBasis-DE / LVermRP | Zugriff: 04/2025 | eigene Darstellung)

4.2 Nutzung und Bebauung

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Verbandsgemeinde (VG) Arzfeld soll das bisher als Außenbereich und Fläche für Landwirtschaft dargestellte Plangebiet in eine gewerbliche Baufläche (G) umgewidmet werden.

Der geplante Bebauungsplan „Olmscheider Weg“ stellt die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes „Falkenaueler Weg“ dar und soll räumlich mit der bestehenden angrenzenden südwestlichen Bebauung verbunden werden. Eine konkrete Planungskonzeption besteht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht, die Firma SB-Märkte Schmitz beabsichtigt jedoch einen Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m² auszuweisen.

Da der FNP lediglich das übergeordnete Steuerungselement ist und keine konkrete Steuerung / Art zur baulichen Nutzung vorgibt, wird für die weitere Beschreibung des Plangebietes bzw. des geplanten Vorhabens auf die städtebauliche Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplanentwurf „Olmscheider Weg“ der Ortsgemeinde Daleiden – ohne Maßstab
(Quelle: ISU GmbH Bitburg, Stand: 04/2025)

4.3 Topographie

Das Gelände des Plangebiets befindet sich auf einer Höhe von ca. 440 m über Normal Null.

4.4 Verkehrliche Anbindung und Erschließung

Die Ortsgemeinde Daleiden ist über die Bundesstraße B 410 gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die geplanten Bauflächen werden über die angrenzende Kreisstraße (K 142) erschlossen, welche direkt in nordwestlicher Richtung an die B 410 anschließt. Darüber hinaus verbindet die Bundesstraße B 410 das Plangebiet mit dem Ortskern.

Die Bundesstraße B 410 führt in nördlicher Richtung über die Ortsgemeinde Daleiden, nach Arzfeld und weiter Richtung Prüm bis zur Autobahn A 60. In südwestlicher Richtung führt die Bundesstraße B 410 bis zur luxemburgischen Grenze.

4.5 Planungskonzept

Die bestehende EDEKA-Filiale innerhalb der Ortslage von Daleiden soll aufgeben werden und angrenzend an das Mischgebiet „Falkenauerweg“ neu errichtet werden. Für die geplante künftige

Nutzung des Plangebiets ist somit ein Einzelhandelsmarkt bzw. ein Gewerbegebiet i.S.d § 8 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen. Die Grenze der Großflächigkeit ($\leq 800 \text{ m}^2$) wird weiter-hin nicht überschritten. Für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ist daher künftig eine „gewerbliche Baufläche“ (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO vorgesehen.

5 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

5.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)² des Bundeslandes Rheinland-Pfalz schafft einen langfristigen und zukunftsorientierten Gestaltungsrahmen der Raumstruktur des Landes. Das LEP IV hat sich zur Aufgabe gemacht, eine gleichwertige Entwicklung aller Landesteile zu ermöglichen. Jede Region und jede Gemeinde hat Stärken, auf die sich fokussiert werden soll, um die Chance zu nutzen, einen Teil zur nachhaltigen Entwicklung und Zukunft von Rheinland-Pfalz beizutragen.

Aus diesem Grund finden in der Bauleitplanung die Ziele der übergeordneten Planung Berücksichtigung, damit das Plangebiet den Darstellungen der übergeordneten Landesplanung entspricht.

Laut LEP IV liegt die Ortsgemeinde Daleiden im ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur. Sie liegt im Entwicklungsbereich Eifel. Im Entwicklungsbereich Eifel sollen die Entwicklungschancen weiter ausgebaut werden. Der Ausbau von Technologien und Innovationen soll vor allem der Stärkung kleiner und mittelständischer Unternehmen zugutekommen. In den ländlichen Räumen ist eine eigendynamische, ganzheitliche und nachhaltige Entwicklung zu fördern, indem bestehende Potenziale in den unterschiedlichen Bereichen wie Land- und Forstwirtschaft, Tourismus und Naturschutz ausgeschöpft werden. Dies umfasst die Sicherung der Landbewirtschaftung und Forstwirtschaft sowie auch die Förderung der lokalen Wirtschaft. Natürliche Lebensgrundlagen und Kulturlandschaften gilt es zu schützen. Ebenso soll ein Mindeststandard der Daseinsvorsorge gesichert werden. Dafür sollen die Dorfstrukturen als eigenständige Lebensräume unter Wahrung der ländlichen und landschaftstypischen Eigenart entwickelt werden. Dies kann z.B. über die Schaffung wohnstättennaher Arbeitsplätze, die Sicherung der örtlichen Grundversorgung und die Umnutzung von Bausubstanz für Wohnen und Arbeiten geschehen. Gleichzeitig soll die Sicherung des Dorfbildes, der Erhalt ortsbildprägender Bausubstanz sowie der Erhalt der Einheit von Dorf und Landschaft forciert werden.

Die Eigenentwicklung hat sich an den Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demographischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Die Art und das Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und der inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.

Des Weiteren erläutert das Landesentwicklungsprogramm, welche besonderen Funktionen den Gemeinden zugewiesen werden können und welche Aufgaben den Gemeinden damit obliegen:

Die ‚besondere Funktion Wohnen‘ (W-Gemeinden) bekommen Gemeinden zugeordnet, die über ihre Eigenentwicklung hinaus verstärkt Wohnbauflächen ausweisen sollen. Sie sollen aufgrund ihrer Lage und Verkehrserschließung eine gute Erreichbarkeit der Versorgungsinfrastruktur und der Arbeitsplätze gewährleisten. Die weitere Siedlungsentwicklung ist daher insbesondere vor dem

²

Ministerium des Innern und für Sport, Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) vom 07. Oktober 2008, gemäß § 8 Abs. 1 Satz 7 Landesplanungsgesetz (LPIG) im Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz vom 24. November 2008 veröffentlicht und am 25. November 2008 in Kraft getreten.

Hintergrund des demografischen Wandels an einer langfristig tragfähigen und zu angemessenen Kosten betreibbaren sowie ressourcenschonenden Ver- und Entsorgungsstruktur auszurichten.

Die ‚besondere Funktion Gewerbe‘ (G-Gemeinden) soll Gemeinden zugewiesen werden, die bereits einen bedeutsamen Gewerbebesatz aufweisen, dessen Bestandspflege und Weiterentwicklung jedoch Baulandausweisungen über die Eigenentwicklung hinaus erfordern. Darüber hinaus soll diese besondere Funktion Gemeinden zugewiesen werden, in denen das produzierende Gewerbe verstärkt werden soll, weil diese Gemeinden hierfür besonders geeignet sind.

Die ‚besondere Funktion Landwirtschaft‘ (L-Gemeinden) soll Gemeinden zugewiesen werden, in denen die Landbewirtschaftung oder die Tierhaltung in der Fläche auf der Grundlage landwirtschaftlicher Betriebe im Voll-, Zu- und Nebenerwerb von besonderer Bedeutung ist und deren Entwicklungsmöglichkeit im Rahmen der Bauleitplanung angemessen gesichert werden soll. Hierbei ist auch die notwendige Weiterentwicklung im Bereich der landwirtschaftlichen Tierhaltung zu berücksichtigen.

Die ‚besondere Funktion Freizeit / Erholung‘ (F/E-Gemeinden) soll Gemeinden zugewiesen werden, die aufgrund ihrer landschaftlichen Attraktivität und ihrer infrastrukturellen Ausstattung über die Voraussetzungen für eine ökologisch und sozial verträgliche Intensivierung des Fremdenverkehrs verfügen. Dies gilt beispielsweise auch für Gemeinden, denen durch fachplanerische Vorgaben (zum Beispiel Kurortegesetz) eine besondere Eignung im Bereich zugewiesen wurde. In diesen Bereichen sind sowohl erholungswirksame landschaftliche Eigenarten zu erhalten, zu pflegen und wiederherzustellen als auch die spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Gemeinden zu nutzen.

Das LEP IV weist das Plangebiet als *landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus* aus (Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus).

Grundzentren haben in besonderem Maße zur Sicherung der Nahversorgung beizutragen. Grundzentren und deren Nahbereiche werden in den regionalen Raumordnungsplänen ausgewiesen. In den Grundzentren der ländlichen Räume ist das erreichte Niveau der öffentlichen Daseinsvorsorge für die Standortgemeinde und ihren Nahbereich zu sichern. Sie sollen zur Aufrechterhaltung der besiedelten Kulturlandschaft beitragen. Die Bereitstellung einer dauerhaft wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist mit den erforderlichen Auslastungserfordernissen in Einklang zu bringen. Sofern innerhalb der von der Regionalplanung abzugrenzenden Nahbereiche zwei oder mehr Gemeinden mit der zentralörtlichen Funktion Grundzentrum ausgewiesen werden, handelt es sich um einen sogenannten Verbund kooperierender Zentren. Dies ist mit einem Kooperationsgebot für die gemeinsame Aufgabenerfüllung auszugestalten.

Bezüglich der Gewerbeflächen sollen vorrangig bestehende Angebote genutzt werden (G 52). Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist ausnahmsweise in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern bis zu einer Verkaufsfläche bis zu insgesamt 1.600 m² zulässig (**Z 60 - Zentralitätsgebot**).

Das Vorhaben steht in Einklang mit dem **Z 60**, da die Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschritten wird.

Die Erholungs- und Erlebnisräume wie auch die landesweit bedeutsamen Bereiche für Erholung und Tourismus stellen gemeinsam das Grundgerüst eines weitgehend vernetzten Systems der unter den genannten Gesichtspunkten bedeutendsten Landschaften, ergänzt durch weitere Aspekte der Erholung und des Tourismus dar (**Z 134**). Vor dem Hintergrund der jeweiligen Betroffenheit können einzelne Gemeinden, Landkreise oder Regionen entsprechende Konzepte für Teilräume mit besonderem Freizeit- und Erholungswert erarbeiten (G 135).

Die 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 Flusssufer sollen im Außenbereich von Bebauung freigehalten werden. Dies gilt ebenso für landschaftlich wertvolle Hänge und hangnahe Höhenlagen (**G 85**). Die unvermeidliche Inanspruchnahme von Unvermeidliche Inanspruchnahme von Freiraum soll flächensparend und umwelt- schonend erfolgen (**G 86**).

Die Grundsätze G 85 und G 86 werden durch die Planung beachtet. Da sich das Plangebiet an die vorhandene Bebauung im Südwesten anschließt und auf der Fläche des Plangebietes künftig keine aktive landwirtschaftliche Nutzung geplant ist, 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 Regionaler Raumordnungsplan (ROP)

Der Regionale Raumordnungsplan RROP von 1985 mit Teilfortschreibung 1995 (RROP, 1985/1995)³ weist der Ortsgemeinde Daleiden die besonderen *Funktionen L-Landwirtschaft, E-Erholung und W-Wohnen* zu.

Besondere Funktionen sind Gemeinden zuzuordnen, die sich in ihrer Bedeutung für die Raumstruktur erheblich von den übrigen Funktionen der Gemeinde im Rahmen ihrer Eigenentwicklung abheben und überörtlichen Charakter aufweisen.

Die *besondere Funktion Landwirtschaft* wird Gemeinden zugewiesen, in denen die Landbewirtschaftung in der Fläche neben der Agrarproduktion auf der Grundlage landwirtschaftlicher Betriebe im Voll-, Zu- und Nebenerwerb, insbesondere auch für die Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit der Siedlungsstruktur, unverzichtbar ist.

Die *besondere Funktion Erholung* wird Gemeinden zugewiesen, die aufgrund ihrer landschaftlichen und infrastrukturellen Ausstattung über die Voraussetzung für eine ökologische und sozialverträgliche Intensivierung des Fremdenverkehrs verfügen.

Die *besondere Funktion Wohnen* wird Gemeinden zugewiesen, in denen sich die künftige Siedlungsentwicklung vorrangig vollzieht. Neben dem Oberzentrum Trier und den zentralen Orten mittlerer und unterer Stufe sind es solche Gemeinden, die über die wesentliche Einrichtung der wohnungsnahen Infrastruktur verfügen.

Neben den besonderen Funktionen wird die Gemeinde Daleiden im Regionalen Raumordnungsplan RROP, als Kleinzentrum (KIZ) ausgewiesen. Die Kleinzentren sollen mit ihrer Ausstattung die Grundversorgung der Bevölkerung im Nahbereich gewährleisten. Eine entwicklungsbezogene Ausweisung von Unter- u. Kleinzentren dient dem Ziel, in den peripher gelegenen Gebietsteilen der Region ein qualitativ höheres zentralörtliches Versorgungsniveau zu erreichen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Darstellung des RROP in einem Gebiet mit sehr gut bis gut geeigneten landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Bezüglich der „Sicherung der land- und forstwirtschaftlich gut geeigneten Nutzflächen“ (Punkt 5.1) sind zu berücksichtigen:

- 5.1.1 Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete mit einem größeren Anteil landwirtschaftlich gut geeigneter Nutzflächen und Flächen, die aufgrund ihrer strukturellen Bedeutung für die Landwirtschaft in der Region erhalten bleiben müssen.

3

Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier mit Teilfortschreibung, 1985 / 1995, genehmigt durch die Staatskanzlei des Landes Rheinland-Pfalz am 18. Dezember 1985 bzw. 15. Dezember 1995.

- 5.1.3 Vorranggebiete dürfen nur in unabweisbaren Fällen anderweitig in Anspruch genommen werden. Bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass sowohl die natürliche Eignungsgrundlage dieser Gebiete als auch deren wirtschaftliche Nutzbarkeit erhalten bzw. nach Möglichkeit verbessert wird. Die Siedlungstätigkeit hat sich den Erfordernissen der Land- und Forstwirtschaft anzupassen.

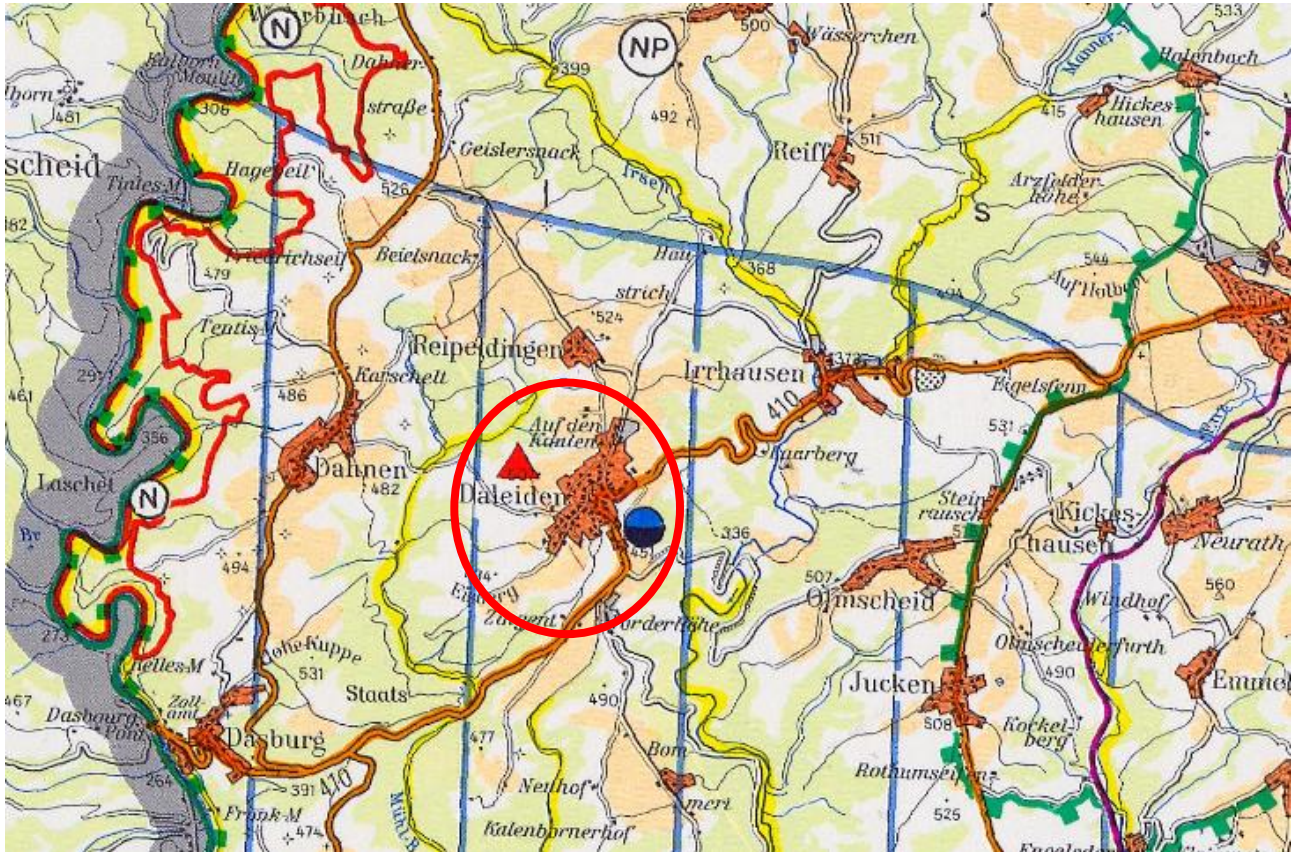


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem derzeit geltenden Regionalen Raumordnungsplan Region Trier, 1985, mit Teilfortschreibung von 1995
(Quelle: Planungsgemeinschaft Region Trier, ohne Maßstab)

5.3 Regionaler raumordnungsplan Entwurf 2024 (ROPneu)

Derzeit befindet sich der Entwurf im zweiten Anhörungsverfahren (finaler Entwurf vom 26.09.2024)⁴, weshalb Ziele und Grundsätze des Entwurfes 2024 nun als in Aussicht genommene Ziele darstellen und in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Die Gemeinde Daleiden ist als Gemeinde mit den besonderen Funktionen ‚Wohnen‘, ‚Landwirtschaft‘ und ‚Freizeit/Erholung‘ ausgewiesen. Folgende Ziele und Grundsätze sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen:

- G 36** Die besondere Funktion Wohnen wird den Gemeinden bzw. Gemeindegruppen zugewiesen, die sich durch besondere Lagekriterien für die Bildung von Siedlungsschwerpunkten auszeichnen und denen weitere raumdifferenzierenden überörtlichen Aufgaben übertragen sind (W-Gemeinden). Vorrangig betrifft dies die zentralen Orte sowie die Gemeinden mit Schwerpunkten in Industrie und Gewerbe.

- G 37** Die besondere Funktion Wohnen dient der Sicherung der wohnstandortnahen Infrastruktur und optimiert funktionale Bezüge zu den übrigen Nutzungsbereichen, insbesondere zu Gewerbe, Industrie und Verkehrsinfrastruktur. [...] Die örtliche Bauleitplanung ist daher so zu lenken, dass die Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe gewährleistet wird und ihre Entwicklungsmöglichkeiten erhalten bleiben. [...]
- Z 42** Die besondere Funktion Landwirtschaft wird Gemeinden bzw. Gemeindegruppen zugewiesen, in denen die Landbewirtschaftung in der Fläche neben der Agrarproduktion auf der Grundlage landwirtschaftlicher Betriebe im Voll-, Zu- und Nebenerwerb, insbesondere auch für die Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit der Siedlungsstruktur, unverzichtbar ist (L-Gemeinden). [...]
- G 44** Die besondere Funktion Freizeit/Erholung wird Gemeinden bzw. Gemeindegruppen zugewiesen, die aufgrund ihrer landschaftlichen Attraktivität und ihrer infrastrukturellen Ausstattung von überörtlicher Bedeutung für den Tourismus in der Region Trier sind oder über die Voraussetzungen für eine Intensivierung des Fremdenverkehrs verfügen. (F/E-Gemeinden).

Die Grundzentren Arzfeld und Daleiden bilden einen grundzentralen Verbund, welcher die Grundversorgung im jeweiligen Nahbereich gemeinsam wahrnimmt.

- Z_{N57}83 (zu Zentralitätsgebot)** Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig. Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahme: in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohner*innen großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

5.4 Schlussfolgerungen für die Planung

Mit einer Größe von rund ca. 1,1 ha weist das Plangebiet eine angemessene Größe und geeignete topographische Gegebenheiten zur Entwicklung einer gewerblichen Baufläche i.S.d § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO auf.

Die Planung steht im Einklang mit den Vorgaben und Zielen des regionalen Raumordnungsplans der Region Trier und den des Landesentwicklungsprogramms, da durch die Errichtung des neuen Edeka Marktes die Aufgabe der Grundversorgung des Nahbereiches gesichert bleibt, die der Gemeinde durch ihren grundzentralen Verband mit Arzfeld zukommt. Die Verkaufsfläche des neuen Marktes überschreitet die 800 m² nicht und entspricht somit dem Z_{N57}83 des regionalen Raumordnungsplan Trier.

Die im RROP von 1985 mit Teilfortschreibung 1995 ausgewiesene sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche wird in der Neuaufstellung des RROP von 2014 nicht mehr als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

Da die Planung die landschaftliche Attraktivität und die touristischen Entwicklungsmöglichkeiten nicht negativ beeinflusst, wird ebenso nicht mit einer negativen Auswirkung auf die Funktion Freizeit/Erholung und keine Einschränkung für den landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus erwartet.

6 Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung

Zu den geplanten Flächennutzungsplanänderungen wurde mit Schreiben vom 06.04.2023 eine Landesplanerische Stellungnahme bei der zuständigen Kreisverwaltung eingeholt. Im Folgenden werden die Inhalte und Ergebnisse der Landesplanerischen Stellungnahme vom 13.07.2023 wiedergegeben.

Unter der Beachtung der im LEP IV und im RROP Region Trier (einschließlich Teilfortschreibung Einzelhandel 1995) enthaltenen Erfordernisse der Raumordnung sowie der in Aufstellung befindlichen Ziele des RROP Region Trier neu/E (2014) erfolgt die raumordnerische Beurteilung des geplanten Vorhabens. Die landesplanerische Stellungnahme verweist auf die für das vorliegende Vorhaben einschlägigen Ziele und Grundsätze in Kapitel 3.2.3. des LEP IV. Insbesondere in Kapitel 4.3.3 der Teilfortschreibung Einzelhandel 1995 des RROP Trier sowie in Kapitel II.2.7 des RROPneu/E finden sich die relevanten Erfordernisse der Regionalplanung.

Allgemeine Ziele für die Entwicklung der Region sowie Entwicklung von Bevölkerung und Arbeitsplätzen

In der landesplanerischen Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, dass die geplante Umsiedlung und Erweiterung des Edeka-Marktes in der angedachten Größenordnung zur Sicherung der vorhandenen und ggf. zur Schaffung neuer sowie wohnortnaher Arbeitsplätze beitragen kann.

Das Vorhaben steht somit in Einklang mit den o.g. Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes und wird von Seiten der Regionalplanung diesbezüglich positiv bewertet.

Immissionsschutz

Es wurde darauf hingewiesen, dass in den weiteren Verfahren - unter Berücksichtigung der Ziele der Regionalplanung - sichergestellt werden muss, dass das Vorhaben keine erheblichen Immissionen verursacht. Wenn trotz Einsatzes technisch fortschrittlicher Emissionsminderungsmaßnahmen mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist, muss ein ausreichender Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten und Objekten eingehalten werden.

Sicherung der land- und forstwirtschaftlich gut geeigneten Flächen

Das Plangebiet liegt nach den Vorgaben des derzeit gültigen regionalen Raumordnungsplanes (ROPI) der Region Trier von 1985 auf landwirtschaftlich gut bis sehr gut geeigneten Nutzflächen (landwirtschaftliche Vorranggebiete). Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend ihrem Gewicht zu bewerten und zu behandeln. Es wurde darauf hingewiesen, dass es nicht zu planungsbedingten Nachteilen für die Landwirtschaft kommen darf.

Ferner wird der Ortsgemeinde Daleiden im ROPI und auch im ROPneu/E die besondere Funktion Landwirtschaft (L) zugewiesen. In diesen Gemeinden kommt der Landwirtschaft für die innerörtliche Siedlungsstruktur eine hohe sozioökonomische Bedeutung zu. Durch die örtliche Bauleitplanung ist daher die bauliche Entwicklung so zu lenken, dass die Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe gewährleistet wird und ihre Entwicklungsmöglichkeiten erhalten bleiben (Z 42 ROPneu/E). So ist auch bei der verfahrensgegenständlichen Bauleitplanung darauf hinzuwirken, dass landwirtschaftliche Betriebe weder räumlich noch durch immissionsschutzrechtliche Vorgaben in ihren Entwicklungsmöglichkeiten behindert werden dürfen.

Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche/ Daseinsvorsorge

Der Ortsgemeinde Daleiden wird im ROPI die Funktion eines Kleinzentrums (= Grundzentrum) zugewiesen. Im ROPneu/E soll Daleiden gemeinsam mit der Ortsgemeinde Arzfeld als kooperierendes Grundzentrum festgelegt werden. Nach den Zielen des ROPI (Kap. 2.2.3.5 ROPI) sollen Unter- und

Kleinzentren (= Grundzentren) mit ihrer Ausstattung die Grundversorgung der Bevölkerung im Nahbereich gewährleisten. Auch im ROPneu/E wird den Grundzentren die Aufgabe zugewiesen, die überörtliche Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen in dem ihnen zugeordneten Verflechtungsbereich zu gewährleisten. Sie sollen das erreichte Versorgungsniveau sichern und weiterentwickeln und somit zur Aufrechterhaltung der besiedelten Kulturlandschaft beitragen (Z 26 ROPneu/E). Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Umsiedlung und Erweiterung des Edeka-Marktes in der Ortsgemeinde Daleiden somit grundsätzlich mit den genannten verbindlichen und in Aufstellung befindlichen Zielen der Regionalplanung übereinstimmt.

Es wird angeregt, im weiteren Verfahren darauf hinzuwirken, dass von dem Vorhaben die innerörtliche Versorgungsstrukturen benachbarter zentraler Orte hierdurch nicht beeinträchtigt werden (G 91 ROPneu/E).

Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und Stärkung des Fremdenverkehrs / Sicherung der Erholungsräume

Das Plangebiet liegt gemäß den Festlegungen des ROPI in einem Vorranggebiet für Erholung mit hervorragender Eignung für landschaftsbezogene Freizeit und Erholung. Diese Gebiete sind aufgrund ihrer landschaftlichen Schönheit und klimatischen Gunst für die Erholung besonders geeignet. Bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass Naturhaushalt und Landschaftsbild als natürliche Eignungsgrundlagen dieser Gebiete erhalten bleiben bzw. nach Möglichkeit verbessert werden (Kap. 5.2.1 ROPI). Zudem liegt das Vorhaben in einem Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung. Das Plangebiet liegt ferner in einem im ROPneu/E festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

Weiterhin wird der Ortsgemeinde Daleiden im ROPI die besondere Funktion Erholung zugewiesen. Auch im ROPneu/E wird der Ortsgemeinde die besondere Funktion Freizeit/Erholung zuerkannt. Die Gemeinden mit dieser besonderen Funktion sollen ihre touristischen Entwicklungsmöglichkeiten sichern. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche sollen die Belange von Erholung und Tourismus besonders berücksichtigt werden.

Gemäß der Zusammenfassung des Schreibens stehen dem Planungsvorhaben die Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegen, sofern die aufgeführten Punkte beachten.

7 Berücksichtigung der Umweltbelange

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 zum Bebauungsplan. 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.

Der Umweltbericht wurde zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans erstellt.

Auf die Ausführungen und Ergebnisse der Umweltprüfung sowie den dazugehörigen Umweltbericht (Begründung – Teil II) wird an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen.

8 Ergebnis der Abwägung

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

Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Verbandsgemeinde ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

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.

Im Zuge des **frühzeitigen Beteiligungsverfahrens** nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Bevölkerung sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange um die Abgabe einer Stellungnahme im Zeitraum vom 09.02.2024 (12.02.2024) bis einschließlich 12.03.2024 gebeten.

Maßgebliche Stellungnahmen gingen seitens der Industrie- und Handelskammer Trier, der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm sowie der Verbandsgemeindewerke Arzfeld ein.

Die IHK bat um eine klarstellende Ergänzung der Verkaufsfläche von unter 800 m², was als ‚klein-flächig‘ gewertet wird, wodurch die Ansiedlung nicht den Vorgaben für großflächige Einzelhandels-ansiedlungen des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) unterliegt.

Durch die Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm gingen überwiegend redaktionelle Hinweise ein, bzw. solche, die auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen sind. Die Belange des Umweltschutzes wurde durch eine Umweltprüfung mit Erstellung eines umfassenden Umweltberichts Rechnung getragen. Eine Gefährdung von landwirtschaftlichen Betrieben -aufgrund der Lage im Vorranggebiet für Landwirtschaft und durch die Inanspruchnahme von Landwirtschafts-fläche- liegt laut Aussage der Landwirtschaftskammer, Dienststelle Trier, nicht vor. Die naturschutzrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Vorgaben wurden im Rahmen der Umweltprüfung beachtet, außerdem wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, welches im weiteren Verfahren den Unterlagen beigelegt wird.

Die VG-Werke gibt Hinweise zur Abwasserbeseitigung und bestätigt, dass die Gruppenkläranlage ‚Irsental‘ noch über ausreichend freie Kapazitäten für die geplante Ansiedlung verfügt. Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wurde im weiteren Verfahren ein Entwässerungskonzept erstellt, welches -wie bereits oben beschrieben- in der weiteren Planung berücksichtigt wurde und Bestandteil des weiteren Verfahrens ist.

Diese Begründung ist Bestandteil der
**25. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes
der Verbandsgemeinde Arzfeld
in der Ortsgemeinde Daleiden, Teilbereich „Olmscheider Weg“.**

Aufgestellt durch
Verbandsgemeinde Arzfeld

Arzfeld, den ____.

(Siegelabdruck)

Johannes Kuhl
(Bürgermeister der Verbandsgemeinde Arzfeld)