



## Verbandsgemeinde Arzfeld

### Begründung

Gemäß §§ 5 Abs. 5 und 2a Baugesetzbuch (BauGB)  
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

### 37. Änderung des Flächennutzungsplans „ERWEITERUNG HAUPTSTRAßE“

#### ORTSGEMEINDE LASCHEID

TEIL I: Allgemeiner Teil  
Stand: 29.04.2024



Auftraggeber                      Verbandsgemeindeverwaltung Arzfeld  
   -Fachbereich 2- Bauleitplanung, Bauverwaltung  
   Luxemburger Straße 6  
   54687 Arzfeld

Auftragnehmer:

PE Becker GmbH  
Kölner Str. 23-25  
D-53925 Kall



info@pe-becker.de • www.pe-becker.de  
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40

Bearbeitung:                      Jennifer Conzen M.A.

Projektnummer:                24-585

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. Rechtsgrundlagen</b>	<b>4</b>
<b>2. Verfahrensweg und Ergebnisse der Beteiligungsverfahren</b>	<b>4</b>
<b>3. Anlass, Erfordernis und Ziele des Planverfahrens</b>	<b>4</b>
<b>4. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs</b>	<b>5</b>
<b>5. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>6</b>
5.1 Landes- und Regionalplanung	6
5.2 Flächennutzungsplan	6
<b>6. Neue Plandarstellung</b>	<b>8</b>
<b>7. Belange von Natur und Landschaft</b>	<b>8</b>
<b>8. Auswirkungen der Planung</b>	<b>9</b>
<b>9. Städtebauliche Situation und raumordnerische Auswirkungen</b>	<b>9</b>

## **BEGRÜNDUNG: DARLEGUNG DER ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung der o. g. Bauleitplanung sind (in der jeweils zum Zeitpunkt der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB (BauNVO) bzw. zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- die Planzeichenverordnung Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- die Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994 S. 153).

### **2. Verfahrensweg und Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Am 18.04.2024 wurde vom Verbandsgemeinderat Arzfeld der Beschluss zur Aufstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplans „Erweiterung Hauptstraße“ in Lascheid gefasst. Zeitgleich wurde der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

Im Zuge der Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird eine Stellungnahme der Unteren Landesplanungsbehörde des Eifelkreises Bitburg-Prüm eingeholt.

### **3. Anlass, Erfordernis und Ziele des Planverfahrens**

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans ist der Wunsch der Ortsgemeinde Lascheid, weitere Bauflächen für den Eigenbedarf im Ort Lascheid zu entwickeln.

In der Ortsgemeinde Lascheid wollen sich mehrere einheimische Familien ansiedeln. Jedoch besteht im Moment keine Möglichkeit einer Bebauung, da im Ort selbst keine Bauflächen mehr verfügbar sind.

Für andere Flächen (z.B. „Baulücken“ (vorhandene Freiflächen in Privateigentum, hofnahe Freiflächen)) konnte bisher keine Einigung mit den derzeitigen Eigentümern erzielt werden, so dass dort leider kein Bauland zur Verfügung steht.

Der in dieser Änderung dargestellte Flächenumfang konnte als potenzielles Bauland verfügbar gemacht werden.

Aus diesem Grund ist es zur Eigenentwicklung der Ortsgemeinde Lascheid geplant und erforderlich, im Ort Lascheid zur Deckung des tatsächlich vorhandenen Baubedarfs Bauland zu schaffen.

Ursprünglich war die Aufstellung eines Bebauungsplans im Verfahren gem. § 13b BauGB geplant. Da dieser Paragraph für die Bauleitplanung nicht mehr zur Verfügung steht, ist nun auch ein Änderungsverfahren auf Ebene des Flächennutzungsplans erforderlich.

Parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung wird ein Bebauungsplan aufgestellt, um die gewünschten Bauflächen zu realisieren und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

#### **4. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Der ca. 0,96 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am östlichen Rand der Ortslage Lascheid. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Straße „Auf dem Hügel“ und die Bebauung südlich dieser Straße, im Osten durch landwirtschaftliche Flächen, südlich grenzt die L 10 (Hauptstraße) bzw. die dortige Bebauung an den Geltungsbereich, westlich angrenzend befindet sich die bestehende Bebauung des Ortes Lascheid (Hauptstraße, Ecke „Auf dem Hügel“).

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist nicht für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Änderung erforderlich, weshalb der südliche Bereich in Richtung Hauptstraße in diesem Verfahren ausgenommen ist, da es sich hier um die bestehende Ortslage von Lascheid handelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nur für den bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Bereich von ca. 0,78 ha erforderlich.

Die eindeutige Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 5. Planungsrechtliche Situation

### 5.1 Landes- und Regionalplanung

Die Flächen des Plangebietes sind im Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Region Trier 1985 (mit Teilfortschreibung 1995) als „landwirtschaftliche Nutzfläche“, anschließend an die Wohnsiedlungsfläche Lascheid, dargestellt. Südwestlich von Lascheid befindet sich mit Waxweiler das nächstgelegene Grundzentrum.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Trier (RROP), 1985

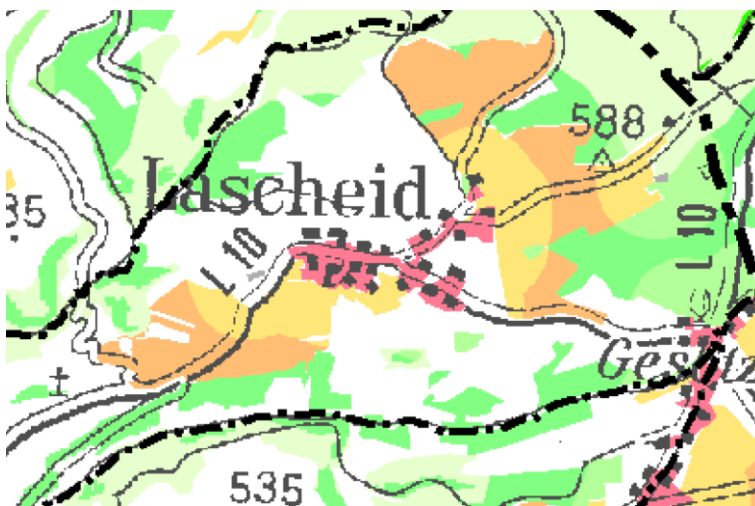


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Trier (Entwurfssfassung, Plotdatum: 30.01.2014)

Der Regionale Raumordnungsplan Region Trier befindet sich in Neuaufstellung. Im 2014 öffentlich ausgelegten Entwurf wird Lascheid weiterhin als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Dem Plangebiet ist in diesem Entwurf keine Signatur zugeordnet.

## 5.2 Flächennutzungsplan

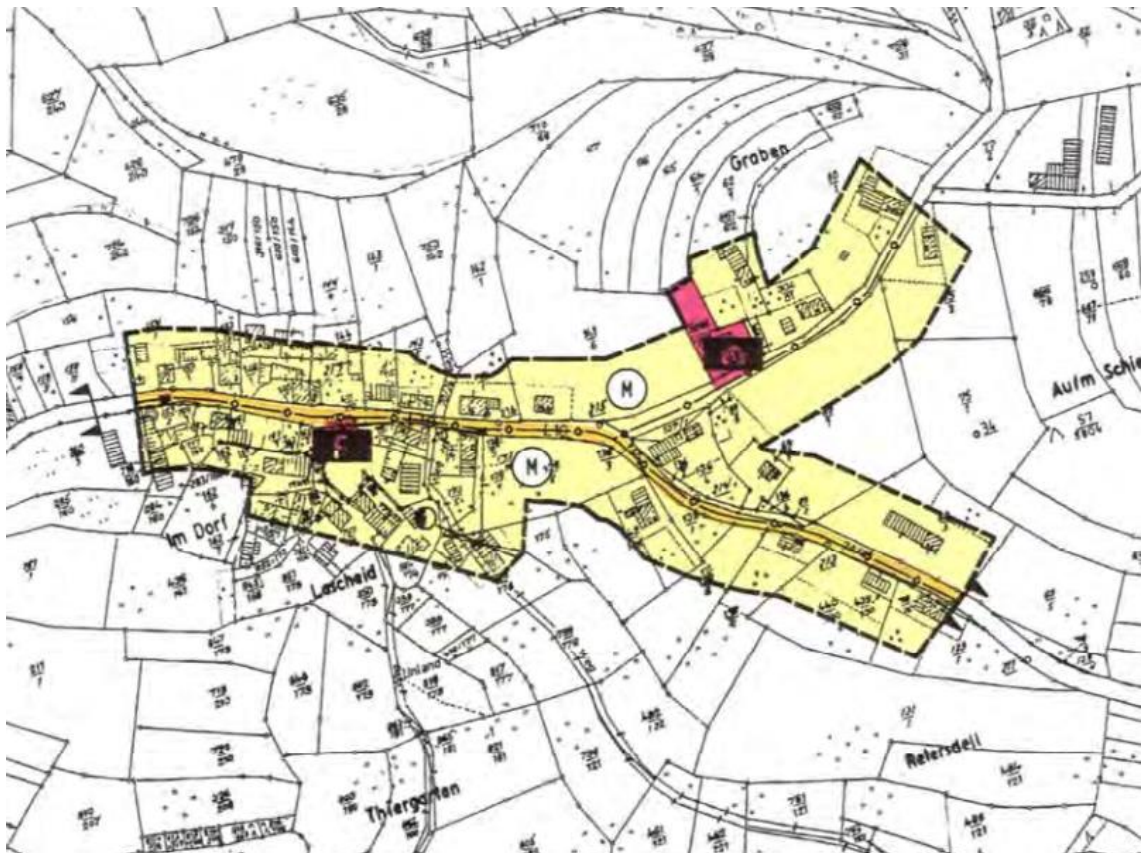


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (2010) der Verbandsgemeinde Arzfeld

Die Flächen des Änderungsbereichs sind im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Arzfeld (Stand: 2001) als „Fläche für die Landwirtschaft“, die bestehende Ortslage an der Hauptstraße als „Wohn-/ Mischbaufläche“ dargestellt.

Im „Flächennutzungsplan 2010“ (siehe Abb. 3) ist eine konkretisierende Darstellung enthalten, indem „Gemischte Baufläche (M)“ und eine kleine Teilfläche „Fläche für Gemeinbedarf“ dargestellt sind. Diese Darstellung wird als Grundlage für das vorliegende Verfahren verwendet.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen, so dass diesbezüglich keine Konflikte zu erwarten sind.

Mit Beginn der Bauleitplanverfahren wird eine Stellungnahme der Unteren Landesplanungsbehörde des Eifelkreises Bitburg-Prüm eingeholt.

Da die Darstellung im Flächennutzungsplan von der geplanten Nutzung abweicht, ist für die geplante (und im Parallelverfahren betriebene) Aufstellung des Bebauungsplans auch der Flächennutzungsplan zu ändern.

Ein Flächentausch auf Ebene des Flächennutzungsplans (Ausgleich neu hinzukommender Baufläche an anderer Stelle im Gemeindegebiet (=Rücknahme von Bauflächen)) erfolgt in diesem Verfahren nicht, da dieser noch kein verbindlich festgelegtes Ziel der Raumplanung bzw. des LEP IV und somit noch nicht verbindlich umzusetzen ist.

## 6. Neue Plandarstellung

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans erhält die Darstellung Wohnbaufläche (W). Durch den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Erweiterung Hauptstraße“ wird im Geltungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Im Bebauungsplan werden weitergehende Festsetzungen getroffen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist in einer Planzeichnung im Maßstab 1:2.500 eindeutig dargestellt.

## 7. Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten (siehe auch Kap. 5.2).

Nach § 1, Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Tiere, der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Luft und des Klimas, das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt berücksichtigen. Sofern durch das Bauleitplanverfahren Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG ausgelöst werden, sind diese gemäß § 18 BNatSchG bis zur Offenlage des Bebauungsplanes zu regeln.

Alle berührten Umweltbelange sind auf bauleitplanerischer Ebene (zuerst im FNP, anschl. im BPlan, im sog. „Abschichtungsprinzip“) in einem „Umweltbericht (UB)“ (nach § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB) zu erfassen, zu bewerten und – als gesonderter Teil der Begründung - in die Abwägung einzustellen. Demgemäß wird für das Bauleitplanverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt.

Es wurden eine ökologische Bestandsaufnahme und eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (s.u.) durchgeführt und die Beeinträchtigungen der geplanten Baumaßnahmen auf die zu untersuchenden Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Kultur- und sonstige Sachgüter abgeschätzt.

Durch die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans werden in Verbindung mit § 8a BNatSchG Eingriffe in den Naturhaushalt ausgelöst, welche im Rahmen des im Parallelverfahren neu aufgestellten Bebauungsplanes in einem Fachbeitrag Naturschutz festgestellt werden. Erforderliche Vermeidungs- oder Minimierungsgebote sowie Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der Detailplanung des Bebauungsplanverfahrens quantifiziert und festgesetzt.

Es werden nach derzeitigem Informationsstand keine erheblichen Folgen für die Umwelt verbleiben, da alle unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen (auf Ebene des Bebauungsplans) ausgeglichen werden können. Die konkreten Maßnahmen befinden sich in Abstimmung und werden bis zur Entwurfsfassung der Bebauungsplanunterlagen festgesetzt.

Nach europäischem Recht müssen bei jeglichen Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplans entstehen, im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung



(ASVP) abgeprüft werden. Ein entsprechender Fachbeitrag - „Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)“ (PE Becker GmbH, Kall, 2022) - wurde erarbeitet und den Planunterlagen beigefügt. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass Verbotstatbestände unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst werden.

Die aus der Artenschutzvorprüfung resultierenden Vermeidungsmaßnahmen sind im Textlichen Teil des Bebauungsplans mit aufgeführt.

Die für diese Bauleitplanung durchgeführte Artenschutzrechtliche Untersuchung hat ergeben, dass grundsätzliche Konflikte, die einer Realisierung des Bauleitplans entgegenstehen, nicht vorhanden sind. Um eine Beeinträchtigung geschützter Arten durch die bauliche Inanspruchnahme der Flächen im Geltungsbereich zu verhindern, wurden Vermeidungsmaßnahmen formuliert.

## 8. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung, mit der beschriebenen Zielsetzung, besteht die Möglichkeit, weitere Bauflächen für Einfamilienhäuser zu schaffen und so einheimischen jungen Familien in ihrem Heimatort und in ihrer Region das Wohnen zu ermöglichen. Hierdurch können eine ausgewogene Altersstruktur und die Belebung des Ortes auch in der nächsten Generation gesichert werden.

Die Ausweisung auf gemeindeeigenen Flächen ermöglicht es, zeitnah zu einer Realisierung der Planung zu kommen.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden durch die Änderung der Darstellung keine konkreten Auswirkungen ausgelöst. Dennoch erfolgt auch auf dieser Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im nachfolgenden Umweltbericht, aber auch in einer Artenschutzprüfung, eine erste überschlägige Untersuchung der Umwelt- und Artenschutzbelange (siehe Kap. 7).

Mit der Bauleitplanung geht eine Inanspruchnahme von Fläche einher, die die Landschaft verändert, die jedoch im konkreten Fall auf ein durch umgebende Bebauung vorgeprägtes Gebiet beschränkt und durch entsprechende Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans landschaftsbildverträglich bleibt.

Infolge der nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Umsetzung Bebauung) kommt es zu weitergehenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft, die detaillierter auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

## 9. Städtebauliche Situation und raumordnerische Auswirkungen

Ausgehend von der aktuellen Landesplanung, die ihren Ausdruck im Landesentwicklungsplan -LEP IV- findet, und den allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung soll die Neuausweisung von baulich in Anspruch nehmenden Flächen, gerade auch im ländlichen Raum, langfristig reduziert werden.

Im vorliegenden Fall begründet sich das Planungsziel, eine Gemischte Baufläche in die vorbereitende Bauleitplanung aufzunehmen, durch die planerische Entscheidung der Ortsgemeinde, weiteres Bauland für ortsansässige Familien schaffen zu wollen.

Der Änderungsbereich ist von der bestehenden Ortslage Lascheid und ihrer Bebauung umgeben. Lediglich in östlicher Richtung schließen landwirtschaftlich geprägte Außenbereichsflächen an.

Durch die beabsichtigte Änderung des Gebietscharakters von Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche zur Eigenentwicklung der Ortsgemeinde sind voraussichtlich keine negativen raumordnerischen Auswirkungen auf das Umland zu erwarten. Die vorgesehene FNP-Änderung ist daher im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung angemessen.