

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kyllburg

Fortschreibung 2002

Projektleitung: Ute Jahns-Lüttmann (Landschaftsarchitektin BDLA)

Bearbeitung: Claudia Struth (Dipl. Ing. Raum- und Umweltplanung)

Achim Kiebel (Dipl. Ing. Geograph)

Ute Winter (Textgestaltung)

Sandra Meier (Kartengestaltung)

März 2002

Arbeitsgemeinschaft

FÖA Landschaftsplanung

Auf der Redoute 12
54296 Trier
Tel. 0651 / 91048-0
Fax 0651 / 91048-50
e-mail FOEATrier@AOL.com

Dipl. Ing. C. Struth

Eberhardstr. 25 25
54296 Trier
Tel. 0651 / 99439-19
Fax 0651 / 99439-20

Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen und Grundlagen	1
1.1	Rechtliche Grundlagen des Flächennutzungsplanes	1
1.2	Aufgaben des Flächennutzungsplanes	1
1.3	Notwendigkeit der Planaufstellung	2
1.4	Planungszeitraum und Kartengrundlagen	3
1.5	Raumordnung	3
1.6	Kurzcharakteristik der Verbandsgemeinde	3
2	Verkehr	5
2.1	Straßenverkehr	5
2.2	Öffentlicher Personennahverkehr	5
2.3	Radwegenetz	7
3	Bevölkerungsentwicklung und Wohnbauflächenbedarf	8
3.1	Bevölkerungsentwicklung	8
3.2	Wohnbauflächenbedarf - Umlegung auf die Stadt Kyllburg und die Ortsgemeinden	9
3.3	Zusammenstellung	11
4	Gewerbliche Entwicklung	15
4.1	Bisherige Entwicklung in der Verbandsgemeinde	15
4.1.1	Verkehr	15
4.2	Angestrebte zukünftige Entwicklung	20
4.2.1	Verbesserung der Standortvoraussetzungen	20
4.2.2	Bereitstellung von Baulandangebot	20
5	Land- und Forstwirtschaft	23
5.1	Landwirtschaft	23
5.1.1	Gliederung und Charakteristik der landwirtschaftlichen Nutzflächen	23
5.1.2	Vorranggebiete für die Landwirtschaft - Landwirtschaftliche Vorrangflächen	25
5.2	Forstwirtschaft	26
6	Fremdenverkehr und Erholung	28
6.1	Natur- und Kulturraum	28
6.2	Potenziale des Fremdenverkehrs	29
6.2.1	Fazit	30
6.3	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	31
6.3.1	Berücksichtigung der Ziele für Fremdenverkehr und Naherholung allgemein	31
6.3.2	Einzelne Flächendarstellungen	32

6.3.3	Weitere Maßnahmen	32
7	Kulturelle und soziale Infrastruktur	34
7.1	Schulen	34
7.2	Kindergärten/Kindertagesstätten	34
7.3	Ärztliche Versorgung	35
7.4	Weitere Hinweise	35
7.4.1	Dorfgemeinschaftshäuser	35
7.4.2	Spielplätze	35
7.4.3	Schutzwürdige Kulturdenkmale	35
8	Ver- und Entsorgung	36
8.1	Wasser	36
8.1.1	Schutzgebiete	36
8.1.2	Wasserversorgung	36
8.2	Abwasser	37
8.3	Energie	39
8.3.1	Stromversorgung	39
8.3.2	Gasversorgung	39
8.4	Telekommunikation	40
9	Bauflächen	41
9.1	Hinweise, Empfehlungen, Informationen	41
9.1.1	Dorferneuerung	41
9.1.2	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorrangflächen	41
9.1.3	Verkehr	41
9.1.4	Baugrund	42
9.1.5	Entwässerung	42
9.1.6	Umweltverträglichkeit städtebaulicher Vorhaben	43
9.1.7	Hinweis zur Plandarstellung	45
9.2	Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen	46
9.2.1	Badem	46
9.2.2	Balesfeld	50
9.2.3	Burbach mit den Ortsteilen Burbach und Neustraßeßburg	51
9.2.4	Etteldorf	54
9.2.5	Gindorf	54
9.2.6	Gransdorf	56
9.2.7	Stadt Kyllburg	58
9.2.8	Kyllburgweiler	60
9.2.9	Malberg	61
9.2.10	Malbergweich	64
9.2.11	Neidenbach	66
9.2.12	Neuheilenbach	69
9.2.13	Oberkail	70
9.2.14	Orsfeld	72
9.2.15	Pickließem	73
9.2.16	St. Thomas	74

9.2.17	Seinsfeld	75
9.2.18	Steinborn	76
9.2.19	Usch	78
9.2.20	Wilsecker	79
9.2.21	Zendscheid	80
9.3	Gewerbliche Bauflächen	82
9.3.1	Badem	82
9.3.2	Burbach - Ortsteil Neustraße	83
9.3.3	Stadt Kyllburg	83
9.3.4	Malberg	84
9.3.5	Malbergweich	84
9.3.6	Neidenbach	85
9.3.7	Neuheilenbach	87
9.3.8	Oberkail	87
9.3.9	Usch	89
9.3.10	Zusammenstellung	90
9.4	Sonderbauflächen bzw. Sondergebiete	91
9.4.1	Sondergebiete für Freizeitanlagen	91
9.4.2	Sondergebiete für den Einzelhandel - Stadt Kyllburg und Ortsgemeinde Badem	93
9.4.3	Sondergebiete für Windkraftanlagen	96
9.4.4	Sonderbaufläche Konversion	104
10	Flächen für Gemeinbedarf	105
10.1	Stadt Kyllburg - Multifunktionshalle mit Parkflächen im Bereich der Sportanlagen	105
11	Grünflächen	106
11.1	Friedhöfe	106
11.2	Kleingartenanlagen bzw. größere zusammenhängende Gartenflächen	106
11.2.1	Gindorf	106
11.2.2	Gransdorf	106
11.2.3	Kyllburg	106
11.2.4	Malberg	106
11.2.5	Oberkail	107
11.2.6	Orsfeld	107
11.3	Sportanlagen	107
11.3.1	Tennisplätze	107
11.3.2	Freibad	107
11.3.3	Sportplätze	107
12	Rohstoffabbauf Flächen	108
12.1	Ortsgemeinde Balesfeld - Erweiterung des Steinbruchs 'Sang/Dreeswald'	108
12.2	Steinbruch zwischen Neidenbach und Neuheilenbach	108
12.3	Rohstoffsicherung	108

13	Integration der landespflegerischen Zielvorstellungen	110
13.1	Vorgehensweise	110
13.2	Ziele und Maßnahmen zum Schutz der Gewässer	111
13.3	Ziele und Maßnahmen zu Waldflächen	113
13.4	Ziele und Maßnahmen für Offenlandflächen	113
13.4.1	Flächen zur Offenhaltung	114
13.4.2	Weitere Entwicklungsziele	114
13.4.3	Regelungsvorschläge	115
13.5	Erholungsräume	116
13.6	Ziele zur Verbesserung der Erholungsräume	116
13.7	Grünverbindungen	116
13.8	Bebauungsbegrenzung	116
13.9	Entwicklung und Gestaltung des Siedlungsrandes	116
13.10	Grünflächen	116
13.11	Vorschlag zur Neuausweisung von Naturschutzgebieten	117
14	Nachrichtliche Übernahmen	119
15	Übernahme und Zurückweisung von Belangen aus den bisherigen Beteiligungsverfahren	122
15.1	Belange der Raumordnung	122
15.1.1	Wohnbauflächenbedarf	122
15.1.2	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorrangflächen	124
15.1.3	Windkraftnutzung	125
15.1.4	Abbauflächen und regionales Freiraumkonzept	126
15.2	Belange des Naturschutzes und der Landespflege - Kreisverwaltung Bitburg-Prüm - Untere Landespflegebehörde -	126
15.2.1	Naturschutzgebiete	126
15.2.2	Kompensationsflächen/Abwägung	127
15.2.3	Kompensationsflächen - Innen-/Außenbereich	128
15.2.4	Gewässerrandstreifen	129
15.3	Belange der Landwirtschaft	130
15.3.1	Kulturamt Trier	130
15.3.2	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	130
15.4	Städtebauliche Belange und Belange der Landespflege - Planungen in den einzelnen Ortsgemeinden / Stadt Kyllburg	132
15.5	Sonderbauflächen für Windkraftanlagen	142
15.6	Rohstoffabbauflächen	144
15.7	Belange der Bürger	145
15.7.1	Trägerbeteiligung	145
15.7.2	Offenlage	147
15.8	Redaktionelle Anmerkungen und Ergänzungen	148
15.8.1	Planungsgemeinschaft Region Trier und Kreisverwaltung, Untere Landesplanungsbehörde	148

15.8.2	Planungsgemeinschaft Region Trier und Kreisverwaltung, Untere Landesplanungsbehörde	149
15.8.3	Kreisverwaltung Bitburg-Prüm	149
15.8.4	Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerke-Energie AG, Netzregion Südwest	150
15.8.5	Straßenprojektamt Trier	150
15.8.6	Kulturämter Trier und Prüm	150
15.8.7	Deutsche Flugsicherung mbH und der Wehrbereichsverwaltung IV	151
15.8.8	Deutsche Telekom	151
15.8.9	Rheinisches Landesmuseum Trier, Abtlg. Archäolog. Denkmalpflege	151
15.8.10	Verbandsgemeinde Kyllburg, Abwasserbeseitigung	151
15.8.11	Deutsche Bahn Immobiliengesellschaft mbH	151
15.8.12	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier	151
15.9	Weitere Anregungen	152
15.9.1	Straßen- und Verkehrsamt Gerolstein	152
15.9.2	Handwerkskammer Trier und Einzelhandelsverband Region Trier	152
15.9.3	Fremdenverkehrs- und Heilbäderverband Rheinland-Pfalz e.V.	152
15.9.4	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord - Gewerbeaufsicht (bisher Staatliches Gewerbeaufsichtsamt)	153

Anhang:

- Anh. 1: Umweltverträglichkeitsprüfungen zu den Baulandausweisungen
- Anh. 2: Tabellen zur Abwägung der Integration der landespflegerischen Zielvorstellungen
- Anh. 3: Verfahrensablauf Fortschreibung bzw. Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Kyllburg

1 Rahmenbedingungen und Grundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen des Flächennutzungsplanes

Die rechtliche Grundlage des Aufstellungsverfahrens und der inhaltlichen Darstellungen und Festsetzungen der Bauleitpläne ist das Baugesetzbuch (BauGB)¹. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Neben den unmittelbaren Vorschriften des Baugesetzbuches hinsichtlich der Darstellungen (Flächennutzungsplan) und Festsetzungen (Bebauungsplan) sind 'Planungen und sonstige Nutzungsregelungen', die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, nachrichtlich zu übernehmen (§ 5 (4) BauGB). Die Bauleitpläne sind dabei insbesondere den Planungszielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB).

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da gemäß § 10 (2) BauGB dieser Vorgabe entsprechende Bebauungspläne keiner Genehmigung mehr bedürfen, gewinnt der Flächennutzungsplan in seiner vorbereitenden Aufgabe an Bedeutung.

Auf der Grundlage der gesetzlichen Verpflichtung zur Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung (insbes. § 1a Abs. 2 BauGB) sowie zur Integration der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan gemäß § 17 des rheinland-pfälzischen Landespflegegesetzes erfolgen für diesen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kyllburg erstmals differenzierte Darstellungen für den Außenbereich.

1.2 Aufgaben des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan kann in der kommunalen Planungshierarchie, gemessen am Detaillierungsgrad der Planaussagen, als die oberste und grobkörnigste Planungsebene bezeichnet werden. Er stellt für das gesamte Gemeindegebiet die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Anders als der Bebauungsplan, der nach § 10 BauGB von der Gemeinde als Satzung beschlossen wird und damit jedermann gegenüber rechtsverbindlich ist, ist für den Flächennutzungsplan keine bestimmte Rechtsnatur laut Gesetz vorgesehen. Er wird im allgemeinen als Verwaltungsprogramm mit Leitliniencharakter für weitere konkretisierende Maßnahmen, vor allem für die Entwicklung der Bebauungspläne (vgl. § 8 (2) BauGB), angesehen².

Auf die inhaltlichen Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes wird in einer nicht abschließenden Aufzählung in § 5 (2) BauGB eingegangen. Dargestellt werden können insbesondere:

- Bauflächen,
- die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs,
- die Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrsstraßen,
- die Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung,
- die Grünflächen,
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen und für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen,
- die Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft,
- die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen,
- die Flächen für die Landwirtschaft und Wald,
- die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

¹ Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, bereinigt 16.01.1998 BGBl. I S. 137) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz am 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

² vgl. Stich, R.: Aufgaben und Inhalt des Flächennutzungsplanes, in: Grundriss der Stadtplanung, hrsg. von der Akademie für Raumplanung und Landesplanung, Hannover 1983

Die Darstellung der Bauflächen nach Nummer 1 dieser Aufzählung wird ergänzt durch die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO)³. Für die Art und Weise der planmäßigen Darstellung des Flächennutzungsplanes sind die Bestimmungen der Planzeichenverordnung⁴ maßgebend.

Dem Flächennutzungsplan ist ein Erläuterungsbericht beizufügen, über dessen Inhalt das Gesetz keine näheren Angaben macht. Allein aus der Bezeichnung kann jedoch interpretiert werden, dass er die Gründe für die Darstellung der Bodennutzung textlich erläutern soll. Insbesondere die aufgrund des das Planungsrecht zentral beeinflussenden Abwägungsgebots (§ 1 (6) BauGB) getroffenen planerischen Entscheidungen müssen nachvollziehbar erläutert werden, ebenso, ob der Träger der Bauleitplanung die für das Planungsgebiet nach diesen Zielbestimmungen maßgeblichen Daten und Fakten umfassend ermittelt und in die Abwägung mit einbezogen hat.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung

Der Rat der Verbandsgemeinde Kyllburg hat am 08. Dezember 1994 die Neuaufstellung des aus dem Jahre 1978 stammenden Flächennutzungsplanes und der Landschaftsplanung beschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Da in der Verbandsgemeinde mit der Stadt Kyllburg und 20 Ortsgemeinden verschiedene städtebauliche Fragestellungen zu lösen waren, war die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wichtig und angebracht. Die mit kurzem Vorlauf parallel erstellte Landschaftsplanung bot aufgrund der zeitlichen Verknüpfung die Möglichkeit der Integration aktueller landespflegerischer Entwicklungsziele bereits in einem frühen Planungsstadium.

Die für die städtebaulichen Entwicklungen im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen waren z.T. sehr umfangreich und hätten in einigen Ortsgemeinden noch ausreichend Möglichkeiten zur Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan geboten. Allerdings waren die damaligen Ausweisungen z.T. auch über den Bedarf hinaus erfolgt und beinhalteten auch Flächen, deren Mobilisierung, also tatsächliche Umsetzung in Bauland, im Geltungszeitraum des bisherigen Flächennutzungsplanes nicht möglich war und nicht mehr für möglich erachtet wurde.

In anderen Ortsgemeinden wiederum war die städtebauliche Entwicklung in den letzten Jahren bereits weit über die Flächendarstellungen des bisherigen Flächennutzungsplanes hinaus erfolgt. Hier war eine Anpassung an die realen Gegebenheiten von Bedeutung.

Insofern galt es zu überprüfen, ob die Darstellungen des bisherigen Flächennutzungsplanes für die zukünftige städtebauliche Entwicklung noch sinnvoll und ausreichend sind, oder ob ggf. aufgrund mangelnder Mobilisierung der jeweiligen Bauflächen bessere Alternativen für eine zukünftige geordnete städtebauliche Entwicklung gefunden werden können. Zudem bestand die Möglichkeit, städtebaulich und ökologisch günstigere Flächen auszuweisen und dafür die bisher dargestellten Flächen zu reduzieren.

Dies traf sowohl für die Darstellung von Wohn- und gemischten Bauflächen als auch für die Darstellung gewerblicher Bauflächen zu. Bei letzteren ergaben sich z.B. neue Einflüsse durch die mittlerweile stattgefundenen strukturellen Entwicklungen im Bereich Gewerbe, auch bezogen auf die Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes in diesem Teilbereich, die Änderungen und Ergänzungen in den Flächendarstellungen mit sich brachten.

³ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S 132, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

⁴ Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I S. 58)

Des Weiteren sind die veränderten Rahmenbedingungen durch das Freiwerden militärischer Flächen sowie die Raumannsprüche durch regenerative Energiegewinnung -konkret die Windkraftnutzung- und die Darstellungen für Einrichtungen des Fremdenverkehrs wichtige Entwicklungsschwerpunkte der Verbandsgemeinde.

Ein weiterer wichtiger Grund für die Erarbeitung des Flächennutzungsplanes war die mittlerweile abgeschlossene Erstellung der Landschaftsplanung für das Gebiet der Verbandsgemeinde, deren Aussagen und Ziele erst durch die Integration in den Flächennutzungsplan eine Verbindlichkeit erlangen.

1.4 Planungszeitraum und Kartengrundlagen

Als Planungszeitraum werden für den Flächennutzungsplan 15 Jahre angesetzt.

Grundlage für die Planzeichnung ist die Deutsche Grundkarte im Maßstab 1/5.000 bzw. in den durch die Flurbereinigung neu geordneten Bereichen die Liegenschaftskarte R 60, ebenfalls im Maßstab 1/5.000.

Für die Ortsgemeinden Gindorf, Gransdorf und Wilsecker sowie Usch sind Flurbereinigungsverfahren durchgeführt worden.

Für die Ortsgemeinden Gransdorf und Usch sowie Wilsecker-Ort sind die neuen Kartengrundlagen bereits eingearbeitet worden.

Die Rechtskraft für das neue Kataster Badem/Wilsecker/Gindorf aufgrund des Flurbereinigungsverfahrens zur BAB A 60 ist noch nicht erreicht. Im Bereich der betroffenen Ortsgemeinden ist darin auch teilweise eine Änderung der Gemarkungsgrenzen vorgesehen. Auch dieses Verfahren war zum Zeitpunkt der Endfassung des Flächennutzungsplanes noch nicht abgeschlossen.

1.5 Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind im Raumordnungsgesetz (ROG)⁵ auf Bundesebene grob formuliert und auf der rechtlichen Grundlage des Landesplanungsgesetzes⁶ im Landesentwicklungsprogramm für die räumliche Struktur des Landes und für unterschiedliche Sachbereiche formuliert. Die Träger der Bauleitplanung -für den Flächennutzungsplan die Verbandsgemeinde- teilt gemäß § 20 Landesplanungsgesetz 'der zuständigen Landesplanungsbehörde (hier Untere Landesplanungsbehörde bei der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm) die vorgesehene Aufstellung oder Änderung eines Flächennutzungsplanes unter allgemeiner Angabe ihrer Planungsabsichten mit'.

In der daraufhin erstellten Landesplanerischen Stellungnahme vom 16. Juli 1998 wurden die für die Verbandsgemeinde Kyllburg bedeutenden Ziele der Raumordnung sowie die Planungen von Trägern öffentlicher Belange zusammengestellt. Soweit erforderlich, wird ihr Inhalt in den jeweiligen Kapiteln wiedergegeben und ihre Berücksichtigung entsprechend dargelegt.

1.6 Kurzcharakteristik der Verbandsgemeinde

Die Verbandsgemeinde Kyllburg gehört raumstrukturell gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) III zu den dünn besiedelten Räumen in ungünstiger Lage und ist nach Flächenanteilen stark land- bzw. forstwirtschaftlich geprägt. Der gewerbliche Bereich ist gekennzeichnet durch mittelständisches Gewerbe und Handwerk.

Neben der traditionellen Land- und Forstwirtschaft konnten sich auch die übrigen Wirtschaftsbereiche (Handel und Verkehr, Dienstleistung, Baugewerbe, Produzierendes Gewerbe) entsprechend den vorgegebenen Rahmenbedingungen gut entwickeln. Obwohl besondere Standortvorteile für Gewerbe- und Industrieansiedlungen, wie z.B. direkte Anbindungen an die großräumige Infrastruktur, insbesondere das Verkehrsnetz (siehe hierzu Punkt 2), bis vor kurzem kaum

⁵ Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081)

⁶ Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung vom 08.02.1977, zuletzt geändert am 12.10.1999, GVBl. S. 325

vorlagen, konnten z.B. im Bereich Malbergweich zwei produzierende Betriebe angesiedelt werden. Weitere Ausführungen zur gewerblichen Entwicklung erfolgen unter Punkt 4.

Nach der ökologischen Raumgliederung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) III liegt die Verbandsgemeinde Kyllburg überwiegend innerhalb eines vorwiegenden Sicherungsraumes. Hier ist die derzeitige spezifische Ausprägung und Leistungsfähigkeit der Ressourcen zu erhalten.

Als besonderes Potenzial der Verbandsgemeinde ist darum in erster Linie die vorhandene Kultur- und Naturlandschaft zu nennen, die bereits bisher die Basis für den Wirtschaftsfaktor Fremdenverkehr darstellte und auch für dessen weitere Entwicklung von grundlegender Bedeutung ist.

Für den Wirtschaftsfaktor Landwirtschaft ist davon auszugehen, dass weitere Strukturanpassungen erforderlich werden und ohne entsprechende Gegensteuerung eine weitere Reduzierung der Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe zu erwarten ist.

Durch die Umstrukturierung in der Landwirtschaft entwickeln sich die Dörfer sehr stark zu Wohngemeinden. Hier gilt es, die Ortsgemeinden sowohl hinsichtlich des Angebotes an Wohnbauland als auch im Hinblick auf das örtliche Infrastrukturangebot attraktiv zu erhalten und zu gestalten. Die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen vor Ort zum einen sowie die Entwicklung von guten Verkehrsbedingungen für Pendler (nicht nur im Straßenverkehr, sondern auch im Öffentlichen Personennahverkehr) stellen auch zukünftig wichtige Faktoren zur Erhaltung und positiven Entwicklung der Wohnbevölkerung in der Verbandsgemeinde dar.

2 Verkehr

2.1 Straßenverkehr

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) III ist es Ziel des Landes, dass 'der ländliche Raum an der Erschließung des Landes durch das großräumige und regionale Verkehrsnetz teilhaben kann und der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) bedarfsgerecht erhalten bzw. ausgebaut wird.'

In der Landesplanerischen Stellungnahme wird dieses Ziel dahingehend erläuternd ergänzt, dass eine gute verkehrliche Erschließung insbesondere in ländlichen Bereichen in ungünstiger Lage zur Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen dringend erforderlich ist.

Die wichtigste Anbindung an das großräumige Straßennetz stellte bisher der am Rande des Verbandsgemeindegebietes liegende Anschluss an die A 60 dar (Bereich Nattenheimer Barriere) als Verbindung nach Nordosten (Aachen, Köln, Lüttich).

Die Verbesserung dieser Anbindung erfolgt in der Verbandsgemeinde Kyllburg durch den Weiterbau der A 60 von der Nattenheimer Barriere in Richtung Südosten bis Wittlich und somit ins Moseltal mit der unmittelbaren Anbindung durch Anschlüsse bei Badem (I. Bauabschnitt abgeschlossen) und bei Gransdorf (II. Bauabschnitt derzeit im Bau).

An das regionale Straßennetz angebunden ist die Verbandsgemeinde durch die

- B 257 von Bitburg über Badem-Orsfeld-Seinsfeld-Steinborn in Richtung Daun
- L 32 und L 33 zwischen Nattenheimer Barriere (Anschluss an die A 60) und Densborn (Verbandsgemeinde Gerolstein).

Das Netz wird ergänzt durch die flächenerschließenden Straßenverbindungen, z.B. die L 34 von Staffelstein über Malbergweich nach Kyllburg und Oberkail bzw. die L 24 von Kyllburg über St. Thomas-Zendscheid-Usch nach Densborn (L 33, Verbandsgemeinde Gerolstein).

Hinsichtlich des überörtlichen Straßennetzes -Bundes-, Landes- und Kreisstraßen- unterstützt die Verbandsgemeinde den verkehrssicheren Ausbau und den Erhalt der freien Strecke. Für die Ortslagen stehen der ortsgerechte Ausbau und die Verbesserung der Verkehrssicherheit durch geeignete bauliche und sonstige Maßnahmen im Vordergrund.

Das darüber hinaus vorhandene Netz der Gemeindestraßen soll erhalten und bedarfsorientiert ausgebaut werden. Gleiches gilt für die Wald- und Wirtschaftswege.

Weitere Ausführungen zur Bedeutung des Verkehrsnetzes finden sich unter Punkt 4, 'Gewerbliche Entwicklung'.

2.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Verbandsgemeinde Kyllburg ist durch die Schiene an das im Rahmen der Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes (RegROPI) ausgewiesene ÖV-Grundnetz angeschlossen.

Das Ziel des Raumordnungsplanes besagt:

'Wesentliche Verknüpfungspunkte für die Linien des regionalen Grundnetzes stellen die Mittelzentren und das Oberzentrum dar, außerdem sind neben Trier folgende Anbindungen zu den im Landesentwicklungsprogramm (LEP) III definierten Netzkategorien I und II bedeutsam ('Systemhalte' auch für NeiTec-Züge)

- Konz und Saarburg für die Saarstrecke
- Bullay, Wittlich und Schweich für die Moselstrecke
- Kordel, Speicher, Bitburg, Kyllburg, Gerolstein und Jünkerath auf der Eifelstrecke.¹⁷

Für den Raum Kyllburg wurde in diesem Zusammenhang folgendes vorgeschlagen:

- RE(Regionalexpress) Saarbrücken-Trier-Gerolstein-Köln (Neigetechnik, 2-Std.-Takt)
- Die Regionalbahnstrecken sind mit modernen Fahrzeugen im Stundentakt zu bedienen.

Dieses regionalplanerische Ziel ist bisher nur bedingt erreicht, was insbesondere in den technischen Schwierigkeiten mit den Neigetechniktriebwagen begründet liegt. Am Bahnhof Kyllburg halten gemäß Fahrplan stündlich alternierend Stadtexpress (SE) mit direkter Anbindung nach Köln-Deutz bzw. Regionalbahn nach Gerolstein und von dort Anschluss an den Regional-Express (RE) nach Köln-Deutz. In Richtung Trier sind die Anbindungen ebenfalls stündlich. Der Haltepunkt Kyllburg für den im 2-Stunden-Takt fahrenden Regional-Express (wesentliche Vorteile: kein Umsteigen in Gerolstein, weniger Haltepunkte, schnellere Fahrzeit) ist noch nicht erreicht.

Weitere Haltepunkte der Regionalbahn (RB) im 2-Stunden-Takt befinden sich in St. Thomas sowie Usch/ Zendscheid.

Neben diesem Ziel des Grundnetzes ist ein weiteres, die Versorgung der Region mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Flächenbedienung zu vervollständigen. Dies betrifft zum einen Linienverbindungen mit Omnibussen, zum anderen sollen auch nachfrageorientierte Bedienungsformen zum Einsatz kommen. Den Mobilitätsbedürfnissen von Frauen sowie älteren Menschen ist besonders Rechnung zu tragen.

Die verhältnismäßig gute Versorgung der Stadt Kyllburg durch die Deutsche Bahn AG bietet zumindest von der Stadt Kyllburg aus gute Bedingungen zur Erreichung von Arbeitsplätzen und den Schulstandorten (Berufsbildende Schulen, Fachhochschule, Universität) im Oberzentrum Trier. Zu beachten ist gleichermaßen der Zuwachs des Personenverkehrs auf der Schiene am Wochenende (derzeit geltendes Schönes-Wochenende-Ticket). Auch hierin besteht für die Stadt Kyllburg die Chance, im Rahmen der Nah- und Wochenenderholung Besucher über ein umweltfreundliches Verkehrsmittel in die Verbandsgemeinde zu führen.

Von Bedeutung sind dabei Abstimmungen mit der Deutschen Bahn AG zur attraktiven Gestaltung des Bahnhofes selbst sowie die Aufgabe der Stadt zur entsprechend einladenden Gestaltung des Umfeldes.

Verantwortlich für die Erstellung der Nahverkehrskonzepte ist für die Verbandsgemeinde Kyllburg der Kreis Bitburg-Prüm. Aufbauend auf das regionale Grundnetz -in der Verbandsgemeinde nur die Schienenverbindung- erfolgt eine Ergänzung durch lokale Buslinien, die am Bedarf orientiert weiter optimiert werden müssen.

Von Bedeutung ist dabei die Anbindung an den Bahnhof zur Weiterführung ankommender Reisender -auch im Hinblick auf den Fremdenverkehr- sowie die Anbindung des zentralen Ortes Kyllburg als Verwaltungssitz und Dienstleistungszentrum der Verbandsgemeinde.

Die Verbandsgemeinde ist in den seit Beginn des Jahres 2001 bestehenden 'Verkehrsverbund Region Trier' (VRT) eingebunden. Ziel des Verkehrsverbundes ist die Attraktivierung des ÖPNV durch Schaffung einer übersichtlichen Netzstruktur für die angegliederten Landkreise und die Stadt Trier sowie die Einführung eines Gemeinschaftstarifes. Dies bedeutet, dass für eine Fahrt innerhalb des VRT nur noch ein Fahrschein benötigt wird, unabhängig, ob Busse oder die Bahn benutzt werden und unabhängig von den Wechsels des Verkehrsmittels während der Fahrt. Durch diese Maßnahme soll -neben der Vergünstigung- eine deutliche Hemmschwelle der Nutzer vor allem bei weiterführenden Fahrten überwunden werden.

⁷ Planungsgemeinschaft Region Trier, Regionaler Raumordnungsplan, Teilfortschreibung 'Sicherung und Verbesserung des öffentlichen Verkehrs', Trier 1995, Seite 9

2.3 Radwegenetz

Die Verbandsgemeinde unterstützt den Ausbau des großräumigen Radwegenetzes in Rheinland-Pfalz. Derzeit stehen Maßnahmen in der großräumigen Verbindung Trier-Aachen an, die im Bereich der Verbandsgemeinde überwiegend im Bereich des Kylltales geführt wird (Kylltalradweg). Eine von Densborn (nördlich anschließende Verbandsgemeinde Gerolstein) nach Westen führende zweite großräumige Verbindung führt in der Verbandsgemeinde durch den Ortsteil Neu-straßburg der Ortsgemeinde Burbach.

Die aktive Beteiligung an diesen Radwegeverbindungen kann für die Verbandsgemeinde Vorteile insbesondere für den Fremdenverkehr bedeuten, da neben dem Wandern das Radfahren auch im Bereich des Kurzzeiturlaubs an Bedeutung gewinnt.

Der Regionale Raumordnungsplan (RegROPI) weist als regionale Radwegeergänzungen für die Verbandsgemeinde noch zwei Verbindungen aus und zwar

- Kyllburg-Oberkail-Großlittgen-Wittlich
- Oberkail-Erdorf-Bitburg

Das gute Erreichen von Bahnhöfen über das Radwegenetz ist aufgrund der Möglichkeiten der Deutschen Bahn AG 'Fahrrad im Zug' vor dem Hintergrund der Entwicklung des Fremdenverkehrs zu berücksichtigen.

Die Verbandsgemeinde beabsichtigt, das großräumige und regionale Radwegenetz durch eigene Verbindungen möglichst auf bestehenden Wirtschaftswegen und Straßen zu ergänzen. Diese Aufgabe ist aufgrund der bewegten Topographie stellenweise schwierig, soll jedoch sukzessive und bedarfsorientiert nach den Möglichkeiten der Verbandsgemeinde und der Ortsgemeinden erfolgen.

3 Bevölkerungsentwicklung und Wohnbauflächenbedarf

Bevölkerungsentwicklung und Wohnbauflächenbedarf sind von der Regionalen Planungsgemeinschaft Trier bis zum Jahr 2010 für die gesamte Region auf Verbandsgemeindeebene fortgeschrieben worden.⁸

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Prognosen basieren auf der bereits im Jahre 1991 dokumentierten Bevölkerungsentwicklung sowie auf der Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes. Die in dieser Studie prognostizierten Werte sind aktualisiert und der Prognosezeitraum bis zum Jahre 2010 verlängert worden.

Die Methode basiert auf den fortgeschriebenen Daten der Volkszählung 1987 und ist nach den Komponenten 'natürliche Bevölkerungsentwicklung' sowie 'Wanderungen' gegliedert. Basierend auf diesen Daten wurde eine Wohnbauflächenbedarfsprognose, ebenfalls zum Zieljahr 2010, erstellt. Diese wurde der Planung zugrundegelegt.

Für die Verbandsgemeinde Kyllburg stellt sich das Prognoseergebnis wie folgt dar:

Bevölkerungsprognose 2010

	1991	1995	2000	2005	2010	Veränderung
VG Kyllburg	8.152	8.350	8.561	8.711	8.833	+ 8,4%

Die Veränderung in der Region Trier wird mit 7,0 % festgestellt.

Darauf aufbauend wird folgender Wohnungs- und Bauflächenbedarf ermittelt:

	Wohnbedarfsprognose 2005	fertiggest. Wohneinheiten 1988-1992	Bevölkerungsprognose 2005	Bevölkerungsprognose 2010	Belegungsdichte 1992	Mehrbedarfsprognose	Bedarfswert 2010	
	WE	WE	EW	EW	EW / WE	WE	WE	ha
VG Kyllburg	224	124	7.283	8.833	2,4	646	766	61,2

Aufgrund der für 1995 erarbeiteten Bevölkerungsprognose war ein Wohnungsbedarf von 224 Wohneinheiten ermittelt worden. Davon sind in den Jahren 1988-1992 bereits 124 Wohneinheiten fertiggestellt worden.

Die Ermittlung des Wohnungsbedarfs basierte auf einer prognostizierten Bevölkerungszahl von 7.283 Einwohnern für das Jahr 2005, die jedoch aufgrund der bekannten Wanderungsgewinne korrigiert werden musste. Die Prognose für 2010 ermittelt 8.833 Einwohner.

Es ergibt sich somit eine Differenz bzw. Zuwachs von 1.550 Einwohnern. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,4 Einwohnern pro Wohneinheit wird ein notwendiger Zuwachs von 646 Wohnungen ermittelt. Dieser wird ergänzt durch die bis 2005 ermittelten Wohneinheiten (224) abzüglich der bis zum Jahr der Erstellung der Prognose fertiggestellten Wohneinheiten (124), so dass sich eine Bedarfsgröße von 766 Wohneinheiten ergibt.

⁸ Planungsgemeinschaft Region Trier: Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf 2010 Aktualisierung der Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognose für die Region Trier, Trier, Juli 1994

Zur Ermittlung des Flächenbedarfs werden 800 m² pro Baugrundstück angenommen, so dass sich für die Verbandsgemeinde ein Bauflächenbedarf von rd. 61,2 ha ergibt.

Hierzu wird explizit erwähnt, dass dieser Bedarf bei der ausschließlichen Deckung in Neubaugebieten angesetzt werden müsste. Gleichzeitig heißt es im Text: 'Die in Tabelle 7 angegebenen Wohnbauflächenbedarfswerte sind auf keinen Fall vollständig über Neubauflächen abzudecken. Abgesehen davon, dass dies in vielen Gemeinden aufgrund begrenzter Entwicklungsmöglichkeiten überhaupt nicht möglich sein wird, sind neben der Neuausweisung von Wohnbauland auch andere Formen der kommunalen Baulandpolitik einzusetzen. Dazu gehören u.a. die verstärkte Mobilisierung der bestehenden Reserven, die nachhaltige Nutzung von Umnutzungsmöglichkeiten, z.B. von Konversionsflächen und -objekten, sowie die Nachverdichtung bestehender Wohnbauflächen'⁹.

Für den Flächennutzungsplan wird von der durch die Planungsgemeinschaft ermittelten Bedarfsprognose als grundsätzliches Fundament ausgegangen und die prognostizierten 61,2 ha wurden auf die Stadt Kyllburg und die Ortsgemeinden verteilt.

Zu Beginn der Planung wurde von einer Geltungsdauer des Flächennutzungsplanes bis etwa zum Jahre 2010 ausgegangen, so dass die von der Regionalplanung ermittelten Bedarfswerte in einem ersten Planungsschritt direkt übernommen werden konnten. Diese Bedarfswerte gehen jedoch vom Jahr 1992 aus.

Hinzu kommt, dass aufgrund der Zeitkomponente im Rahmen der Planaufstellung (Beantragung/Eingang Landesplanerische Stellungnahme, Überarbeitung) für die Geltungsdauer des Flächennutzungsplanes ein erweiterter Zeithorizont bis zum Jahre 2015 anzunehmen ist. Aus diesem Grund müssten zum einen die Prognosen verlängert werden. Zum anderen müssten die seit 1992 entwickelten und mittlerweile belegten Bauflächen auf den Bedarfswert von 61,2 ha wiederum angerechnet werden.

Da mit Richt- bzw. Orientierungswerten gearbeitet wird, wurde aus praktischen Gründen so vorgegangen, dass der Orientierungsrahmen von 61,2 ha bis zum Zieljahr 2015 angenommen wird, gleichzeitig die in den vergangenen 5 Jahren entwickelten Bauflächen (z.B. Badem 'Im Tacken', Kyllburg 'Unter'm Steinberg') nicht auf den Orientierungswert angerechnet werden.

3.2 Wohnbauflächenbedarf - Umlegung auf die Stadt Kyllburg und die Ortsgemeinden

Auf der von der Planungsgemeinschaft Region Trier ermittelten Basis von 61,2 ha erfolgt gemäß den an den regionalplanerischen Funktionszuweisungen orientierten Vorgaben in der Landesplanerischen Stellungnahme eine Zuteilung der Wohnbauflächen auf die einzelnen Gemeinden.

Danach wurde zum einen eine Verteilung der Hektarzahlen entsprechend der jeweiligen Gemeindegröße vorgenommen. Für die Gemeinden mit der regionalplanerisch zugewiesenen Funktion 'W-Wohnen' erfolgte ein Zuschlag von ca. 5 v.H.

Da die Ziele der Regionalplanung in der Bearbeitung der Flächennutzungsplanung zu beachten sind, wird die in der Landesplanerischen Stellungnahme angegebene Flächenverteilung im Rahmen der Bearbeitung zugrundegelegt. Sofern in einzelnen Gemeinden hiervon deutliche Abweichungen erfolgen, werden diese entsprechend begründet.

Die Verteilung der prognostizierten Hektarzahlen kann jedoch nicht auf den Hektar genau und ausschließlich an dem oben genannten Trend orientiert erfolgen.

Es muss gleichermaßen Ziel sein, für Gemeinden, die sich bisher aufgrund fehlenden Wohnbaulandes nicht entwickeln konnten, neue Lösungen gegen rückläufige Bevölkerungsentwicklungen und Abwanderungstendenzen zu finden. Aus dem Trend den Schluss zu ziehen, Orte mit rückläufiger oder nur gering positiver Bevölkerungsentwicklung bedürften keiner oder geringerer Wohnbaulandausweisung, wäre nicht korrekt.

⁹ a.a.O., Seite 5

Ein Defizit an verfügbarem Wohnbauland liegt nicht nur in fehlenden Darstellungen im Flächennutzungsplan bzw. fehlenden Bebauungsplänen oder z.B. ungünstigen topographischen Verhältnisse begründet. Insbesondere waren bisher auch Bauflächen dargestellt, die nicht aktiviert werden konnten. Es war somit zu überprüfen, inwieweit Darstellungen an einer Stelle aufzuheben und an anderer Stelle neu einzuplanen sind.

Die nach oben genannten Kriterien von der Regional- und Landesplanung empfohlene und auf der folgenden Seite aufgelistete Verteilung der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen stellt Orientierungswerte für die einzelnen Gemeinden dar.

Badem	6,4	ha
Balesfeld	1,6	ha
Burbach/Neustraßburg	4,1	ha
Etteldorf	0,2	ha
Gindorf	2,1	ha
Gransdorf	1,9	ha
Kyllburg	9,8	ha
Kyllburgweiler	0,8	ha
Malberg	4,3	ha
Malbergweich	2,3	ha
Neidenbach	8,5	ha
Neuheilenbach	1,5	ha
Oberkail	7,4	ha
Orsfeld	1,0	ha
Pickließem	2,1	ha
St. Thomas	2,0	ha
Seinsfeld	1,1	ha
Steinborn	1,6	ha
Usch	0,4	ha
Wilsecker	1,1	ha
Zendscheid	<u>1,0</u>	<u>ha</u>
	61,2	ha

Im Folgenden wird sich zeigen, dass sich bei Betrachtung der einzelnen Orte hinsichtlich Bilanzierung der Reserveflächen und der vorgesehenen Neuausweisungen durchaus höhere Zahlen ergeben.

Im Einzelnen sind bei den Beschreibungen der jeweiligen Ortsgemeinde/Stadt die Gründe für die Darstellungen erläutert.

Anhand der zur Verfügung stehenden Karten und Luftbilder im Maßstab 1/5.000 sowie durch Ortsbesichtigung wurden zu Beginn der Planungsphase die noch nicht bebauten, aber bereits dargestellten oder festgesetzten Bauflächen festgestellt. Hierbei handelte es sich um eine grobe Ermittlung, die aufgrund der Aufgabenstellung nicht den Anspruch eines Baulückenkatasters erhebt.

Die so ermittelten Flächengrößen wurden den gemäß oben genannter Verteilung ermittelten Hektar-Zahlen zukünftig benötigter Bauflächen gegenübergestellt. Somit konnte der Bedarf an Neuausweisungen sowie ein ggf. vorhandener Überschuss an Flächendarstellungen festgestellt werden.

Gleichzeitig wurde untersucht, ob bisher dargestellte Flächenausweisungen ggf. gestrichen oder an günstigerer Stelle im Gemeindegebiet vorgenommen werden sollten. (z.B. aus Gründen der Topographie oder sonstiger veränderter Rahmenbedingungen).

Unter Punkt 9.2 sind die zukünftigen Entwicklungsabsichten für die einzelnen Gemeinden beschrieben und die Rahmenbedingungen, die die jeweilige Ausweisung begleiten, erläutert.

3.3 Zusammenstellung

Die Bauflächenbilanz der Verbandsgemeinde ist in der Tabelle auf den folgenden Seiten zusammengestellt.

Besonders hervorzuheben sind die Ortsgemeinden bzw. die Stadt, die aufgrund der Darstellung von Bauflächen über die Größenordnung des Orientierungswertes hinaus eine Selbstbindung zur sukzessiven Entwicklung in der Bautätigkeit bzw. eine Prioritätensetzung in der Reihenfolge der Erschließung ihrer Baugebiete formuliert haben. (Siehe im einzelnen die Erläuterungen unter Punkt 9.2 ff, jeweils Absatz 'Selbstbindung'). Sie sind in der Tabelle unterstrichen und in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnet.

Der in der letzten Spalte ermittelte Wert von 74,67 ha stellt den Gesamtwert von 100,27 ha dar, reduziert um die von den Ortsgemeinden/Stadt zurückgestellten Bauflächen in die 2. Priorität. Der Orientierungswert wird somit nur noch um 22 v.H. überschritten, wobei zu berücksichtigen ist, dass darin auch die Flächen enthalten sind, für die eine sukzessive Erschließung beschlossen worden ist, die aber aufgrund ihrer geringen Größe nicht im einzelnen angeführt werden können.

Mit diesem Ergebnis wird eine weitgehende Annäherung an den Orientierungswert erreicht.

Prioritätensetzung:

<u>Ortsgemeinde</u>		1. Priorität	verbleibende 2. u. weitere Priorität
Badem	'Im Betzen' ¹⁰	4,2 ha	6,3 ha
Burbach	'In der Persch'	1,2 ha	3,3 ha
Gransdorf	'Im Flürchen' ¹⁰	1,5 ha	1,4 ha
Stadt Kyllburg ¹¹	'Im Schodenbrunnen' I. BA ¹⁰	4,8 ha	7,4 ha
Malberg	'Mohrweiler-Innerort'	1,7 ha	2,5 ha
Neidenbach	'Im Brühl' ¹⁰	1,2 ha	4,7 ha
	'Auf Tempelhaus'	2,7 ha	
		17,3 ha	25,6 ha

Sukzessive Erschließung:

- Gindorf
- Malberg (zusätzlich zur Priorität für Mohrweiler-Innerort)
- Malbergweich¹¹
- Steinborn
- Wilsecker
- Zendscheid¹¹

¹⁰ Bebauungsplan bereits im Verfahren

¹¹ Kennzeichnung neu gegenüber Entwurfsfassung

Die obige Zusammenstellung zeigt, dass die Neuausweisungen an gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen unter dem von der Regionalen Planungsgemeinschaft für das Jahr 2010 ermittelten Bedarf an Wohnbauland liegen.

Allerdings ist von dort insbesondere erwähnt, dass der ermittelte Bedarf nicht ausschließlich über Neuausweisungen, sondern auch über Reserveflächen, also noch freie Baugrundstücke in vorhandenen Bebauungsplänen, bisher dargestellten, aber noch nicht belegten Flächen sowie mit Baulücken im Ortsinnenbereich, zu decken ist.

Die ermittelten rd. 100 ha stellen somit auf den ersten Blick eine deutliche Überschreitung dar. Zusammengefasst für alle Ortsgemeinden lässt sich dieses Ergebnis wie folgt begründen.

(Die individuellen Erläuterungen zu den in der Stadt und den Ortsgemeinden vorgesehenen Bauflächen ausweisungen sind unter Punkt 9.2 beschrieben.)

- In der Flächenausweisung wird noch nicht unterschieden zwischen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen. Gerade in den Ortskernen dienen freie Flächen oft noch der Landwirtschaft, als bewirtschaftete Gartenflächen oder können gewerbliche Betriebsgebäude aufnehmen, so dass sie nicht voll auf die Wohnbaulandreserven angerechnet werden können. Eine detaillierte Ermittlung dieser Flächen erscheint kaum möglich, da die konkrete zukünftige Nutzung oder auch kurzfristige Umnutzung für ein Wohnbaufläche selten bekannt ist.
- Aufgrund örtlicher Gegebenheiten (z.B. Topographie, sinnvoller Abschluss durch Weg oder Bachlauf) werden bei Neuausweisungen oft größere, aber städtebauliche sinnvolle Flächenzuschnitte als konkret notwendig gewählt.
- Flächenverfügbarkeit: Abgesehen von den Bauflächen in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen der Stadt Kyllburg und der Ortsgemeinden Badem und Neidenbach sind die in den Innerorten gelegenen Baugrundstücke überwiegend in privater Hand, ebenso in vielen Gemeinden auch Bauflächen in den Bereichen rechtskräftiger Bebauungspläne. Diese Flächen stehen dem freien Markt nur begrenzt zur Verfügung, da die Eigentümer oft für die nachfolgende(n) Generation(en) Grundstücke vorhalten wollen und somit andere Bauwillige keine Gelegenheit haben, am Ort zu bauen. Ein Herausnehmen dieser Flächen aus den Darstellungen ist aufgrund der Lage der Flächen oder aus rechtlichen Gründen nur selten möglich.

Die Ortsgemeinderäte sehen zwar in Einzelfällen Handlungsspielraum zur Mobilisierung dieser Flächen. Neuausweisungen sind aber dennoch bei eigentlich ausreichenden Reserven vorgenommen worden, um Nachfragen zumindest im Rahmen der Eigenentwicklung zu befriedigen.

Im Gegensatz zu früheren Planungen wurde bei der Auswahl der vorgeschlagenen Darstellungen besonders darauf geachtet, dass die Flächen vor der Erschließung in Gemeindebesitz zum nachfolgenden Wiederverkauf gebracht werden können.

Um der Flächenbevorratung durch Private zu entgehen, werden die gemeindeeigenen Flächen in der Stadt Kyllburg und in fast allen Ortsgemeinden nur noch mit Bauverpflichtung in einem bestimmten Zeitraum (zwischen drei und acht Jahren) veräußert. Diese Vorgehensweise wird allen Gemeinden für ihre zukünftigen Grundstückveräußerungen angeraten.

Ein Großteil der Ortsgemeinden hat sich bei Überschreitung des Orientierungswertes im Rahmen einer Selbstbindung zur sukzessiven Entwicklung der Bauflächen entschieden. Siehe hierzu im einzelnen die Erläuterung zu den jeweiligen Flächenausweisungen.

- Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass es sich bei den ausgewiesenen Flächen um Bruttobauland handelt, bei dem detailliertere Aussagen vor allem zur Erschließung und zur Unterbringung von Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft noch nicht erfolgen können. Gerade aber im Rahmen der in fast allen Fällen der Neuausweisung von Baugebieten notwendigen Gebietsdurchgrünung bzw. Gebietsrandeingrünung oder auch Aufnahme vorhandener Grünstrukturen (Hecken, Streuobstbestände) können sich ebenfalls noch Flächenreduzierungen ergeben.

- Die Bevölkerungsentwicklung in der Verbandsgemeinde ist derzeit positiv. Der für das Jahr 2000 prognostizierte Wert von 8.561 Einwohnern wurde bereits 1998 beinahe erreicht. (8.557 Einwohner mit Hauptwohnsitz, Stand 31.12.1998). Diese natürliche Bevölkerungsentwicklung wird dabei ergänzt durch Zuzüge von außerhalb der Verbandsgemeinde: Im Verhältnis günstiges Bauland zieht Bauwillige an, die dafür einen weiteren Weg zu ihrem Arbeitsplatz in Kauf nehmen (wird ggf. durch Bau der Autobahn A 60 zusätzlich unterstützt).

4 Gewerbliche Entwicklung

Im Grundsatz trifft das LEP III zur regionalen Wirtschaftsstruktur für den dünn besiedelten ländlichen Raum die Aussage, dass die gewerbliche Wirtschaft hier weiter zu stärken ist. Das bestehende Gefälle (zwischen Verdichtungsraum und ländlichem Raum) in der Ausstattung mit Arbeitsplätzen der gewerblichen Wirtschaft soll weiter abgebaut werden, wozu differenzierte Maßnahmen in den unterschiedlich strukturierten Teilräumen vorzusehen sind und die regionalen (endogenen) Entwicklungspotenziale besser erschlossen werden sollen.

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP III) besagen für die gewerbliche Entwicklung im ländlichen Raum:

‘Es ist ein nach Zahl, Vielfalt und Qualifikation angemessenes Angebot an nicht-landwirtschaftlichen Ausbildungs- und Arbeitsplätzen, insbesondere auch für Frauen, zu sichern, das in Wohnortnähe erreichbar ist.

Hierzu sind die Standortvoraussetzungen für die ansässigen, aber auch für ansiedlungsbereite Betriebe insbesondere durch Standortvorsorge, Technologie- und Innovationstransfer sowie den Aufbau einer effizienten multifunktionalen logistischen Infrastruktur zu verbessern.’

Für die Bauleitplanung werden die grundsätzlichen Ziele des LEP III darauf aufbauend dahingehend konkretisiert, dass ‘die Regional- und Bauleitplanung zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung und eines umweltverträglichen Strukturwandels durch Standortvorsorgeplanung die Bereitstellung eines ausreichenden und attraktiven Baulandangebotes für gewerbliche und industrielle Nutzungen sicherzustellen haben.’

4.1 Bisherige Entwicklung in der Verbandsgemeinde

Die Raumstrukturgliederung des Landesentwicklungsprogramms (LEP III) ordnet die gesamte Verbandsgemeinde Kyllburg als ‘dünn besiedelten ländlichen Raum in ungünstiger Lage’ ein.

Diese Einordnung erfolgt in erster Linie aufgrund der Prägung der Verbandsgemeinde durch die Land- und Forstwirtschaft.

An größeren Gewerbebetrieben finden sich zwei in der Ortsgemeinde Malbergweich (‘Werk Staffelstein’ und ‘Eifelwerk’) die damit ihre Funktion als Beiort zur Stadt Kyllburg erfüllt, der im Regionalen Raumordnungsplan die Funktion ‘G-Gewerbe’ zugewiesen ist. Die übrigen gewerblichen Bauflächen in der Verbandsgemeinde sind mit kleinen und mittleren Betrieben belegt, die in der Regel aus dem jeweiligen Ort stammen.

Gründe für die Entwicklung zu einer eher mittelständischen Wirtschaftsstruktur ohne weitere Großbetriebe zeigen sich bei der Betrachtung der klassischen Standortfaktoren:

4.1.1 Verkehr

- Straße

Die Verbandsgemeinde war bisher nur indirekt, d.h. über Landes- und Bundesstraßen, an die wichtigen Verkehrswege bzw. Achsen (A 60, B 51), die die Verbindungen zu den regionalen Zentren (Trier, Wittlich) und den überregionalen Zentren (Köln-Bonn, Rhein-Main) herstellen, angebunden.

Die Erreichbarkeit dieser Achsen ist jedoch meist nur über kurvenreiche Strecken möglich. Der Standortfaktor Verkehr hatte darum aufgrund der eher langen Wege zu den überregionalen Zentren keine herausragende Bedeutung.

Erkennbar ist dabei, dass diese Anbindungen je weiter nördlich in der Verbandsgemeinde, desto ungünstiger werden.

Die Nähe zur L 32 und damit zu den bisherigen Anbindungen an die A 60 und die B 51 waren jedoch positive Voraussetzungen für die Ansiedlung von zwei produzierenden Betrieben in Malbergweich.

Die Anbindung an die B 257 und die Nähe zur B 50 nach Wittlich haben zudem die bisherige Entwicklung des gewerblichen Ansatzes in Badem begünstigt.

- Bahn

Die Bahnanbindung Trier-Köln ist bereits lange vorhanden. Sie spielt jedoch als positiver Standortfaktor kaum eine Rolle, da die Bahnstrecke im engen Kylltal verläuft, das kaum Ansiedlungsmöglichkeiten für größere Betriebe bietet.

- Flächenverfügbarkeit

Von der Topographie günstige und damit für eine gewerbliche Erschließung geeignete Flächen finden sich eher im Süden der Verbandsgemeinde. Hier besteht jedoch die Konkurrenz zu den ertragreichen landwirtschaftlichen Nutzflächen.

- Bodenschätze

Im Norden der Verbandsgemeinde finden sich größere Sandsteinvorkommen (bisher nur teilweise in Anspruch genommen, siehe unten, Punkt 12, Rohstoffsicherung).

Darüber hinaus sind keine Bodenschätze vorhanden, die einen besonderen Standortvorteil für eine gewerbliche Entwicklung dargestellt hätten.

- Arbeitskräfte

Inwieweit die Bedingungen des Standortfaktors Arbeitskräfte für die bisherige gewerbliche Entwicklung der Verbandsgemeinde Kyllburg von Bedeutung waren, kann nicht abschließend gesagt werden. Er wird jedoch der Vollständigkeit halber und zur generellen Übersicht der Standortfaktoren hier angeführt.

Heute bilden aufgrund der Verbesserung der Ausbildungs- und Fortbildungsmöglichkeiten im ländlichen Raum die qualifizierten Arbeitskräfte eine hohe Zahl von Auspendlern. Insofern kann für die weitere gewerbliche Entwicklung davon ausgegangen werden, dass ein Potenzial an Arbeitskräften in der Verbandsgemeinde vorhanden ist, das auch an den zu schaffenden Arbeitsplätzen eingesetzt werden kann und somit eine positive Bewertung als Standortfaktor erfährt.

Zur bisherigen Situation lässt sich zusammenfassend sagen, dass, abgesehen von den relativ verkehrsgünstig gelegenen Betrieben in Malbergweich, bisher überwiegend eine Entwicklung von Gewerbe und Handwerk zur örtlichen und regionalen Versorgung ohne Abhängigkeit von besonderen Standortfaktoren stattgefunden hat.

Der größte Teil dieser Betriebe kann als nicht störend bezeichnet werden. Dadurch war die Ansiedlung und Erweiterung in den Ortslagen (weitestgehend Mischgebiete) möglich. Aufgrund der wachsenden Anforderungen auch an kleinere und mittlere Betriebe hinsichtlich des Immissions-schutzes und zur Ermöglichung der zur Konkurrenzfähigkeit gehörenden Expansion ist es erforderlich, in der Flächennutzungsplanung die Ausweisung kleinerer örtlicher Gewerbegebiete zu überprüfen.

- Beschäftigte in der Verbandsgemeinde nach Wirtschaftsbereichen

Die Erwerbstätigkeit in der Verbandsgemeinde kann durch die Zahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten angegeben werden. Eine entsprechende Übersicht (siehe nachstehende Tabelle) der versicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer (Stand: 31.12.1996 und 30.06.1999) nach Wirtschaftsbereichen zeigt insgesamt 884 bzw. 965 Arbeitnehmer auf. Eine Differenzierung in Wirtschaftsbereiche und Schwerpunkte ist anhand dieser Auflistung nur bedingt möglich: Aufgrund der geringen Größe einzelner Gemeinden erfolgt nicht überall eine Aufspaltung, sondern es wurde nur die jeweilige Gesamtbeschäftigtenzahl angegeben.

Zudem ist zum 30. September 1998 beim Stat. Landesamt eine Umstellung des Klassifikationssystems erfolgt. 'Der Vergleich zwischen Ergebnissen nach neuer und bisheriger Wirtschaftsgliederung ist deshalb auch bei gleichlautenden Kategorien nicht oder nur mit großen Einschränkungen möglich, d.h. es ist von einem Bruch in der Zeitreihe auszugehen.'¹²

Zur grundsätzlichen Information sind dennoch beide Tabellen abgedruckt.

Der Anzahl der Gesamtbeschäftigten hat sich um 78 erhöht, dies bedeutet 8,8 v.H.¹³

Für den Sektor Land- und Forstwirtschaft ist nur die Gesamtzahl 1999 von 32 Beschäftigten angegeben. Bei einer Zahl von 238 landwirtschaftlichen Betrieben in der Verbandsgemeinde, (rd. 100 im Haupterwerb) ist die Bedeutung der Landwirtschaft als 'Arbeitgeber' für Selbständige jedoch zu erwähnen: Die Zahl der Landwirte entspricht gut einem Viertel, die der Vollerwerbslandwirte einem Achtel der Gesamtbeschäftigten in der Verbandsgemeinde.¹⁴

In der Tabelle direkt nachweisbar sind 1999 456 Arbeitnehmer im Produzierenden Gewerbe. Dies entspricht rd. 48 v.H., dem größten Anteil an der Gesamt-Beschäftigtenzahl, gefolgt von den 'sonstigen Dienstleistungen' mit rd. 34 v.H.

In Aufteilung an die Gemeinden mit Darstellungen von Gewerbegebieten zeigt sich folgendes Ergebnis (Anteil an der Gesamtzahl der Verbandsgemeinde):

Kyllburg	30	v.H.
Badem	13,5	v.H.
Burbach	10	v.H.
Neidenbach	5	v.H.
Oberkail	5	v.H.

Für die Gemeinde Malbergweich, in der zwei bedeutende Betriebe der Verbandsgemeinde ansässig sind, erfolgt aktuell keine Angabe, 1996 keine differenzierte Angabe.

Die Stadt Kyllburg hat einen Anteil von rd. 57 v.H. aller Beschäftigten der Verbandsgemeinde in den sonstigen Dienstleistungen, und rd. 35 v.H. Anteil an Handel, Gastgewerbe und Verkehr, was die Zentralität und den Versorgungsschwerpunkt für die Ortsgemeinden unterstreicht.

¹² Auskunft des Stat. Landesamtes Bad Ems, Januar 2001

¹³ Beitragspflichtige geringe Beschäftigungsverhältnisse sind in der Tabelle nur enthalten, sofern sie parallel zu einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung ausgeübt werden. Sofern die Meldung über eine Teilzeitbeschäftigung die aktuelle Meldung ist, so ist diese gezählt worden. Dies führt ggf. in wirtschafts- und berufsfachlicher Hinsicht zu strukturellen Verschiebungen. Mehrfachzählungen -und damit Bestandserhöhungen- sind jedoch ausgeschlossen.

¹⁴ Anm.: Vor allem in der Landwirtschaft gibt es oft mitarbeitende Familienmitglieder, die nicht sozialversicherungspflichtig beschäftigt sind.

Versicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer nach Wirtschaftsbereichen in der Verbandsgemeinde Kyllburg, Stand 31.12.1996¹⁵

Gemeinde	Beschäftigte insgesamt	Land- und Forstwirtschaft	Produzierendes Gewerbe	Handel und Verkehr	Sonstige Wirtschaftsbereiche	ohne Differenzierung
	Anzahl / (%)	Anzahl / (%)	Anzahl / (%)	Anzahl / (%)	Anzahl / (%)	Anzahl / (%)
Badem	130 (100,0)	-	68 (52,3)	36 (27,7)	-	26 (20,0)
Balesfeld	22 (100,0)	-	-	-	-	22 (100,0)
Burbach	99 (100,0)	-	45 (45,5)	-	36 (36,4)	18 (18,1)
Etteldorf	-	-	-	-	-	
Gindorf	39 (100,0)	-	32 (82,1)	-	-	7 (17,9)
Gransdorf	5 (100,0)	-	-	-	5 (100,0)	
Kyllburg	298 (100,0)	-	71 (23,8)	26 (8,7)	201 (67,4)	
Kyllburgweiler	-	-	-	-	-	
Malberg	15 (100,0)	-	-	-	-	15 (100,0)
Malbergweich	175 (100,0)	-	-	-	-	175 (100,0)
Neidenbach	41 (100,0)	-	32 (78,0)	-	-	9 (22,0)
Neuheilenbach	-	-	-	-	-	
Oberkail	46 (100,0)	-	35 (76,1)	-	6 (13,0)	5 (10,9)
Orsfeld	-	-	-	-	-	
Pickließem	-	-	-	-	-	
St. Thomas	-	-	-	-	-	
Seinsfeld	-	-	-	-	-	
Steinborn	14 (100,0)	-	-	-	-	14 (100,0)
Usch	-	-	-	-	-	
Wilsecker	-	-	-	-	-	
Zendscheid	-	-	-	-	-	
gesamt	884 (100,0)	-	283 (32,0)	62 (7,0)	248 (28,0)	291 (33,0)

¹⁵ LIS-Daten

Versicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer nach Wirtschaftsbereichen in der Verbandsgemeinde Kyllburg, Stand 30.06.1999¹⁶

Gemeinde	Beschäftigte insgesamt	Land- und Forstwirtschaft	Produzierendes Gewerbe	Handel, Gastgewerbe und Verkehr	Sonstige Dienstleistungen
	Anzahl / (%)	Anzahl / (%)	Anzahl / (%)	Anzahl / (%)	Anzahl / (%)
Badem	130 (100,0)	g	71 (54,6)	35 (26,9)	g
Balesfeld	g	-	g	g	g
Burbach	96 (100,0)	g	g	16 (16,7)	41 (42,7)
Etteldorf	-	-	-	-	-
Gindorf	39 (100,0)	g	23 (59,0)	g	g
Gransdorf	6 (100,0)	-	g	g	g
Kyllburg	291 (100,0)	-	51 (17,5)	52 (17,9)	187 (64,3)
Kyllburgweiler	g	g	-	-	-
Malberg	21 (100,0)	-	g	g	11
Malbergweich	g	g	g	3	4
Neidenbach	47 (100,0)	g	32 (68,1)	7 (14,9)	g
Neuheilenbach	g	-	g	-	-
Oberkail	49 (100,0)	-	33 (76,1)	10 (20,4)	6 (13,0)
Orsfeld	g	g	-	g	-
Pickließem	8	g	g	g	-
St. Thomas	g	-	-	-	g
Seinsfeld	g	g	-	g	-
Steinborn	g	g	-	-	g
Usch	g	-	g	-	-
Wlsecker	g	-	-	-	g
Zendscheid	8	g	-	g	g
gesamt	965 (100,0)	32 (3,3)	456 (47,7)	149 (15,4)	325 (33,7)

g = geheim

¹⁶ LIS-Daten

4.2 Angestrebte zukünftige Entwicklung

Bedingt durch den weitergehenden Strukturwandel in der Landwirtschaft, der zum einen Arbeitskräfte freisetzt, zum anderen auch Auswirkungen auf die Struktur der Wohnbevölkerung hat, sind die Vorgaben des LEP III für die Verbandsgemeinde von besonderer Bedeutung.

Ziel der Verbandsgemeinde ist es, im Flächennutzungsplan für den Planungszeitraum ausreichende Flächen für die gewerblich-industrielle Nutzung darzustellen. Damit sollen zum einen die Betriebe und damit die vorhandenen Arbeitsplätze gesichert und die Arbeitskräfte am Ort gehalten werden.

Darüber hinaus sollen durch Entwicklung der vorhandenen (u.a. der Betriebe in Malbergweich) sowie durch Initiierung neuer Ansätze (u.a. IGZ in Badem) weitere Arbeitsplätze geschaffen werden.

4.2.1 Verbesserung der Standortvoraussetzungen

Für die Verbandsgemeinde Kyllburg bedeuten die oben bereits dargelegten Vorgaben des LEP III, dass die bedeutendste Verbesserung der Standortvoraussetzungen sicherlich im Weiterbau der A 60 zu sehen ist. Das Teilstück zwischen der sogenannten 'Nattenheimer Barriere' und Wittlich stellt einen wichtigen Lückenschluss der großräumig bedeutsamen Achse Rhein-Main-Gebiet - Rheinböllen - Wittlich - Prüm - Lüttich dar.

Durch einen Anschluss bei Badem wird die südliche Verbandsgemeinde und damit auch die Stadt Kyllburg im I. Bauabschnitt bereits direkt in Richtung Norden angebunden. Ein weiterer Anschluss wird im Osten des Plangebietes bei Gransdorf beim nächsten Bauabschnitt zwischen Badem und Landscheid entstehen. Hier wurde im Herbst 1998 bereits mit den Bauarbeiten begonnen.

Es wird davon ausgegangen, dass die mit dem Autobahnanschluss verbundene deutliche Verbesserung des Standortfaktors Verkehr einen Entwicklungsimpuls für die Region darstellt und die Attraktivität der Verbandsgemeinde für gewerbliche Ansiedlungen gesteigert werden kann. (Gleichermaßen kann auch eine weitere Attraktivität für Zuzug bzw. Halten von Wohnbevölkerung erwartet werden, die entfernt liegende Arbeitsplätze schneller erreichen können.)

4.2.2 Bereitstellung von Baulandangebot

Seit der Geltungsdauer des bisherigen Flächennutzungsplanes haben keine bedeutenden Betriebserweiterungen oder Ansiedlungen in der Verbandsgemeinde mehr stattgefunden. Die dargestellten gewerblichen Bauflächen -insbesondere die Erweiterungsfläche im Bereich Malbergweich/Staffelstein oder die Flächen am Sportplatz nördlich der Ortslage Oberkail- wurden nur teilweise bzw. gar nicht in Anspruch genommen. Insofern war zu überprüfen, ob diese Ausweisungen noch dem Bedarf und den Anforderungen von Gewerbebetrieben entsprechen und den Zielen der Verbandsgemeinde zur Stärkung der vorhandenen Betriebe sowie der Ansiedlung neuer Produktionsstätten gerecht werden können. (siehe Punkt 9.3)

Im Rahmen der Aufgabe der Standortvorsorge für ansiedlungswillige Betriebe ist parallel zum Flächennutzungsplan-Verfahren der in der Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes 'Industrie und Gewerbe' zur Belebung des strukturschwachen Raumes ausgewiesene Vorbehaltsbereich für die gewerbliche Entwicklung in der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt worden.

Das interkommunale 'Industrie- und Gewerbezentrum (IGZ) Badem' liegt verkehrsmäßig günstig direkt an einem Autobahnanschluss des Neubaus der A 60, die mittelfristig von der B 51 und den in Richtung Norden vorhandenen Teilstücken Richtung Aachen/Lüttich bis zur A 1/A 48 Saarbrücken/Koblenz im Bereich Wittlich führen wird.

Die Bezeichnung 'interkommunal' verdeutlicht, dass dieses Gewerbegebiet nicht (nur) für den Bedarf der Ortsgemeinde Badem, sondern für den der gesamten Verbandsgemeinde zur Verfügung stehen soll. Aus diesem Grund ist Planungsträger auch ein eigens gegründeter Zweckverband, dem die Ortsgemeinde Badem und die Verbandsgemeinde angehören.

Mit der Entwicklung dieses Gebietes können rd. 20 ha Bauflächen (rd. 18,5 ha für gewerbliche Nutzung, rd. 1,5 ha für großflächigen Einzelhandel) in erster Linie für die Ansiedlung größerer Betriebe von außerhalb der Verbandsgemeinde angeboten werden.

Diese Vorgehensweise wird von der Stadt und den Ortsgemeinden mitgetragen und es bestehen keine Ansprüche auf größere Neuausweisungen in den übrigen Orten über den Eigenbedarf hinaus.

Zur Sicherung der bisherigen Standorte sind folgende Erweiterungen bereits bestehender Gewerbegebiete geplant¹⁷:

- Malbergweich-Staffelstein
Weiterhin Ausweisung der Reserveflächen südlich des Werkes 'Malbergweich-Staffelstein' (Vanck)
- Malbergweich-Eifelwerk
Erweiterung der gewerblichen Bauflächen nach Norden zur L 34
- Badem
Erweiterung der gewerblichen Bauflächen im Südwesten der Ortslage zur Sicherung der Entwicklung der vorhandenen Betriebe sowie zur Entwicklung der Aussiedlung sonstiger örtlicher Gewerbebetriebe.
- Burbach, Ortsteil Neustraße
Für die bereits bisher im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen im Norden der Ortslage ist im Rahmen einer Abrundungssatzung für den gesamten Ortsteil Baurecht geschaffen worden.

Folgende gewerblichen Bauflächen werden als 'lokale Gewerbezentren zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in den Nahbereichen' (RegROPI) neu geschaffen. Durch sie kann den örtlich bereits vorhandenen oder neu zu gründenden Handwerksbetrieben im Rahmen der gemeindlichen Eigenentwicklung Flächen angeboten werden:

- Neidenbach - am südlichen Rand der Gemarkung
- Oberkail - Im Süden der Ortslage. Das im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellte Gebiet im Norden der Ortslage entfällt

In beiden Ortsgemeinden sind bereits Arbeitsplätze vorhanden, davon jeweils knapp 70 v.H. im produzierenden Gewerbe (Neidenbach: 32=68 v.H., Oberkail: 33=67 v.H.).

Da beiden Gemeinden auch die Funktion 'Wohnen' zugewiesen ist, kann hier bis zu einem bestimmten Maße die Verknüpfung von Wohnstandort und Arbeitsplatz betrieben werden.

- Stadt Kyllburg

Die Stadt Kyllburg wird trotz ihrer Aufgabe als zentraler Ort der Verbandsgemeinde über die noch freien Flächen in ihrem Gewerbegebiet 'An der Bademer Straße' hinaus keine gewerblichen Bauflächen mehr ausweisen. Der Regionale Raumordnungsplan weist der Stadt die Funktion 'G' zu, die diese jedoch im Beiort Malbergweich erfüllt. Die Gründe hierfür liegen in erster Linie in der schwierigen topographischen Lage der Stadt: Größere attraktive und zusammenhängende Flächen, die von der Topographie und Erreichbarkeit für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen geeignet wären, lassen sich nicht nachweisen. Die Flächen im Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet wären zwar von der Topographie her noch für kleinere Betriebe geeignet. Hier jedoch soll die künftige Wohnbauentwicklung der Stadt erfolgen, so dass auf weitere gewerbliche Bauflächen verzichtet wird. Vor dem Hintergrund der Erschließung des IGZ Badem für größere

¹⁷ Die Erläuterung zur Auswahl, Größe usw. der einzelnen Gebiete erfolgt in den jeweiligen Kapiteln zu den Ortsgemeinden, Punkt 9.3 ff.

Betriebsansiedlungen erscheinen die noch freien Flächen im vorhandenen Gewerbegebiet für die Entwicklung ortsansässiger Betriebe ausreichend. Zudem werden gemischte Bauflächen dargestellt, die bis zu einem gewissen Grad Gewerbebetriebe aufnehmen können.

Die Übersicht über die versicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer zeigt, dass der überwiegende Teil der Arbeitnehmer in der Stadt Kyllburg den Dienstleistungsbereichen zugeordnet wird. Dies bedeutet, dass sich die Stadt zum Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum in der Verbandsgemeinde entwickelt hat und im Hinblick auf ihre Kleinteiligkeit in der städtebaulichen Struktur auch hier weiter ihre Schwerpunkte setzen sollte.

Von Bedeutung ist hier u.a. auch der Faktor Fremdenverkehr, der mit dem Potenzial des historischen Stadtbildes noch ausbaufähig ist sowie der Ausbau des Einzelhandels in der Innenstadt.¹⁸

Zusammenfassend ist zu sagen, dass hinsichtlich der Flächenvorsorge den zu erwartenden Ansprüchen der in der Verbandsgemeinde ansässigen kleinen und mittleren Betrieb eine ausreichende Darstellung an Flächen in entsprechender Zuordnung zu den jeweiligen Ortslagen und mit den für diese Betriebe notwendigen guten verkehrlichen Anbindungen erfolgt.

Darüber hinaus ist mit der Stadt und den Ortsgemeinden abgestimmt und wird mitgetragen, dass die Ansiedlung größerer ansiedlungsbereiter Betriebe in der Verbandsgemeinde im IGZ Badem erfolgen soll.

¹⁸ Zum Thema 'Einzelhandel in der Verbandsgemeinde' siehe Punkt 9.4.2

5 Land- und Forstwirtschaft

5.1 Landwirtschaft

5.1.1 Gliederung und Charakteristik der landwirtschaftlichen Nutzflächen

Die Zuordnung der Verbandsgemeinde Kyllburg in den ländlichen Raum beinhaltet gleichzeitig eine große Bedeutung der landwirtschaftlichen Nutzung. Dabei ist deutlich eine Zweiteilung erkennbar:

Der überwiegende Teil der Landwirtschaft erfolgt im südlichen Teil des Plangebietes. Im sogenannten 'Bitburger Gutland', das sich wiederum aufteilt in die Bereiche 'Gindorfer Hochfläche' und 'Bickendorfer Hochfläche' begünstigen Bodengüte und Topographie die Landbewirtschaftung mehr als im Norden. Die überwiegend anstehenden Böden des Muschelkalks bieten bessere Voraussetzungen für eine gute Ertragsfähigkeit als die im Norden bis auf wenige Bereiche hier ausschließlich vorhandenen Buntsandsteinvorkommen. Zudem sind die Hochflächen, unterbrochen durch flache Bachtäler, auch von der Topographie her für eine landwirtschaftliche Nutzung besser geeignet. Vor allem im Süden liegen die Flächen auch weniger hoch, was sie damit klimatisch gegenüber dem Norden begünstigt.

Im nördlichen Bereich finden sich somit überwiegend Waldflächen.¹⁹

Die landwirtschaftliche Nutzung in der Verbandsgemeinde konzentriert sich im wesentlichen auf Grünlandbewirtschaftung mit entsprechender Viehhaltung. Gemäß den Aussagen der Landwirtschaftskammer liegen die Erträge, die auf den Böden der Verbandsgemeinde erwirtschaftet werden, unter denen anderer Bereiche in Deutschland. Auch der Tierbesatz liegt unter dem Durchschnitt, was wiederum mit einem daraus resultierenden geringeren Düngemiteleinsatz verbunden wird. Die Landwirtschaftskammer spricht hier von einer 'extensiven Landwirtschaft', was im vorliegenden Fall aufgrund der Grünlandbewirtschaftung bedeutet, dass diese Art der Landwirtschaft viel Fläche benötigt und gemäß den Erhebungen der Landwirtschaftskammer zukünftig noch (zumindest rechnerisch) mehr Flächen fordert. Im Landwirtschaftlichen Fachbeitrag zur Landschaftsplanung²⁰ ist der Bestand und die voraussichtliche Entwicklung der Betriebe für die nächsten Jahre sowie der auf dieser Grundlage zu erwartende Flächenbedarf im einzelnen dargelegt.

In Zusammenfassung der dortigen Ausführungen ist festzustellen, dass ein Teil der landwirtschaftlichen Betriebe zu seiner weiteren Entwicklung Flächen benötigt. Zur Erzielung von wirtschaftlichen Betriebsgrößen (Verbindung mit der Möglichkeit der entsprechenden Mechanisierung zur Erzielung von zeitgerechten Einkommen) wird von einer durchschnittlichen Steigerung der Flächenanteile der Betriebe von ca. 25 ha im Haupterwerb und ca. 3 ha im Nebenerwerb ausgegangen. Trotz Rückgang der Betriebszahlen insgesamt ist gleichzeitig eine Steigerung der benötigten Flächen errechnet worden.

Im Norden der Verbandsgemeinde, zu dem nach der Einteilung der Landwirtschaftskammer die 12 Gemeinden Balesfeld, Burbach, Kyllburgweiler, Malberg, Malbergweich (die Bickendorfer Hochfläche wird von der Landwirtschaftskammer zum nördlichen Teil gerechnet), Neidenbach, Neuheilenbach, St. Thomas, Seinsfeld, Steinborn, Usch, Zendscheid und die Stadt Kyllburg gehören, werden etwa 40 v.H. des gesamten Aufstockungsbedarfs von 2.213 ha festgestellt, dem derzeit ein Freiwerden von Flächen von 263 ha gegenübersteht. Dabei ist in den meisten Gemeinden das Flächenverhältnis ausgeglichen, d.h. der Bedarf kann überwiegend auf der eigenen Gemarkung gedeckt werden.

¹⁹ Weitere Ausführungen zur naturräumlichen Situation, Geologie und Böden siehe Landschaftsplanung der VG, FÖA, Trier, 1998, Seite 1 ff

²⁰ Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Außenstelle Trier: Landwirtschaftlicher Fachbeitrag zur Landschaftsplanung der Verbandsgemeinde Kyllburg, Trier, Juli 1997

Den Hauptanteil von Aufstockungsbedarf haben die Gemeinden Steinborn und Seinsfeld (zusammen 580 ha), so dass hier die Bewirtschaftung auf Flächen von Nachbargemeinden ausgedehnt werden muss.

In den acht Gemeinden des südlichen Verbandsgemeindegebietes, Badem, Etteldorf, Gindorf, Gransdorf, Oberkail, Orsfeld, Pickließem und Wilsecker, werden rd. 60 v.H. des gesamten Aufstockungsbedarfs festgestellt, wobei hier allerdings der geringere Teil an freiwerdenden Flächen anfällt. Der bereits bisher hier vorhandene Fehlbedarf wird zudem durch die Inanspruchnahme von Flächen für den Ausgleich des Eingriffs durch die A 60 noch verschärft. Hiervon betroffen sind in erster Linie die Gemeinden Etteldorf, Gindorf, Gransdorf, Pickließem und Wilsecker.

Der von der Landwirtschaftskammer dokumentierte Flächenbedarf zeigt, dass trotz rückläufiger Entwicklung in der Anzahl der Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe die Landwirtschaft sowohl als Wirtschaftsfaktor als auch in bezug auf den Umgang mit den Flächen der Verbandsgemeinde von Bedeutung ist und weiterhin sein wird.

Der Flächenbedarf der Landwirtschaft steht in Konkurrenz zu den übrigen Raumnutzungsansprüchen, also in erster Linie dem Flächenbedarf für die Siedlungsentwicklung und damit verbunden dem entsprechenden Flächenbedarf für Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.

An dieser Stelle sollte auch erwähnt werden, dass andererseits wiederum der Landwirtschaft im Umgang mit den Nutzflächen eine besondere Bedeutung bei der Erhaltung der Naturlandschaft als auch der vom Menschen geschaffenen Kulturlandschaft und in diesem Zusammenhang auch im Hinblick auf den in Kyllburg in erster Linie landschaftsbezogenen Fremdenverkehr und die Erholungsfunktion zukommt.

Die dadurch bestehenden bzw. in der weiteren Entwicklung von den einzelnen Gemeinden gesehenen Konflikte werden im Rahmen der Erläuterungen zu den einzelnen Flächenausweisungen dargelegt. Grundsätzlich ist erkennbar, dass in Gemeinden mit ausgeprägter landwirtschaftlicher Nutzung die Akzeptanz zur Integration von Darstellungen aus der Entwicklungskonzeption der Landschaftsplanung aufgrund der erwarteten Konkurrenz zur landwirtschaftlichen Nutzung geringer ist als in den Gemeinden, in denen die Landwirtschaft eine eher untergeordnete Rolle spielt.

Die Darstellungen der Landwirtschaftskammer zum zu erwartenden zukünftigen Flächenbedarf sind plausibel, werfen jedoch das Problem auf, dass die landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Verbandsgemeinde nicht vermehrbar sind. Auch ohne die Umsetzung der mit der Landwirtschaft konkurrierenden Raumnutzungsansprüche kann das dargelegte Problem nicht gelöst werden.

Somit müssen zukünftig Strukturanpassungen gefunden werden, die die Wirtschaftlichkeit der Betriebe erhalten und die Aufgabe von Betrieben verhindern bzw. den Aufstockungszwang abpuffern können. Möglichkeiten dazu bieten z.B. die Direktvermarktung hofeigener Produkte oder das Engagement für Fremdenverkehr oder Landespflege.²¹

Die Landschaftsplanung hat sich in seiner Entwicklungskonzeption intensiv mit der Problematik der Situation der Landwirtschaft und dabei in erster Linie mit der Konkurrenz zur Landespflege auseinandergesetzt.

Für die Nutzungskonzeption wurden als Ergebnis des fachlichen Austausches mit der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Außenstelle Trier, dem Arbeitskreis 'Landwirtschaft' bei der Verbandsgemeinde Kyllburg, dem Agrar- und Umweltausschuss des Verbandsgemeinderates und der Verbandsgemeindeverwaltung Kyllburg drei Raumtypen entwickelt, wobei die landwirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit den erhobenen Biotopen und dem vorhandenen Konfliktpotenzial abgeglichen wurden, was in der Darlegung des pro Raumtyp vorgeschlagenen Handlungsbedarfs resultiert:

²¹ FÖA Landschaftsplanung, Landschaftsplanung Verbandsgemeinde Kyllburg, Schlussbericht, Trier 1998, Tab. 3, Seite 94-97

1. Kooperations- und Koordinationsbereich (Überlagerung der Naturschutz- und Produktionsflächen)
2. Großflächige landwirtschaftliche Vorrangnutzung und landespflegerische Vorrangbereiche im räumlichen Nebeneinander (Intensivnutzung und Extensivnutzung/Pflege)
3. Großflächig landwirtschaftliche Vorrangnutzung mit schutzwürdigen Flächen, Vernetzungskorridoren und Pufferzonen.

Siehe hierzu ausführlich die Seiten 91-97 der Landschaftsplanung.²²

Zum Umgang mit den von der Landschaftsplanung auf der oben genannten Basis vorgeschlagenen Entwicklungszielen siehe Punkt 13, 'Integration der landespflegerischen Zielvorstellungen'.

5.1.2 Vorranggebiete für die Landwirtschaft - Landwirtschaftliche Vorrangflächen

Von Bedeutung ist im Rahmen dieser Erläuterungen der Umgang mit dem regionalplanerischen Ziel der Vorranggebiete für die Landwirtschaft. Der bei weitem überwiegende Teil der landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Verbandsgemeinde ist als landwirtschaftliches Vorranggebiet ausgewiesen. Hiermit 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'²³ gekennzeichnet. Lediglich im Norden, bei den Gemeinden Usch und Zendscheid, ist diese Ausweisung in nur geringem Maße erfolgt, bedingt durch die hier vorhandene starke Hängigkeit der Flächen zum Kylltal hin, die somit den Kriterien für die Vorranggebiete nicht entsprechen.

Das Ziel der Regionalplanung besagt: '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 bleibt bzw. nach Möglichkeit verbessert wird. Die Siedlungstätigkeit hat sich den Erfordernissen der Land- und Forstwirtschaft anzupassen.'²⁴

Da die von der Regionalplanung ausgewiesenen Vorranggebiete in einigen Ortsgemeinden bis an die bei der Erstellung des Raumordnungsplanes vorhandenen Siedlungsgrenzen heranreichen, haben sich bei der vorliegenden Planung in vielen Fällen Konflikte zwischen Vorranggebiet und Siedlungsentwicklung ergeben. Die Diskussion und die Entscheidung für die jeweiligen Flächenausweisungen erfolgte im gesamten Verfahren in enger Abstimmung mit den Ortsgemeinderäten, die wiederum den Kontakt zu den örtlichen und ggf. betroffenen Landwirten hatten. Im Rahmen der Erläuterungen zu den Ausweisungen der einzelnen Ortsgemeinden ist die Entscheidungsfindung dargelegt. (Siehe tabellarische Übersicht am Ende des Berichts)

Es wurde angestrebt, möglichst konfliktfreie Flächen zu wählen und Alternativstandorte zu diskutieren, um die Ziele und Ansprüche der landwirtschaftlichen Nutzung weitestgehend zu wahren. Gleichwohl ist hier bereits zu erwähnen, dass in den meisten Fällen, vor allem aufgrund der sehr engen Ausweisung der Vorrangflächen an den Siedlungskörper heran, die Vorrangflächen mit Siedlungsflächen (hiermit sind auch Gewerbliche Bauflächen gemeint) überplant worden sind.

Auch die Darstellung von 'Suchräumen für Ökokontierung' überschneidet vor allem in den Gutland-Gemeinden im Süden der Verbandsgemeinde häufig die ausgewiesenen Vorrangflächen der Landwirtschaft. Hierzu ist auszuführen, dass aufgrund der sehr großflächigen Ausweisung der Vorrangflächen meist keine Alternativflächen ohne Vorrangcharakter zur Darstellung der Suchräume möglich waren. Die großflächige Darstellung der Flächen für Ökokontierung bedeutet zudem, dass nicht alle dargestellten, sondern nur die im konkreten Planungsfall erforderlichen Flächengrößen zur Kompensation herangezogen werden. Da diese i.d.R. weitaus geringer sind, ist die großflächige Darstellung als Flächenpool zur Auswahl zu werten. Insofern haben die Ge-

²² FÖA-Landschaftsplanung, Landschaftsplanung Verbandsgemeinde Kyllburg, Schlussbericht, Trier 1998

²³ Planungsgemeinschaft Region Trier, Regionaler Raumordnungsplan, Trier, 1985/1995, Seite 83

²⁴ RegROPI, Seite 83

meinden die Möglichkeit, im Detail mit der Landwirtschaft die Flächeninanspruchnahme abzustimmen. Im Rahmen der Abwägung haben einige Ortsgemeinden die Suchräume bereits auf das notwendige Maß reduziert.

Durch die enge Begleitung bereits bei der Erarbeitung der Landschaftsplanung durch den Arbeitskreis Landwirtschaft (darin integriert der Bauernverband) und den Agrar- und Umweltausschuss des Verbandsgemeinderates konnte ein Großteil von Konflikten bei der Integration landespflegerischer Zielvorstellungen ausgeräumt werden.

Die Anregungen der Landwirtschaftskammer zu dieser Problematik wurde teilweise durch Entnahme von Darstellungen berücksichtigt, siehe die Ausführungen zur Erörterung der Trägerbeteiligung, unten, Punkt 15.1.2.

Im Rahmen der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes ist ein Neuzuschnitt der landwirtschaftlichen Vorrangflächen zu erwarten.

Bei folgenden Ortsgemeinden wurden die Landwirtschaftlichen Vorrangflächen mit anderen Nutzungen überplant::

Ortsgemeinde	Wohnbauflächen / Gemischte Bauflächen Erläuterungen Seite	Gewerbliche Bauflächen Erläuterungen Seite
Badem	46	82
Burbach	51	
Gindorf	54	
Kyllburg	58	
Kyllburgweiler	60	
Malberg	61	
Malbergweich	64	
Neidenbach	66	85
Oberkail	70	87
Pickließem	73	
Steinborn	76	

5.2 Forstwirtschaft

Der Begriff 'Kyllburger Waldeifel', mit dem im Bereich Fremdenverkehr geworben wird drückt deutlich aus, dass ein Großteil der Fläche der Verbandsgemeinde bewaldet ist.

Drei großflächige und zusammenhängende Waldgebiete werden im Rahmen der Landschaftsplanung unter den dort eingeteilten Funktionsräumen beschrieben:

- Kammerwald im Norden der Verbandsgemeinde mit Fortsetzung in die Verbandsgemeinde Gerolstein
- Neidenbacher Wald und Wälder an den Kylltalhängen
- Wittlicher Wald und Wälder an den Kylltalhängen.

Der für diese Wälder festgestellte hohe Anteil an Laubwald und Altholz wird als besonders wertvoll für den Arten- und Biotopschutz bezeichnet.²⁵

Gleichermaßen ist ein Großteil der Waldflächen im Besitz der Gemeinden, zusammengeschlossen in Forstverbänden, so dass die Wälder auch eine Einnahmequelle darstellen.

²⁵ FÖA Landschaftsplanung, Landschaftsplanung Verbandsgemeinde Kyllburg, Schlussbericht, Trier 1998, Seite 64, 65 und 68

Die weitere wirtschaftliche Nutzung und damit die Inwertsetzung des Waldes ist darum ein Ziel der Gemeinden für die kommenden Jahre.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung kommt dem Wald zum einen Bedeutung zu hinsichtlich der Integration der landespflegerischen Zielvorstellungen, zum anderen als Konkurrent zur Ausweisung der Sondergebiete für Windkraftanlagen, da hier die Abstandsflächen sowohl zum vorhandenen Wald als auch zu den Aufforstungsblöcken bzw. -gewannen zu berücksichtigen sind (siehe Punkt 9.4.3).

Zum Umgang mit den von der Landschaftsplanung für die Wälder vorgeschlagenen Entwicklungszielen siehe Punkt 13, 'Integration der landespflegerischen Zielvorstellungen'.

6 Fremdenverkehr und Erholung

Wegen der vorhandenen und noch ausbaufähigen bzw. entwickelbaren Bedeutung des Wirtschaftsfaktors Fremdenverkehr wurde im Rahmen der Vorschläge zur Integration der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan der Fremdenverkehr in einer eigenen Studie vertiefend betrachtet, um mögliche Synergien zwischen den Potenzialen bzw. Wirtschaftsbereichen Fremdenverkehr, Landwirtschaft sowie Natur- und Landschaftsschutz aufzuzeigen.²⁶

Der Natur- und Kulturraum wird darin wie folgt beschrieben:

6.1 Natur- und Kulturraum

Die VG Kyllburg wird naturräumlich in ihrem südlichen Teilbereich dem Bitburger Gutland zugeordnet während der nördliche, größte Teilbereich zur Kyllburger Waldeifel gehört.

Der unterschiedliche Charakter der beiden Naturräume ist in erster Linie auf die anstehenden Gesteine zurückzuführen (vgl. FÖA 1997).

- Bitburger Gutland

Das Gutland wird wegen der hier günstigen Böden überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Der im Südosten gelegene Teilbereich (Gindorfer Hochfläche) wirkt durch sein flach gewelltes Relief verbunden mit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zunächst monoton. Aufgelockert wird das Bild durch die Kleinstrukturen der Ortsränder, wobei Obstbaumwiesen (z.B. an den Ortsrändern von Oberkail, Grandsdorf oder Gindorf) und Obstbaumalleen eine landschaftsprägende Struktur des Raumes darstellen. Weitere Kleinstrukturen, wie z.B. Röhrichte (nordöstlich von Pickließem), kommen selten vor.

Auch die Bäche sind teilweise durch Begradigungen und durch bis an die Bachränder heranreichende Nutzungen in ihrer Erlebnisvielfalt reduziert und in der Landschaft kaum erkenntlich.

Die im Südwesten gelegene Bickendorfer Hochfläche ist durch eine starke Zertalung und die zahlreichen Rücken und Riedel trotz der vorherrschend großflächigen landwirtschaftlichen Nutzung in ihren Strukturen lebendiger, weist jedoch insgesamt auch Defizite durch kaum vorhandene Kleinstrukturen auf.

Typisch und bedeutsam für das Gutland sind zahlreiche (bau)kulturelle Zeugnisse. So ranken sich z.B. um die zahlreichen Wegekreuze entlang der Straßen viele Geschichten und Mythen. Der Siedlungscharakter ist gekennzeichnet durch ländliche Haufendörfer mit z.T. noch erhaltenen historischen Ortskernen. Abweichungen vom charakteristischen Ortsbild ergeben sich vielfach durch größere, unverdichtete Neubaugebiete, denen die typischen, die Ortsränder prägenden Streuobstbestände weichen mussten.

Einige Aussiedlerhöfe prägen ebenfalls das Landschaftsbild. Viele dieser Höfe sind erst nach 1960 entstanden.

- Waldeifel

Nördlich der Bickendorfer Hochfläche schließt ein ebenfalls landwirtschaftlich genutztes Gebiet an, das naturräumlich in den Bereich der Waldeifel fällt. Hier ist das Relief jedoch durch von Norden nach Süden verlaufende Bäche tief eingeschnitten und bewegter als im Gutland. Das Offenland zwischen Neidenbach, Burbach und Neuheilenbach unterliegt intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, wobei die Feldflur immer wieder durch kleinere und größere Waldbestände aufgelockert wird. Der Waldanteil nimmt in Richtung Osten zur Kyll hin zu. Östlich der Kyll erstrecken sich große, zusammenhängende Waldflächen, der Wittlicher Wald.

Die stark mäandrierenden Bäche des Gebietes befinden sich im Gegensatz zu denen des Gutlandes in einem weitgehend naturnahen Zustand. Die bachrandnahen Strukturen sind jedoch nicht besonders ausgeprägt. Die in den Wäldern verlaufenden Bachränder sind meist mit Fichten

²⁶ Tourismus in der Verbandsgemeinde Kyllburg - Eine Datenzusammenstellung und -auswertung, FÖA Landschaftsplanung, Trier, Juni 1998

aufgeforstet. Insgesamt sind die Waldbestände sehr stark durch Nadelforste oder Mischwälder charakterisiert.

Kulturhistorisch interessant sind die in diesem Gebiet befindlichen, zahlreichen, ehemaligen Sandsteinbrüche, die überwiegend überwaldet sind. Insbesondere in der Umgebung von Neidenbach finden sich zahlreiche dieser Steinbrüche, die größtenteils in den 40er und 50er Jahren aufgegeben wurden.

Das Gebiet der Kyllburger Waldeifel unterscheidet sich von dem des Bitburger Gutlandes auch in seinem Siedlungscharakter. Die Siedlungen des Offenlandbereiches sind in der Regel typische Straßendörfer (z.B. Balesfeld, Neustraßburg, Neuheilenbach), mit einer langgestreckten, häufig leicht zersiedelten Struktur. Die Ortschaften weisen darum meist keine typischen Ortskerne auf. Auch historische Bausubstanz ist selten, was in erster Linie im Alter der Orte begründet liegt. Neuheilenbach oder Neustraßburg sind beispielsweise erst nach 1900 entstanden.

Der neu angelegte Golfplatz in Burbach ist eine Attraktion für Touristen und Wochenendurlauber. Die auf den ersten Blick noch fehlende Einbindung in das Landschaftsbild wird sich durch das Wachstum der noch jungen Bepflanzung von selbst einstellen.

Die großen Waldgebiete im Nordosten der Verbandsgemeinde sind hauptsächlich geprägt durch Fichten- oder Mischforste. Durch wenig abwechslungsreiche Nutzung und wenige Freiflächen sowie Lichtungen ist dieses Gebiet relativ monoton strukturiert.

Ein für den Tourismus wichtiger Aspekt sind die großen verkehrsarmen Räume. Nur wenige Straßen führen durch das Gebiet. Die Verkehrs- und damit auch Lärmbelastung ist nur gering. Die weitgehend störungsfreien, großen Waldflächen bilden den Lebensraum für Wildkatze und Schwarzstorch. Insbesondere der Schwarzstorch stellt eine Attraktion für Wanderer dar, da er häufiger an Gewässern zu beobachten ist.

- Kylltal und Umfeld

Das für den Tourismus wertvollste landschaftliche Potenzial in der Verbandsgemeinde ist das Kylltal mit seiner direkten Umgebung. Durch sein abwechslungsreiches Landschaftsbild, geprägt durch Waldtäler, Sporne, Freiflächen in Hochlagen sowie steile Talhänge und Kleinstrukturen bietet es einen Erlebniswert für den Tourismus. Die Talhänge sind weitestgehend bewaldet, wobei die ehemals typische Niederwaldnutzung selten geworden ist und hier z.T. großflächige Nadelforste und Mischforste entstanden sind.

Die Flächen rund um den Malberger Ortsteil Mohrweiler, das sogenannte 'Mohrweiler Plateau' weisen eine besonders starke Strukturierung der Landnutzung auf. Neben den überwiegend mageren Wiesen sind verbuschte Parzellen, Äcker, intensive Wiesen und Weiden sowie Streuobstwiesen zu finden.

Mohrweiler ist insbesondere durch seine gute Wanderwegenbindung touristisch erschlossen und weist ein Angebot an Ferienhäusern, Ferienwohnungen und Gaststätten auf.

Die Ortschaften entlang des Kylltals liegen im nördlichen Teilabschnitt vorwiegend in Talauen, während die südlich gelegenen Orte auf Bergspornen entstanden sind. Dabei bestechen vor allem Malberg und Kyllburg durch ihre attraktive Lage. Auch kulturhistorisch sind insbesondere diese Orte mit ihren zahlreichen bedeutsamen Bauwerken (z. B. Schloss Malberg, Stift Kyllburg) touristisch interessant.

6.2 Potenziale des Fremdenverkehrs

Weiterhin wurden in der Studie die Potenziale des Fremdenverkehrs und ihre Entwicklungsmöglichkeiten untersucht. Betrachtet wurden dabei das Gastgewerbe mit Kapazität, Beschäftigung und Umsatz sowie die Gästestruktur mit Einzugsgebiet und saisonalen Schwerpunkten.

Für die Betrachtung lagen sowohl Daten des Statistischen Landesamtes als auch eigene Daten der Verbandsgemeinde vor. Hierbei konnte keine vollständige Übereinstimmung festgestellt werden. Dies ist offenbar auf die verzögerte Meldepraxis zum Statistischen Landesamt zum einen sowie auf eine differenzierter Datenerfassung bei der Verbandsgemeinde, vor allem hinsichtlich der Vielzahl kleinerer Betriebe, zurückzuführen.

Aus diesem Grund konnte die Studie die Thematik nur anreißen und im Rahmen der Aufgabenstellung gerade bezüglich des Zahlenmaterials nicht ausreichend vertiefen. Es wird jedoch ein erster Überblick über die Situation des Fremdenverkehrs in der Verbandsgemeinde gegeben. Zusammengefasst zeigt sich folgendes Ergebnis:

6.2.1 Fazit

- Die Stärken der Verbandsgemeinde Kyllburg für Fremdenverkehr und Tourismus liegen eindeutig in der Natur- und Kulturlandschaft, ergänzt durch einzigartige Baudenkmale (z.B. Stiftsberg in Kyllburg, Malberger Schloss, Burg in Oberkail).
- Die Verbandsgemeinde hat hauptsächlich dem Ruhe und Erholung suchenden Urlauber viel zu bieten. Möglichkeiten zur Wanderungen, Radtouren etc. sind gegeben durch die großen unzerschnittenen Waldgebiete und durch die landschaftliche Attraktivität der z.T. kleinteiligen Strukturen des Gutlandes. Durch die wenig befahrenen Straßen kann dem Raum ein besonderer Erholungswert zugesprochen werden. Die Schaffung neuer Kleinstrukturen und weitere Gestaltungsvorschläge für Natur und Landschaft erhöhen die Attraktivität des Gebietes für den Tourismus.
- Die kulturellen Potenziale sind zudem als touristisch attraktiv zu bezeichnen. In ihrer Nutzungsstruktur herrscht teilweise noch ein Defizit. Somit sind hier weitere Entwicklungsmöglichkeiten gegeben.
- Zur Verbesserung der teilweise erkennbaren Defizite in den Angeboten der Freizeitinfrastruktur und im Veranstaltungsbereich können durch die Berücksichtigung der Saisonalität und der Ausweitung des Schlechtwetterangebotes Verbesserungen erreicht werden.
- Das Werbematerial (Prospekte, Broschüren) repräsentiert die Tourismusregion nach außen. Daher sollte es auch zukünftig ansprechend, strukturiert und leicht zu erfassen sein.
- Zentraler Bestandteil des touristischen Angebots und von herausragender Bedeutung für den Tourismus im ländlichen Raum ist das Gastgewerbe. Auch hier konnten für die Verbandsgemeinde Defizite herausgestellt werden, die sich insbesondere durch ein geringes Preisniveau, einen unterdurchschnittlichen Gäste- und Übernachtungsanteil und eine schlechte Bettenauslastung im Vergleich zum Kreisdurchschnitt bemerkbar machen. Eine Bestands- und Bedarfsanalyse könnte in diesem Bereich die bestehenden Datenlücken ergänzen und Defizite aufdecken. Auf dieser Basis wäre die Entwicklung einer geeigneten Strategie durch alle am Tourismus beteiligten Personen möglich.
- In der Verbandsgemeinde Kyllburg können Synergieeffekte zwischen Landwirtschaft und Fremdenverkehr entstehen und genutzt werden, beispielsweise durch:
 - Erweiterung des Beherbergungsangebotes (Umnutzung leerstehender Bausubstanz, Urlaub auf dem Bauernhof)
 - Selbstvermarktung landwirtschaftlicher Produkte
 - Erhaltung und Entwicklung der Natur- und Kulturlandschaft durch die Landwirtschaft (z.B. Offenhaltung landschaftlich reizvoller Bereiche durch Bewirtschaftung anstatt Aufforstung). Insofern kommt der Integration der landespflegerischen Zielvorstellungen hier eine weitere Bedeutung zu.

Die Studie legt zusammenfassend dar, dass für die Verbandsgemeinde die Entwicklung von Marketingstrategien notwendig sind. Betont wird dabei die Notwendigkeit der Ergänzung der Datelage.

Weiterhin wird vorgeschlagen, dass die am Tourismus beteiligten Personen gemeinsam ein Leitbild erstellen und sich über Zielgruppe und Art des Tourismus klar werden. Danach können Strategien zur Entwicklung der vorhandenen Strukturen entworfen und Werbestrategien entwickelt werden, mit dem Ziel, eine höhere Wertschöpfung im Tourismus auch als Voraussetzung für die Schaffung von Arbeitsplätzen zu erreichen.

6.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Folgende Darstellungen sind zur Erhaltung und zur Weiterentwicklung des Fremdenverkehrs erfolgt:

6.3.1 Berücksichtigung der Ziele für Fremdenverkehr und Naherholung allgemein

Von den im Landesentwicklungsprogramm (LEP) III ausgewiesenen Erholungsräumen ist der überwiegende Teil der Verbandsgemeinde Kyllburg betroffen, ausgenommen sind die Gemeinden Gindorf, Gransdorf²⁷ und Pickließem. Eine weitere Differenzierung dieser Vorgaben durch den Regionalen Raumordnungsplan steht aufgrund dessen noch nicht abgeschlossener Fortschreibung noch aus, so dass in der Landesplanerischen Stellungnahme auf die bisherigen Zielaussagen verwiesen worden ist.

- Schwerpunktbereiche für öffentliche Einrichtungen des Fremdenverkehrs in der Verbandsgemeinde -hier auch infrastrukturintensiver Fremdenverkehr-, sind neben der Stadt Kyllburg die Ortsgemeinden Malberg, St. Thomas, Neidenbach, Zendscheid und Usch.

In der Stadt Kyllburg sind für vorhandene und geplante Infrastruktureinrichtungen die notwendigen Flächen dargestellt wie z.B. das Freibad (Grünfläche) sowie Bedarfszeltplatz und Campingplatz (Sondergebiet).

Darüber hinaus können innerhalb der dargestellten gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen 'Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke' (§§ 4 und 6 BauNVO) sowie Beherbergungsbetriebe (bei den Wohnbauflächen ausnahmsweise) zugelassen werden. Öffentliche Einrichtungen, die einer gesonderten Darstellung bedürfen, sind in den genannten Ortsgemeinden derzeit nicht vorgesehen. Gleiches gilt für Beherbergungsbetriebe.

Sofern eine gesonderte Bedarfsstudie zum Fremdenverkehr erarbeitet werden wird, könnte hieraus entsprechender Darstellungsbedarf entstehen. Dieser ist beim bisherigen Entwicklungsstand der Planung noch nicht ablesbar.

- Als Schwerpunktbereiche für den landschaftsbezogenen Fremdenverkehr sind die Ortsgemeinden Malberg, St. Thomas und Neidenbach mit ihren Gemarkungen ausgewiesen.

Den Schwerpunkten ist vor allem bei der Integration der Landschaftsplanung Rechnung zu tragen (Insbesondere z.B. Erhaltung und Förderung der landschaftlichen Attraktivität; Anlage von Schutzpflanzungen und Flurgehölzen; Freihaltung von Talauen und Wiesentälern).

Die Ortsgemeinde Malberg und St. Thomas hat die Darstellungsvorschläge der Landschaftsplanung für ihre Gemarkungen vollinhaltlich, die Ortsgemeinden Malberg und Neidenbach weitestgehend integriert. Insbesondere sind hier die Erhaltung der Offenlandflächen (charakteristisch für die Kulturlandschaft) und die Darstellung der 'Offenlandflächen mit besonderer Funktion für Boden, Natur und Landschaft' zu nennen.

In Neidenbach erfolgt lediglich eine geringere Integration der Flächen für Ökokontierung: Hier werden im wesentlichen gemeindeeigene Flächen dargestellt.

Die Fortführung der Landwirtschaft in diesem Bereich und damit die Erhaltung der Kulturlandschaft ist von Bedeutung für den landschaftsbezogenen Tourismus, so dass von einer Ergänzung der beiden Wirtschaftsfaktoren ausgegangen werden kann.

²⁷ Für die Gemeinde Gransdorf wird aufgrund ihres Charakters und ihrer Bedeutung für den Fremdenverkehr in der Verbandsgemeinde diese Ausweisung nicht mitgetragen. Da das Landesentwicklungsprogramm jedoch grobkörnige Aussagen trifft ist davon auszugehen, dass die Charakteristika der Verbandsgemeinde in der Fortschreibung des Raumordnungsplanes differenzierter betrachtet und berücksichtigt werden.

- Eine besondere Berücksichtigung der Belange der Erholung und des Fremdenverkehrs im Rahmen der Abwägung ist in den Gemeinden mit der Funktionszuweisung E-Erholung erfolgt: Stadt Kyllburg (Schwerpunktfunktion), Ortsgemeinden Malberg, Neidenbach, Oberkail, St. Thomas, Seinsfeld und Zendscheid.
- Der Schwerpunkt der Berücksichtigung der Belange Erholung und Fremdenverkehr ist in allen Gemeinden in folgenden Punkten zu sehen:
 - Erhaltung eines intakten Ortsrandes
 - Aufbau einer Eingrünung an bestehenden Ortsrändern
 - Überprüfung von Alternativen in der Bauflächenausweisung mit geringem Eingriffsrisiko in Naturhaushalt und Landschaftsbild.
 - Darstellungen von Gebietsdurchgrünung und Gebietsrandeingrünung zur Einbindung der neuen Baugebiete in den vorhandenen Siedlungskörper und die Landschaft.

Im wesentlichen gelten die Argumente der Landschaftsplanung gleichermaßen auch für Fremdenverkehr und Erholung, so dass bei der Beschreibung der Bauflächen (siehe unten, Punkt 8) die ggf. erforderliche Alternativendiskussion entsprechend übertragen werden kann.

6.3.2 Einzelne Flächendarstellungen

Folgende Flächendarstellungen sind über die oben beschriebenen allgemeinen Berücksichtigungen des Faktors Fremdenverkehr hinaus erfolgt. Sie sind im einzelnen unter Punkt 9.4.1 'Sondergebiete für Freizeitanlagen' erläutert.

- Sondergebiet Campingplatz mit Bedarfszeltplatz - Stadt Kyllburg
- Sondergebiet Erholung/Kur im Süden der Stadt Kyllburg
Die Ziele der Raumordnung haben gemäß den Vorgaben in der Landesplanerischen Stellungnahme zum Inhalt, dass bei einer entsprechenden Flächendarstellung die Anlehnung an die bebaute Ortslage und ein Vorrang beim Ausbau bestehender Gebäude innerhalb der Ortslage gegeben sein muss.
Hierzu ist auszuführen, dass sich das geplante Gebiet an die bestehende Bebauung anschließt, wenn auch nicht direkt an Wohnbebauung. Zudem kann eine fußläufige Anbindung in das Zentrum der Stadt geschaffen werden.
In der Stadt bieten sich keine Gebäude oder Flächen, die für eine Kureinrichtung oder Freizeitwohnanlagen in einer von der Stadt gewünschten Größe geeignet wären, so dass die Neuausweisung erforderlich wird.
- Sonderbauflächen Freizeit/Hotel (K-SAN) - Stadt Kyllburg
- Sondergebiet Golfplatz - Ortsgemeinde Burbach
- Sondergebiet Freizeitwohnanlage - Ortsgemeinde Neuheilenbach, Konversionsfläche 'Grabenbüsch'
- Sondergebiet Ferienhausgebiet 'Näckel' - Ortsgemeinde Gransdorf

6.3.3 Weitere Maßnahmen

Zur Attraktivierung der Verbandsgemeinde für Fremdenverkehr und Tourismus sind folgende Maßnahmen vorgesehen, für die keine gesonderte Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt ist:

- Maßnahmen in der Organisation von Fremdenverkehr und Tourismus in der Verbandsgemeinde:
 - Überregionale Zusammenarbeit - die Verbandsgemeinde ist dem im Jahr 2000 neu gegründeten Verbund der 'Eifel-Tourismus-GmbH' beigetreten.
 - Erschließung neuer Kundenkreise
 - Entwicklung kommunaler und privater Einrichtungen - siehe z.B. geplantes Ferienhausgebiet in Gransdorf
 - Einführung einer Zertifizierung (Erfassung der Qualitätsmerkmale) der Hotels, Gaststätten etc.

- Abzielen in Organisation und Werbung auf den naturorientierten Tourismus, Herstellung einer Verbindung von Natur und Kultur in der Region.
- **Bauliche Maßnahmen**
 - Renovierung des Freibades, verbunden mit Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität. Die letzte Grundrenovierung der Anlage liegt bereits 15 Jahre zurück. Da die umliegenden Freibäder ihre Attraktivität gesteigert haben, sind auch hier entsprechende Überlegungen und Maßnahmen zwingend notwendig.
 - Inwertsetzung des Schlosses und dessen Kapelle in Malberg. Die Restaurierung der Kapelle ist weitgehend abgeschlossen.
 - Ausbau des Radwegenetzes, u.a. durch den Neubau des Kylltalradweges
 - Ausbau des Wanderwegenetzes und Optimierung der Beschilderung
 - Attraktivierung der Kyll als Fischereigewässer.

7 Kulturelle und soziale Infrastruktur

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) III ist das Bildungswesen mit seinem vielfältigen gegliederten Angebot differenzierter und aufeinander abgestimmter Bildungsgänge in allen Teilräumen des Landes in zumutbarer Entfernung vom Wohnort zu erhalten bzw. auszubauen.

Die kulturelle Infrastruktur soll insbesondere in dünn besiedelten ländlichen Gebieten aufrecht erhalten bleiben und sich verändernden Versorgungsbedürfnissen anpassen.

7.1 Schulen

Die Versorgung mit Bildungseinrichtungen stellt sich für die Verbandsgemeinde wie folgt dar:

- Grund- und Hauptschule in der Stadt Kyllburg mit insgesamt 323 Schülerinnen und Schülern²⁸
Dieser Schule ist eine zentrale Schulsporthalle angegliedert.
- Grundschulen in den Ortsgemeinden
 - Burbach
 - Neidenbach
 - Oberkailmit zusammen 222 Schülerinnen und Schülern²⁸.

Weiterführende Schulen sind im Oberzentrum Trier, in den Mittelzentren Prüm und Bitburg sowie im Unterzentrum Gerolstein (Gymnasium) vorhanden. Weitere Schulen innerhalb des Kreisgebietes, wie z.B. in Neuerburg und Biesdorf, werden aufgrund der größeren Entfernung aus der Verbandsgemeinde Kyllburg und der ggf. nicht optimalen Verbindung durch den Öffentlichen Personennahverkehr vermutlich nicht in Anspruch genommen.

Gemäß den Aussagen der Landesplanerischen Stellungnahme ist aufgrund der Fortschreibung des Bevölkerungsstandes nach Altersgruppen davon auszugehen, dass sich die Schülerzahlen in der Verbandsgemeinde in den kommenden Jahren nicht drastisch verringern werden, so dass der Umfang der derzeit vorhandenen Infrastruktureinrichtungen für die Bildung beibehalten wird, um den Aussagen den LEP III zu entsprechen.

Neben diesen Bildungseinrichtungen ist zur Fort- und Weiterbildung die Katholische Landvolkshochschule auf dem Stiftsberg in Kyllburg zu nennen. Auch ihr Fortbestand ist Ziel der Verbandsgemeinde.

An der Grund- und Hauptschule Kyllburg befindet sich die Geschäftsstelle der Volkshochschule Kyllburg mit einem breitgefächerten Bildungsprogramm.

7.2 Kindergärten/Kindertagesstätten

In folgenden Ortsgemeinden sind je ein Kindergarten bzw. eine Kindertagesstätte vorhanden:

- Badem 3 Gruppen
- Burbach 2 Gruppen
- Kyllburg 3 Gruppen
- Neidenbach 3 Gruppen
- Oberkail 3 Gruppen

Mit diesen Einrichtungen ist der derzeitige und für die kommenden Jahre erkennbare Bedarf gedeckt.

²⁸ Angaben der Verbandsgemeinde, Stand 31.12.2001

7.3 Ärztliche Versorgung

Derzeit praktizieren in der Verbandsgemeinde sieben Ärzte:

- Stadt Kyllburg: 2 praktische Ärzte, 2 Internisten, 3 Zahnärzte
- Badem: 1 praktischer Arzt.

Diese vorhandene Versorgung soll gesichert und um eine weitere Allgemeinarztstelle bzw. einen Internisten sowie um eine Facharztstelle ergänzt werden. Die Verbandsgemeinde bemüht sich derzeit um die Niederlassung weiterer Ärzte.

In der Verbandsgemeinde gibt es eine Apotheke in der Stadt Kyllburg. Ein weiterer Bedarf besteht auch an der Arztstelle in Badem.

In der Stadt Kyllburg ist eine Tierarztpraxis mit zwei Ärzten besetzt.

7.4 Weitere Hinweise

7.4.1 Dorfgemeinschaftshäuser

In den meisten Ortsgemeinden sind Bürgerhäuser bzw. Dorfgemeinschaftshäuser vorhanden, die als Treffpunkte unterschiedlicher gemeindlicher Gruppen fungieren und diesen zur Verfügung stehen. Ihr Ausbau und weitere Modernisierungen sind eine weitere Aufgabe für die kommenden Jahre. Die Einrichtungen sind in den Plänen dargestellt.

In Kyllburg übernimmt das 'Haus des Gastes' mit seinen Räumlichkeiten die Aufgabe des Treffpunktes für Gruppen. Diese Einrichtung bedarf dringend einer Aufwertung, die in den kommenden Jahren durchgeführt werden soll.

Parallel dazu hat die Stadt die Errichtung einer Multifunktionshalle im Bereich des Sportplatzes in ihre Planungen mit aufgenommen (siehe hierzu die Erläuterungen unten, Punkt 10.1)

7.4.2 Spielplätze

In der Landesplanerischen Stellungnahme ist dargelegt, dass im Rahmen der Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur zur nachhaltigen Verbesserung der unmittelbaren Lebensumwelt von Kindern das Angebot an Kinderspielplätzen und -räumen weiterentwickelt werden soll.

Hierzu ist auszuführen, dass alle Ortsgemeinden entsprechende Einrichtungen zur Verfügung stellen. Sie sind in den Plänen verzeichnet. Im Rahmen der Darstellungen größerer Neubaugebiete sind entsprechende Planungen nach dem erkennbaren Bedarf der jeweiligen Gemeinde dargestellt.

7.4.3 Schutzwürdige Kulturdenkmale

Siehe hierzu die Ausführungen unter Punkt 14 'Nachrichtliche Übernahmen'.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Wasser

8.1.1 Schutzgebiete

Die Verbandsgemeinde Kyllburg ist von den im Landesentwicklungsprogramm (LEP) III ausgewiesenen landesweit bedeutsamen Wassersicherungsräumen und -bereichen für die langfristige Sicherung der Trinkwassergewinnung betroffen.

Ausgeschlossen von dieser Ausweisung sind die Gemarkungen im Süden der Verbandsgemeinde Badem, Gindorf, Pickließem und Orsfeld ganz sowie teilweise die Gemarkungen Gransdorf, Oberkail und Malbergweich.

Bei den gemeindlichen Planungen ist hierauf Rücksicht zu nehmen. In dem betroffenen Bereich sind - abgesehen von den Erweiterungen der Wohnbaulandausweisung und den kleineren gewerblichen Bauflächen in Neidenbach - keine Flächendarstellungen vorgesehen, bei denen von einer Beeinträchtigung der Wassersicherungsräume ausgegangen werden kann. Auch von der raumbedeutsamen Maßnahme des Ferienhausgebietes in Neuheilenbach ist keine negative Wirkung zu erwarten.

Insbesondere zu berücksichtigen sein wird die Ausweisung der Wassersicherungsräume durch das LEP III bei der Umnutzung der ehemals militärisch genutzten Flächen im Bereich 'Erntehof', die derzeit als 'Sonderbaufläche Konversion' ohne weiter inhaltliche Differenzierung dargestellt sind.

Die förmlich festgesetzten Wasserschutzgebiete wurden nachrichtlich gem. § 5 Abs. 4 BauGB in die Plandarstellungen übernommen.

Überlagerungen mit neuen Plandarstellungen zur Siedlungsentwicklung ergaben sich dabei in den Ortsgemeinden Balesfeld, Burbach und Burbach-Neustraßburg. Da es sich bei den Neuausweisungen in den genannten Gemeinden nur um Erweiterungen der bereits vorhandenen Wohnbauflächen handelt, ist bei einer sachgemäßen Bebauung der Grundstücke kein Konflikt erkennbar. Im Rahmen der Landespflegerischen Planungsbeiträge zu den Bebauungsplänen sowie in den entsprechenden Konzepten zur Ver- und Entsorgung der Gebiete ist zu prüfen, inwieweit durch das Einbringen des nicht verschmutzten Oberflächenwassers zur Versickerung in den Oberboden Beeinträchtigungen des Untergrundes erfolgen können. Gleiches gilt für die Textlichen Festsetzungen zur Herstellung von Flächenbefestigungen in den Bebauungsplänen.

Konflikte mit einem festgesetzten Wasserschutzgebiet bringt die überlagernde Darstellung der Rohstoffsicherungsfläche 'Dreeskopf' mit sich. Da dieser Konflikt im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht gelöst werden kann, wurden beide Darstellungen übernommen. Ggf. ergibt sich eine Vorrangentscheidung im Rahmen der in Bearbeitung befindlichen Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes (RegROPI) im Bereich 'Rohstoffsicherung'. Siehe hierzu auch die Ausführungen unter Punkt 12.

Die Planung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes 'Erdorf-Lennenpesch' in den Gemarkungen Erdorf (Stadt Bitburg) und Badem zugunsten des Wasserversorgungszweckverbandes der 5 Kyllgemeinden, Landkreis Bitburg-Prüm, wurde ebenfalls nachrichtlich übernommen. In der Gemarkung Badem sind hiervon Flurstücke durch die Wasserschutzgebietszone III betroffen.

8.1.2 Wasserversorgung

Die Versorgung der Verbandsgemeinde wird fast vollständig durch das Kreiswasserwerk Bitburg-Prüm gesichert. Lediglich die Ortsgemeinde Badem wird vom Wasserzweckverband 'Fünf Kyllgemeinden' versorgt.

Die Tiefbrunnen zur Versorgung durch das Kreiswasserwerk liegen in den Gemarkungen Balesfeld und Seinsfeld. Probebohrungen im Bereich Wilsecker zur Erschließung weiterer Grundwasservorkommen sind abgeschlossen.

Das vorhandene Wasserdargebot sichert die Wasserversorgung der Verbandsgemeinde. Aufgrund der in der Verbandsgemeinde hinsichtlich der Wasserversorgung günstigen topographischen Situation können alle vorhandenen und voraussichtlich auch die geplanten Bauflächen der Verbandsgemeinde über die vorhandenen Druckleitungen von den Wasserbehältern versorgt werden.

Druckerhöhungsanlagen sind nur in besonderen Fällen, meist bei der Erschließung von Aussiedlerhöfen erforderlich.

8.2 Abwasser

Für die Verbandsgemeinde liegt ein aktuelles Abwasserbeseitigungskonzept vor. Die flächendeckende Kanalisation aller Ortsgemeinden wird in Umsetzung dieses Konzeptes im Laufe des Jahres 2002 voraussichtlich abgeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung ist wie folgt organisiert:

- Kläranlage Badem

1.200 EW²⁹; Inbetriebnahme 1963

Angeschlossen ist die Ortsgemeinde Badem

Im Zuge der Erschließung des Interkommunalen Gewerbegebietes sowie der allgemeinen Siedlungsentwicklung in der Ortsgemeinde Badem ist neben der ohnehin notwendigen Sanierung der Einrichtung auch eine Erweiterung der Kapazitäten notwendig. Hierfür wurden verschiedene Möglichkeiten diskutiert:

- Sanierung und Erweiterung am Standort - Pumpen des Abwassers vom Gewerbegebiet zur Kläranlage
- Sanierung am Standort - Errichtung einer gesonderten Anlage für das Gewerbegebiet
- Errichtung einer vollständig neuen Anlage.

Der Rat der Verbandsgemeinde hat am 18. Januar 2001 auf der Grundlage der mit vier Varianten zu dieser Problematik erstellten Studie³⁰ den Neubau einer Kläranlage beschlossen. Die Studie liegt z.Zt. bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Trier, zur Genehmigung vor. Das Vorhaben soll im Jahr 2002 begonnen werden.

Der Standort wurde südwestlich der Dudeldorfer Straße, südlich des 'Heidhofes' und des geplanten örtlichen Gewerbegebietes, festgelegt (Flurbezeichnung: 'Im Heidstein').

Die derzeit vorhandene Kanalisation ist noch im Mischsystem angelegt. Im Innerortskern (Kirch-, Berg- und Schulstraße) ist die Kanalisation bereits erneuert.

- Gruppenkläranlage Balesfeld-Burbach, Standort Burbach

1.300 EW; Inbetriebnahme 1996

Angeschlossen sind die Ortsgemeinden

- Burbach - Kanalisation im Mischwasserverfahren
- Burbach, Ortsteil Neustraße - Kanalisation im Trennverfahren
- Balesfeld - Kanalisation im Trennverfahren

²⁹ EW = Einwohnergleichwerte

³⁰ Ing.-Büro Deges&Bah, Trier-Ehrang

- Gruppenkläranlage Gindorf-Gransdorf-Pickließem, Standort Pickließem
1.300 EW; Inbetriebnahme 1998

Angeschlossen sind die Ortsgemeinden

- Gindorf - Kanalisation im Trennverfahren
- Gransdorf sowie Hof Gelsdorf und Hof Eulendorf - Kanalisation im Trennverfahren
- Pickließem - Kanalisation im Trennverfahren

- Gruppenkläranlage Kyllburg-Malberg-Malbergweich, Standort Malberg
7.200 EW; Inbetriebnahme 1977

Angeschlossen sind

- die Stadt Kyllburg

die Ortsgemeinden

- Malberg mit Ortsteil Mohrweiler
- Malbergweich

Alle Orte sind im Mischsystem, die Neubaugebiete im Trennsystem kanalisiert.

Geplant: Anschluss der Ortsgemeinden

- Orsfeld, Wilsecker, Etteldorf - Herstellung der Kanalisation im Trennverfahren im Jahr 1999, abgeschlossen.
- St. Thomas, Usch und Zendscheid - Herstellung der Kanalisation im Trennverfahren im Jahr 2000, abgeschlossen.

Die ehemals geplante Kläranlage südlich von St. Thomas ist entfallen.

- Gruppenkläranlage Neidenbach-Neuheilenbach, Standort Neidenbach
2000 EW; Inbetriebnahme 1989

Angeschlossen sind die Ortsgemeinden

- Neidenbach - Kanalisation im Mischsystem, Ortsteil Erntehof im Trennsystem
- Neuheilenbach - Kanalisation im Mischsystem

- Gruppenkläranlage Oberkail-Seinsfeld-Steinborn, Standort Oberkail
Inbetriebnahme 1988 mit 1.100 EW, erweitert 1999 auf 1.620 EW

Angeschlossen sind die Ortsgemeinden

- Oberkail - Kanalisation im Mischsystem
- Kyllburgweiler - Kanalisation im Trennverfahren, Anschluss 1998
- Steinborn - Kanalisation 90 v.H. im Mischsystem, neue Kanalisation 1998 im Trennverfahren
- Seinsfeld - Kanalisation im Trennverfahren 1998

Gemäß den oben dargelegten Angaben hat die Verbandsgemeinde das Abwasserbeseitigungskonzept und die restliche Erstherstellung von Abwasseranlagen bis Ende des Jahres 2000 umgesetzt.

- Hinweise

- Nach Angaben der Verbandsgemeindewerke werden bei den künftigen Erschließungen für die Abwasserbeseitigungen grundsätzlich nur noch Schmutzwasserleitungen zur Aufnahme des anfallenden Schmutzwassers verlegt werden. Anfallendes Niederschlagswasser ist nach ökologischen Gesichtspunkten, d.h. über örtliche Versickerungen bzw. über Gräben/Mulden zu beseitigen. Nur in Ausnahmefällen können entsprechende Leitungen verlegt werden.

- In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme des Geologischen Landesamtes verwiesen, die bei der Realisierung größerer Bauvorhaben -also auch Neubaugebiete- Baugrunduntersuchungen empfiehlt, um Rutschungen durch das Einbringen von Oberflächenwasser in den Untergrund zu vermeiden. Hierzu sollte die DIN 1054 beachtet werden.
- Um die Errichtung von Hebeanlagen oder Pumpwerken und damit Kosten zu vermeiden sollen Baugebiete vorzugsweise dort ausgewiesen werden, wo anfallenden Schmutzwasser in freiem Gefälle der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden kann.
Dieser Anspruch konnte weitestgehend berücksichtigt werden.
Problematisch sind die Flächendarstellungen in Badem: Das IGZ Badem und die im Norden geplante Erweiterung von Wohnbauflächen können zum derzeitigen und zum geplanten Kläranlagenstandort nicht im freien Gefälle entwässert werden. Hier ist jedoch eine gemeinsame Pumpeinrichtung für das anfallende Schmutzwasser realisierbar.

8.3 Energie

8.3.1 Stromversorgung

Die Verbandsgemeinde ist an das Versorgungsnetz der Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerke - RWE Energie AG angeschlossen.

In der Planzeichnung ist der angegebene Bestand an Mittelspannungsfreileitungen (20 kV) dargestellt. Raumbedeutsame Änderungen bzw. Erweiterungen sind nach Mitteilung des Versorgungsträgers nicht vorgesehen.

In der Regel sind von den Freileitungen 15 m breite Schutzzonen (7,5 m beiderseits) einzuhalten. Die Flächen sind von Bebauung und hohem Aufwuchs freizuhalten. Je nach Größe des Planmaßstabs ist dieser Abstand in der Planzeichnung nicht erkennbar. Die Angaben werden somit auch in der Legende textlich festgehalten.

Gleiches gilt für die über Freileitung angebandenen Transformatorenstationen: Sie sind im Umkreis von 5 m von Bebauung und hohem Aufwuchs freizuhalten.

Einige Baugebiete werden von 20-kV-Leitungen überquert. Um durch die einzuhaltenden Abstandsflächen keinen Baulandverlust zu erlangen soll im konkreten Bebauungsplanverfahren angestrebt werden, die Versorgungsleitungen zu verlegen oder unterirdisch zu führen. Diese Vorgehensweise wurde z.B. bei der Realisierung des Baugebietes 'Zur Kunn' in Badem umgesetzt.

Der Mindestabstand von Windkraftanlagen zu den 20-kV-Leitungen (Kipphöhe = Nabenhöhe + Rotor) wurde bei der Abgrenzung der Sondergebiete soweit möglich berücksichtigt. Weitere Angaben zu Windkraftanlagen und ihren Abständen siehe Punkt 9.4.3.

Das Plangebiet wird von der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Bitburg-Kyllburg gequert. Eine weitere Freileitung dieser Größenordnung ist südlich der geplanten Sonderbaufläche für Windkraftanlagen als Verbindung Badem-Großlittgen geplant. Bestand und Planung sind in der Planzeichnung dargestellt.

8.3.2 Gasversorgung

Ein Anschluss an das Erdgasnetz besteht in der Verbandsgemeinde Kyllburg nicht und ist derzeit nicht vorgesehen.

8.4 Telekommunikation

Seitens der Deutschen Telekom sind gemäß der im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme gemachten Aussagen außer den notwendigen Umbettungen im Rahmen des Straßenbaus keine weiteren Planungen eingeleitet oder beabsichtigt.

An dieser Stelle ist auf das Ziel des Landesentwicklungsprogramms (LEP) III zu verweisen, das hinsichtlich der neuen Informations- und Kommunikationstechniken fordert, dass diese für die Belange ländlicher Räume umfassender genutzt werden müssen, um Standortnachteile für Betriebe abzubauen und der Bevölkerung Zugang zu Dienstleistungen zu bieten, die sonst nicht in zumutbarer Entfernung erreichbar wären. Dabei sollen speziell auf die Bedürfnisse der ländlichen Räume abgestellte Formen ihres Einsatzes entwickelt und ihre Anwendung gefördert werden (LEP III, Kap. 2.1.3)

Dem Einsatz des ISDN-Netzes und dem Ausbau des Breitbandverteilsnetzes sowie des Mobilfunknetzes kommt hier besondere Bedeutung zu.

Diese Entwicklung bietet Chancen für den ländlichen Raum: Durch die bessere Erreichbarkeit und Vernetzung ist beispielsweise auch die Schaffung weiterer Arbeitsplätze möglich, die unabhängig von den eigentlichen Firmensitzen und ohne weiteren Flächenverbrauch geschaffen werden können.

Als weiteres Beispiel kann die Möglichkeit der Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte über das Internet genannt werden.

Aus diesen Gründen ist es Aufgabe der Verbandsgemeinde, die Entwicklung und Nutzung dieser Medien zu verfolgen, beim Ausbau so weit als möglich mitzuarbeiten und zu informieren.

9 Bauflächen

9.1 Hinweise, Empfehlungen, Informationen

Den Erläuterungen zu den einzelnen Bauflächenausweisungen ist folgendes vorzuschicken:

9.1.1 Dorferneuerung

Die für die einzelnen Ortsgemeinden vorliegenden Dorferneuerungskonzepte wurden in den vergangenen Jahren und werden auch weiterhin schrittweise umgesetzt. Hauptaugenmerk liegt dabei auf der Attraktivierung der Dörfer als Wohngemeinden, wobei der Erhaltung und Verbesserung der Situationen in den Ortskernen besondere Bedeutung zukommt.

Neben der Ausweisung neuer Baugebiete bleibt die Erhaltung der Wohnbevölkerung in den Ortskernen darum ein wichtiger Faktor der Ortsentwicklungen. Dies erfolgt hauptsächlich in der Weiternutzung landwirtschaftlicher Wohngebäude sowie durch ortsbildverträglichen Umbau von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden zu Wohnungen oder für gewerbliche Nutzungen. Die Dorferneuerungskonzepte enthalten hierzu Erhaltungs- und Gestaltungsvorschläge für mögliche Projekte. Erkennbar ist, dass Einzelbeispiele der vergangenen Jahre sozusagen 'Schule machten' und allmählich mehrere Vorhaben umgesetzt worden sind.

Neben der Sicherung der Ortskerne als Wohnstandort und der Erhaltung des 'Lebens im Dorf' sind gleichermaßen wichtig die Erhaltung von mit dem Wohnen verträglichem (Klein-)Gewerbe sowie die Sicherung und ggf. Ausbau der Versorgungsinfrastruktur (u.a. Läden, Gaststätten).

Zum Sanierungsgebiet der Stadt Kyllburg und dem Dorferneuerungskonzept der Ortsgemeinde Malberg siehe Punkt 9.2.7 bzw. 9.2.9

9.1.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorrangflächen

Die Bauflächendarstellungen erfolgen teilweise auf im geltenden Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen landwirtschaftlichen Vorrangflächen. Insofern liegt ein Konflikt mit den Zielen der Raumordnung vor. Siehe hierzu ausführlicher oben, Punkt 5.1. Im Rahmen der Erläuterungen zu den einzelnen Baugebieten ist jeweils dargelegt, aus welchen Gründen dieser Konflikt in Kauf genommen wird bzw. warum die Vorrangflächen für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen werden sollen.

9.1.3 Verkehr

Straßen- und Verkehrsamt Gerolstein

Das Straßen- und Verkehrsamt verlangt für alle Ortsgemeinden und Ortsteile, in denen neue Bauflächen ausgewiesen sind, dass Bebauung und Erschließung in einem Bebauungsplanverfahren geregelt werden. Über die verkehrsgerechte Erschließung an die freien Strecken des klassifizierten Straßennetzes können erst zu diesem Zeitpunkt definitive Aussagen gemacht werden.

Nach dem Willen des Gesetzgebers sollen die freien Strecken klassifizierter Straßen grundsätzlich im Interesse des fließenden Verkehrs möglichst von Zufahrten freigehalten werden, da sie in der Regel mit erheblichem Kostenaufwand vom Straßenbaulastträger geschaffen worden sind und ihren Zweck nur dann erfüllen können, wenn sie in ihrer Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind demnach folgende Grundsätze zu beachten:

- Neue Bauflächen an freien Strecken der überörtlichen Verkehrsstraßen sind nicht unmittelbar sondern möglichst über parallele Planstraßen zu erschließen, die innerhalb der geschlossenen Ortslage oder in deren Nähe in die Verkehrsstraßen einmünden.
Für die Flächenausweisungen im hier vorliegenden Flächennutzungsplan sind diese Kriterien grundsätzlich berücksichtigt worden. Die Möglichkeiten der verkehrlichen Erschließung und ggf.

besondere Anforderungen sind -soweit erforderlich- bei der Beschreibung der jeweiligen Baugebiete dargelegt.

- Die Abstandsvorschriften nach § 9 Fernstraßengesetz (BFStrG) und §§ 22 und 23 Landesstraßengesetz (LStrG) sind einzuhalten.
- Die Anlegung neuer unmittelbarer Einzelzuwegungen (Zufahrten und Zugänge) zu freien Strecken wird nicht erlaubt.
- Bestehende Zufahrten und vorhandene Forst- und Wirtschaftswege, die außerhalb des Geltungsbereiches an ausgewiesenen Bauflächen entlang führen, dürfen nicht zur verkehrlichen Erschließung der Bauflächen benutzt werden. Die Erschließung der an die Bauflächen angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Weitere Hinweise

- Gemäß den Zielen der Raumordnung sind bei der Gestaltung von Wohnungen und Verkehrsanlagen die Bedürfnisse der Kinder zu berücksichtigen.
- Bei Wohn- und Mischgebieten, die sich an der Strecke von Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen befinden, sind die jeweiligen Straßenbaulasträger von Ansprüchen Dritter bzgl. Lärmschutz freizustellen.

9.1.4 Baugrund

Geologisches Landesamt

Von Seiten des Geologischen Landesamtes ergeht zur Ingenieurgeologie folgender Hinweis:

‘Bei der Realisierung von größeren Bauvorhaben (Neubaugebiete, Schulen, Hallen oder sonstigen größeren Objekten) sind Baugrunduntersuchungen durch ein sachverständiges Institut oder Ingenieurbüro zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen sollen grundsätzlich Untersuchungen zur Standsicherheit der Baugruben, aber vor allem zur Langzeitstandsicherheit des Planungsgebietes nach erfolgter Bebauung durch ein fachkundiges Ingenieurbüro oder das Geologische Landesamt durchgeführt werden. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die Auswirkungen der Versickerung von Oberflächenwasser zu legen. Diese Praxis kann Rutschungen auslösen und/oder beschleunigen. Die Vorgaben der DIN 1054 sollten auf jeden Fall Beachtung finden.’

9.1.5 Entwässerung

Verbandsgemeindewerke

Die Verbandsgemeindewerke haben darauf hingewiesen, dass bei den künftigen Erschließungen für die Abwasserbeseitigung grundsätzlich nur noch Schmutzwasserleitungen zur Aufnahme des anfallenden Schmutzwassers verlegt werden. Anfallendes Niederschlagswasser ist nach ökologischen Gesichtspunkten, d.h. über örtliche Versickerungen bzw. über Gräben/Mulden zu beseitigen. Nur in Ausnahmefällen können entsprechende Leitungen verlegt werden.

Die Verbandsgemeindewerke bitten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Neubaugebiete um rechtzeitige Mitteilung, damit die Planungen für die Abwasserbeseitigung bzw. Anbindungen an das bestehende Netz unmittelbar erfolgen können.

Weitere Ausführungen siehe oben, Abwasserbeseitigung, Punkt 8.2

9.1.6 Umweltverträglichkeit städtebaulicher Vorhaben

9.1.6.1 Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Siedlungserweiterungen, die i.d.R. im Außenbereich liegen, fallen, da sie Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereiten, unter die Eingriffsregelung entsprechend § 8a-c BNatSchG bzw. § 17 Abs. 4 LPflG. Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB hat der Flächennutzungsplan die Aufgabe, die Auswirkungen von städtebaulichen Vorhaben auf Naturhaushalt und Landschaftsbild zu prüfen. Für die Bewältigung von Eingriffen, welche durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan vorbereitet werden, erfüllt der Flächennutzungsplan die prinzipiell gleichen Anforderungen und Schritte wie bei Eingriffen, die nach der Eingriffsregelung gemäß § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Landespflegegesetzes (§§ 4-6 LPflG) erforderlich sind:

1. Erfassung von Boden, Natur und Landschaft im voraussichtlichen Wirkungsraum unter Berücksichtigung der funktionalen Zusammenhänge in Natur und Landschaft einschließlich des Landschaftsbildes; Abschätzung der Beeinträchtigungen für Boden, Natur und Landschaft.
2. Prüfung der Vermeidbarkeit und der Minimierungsmöglichkeiten von Beeinträchtigungen (Alternativenprüfungen)
3. Ermittlung der Ausgleichbarkeit und Darstellung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen.

Die Prüfungen der Umweltverträglichkeit der einzelnen städtebaulichen Vorhaben, die Gegenstand des vorliegenden Flächennutzungsplanes sind, finden sich in Anhang 1³¹. Hier wurden auch Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung und zum Ausgleich der jeweiligen zu erwartenden Eingriffe genannt. Der vorausgeschätzte Ausgleichsbedarf orientiert sich dabei an der bauflächentypischen Grundflächenzahl (GRZ) und an dem Grad der Beeinträchtigungen besonderer Landschaftsfunktionen³². Bei der Prognose der Beeinträchtigungen wird auf Flächennutzungsplan-Ebene grundsätzlich von der größtmöglichen Ausnutzung der Festsetzungen in Bebauungsplänen ausgegangen ('GRZ+')³³

Da die Angaben über die Vorhaben (z.B. Art und Umfang der baulichen Anlagen, die Erschließung sowie deren Dimensionierung etc.) noch wenig konkret sind, kann deren Beurteilung im Rahmen der Flächennutzungsplanung nur grob abschätzend -also ebenfalls vorbereitend- sein. Sie ersetzt nicht den landespflegerischen Planungsbeitrag gemäß § 17 LPflG zum Bebauungsplan. Flächengröße und aus der Bewertung des tatsächlichen Eingriffs resultierende Maßnahmen sind dort abhängig von den detaillierteren Planungen des Bebauungsplanes zu konkretisieren. Die Ausgleichsmaßnahmen sollten dem Eingriff entsprechen (z.B. Wiederaufforstung bei Vernichtung von Wald, Ersatzpflanzungen bei Vernichtung von Streuobstbeständen). Durch das dargestellte Flächenangebot kann dies sowohl in Qualität als auch in Quantität gewährleistet werden.

9.1.6.2 Umgang mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf - Vorgehensweise in der Plandarstellung

Von der Möglichkeit, Flächen zum Ausgleich den Flächen des potenziellen Eingriffs bereits im Flächennutzungsplan entsprechend § 5 Abs. 2a BauGB konkret zuzuordnen, wird hier kein Gebrauch gemacht.

Um die Gemeinden durch die konkrete Zuweisung einer Ausgleichsfläche zum jeweiligen Baugebiet, das ggf. erst mittelfristig erschlossen wird, nicht zu eng zu binden und um andererseits das Verfahren nicht durch aufwendige Flächenabstimmungen und frühzeitige Erwerbsverhandlungen der Ortsgemeinden zu verzögern, wurde hier der Weg der Ausweisung von 'Suchräumen für Flächen zum Ausgleich des durch die Umsetzung der Baulandausweisungen zu erwartenden Ein-

³¹ Nicht in allen Exemplaren abgedruckt

³² Die Vorgehensweise und der Bewertungsrahmen entsprechen dem Pilotprojekt zur Anwendung der Ökokontoregelung des MUF für die Verbandsgemeinde Trier-Land (FÖA 1997)

³³ Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige GRZ durch die Grundflächen für Garagen und Stellplätze bis zu 50 v.H. überschritten werden. Deshalb wird das Eingriffsmaß durch Versiegelung durch Multiplikation der max. zulässigen GRZ (nach § 17 BauNVO) mit dem Faktor 1,5 ermittelt (höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8). Der so ermittelte Versiegelungsgrad wird in den Tabellen zur Umweltverträglichkeit geplanter Vorhaben als GRZ+ bezeichnet.

griffs' beschränkt. Sie werden als 'Schwerpunkträume für Ökokontierung' oder auch 'Vorrangflächen für Ökokontierung' bezeichnet. Dabei ist keine flächenscharfe Abgrenzung erfolgt.

Statt dessen wurde eine großräumige Darstellung gewählt. In den dargestellten 'Suchräumen' liegen ausreichend Flächen, die eine Eignung für Ausgleichsmaßnahmen aufweisen. Den Ortsgemeinden ist somit die Möglichkeit gegeben, sukzessive und nach Bedarf Flächen aus den Suchräumen für die Kompensation im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwerben. Gleichermaßen bietet die Vorgehensweise Gelegenheit, in Verbindung mit den Aussagen der Landschaftsplanung bereits frühzeitig Maßnahmen auf z.B. gemeindeeigenen oder günstig zu erwerbenden Flächen durchzuführen, um diese im Vorgriff auf einen zwar noch unkonkreten aber zu einem späteren Zeitpunkt zu erwartenden Eingriff in das Ökokonto einzubuchen.

Die im Verhältnis hier großzügig vorgeschlagenen Flächendarstellungen bieten also weniger Bindung für die Ortsgemeinden als z.B. die Festlegung, dass eindeutig bezeichnete Flächen im Falle des Eingriffs zur Verfügung stehen müssen.

Die Konzentration der für den Ausgleich von städtebaulich initiierten Eingriffen notwendigen Ausgleichsmaßnahmen auf die von der Landschaftsplanung entwickelten Suchräume erfüllt folgende Kriterien:

- Innerhalb des Suchraumes haben (Teil-)Flächen ein Entwicklungspotenzial im Hinblick auf die im Gebiet der Verbandsgemeinde relevanten Kompensationsziele.
- Die Flächen sind eingebunden in ein räumlich-funktionale Gesamtkonzeption; das Kompensationsziel auf der Maßnahmenfläche ist (im Wesentlichen) identisch mit den Entwicklungszielen nach der Landschaftsplanung.

Die funktionsräumliche Einbindung und die Entwicklung der in der Verbandsgemeinde bzw. Ortsgemeinde prioritären Biotoptypen wird im Allgemeinen zu einer höheren Werteinstufung und zur Minderung des Flächenfaktors bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs führen.

Die Suchräume sind identisch mit den im Rahmen der Integration der Entwicklungskonzeption der Landschaftsplanung dargestellten 'Gebieten mit besonderer Funktion' (1. Priorität). (Siehe hierzu ausführlich unten, Punkt 13ff 'Integration der landespflegerischen Zielvorstellungen') Darüber hinaus wurden von den Gemeinden weitere Flächen benannt, die aus deren Sicht für die Übernahme von Ausgleichsmaßnahmen günstig beurteilt werden (2. Priorität).

Das Entwicklungspotenzial der dargestellten Suchräume ist als 'Aufwertungseignung' in den Tabellen angegeben. Diese ergibt sich hauptsächlich aus dem aktuellen Biotoptypenbestand, aber auch aus der Lage und Größe der Flächen. Grundsätzlich aufwertungsgeeignet sind innerhalb der Suchräume aktuell intensiv genutzte Flächen aber auch naturferne, mehr oder weniger stark verbaute Bachabschnitte. Vielfach ist eine Aufwertungseignung nur auf Teilflächen oder nur bedingt gegeben (Brachen). Hier entscheidet die Einzelfallbeurteilung. In der Regel nicht aufwertungsgeeignet sind reife bzw. extensiv genutzte Biotoptypen.

Vor Inanspruchnahme der externen 'Flächen für Ökokontierung' ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen, welche Maßnahmen innerhalb eines jeweiligen Eingriffsgebietes getroffen werden können:

- Zur Vermeidung des Eingriffs ist darauf zu achten, in den jeweiligen Plangebietes ggf. vorhandene ökologisch bedeutsame Strukturen durch Erhaltungsfestsetzungen in die geplante Bebauung einzubinden.
- Grundsätzlich sind zum Ausgleich des Eingriffs durch Bebauung für die Neubaugebiete eine Gebietsdurchgrünung und Gebietsrandeingrünung als Maßnahmen innerhalb des jeweiligen Plangebietes dargestellt, die in der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen sind. Eine konkrete Verortung der Maßnahmen erfolgt aufgrund der abstrakten Planungsebene Flächen-nutzungsplan nicht.

Die im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfungen durch die Landschaftsplanung als erforderlich ermittelten Größen der Ausgleichsmaßnahmen und die vorgeschlagene Lage der Flächen wird in der nachfolgenden Beschreibung der Bauflächen nur als Stichpunkt erwähnt. Die Umwelt-

verträglichkeitsprüfungen sind als Anhang 1³⁴ dem Erläuterungsbericht beigelegt. Die Aussagen zur Beurteilung der Flächen und der ermittelten Beeinträchtigung der einzelnen Potenziale können dort entnommen werden. Zur Größe der dargestellten Flächen siehe folgende Tabelle.

Ebenso können in den Tabellen im Anhang 2³⁴ die Entscheidungen der Ortsgemeinderäte zum Umgang mit der Darstellung der unten genannten 'Flächen für Ökokontierung' abgelesen werden.

Größenordnung der dargestellten Vorrangflächen für Ökokontierung

Gemeinde	I. Priorität (in ha)	II. Priorität (in ha)
Badem	69	7,5
Balesfeld	16	0
Burbach	126	0
Etteldorf	0	0
Gindorf	50	0
Gransdorf	89	7
Stadt Kyllburg	43	0
Kyllburgweiler	0,8	10
Malberg	99	0
Malbergweich	3,5	0
Neidenbach	5,5	0
Neuheilenbach	34	0
Oberkail	199	11
Orsfeld	0,4	0
Pickließem	22	41
Seinsfeld	63	0
Sankt Thomas	106	0
Steinborn	0,7	0
Usch	56	0
Wisecker	44	3
Zendscheid	67	0

9.1.7 Hinweis zur Plandarstellung

In der Planzeichnung sind die als Außenbereichsflächen zu beurteilenden Darstellungen von Bauflächen schraffiert dargestellt, unabhängig davon, ob es sich um Neuplanungen oder Übernahmen aus dem bisherigen Flächennutzungsplan handelt. So kann direkt abgelesen werden, ob für den Eingriff auf den Flächen Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Die Ortsgemeinden, die aufgrund der Überschreitung des Orientierungswertes für den Bedarf an Wohnbauland eine Prioritätenliste vorgegeben bzw. eine textliche Bindung zur sukzessiven Erschließung der Baugebiete formuliert haben, sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. (Siehe im Folgenden jeweils die Absätze 'Selbstbindung' sowie die Tabelle auf Seite 12)

³⁴ Nicht in allen Exemplaren abgedruckt

9.2 Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen³⁵

9.2.1 Badem

Funktionszuweisungen der Regionalplanung: L-Landwirtschaft,
geplant: L-Landwirtschaft, W-Wohnen, Gewerbe mit regionaler Bedeutung³⁶

Orientierungswert für den Bedarf an Wohnbauland	rd.	6,4 ha
Bestand	rd.	4,3 ha
Neuplanung		
Im Süden 'Im Betzen' östlich und westlich der K 33		
rd. 5,2 ha abzügl. 1 ha Grünfläche	rd.	4,2 ha
Im Südwesten an der Bitburger Straße (B5)	rd.	1,3 ha
Im Südosten an der Dudeldorfer Straße	rd.	2,4 ha
Im Nordwesten, 'Faulenborn' (B2)	<u>rd.</u>	<u>2,6 ha</u>
	rd.	10,5 ha
zzgl. Bestand - v.H.-Anrechnung gem. Tabelle S. 12	<u>rd.</u>	<u>3,0 ha</u>
	rd.	13,5 ha

Der Regionale Raumordnungsplan hat bisher Badem lediglich die Funktion 'Landwirtschaft' zugewiesen, alle übrigen Funktionen sind somit nur mit Eigenentwicklung belegt. Insofern entsprechen die Ausweisungen der Wohn- und Gemischten Bauflächen nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, da sie die (bisher zugewiesene) Eigenentwicklung und den Orientierungswert von 6,4 ha überschreiten.

Hierzu ist auszuführen, dass die Funktion L-Landwirtschaft weiterhin eine besondere Bedeutung für die Ortsgemeinde hat, wie sich aus den Aussagen der Landwirtschaftskammer erkennen lässt.³⁷ Die Entwicklung der Ortsgemeinde wird sich aber -wie bereits heute ablesbar- in den kommenden Jahren auch verstärkt in den Funktionsbereichen W-Wohnen und G-Gewerbe vollziehen. Aus diesem Grund sind in der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes die Zuweisungen dieser Funktionen bereits vorgesehen³⁸ und von der Ortsgemeinde im Vorabteilungsverfahren so bestätigt worden.

Die Entwicklung zum Wohn- und Gewerbebestandort kann vor allem in dem Anschluss an die Bundesautobahn A 60 (Nattenheim-Wittlich) sowie in der daran angrenzenden Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebietes begründet werden. Für den II. Bauabschnitt der A 60 von Badem bis Landscheid ist der Baubeginn im Herbst 1998 erfolgt. Zudem konnten in Badem in den letzten Jahren Baugebiete erschlossen und Baugrundstücke angeboten werden. Der Ort ist somit sowohl für Gewerbetreibende als auch für Wohnbevölkerung interessant. Neben der Verknüpfung Wohnen-Arbeitsplatz bietet sich zudem eine bessere Erreichbarkeit entfernter liegender Arbeitsplätze (z.B. im Raum Wittlich) durch die Wohnbevölkerung.

Neben der Auffüllung der trotz reger Bautätigkeit in den vergangenen Jahren noch innerhalb der Ortslage vorhandenen Baulücken (zwischen 1991 und 1998 wurden 20 von 41 Baulücken bebaut)

³⁵ Die differenzierte Ermittlung des Bedarfs ist aus der Tabelle Seite 12 ersichtlich. Die Zahlen des Bestandes sind gemäß der Bilanzierung der Wohn- und Gemischten Bauflächen und deren anteiligen Anrechnung gemäß der Tabelle Seite 12 zusammengestellt.

³⁶ Planungsgemeinschaft Region Trier: Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes, Teilbereiche 1. Neufestsetzung der zentralen Orte auf unterster Stufe, 2. Besondere Funktionen, Trier, Oktober 1999, Kapitel 'Funktion Wohnen', Seite 7f

³⁷ Siehe hierzu oben, Punkt 5.1

³⁸ Vgl. Fußnote 36, Kapitel 'Funktion Gewerbe': Badem ist vorgesehen als 'regional bedeutsamer Gewerbebestandort'

war zur Befriedigung der Nachfrage die Ausweisung größerer zusammenhängender Bauflächen notwendig. Die zügige Auffüllung der Gebiete 'Im Tacken' und 'Zur Kunn' bedingen entsprechend ausreichende Darstellungen im Flächennutzungsplan für die Zukunft.

Selbstbindung:

Trotz erwarteter Zuweisung der Funktion W-Wohnen übersteigen die Ausweisungen den zugewiesenen Orientierungswert. Die Ortsgemeinde möchte jedoch an den gesamten Darstellungen festhalten, um das bereits erarbeitete und mittel- bis langfristig geltende Gesamtkonzept für ihre städtebauliche Entwicklung vorzugeben.

Die Darstellung der Baugebiete erfolgt darum mit folgender Selbstbindung:

Die dargestellten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen sind sukzessive in folgender Reihenfolge zu erschließen:

1. Im Betzen, östlich und westlich der K 33
2. Südwestlich der Dudeldorfer Straße
3. Faulenborn
4. Südwestlich der Bitburger Straße

Dies bedeutet, dass mit der Erschließung eines weiteren Baugebietes erst begonnen werden darf, wenn die Flächen im jeweils aktuellen Gebiet zu zwei Drittel vergeben sind. Es ist anzustreben, die Flächen vor Überplanung in Gemeindeeigentum zu haben. Die Veräußerung der Grundstücke an Private hat mit einer Bebauungsverpflichtung innerhalb eines bestimmten Zeitraumes zu erfolgen.

Über die Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinaus werden Flächen im Osten der Ortslage zwischen Kläranlage und Gewerbegebiet als potenzielle Bauflächen für den mittel- bis langfristigen Bedarf vorgemerkt.

Landespflege

Neben den Erläuterungen bei den einzelnen Baugebieten gilt für die verbindliche Bauleitplanung in Badem generell:

Gebietsdurchgrünung/Gebietsrandeingrünung

Über die Flächendarstellungen hinaus wird vorgegeben:

Zur Eingrünung der Randbereiche der Neubaugebiete ist in der verbindlichen Bauleitplanung eine 1-2-reihige Streuobstpflanzung vorzusehen. Hiermit ist die Erhaltung und Weiterführung der für die Gutland-Gemeinden typischen Ortsränder zu sichern.

Die Baugebiete im Einzelnen:

• Im Süden, Erweiterungen 'Im Betzen' und 'An der Dudeldorfer Straße'

Derzeit findet die städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde Badem im Süden der Ortslage statt. Die überwiegend ebenen bzw. nur leicht ansteigenden Flächen südlich der Dudeldorfer Straße bzw. östlich der B 257 sind für eine Bebauung gut geeignet. In den letzten Jahren ist hier im westlichen Bereich das Baugebiet 'Tacken' entstanden und relativ schnell aufgefüllt worden. Gleiches gilt für das zweite Neubaugebiet in diesem Bereich 'Auf der Kunn'.

Die äußere Erschließung 'Im Betzen' erfolgt von der K 33 aus.

Zur B 257 hin ist eine Bauverbotszone von 20,00 m einzuhalten, da es sich hier um eine freie Strecke handelt. Die Vorgabe des Straßen- und Verkehrsamtes, dass die verkehrliche Erschließung nicht zur B 257 hin erfolgen darf, sondern über das rückwärtige Wegenetz, ist im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens entsprechend abgestimmt worden. Ebenfalls im Laufe des Bebauungsplanverfahrens angepasst wurde die Beibehaltung einer größeren zusammenhängenden privaten Grünfläche innerhalb des Gebietes sowie die Verschiebung der Plangebietsgrenzen nach Süden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der K 33 in Richtung Metterich noch keine Ortsdurchfahrtsfestsetzung vorhanden ist.

Landespflege / Landwirtschaft

Es sind folgende Konflikte bekannt:

Im östlichen Teil ist aufgrund der hier vorhandenen Streuobstbestände von einem hohen Eingriff in den Naturhaushalt auszugehen. Als Alternative wurden seitens der Landschaftsplanung die Ausweisung des Gebietes 'An der Bitburger Straße' vorgeschlagen, da hier ein geringes Eingriffsrisiko herrscht (siehe hierzu die Ausführungen unten). Allerdings ist die Fläche östlich 'An der Dudeldorfer Straße' aufgrund ihrer Lage abseits von Durchgangsstraßen für eine Wohnbebauung wesentlich attraktiver.

Um bei der weiteren Erschließung von Baugebieten im Flächennutzungsplan auch Alternativen dargestellt zu haben, werden sowohl das Gebiet östlich 'An der Dudeldorfer Straße' als auch 'An der Bitburger Straße' ausgewiesen. Zur Verminderung des Eingriffsrisikos im Osten ist bereits frühzeitig mit einem Neuaufbau von Streuobstbeständen auf den anschließenden Flächen zu beginnen.

Gleichzeitig ist bekannt, dass für einen an der Dudeldorfer Straße ansässigen Landwirt die Durchfahrt zu den südlich gelegenen Feldern über einen Wirtschaftsweg, der heute die Darstellungen durchschneidet, gewährleistet werden muss.

Im westlichen Teil befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe. Für den Betrieb innerhalb der Neudarstellungen wird davon ausgegangen, dass entsprechend der Entwicklung des Baugebietes 'Auf der Kunn' hier keine Konflikte bestehen. Die hofnahen Flächen wurden auf Antrag des Eigentümers von den Bauflächendarstellungen ausgenommen. Es wurden Grünflächen dargestellt, da auch mittelfristig nicht von einer Bebauung des Bereiches ausgegangen werden kann. Zu dem im Süden gelegenen 'Waldhof' besteht ein Abstand von rd. 150 m. Konflikte liegen gemäß der hier parallel betriebenen Bebauungsplanung nicht vor.

Der Kompensationsbedarf von rd. 2,6 ha (An der Dudeldorfer Straße) und rd. 3,8 ha für den Bereich 'Im Betzen' sollte in den Zielräumen 'Ortsrandlagen Badem' und 'Falkental' gedeckt werden. Der Bebauungsplan 'Im Betzen' hat in Umsetzung dieser Anforderung u.a. die Neuentwicklung von ca. 1,5 ha flächenhaften Streuobstbeständen am Rand des Baugebietes und am Hang 'Vor Hochwinkel' festgesetzt.

- Im Nordwesten, 'Faulenborn' - rd. 2,6 ha

In Fortführung der bereits vorhandenen gemischten und Wohnbauflächen im Nordwesten der Ortslage werden Flächen für eine Erweiterung um drei bis vier Bauzeilen ausgewiesen. Die Flächen gelten als weniger attraktiv als diejenigen im Süden aufgrund der Nähe zum Industrie- und Gewerbezentrum (IGZ) und der Autobahn A 60.

Allerdings rückt die geplante Bebauung nicht näher als die vorhandene an das Gewerbegebiet heran, so dass nicht von einer Beeinträchtigung oder Einschränkung auszugehen ist. Zudem ist durch die leichte Hanglage eine angenehme, zu einem interessanten Talraum hin gelegene Wohnsituation zu erreichen.

Hinsichtlich des Flächenerwerbs werden keine Probleme gesehen.

Das Gebiet sollte möglichst direkt nach Norden an die B 257 angeschlossen werden. Die zweite bedeutende Erschließung wird im Süden, zur Ortsmitte hin erfolgen. Es ist im Rahmen der Bebauungsplanung darauf zu achten, dass die Anliegerstraßen des hier vorhandenen gewachsenen Wohngebietes nicht zu sehr durch den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr belastet werden.

Landespflege:

Es besteht ein geringes bis mittleres Eingriffsrisiko.

Der Kompensationsbedarf von 1,6-2,6 ha sollte in den Zielräumen 'Ortsrandlagen Badem' und 'Falkental' gedeckt werden.

- Im Westen, 'An der Bitburger Straße' - rd. 1,3 ha

Der Bereich ist grundsätzlich aufgrund seiner Lage an der B 257 für eine Wohnbebauung weniger attraktiv. Allerdings bietet er die Möglichkeit zur Ausweisung einer gemischten Nutzung aufgrund seiner guten überörtlichen Erschließung.

Die Entwicklung dieses Gebietes wird nicht in erster Priorität gesehen. Die Flächen würden jedoch Entwicklungsmöglichkeiten bieten, wenn die Konflikte im südöstlichen Bereich nicht gelöst werden könnten, bevor weitere Baulandnachfrage ansteht.

Landespflege:

Es besteht ein überwiegend geringes Eingriffsrisiko.

Der Kompensationsbedarf von rd. 0,8 ha sollte vorrangig in den Zielräumen 'Ortsrandlagen Badem' und 'Falkental' gedeckt werden.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorrangflächen

Im Regionalen Raumordnungsplan sind für die Gemarkung Badem die landwirtschaftlichen Vorrangflächen bis an den Siedlungskörper heran gekennzeichnet. Lediglich ein kleiner Teilbereich im Osten der Ortslage ist davon ausgenommen. Im Rahmen der Beurteilung von Standortalternativen für Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen hat dieser Bereich jedoch folgende Nachteile gezeigt:

- Er grenzt nördlich an die Fläche eines Gewerbebetriebes an (Fuhrunternehmer); ein entsprechender Abstand müsste eingehalten werden. Zudem wäre der Flächenerwerb, der überwiegend von dem Gewerbebetrieb erfolgen müsste, problematisch.
- Im Südosten liegt benachbart ein landwirtschaftliches Anwesen
- Etwas weiter im Südosten liegt das örtliche Gewerbegebiet sowie vorerst noch die Kläranlage der Gemeinde.

Für die Kläranlage ist ein Neubau in Planung und es wird auch mit dem Auslaufen des landwirtschaftlichen Betriebes gerechnet. Insofern ist das Gebiet mittelfristig für die Siedlungsentwicklung der Ortsgemeinde geeignet, im Planungszeitraum des hier vorliegenden Flächennutzungsplanes ist die Realisierung noch nicht vorgesehen.

Aus diesen Gründen ist die Darstellung dieses Bereiches keine angemessene Alternative im Vergleich zu den übrigen Flächen.

Um die Siedlungsentwicklung der Ortsgemeinde -auch vor dem Hintergrund der geplanten Funktionszuweisung 'W-Wohnen'- zu gewährleisten ist somit die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Vorrangflächen unabdingbar. Da es sich in weiten Teilen um Streuobstbestände handelt, wird die Bewirtschaftung für die Landwirte als nur bedingt attraktiv betrachtet, der Wegfall der Flächen ist von geringerer Bedeutung. (Zur Lösung der landespflegerischen Problematik siehe oben). Durch die Selbstbindung der sukzessiven Entwicklung, d.h. am Bedarf orientiert, wird zudem gesichert, dass nur die jeweils erforderlichen Flächen erschlossen und der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden.

Konkrete Konflikte mit der landwirtschaftlichen Nutzung sind im Verfahren nicht bekannt geworden.

- Abrundung / Nachtrag

Rund 0,9 ha im Norden der Ortslage sind überwiegend bebaut und -zumindest verkehrsmäßig- erschlossen, so dass sie in die Darstellungen übernommen werden sollen.

Mit zusammen 13 ha liegen die dargestellten Flächen über den analog zum Gesamtwert der Planungsgemeinschaft ermittelten Anteil der Ortsgemeinde von 6,4 ha. Vor dem Hintergrund der Faktoren

- Gewerbegebiete vorhanden, Funktionszuweisung 'Gewerbe mit regionaler Bedeutung' geplant
 - Autobahnanschluss
 - Natürliche bzw. topographisch bedingte großzügigere Abgrenzung der Baugebiete
 - Im Süden in Ortsnähe auch Darstellung gemischter Bauflächen, die z.T. flächenintensive landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe beinhalten können.
 - Vorgabe sukzessiver Entwicklung durch Selbstbindung der Ortsgemeinde
- wird diese Größenordnung für vertretbar gehalten.

9.2.2 Balesfeld

Funktionszuweisungen der Regionalplanung: Eigenentwicklung

Orientierungswert für den Bedarf an Wohnbauland: rd. 1,60 ha

Bestand rd. 1,20 ha

Neuplanung entlang der Bergstraße (ehem. K 126) (BF1) rd. 0,70 ha

Abrundung rd. 0,10 ha

zzgl. Bestand - v.H.-Anrechnung gem. Tabelle S. 12 rd. 0,85 ha

rd. 1,65 ha

Die Auswahl der Erweiterungsfläche an der Bergstraße (ehemals K 126) basiert auf einem bereits vor längerer Zeit gefassten Beschluss der Ortsgemeinde und des Verbandsgemeinderates, die betreffende Fläche in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit aufzunehmen. Entlang der vorhandenen Straßenführung der ehemaligen K 126 wird eine beidseitige Bebauung ermöglicht.

Auf die Darstellung einer zweiten Fläche im Süden der Ortslage (Friedhofsweg) wurde aufgrund widerstehender Belange (Städtebau, Landespflege, Landwirtschaft, mangelnder Bedarf) verzichtet. Lediglich zwei Grundstücke zur Abrundung wurden hier mit aufgenommen. Sofern eine Bebauung der Grundstücke beabsichtigt ist, wird die Ortsgemeinde hierzu eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 BauGB aufstellen, insbesondere zur Regelung der Einbindung der zu errichtenden Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild.

Ein weiteres -erschlossenes- Grundstück zur Abrundung ist im Westen der Ortslage in die Darstellungen einbezogen worden.

Landespflege:

Es besteht jeweils ein überwiegend mittleres Eingriffsrisiko, in erster Linie durch Überprägung des historisch gewachsenen Ortskerns. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist auf eine sensible Einbindung der Neuausweisung -in erster Linie Gestaltung des Siedlungsrandes, (gestalterische) Festsetzungen zur Dachlandschaft- hinzuwirken.

Der Kompensationsbedarf von 0,6-0,7 ha (BF1) soll vorrangig im Bachtal am nördlichen Ortsrand gedeckt werden.

9.2.3 Burbach mit den Ortsteilen Burbach und Neustraßburg

Funktionszuweisungen der Regionalplanung: Eigenentwicklung

Orientierungswert für den Bedarf an Wohnbauland: rd. 4,1 ha

Ortsteil Burbach

Bestand rd. 6,7 ha

Neuplanung

im Westen der Ortslage (BB1) 'Im obersten Dorf' rd. 1,6 ha

Im Süden der Ortslage (Abrundung) rd. 0,4 ha

rd. 2,0 ha

zzgl. Bestand - v.H.-Anrechnung gem. Tabelle S. 12 rd. 4,6 ha

rd. 6,6 ha

Ortsteil Neustraßburg

Bestand rd. 5,0 ha

Neuplanung im Westen der südlichen Ortslage (BN1)

'Auf der Quart' (Fläche der Forstverwaltung) rd. 0,8 ha

zzgl. Bestand - v.H.-Anrechnung gem. Tabelle S. 12 rd. 4,0 ha

rd. 4,8 ha

Burbach und Neustraßburg zusammen

Neuplanung rd. 2,8 ha

zzgl. Bestand - v.H.-Anrechnung gem. Tabelle S. 12 rd. 8,6 ha

rd. 11,4 ha

Obwohl die Ortsgemeinde im Westen der Ortslage Burbach gegenüber dem bisher geltenden Flächennutzungsplan Flächen aus den Darstellungen entnommen hat, betragen die bisher ausgewiesenen und ansonsten noch in den Ortslagen vorhandenen Reserveflächen noch 7,1 ha. Damit wäre der anteilig ermittelte Bedarf von 4,1 ha an Wohnbauland für die Geltungsdauer des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes zu decken. Neue Darstellungen müssten nicht erfolgen.

In Burbach zeigt sich aber wie in vielen Gemeinden das Problem der in früheren Jahren relativ großzügigen Ausweisung privater Grundstücksflächen zu Bauland, das dem Markt jedoch nicht zur Verfügung steht. In Burbach und Neustraßburg liegen viele der noch freien Baugrundstücke im Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Sie sind als Baulücken anzurechnen, können aber in absehbarer Zeit nicht als solche mobilisiert werden. Gleiches gilt für die hohe Anzahl noch freier Baugrundstücke im Innenbereich.

Weitere Reduzierungen der Darstellungen von nicht mobilisierbaren Flächen sind nicht möglich oder sinnvoll, da es sich, wie erwähnt, entweder um Flächen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen bzw. im Innenbereich handelt oder, wie z.B. in Neustraßburg im Westen, um Flächen, die voll erschlossen sind.

Um in erster Linie für (junge) Familien, die in Burbach bleiben wollen, Bauflächen anbieten zu können ist es darum notwendig, trotz vorhandener Reserven Neuausweisungen vorzunehmen.

Die gewählten Erweiterungsflächen, die für die beiden Ortsteile Alternativen für nicht verfügbare Flächen bieten sollen, sind zum einen Ortsabrundungen, zum anderen Flächen im näheren Innenortsbereich. Das Angebot gemeindeeigener Flächen soll zudem Bewegung in den privaten Grundstückmarkt bringen.

Ortsteil Neustraße

Erste Priorität bei der zukünftigen baulichen Entwicklung soll, soweit umsetzbar, in der Auffüllung der Baulücken im Ort und im Bebauungsplangebiet 'Auf der Quart, in der Endersdell' liegen.

Darüber hinaus sind folgende Flächen dargestellt:

- 'Auf der Quart'

Die städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Neustraße konzentriert sich zukünftig bevorzugt auf der westlichen Seite der Landesstraße (L 32). Für die von der Forstverwaltung zu erwerbende Fläche ist ein I. Bauabschnitt in einer Größenordnung von 0,8 ha dargestellt. Auf weitere Ausweisungen bis zu einem im Westen verlaufenden Wirtschaftsweg wird im Rahmen dieser Fortschreibung aufgrund der noch vorhandenen Reserveflächen verzichtet. Dennoch ist vorgesehen, im Falle einer Bebauungsplanung eine konzeptionelle Vorplanung für den gesamten Bereich durchzuführen, um eine zusammenhängende städtebauliche Entwicklung zu erzielen.

Die äußere Erschließung kann über eine von der L 32 abbiegende Gemeindestraße von Norden erfolgen. Eine zweite Anbindung im südwestlichen Bereich zur L 33 sollte frühzeitig berücksichtigt werden. Der Abstand der Bauvorhaben zur L 33 in Richtung Nimshuscheid ist mit dem Straßen- und Verkehrsamt Gerolstein abzustimmen.

- Abrundung

Die eher zersiedelnd wirkenden bisherigen Ausweisungen im Norden der Ortslage wurden reduziert. Parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde eine Abrundungssatzung für den gesamten Ortsteil bearbeitet und abgeschlossen.

Ortsteil Burbach

- 'In der Persch'

Es ist vorgesehen, zuerst diesen gemeindeeigenen und auch im bisher geltenden Flächennutzungsplan bereits dargestellten Bereich im Osten der Ortslage städtebaulich zu entwickeln. Da eine Wegeparzelle und Trassierung bereits vorhanden ist, wird diese Möglichkeit einer ansonsten ungünstigen einseitigen Erschließung als tragbar erachtet. Aufgrund der topographischen Situation würde auch die für spätere Fortschreibungen zurückgestellte Hinzunahme von Flächen im weiteren östlichen Verlauf zum jetzigen Planungszeitpunkt keine günstigere Erschließungssituation bieten.

Die Lage nahe wichtiger Infrastruktureinrichtungen -u.a. Schule und Kindergarten- ist zudem sehr attraktiv für eine Wohnbebauung.

- 'Im obersten Dorf'

Für diese Fläche am westlichen Ortsrand zum Golfplatz hin wird der Erwerb durch die Ortsgemeinde als realistisch angesehen. Die äußere Erschließung kann von Norden über Gemeindestraßen erfolgen. Die zusätzliche Belastung durch den zu erwartenden Anliegerverkehr wird aufgrund der Größe des Gebietes als tragbar angesehen. Zudem ist eine zweite Anbindung von Süden an die K 126/L 33 möglich, die im Rahmen der Bebauungsplanung mit dem Straßen- und Verkehrsamt abzustimmen ist.

- Abrundung

Im Süden der Ortslage ist für einige überwiegend erschlossene Grundstücke über eine Abrundungssatzung Baurecht geschaffen worden, um hier eine sukzessive Auffüllung und Abrundung des Ortes zu erzielen.

Eine weitere Satzung nach § 34 BauGB für den nördlichen Bereich befindet sich in Aufstellung.

Um der Gemeinde neuen Entwicklungsspielraum in erster Linie für ortsansässige Bauwillige zu bieten ist die Überschreitung des vorgegebenen Orientierungsrahmen vorgenommen worden.

In diesem Zusammenhang ist zu erläutern, dass zum einen im Ortsteil Neustraßburg die Entwicklung des örtlichen Gewerbegebietes vorangetrieben wird. Die Gemeinde hat noch keine Funktionszuweisung 'W-Wohnen'. Von der Zuweisung dieser Funktion wurde trotz Gemeindeantrag im Entwurf der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes³⁶ abgesehen.

Die Ortsgemeinde hat im Vorabbeteiligungsverfahren ihr Anliegen wiederholt. Die vorhandenen Einrichtungen wie Schule, Kindergarten und Dorfgemeinschaftshaus sowie Sportanlagen im Norden der Ortslage Burbach bieten eine Attraktivität und Qualität als Wohnstandort, die mit den entsprechenden Bauflächenausweisungen unterstützt und erhalten bleiben sollte.

Selbstbindung:

Auch mit der angestrebten Zuweisung der Funktion W-Wohnen übersteigen die Ausweisungen vor allem aufgrund der Baulücken jedoch den zugewiesenen Orientierungswert. Die Ortsgemeinde möchte jedoch an den gesamten Darstellungen festhalten, um ein langfristiges Gesamtkonzept für ihre städtebauliche Entwicklung zu haben.

Es wird darum folgende Selbstbindung vorgegeben:

Die dargestellten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen sind sukzessive zu erschließen. Dies bedeutet, dass mit der Erschließung eines weiteren Baugebietes erst begonnen werden darf, wenn die Flächen im jeweils aktuellen Gebiet zu zwei Drittel vergeben sind. Es ist anzustreben, die Flächen vor Überplanung in Gemeindeeigentum zu haben. Die Veräußerung der Grundstücke an Private hat mit einer Bebauungsverpflichtung innerhalb eines bestimmten Zeitraumes zu erfolgen. Erste Priorität hat die Entwicklung der Flächen 'In der Persch'.

Landespflege

Aufgrund des im Bereich 'In der Persch' am östlichen Ortsrand festgestellten hohen Eingriffsrisikos (Arten und Biotopschutz, Landschaftsbild) wurde die Ausweisung nicht über die im bisherigen Flächennutzungsplan bereits dargestellte gemeindeeigene Fläche nach Osten erweitert. An der bisherigen Darstellung soll aufgrund der o.g. sonstigen Vorteile, die die Fläche bietet (insbesondere die attraktive Lage zum Ortskern und den Infrastruktureinrichtungen) trotz erhöhten Eingriffsrisikos festgehalten werden. Der Kompensationsbedarf beträgt rd. 1,5 ha; Zielräume sind das Weiterbachtal, das Gladbachtal sowie der östliche Ortsrand.

Für die Fläche 'Im obersten Dorf' ist das Eingriffsrisiko überwiegend gering bis mittel. Zielräume für die Kompensation, Bedarf rd. 1,0 ha, sind das Weiterbachtal, das Gladbachtal sowie der östliche Ortsrand.

Das Eingriffsrisiko für den Bereich 'Auf der Quart' (Neustraßburg) wird als gering beurteilt. Der Kompensationsbedarf von rd. 0,6 ha sollte in den Zielräumen Weiterbachtal, Gladbachtal, Katzenbachtal und Tannenbachtal gedeckt werden.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorrangflächen

Die jeweils an den Westseiten der Ortslagen dargestellten Neuausweisungen nehmen landwirtschaftliche Vorrangflächen in Anspruch, die im Regionalen Raumordnungsplan bis an den Rand der vorhandenen Siedlungsflächen dargestellt sind. Zur Weiterführung der städtebaulichen Entwicklung, die vor allem aus Gründen der homogenen Entwicklung des Siedlungskörpers und der wirtschaftlichen Anlage bzw. Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen im Westen jeweils günstiger ist als im Osten, ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorrangflächen unabdingbar.

Die neuen Flächendarstellungen sind von eher geringer Größe (jeweils unter 2 ha). Sie liegen zwischen bzw. nahe vorhandener Bebauung und im Falle Burbach direkt benachbart dem Golfplatz. Somit besitzen sie nur noch geringe Attraktivität für die Landwirtschaft, die zwingende Erfordernis der landwirtschaftlichen Weiternutzung liegt nicht vor.

Konflikte mit der landwirtschaftlichen Nutzung sind im Verfahren nicht bekannt geworden.

9.2.4 Etteldorf

Funktionszuweisungen der Regionalplanung: Landwirtschaft.

Orientierungswert für den Bedarf an Wohnbauland: rd. 0,2 ha

Die Ortsgemeinde ist durch eine lockere Bebauung mit größeren landwirtschaftlichen Anwesen geprägt. Auffallend sind die dazwischen liegenden Frei- bzw. Weideflächen und die Gärten. Insofern ist die Definition von Reserveflächen in den Darstellungen schwierig. Es kann von zwei bis drei durchschnittlichen Baugrundstücken ausgegangen werden.

Die Ortsgemeinde sieht keinen Bedarf zur weiteren Darstellung von Bauflächen. Es ist davon auszugehen, dass Neubauten für Wohnzwecke innerhalb der Baulücken sowie ggf. auch als privilegierte Vorhaben ermöglicht werden können.

Im Westen der Ortslage werden die bisher dargestellten Bauflächen geringfügig reduziert, da hier eine Bebauung aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche derzeit nicht realistisch ist.

Zum 31. Dezember 1998 hatte laut Statistik die Gemeinde Etteldorf 30 Einwohner, davon acht Personen (26 v.H.) unter 15 Jahren. Die Gemeinde strebt an, diese Personen als zukünftige Bauwillige in Etteldorf zu halten. Ein Bedarf an dafür notwendiger zusätzlicher Baulandausweisung wird zum heutigen Zeitpunkt noch nicht für notwendig angesehen und ist aufgrund der noch vorhandenen Möglichkeiten nicht erforderlich.

Landespflege:

Für die als Außenbereich zu beurteilenden Bauflächen sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Aufgrund des hohen Flächenbedarfs der aktiven landwirtschaftlichen Betriebe wird auf die Ausweisung eines Suchraumes für Ökokontierung verzichtet. Statt dessen wird vorgegeben, dass die zu erwartenden Eingriffe auf den jeweiligen Baugrundstücken selbst zu kompensieren sind.

9.2.5 Gindorf

Funktionszuweisungen der Regionalplanung: Landwirtschaft

Orientierungswert für den Bedarf an Wohnbauland: rd. 2,1 ha

Bestand rd. 2,2 ha

Geplantes Baugebiet (G1) 'Im Bungert' rd. 2,3 ha

Fläche unterhalb des Friedhofs (G2) rd. 0,2 ha

rd. 2,5 ha

zzgl. Bestand - v.H.-Anrechnung gem. Tabelle S. 12 rd. 1,8 ha

rd. 4,3 ha

• 'Gelsdorfer Weg'

Die noch freien Baugrundstücke im Gebiet des Bebauungsplans 'Gelsdorfer Weg' im Nordosten der Ortslage können nicht mobilisiert werden. Alle Versuche der Gemeinde, die Eigentümer der Grundstücke zum Verkauf an ortsansässige Bauinteressenten zu bewegen, sind zum Bedauern der Gemeinde, die eine Auffüllung des Gebietes als erste Priorität ihrer Siedlungsentwicklung sieht, gescheitert.

Aus diesem Grund ist die Ausweisung eines neuen Baugebietes zur Erzielung von Baugrundstücken, in erster Linie für die ortsansässige Bevölkerung und im Rahmen der Eigenentwicklung notwendig. Es wird davon ausgegangen, dass durch das Angebot von gemeindeeigenen Bauflächen eine Konkurrenzsituation entsteht, die einen gewissen Druck auf die Veräußerung im Bereich 'Gelsdorfer Weg' ausübt, so dass das Baugebiet doch noch mittelfristig geschlossen werden kann.

- 'Im Bungert'

Das geplante Baugebiet 'Bungert' stellt den Schwerpunkt für die Siedlungsentwicklung des Ortes dar. Hier befinden sich die Flächen auch im Besitz der Ortsgemeinde. Obwohl der Orientierungswert für die zukünftige Entwicklung der Wohnbauflächen überschritten wird, wird aufgrund der Geschlossenheit des Gebietes an der gesamten Flächendarstellung festgehalten. Die Gebietsabgrenzung ist im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens abgestimmt. Zudem geht die Gemeinde die Verpflichtung ein, die Flächen zwar insgesamt zu überplanen, aber nur sukzessive und in Orientierung am Bedarf zu erschließen.

Aufgrund des Wegfalls von Kleingärten im Bereich 'Bungert' wird im Rahmen der Flurbereinigung durch das Kulturamt die Anlage neuer Gärten im östlichen Anschluss an das Baugebiet vorgesehen. Eine entsprechende Darstellung ist erfolgt.

Die Erschließung des Baugebietes sollte vorrangig von Norden her erfolgen, da im Westen die topographischen Verhältnisse ungünstiger sind. Auch von Norden kann das Gebiet auf kurzem Wege erreicht werden, ohne vorhandene Wohngebiete durch zusätzlichen Verkehr zu belasten. Der Abstand zur L 36 ist zu berücksichtigen.

Die westlich der Fläche 'Im Bungert' überwiegend vorhandene Bebauung beiderseits der Landstraße wird in die Darstellung der Bauflächen einbezogen.

Parallel zum Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes wurde bereits mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes begonnen.

Abrundung

Im Osten der Ortslage ist im Anschluss an das Gebiet 'Gelsdorfer Weg' eine kleinere Fläche als Ortsabrundung dargestellt. Zusätzlich wurde ein Teil der Grünfläche am Friedhof den tatsächlichen Vorhaben entsprechend in Bauflächen geändert.

Selbstbindung:

Die dargestellten Baugebiete sind in Baustufen -dem kurz- bis mittelfristigen Bedarf entsprechend- zu erschließen.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorrangflächen

Der Bereich 'Im Bungert' ist im Regionalen Raumordnungsplan als landwirtschaftliche Vorrangfläche gekennzeichnet. Aufgrund der Ergebnisse der Abstimmung innerhalb der Ortsgemeinde und der Zuteilung im Flurbereinigungsverfahren liegen hier keine Konflikte mit der Landwirtschaft vor. Die Ortsgemeinde ist Eigentümerin der Flächen.

Zu der Untersuchung von Flächenalternativen s.u., Landespflege.

Landespflege

Für den Bereich 'Bungert' ist das Eingriffsrisiko hoch bewertet. Der Kompensationsbedarf von >2,4 ha ist erhöht aufgrund der starken Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Arten- und Biotopschutzes an dieser Stelle (Steinkauzpopulation).

Als Zielräume für die Kompensation sind vor allem die Ortsrandlagen sowie das Weilerbachtal und der Bereich Goldberg genannt.

Flächenalternativen konnten aufgrund der topographischen Situation der Gemeinde zum einen sowie aufgrund der Verfügbarkeit von Flächen (hier bereits Zuteilung im Rahmen der Flurbereinigung) nicht gefunden werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist aufgrund der Geländeform und der Einsehbarkeit der Fläche eine sensible Einbindung der Neuausweisung -in erster Linie Gestaltung des Siedlungsrandes, (gestalterische) Festsetzungen zur Dachlandschaft, Gebietsdurchgrünung- hinzuwirken.

Das Eingriffsrisiko im Bereich 'Friedhof' wird als mittel bis hoch bewertet mit einem zugeordneten Kompensationsbedarf von >0,4 ha in den gleichen Zielräumen wie oben. Dieses Eingriffsrisiko kann vor allem durch Vermeidungsmaßnahmen - weitestgehender Erhalt der vorhandenen Streuobstbestände - verringert werden kann.

9.2.6 Gransdorf

mit Ortsteilen Hof Gelsdorf und Hof Eulendorf

Funktionszuweisungen der Regionalplanung: Landwirtschaft.

Orientierungswert für den Bedarf an Wohnbauland:	rd.	1,9 ha
Bestand	rd.	0,6 ha
Neuausweisung Baugebiet (G1) 'Im Flürchen'	rd.	1,5 ha
Mischgebiet südöstlich der Ortslage (G2) 'Mühlenberg'	<u>rd.</u>	<u>1,4 ha</u>
	rd.	2,9 ha
zzgl. Bestand - v.H.-Anrechnung gem. Tabelle S. 12	<u>rd.</u>	<u>0,4 ha</u>
	rd.	3,3 ha

Innerhalb der Ortslage von Gransdorf stehen kaum noch freie Bauflächen zur Verfügung, mit der Bautätigkeit in den letzten vier Jahren wurden die letzten Baulücken weitestgehend geschlossen.

- 'Im Flürchen'

Für Wohnbebauung und teilweise gemischte Bebauung (im Übergang zum Bestand) wird zukünftig das Baugebiet 'Im Flürchen' im Süden der Ortslage zur Verfügung stehen.

Die Gärten im Kernort hinter der Kirche und damit zwischen dem Kernort und dem geplanten Baugebiet gelegen sind als ortstypisch anzusehen. Da eine Bebauung hier nicht überall erfolgen soll, wurden Teilflächen aus den bisherigen Bauflächendarstellungen herausgenommen und zukünftig als Gärten dargestellt. (s.a. entsprechende Satzung nach § 34 BauGB)

Im parallel zum Flächennutzungsplan laufenden Bebauungsplanverfahren hat sich ergeben, dass es aus ökonomischen Gründen sinnvoll ist, die östlich des Gebietes gelegenen und als solche dargestellten Gartenflächen als Bauflächen festzusetzen.

Die betroffenen Grundstücke können sehr gut über die geplante Straße mit erschlossen werden und sollen insbesondere deshalb für eine Bebauung zur Verfügung stehen.

Auf die Bilanzierung der Bauflächen ergeben sich durch diese Erweiterung keine Auswirkungen, da aufgrund der neuen Planung des Sondergebietes 'Ferienhausgebiet Näckel' gemischte Bauflächen aus den Darstellungen entfallen.

- 'Am Mühlenberg'

Im Rahmen der Flurbereinigung wurde an der östlichen und südöstlichen Gemeindegrenze ein neuer Wegeverlauf festgelegt, der zukünftig die Begrenzung der städtebaulichen Entwicklung bilden kann. Es bietet sich darum an, die dadurch abgegrenzten Flächen entsprechend in die Darstellungen zu übernehmen. Die gemischten Bauflächen können auch für die Entwicklung kleinerer örtlicher Gewerbebetriebe dienen.

Wegen des von den östlich anschließenden Hängen abfließenden Niederschlagswassers verläuft entlang des neuen Weges ein Wegeseitengraben bis zum Spangerbach im Süden.

Die Erschließung dieser gemischten Bauflächen sollte aufgrund der topographischen Verhältnisse vorzugsweise von Norden, von der K 190 aus, erfolgen. Sie ist in einem Bebauungsplanverfahren mit dem Straßen- und Verkehrsamt Gerolstein abzustimmen.

Abrundung

Gegenüber des geplanten Ferienhausgebietes (siehe unten, Punkt 9.4.1.3) erfolgt eine Abrundung des Ortes auch auf der anderen Straßenseite.

- Hof Gelsdorf

Die landwirtschaftliche Siedlung wird als gemischte Bauflächen dargestellt. Zur Ortsabrundung sind bis zur Kapelle drei bis vier Baustellen möglich. Die Erstellung einer Abrundungssatzung ist erforderlich (Aufstellungsbeschluss gefasst).

- Hof Eulendorf

Die bisher dargestellten Bauflächen beiderseits der Erschließungsstraße werden im östlichen Teil reduziert. Zu betonen ist dabei, dass hierdurch die landespflegerisch und wasserwirtschaftlich sinnvolle Freihaltung des hier vorhandenen Grabens möglich ist.

Für die übrigen dargestellten Flächen ist eine Abrundungssatzung erforderlich (Aufstellungsbeschluss gefasst).

Selbstbindung:

Die neu dargestellten Baugebiete sind in Baustufen -dem kurz- bis mittelfristigen Bedarf entsprechend- zu erschließen.

Landespflege

'Im Flürchen': Im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist eine Bewertung des Eingriffsrisikos erfolgt; aufgrund des fortgeschrittenen Bebauungsplanverfahrens liegen bereits detailliertere Informationen aus dem Landespflegerischen Planungsbeitrag vor.

Für die Fläche 'Mühlenberg' ist das Eingriffsrisiko überwiegend gering bis mittel. Die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist bei der Überplanung besonders zu berücksichtigen. Insbesondere die von der Landespflege erwartete und bewertete Überprägung des gut eingegrünten Ortsrandes ist durch eine entsprechende Gehölzpflanzung -möglichst im Voraus zu der konkreten Bebauungsplanung- zu kompensieren. Zielraum für die externe Kompensation ist das Spangerbachtal.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorrangflächen

Die Ausweisung landwirtschaftlicher Vorrangflächen geht im Süden und Osten der Ortslage, dort wo die beiden neuen Baugebiete vorgesehen sind, nicht bis an den Siedlungskörper heran. Eine Inanspruchnahme erfolgt somit nicht. Konflikte mit der landwirtschaftlichen Nutzung sind im Verfahren nicht bekannt geworden.

9.2.7 Stadt Kyllburg

Funktionszuweisungen der Regionalplanung: Fremdenverkehr/Erholung, Wohnen, Gewerbe, jeweils mit Schwerpunktfunktion.

Orientierungswert für den Bedarf an Wohnbauland: rd. 9,8 ha
Bestand rd. 0,6 ha

Neuplanung

Wohnbauflächen im Bereich (K1) 'Schodenbrunnen' rd. 10,0 ha
Gemischte Bauflächen im Bereich (K3) 'Schodenbrunnen' rd. 1,5 ha
Mischgebiet im Bereich Hauptschule (K3) 'Unter Kuhnert' rd. 0,7 ha
rd. 12,2 ha
zzgl. Bestand - v.H.-Anrechnung gem. Tabelle S. 12 rd. 0,5 ha
rd. 12,7 ha

- Wohnbauflächen im Bereich 'Schodenbrunnen'

Die Darstellungen der Wohnbauflächen im Süden sind bis zu einer Größenordnung von rd.10,0 ha ausgedehnt worden, um der Nachfrage und der Funktion der Stadt als zentraler Ort und als Wohnstandort gerecht zu werden. Für ein erstes Teilgebiet ist ein Bebauungsplan in Aufstellung.

Die Siedlungsentwicklung in diese Richtung bietet folgende Vorteile:

- * Die Nutzung vorhandener Ver- und Entsorgungsanlagen bzw. deren Nachrüstung ist möglich
- * Eine leistungsfähige äußere Verkehrserschließung ist durch die Bademer Straße (bisher K 87 und K 89, seit 01.01.2002 L 24 zur L 257) vorhanden. Von hier aus kann die Fläche über die Straße nach Orsfeld (Rosenbergweg) sowie die durch das Gewerbegebiet führende Industriestraße erschlossen werden. Eine grundsätzlich sinnvolle zusätzliche Anbindung von der Bademer Straße, südlich des Sportplatzes geführt, wäre aufgrund der schwierigen Topographie nur mit hohen Aufwendungen möglich. Um die bereits vorhandene Wohnbebauung nicht durch zusätzlichen Anliegerverkehr zu belasten ist darum im verbindlichen Bauleitplanverfahren zu prüfen, wie der Verkehr durch das Gewerbegebiet geführt werden kann. Ggf. ist eine Anbindung am Rande des GE-Gebietes, nordwestlich des Sportplatzes geführt, realisierbar.
- * Die Fläche liegt in der Nähe zu Infrastruktureinrichtungen wie Schule und Sportplatz
- * Auch Arbeitsplätze im Gewerbegebiet gegenüber sind nahe, ebenso kann auf kurzem Wege (ohne Querung der Ortslage Kyllburg) das neue interkommunale Gewerbegebiet in Badem erreicht werden.
- * Gute Besonnung und Ausblick sind gegeben.

Westlich der zukünftigen Bauflächen, zu dem Gewerbegebiet hin, erfolgt bei starken Niederschlägen ein natürlicher Wasserabfluss. Aus diesem Grund ist eine Einbeziehung dieser Fläche in die Bauflächen nicht sinnvoll. Sie soll darum als Grün- und Abstandsfläche auch zu dem Gewerbegebiet freigehalten werden. Neben der Funktion des Wasserabflusses soll die Fläche auch eine Aufgabe als Spiel- und Naherholungsbereich sowie als Abstandsfläche zu Misch- und Gewerbegebiet erfüllen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist im Rahmen der Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild insbesondere der Kuppenbereich zum 'Steinberg' hin zu berücksichtigen.

- Gemischte Bauflächen im Bereich 'Schodenbrunnen'

Eine Erweiterung des Gewerbegebietes 'An der Bademer Straße' in östliche Richtung ist aufgrund der topographischen Verhältnisse, des wasserführenden Grabens und der hier geplanten Entwicklung der Wohnbebauung nicht sinnvoll. Um die Flächen zwischen Gewerbegebiet und

zukünftiger Wohnbebauung nicht ausschließlich als Grün- und Freifläche zu nutzen, wird hier ein Mischgebiet dargestellt.

In Ergänzung des im Vorentwurf dargestellten Mischgebietes, welches, ebenfalls wie der I. Bauabschnitt des Wohngebietes, bis in Höhe des Sportplatzes reicht, erfolgt eine Verlängerung dieser Flächendarstellung bis zum Abschluss mit den 'Flächen für Gemeinbedarf' und den Wohnbauflächen. Zudem wurde zur besseren Ausnutzung eine größere Tiefe (rd. 50 m) gewählt. Die Reduzierung der im Vorentwurf hier dargestellten Grünflächen wurde aufgrund des mangelnden Flächenangebotes an gewerblichen Bauflächen in der Kernstadt als tragbar angesehen. Die Ausweisung ist als Angebot für ansiedlungswillige oder erweiterungsfähige und im Mischgebiet zulässige Gewerbebetriebe erforderlich.

Bei der geringfügigen Überschreitung des Orientierungswertes ist darum zu berücksichtigen, dass die gemischten Bauflächen tatsächlich als solche dienen sollen, d.h. aus Mangel an gewerblichen Bauflächen auch entsprechende Möglichkeiten für Handwerk und nicht störendes Gewerbe bieten.

- Gemischte Bauflächen 'Kuhnert' - Südlich der Schule'

Die Ausweisung gemischter Bauflächen südlich der Schule wird in Verbindung mit dem geplanten Sondergebiet für Kur- und/oder Erholungseinrichtungen (siehe unten, Punkt 9.4.1) vorgesehen. Das einzeln bisher am Hang stehende Wohnhaus wird dadurch in die Ortslage integriert.

Innerhalb der Ortslage sind, abgesehen von sehr hängigen Bauplätzen entlang der Wilsecker Straße, keine Baugrundstücke mehr vorhanden. Diejenigen bisher dargestellten Bauflächen, die entlang der Wilsecker Straße liegen und bei denen absehbar ist, dass eine Bebauung nicht möglich ist, (Hängigkeit, zu großer Eingriff in Boden, Natur und Landschaft) werden aus den Darstellungen entnommen.

Landespflege

Bei allen drei neu dargestellten Flächen ist das Eingriffsrisiko überwiegend gering. Zielräume für die Kompensation -Bedarf K1-Schodenbrunnen rd. 5,9 ha, K2-Kuhnert 0,6-0,8 ha, K3-Schodenbrunnen rd. 1,2 ha- sind im wesentlichen die Kyllhänge und die Kylltalaue.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorrangflächen

Die im Bereich 'Schodenbrunnen/Steinberg' geplanten Bauflächen nehmen landwirtschaftliche Vorrangflächen in Anspruch.

Das Gutachten der Landwirtschaftskammer legt dar, dass in der Stadt Kyllburg selbst lediglich noch ein Betrieb im Nebenerwerb besteht. Der größte Teil der landwirtschaftlichen Nutzflächen wird von Landwirten aus den Nachbarorten bewirtschaftet.

Zu den im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Offenlage geltend gemachten Anregungen der Eigentümer und Pächter der Flächen siehe unten, Punkt 15.7. Die Anregungen konnten begründet zurückgewiesen werden. Das Umlegungsverfahren für den I. Bauabschnitt ist eingeleitet.

Flächenalternativen für eine Siedlungsentwicklung in der erforderlichen Größenordnung mit nur teilweiser Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorrangflächen böten sich für die Stadt lediglich auf der im Norden dem 'Steinberg/Schodenbrunnen' gegenüberliegenden Hochflächen in Verbindung mit den von der Gemeinde Malberg dargestellten Wohnbauflächen 'Auf Meiselter' (siehe unten, Punkt 9.2.9).

Diese Flächen sind jedoch nicht direkt an die Stadt Kyllburg angebunden, da die Verkehrerschließung nach Kyllburg aus Gründen der schwierigen Topographie (teils bewaldete Steilhänge) über Malberg führen muss. Aus ökonomischen und auch ökologischen Gründen ist die Ausweisung von Wohnbauflächen, von denen aus sowohl Arbeitsplatz, Dienstleistungen im Zentrum und Schul- sowie Sporteinrichtungen auf möglichst direktem Wege erreicht werden können zu bevorzugen. Zudem ist der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild im Bereich 'Schodenbrunnen'

(intensive Grünlandnutzung) geringer bewertet worden als im Bereich 'Auf Meiselter', wo an Stelle einer Weiterentwicklung von Siedlungsflächen ein Neuansatz erfolgen würde.

- Sanierungsgebiet Kyllburg

Für die Innenstadt ist ein Sanierungsgebiet in zwei Teilbereichen festgesetzt. Der Teilbereich SAN-E (Ergänzung) hat unter anderem die Aufgabe zu überprüfen, inwieweit auf dem Stiftsberg in der Umgebung der Baudenkmäler und historischen Gesamtanlagen noch Nachverdichtungen durch angemessene innerstädtische Wohnbebauung vorgenommen werden können. Da es sich hier um einen Denkmalschutzbereich handelt ist davon auszugehen, dass lediglich im südlichen Teil, etwas abseits der historischen Bebauung, noch Möglichkeiten bestehen.

Für die Innenstadt wurde die Sanierung mit den Vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 1996 begonnen. Mittlerweile sind bereits private Maßnahmen durchgeführt bzw. beantragt. Die Verwaltung beurteilt die Umsetzung hier als positiv.

Als öffentliche Maßnahmen sind derzeit und in den kommenden Jahren u.a. die Umgestaltung der Hochstraße, die Gestaltung des Bereiches 'Alte Brücke' und eine Fußgängerverbindung (Treppe) von dem Parkplatz Umgehungsstraße zur Innenstadt vorgesehen.

9.2.8 Kyllburgweiler

Funktionszuweisungen der Regionalplanung: Landwirtschaft.

Orientierungswert für den Bedarf an Wohnbauland: rd. 0,8 ha

- Nordöstliche Ortslage

Die hinzugekommenen Darstellungen im Nordosten nehmen zum einen den mittlerweile hier entstandenen baulichen Bestand auf. Hierin finden sich auch einzelne Baulücken. Als eigentliche Neuausweisung kann die Fläche im Nordosten des Kreuzungsbereiches mit der Kreisstraße 85 in einer Größenordnung von rd. 0,25 ha bzw. ein vergleichbarer Bereich im Süden der Neudarstellungen angesehen werden.

Südöstlich des Kreuzungsbereiches ist in den letzten Jahren zusammenhängende Bebauung entstanden, die in die Darstellungen abrundend integriert werden soll. Auf der gegenüberliegenden Seite der Kreisstraße werden die Darstellungen von Bauflächen entsprechend ergänzt.

Der ermittelte Bedarf von rd. 0,8 ha kann somit weitestgehend gedeckt werden. Für Teilbereiche liegt bereits eine Abrundungssatzung vor.

Da im Zuge der K 85 derzeit noch keine Ortsdurchfahrtsgrenze festgelegt ist, sind geplante Bauvorhaben mit dem Straßen- und Verkehrsamt Gerolstein abzustimmen.

Die im Verfahren noch vorgesehenen Gemischten Bauflächen 'Südliche Ortseinfahrt' entlang der K 85 wurden aufgrund kurz- bis mittelfristig nicht erkennbaren Bedarfs wieder aus den Darstellungen entnommen.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorrangflächen

Die Ausweisung landwirtschaftlicher Vorrangflächen reicht bis an den Siedlungskörper heran. Zur weiteren Entwicklung der Ortsgemeinde ist somit die Inanspruchnahme dieser Flächen in jedem Fall erforderlich.

Die neu dargestellten Flächen im Nordosten sind bereits teilweise bebaut und von geringer Größe. Die östliche Grenze bildet ein Gewässer, so dass die Bewirtschaftung der kleinen Flächen zwischen Gewässer, Straße und Bebauung als nicht besonders attraktiv zu beurteilen ist.

Aufgrund der vorhandenen lockeren Bebauung wird die Inanspruchnahme der hier dargestellten Flächen als geringer Eingriff in die landwirtschaftliche Nutzung beurteilt.

Konflikte mit der landwirtschaftlichen Nutzung sind im Verfahren nicht bekannt geworden.

9.2.9 Malberg

Funktionszuweisungen der Regionalplanung: Erholung/Fremdenverkehr, Wohnen (Schwerpunktfunktion).

Im Verhältnis ermittelter Bedarf an Wohnbauland: rd. 4,3 ha

Bestand	Malberg	rd.	2,4 ha
	Mohrweiler	rd.	1,0 ha

Die als Bestand zu wertenden Bauflächen von Malberg setzen sich zusammen aus den Grundstücken im Gebiet mit rechtskräftigem Bebauungsplan 'Auf Blickenfeld' (1,0 ha) und einer Teilfläche der aus den Darstellungen des bisherigen Flächennutzungsplanes herausgenommenen Bereiche nördlich der Ortslage, 'Auf Meiselter'. Diese bisher noch anstehenden Reserveflächen in einer Größenordnung von rd. 7,7 ha sind in der Fortschreibung fast vollständig entfallen, da die Flächen nur mit hohem Aufwand zu erschließen und mittlerweile überwiegend bewaldet sind. Es verbleiben lediglich rd. 1 ha in der Planung, ergänzt um weitere Flächen nach Osten, siehe unten.

Neuausweisung Malberg (M2) 'Auf Meiselter'	rd.	2,0 ha
Neuausweisung Mohrweiler (M4) Innerort	rd.	1,7 ha
Neuausweisung Mohrweiler (M5) Nord	<u>rd.</u>	<u>0,5 ha</u>
	rd.	4,2 ha
zuzgl. Bestand	<u>rd.</u>	<u>3,0 ha</u>
	rd.	7,2 ha

Für die Ortsgemeinde Malberg in Verbindung mit ihrem Ortsteil Mohrweiler wurden gesonderte Bestandsaufnahmen durchgeführt, um festzustellen, inwieweit trotz ungünstiger Topographie und den teilweise entgegenstehenden Belangen Landschafts- und Denkmalschutz eine Ausweisung von Wohn- bzw. gemischten Bauflächen im Bereich der Ortslage selbst bzw. auf der Gemarkungsfläche erfolgen kann.³⁹ Dies auch vor dem Hintergrund, dass der Regionale Raumordnungsplan der Gemeinde bisher noch die Funktion 'Wohnen' als Schwerpunkt zuweist.

Entgegen dieser Zuweisung ist die Wohnbaulandentwicklung und damit einhergehend auch die Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren rückläufig. Um diesem Trend entgegenzuwirken und die bisherige Funktionszuweisung 'W-Wohnen' entgegen den Vorstellungen der Regionalplanung⁴⁰, behalten zu können hat die Ortsgemeinde nach Möglichkeiten der Darstellung entsprechender Bauflächen gesucht.

Sie kam dabei zu dem Ergebnis, dass die Ausweisung der Flächen 'Auf Meiselter' für die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde die günstigste sei:

- Es kann auf Malberger Gemarkung Bauland angeboten werden.
- Hinsichtlich Besonnung und Aussicht (Stiftsberg, Malberger Schloss) ist die Lage attraktiv.
- Die Größe des Gesamtplateaus bietet Möglichkeiten, auch langfristig hier die städtebauliche Entwicklung in mehreren Abschnitten für die Ortsgemeinde umzusetzen.
- Die Fläche liegt näher zur Ortslage als der Ortsteil Mohrweiler, der von der bauwilligen Bevölkerung nach derzeitiger Erkenntnis voraussichtlich nicht angenommen werde.

³⁹ C. Struth: Beurteilung der Erschließung und Mobilisierung neuer Bauflächen in der Ortsgemeinde Malberg, Alternativen zur Siedlungsentwicklung für die Gemeinde Malberg und die Stadt Kyllburg, beides Januar 1997

⁴⁰ Vgl. Fn. 36, Kapitel 'Funktion Wohnen', Seite 7f

- Aufgrund vorhandener Wald- und Feldwege werden erste Erschließungsansätze gesehen. Ggf. sind auch das Gebiet querende Versorgungsleitungen zu verwenden (diese Möglichkeit ist noch nicht überprüft worden).
- Die Flächen können mobilisiert werden.

Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird aufgrund der Neugründung in exponierter Lage quasi 'auf der grünen Wiese' und aufgrund der Führung der Haupteerschließung durch den Wald voraussichtlich hoch sein und einen entsprechenden Kompensationsbedarf mit sich bringen. Neben dem Erschließungsaufwand (auch hinsichtlich der Folgekosten) stellen die voraussichtlichen Aufwendungen für den Ausgleich des Eingriffs das größte Negativum für die Fläche gegenüber den beiden anderen Alternativen dar.

Da

- aufgrund der Untersuchung zur Wohnbaulandentwicklung, in die nachträglich auch die Waldflächen mit aufgenommen worden sind, außer dem Bereich 'Auf Meiselter' keine Entwicklungsmöglichkeiten in direkter Nähe zum Kernort gefunden werden konnten,
- die Erschließung dieser Fläche, wie oben dargelegt, aufwendig ist und
- die Akzeptanz der Bauinteressenten aufgrund der Entfernung zum Siedlungsschwerpunkt ggf. weniger hoch ist als erwartet

wurde für die Ortsgemeinde folgende Gesamtkonzeption für die Ebene der Flächennutzungsplanung entwickelt:

- (Dorf-)Erneuerungskonzept für den Kernort Malberg, dabei schwerpunktmäßig Untersuchung der Mobilisierung von Baulücken und Wohnraum: Hierfür stehen voraussichtlich Mittel aus der Städtebauförderung zur Verfügung.
- Strukturkonzept für den Ortsteil Mohrweiler um zu untersuchen, inwieweit der Ortsteil als zweiter Siedlungsschwerpunkt geeignet ist. Sollte diese Eignung nicht vorliegen, so kann das Konzept dazu dienen, die langfristige geordnete städtebauliche Entwicklung für Mohrweiler vorzugeben. Derzeit liegen erste Untersuchungsergebnisse⁴¹ (3 Alternativen) zur Diskussion im Ortsgemeinderat vor.
- Weiterhin Darstellung der geplanten Wohnbauflächen im Bereich 'Auf Meiselter'. Deren Inanspruchnahme erfolgt jedoch nur dann, wenn im Ortsteil Mohrweiler keine optimalen Voraussetzungen zur adäquaten Wohnraum- und Baulandentwicklung geschaffen werden können.

Ortsteil Mohrweiler

• Ortsmitte

Der Ortsteil Mohrweiler ist auf dem Plateau als Splittersiedlung entstanden, z.T. mit kleiner landwirtschaftlicher Nutzung. Nach und nach erfolgten Ergänzungen durch Wohnhäuser.

Wegen der reizvollen landschaftlichen Lage und des interessanten Ausgangspunktes für Wanderungen gibt es in Mohrweiler auch Gaststätten/Ausflugslokale und ein Hotel sowie eine Pension. Insofern vertritt auch Mohrweiler die der Gemeinde Malberg zugewiesene Funktion 'E'.

Um zum einen den Einwohnern des Ortes auch zukünftig Gelegenheit zur Errichtung von Wohneigentum zu geben und um zum anderen der Nachfrage von Bauwilligen von außerhalb der Verbandsgemeinde (z.B. auch aus dem Raum Köln bzw. Ruhrgebiet) entsprechen zu können, wurden über die Grenzen der bisherigen Abrundungssatzung vom 24. Dezember 1994 (Bekanntmachung), die noch einzelne freie Baulücken beinhaltet, hinaus rd. 1,8 ha an Bauland zusätzlich in die Darstellungen übernommen.

Die Flächenausweisung erfolgt ebenfalls vor dem Hintergrund der der Gemeinde Malberg zugewiesenen Funktion 'W' als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung.

⁴¹ ISU-Immissionsschutz-Städtebau-Umweltplanung Bitburg, Siedlungsentwicklungsstudie Malberg, Ortsteil Mohrweiler, Vorentwurf Januar 2001

Vorgesehen ist eine Fläche, die quasi im 'Inneren' der im Osten und Westen entstandenen Siedlungsarme liegt. Zum einen kann hierdurch eine kompaktere Gestaltung des Ortes erzielt werden. Zum anderen sind die Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild geringer.

Die Erschließung des Bereiches kann von Westen über zwei Anbindungen erfolgen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist darauf zu achten und zu prüfen, inwieweit im Süden eine Anbindung zur östlichen Erschließungsstraße vorgesehen werden kann.

Die Darstellung erfolgt vorbehaltlich der Ergebnisse der parallel bearbeiteten Siedlungsentwicklungsstudie. Sie dokumentiert den Bedarf an Eigenentwicklung des Ortsteils Mohrweiler.

- Nördlicher Ortsrand

Am nördlichen Ortsrand ist eine kleine Erweiterung zur Ansiedlung bzw. Umsiedlung eines bereits in Mohrweiler ansässigen Dienstleistungsbetriebes vorgesehen. Für den Bereich soll die Abrundungssatzung ergänzt werden. Die Integration dieser Fläche bzw. die Suche nach einem Alternativstandort ist in die Siedlungsentwicklungsstudie für den Ortsteil einbezogen.

Die Ortsgemeinde möchte diese Ausweisung vornehmen, um den Betrieb und die damit verbundenen Arbeitsplätze am Ort zu halten. Da es sich um ein Dienstleistungsunternehmen der Medizinbranche handelt, sind keine Belastungen des Ortes durch Verkehr oder sonstige Immissionen zu erwarten.

- Selbstbindung:

Durch die vor dem Hintergrund des Gesamtkonzeptes für beide Ortsteile nun erfolgten Darstellungen von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen wird der Orientierungswert für die Entwicklung von Wohnbauflächen von 4,3 ha überschritten.

Es wurden darum folgende Vorgaben zur sukzessiven Entwicklung der dargestellten Bauflächen formuliert:

1. Priorität: Weiterentwicklung des Ortsteiles Mohrweiler entsprechend der hierzu in der Bearbeitung befindlichen Siedlungsentwicklungsstudie mit einer wiederum hierin vorgesehenen stufenweisen Umsetzung und
2. Priorität: Neuausweisung in dem Teilgebiet 'Auf Meiselter'

Landespflege

Im Bereich M2-'Auf Meiselter' besteht ein insgesamt hohes Risiko, im wesentlichen aufgrund der Beeinträchtigung des Mohrweiler Plateaus hinsichtlich Landschaftsbild sowie Arten- und Biotopschutz. Zu der Alternativendiskussion siehe die Ausführungen oben.

Zielräume für die Kompensation, Bedarf >2,0 ha, sind das Mohrweiler Plateau und die Kyllaue.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist insbesondere eine Einbindung des Gebietes in den umgebenden Landschaftsraum durch entsprechende gestalterische und grünordnerische Festsetzungen (u.a. Verzahnungen mit der Landschaft, Erhaltung und ggf. Ergänzung des Feldgehölzes im Süden, Erhaltung der Wanderwegeverbindungen) zu sichern.

Für die in der Ortslage Mohrweiler dargestellten Flächen besteht ebenfalls ein hohes Eingriffsrisko. Allerdings liegt bereits eine Beeinträchtigung durch die vorhandene Bebauung vor. Die Gründe für die Notwendigkeit der Flächendarstellungen in Mohrweiler sind oben dargelegt. Alternativen bestehen wegen der quasi in diesem Bereich überall möglichen Beeinträchtigung des Plateaus nicht.

Zielraum für die Kompensation, Bedarf > 1,7 ha bzw. >0,3 ha, ist das Mohrweiler Plateau.

• Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorrangflächen

Durch die geplante Bebauung im Innerort von Mohrweiler werden landwirtschaftliche Vorrangflächen in Anspruch genommen. Aufgrund ihrer geringen Größe und ihrer Lage zwischen der mittlerweile weiter entwickelten Bebauung um die Flächen herum sind sie für die Bewirtschaftung nur noch bedingt attraktiv. Zudem stellt die Fläche aus den o.g. Gründen eine gute Möglichkeit für die Entwicklung der beiden Ortsteile dar.

Die nicht als landwirtschaftliche Vorrangflächen im Bereich des Siedlungskörpers ausgewiesenen Flächen sind aufgrund der Topographie (Westen) und noch stärkerer Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und vor allem des Landschaftsbildes (Osten) keine sinnvollen Alternativen.

Konflikte mit der landwirtschaftlichen Nutzung sind im Rahmen des Verfahrens nicht bekannt geworden.

9.2.10 Malbergweich

Funktionszuweisungen der Regionalplanung: Landwirtschaft, Gewerbe (Schwerpunktfunktion i.V. mit Stadt Kyllburg)

Orientierungswert für den Bedarf an Wohnbauland:	rd.	2,30 ha
Bestand	rd.	3,20 ha
Neuplanung westl. des Friedhofs (MW1) 'Hinter'm Dorf'	rd.	3,30 ha
Neuplanung im Norden (Abrundung)	<u>rd.</u>	<u>0,20 ha</u>
	rd.	3,50 ha
zzgl. Bestand - v.H.-Anrechnung gem. Tabelle S. 12	<u>rd.</u>	<u>1,85 ha</u>
	rd.	5,55 ha

Bei der Betrachtung des Orientierungswertes und des ermittelten Bestandes ergibt sich eine Übereinstimmung, so dass theoretisch die Erweiterungsflächen für die Deckung des Baulandbedarfs nicht zwingend benötigt werden.

Folgende Argumentation legt dar, dass die Neuausweisungen für den Bedarf der Ortsgemeinde und ihre Entwicklung für die beabsichtigte Geltungsdauer des Flächennutzungsplanes erforderlich sind:

- Anhand einer Berechnung auf der Grundlage der Baufertigstellungen kann nachgewiesen werden, dass bei anhaltendem Trend der Baufertigstellungen der von der Landesplanung angegebene Orientierungswert von 2,3 ha nicht ausreichend, sondern rd. 2,9 ha erforderlich wären.⁴²
- Die Wohnbaugebiete 'Kreuzenberg', I. und II. Bauabschnitt sind weitestgehend bebaut. Es kann zwar grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass ein Teil der derzeit nicht mobilisierbaren Flächen in den kommenden 15 Jahren bebaut wird. Für den kurzfristig anstehenden und erkennbaren Bedarf stehen jedoch keine Flächen zur Verfügung.

Hinsichtlich der Hektarzahlen ist zu erwähnen, dass im Bereich 'Kreuzenberg' verhältnismäßig große Grundstücke von 1.000 m² und mehr bemessen sind. Die nicht bebauten bzw. kurzfristig für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich alle noch in landwirtschaftlicher Nutzung. Dies gilt nach Aussage des Ortsbürgermeisters für alle freien Baugrundstücke in der Ortsgemeinde.

⁴² Baufertigstellungen 1992 bis 1996 (5 Jahre) in Malbergweich: 12. Dieser Trend hat sich in den darauf folgenden Jahren fortgesetzt. Bei gleichbleibender Entwicklung in den nächsten 15 Jahren würde dies bedeuten: 36 Baufertigstellungen. Die Grundstücksgrößen werden im Durchschnitt mit 800 m² angenommen. Der Bedarf für 15 Jahre wäre somit 36 x 800 = 28.800 m², also rd. 2,9 ha

- Für die im Norden der Ortslage (Straße nach Neidenbach) bereits bisher dargestellten und nun geringfügig erweiterten Flächen ist im Rahmen einer Abrundungssatzung Baurecht geschaffen worden. Die direkte Bebauung dieses Gebietes ist vorgesehen, so dass die Flächen nur noch bedingt als Reserven betrachtet werden können.
- Die Fläche 'Hinter'm Dorf' wurde aufgrund ihrer guten Lage ausgewählt. Die bereits begonnene Besiedlung über den heutigen Ortsrand hinaus kann integriert werden. Der gewachsene Ortsrand wurde in den Darstellungen entsprechend berücksichtigt, und zwar durch Erhaltung der Heckenstruktur und der Streuobstwiesen zwischen bestehender und geplanter Neubebauung.
- Die Ausweisung der neuen Bauflächen erfolgt bis zu der Begrenzung durch einen Wirtschaftsweg. Hier ist ein neuer begrünter Ortsrand aufzubauen. Bereits jetzt ist absehbar, dass aufgrund dessen der Anteil der Kompensationsflächen innerhalb des Gebietes im Verhältnis zu den Baugrundstücken und zu den Kompensationsflächen außerhalb höher sein wird als bei Wohnbauflächen allgemein üblich.
- Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage der Gemeinde nahe der L 32 einerseits und damit einer guten Anbindung zum neuen Autobahnanschluss der A 60 bei Nattenheim und zur B 51 sowie aufgrund des aktiven Gemeinwesens andererseits wird von einer weiteren positiven Bevölkerungsentwicklung ausgegangen, so dass die Flächenausweisung sich auch dadurch begründen lässt.
- Die Wohnbauflächen liegen in Nähe zum Gewerbegebiet 'Eifelwerk'. Dieser Betrieb mit 200 Voll- und Teilzeitbeschäftigten wird um eine Entwicklungs- und Technologiezentrum mit hochqualifizierten Arbeitskräften erweitert. Es soll die Möglichkeit geboten werden, den Arbeitsort auch zum Wohnort zu machen.
- Der Erwerb der gesamten Fläche durch die Ortsgemeinde zu gegebenem Zeitpunkt wird als realistisch beurteilt.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorrangflächen

Die Ausweisung landwirtschaftlicher Vorrangflächen auf der Gemarkung reicht fast vollständig an den vorhandenen Siedlungskörper heran, so dass für eine weitere städtebauliche Entwicklung ihre Inanspruchnahme zwingend erforderlich ist. Von den geplanten Bauflächen fällt lediglich ein Teil unter die Ausweisung. Trotz dieser regionalplanerischen Zuweisung werden bereits heute große Teile des Plangebietes nur als private Grünflächen genutzt, so dass die tatsächliche Bedeutung der landwirtschaftlichen Nutzung in diesem Bereich bis zur beabsichtigten Plangebietsgrenze am Wirtschaftsweg als untergeordnet bezeichnet werden kann.

Im Verfahren sind keine Konflikte mit der landwirtschaftlichen Nutzung bekannt geworden.

Zu der Untersuchung von Flächenalternativen s.u., Landespflege.

Landespflege:

Aus landespflegerischer Sicht wird das Eingriffsrisiko in Naturhaushalt und Landschaftsbild im Bereich 'Hinter'm Dorf' als mittel bis hoch beurteilt. Darum wurde alternativ die Erschließung von Flächen im Westen der Ortslage, westlich des Sportplatzes, diskutiert. Dabei ergab sich, dass diese Flächen -im Gegensatz zu dem jetzt dargestellten Bereich-

- als Wohnlage weniger attraktiv sind
- schwieriger und damit kostenintensiver zu erschließen sind und
- im Vergleich zu weit abseits des Ortszentrums (Kirche, Dorfgemeinschaftshaus, Spielplatz) liegen.

Aus diesen Gründen wurde an der Darstellung des Gebietes hinter dem Friedhof festgehalten.

Für den Kompensationsbedarf von >2,3 ha sind Flächen in Flur 8 an der nördlichen Gemarkungsgrenze dargestellt. Die innerhalb des Gebietes vorhandenen Grünstrukturen und Einzelbäume sind im Rahmen der Bebauungsplanung zu berücksichtigen und so weit möglich zu erhalten.

9.2.11 Neidenbach

Funktionszuweisungen der Regionalplanung: Erholung/Fremdenverkehr, Wohnen (Schwerpunktfunktion)

Die Ortsgemeinde Neidenbach hat sich in den Beratungen im Rahmen der Erörterung der Stellungnahmen aus Bürger- und Trägerbeteiligung gegen die im Vorentwurf dargestellten neuen Wohnbauflächen im Bereich 'Weiherberg' im Süden der Ortslage ausgesprochen. Die Begründung liegt in der starken Hängigkeit und der ungünstigen Besonnung des Geländes.

Zur Ausweisung eines größeren zusammenhängenden Baugebietes wurden daraufhin erneut verschiedene Alternativen diskutiert.

- 'Auf der Hurth'

Als Ersatz für den Bereich 'Weiherberg' wird das nördlich anschließende Gebiet 'Auf der Hurth' im Bereich Weiherberg mit einer Größenordnung von rd. 4,2 ha dargestellt. Die Fläche liegt günstig zum Ortszentrum und den dortigen Einrichtungen. Die Erschließung kann sowohl vom Seffernweg (Norden) als auch von der Kreisstraße nach Malbergweich (K 81) im Osten erfolgen. Zusätzlich ist eine fußläufige Anbindung zur Ortsmitte entlang des Bachlaufes möglich und in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die südöstlich an das neue Gebiet anschließenden Flächen eignen sich zudem für eine längerfristige Erweiterung und werden hiermit für die Siedlungsentwicklung über den Zeitraum dieser Fortschreibung hinaus vorgemerkt.

Des weiteren wurden folgende Flächen von der Ortsgemeinde als zusätzliche Bauflächen in die Plandarstellungen aufgenommen:

- Neuweisung des Gebietes 'Auf Tempelhaus' oberhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Zwischen Pommericher Weg und St. Thomaser Straße'.

Mit dieser Flächendarstellung können weitere von der Lage her attraktive Baugrundstücke in Aussicht genommen werden. In Verbindung mit der vorhandenen Bebauung soll hier ein vorläufiger Abschluss der Siedlungsentwicklung bis zur Straße nach St. Thomas geschaffen werden.

Die Erschließung kann von der Sankt Thomaser Straße aus erfolgen, z.B. auf den Trassen der heute hier vorhandenen Wirtschaftswege. Die Größe der Fläche beträgt rd. 2,7 ha, wobei aufgrund der Topographie von großen Grundstückszuschnitten auszugehen ist. Zur Berücksichtigung der Kuppenlage sind Grün- und Freiflächen innerhalb des Gebietes vorzusehen sowie entsprechende gestalterische Festsetzungen zu treffen (in erster Linie zur Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild).

- Bauflächen im Innerort 'Im Brühl'

Bei der Darstellung der gemischten Baufläche im Bereich zwischen dem Ortskern und dem Talweg/Balesfelder Pfad handelt es sich zum einen um die Übernahme bereits genutzter Flächen (u.a. für Kindergarten) in die Darstellungen. Zum anderen bieten sich hier Bauflächen in ortsnaher Lage auch zur möglichen Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe an. Des weiteren besteht durch die Einbeziehung dieses Bereiches in die Bauflächen die Möglichkeit, den Innerort sinnvoll zu ergänzen und die vorhandene Wohnbebauung, öffentlichen Einrichtungen sowie die gewerblichen Ansätze städtebaulich zu ordnen. Die Größe der in diesem Bereich noch nicht belegten Flächen beträgt rd. 1,2 ha. Für einen Teilbereich wird derzeit ein Bebauungsplan erstellt ('Im Brühl'). Die Darstellungen wurden dem bisherigen Planungsstand des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes angepasst, u.a. Darstellung einer Fläche für ein Feuerwehrgerätehaus.

Die äußere Erschließung erfolgt über die vorhandenen Gemeindestraßen.

Die ursprünglich vorgesehene Neuausweisung einer einzeiligen Bebauung entlang der Straße 'Im Tal', anschließend an den Bereich 'Brühl' wurde aufgrund zu erwartender Konflikte mit der gegenüber liegenden gewerblichen Nutzung wieder aufgegeben.

- M-Bauflächen im Nordwesten

Im Nordwesten wurden an zwei Stellen für jeweils vier Baugrundstücke die Darstellungen geändert: Die Wohnbauflächen werden als gemischte Bauflächen dargestellt, um eine Standortsicherung der hier vorhandenen kleinen Gewerbebetriebe (Heizungsbau) vorzubereiten. Die beiden südlichen Flächen wurden zudem leicht erweitert, um mehr Entwicklungsspielraum für den expandierenden Betrieb zu bieten.

- Abrundung

- Grundstücksflächen an der K 82, Bitburger Straße, am Ortseingang zwischen Sportplatz und Straße
Die Flächendarstellung in der Größenordnung von rd. 0,35 ha umfasst die innerhalb der 'Straßenschleife' zu Sportanlagen und Gewerbebetrieb liegenden Flurstücke. Die Darstellung der verkehrlich bereits gut erschlossenen Grundstücke stellt im Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Bebauung eine Abrundung der Ortslage dar.
- Zwei Flurstücke am Ortsausgang der K 81, östlich und westlich der Straße
Im Süden der Ortslage hat sich entlang der Kreisstraße eine bandartige Siedlungsstruktur entwickelt. Da die genannten Flurstücke bereits voll erschlossen sind, werden sie dennoch in die Darstellungen gemischter Bauflächen in diesem Bereich mit aufgenommen. Sie bilden den Abschluss der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich.
- Grundstück mit Nebengebäude westlich des Kindergartens/Grundschule
In Verbindung mit der gegenüberliegenden Bebauung wurde das einzelne Baugrundstück in die Darstellungen mit aufgenommen. Die Fläche ist bereits erschlossen und durch ein Nebengebäude bebaut.

Es ergibt sich folgende Bilanz für die geänderten Flächendarstellungen:

Orientierungswert für den Bedarf an Wohnbauland:	rd.	8,5 ha
Bestand	rd.	6,4 ha
Neuausweisung von Wohnbauflächen 'Auf der Hurth'	rd.	4,2 ha
Neuausweisung von Wohnbauflächen 'Auf Tempelhaus'	rd.	2,7 ha
Neuausweisung Einzelgrundstücke zusammen	rd.	0,5 ha
Neuausweisung eines Mischgebietes im Innerort, 'Im Brühl' (nicht zum Innenbereich/Bestand zu zählender Teil)	<u>rd.</u>	<u>1,2 ha</u>
	rd.	8,6 ha
zzgl. Bestand - v.H.-Anrechnung gem. Tabelle S. 12	<u>rd.</u>	<u>4,8 ha</u>
	rd.	13,4 ha

Aufgrund der parallel zur Bearbeitung des Flächennutzungsplanes erfolgten Bautätigkeit und des zu erwartenden Bauinteresses wird die Überschreitung des Orientierungswertes als vertretbar und erforderlich angesehen. Zudem ist vor allem im Bereich 'Auf Tempelhaus' davon auszugehen, dass zum Schutz der Kuppe und für den Ausgleich innerhalb des Gebietes mehr Flächen als üblich zur Verfügung gestellt werden müssen (siehe unten, Landespflege).

- Ortsteil Erntehof

Die Darstellungen erfolgen entsprechend der Abrundungssatzung vom 10. Juni 1995 (Bekanntmachung).

Selbstbindung

Der Bebauungsplan 'Im Brühl' befindet sich bereits im Verfahren. Für die übrigen geplanten Gebiete sind folgende Prioritätsstufen für die Ausweisung und Erschließung festgelegt:

1. Priorität: Teilgebiet 'Auf Tempelhaus'
2. Priorität: Teilgebiet 'Auf der Hurth' (Weiherberg)

Die kleineren (Einzel-)Bauflächen sollen entsprechend dem Bedarf bebaut werden.

Landespflege:

- 'Auf der Hurth':

Das Eingriffsrisiko ist überwiegend gering, der Kompensationsbedarf liegt bei rd. 2,5 ha. Da das höchste Risiko für den Bachabschnitt im Osten des Baugebietes besteht, ist hier entsprechend die Darstellung von Gewässerrandstreifen erfolgt. Über diese Darstellung hinaus ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung anzustreben, dass ein ausreichender Abstand zwischen Bachlauf und Bebauung eingehalten wird (>15 m).

Bereits in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan wurde eine Abstandsfläche berücksichtigt. Ebenfalls von den Bauflächendarstellungen ausgenommen wurde eine südöstlich gelegene Streuobstwiese. Des weiteren sind im Rahmen des Bebauungsplanes Festsetzungen zur Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild auf der Süd- und Westseite zu treffen.

- 'Auf Tempelhaus'

Das höchste Eingriffsrisiko ist durch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist darum durch entsprechende Festsetzungen (Höhenlage der Gebäude, Traufhöhe, Dachform, Eindeckung u.ä.) auf eine Verminderung dieses Eingriffs zu achten. Zudem sind die auf der Kuppe vorhandenen Gehölze bei der Planung der Gebietsdurchgrünung zu berücksichtigen und der eigentliche Kuppenbereich von Bebauung freizuhalten.

Im übrigen besteht ein mittleres Eingriffsrisiko; als Kompensationsbedarf wurden rd. 1,6 ha ermittelt.

- 'Im Brühl':

Das Eingriffsrisiko wird als gering bis mittel beurteilt. Da das höchste Risiko für den Bachabschnitt im Osten des Baugebietes besteht, ist hier entsprechend die Darstellung von Gewässerrandstreifen erfolgt. Über diese Darstellung hinaus ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung anzustreben, dass ein ausreichender Abstand zur Bebauung eingehalten wird. Von Seiten der Landespflege wird ebenfalls empfohlen, die Muldensohle nach Möglichkeit als Grünzug offen zu halten.

Der Kompensationsbedarf wird mit rd. 1,0 ha angegeben.

Zielräume für die Kompensation aller geplanten Eingriffe sind das Neidenbachtal und das Heilbachtal. Die dargestellten Ökokontoflächen sind ausreichend und in den Bereichen 'Bei der Weiherheck' und 'Fringel' (beides Gemeindebesitz) auch geeignet.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorrangflächen

Da auch für Neidenbach die Vorrangflächen bis an den Siedlungskörper ausgewiesen sind, ist eine städtebauliche Weiterentwicklung ohne Inanspruchnahme dieser Bereiche nicht möglich. Die nicht mit Vorrangfunktion belegten landwirtschaftlichen Nutzflächen liegen in so stark hängigen

Bereichen im Norden der Ortslage, dass sie auch für eine Bebauung nicht geeignet sind. Sie lägen zudem auch sehr exponiert.

Mit der vorgesehenen Neuausweisung von Wohnbauflächen in der Tallage 'Auf der Hurth' wurde eine attraktive Fläche in relativer Nähe zum Ortsmittelpunkt gewählt, die teilweise hängig, aber gut zu bebauen ist.

Auch der Bereich im 'Brühl' ist landwirtschaftliche Vorrangfläche. Durch die hier bereits teilweise bestehende Bebauung und Nutzung (u.a. Baustofflager) wird durch die Darstellung der Bestand übernommen und erweitert. Landwirtschaftliche Nutzung ist nur auf kleinen Flächen im Randbereich betroffen und aufgrund der umgebenden Bebauung nicht attraktiv. Die Aufnahme in eine sinnvolle städtebauliche Neuordnung in diesem Bereich ist vor dem Hintergrund der Gesamtentwicklung der Ortsgemeinde sinnvoll.

Im Bereich 'Auf Tempelhaus' handelt es sich aufgrund der bereits umgebenden Bebauung um Restflächen, die aufgrund der Kuppenlage und Hängigkeit keine große Attraktivität für die Landwirtschaft mehr aufweisen. Die Anregungen von Bürgern gegen die Flächendarstellungen in diesem Bereich sind nicht aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen erfolgt. Konflikte mit der landwirtschaftlichen Nutzung sind im Verfahren nicht bekannt geworden.

Aus diesen Gründen wurden die Belange der Landwirtschaft gegenüber denen der städtebaulichen Entwicklung zurückgestellt. Aufgrund der Verpflichtung zur sukzessiven und bedarfsgemäßen Entwicklung (s.o.) ist gewährleistet, dass nicht alle Flächen gleichzeitig der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden.

9.2.12 Neuheilenbach

Funktionszuweisungen der Regionalplanung: Eigenentwicklung.

Orientierungswert für den Bedarf an Wohnbauland: rd. 1,5 ha

Bestand (überwiegend im Bereich des

Bebauungsplanentwurfs 'Heilenbacher Wies') rd. 2,3 ha

Abrundung im Westen der Ortslage rd. 0,5 ha

rd. 2,8 ha

Bestand - v.H.-Anrechnung gem. Tabelle S. 12 rd. 2,5 ha

Aufgrund des ermittelten Bedarfs und der bereits dargestellten und größtenteils erschlossenen Flächen wären grundsätzlich keine Neuausweisungen für die Gemeinde erforderlich. Der Bebauungsplanentwurf 'Heilenbacher Wies', der aufgrund der nicht vollständigen Übereinstimmung mit den Darstellungen des bisherigen Flächennutzungsplanes noch keine Rechtskraft erlangt hat, soll nach erfolgter Fortschreibung zum Ende geführt werden. Eine Reduzierung der Flächendarstellungen in diesem Bereich erscheint aufgrund der Abgeschlossenheit des städtebaulichen Konzeptes nicht sinnvoll.

• Abrundung

Parallel zur Bearbeitung des Flächennutzungsplanes ist Rahmen der Abrundung für einige Grundstücke am westlichen Ortsrand, die bereits erschlossen waren, Baurecht geschaffen worden. Die Bedenken hinsichtlich der damit erfolgten Überschreitung des Orientierungswertes für den ermittelten Wohnbauflächenbedarf aufgrund der noch freien Baugrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes wurden zurückgewiesen: Die Baugrundstücke sind in privater Hand und können nicht entsprechend dem Wunsch der Bauwilligen mobilisiert werden.

Die Maßnahmen für den Ausgleich des Eingriffs erfolgen innerhalb des Gebietes gemäß Abrundungssatzung.

Im Süden der Ortslage ist ein überwiegend bebauter Bereich in die Darstellungen der Bauflächen mit einbezogen worden. Die Umweltverträglichkeitsprüfung hat hierzu aufgrund des geringen Eingriffsrisikos einen Kompensationsbedarf von rd. 0,3 ha ermittelt. Es ist davon auszugehen, dass die Kompensation innerhalb der Bauflächen erfolgen kann.

- Ortsteil Waldecken

Die Darstellungen erfolgen entsprechend der Abrundungssatzung. Geplante Bauvorhaben sind mit dem Straßen- und Verkehrsamt abzustimmen.

9.2.13 Oberkail

Funktionszuweisungen der Regionalplanung: Landwirtschaft, Erholung/Fremdenverkehr, Wohnen (Schwerpunktfunktion)

Im Verhältnis ermittelter Bedarf an Wohnbauland:	rd. 7,40 ha
Bestand	rd. 2,90 ha

Neuausweisung in Angrenzung an das vorhandene Wohngebiet (OK1) 'Kuhberggarten'	rd. 4,40 ha
Abrundungen im Osten	<u>rd. 1,40 ha</u>
	rd. 5,80 ha
zzgl. Bestand - v.H.-Anrechnung gem. Tabelle S. 12	<u>rd. 1,85 ha</u>
	rd. 7,65 ha

- Bestand

Für den ermittelten Bedarf an Wohnbauflächen reichen die Flächen im Bebauungsplangebiet und die Baulücken innerhalb der Ortslage nicht vollständig aus. Vor allem im Westen der Gemeinde sind die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Rahmen der Abrundungssatzung recht weit gefasst. Die darin enthaltenen Grundstücke sind jedoch zu den einzelnen Anwesen sehr groß bemessen, so dass nur in wenigen Fällen hier eine Teilung und Zur-Verfügung-Stellung für den Grundstücksmarkt erwartet werden kann.

Auch im Osten von Oberkail ist der Ortsrand eher locker bebaut.

Die im Südwesten auf ortstypischen Gartenflächen ausgewiesenen Bauflächen sind reduziert worden. Aufgrund der aktiven Gartennutzung ist diese -auch im Hinblick auf die Erhaltung des Ortsbildes/Ortsrandes- entsprechend dargestellt worden.

- Wohnbauflächen im Norden, 'Kuhberggarten'

Für die notwendige Erweiterung an Wohnbauflächen erfolgt eine Flächenausweisung im Anschluss an das Wohngebiet 'Auf der Flips'. Hier liegen auch noch Potenziale für eine über die bisherige Fortschreibung hinausreichende langfristige Siedlungsentwicklung, zumal das ehemals im Norden vorgesehene große Gewerbegebiet nicht mehr dargestellt wird (siehe unten, Punkt 9.3.8)

Die Erschließung kann von der Meisburger Straße aus von Nordosten auf kurzem Wege über die Straße zum Sportplatz hin erfolgen, ohne dass typische Anliegerstraßen im Bestand durch den Verkehr belastet werden. Eine Anbindung an das südwestlich gelegene Baugebiet 'Auf der Flips' und damit zu Kindergarten, Schule und Spielfläche ist möglich. Ob dies auch für den motorisierten Verkehr sinnvoll ist, ist im Rahmen der Bebauungsplanung zu prüfen.

Hinweis der Gewerbeaufsicht:

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung hat eine Immissionsbetrachtung hinsichtlich der Geruchsbelästigungen durch den Imprägnierbetrieb zu erfolgen. Ausschlag gebend hierfür ist, dass die zum Entwurfszeitpunkt aktuellen Wetterdaten belegen, dass insbesondere bei Schönwetter-

perioden in 25-30 v.H. der Jahresstunden Winde aus Nord bis Ost vorherrschen. Ebenso sind die nächtlich abfließenden Kaltluftströme zu berücksichtigen.

Dennoch sind unter Abwägung der unterschiedlichen Belange die Flächen als günstig zu beurteilen. In der konkreten Bauleitplanung können Konfliktlösungen entwickelt werden und zwar aktiv im Bereich des Betriebes oder passiv, z.B. durch Gehölzpflanzungen, die die abfließenden Luftströme lenken oder durch entsprechende Abstände und Stellungen der Wohngebäude.

- Mischgebiet im Norden

Im Norden gegenüber der bereits vorhandenen lockeren gemischten Bebauung (Sägewerk) sind gemischte Bauflächen sowohl für Wohnbebauung als auch für nicht störende Betriebe als Nachvollzug der Abrundungssatzung dargestellt. Die Erschließung erfolgt direkt von der Meisburger Straße.

- Abrundung

Die Bauflächendarstellungen wurden durch kleinere Änderungen zur Ortsabrundung im Osten der Gemeinde ergänzt und zwar

- Ein Bereich am östlichen Ortsrand vom Frohnertweg bis zum Kapellenweg in der gesamten Parzellentiefe
- Die Dreieckparzelle südöstlich des Frohnertweges.

In Ergänzung der Planzeichnung zur 2. Trägerbeteiligung sind noch weitere Flächen in die Darstellung der gemischten Bauflächen aufgenommen worden. Aufgrund verschiedener innergemeindlicher Entwicklungen ist es mittlerweile möglich, die entsprechenden Flächen in Ergänzung der bisherigen Abrundungssatzung für eine Bebauung zugänglich zu machen. Ein sinnvoller Abschluss des östlichen Ortsrandes wird hiermit erzielt.

Wegen absehbaren Bauinteresses wurde die Darstellung als Vorrangbereich für Ökokontierung aufgehoben und als M-Fläche neu aufgenommen.

Die Bauflächen können durch die in den angrenzenden bebauten Bereichen vorhandenen Gemeindestraßen erschlossen werden.

Aufgrund der Funktionszuweisung W-Wohnen kann die Gemeinde Oberkail über den Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen darstellen. Die Funktionszuweisung erfolgt in erster Linie aufgrund der im Ort vorhandenen Infrastruktur, wie z.B. Kindergarten und Schule. Diese Einrichtungen sollen durch die Stärkung und Entwicklung der Wohnbevölkerung gesichert werden.

Allerdings war die Neubautätigkeit in Oberkail im Verhältnis zu den übrigen W-Gemeinden in den vergangenen Jahren geringer. Dies kann zum einen dadurch begründet werden, dass den Erbauern von Einfamilienhäusern die verkehrsgünstige Lage ihres Wohnstandortes ggf. wichtiger ist als der kurze Schulweg der Kinder.

In Oberkail ist jedoch insbesondere hervorzuheben, dass hier -verglichen mit den anderen Orten der Verbandsgemeinde- eine intensive Innenentwicklung stattgefunden hat. Zahlreiche überwiegend landwirtschaftliche Anwesen wurden renoviert und landwirtschaftliche Gebäude zu Wohnzwecken umgebaut, was den Bedarf an Bauland reduziert und eine Aufwertung des Innerortes mit wenig Gebäudeleerstand gefördert hat. Diese Innenentwicklung wird von der Ortsgemeinde weiterhin unterstützt und angestrebt.

Landespflege

Zielräume für die Kompensation -Bedarf OK1-Kuhbergsgarten rd. 2,8 ha, OK2-Unter dem Möhnenweg rd. 0,4 ha aufgrund des geringen Beeinträchtigungsrisikos-, sind die Täler des Spangerbachs und des Kailbachs sowie die Ortsrandlagen.

Umweltverträglichkeitsstudien wurden auch für die Abrundungsflächen im Bereich 'Frohnertweg' und die Ergänzungen 'Im Hetzenborn' durchgeführt. Die auf der Gemarkung bereits dargestellten Flächen für Ökokontierung sind für den Bedarf des Gebietes trotz Wegfall kleinerer Bereiche ausreichend.

Das Beeinträchtigungssrisiko wird als mittel beurteilt. Die im Gebiet vorhandenen Obstbäume sind soweit möglich zu erhalten. Der Kompensationsbedarf von rd. 0,5-1,0 ha bzw. 1,3 ha kann auf den gemeindeeigenen Flächen am Spangerbach, 'Unter'm Honigsberg' und 'Unter der Gindorferhöh!' gedeckt werden, die auch die entsprechende Eignung für die jeweilige Kompensation aufweisen.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorrangflächen

Die gesamte Umgebung der Ortslage ist als landwirtschaftliche Vorrangflächen ausgewiesen, somit sind auch die neu dargestellten Bauflächen betroffen. Insofern gibt es hinsichtlich dieses Aspektes keine Alternativen, um die Siedlungsentwicklung zu gewährleisten. Es wurden darum für den Wohnbaulandbedarf diejenigen Flächen ausgewählt, die von der Lage, Erschließung, Möglichkeit der langfristigen Entwicklung und Flächenerwerb am günstigsten liegen. Konflikte mit der landwirtschaftlichen Nutzung sind im Verfahren nicht bekannt geworden.

9.2.14 Orsfeld

Funktionszuweisungen der Regionalplanung: Eigenentwicklung.

Im Verhältnis ermittelter Bedarf an Wohnbauland: rd. 1,0 ha

Bestand rd. 0,8 ha

Neuausweisung im Norden rd. 0,2 ha

zzgl. Bestand - v.H.-Anrechnung gem. Tabelle S. 12 rd. 0,6 ha

rd. 0,8 ha

Im nördlichen Ortseingangsbereich von der B 257 sind im bisherigen Flächennutzungsplan beidseitig der Straße noch freie gemischte Bauflächen in einer Größenordnung von rd. 0,8 ha dargestellt. Die weiteren Bauflächen verteilen sich auf größere Baulücken im Ortsgebiet.

Derzeit gibt es zwei Anbindungen zur Bundesstraße. Zur Schaffung einer besseren Situation der Bushaltestelle sowie zur Reduzierung der Gefahrenpunkte ist vorgesehen, die westliche Einmündung umzubauen und die östliche entfallen zu lassen.

Die bisher zwischen diesen Anbindungen ausgewiesenen Bauflächen gehören zu einem aktiven größeren landwirtschaftlichen Betrieb. Ihre Mobilisierung ist zum jetzigen Zeitpunkt eher unwahrscheinlich. Zudem handelt es sich um Streuobstwiesen, deren Inanspruchnahme ein hohes Beeinträchtigungssrisiko für den Arten- und Biotopschutz sowie für das Orts- und Landschaftsbild bedeuten würde.

Als Alternative zu diesen Flächen ist eine Neuausweisung entlang der K 90 ('Weilerer Weg') erfolgt. Die Flächen sind verfügbar und bieten laut Aussage der bewirtschaftenden Landwirte wenig Qualität für die Landwirtschaft. Insofern wird das regionalplanerische Ziel der Landwirtschaftlichen Vorrangflächen in diesem Bereich zurückgewiesen. Flächenalternativen mit vergleichbar guter Erschließung und geringer Beeinträchtigung der Landwirtschaft bieten sich aufgrund der Ausweisung der Vorrangflächen bis zum Ortsrand und aufgrund des Flächenbedarfs der ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebe ohnehin nicht. Zudem stellt die Verwendung dieser Ackerfläche als Baufläche einen geringeren Eingriff in Boden, Natur und Landschaft dar. In der Planzeichnung erscheint die Neuausweisung wie eine Zersiedlung. Durch die Grünbereiche, in die die Bebauung eingebettet sein wird, erfolgt jedoch eine Anbindung an den eigentlichen Ortskern. Zudem gibt es aus den genannten Gründen keine sonstigen Möglichkeiten, eine kleine Fläche für die Gemeinde auszuweisen.

Für einen Teilbereich dieser Flächen ist parallel zum Verfahren des Flächennutzungsplanes ein Bebauungsplan erstellt worden ('Weilerer Weg'). Die Kompensation des Eingriffs ist bereits erfolgt und kann auch zukünftig im Gebiet bzw. in der unmittelbaren Umgebung durchgeführt werden.

Die im Kernort vorhandenen und als Baulücken erscheinenden Gärten werden aufgrund der ortstypischen Nutzung und der Erhaltung des Ortsbildes zukünftig wieder als Gärten dargestellt und nicht mehr als Bauflächen.

Gegenüber den Darstellungen des noch geltenden Flächennutzungsplanes werden an den Ortsrändern kleinere Flächen reduziert, die für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen bzw. aufgrund ihres Streuobstbestandes eine besondere Bedeutung für das Ortsbild sowie für Naturhaushalt und Landschaftsbild haben.

- Abrundung

Kleinere Abrundungen wurden an den Ost- und Westseiten der Ortsränder vorgenommen, um hier sinnvoll Einzelgrundstücke erschließen zu können. Die Darstellungen fügen sich in den Bestand ein.

9.2.15 Pickließem

Funktionszuweisungen der Regionalplanung: Eigenentwicklung.

Orientierungswert für den Bedarf an Wohnbauland:	rd.	2,10 ha
Bestand	rd.	0,85 ha

zzgl. Bestand - v.H.-Anrechnung gem. Tabelle S. 12	rd.	0,65 ha
Neuausweisung im Bereich 'Burggarten'	rd.	<u>1,90 ha</u>
	rd.	2,55 ha

- Bestand

In der Ortsgemeinde Pickließem befinden sich nur wenige einzelne Baulücken in der Ortslage. Die zukünftigen Grenzen der Darstellungen von Bauflächen in der Ortslage entsprechen denen der Abrundungssatzung vom 29. Januar 1992. Dadurch entfiel im Gegensatz zum bisherigen Flächennutzungsplan ein kleinerer zusammenhängender Streifen im Süden in einer Größenordnung von rd. 0,7 ha.

Der im Nordosten der Ortslage angesiedelte Steinmetzbetrieb hat sich in den letzten Jahren positiv entwickelt. Die Darstellung gemischter Bauflächen verbleiben in den Grenzen der Abrundungssatzung.

- Neuausweisung 'Burggarten'

Zur Deckung des Bedarfs erfolgt eine Neuausweisung von Wohnbauflächen im Westen der Ortslage, Bereich 'Burggarten', nahe der ehemaligen Schule, dem heutigen Dorfgemeinschaftshaus (Bebauungsplan liegt zur Genehmigung vor). Zur Berücksichtigung der Erhaltung des bestehenden Ortsrandes sowie zur Schaffung einer guten neuen Einbindung in die Landschaft sind die Maßnahmen für den Ausgleich zu einem großen Teil an den Gebietsrändern innerhalb des Plangebietes vorgesehen und werden dem Bebauungsplan entsprechend auch in der Planzeichnung Flächennutzungsplan so dargestellt. Die anrechenbaren Wohnbauflächen betragen somit rd. 1,9 ha.

Die Erschließung der Flächen erfolgt direkt von der zum Friedhof führenden Hauptstraße.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorrangflächen

Die gesamte Umgebung der Ortslage ist als landwirtschaftliche Vorrangflächen ausgewiesen, somit sind auch die neu dargestellten Flächen betroffen. Insofern gibt es hinsichtlich dieses Aspektes keine Alternativen, um die Siedlungsentwicklung zu gewährleisten. Es wurden darum für den Wohnbaulandbedarf diejenigen Flächen ausgewählt, die von ihrer Lage -auch zu den Infrastruktureinrichtungen im Ort-, Erschließung, langfristiger Entwicklung und Flächenerwerb am günstigsten beurteilt werden konnten. Der parallel zum Flächennutzungsplanverfahren aufgestellte Bebauungsplan steht kurz vor der Genehmigung. Konflikte mit der landwirtschaftlichen Nutzung sind im Verfahren nicht bekannt geworden.

9.2.16 St. Thomas

Funktionszuweisungen der Regionalplanung: Erholung/Fremdenverkehr

Orientierungswert für den Bedarf an Wohnbauland: rd. 2,00 ha

Bestand rd. 2,45 ha

Neuausweisung in St. Thomas

südlicher Ortsrand rd. 0,20 ha

Neuausweisung im Ortsteil Bruderholz rd. 0,20 ha

Neuausweisung im Ortsteil St. Johann (TH1) rd. 0,20 ha

rd. 0,60 ha

zzgl. Bestand - v.H.-Anrechnung gem. Tabelle S. 12 rd. 2,32 ha

rd. 2,92 ha

Im nordwestlichen Teilgebiet der Ortsgemeinde erfolgte eine Reduzierung der im bisher geltenden Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen, da die Grundstücke z.T. nur schwer bebaubar und teilweise bewachsen sind oder -wie im Bereich der Mühle- in feuchten Wiesen liegen.

Der ermittelte Bedarf für alle Ortsteile könnte über die ermittelten Bestandsflächen in St. Thomas gedeckt werden. Allerdings besteht im Bereich des Bebauungsplanes 'Flachsberg' das Problem, dass die Grundstücke sich in Privatbesitz befinden und nur schwer mobilisierbar sind. Folgende Ergänzungen sind darum vorgesehen.

- Südliche Ortslage

In der südlichen Ortslage können als Erweiterung der Bebauung noch ca. zwei oder drei Baustellen erschlossen werden. Die Darstellung in der Karte erscheint als die Planung einer Weiterführung der Zersiedelungstendenz. Tatsächlich findet hier die Bebauung durch Topographie und Feuchtigkeit eine natürliche Grenze, so dass die Flächen zur Abrundung des Ortes nach Süden noch in die Flächendarstellungen einbezogen werden. Die Erschließung hat über eine Verlängerung der vorhandenen Straße zu erfolgen.

Für die über die Maßnahmen auf den Grundstücken hinaus ggf. erforderliche Kompensation sind ausreichend Flächen auf der Gemarkung dargestellt.

- Langfristige Planungen

Über diese Ausweisungen hinaus könnte die Gemeinde St. Thomas weitere Flächen für Neuausweisungen in der westlichen Ortslage, westlich des Bereiches 'Flachsberg', zur Verfügung stellen

(‘Bischöflicher Stuhl’). Da derzeit kein Bedarf besteht, soll die Ausweisung dieser Flächen bis zur tatsächlichen Notwendigkeit, ggf. bis zu nächsten Fortschreibung, zurückgestellt werden.

- Abrundung

In der östlichen Ortslage am ‘Mühlenweg’ werden die Darstellungen um zwei bereits als Innenbereich zu beurteilende Grundstücke ergänzt.

- Ortsteil Bruderholz

Die Ortslage wird am lockeren Bestand orientiert dargestellt. Eine kleine Bauflächenergänzung erfolgt gegenüber der Kapelle. Entlang der K 82 ist der Abstand geplanter Bauvorhaben mit dem Straßen- und Verkehrsamt abzustimmen.

Für die über die Maßnahmen auf den Grundstücken hinaus ggf. erforderliche Kompensation sind ausreichend Flächen auf der Gemarkung dargestellt.

Für das Wochenendhausgebiet erfolgt eine Darstellung als Sonderbaufläche (SO WOCH). Dabei wird der Bestand übernommen, so dass lediglich einzelne Baulücken zukünftig noch aufzufüllen sind und faktisch keine Erweiterung der Anlage über die bisherigen Grenzen erfolgen kann.

- Ortsteil St. Johann

Der nahe zur Ortslage Zendscheid gelegene land- und forstwirtschaftlich geprägte Ortsteil St. Johann wird in seinem Bestand dargestellt und um eine kleine Erweiterung der Bauflächen durch eine zweite Bauzeile (rd. 0,2 ha) ergänzt, um ggf. auch zwei bis drei nicht privilegierte Vorhaben dort zu ermöglichen.

Es besteht ein überwiegend geringes Eingriffsrisiko.

Sofern die ermittelte Kompensation von 0,16-0,2 ha nicht im Gebiet erfolgen kann, sollte der Bedarf vorrangig im Zielraum Kylltal gedeckt werden.

Im Rahmen der erforderlichen Erstellung einer Satzung nach § 34 BauGB ist auf eine sowohl städtebaulich als auch landespflegerisch optimale Einbindung der Neubebauung in die Umgebung zu achten.

Bei der Betrachtung der Darstellungen für die Ortsteile von St. Thomas insgesamt zeigt sich, dass der zugrundegelegte Orientierungsrahmen für die zukünftige Ausweisung von Wohnbauflächen aus den Berechnungen der Regionalen Planungsgemeinschaft und der daraus resultierenden Umlegung auf die einzelnen Gemeinden kaum eingehalten werden kann (siehe auch oben, Punkt 3 bzw. 3.2). Denn obwohl die Gemeinde in ihrem Hauptort St. Thomas nur geringfügige Neuausweisungen einplant und sogar Darstellungen reduziert, liegt die Größe der Überschreitung beinahe 1,0 ha über dem ermittelten Bedarf.

Weitere Reduzierungen sind jedoch kaum möglich, da ein Teil der Reserveflächen innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt. Andere Flächen liegen in Bereichen, die als Baulücken ‘im Zusammenhang bebauter Ortsteile’ bezeichnet werden können und ebenso als Bauflächen darzustellen sind.

Zudem soll auch den kleinen Ortsteilen Bruderholz und St. Johann ein gewisser Entwicklungsspielraum zukommen. Die Darstellung der neuen Bauflächen im kleinen Rahmen ist vor dem Hintergrund der obigen Argumentation auch bei Überschreitung des Orientierungswertes zur weiteren Ermöglichung der Eigenentwicklung erforderlich.

9.2.17 Seinsfeld

Funktionszuweisungen der Regionalplanung: Landwirtschaft, Erholung/Fremdenverkehr

Orientierungswert für den Bedarf an Wohnbauland: rd. 1,10 ha

Bestand rd. 1,10 ha

Neuausweisung im Norden der Ortslage (S1)

'Gartenweg'	rd. 0,50 ha
zzgl. Bestand - v.H.-Anrechnung gem. Tabelle S. 12	<u>rd. 0,65 ha</u>
gesamt	rd. 1,15 ha

Die im Innerort im Bereich des Bachlaufes bisher ungünstig dargestellten Bauflächen wurden gestrichen und durch eine Ausweisung von rd. 0,5 ha oberhalb eines entlang des Wiesentales laufenden Wirtschaftsweges ersetzt. Dadurch wird das Bachtal freigehalten und kann erhalten bzw. entwickelt werden. Im Rahmen der Bearbeitung des Dorferneuerungskonzeptes wurde hierfür bereits ein Bebauungsvorschlag erarbeitet. Die Erschließung muss zwar einseitig erfolgen. Aufgrund der vorhandenen Wegetrasse wird dies jedoch als tragbar angesehen. Die Erschließung auch des gegenüberliegenden Bereiches ist aufgrund von Konflikten mit der landwirtschaftlichen Nutzung und des Eingriffs in den Naturhaushalt nicht umsetzbar. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, inwieweit der aus der Ortsmitte in das Gebiet führende Wirtschaftsweg zur Erschließung genutzt werden kann. Um den Landwirten den Zugang zu den Kailbachwiesen zu gewährleisten ist es ggf. erforderlich, eine neue Erschließung von Westen zu schaffen.

- Abrundung

Als Abrundung zu verstehen ist die Ergänzung der Flächendarstellung an die bestehende Bebauung im Norden angrenzend. Diese Abrundung soll mit erster Priorität umgesetzt werden. Die Erschließung kann über vorhandene Straßen und Wege erfolgen.

Landespflege

Der Kompensationsbedarf wurde bei mittlerem Eingriffsrisiko -Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den Verlust des gut eingebundenen Ortsrandes mit charakteristischen Streuobstbeständen- mit rd. 0,3 ha ermittelt. Vorgeschlagen wird als Zielraum das angrenzende Tal des Kailbaches.

9.2.18 Steinborn

- Bestand

Bei den ermittelten Flächen im Bestand handelt es sich im wesentlichen um die Baugrundstücke im Nordwesten der Ortslage in dem als Allgemeines Wohngebiet bisher bereits dargestellten Bereich. Die weiteren noch freien Flächen sind nur bedingt als für eine Bebauung zur Verfügung stehendes Kontingent zu werten: Sie dienen entweder als Gärten oder hofnahe Weide- bzw. Freiflächen oder sind nur als Bebauung in zweiter Reihe zu erschließen.

- Nordwesten der Ortslage

Ein kurz- bis mittelfristiger Flächenerwerb für die im Vorentwurf von der Ortsgemeinde dargestellten gemischten Bauflächen entlang der Kyllburgweilerer Straße im Nordwesten ist nicht abzusehen.

Für die weitere städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde wurden darum Bauflächen im Norden, nordwestlich angrenzend an das bisherige Neubaugebiet, dargestellt. Letzteres ist weitgehend bebaut. Aufgrund der Nutzung und dörflichen Struktur erfolgt eine Änderung der Gebietstypisierung in 'gemischte Bauflächen'.

Die neuen Bauflächen wurden so dargestellt, dass eine zweizeilige Bebauung entwickelt werden kann, mit sukzessiver Erschließung und Bebauung.

Grundsätzlich ist die Flächendarstellung aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Zudem war ein Festhalten an dem Alternativvorschlag des Vorentwurfes (nordwestliche Kyllburgweilerer Straße) nicht ratsam, wenn eine tatsächliche Umsetzung in absehbarer Zeit nicht realistisch ist.

Es ist bekannt, dass die zum Entwurf von der Ortsgemeinde geänderte Darstellung neuer Bauflächen an ihrem südlichen Ende z.T. bis auf rd. 60 m (vorher 160 m) an einen landwirtschaftlichen Betrieb heranrückt. Dieser Betrieb wird voraussichtlich auch in Zukunft bewirtschaftet (Altenteilerwohnhaus genehmigt), in erster Linie durch Milch- bzw. Rindviehhaltung. In einem nachfolgenden Bebauungsplan sind die Einwirkungen des landwirtschaftlichen Betriebes darum insbesondere zu berücksichtigen.

- Abrundung

- Südlich des Ortskerns

Bei der Ausweisung südlich an den Ortskern anschließend handelt es sich um die Aufnahme eines überwiegend bebauten Bereiches in die Darstellungen.

- Süden der Ortslage - Kyllburgweilerer Straße

Eine zusammenhängende Baufläche außerhalb der Ortslage wird im Süden dargestellt. Hier finden sich sowohl Einzelhäuser als auch landwirtschaftliche Hofstellen, z.T. stillgelegt, zwischen denen attraktive Baulücken liegen. Die Bauflächendarstellung bietet somit die Vorgabe für eine Satzung nach § 34 BauGB, die zur Klarstellung hinsichtlich der Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich für die zukünftigen Genehmigungsfälle aufzustellen ist. Die Erschließung ist vorhanden.

Es ergibt sich folgende Bilanz für die geänderten Flächendarstellungen:

Orientierungswert für den Bedarf an Wohnbauland:	rd. 1,6 ha
Bestand im Bereich der südlichen Ortslage (Zusammenfassende Darstellung Innenbereich)	rd. 0,8 ha
Bestand im Bereich der nördlichen Ortslage	rd. 0,6 ha
Bestand Baulücken	<u>rd. 1,2 ha</u> rd. 2,6 ha
Neuausweisung von gemischten Bauflächen im Nordwesten der Ortslage	rd. 2,2 ha
zzgl. Bestand - v.H.-Anrechnung gem. Tabelle S. 12	<u>rd. 2,0 ha</u> rd. 4,2 ha

Der Orientierungswert zur Ausweisung von Bauflächen wurde durch die geplante Änderung der Darstellungen weiter überschritten als noch zum Vorentwurf.

Dies liegt zum einen in der Darstellung einer vom Erschließungsaufwand her sinnvollen zweizeiligen Bebauung im Norden der Ortslage begründet. Zum anderen erfolgte im Rahmen der Trägerbeteiligung von der Kreisverwaltung -Baurecht- eine Anregung zur Darstellung von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen im Süden der Ortslage, da diese baurechtlich bereits als Innenbereich zu beurteilen waren. Hierbei wurden weitere, bisher in der Bilanzierung nicht berücksichtigte, Grundstücke mit eingeschlossen.

Da sich diese Grundstücke in Privatbesitz befinden stehen sie nicht direkt dem Grundstücksmarkt zur Verfügung, von ihrer zügigen Bebauung kann nicht ausgegangen werden.

Zu den sonstigen im Bestand ermittelten Flächen siehe oben.

- Selbstbindung:

Die Ortsgemeinde formuliert folgende Selbstbindung:

Vorrang in Erschließung und Bebauung hat neben den Baulücken der bisher als Wohnbauflächen, zukünftig als gemischte Bauflächen dargestellte Bereich im Norden der Ortslage. Die westlich anschließend dargestellten Flächen 'Im Nordwesten der Ortslage' sind für den mittel- bis längerfristigen Bedarf bestimmt und sind sukzessive nach dem Bedarf der Ortsgemeinde zu erschließen.

Landespflege:

Für den Bereich 'Nordwesten der Ortslage' wurde ein überwiegend geringes Eingriffsrisiko ermittelt. Der Kompensationsbedarf ist in erster Linie in den Ortsrandlagen zu decken. Die dargestellten Kompensationsflächen sind ausreichend. Die gemeindeeigene Fläche nördlich der Burg Seinsfeld ist für die Kompensation geeignet.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorrangflächen

Es werden durch die neuen Darstellungen landwirtschaftliche Vorrangflächen in Anspruch genommen.

Eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde ist lediglich auf ihrer Westseite möglich, da auf der Ostseite die B 257 eine vorgegebene Grenze darstellt. Die landwirtschaftlichen Vorrangflächen sind im derzeit noch geltenden Raumordnungsplan bis an die Siedlungsgrenze heran ausgewiesen, eine Bauflächendarstellung ohne ihre Inanspruchnahme war somit nicht möglich. Aus städtebaulicher Sicht und aufgrund der gut zu lösenden Erschließung im Anschluss an das vorhandene Baugebiet und da der Flächenerwerb nach derzeitigen Kenntnisstand realistisch ist, wurden die Belange der Landwirtschaft zurückgestellt. Zudem hat die Ortsgemeinde eine sukzessive Erschließung vorgegeben, so dass die Flächen erst beim tatsächlichen Bedarf für Wohn- bzw. gemischte Bauflächen der Landwirtschaft entzogen werden.

Der Konflikt durch die heranrückende (Wohn-)bebauung an den westlich gelegenen Aussiedlerhof ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und deren schrittweisen Umsetzung zu berücksichtigen.

9.2.19 Usch

Funktionszuweisungen der Regionalplanung: Eigenentwicklung

Orientierungswert für den Bedarf an Wohnbauland: rd. 0,40 ha

Bestand rd. 0,50 ha

Neuausweisung (U1) 'Im Gartenpesch' rd. 0,40 ha

zzgl. Bestand - v.H.-Anrechnung gem. Tabelle S. 12 rd. 0,35 ha

gesamt rd. 0,75 ha

In der vollständig am Hang liegenden, um die Kirche gruppierten und von dort ausgehend entwickelten Ortsgemeinde Usch gibt es kaum die Möglichkeit, auch für den Eigenbedarf neue Bauflächen kompakt auszuweisen. Es bieten sich nur Möglichkeiten entlang vorhandener Erschließungsstraßen bzw. -wege an, was leicht zu Zersiedlungstendenzen führt.

Die bisher dargestellten Flächen im Bereich eines Bachlaufs in der Ortsmitte wurden aufgrund der nicht möglichen Bebaubarkeit aus den Darstellungen herausgenommen, ebenso Flächen im Einfahrtbereich der K 126 von der L 32 kommend.

Als Ersatz ist eine neue Darstellung beiderseits der nach Süden führenden Straße 'Im Garten-pesch' erfolgt. Die Fläche liegt so nahe wie möglich am Ortskern, um den Zersiedlungsansatz so gering wie möglich zu halten. In der Flurbereinigung sind die westlich des Weges gelegenen Flächen bereits in der Tiefe von Baugrundstücken abgegrenzt.

Im Westen der Ortslage wurde die hier entwickelte Bebauung in die Darstellung der gemischten Bauflächen als Bestand integriert.

Bereiche im Norden und im Bereich des Wasserbehälters verblieben aufgrund von Bauinteresse und vorhandener Erschließung sowie dem Bauungszusammenhang in den Darstellungen. Die Flächen unterhalb des Wasserbehälters sind zudem im Rahmen der Flurbereinigung als Baugrundstücke eingeteilt worden.

Der Orientierungswert wird von den neuen Darstellungen und Reserveflächen zwar überschritten. Aufgrund der in Usch außerhalb des Ortskerns typischen lockeren Bebauung ist von großen Grundstückszuschnitten auszugehen. Zudem handelt es sich bei den auf dem Plan als Baulücke erscheinenden Flächen im Ortskern oft um innerörtliche Gartengrundstücke, die für eine Bebauung kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung stehen.

Landespflege

Wegen des aus landespflegerischer Sicht im Bereich der neu dargestellten Fläche 'Im Garten-pesch' hohen Eingriffs in den Naturhaushalt und das Orts- bzw. Landschaftsbild wurde nach Flächenalternativen gesucht. Dabei hat sich gezeigt, dass die ortsrannahen Flächen entweder für eine sinnvolle Bebauung zu steil sind oder dass ihre Bebauung einen noch größeren oder zumindest gleichwertigen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild darstellen würde.

Der erhöhte Kompensationsbedarf wird mit >0,4 ha angegeben; Zielräume für die Maßnahmen sind die Kyllaue und die Kylltalhänge.

9.2.20 Wilsecker

Funktionszuweisungen der Regionalplanung: Landwirtschaft

Orientierungswert für den Bedarf an Wohnbauland:	rd.	1,1 ha
Bestand	rd.	1,3 ha
Neuausweisung Bereich 'Hinter Rickeshaus' (W1)	rd.	1,1 ha
zzgl. Bestand - v.H.-Anrechnung gem. Tabelle S. 12	<u>rd.</u>	<u>0,8 ha</u>
gesamt	rd.	1,9 ha

Die Reserveflächen liegen im wesentlichen in dem im Jahre 1983 durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes ergänzten Bereich. Mit der Bebauung wurde vereinzelt begonnen. Da aufgrund der Topographie von eher großen Grundstückszuschnitten auszugehen ist, verblieb der gesamte Bereich zur Deckung des Bedarfs in der weiteren Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Entlang der Westseite der Kyllburger Straße (K 88) in Richtung Süden ausgewiesene Flächen wurden aus den Darstellungen herausgenommen. Sie liegen in einem ökologisch wertvollen Bereich und wären aufgrund der Hanglage nur schwer bebaubar.

Entlang der Neustraße im Nordwesten wird die bisherige Darstellung an Bauflächen beibehalten, da hier die Gemeinde Bauland (etwa vier Grundstücke) mobilisieren kann. Entsprechend wurde auch die Abgrenzung in der Abrundungssatzung vom 15. Februar 1995 gewählt. Die nördlich anschließenden Flächen werden nicht mehr dargestellt.

Um auch langfristig für den Bedarf der Ortsgemeinde Bauflächen zur Verfügung zu haben, werden Flächen im Bereich 'Hinter Rickeshaus' in der Nähe der Ortsmitte als Wohn- und gemischte Bau-

flächen dargestellt. Die Flächen liegen günstig zum Ortskern. Zudem besteht die Möglichkeit für die Gemeinde, die Flächen in absehbarer Zeit zu erwerben.

Die äußere Erschließung kann von der K 87 aus erfolgen.

Da die Bestandsflächen und die ausgewiesenen Flächen den ermittelten Bedarf überschreiten, wurden bereits in der Landesplanerischen Stellungnahme Bedenken zur Ausweisung des Bereiches 'Rickeshaus' geltend gemacht. Aus diesem Grund wurden die Flächendarstellungen um ca. 30 v.H. reduziert. Eine weitere Reduzierung wurde nicht vorgenommen, da die Abgrenzung entlang einer Wegeparzelle einen sinnvollen Abschluss des kompakten Gebietes darstellt.

Selbstbindung:

Die neu dargestellten Bauflächen 'Hinter Rickeshaus' sind in Baustufen, dem erkennbaren Bedarf entsprechend, zu erschließen.

Landespflege

Aufgrund des 'Hinter Rickeshaus' vorhandenen Streuobstbestandes wird der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild als hoch bewertet. Als Alternative wurden darum Flächen im Nordosten des Ortskerns, nördlich der K 88, vorgeschlagen. Der Erwerb dieser Flächen durch die Gemeinde wird jedoch zum heutigen Zeitpunkt als nicht realistisch beurteilt, so dass eine Umsetzung des geplanten Baugebietes nicht möglich wäre.

Weitere Flächen scheiden aufgrund der starken Hängigkeit oder -im Osten- wegen ihrer exponierten Lage aus.

Der erhöhte Kompensationsbedarf wurde mit >1,1 ha angegeben. Zielräume für die Kompensation sind die Ortsrandlagen von Wilsecker und die angrenzenden Hanglagen.

9.2.21 Zendscheid

Funktionszuweisungen der Regionalplanung: Erholung/Fremdenverkehr

Im Verhältnis ermittelter Bedarf an Wohnbauland: rd. 1,00 ha

Bestand rd. 1,90 ha

Neuausweisung (Z2) 'Am Friedhof'

(0,3 ha, davon 0,2 ha belegt)

rd. 0,10 ha

zzgl. Bestand - v.H.-Anrechnung gem. Tabelle S. 12

rd. 1,55 ha

rd. 1,65 ha

Die Ermittlung der Reserveflächen in der Ortsgemeinde Zendscheid ist vor allem im Innerort schwierig, da es sich zum Teil um ortstypische innerörtliche Freiflächen und Gärten handelt, deren Bebauung nur bedingt umsetzbar ist. Möglichkeiten zur Auffüllung von Baulücken ergaben sich jedoch noch im Talbereich sowie entlang der nach Nordwesten führenden Straße.

• 'Unter Lonien'

Die Darstellungen an der Westseite wurden bereits entsprechend der Überschwemmungsgrenze gegenüber dem bisher geltenden Flächennutzungsplan reduziert. Im wesentlichen werden Bestand und als Innenbereich zu beurteilende Flächen dargestellt, aufgrund der Überschwemmungsproblematik nur noch in der mindestens erforderlichen Tiefe. Die ehemals in diesem Bereich geplante Abrundungssatzung wird nicht weiter verfolgt.

Die Ostseite des Bereiches ist ebenfalls bereits reduziert. Die übrige Flächendarstellung wurde beibehalten. Eine Tendenz zur Zersiedelung wird nicht gesehen, da ein Zusammenhang auch mit der weiter östlich anschließenden Bebauung besteht, die dem Innenbereich zuzuordnen ist.

Eine weitere Reduzierung von Darstellungen wird in einem stark hängigen Geländeabschnitt östlich des Ortszentrums vorgenommen: Es wird lediglich noch der tatsächlich bebaubare Grundstücksteil an der Straße als Baufläche dargestellt.

- 'Am Friedhof'

Die im Bereich des Friedhofs bisher dargestellten und noch nicht bebauten Flächen wurden übernommen und geringfügig ergänzt. Sie können durch den Ausbau des vorhandenen Weges verkehrlich erschlossen werden.

- Abrundung

Durch die Darstellung gemischter Bauflächen als einzeilige Bebauung beiderseits der Landesstraße werden die im Nordosten gelegenen einzelnen Gebäude in die Darstellungen integriert. Zukünftig können hier im Rahmen von Abrundungen alternativ Bauflächen angeboten werden.

Die Überschreitung des ermittelten Bedarfswertes resultiert u.a. auch aus den meist aufgrund der Hanglage großzügig bemessenen Grundstücken im Bestand.

Landespflege

Eine Bebauung der am Friedhof ausgewiesenen Flächen stellt voraussichtlich im südlichen Teil eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar, da diese Bebauung hinter einer Wegbiegung von weitem erkennbar sein wird.

Von Seiten der Landschaftsplanung wurde als Alternative eine Fläche im Nordwesten, zwischen Ortskern und Kyll vorgeschlagen. Diese Lösung wird grundsätzlich als die bessere angesehen, auch im Hinblick auf die Anbindung an den Ortsmittelpunkt. Ein Erwerb dieser Flächen für Bauland muss jedoch von der Gemeinde als unrealistisch bezeichnet werden, so dass eine Darstellung in diesem Bereich entfällt und an den bisherigen Darstellungen im Bereich des Friedhofes plus kleiner Erweiterung festgehalten wird.

Der Kompensationsbedarf für bisherige Darstellung und die kleine Erweiterung wurde bei geringem Eingriffsrisiko mit rd. 0,8 ha ermittelt; Zielraum sind die Kylltalhänge um Zendscheid.

Aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder ggf. Satzung nach § 34 BauGB entsprechende Vorgaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Eingrünung zu treffen.

9.3 Gewerbliche Bauflächen

9.3.1 Badem

- Industrie- und Gewerbezentrum Badem der Verbandsgemeinde Kyllburg - 'IGZ Badem'

Für das im Rahmen der Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes ausgewiesene zentrale Gewerbegebiet wurde parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Bebauungsplan erstellt. Die Ergebnisse der Planung wurden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans in die Flächennutzungsplanung übernommen.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde innerhalb der gewerblichen Bauflächen ein Sondergebiet 'Großflächiger Einzelhandel' festgesetzt. Da diese Festsetzung grundsätzlich den Zielen der Regional- und Landesplanung entgegensteht, wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanung eine gesonderte Betrachtung der möglichen Flächenausweisungen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels erarbeitet. Dadurch konnte die Ausweisung der Sonderbauflächen im IGZ Badem geregelt werden. Die Erläuterungen hierzu finden sich unten, Punkt 9.4.2.

- Örtliches Gewerbegebiet

Im südöstlich der Ortslage gelegenen Gewerbegebiet sind nur noch wenige Bauflächen für die Ansiedlung ortsansässiger Gewerbetreibender frei. Sofern einer der produzierenden Betriebe seine Erweiterungsabsichten umsetzt, werden keine Reserveflächen mehr vorhanden sein. Parallel zur Entwicklung des örtlichen Gewerbes hat sich durch die Umnutzung des ehemaligen Tonwerks für die Einrichtung des zentralen Auslieferungslagers 'Raiffeisen Service und Waren GmbH & Co. KG' (RSW) ein gewerblicher Ansatz im Außenbereich ergeben.

Es ist darum Bestreben der Gemeinde, diese beiden Bereiche durch Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen dazwischen zu verbinden.

Die weitere beabsichtigte Entwicklung des Betriebes der Raiffeisen wurde im Rahmen der Planung abgefragt. Danach sind mögliche Erweiterungen abhängig von der Flächensuche für das derzeit noch im Bitburger Bahnhofsbereich stehende Getreidesilo der Raiffeisen, das verlegt werden soll. Sofern keine für die Landwirte günstigere Fläche im Bitburger Raum gefunden wird, soll das Silo am Standort Badem errichtet werden. In diesem Fall werden alle Reserveflächen der Raiffeisen benötigt. Des Weiteren ist auch Verlagerung des Düngemittelagars Oberkail nach Badem vorgesehen.

Eine Konkurrenzsituation zu dem Interkommunalen Industrie- und Gewerbezentrum -IGZ Badem liegt nicht vor, da das Ziel besteht, das zentrale Gewerbegebiet in erster Linie durch Firmenum-siedlungen, -neugründungen oder Gründung von Zweigbetrieben von außerhalb der Verbandsgemeinde, die zudem einer anderen Größenordnung zugehören sollen, zu belegen.

Die verkehrliche Erschließung kann über einen Anschluss an die Dudeldorfer Straße (L 38) erfolgen.

Im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme wurde angemerkt, dass ein Bedarf an der Ausweisung gewerblicher Bauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung der Ortsgemeinde nicht gesehen wird. Die oben gemachten Ausführungen zum Bedarf der örtlichen Gewerbetreibenden und der RSW weisen diese Bedenken zurück.

Zudem ist für die Gemeinde Badem in Verbindung mit der geplanten Zuordnung der Funktionszuweisung W-Wohnen aufgrund ihrer gesamten Entwicklung auch die Zuweisung der Funktion 'regionaler Gewerbestandort' in der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes vorgesehen.

Landespflege

Das Eingriffsrisiko wird als mittel bis hoch beurteilt. Aufgrund des Anschlusses an bereits vorhandene gewerbliche Bauflächen entsprechend obiger Erläuterungen und der damit verbundenen Vorteile bieten sich keine wirtschaftlich und auch aufgrund der vorhandenen Beeinträchtigungen in

den Nachbarbereichen keine landespflegerisch günstigeren Flächenalternativen. Die Belange der Landespflege werden darum zurückgestellt.
Der Kompensationsbedarf von >8,7 ha soll im nördlich verlaufenden Bachtal gedeckt werden.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorrangflächen

Da die landwirtschaftlichen Vorrangflächen bis an den Siedlungsrand ausgewiesen sind, werden sie auch durch diese Neuausweisung in Anspruch genommen. Es handelt sich jedoch aufgrund des Flächenbesitzes der Auslieferungslagers 'Raiffeisen Service und Waren GmbH & Co. KG' (RSW) bei den Flächen, die tatsächlich der Landwirtschaft zur Verfügung stehen, nur um untergeordnete Restflächen zwischen bestehendem Gewerbegebiet und RSW. Sie sind nur noch bedingt für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet. Somit wurden die Belange der Landwirtschaft in der Abwägung zurückgestellt.

Konflikte mit der landwirtschaftlichen Nutzung sind im Verfahren nicht bekannt geworden.

Weitere Vorgaben

Aufgrund der Lage des größten Teils der Erweiterungsflächen im festgesetzten Wasserschutzgebiet ist bei der verbindlichen Bauleitplanung darauf zu achten, in welcher Form Nutzungseinschränkungen festgesetzt werden müssen.

- Kleineres Gewerbegebiet an der Pickließemer Straße

Dieses Gewerbegebiet ist zu etwa einem Drittel durch den Betrieb eines Fuhrunternehmers bebaut, der diesen Standort beibehalten möchte. Um auch zukünftig diesem Betrieb Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, werden die Darstellungen des bisherigen Flächennutzungsplanes übernommen.

9.3.2 Burbach - Ortsteil Neustraße

Im Norden der Ortslage ist bereits im bisherigen Flächennutzungsplan ein Gewerbegebiet von rd. 8,9 ha dargestellt, das etwa zur Hälfte belegt ist. Für die restliche Fläche gibt es ortsansässige Interessenten, die ihren Betrieb heute innerhalb der Ortslage haben und diesen entsprechend erweitern und dadurch verlegen wollen.

Insofern werden die Darstellungen diesem örtlichen Bedarf entsprechend beibehalten. Eine Erweiterung der Flächen ist nicht beabsichtigt. Zur Erlangung von Baurecht ist eine Abrundungssatzung erstellt worden.

9.3.3 Stadt Kyllburg

Der Stadt Kyllburg ist im Regionalen Raumordnungsplan die Funktion G-Gewerbe als Schwerpunkt in Verbindung mit der Ortsgemeinde Malbergweich zugewiesen.

Die Größe des heute vorhandenen Gewerbegebietes im Süden der Ortslage 'An der Bademer Straße' beträgt rd. 5,8 ha, wovon etwa 3,6 ha durch kleinere und mittlere Betriebe belegt sind.

Die Nicht-belegung der übrigen Flächen liegt -vor allem im nördlichen Teil- darin begründet, dass der derzeitige Eigentümer sein Grundstück nicht veräußern möchte.

Im Hinblick auf das neue Interkommunale Gewerbegebiet bei Badem, das in relativ geringer Entfernung zu Kyllburg liegt, sind keine Neuausweisungen von gewerblichen Bauflächen in Kyllburg mehr vorgesehen.

Die Funktionszuweisung als gewerblicher Schwerpunktort mit Beiort Malbergweich wird in erster Linie in den vorhandenen Werken und den geplanten Flächenausweisungen in Malbergweich erfüllt. Aufgrund

- der Lage der Stadt
- der Topographie
- des Schwerpunktes Fremdenverkehr
- des besonderen Ortsbildes

bieten sich keine Möglichkeiten mehr zur Darstellung größerer Gewerbeflächen.

Der Zwickelbereich hinter dem Lebensmittelmarkt im Bahnhofsbereich wird als Ergänzung der Sonderbaufläche 'Einzelhandel' dargestellt. Nähere Ausführungen erfolgen unten, Punkt 9.4.2.2.

Für die Entwicklung 'sonstiger, das Wohnen nicht erheblich störender Gewerbebetriebe' (§ 6 BauNVO) wurden gemischte Bauflächen im Süden der Ortslage und in Zuordnung zu dem vorhandenen Gewerbegebiet eingeplant.

Die bereits im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme vorgeschlagene Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes 'An der Bademer Straße' nach Osten erschien aus Gründen der Topographie und der Nähe zu dem geplanten Siedlungsschwerpunkt nicht günstig: Es wäre nur eine schmale Bauzeile entlang des geplanten Grün- und Freibereichs möglich, der nicht attraktiv für größere potenzielle Ansiedler wäre. Insofern wurde die Darstellung der gemischten Bauflächen gewählt (siehe dazu ausführlicher Punkt 9.2.7).

Auf weitere Ausweisungen für gewerbliche Nutzungen wird aus den dargelegten Gründen verzichtet.

9.3.4 Malberg

Im bisher geltenden Flächennutzungsplan waren im Bereich der Kylltalaue noch gewerbliche Bauflächen für ehemals durch das Eifelwerk genutzte Gebäude dargestellt. Da diese Flächen bzw. baulichen Anlagen heute als Dorfgemeinschaftshaus bzw. durch einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt werden, wurden die Darstellungen in gemischte Bauflächen bzw. öffentliche Einrichtungen geändert.

9.3.5 Malbergweich

Die bisher größten zusammenhängenden gewerblichen Bauflächen der Verbandsgemeinde liegen auf der Gemarkung Malbergweich. Die Regionalplanung weist der Gemeinde darum als Beiort zu Kyllburg die Funktion Gewerbe mit Schwerpunktfunktion zu. Derzeit haben die beiden hier ansässigen Betriebe zusammen eine Beschäftigtenzahl von etwa 350 Mitarbeitern.

Rund 19,2 ha nimmt die Fläche für das Werk in Staffelstein, ehemals Firma Vanck, ein (MW-GE1). Das entlang der L 32 gelegene Grundstück ist in der nördlichen Hälfte mit Gebäuden bestanden, an die sich weitere 3,5 ha Lagerflächen für die hier hergestellten Rohre anschließen.

Im weiteren Verlauf nach Süden liegen noch rund 6,5 ha Flächen, die als Reserve vorgesehen sind. Die langgestreckte Lage erweist sich für den Betriebsablauf grundsätzlich nicht sehr positiv. Eine Änderung des Flächenzuschnitts in Richtung Osten ist jedoch problematisch, zum einen aufgrund der hängigen Lage, zum anderen aufgrund der hier noch aktiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Um einen Fortbestand des Betriebes mit rund 150 Beschäftigten und auch eine Erweiterung im Bereich der Verbandsgemeinde weiter zu gewährleisten, wird die bisherige Darstellung übernommen.

Grundsätzlich ist hier, in verkehrsgünstiger Lage, auch die Ansiedlung anderer Betriebe denkbar.

Im Südosten, mit Abstand zur Ortslage, liegt der metallverarbeitende Betrieb 'Eifelwerk', abseits von der L 34 und von dort aus aufgrund der intensiven Begrünung und der talseitigen Lage wenig auffallend (MW-GE2). Für das Werk stehen noch freie Betriebsflächen südlich anschließend zur Verfügung.

Um zur Erhaltung der derzeitigen Zahl von etwa 200 Beschäftigten und zur Ermöglichung eines Ausbaus über die bisherigen Reserveflächen hinaus (derzeit rd. 40 neue Arbeitsplätze in Planung) ein mittel- bis langfristiges Flächenangebot zur Verfügung zu haben, wird in der Fortschreibung die nördlich des 'Eifelwerkes' zur Landesstraße hin gelegene landwirtschaftliche Nutzfläche in einer Größenordnung von ca. 1,9 ha als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Dieser Bereich soll im Falle entsprechender Anfragen auch zur Ansiedlung anderer Gewerbetreibender zur Verfügung stehen.

Die verkehrliche Erschließung ist von der L 34 über die vorhandene Erschließung 'Eifelwerkstraße' zu planen. Über die Anlegung einer Linksabbiegespur im Zuge der Landesstraße ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu entscheiden. Zur freien Strecke der L 34 hin ist die Bauverbotszone von 20,00 m einzuhalten.

Landespflege

Gebietsdurchgrünung/Gebietsrandeingrünung

Eifelwerk: Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist insbesondere eine randliche Eingrünung der Erweiterungsfläche zur L 34 hin vorzusehen.

Werk Vanck - Staffelstein: Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind in Fortsetzung der bereits vorhandenen randlichen Eingrünung entsprechende Festsetzungen vorzusehen, vor allem hinsichtlich der Blickbeziehung von der Ortslage (Ostseite des Plangebietes) her.

Für die gewerblichen Bauflächen bei Staffelstein (MW-GE1) wurde ein geringes bis mittleres Eingriffsrisiko festgestellt. Der Kompensationsbedarf beträgt rd. 5,2 ha, wobei eine gute optische Einbindung (Bauliche Anlage und Eingrünung wie bereits beim bestehenden Werksteil) den Eingriff vermindern kann.

Das Eingriffsrisiko für die Erweiterung des Gebietes beim 'Eifelwerk' (MW-GE2) wird als mittleres Risiko beurteilt, hauptsächlich aufgrund der Beeinträchtigung der Waldrandsituation. Der Kompensationsbedarf wird auf 1,5-1,9 ha veranschlagt.

Als Suchräume für Kompensationsmaßnahmen sind Flächen in Flur 8 an der nördlichen Grenze der Gemarkung dargestellt.

9.3.6 Neidenbach

In der Gemeinde Neidenbach gibt es derzeit ein kleines Gewerbegebiet im Bereich des Sportplatzes, das durch den dort ansässigen Betrieb vollständig belegt ist. Alle übrigen Gewerbetreibenden, z.B. eine Bauunternehmung und ein Steinmetzbetrieb, sind innerhalb der Ortslage angesiedelt und bieten aufgrund ihrer Nutzungsart bisher keine Konflikte mit den dörflichen gemischten Bauflächen. Sofern der ein oder andere Betrieb jedoch Erweiterungsabsichten äußert, kann sich dies ändern. Zudem erscheinen gerade die im Bereich von Schule und Kindergarten liegenden Flächen, die in die Darstellung von Bauflächen aufgenommen werden, besser zur Nutzung mit ortsnaher Wohnbebauung geeignet (siehe oben Punkt 9.2.11).

Die Ortsgemeinde besitzt an der K 82 gelegene landwirtschaftliche Nutzflächen in größerem Umfang, die für eine zukünftige bauliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden könnten. Frühere Überlegungen hatten hier bereits einmal den Standort einer Wertstoffsortieranlage zum Inhalt.

Die Fläche in einer Größe von rd. 2,0 ha soll für Ansiedlungen von Betrieben aus Neidenbach zur Verfügung stehen (N-GE2). Aufgrund der Größe des Gemeindebesitzes in dieser Lage wäre eine Erweiterung in Bauabschnitten denkbar. Die Fläche besitzt folgende Vorteile:

- Im Besitz der Gemeinde
- Verkehrsgünstige Lage auch in Richtung Westen zur L 32 und damit nach Süden, zum neuen Autobahnkreuz der A 60 bei Nattenheim. Die Fläche würde auch von der L 32 aus erschlossen werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu berücksichtigen, dass eine Erschließung der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auf Wirtschaftswegen erhalten bleibt.
- Zur Westseite ist bereits die Einbindung in die Landschaft gegeben aufgrund des nahen Naldforstes
- Der Abstand zur Ortslage ist groß, darum sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
- Als Abstand zur Waldfläche wird ein Bepflanzungsstreifen vorgeschlagen, der durch die Landschaftsplanung noch zu konkretisieren ist und zur Aufnahme von Ausgleichsmaßnahmen dienen kann.
- Eine Installationsfirma für Heizungsanlagen sowie ein Steinmetzbetrieb haben bereits Interesse bekundet.

Problematisch erscheint aufgrund der bewegten Topographie derzeit lediglich die Frage der Entwässerung zur Kläranlage Neidenbach.

Dem bereits im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme geforderten Gesichtspunkt des räumlichen Zusammenhangs der gewerblichen Bauflächen mit dem Siedlungskörper kann aus folgenden Gründen nicht gefolgt werden:

- Im Norden der Ortslage sind die Flächen aufgrund der ungünstigen Topographie für gewerbliche Ansiedlungen nicht geeignet.
- Im Süden der Ortslage bei günstiger Topographie stehen die Entwicklung von Wohnbauland sowie die Nähe zur vorhandenen Einrichtungen (z.B. Schule und Kindergarten im Bereich 'Brühl') den Darstellungen entgegen.

Insofern bietet nur noch das Ausweichen auf die topographisch günstigere Hochfläche Möglichkeiten.

Folgende Alternativen wurden geprüft:

- Umliegende Flächen um das bisherige Gewerbegebiet der Gemeinde am südlichen Ortseingang:

Diese Möglichkeit scheidet aufgrund der ungünstigen topographischen Verhältnisse sowie der vorhandenen konkurrierenden Nutzungen der unmittelbar südlich und westlich anschließenden Sportflächen sowie des Aussiedlerhofes aus.

- Konversionsfläche Erntehof:

Der Bereich ist als Sonderbaufläche 'Konversion' dargestellt. Aufgrund einer 10-jährigen vertraglichen Bindung (Kaufvertrag mit dem Bundesvermögensamt) an eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung stehen die Flächen kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung. (siehe auch Punkt 9.4.4)

Die Ortsgemeinde hat auf einem Teil der Fläche eine Weihnachtsbaumkultur angepflanzt, in einem weiteren Bereich wurde Laubmischwald aufgeforstet. Die Gebäude sind von der Ortsgemeinde an Landwirte verpachtet worden.

Neben dieser Bindung wird davon ausgegangen, dass die Gewerbetreibenden aus Neidenbach wenig Interesse an einer Betriebsgründung oder Umsiedlung in ein Gebiet haben, das von der eigentlichen Ortslage wesentlich weiter entfernt ist als das Gebiet 'Weiherberg'. Zudem muss zur Erreichung weiterführender Verkehrswege, die im Westen liegen, eine weitere Strecke zurückgelegt und die Ortsgemeinde Neuheilenbach durchquert werden.

Landespflege

Für die Fläche wurde ein mittleres Eingriffsrisiko festgestellt, hauptsächlich aufgrund der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung (Funktionszuweisung E). Die Möglichkeit der Alternativen wurde bereits oben dargelegt. Aus diesen Gründen wurden auch die Belange der Landespflege hier zurückgewiesen. Bei der verbindlichen Bauleitplanung ist eine sensible Einbindung des Gebietes im Übergang zum Wald vorzusehen.

Zielräume zur Umsetzung des Kompensationsbedarfs von rd. 2,0 ha sind das Neidenbachtal und das Heilbachtal.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorrangflächen

Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen erfolgt auf landwirtschaftlichen Vorrangflächen. Neben den oben bereits negativ diskutierten Alternativen bieten sich in der Ortsgemeinde - vergleichbar den Ausweisungen von Wohnbauflächen - keine Möglichkeiten mehr, in topographisch und von der verkehrlichen Anbindung gleichermaßen günstiger Lage Flächen anzubieten. Da der Bedarf an gewerblichen Bauflächen jedoch besteht, werden die Belange der Landwirtschaft in der Abwägung zurückgewiesen.

Gemäß des Fachbeitrags der Landwirtschaftskammer zur Landschaftsplanung⁴³ besteht in Neidenbach kein Aufstockungsbedarf an Flächen für landwirtschaftliche Betriebe bzw. kann dieser durch andere aufgegebene Flächen gedeckt werden.

Die Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde. Konflikte mit der landwirtschaftlichen Nutzung sind im Verfahren nicht bekannt geworden.

9.3.7 Neuheilenbach

Im Norden der Ortslage ist ein kleineres Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Betrieb, für den ursprünglich die Darstellung erfolgte, existiert nicht mehr.

Derzeit nutzt ein Transportunternehmen die Fläche und die darauf vorhandenen Einrichtungen; die bisherige Darstellung in der Fortschreibung verbleibt somit. Da die Fläche am Ortsrand liegt, werden keine Konflikte mit der eher lockeren gemischten Bebauung in der Umgebung gesehen.

9.3.8 Oberkail

Die im Nordwesten bisher dargestellten Flächen für Gewerbeansiedlungen wurden aufgrund des in den vergangenen Jahren mangelnden Ansiedlungsinteresses -offensichtlich aufgrund der Lage sowie der zu erwartenden aufwendigen Erschließung in der vorliegenden Größenordnung (rd. 8,5 ha) gestrichen.

Für die ggf. eintretenden Aus-/ Umsiedlungen von Kleinunternehmern werden zukünftig folgende Möglichkeiten geboten:

- Die Mischgebiets- und Gewerbegebietsfläche östlich und westlich der Meisburger Straße steht für entsprechende Betriebe zur Verfügung, wobei die gewerblichen Bauflächen derzeit ausschließlich einem bereits vorhandenen Holzverarbeitenden Betrieb dienen. Gemäß dessen tatsächlichem Bestand und erkennbarem Bedarf zu dessen Standortsicherung wurde die Ausweisung nach Westen erweitert. Eine zusätzliche Erweiterung der gewerblichen Bauflächen auch für andere Betriebe in diesem Bereich wurde nicht als günstig erachtet, da hier auch langfristig die Entwicklungsrichtung für die zukünftige Wohnbebauung zu sehen ist.
- Innerhalb der Ortslage ergeben sich Leerstände von Lagergebäuden aus landwirtschaftlichen Betrieben. Die Ortsgemeinde ist bestrebt, diese Handwerksbetrieben zuzuführen, um erstens

⁴³ siehe Fn. 20, Seite 23

die z.T. ortstypischen Gebäude wieder zu nutzen und zweitens die gesunde Mischung von Wohnen und Kleingewerbe im Ortskern zu erhalten. Darum genießen gerade diese Umnutzungen in der Gemeinde Oberkail Priorität.

- Um darüber hinaus den Bedarf ortsansässiger Betriebe an Neugründungs- oder Erweiterungsflächen zu decken und um das ehemals geplante Gebiet nahe des Sportplatzes nicht ersatzlos zu streichen, wurde die Ausweisung gering dimensionierter gewerblicher Bauflächen am Ortsrand vorgenommen.

Im südlichen Gemarkungsbereich wurden dazu verschiedene Flächen untersucht. Die gewählte Fläche liegt verkehrsgünstig an der L 36 in Richtung Gindorf/Badem und kann auch über diese erschlossen werden (Gewerbegebietsausweisung Oberkail Süd, 'Straßenfelder', O-GE4).

Die Auswahl der Alternative ist bedingt durch die Topographie: Das Gelände ist weniger geneigt und somit für die innere Erschließung und die Grundstücksaufteilung wirtschaftlicher als die benachbarten Bereiche. Der gegenüber anderen Darstellungsmöglichkeiten größere Abstand zur Kläranlage wird durch diesen Vorteil ausgeglichen.

Die verkehrliche Erschließung von der L 36 aus hat gemäß Anforderung des Straßen- und Verkehrsamtes über den vorhandenen Wirtschaftsweg zu erfolgen, Details sind im Bebauungsplanverfahren zu klären.

Zur freien Strecke der L 36 in Richtung Gindorf ist die Bauverbotszone von 20,00 m einzuhalten.

Der bereits im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme geforderte Gesichtspunkt des räumlichen Zusammenhangs zur bestehenden Siedlungsfläche wird nicht erfüllt. Dies liegt zum einen in den topographischen Verhältnissen der Gemarkung in der Nähe der Ortslage begründet; zum anderen wird durch die Ausweisung außerhalb der intakte und im südlichen Teil als Denkmalschutzbereich definierte Ortsrand von Oberkail nicht beeinträchtigt.

Es wurde angeregt zu prüfen, ob nicht die Erweiterung des im Norden der Ortslage vorhandenen gewerblichen Ansatzes für die beabsichtigte Darstellung gewerblicher Bauflächen günstiger wären. Dieser Vorschlag wird aus folgenden Gründen zurückgewiesen:

- Die Flächen kämen zu nahe an den hier beabsichtigten Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung heran.
- Die Flächen besitzen weniger Attraktivität, da sie nicht direkt an eine überörtliche Verkehrsstraße angebunden sind. Dieser Nachteil hat in der Vergangenheit die Umsetzung des nahe beim Sportplatz im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebietes verhindert.
- Zudem würde die Ortslage durch weiteren Verkehr, in diesem Falle auch (Schwer-)Lastverkehr, belastet.

Landespflege

Gebietsdurchgrünung/Gebietsrandeingrünung

Über die Flächendarstellung hinaus wird an die verbindliche Bauleitplanung vorgegeben, dass bei der randlichen Eingrünung insbesondere die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds aus Blickrichtung Gransdorf zu berücksichtigen ist.

Das überwiegend geringe Eingriffsrisiko (Kompensationsbedarf von rd. 2,1 ha) kann bereits durch Maßnahmen auf der Fläche selbst -in erster Linie durch die Eingrünung der gewerblichen Bauflächen- teilweise ausgeglichen werden. Die Zielräume für die externe Kompensation sind das Spangerbachtal, das Kailbachtal und die Ortsrandlagen.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorrangflächen

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorrangflächen ist in der Ortsgemeinde Oberkail aufgrund der aktiven landwirtschaftlichen Betriebe problematisch.

Im vorliegenden Fall ist zu sagen, dass

- sich in der Umgebung der Ortslage keine Alternativen bieten, die nicht als landwirtschaftliche Vorrangflächen ausgewiesen sind;
- ein Großteil der bisher dargestellten gewerblichen Bauflächen im Norden ebenfalls als landwirtschaftliche Vorrangfläche ausgewiesen ist und nun von der Darstellung 'Gewerbe' frei wird;
- die Gemeinde in Selbstbindung die Flächen nur erschließen wird, wenn sich im Rahmen der in Oberkail intensiv betriebenen Innenentwicklung keine Möglichkeiten zum Erhalt bzw. zur Neugründung ortsansässiger Betriebe mehr bieten.

Aus diesen Gründen wurden die landwirtschaftlichen Belange zurückgestellt. Konflikte mit der landwirtschaftlichen Nutzung sind im Verfahren nicht bekannt geworden.

9.3.9 Usch

In der Talaue der Kyll liegt zwischen Usch und Zendscheid ein kleiner metallverarbeitender Betrieb. Problematisch ist diese Tallage aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet..

Es wird darum lediglich der Bestand des Betriebes westlich des Kyllgrabens dargestellt (gegenüber dem bisherigen Flächennutzungsplan dem Bestand entsprechend leicht korrigiert), von einer Erweiterung der Darstellungen wird abgesehen, zumal hierfür auch kein Bedarf vorliegt.

9.3.10 Zusammenstellung

In einer Tabelle zusammengestellt ergibt sich für die Verbandsgemeinde folgendes Gesamtbild:
 (alle Angaben gerundet)

Gemeinde	Bisher dargestellt, z.T. auch rechtskräftig festgesetzt	davon belegt	wegfallend	Neuplanung	gesamt
Badem	GE1 im Nordosten: 2,0 ha GE2 kommunal im Südosten: 5,7 ha	GE1: 0,6 ha GE2: 4,0 ha		GE3: 8,7 ha (davon ca. 1 ha belegt) GE4: Interkom- munales Gewerbegebiet: 18,5 ha	16,4 ha + 18,5 ha Interkom- munales Gewerbe- gebiet
Burbach- Neustraßburg	Neustraßburg: 8,9 ha	4,5 ha			8,9 ha
Malberg	0,6 ha		-0,6 ha, zukünftig als Mischgebiet (Dorfgemein- schaftshaus, landwirtschaftl. Nutzung		0 ha
Malbergweich	GE1 Fa. Vanck 19,2 ha GE2 Eifelwerk: 3,2 ha	GE1: 15 ha GE2: 2,6 ha		GE3: 1,9 ha	24,3 ha
Kyllburg	Bademer Str.: 5,8 ha	3,7 ha			5,8 ha
Neidenbach	Am Sportplatz: 1,3 ha	1,3 ha		2,0 ha	2,0 ha
Neuheilenbach	Im Norden: 1,0 ha	0,5 ha			1,0 ha
Oberkail	GE1 Am Sportplatz: 8,5 ha GE2 Sägewerk: 0,8 ha	GE2: 0,8 ha	GE1: -8,5 ha	GE2: 1,6 ha (be- reits größtenteils mit Lagerplatz) GE3: 2,6 ha	5,0 ha
Usch	1,0 ha	1,0 ha			1,0 ha
	58,0 ha	34,0 ha Reserven somit 24,0 ha	- 9,1 ha	35,0 ha	84,4 ha

9.4 Sonderbauflächen bzw. Sondergebiete

Für besondere Maßnahmen, in erster Linie des Fremdenverkehrs und der Windkraft, sind innerhalb der Verbandsgemeinde mehrere Sonderbauflächen ausgewiesen bzw. geplant.

9.4.1 Sondergebiete für Freizeitanlagen

9.4.1.1 Sondergebiet Campingplatz - Stadt Kyllburg

In der Tallage östlich des Stiftsberges ist ein Campingplatz gelegen, der gemäß seines Bestandes und der geplanten Abgrenzung in dem derzeit laufenden Bebauungsplanverfahren dargestellt wird. Der Entwurf des Bebauungsplanes 'Campingplatz' schließt die kyllabwärts gelegenen Teilflächen -bis an das Gelände des Freibades angrenzend- ein und sieht hier die Festsetzung von Tennisplätzen und eines Bedarfszeltplatzes vor.

Die ehemalige Darstellung des Campingplatzes als Grünfläche wird entsprechend der Vorgaben durch die Baunutzungsverordnung 1990 geändert.

9.4.1.2 Sondergebiet Golfplatz - Ortsgemeinde Burbach

Westlich der Ortslage Burbach ist auf ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Golfplatz im Aufbau. Die Anlage findet nach Aussagen des Betreibers sowohl in der näheren Umgebung als auch bundesweit große Resonanz.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgte die Aufteilung des Plangebietes in drei Bauabschnitte. Der Bauabschnitt III blieb dabei unverplant. Zu gegebener Zeit wird ein eigenes Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

9.4.1.3 Sondergebiet Ferienhausgebiet 'Näckel', Ortsgemeinde Grandsdorf

Im Nordosten der Ortslage ist am Ortsrand ein Ferienhausgebiet vorgesehen ('Ferienhausgebiet Näckel'). Zur einen Hälfte werden bisher dargestellte gemischte Bauflächen in Anspruch genommen. Der übrige Bereich stellt eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen dar. Die Darstellung der rd. 0,6 ha großen Fläche soll als Sondergebiet 'Ferien' erfolgen. Derzeit ist die Errichtung von 6-8 Gebäuden vorgesehen.

Landespflege:

Es wird vorgegeben, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen für eine Einpassung des Bereiches in das Orts- und Landschaftsbild vorzusehen sind.

9.4.1.4 Sondergebiet Freizeitwohnanlage - Ortsgemeinde Neuheilenbach

Im Westen von Neuheilenbach sind aufgrund des Abzugs der amerikanischen Streitkräfte ehemals militärisch genutzte Flächen in einer Größenordnung von rd. 15 ha frei geworden.

Die Fläche wurde von einem Investor für die Errichtung einer Ferienhauseanlage mit besonderem ökologischen Charakter erworben.

Der Raumordnerische Bescheid zu der Planung liegt vor. Auf dessen Grundlage wird die Planung derzeit überarbeitet bzw. fortgeführt.

Da die Planung noch im Fluss ist, wird lediglich pauschal 'Sondergebiet Ferien' dargestellt. Die erforderliche Differenzierung wird in Ausführung des Raumordnerischen Entscheides im Rahmen eines Bebauungsplans (ggf. Vorhaben- und Erschließungsplan) erfolgen.

9.4.1.5 Sondergebiet Wochenendhausgebiet - Gemeinde St. Thomas, Ortsteil Bruderholz

Im Übergang von Waldfläche zu landwirtschaftlicher Nutzfläche sind nördlich des Ortsteiles Bruderholz der Gemeinde St. Thomas Wochenendhäuser entstanden. Die Anlage war weder im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellt noch liegt ein Bebauungsplan dafür vor.

Aufgrund der Größe und Kompaktheit der Anlage wird sie nun ihrem Bestand entsprechend in die Darstellungen der Fortschreibung integriert. Absicht der Gemeinde ist die Erhaltung der Anlage in ihrem heutigen Ausmaß. Lediglich zwischen den bereits vorhandenen Gebäuden können somit Neubauten in Baulücken ermöglicht werden.

9.4.1.6 Sonderbauflächen Freizeit/Hotel (K-SAN) - Stadt Kyllburg

Im bisherigen Flächennutzungsplan ist ein Sondergebiet 'Klinik' (hierfür liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor) im Bereich des Stiftsberges dargestellt. Im Jahre 1994 wurde ein Bauvorhaben für eine solche Einrichtung vorangetrieben. Jedoch stieß die Bebauung, die aufgrund der zur Auslastung notwendigen Größe sehr kompakt und mit insgesamt sieben Stockwerken relativ hoch vorgesehen war, auf erhebliche Bedenken der verschiedenen Träger öffentlicher Belange -vor allem des Denkmalschutzes- und auch der Bürger. Da eine modifizierte und kleinere Anlage für die Investoren nicht lukrativ war, wurde das Betreiben eingestellt.

Im Rahmen der Sanierung der Innenstadt von Kyllburg soll in einem zweiten Sanierungsschritt überprüft werden, welche Möglichkeiten der Bebauung in dem denkmalgeschützten Bereich auf dem Stiftsberg in unmittelbarer Umgebung der Kirche und südlich angrenzend auf der Freifläche noch gegeben sind.

Ergebnisse liegen noch nicht vor. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen darum als Sonderbauflächen dargestellt, deren Ausformung im einzelnen noch erfolgen muss. Die Stadt Kyllburg möchte die Flächen bereithalten für die Ansiedlung von Freizeiteinrichtungen bzw. zur Errichtung eines Hotels.

Aufgrund der je nach Größe des konkreten Projektes zu erwartenden Konflikte mit den entgegenstehenden Belangen -in erster Linie des Städtebaus, der Landespflege und des Denkmalschutzes- erfolgt die Darstellung vorbehaltlich der Erfordernis der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens gemäß § 18 Landesplanungsgesetz (LPIG). Auf die Anforderungen des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Gesetz) wird hingewiesen.

Im Flächennutzungsplan wird bereits vorgegeben, dass nur dem denkmalgeschützten Ensemble deutlich untergeordnete Gebäude und Einrichtungen errichtet werden dürfen und dem Belang des Denkmalschutzes eine besondere Bedeutung zukommt.

Landespflege

Aufgrund des in erster Linie bedingt durch die zu erwartende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hohen Eingriffsrisikos besteht ein Kompensationsbedarf von >1,5 ha, der im Bereich der Kylltalhänge und der Kyllaue gedeckt werden soll.

9.4.1.7 Sondergebiet für Erholung bzw. Kur (SO Kur) - Stadt Kyllburg

Die Stadt Kyllburg möchte weiterhin an der Möglichkeit zur Ansiedlung einer Kur-/Erholungs- oder auch REHA-Einrichtung festhalten. Denkbar ist auch die Errichtung eines Ferienhausgebietes. Als Alternativstandort zum Stiftsberg wurde eine diesem quasi gegenüber gelegene Fläche südwestlich der Einrichtungen der Hauptschule gewählt. Die Fläche bietet folgende Vorteile:

- Verkehrsgünstige Lage nahe der Bademer Straße und damit auch zu leitungsbezogenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- Nur leichte Hängigkeit
- Attraktive Lage mit Blick auf die Altstadt und den Stiftsberg
- Die Flächen können nach derzeitigen Gesichtspunkten erworben werden.

Aufgrund der je nach Größe des konkreten Projektes zu erwartenden Konflikte mit den entgegenstehenden Belangen -in erster Linie des Städtebaus, der Landespflege und des Denkmalschutzes- erfolgt die Darstellung vorbehaltlich der Erfordernis der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens gemäß § 18 Landesplanungsgesetz (LPIG). Auf die Anforderungen des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Gesetz) wird hingewiesen.

Alternative:

Als Alternative hierzu wurde eine Fläche auf dem Hochplateau 'Auf'm Gericht/Auf'm Flur beim Kreuz' in Verbindung mit der Neuausweisung des Wohngebietes der Gemeinde Malberg diskutiert. Aufgrund der hohen Investitionskosten zur Schaffung der Infrastruktureinrichtungen zur Erschließung dieses Bereiches für eine Kur-/Erholungsklinik käme diese Fläche nur bei der Ansiedlung einer entsprechend großen Einrichtung dieser Art in Betracht, so dass die Kosten für die Stadt auch den entsprechenden Nutzen bringen. Aufgrund der derzeitigen Strukturreform im Gesundheitswesen und der Reduzierung der Kuranwendungen wird die kurz- bis mittelfristige Investition für eine Klinik nicht erwartet. Darum ist lediglich die vorgenannte kleinere Fläche im Süden der Ortslage entsprechend dargestellt, da die Chancen, eine kleinere Einrichtung in Kyllburg anzusiedeln, höher bewertet werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die K 89 (Umwidmung in L 24 ist im Verfahren) und ist mit dem Straßen- und Verkehrsamt Gerolstein abzustimmen.

Landespflege

Es wurde -abgesehen von der zu erwartenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes- ein überwiegend mittleres Eingriffsrisiko ermittelt. Da die Fläche nur zu einem Teil an vorhandene Bebauung anschließt, ansonsten aber in die Landschaft zu integrieren ist, sind im Rahmen der Bebauungsplanung entsprechende Festsetzungen (Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung der baulichen Anlagen, Eingrünung) zu treffen.

9.4.2 Sondergebiete für den Einzelhandel - Stadt Kyllburg und Ortsgemeinde Badem

9.4.2.1 Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel als Teilbereich des Industrie- und Gewerbezentrum Badem

Um die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel innerhalb der Verbandsgemeinde zur ermöglichen, wurde für die Stadt Kyllburg und die Ortsgemeinde Badem ein entsprechender Funktionsraum gebildet.

Die Bedeutung eines Funktionsraumes ist im Landesentwicklungsprogramm LEP III unter der Überschrift Besondere Funktion 'Zentraler Ort', Unterpunkt 2.4.3.2, erläutert. Darin heißt es im Grundsatz:

‘Ist der zentrale Ort aus Gründen unzureichender räumlicher Entwicklungspotenziale, besonderer Belastungen im Umweltbereich oder Überlastungen im Verkehrsbereich nicht in der Lage, wesentliche Versorgungsfunktionen wahrzunehmen, können diese in geeigneten Gemeinden des Funktionsraumes des zentralen Ortes angesiedelt werden.

Der **Funktionsraum** wird von Gemeinden gebildet, die mit dem zentralen Ort räumlich und funktional sehr eng verflochten sind. Wesentliche Kriterien hierfür sind die Auspendlerverflechtungen in den zentralen Ort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die siedlungsstrukturelle Ausprägung sowie die infrastrukturelle Tragfähigkeit der Gemeinde. Können benachbarte zentrale Orte dem Funktionsraum zugerechnet werden, ist vorrangig zu prüfen, ob die Einrichtungen in einem zentralen Ort angesiedelt werden können.’

Der in der Verbandsgemeinde Kyllburg im Rahmen der Flächennutzungsplanung geschaffene Funktionsraum betrifft die Stadt Kyllburg und die Ortsgemeinde Badem, die in der Verbandsgemeinde die größten Einwohnerzahlen aufweisen können. Zudem bestehen enge Verflechtungen durch die räumliche Nähe und die überwiegend sehr gute Verkehrsverbindung zwischen den Orten. Die Schwerpunkte Verwaltung, Versorgung und Bildung, die in der Stadt Kyllburg angeboten werden finden in Badem ihr Pendant im Angebot an gewerblichen Bauflächen.

Mit der Darstellung des ‘Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel’, die gemäß LEP III nur in den zentralen Orten möglich ist, wird die zentralörtliche Funktion der Stadt Kyllburg (Grundzentrum) in dem Teilbereich ‘Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel’ auf die Ortsgemeinde Badem erweitert. Da die Stadt Kyllburg wie nachgewiesen (siehe Erläuterungen unten) aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit eine solche Ansiedlung auf ihrer Gemarkungsfläche nicht erzielen kann, ein Bedarf aufgrund der vorhandenen Bevölkerungszahlen und der umgebenden Ortsgemeinden jedoch erkennbar ist, wurden entsprechende Flächen als Sondergebiet im Bebauungsplan zum IGZ Badem festgesetzt.

Von dem Konzentrationsgebot des Landesentwicklungsprogramms LEP III welches besagt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich in zentralen Orten vorzusehen sind (Punkt 3.4.1.3), wurde durch die vorgenommenen Darstellungen abgewichen. Durch die planerische Ausnutzung des Instruments ‘Funktionsraum’ und die Begründung der Vorgehensweise ist eine Übereinstimmung mit den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen jedoch wieder gewährleistet.

Zur Klärung der Ausweisung von Sondergebieten für den Einzelhandel in der Verbandsgemeinde wurde im Vorfeld eine Gegenüberstellung von Flächenalternativen erarbeitet, deren Ergebnis zur Darstellung dieses Sondergebietes führte.

Ausgangssituation

Aufgrund des erkennbaren Bedarfs zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in der Verbandsgemeinde war im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes zu klären, wo -über die Ansiedlungsmöglichkeiten kleinerer Betriebe in den Ortskernen hinaus- weitere Flächen für Handelsbetriebe mit größerem Flächenbedarf dargestellt werden können.⁴⁴

Folgende Vorgaben waren zu berücksichtigen:

1. Gemäß den Zielen des Landesentwicklungsprogramms III (LEP III) sowie des Regionalen Raumordnungsplanes, Teilfortschreibung ‘Einzelhandel’, kommen großflächige Einzelhandelsbetriebe über 2.000 m² Geschossfläche nur in den ausgewiesenen Mittel- und Oberzentren des Landes in Betracht.

⁴⁴ C. Struth: Ausweisung eines Sondergebietes für Einzelhandel in der Verbandsgemeinde Kyllburg-Gegenüberstellung von Flächenalternativen, Trier, Oktober 1998, s.a. Erläuterungsbericht zum Vorentwurf, Punkt 9.4.2.1, Seite 81ff

2. Einzelhandelsbetriebe unter 2.000 m² Geschossfläche können auch in Klein- und Unterzentren zulässig sein.

Der Schwellenwert für die Großflächigkeit ist in der Baunutzungsverordnung bei 1.200 m² Geschossfläche vorgegeben.

Insofern entspricht die Ansiedlung von großflächigen Betrieben bis 2.000 m² Geschossfläche in der Stadt Kyllburg als Kleinzentrum den Zielen der Regionalplanung:

Ein Bedarf zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ließ sich aus verschiedenen Rahmenbedingungen ableiten.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen war anzustreben, den Einzelhandelsbesatz in der Verbandsgemeinde zu stärken, um die Bevölkerung quasi 'vor Ort' besser zu versorgen.

Die Aufgabe der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben kommt dabei aus verschiedenen Gründen (Zentralität, vorhandener Geschäftsbesatz) primär der Stadt Kyllburg zu.

Die in der Stadt Kyllburg zur Verfügung stehenden Flächenalternativen wurden daraufhin auf ihre Eignung zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in entsprechender Größenordnung untersucht mit dem Ergebnis, dass in der Stadt Kyllburg keine zusammenhängenden Bereiche für die Ansiedlung von Einzelhandel bis zu einer Größe von 2.000 m² Geschossfläche zur Verfügung stehen und auch nicht mobilisiert werden können.

Die Flächen am Bahnhof sind lediglich für die Erweiterung des bestehenden Marktes oder die Ansiedlung eines kleineren Betriebes geeignet.

Einzelhandelsbetriebe, die in den Baugebietstypen Mischgebiet und Gewerbegebiet zulässig sind, sind von der Stadt Kyllburg gewünscht. Auf die Ausweisung eines Sondergebietes für die in der Verbandsgemeinde beabsichtigte Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe bis 2.000 m² auf der Gemarkung der Stadt Kyllburg soll jedoch aufgrund des Untersuchungsergebnisses verzichtet werden.

Als Alternative zur Stadt Kyllburg boten sich darum die Flächen im Industrie- und Gewerbezentrum Badem an. Der Bebauungsplan befand sich bereits in Aufstellung.

Der Bereich bietet folgende Vorteile:

- Es besteht eine direkte verkehrliche Anbindung an die Bundesstraße 257 und an die A 60
- Die Lage in der Nähe der Autobahnauffahrt ist attraktiv für Ansiedler
- Die Flächen sind in absehbarer Zeit verfügbar
- Mehrere Betriebe können sich ansiedeln und ergänzen.

Da der Ortsgemeinde Badem jedoch keine zentralörtliche Bedeutung durch die Regionalplanung zugewiesen ist und dies auch nicht zur Diskussion steht, wäre demnach die Ausweisung eines entsprechenden Gebietes nicht konform mit den Zielen der Raumordnung gewesen.

Zusammengefasst sprachen folgende Gründe für eine besondere raumordnerische Beurteilung in diesem Fall:

- Es besteht ein Bedarf an Einzelhandelsbetrieben in der Verbandsgemeinde
- Der zentrale Ort Kyllburg kann keine ausreichenden Flächen mehr zur Verfügung stellen.
- Im geplanten Industrie- und Gewerbezentrum Badem wären ausreichend Flächen vorhanden.
- Die Flächen können, wie oben beschrieben, für Ansiedler attraktiv sein (Verkehrsmäßige Anbindung, Verfügbarkeit)
- Diese Flächen liegen am Rand von Badem, der zweitgrößten Gemeinde der Verbandsgemeinde, und erreichen somit viele potenzielle Kunden
- Auch von der Stadt Kyllburg aus könnten die Handelsbetriebe direkt über die Bundesstraße (B 257) erreicht werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Entwicklung der Wohnbauflächen sowohl kurz- als auch mittel- bis langfristig in Richtung Süden, also in Richtung Badem und Bundesstraße stattfinden wird.

Aufgrund dieser Ergebnisse wurde entschieden, die Stadt Kyllburg und die Gemeinde Badem hinsichtlich des Themas 'Einzelhandel' zu verbinden und als Gemeinden, die sich in ihren Funktionen ergänzen, zu beurteilen. Nur dadurch kann die effektive Ansiedlung von größeren Einzelhandelsbetrieben (großflächige Betriebe bis 2.000 m² Geschossfläche) in der Verbandsgemeinde ermöglicht werden.

Die Stadt Kyllburg und die Ortsgemeinde Badem haben folgende Kooperationsvereinbarung⁴⁵ geschlossen:

1. 'Die Parteien sind bestrebt, Einzelhandelsunternehmen im Bereich Kyllburg-Badem die Möglichkeit der Ansiedlung zu geben und wollen hierzu partnerschaftlich und vertrauensvoll zusammenarbeiten.
2. Die Vertragsparteien stimmen daher der Bildung eines gemeinsamen Funktionsraumes Kyllburg-Badem für den Bereich Einzelhandel zu.
3. Die Vertragsparteien erklären sich damit einverstanden, im künftigen 'Industrie- und Gewerbezentrum Badem der Verbandsgemeinde Kyllburg' ein Sondergebiet 'Einzelhandel' mit maximal 2.000 m² Geschossfläche je Betrieb für nicht innenstadtrelevante Sortimente auszuweisen. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel unter Berücksichtigung der Negativliste des Bebauungsplanes erfolgen soll.
4. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass einem Interessenten für großflächigen Einzelhandel sämtliche geeigneten Flächen im gemeinsamen Funktionsraum Kleinzentrum Kyllburg und IGZ Badem angeboten werden.
5. Die Vertragspartner sind sich weiter einig, dass im Sinne dieser Vereinbarung geeignete Festsetzungen vom Zweckverband in den Bebauungsplan des 'Industrie- und Gewerbezentrum Badem der Verbandsgemeinde Kyllburg' aufgenommen werden.'

Der Bebauungsplan für das IGZ Badem hat diese Punkte entsprechend umgesetzt.

9.4.2.2 Sondergebiet Einzelhandel im Anschluss an das vorhandene Gebiet im Bereich des Bahnhofs

Eine zusätzliche Erweiterung des vorhandenen Sondergebietes für Einzelhandel im Bereich des Bahnhofs Kyllburg für eine mögliche Ansiedlung eines kleineren Betriebes stellt aufgrund der relativ geringen Größe keine Konkurrenz zu den Flächen im IGZ dar. Die Fläche ist insbesondere zur Ergänzung der vorhandenen Nutzung geeignet.

Landespflege

Das Eingriffsrisiko wird als gering bis mittel beurteilt, der Kompensationsbedarf von rd. 0,16 ha sollte im Zielraum Kyllaue gedeckt werden.

9.4.3 Sondergebiete für Windkraftanlagen

• Intention für die Ausweisung

Grundlage für die Ausweisung von Sondergebieten für Windkraftanlagen bildet die Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes 'Windkraft'.

In dieser Teilfortschreibung sind im Gebiet der Verbandsgemeinde trotz der Anträge einzelner Ortsgemeinden keine 'Entwicklungsbereiche Windkraft' ausgewiesen. Dies liegt in den meisten Fällen in der für die raumbedeutsame Ausweisung zu geringen Flächengrößen und/oder zu geringer Flächengröße mit ausreichender Windhöflichkeit begründet. Lediglich im Fall des Antrags der

⁴⁵ Kooperationsvertrag zwischen der Stadt Kyllburg und der Ortsgemeinde Badem, Kyllburg/Badem, Juni 1999

Gemeinde St. Thomas-Ortsteil Bruderholz lag der vorgeschlagene Bereich zu nahe am Siedlungskörper.⁴⁶

Weiterhin sagt die Teilfortschreibung aus, dass von den Gemeinden im Rahmen des Darstellungsprivilegs für privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 i.V. mit Abs. 3 über die Entwicklungsbereiche hinaus weitere Standorte für Windkraftanlagen geplant werden können, wozu im Rahmen einer Gesamtkonzeption die Darstellung von Sonderbauflächen in der Bauleitplanung erforderlich ist. Dabei ist auch bei gemeindlicher Planung eine Konzentration auf Standortbereiche mit hervorragender Eignung anzustreben.

Eine Ausweisung von Sonderbauflächen 'Windkraft' innerhalb der vom Regionalen Raumordnungsplan definierten Ausschlussbereiche ist dabei in der Regel nicht möglich.⁴⁷

Durch die Ausweisung der Sondergebiete wird der Bau der Windkraftanlagen auf die in den Darstellungen festgelegten Flächen in der Verbandsgemeinde beschränkt. Dies hat zur Folge, dass in den übrigen, von der Regionalplanung im Gebiet der Verbandsgemeinde nicht als Ausschlussbereiche gekennzeichneten Flächen, dennoch keine Windkraftanlagen errichtet werden können, es sei denn als Nebenanlage zur Versorgung einer Hauptnutzung.

Die Verbandsgemeinde hat sich entschlossen, diesen Weg zu gehen, um den Bau der Anlagen auf bestimmte Flächen zu lenken und um andererseits langwierige Abstimmungsverfahren bei Einzel-Bauanträgen zu vermeiden.

Zur Erarbeitung eines für die Verbandsgemeinde Kyllburg geeigneten Konzeptes 'Windkraft' wurden folgende Grundlagen verwendet:

- Die Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes 'Windkraft' in der Fassung vom 14. März 1997
- Hinweise zur Beurteilung der Zulässigkeit von Windenergieanlagen vom 18. Februar 1999 (FM 3275-4531)⁴⁸
- Der Verbandsgemeinde bereits vorliegende Anträge auf Baugenehmigung
- Stellungnahmen der Ortsgemeinden/Stadt zu beantragten Anlagen und Anträge von Ortsgemeinden
- Erhebungen aus der Landschaftsplanung
- Beurteilungen der Einspeisungsmöglichkeiten durch die Antragsteller
- Beurteilungen der Windhöufigkeit⁴⁹

Daraus ergab sich eine grundsätzlich positive Beurteilung von drei Standorten:

1. im Norden der Gemarkung Kyllburgweiler
2. im Bereich der Gemarkungen Kyllburg-Orsfeld-Badem
3. im Bereich Malbergweich-Staffelstein (entfällt zukünftig)

Für die Standorte 1 und 2 liegen bereits Bauanträge vor.

Die Einspeisung kann in die Umspannstation Kyllburg erfolgen. Seitens der Rheinisch-Westfälischen-Elektrizitätswerke GmbH (RWE) sind Erweiterungen der Einspeisungsstellen möglich, sofern der Betreiber die Kosten trägt. Insofern ist die mangelnde Kapazität der Umspannstationen kein grundsätzliches Kriterium mehr, die Ausweisung von Sondergebieten für Windkraftanlagen zu begrenzen.

⁴⁶ Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Region Trier zur Windkraft, Trier, 14.03.1997, Seiten 2 und 3 der Übersicht 4

⁴⁷ Teilfortschreibung RROP, Seite 3, Grundsatz, Begründung und Erläuterung

⁴⁸ siehe Fn. 50

⁴⁹ RWE-Energie AG, Essen (Hrsg.): Topographische Karten 1/50.000 zur Windhöufigkeit, 1996

- Abgrenzung

Die in diesem Flächennutzungsplan unter diesen Voraussetzungen dargestellten vier Sondergebiete sind in ihren Abgrenzungen mit zwei Ausnahmen mit der Verwaltungsvorschrift vom 18. Februar 1999⁵⁰ abgestimmt und können somit als Grundlage für die Genehmigungsbehörde dienen. Dies bedeutet, dass Baugenehmigungen ohne weitere verbindliche Bauleitplanung erteilt werden können.

In folgenden Fällen wurde von den empfohlenen Abständen der Verwaltungsvorschrift abgewichen:

- Kyllburgweiler-Steinborn (s.u., Standort 1): Die Abgrenzung zum Wald liegt im westlichen Bereich unter 200 m. Die Reduzierung ist mit dem Forstamt vorabgestimmt. Die Waldflächen (Aufforstung) und die Flächen für Windkraftanlagen befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde Kyllburgweiler.
- Neidenbach-Erntehof (s.u., Standorte 4 und 5): Der Abstand zur Siedlung Erntehof beträgt jeweils nur 300 m (Abstand für Einzelgehöfte) und nicht die empfohlenen 500 m zu Wohnbauflächen. Grund: Die Sondergebiete für Windkraftanlagen im Bereich Erntehof sind aufgrund anderer Restriktionen bereits relativ klein bemessen, die Vorgabe eines größeren Abstandes bereits im Flächennutzungsplan würde die Standortwahl innerhalb des Gebietes stark einschränken. Aufgrund der unterschiedlichen Konstruktionen von Windkraftanlagen ist auch ein Heranrücken auf 300 m an vorhandene (Wohn-)bebauung denkbar, weswegen in diesem Fall eine gesonderte Einzelfallbeurteilung im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren in Kauf genommen werden soll.

- Beschreibung der Standorte:

Anm.: Die Darstellung der Sondergebiete 1, 2 und 2a erfolgt vorbehaltlich der erforderlichen Verträglichkeitsuntersuchung gemäß § 19 BNatSchG und deren Ergebnisse. Siehe hierzu ausführlich unten, Abschnitt Landespflege, Seite 99.

Standort 1

Der Bereich ist wie folgt abgegrenzt:

- Im Osten: Der Abstand zur Ortslage Steinborn mit 500 m ist einzuhalten. Dies gilt nun auch für die im Vorentwurf neu dargestellte Zusammenfassung der Splittersiedlung zu gemischten Bauflächen.
- Im Norden: Die Abgrenzung der regionalplanerischen Ausschlussbereiche wurde korrigiert. Zu den vorhandenen Waldflächen und den geplanten Aufforstungsblöcken ist der vorgeschriebene Abstand von 200 m einzuhalten.

Der Abstand zum Landschaftsschutzgebiet ist bereits die Einhaltung durch die Ausschlussflächen der Regionalplanung gewahrt.

- Im Westen: Bei Wahrung des vorgeschriebenen Abstandes von 200 m zu den Waldflächen würde nur noch ein schmaler Bereich zur Ausweisung des Sondergebietes verbleiben. Da es sich im vorliegenden Fall um den Betrieb von gemeindeeigenen Windkraftanlagen und gleichermaßen auch um Gemeindewald handelt, somit keine Konfliktsituation besteht bzw. diese akzeptiert wird, wurde der Abstand auf 100 m reduziert. Dadurch verbleibt mehr Fläche zur Errichtung der Anlagen.

Der reduzierte Abstand ist mit dem zuständigen Forstamt Bitburg vorabgestimmt, vorbehaltlich der Zustimmung der Oberen Forstbehörde.

Die ablehnende Haltung der Kyllburgweiler benachbarten Gemeinde Steinborn vor allem zu zwei im nördlichen Bereich nahe der Gemarkungsgrenze und damit auch nahe der Ortslage vorgese-

⁵⁰ Hinweise zur Beurteilung der Zulässigkeit von Windenergieanlagen; RdSchr. Des Ministeriums der Finanzen, des Ministeriums des Innern und für Sport -Oberste Landesplanungsbehörde-, des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau und des Ministeriums für Umwelt und Forsten, 18.02.1999

henen Anlagen wurde zurückgenommen, sofern der Abstand von 500 m zur Ortslage eingehalten wird.

Standort 2 - 'Seiert'

Bei der Abgrenzung waren insbesondere zu berücksichtigen:

- Der Abstand zur B 257 und zur L 24 (seit 01.01.2002, früher K 87 bzw. K 89). Entsprechend der Verwaltungsvorschrift wurde über die Kipphöhe der Anlage hinaus 100 m Abstand angenommen.
- Im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme haben die RWE die notwendigen Abstände zu vorhandenen Leitungen betont. Im vorliegenden Fall sind sowohl vorhandene als auch eine geplante 110-kV-Leitung betroffen. Der notwendige Abstand muss nach Vorgabe der RWE mindestens den dreifachen Rotordurchmesser betragen. Es wurden 180 m angenommen.
- Der Abstand zu Mittelspannungsfreileitungen muss mindestens Kipphöhe der Anlage (Nabenhöhe + Rotor) betragen. Es wurden 100 m angenommen.

Standort 2a - 'Scharret'

Gemarkung 'Scharret' östlich der Stadt Kyllburg nach Orsfeld hin:

Das Sondergebiet 2a ist aufgrund der notwendigen Wahrung bestimmter Abstände in mehrere kleine Teilgebiete aufgespalten. Insbesondere waren zu berücksichtigen der Abstand zur B 257 und den geplanten Wohnbaulandausweisungen der Stadt Kyllburg ('Schodenbrunnen'):

Im Laufe des Flächennutzungsplan-Verfahrens hat die Stadt Kyllburg beschlossen, auf Darstellungen von Sonderbauflächen 'Windkraft' auf ihrer Gemarkung zu verzichten: Aufgrund der besonderen geografischen Lage der Stadt wird deren städtebauliche Entwicklung auch langfristig und über die Geltungsdauer der vorliegenden Flächennutzungsplanung hinaus voraussichtlich in Richtung Süden erfolgen. Eine Erweiterung der Wohnbauflächen 'Schodenbrunnen' wäre unter Berücksichtigung der heute geltenden Abstandsrichtwerte zu Windkraftanlagen dann nicht mehr möglich.

Des weiteren werden von der Stadt Kyllburg aufgrund der möglicherweise entstehenden visuellen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes Einschränkungen für die städtebauliche und auch touristische Entwicklung gesehen.

Landespflege

Im Laufe des Verfahrens ist die Bedeutung der Flächen im Bereich Orsfeld für den Vogelschutz bekannt geworden:

Gemäß den im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen liegen die geplanten Windkraftstandorte sowohl westlich der Ortsgemeinde Orsfeld als auch nördlich der Ortsgemeinde Orsfeld innerhalb einer vorgeschlagenen Neuausweisung als Vogelschutzgebiet (Karte der vorgeschlagenen Abgrenzung siehe unten, Seite 103) im Sinne der EU-Vogelschutzrichtlinie. Bei der SPA-Neuausweisung (SPA = Special Protection Areas) 'Orsfeld (Bitburger Gutland)' handelt es sich um ein 'Rastgebiet für den Kranich und außerhalb der bekannten Feuchtgebiete vorkommende Limikolenarten', hier Goldregenpfeifer. Nach dem vorgesehenen Maßnahmenkatalog sind hierfür folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erhalt und Entwicklung von Ackerland,
- Verhinderung der Anlagen größerer Vertikalstrukturen,
- Kartierungen / Monitoring,
- **Keine Neuanlage Windkraftanlage**
- Regelung Flugsport,
- Schulung / Information sowie
- Vermeidung von Biotopzerstörung.

Danach ist für das Sondergebiet eine Erheblichkeitsuntersuchung (Verträglichkeitsprüfung gemäß § 19 BNatSchG) hinsichtlich der Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet durchzuführen, die

die möglichen Beeinträchtigungen von Windkraftanlagen auf das Rastverhalten der genannten Arten zum Inhalt haben muss. Bis zum Abschluss dieser Untersuchung handelt es sich um ein faktisches Vogelschutzgebiet im Sinne der EuGH Entscheidung vom 07.12.2000.

Sollte sich in der Erheblichkeitsuntersuchung eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Windkraftanlagen herausstellen, so werden die Vorhaben 'Errichtung von Windkraftanlagen' unzulässig sein. Es können keine Ausnahmetatbestände oder im Rahmen einer Abwägung höher zu gewichtende Belange geltend gemacht werden.

Um aufgrund anderer Planungen in der Verbandsgemeinde eine Genehmigung des Flächennutzungsplanes zu erlangen wurde beschlossen, die Darstellungen vorbehaltlich der durchzuführenden Untersuchung und deren Ergebnisse in der Planzeichnung zu belassen und das Verfahren weiterzuführen.⁵¹

Die Verbandsgemeindeverwaltung hat mit Schreiben vom 16. Juli 2001 in Abstimmung mit den betroffenen Ortsgemeinden Orsfeld, Gindorf, Oberkail, Seinsfeld, Kyllburgweiler und Stadt Kyllburg an die Kreisverwaltung Bitburg-Prüm eine Stellungnahme zu dem Neuvorschlag der Gebietsausweisung 'Vogelschutzgebiet Orsfeld 'Bitburger Gutland' abgegeben. Neben Kritik am Beteiligungsverfahren und Forderungen zur Sicherung der Landwirtschaft im abgegrenzten Gebiet wurden auch Lösungsmöglichkeiten für z.B. den temporären Betrieb der Windkraftanlagen vorgeschlagen. Die Kreisverwaltung hat ihrerseits das Schreiben und alle weiteren vorgelegten Unterlagen an das zuständige Ministerium für Umwelt und Forsten weitergeleitet (Mitteilung vom 20. Juli 2001). Ein Antwortschreiben stand bis zur Drucklegung dieses Berichtes noch aus.

Standort 3

Der Standort 3 auf der Gemarkung Malbergweich wurde im Laufe des Verfahrens von der Ortsgemeinde nicht mehr gewünscht und ist darum in der Planung nicht mehr enthalten.

Zwei weitere Standorte sind im Norden der Verbandsgemeinde, auf Gemarkungsflächen der Gemeinde Neidenbach dargestellt:

Standort 4 und 5

4. Zwischen Erntehof und Altenhof

5. Auf dem Höhenrücken zwischen den Siedlungen Waldecken und Erntehof

Für den Bereich 4 liegt ein Bauantrag für eine Anlage vor. Die Einspeisung kann über Erdkabel an die in geringer Entfernung verlaufende 20-kV-Leitung erfolgen.

Vergleichbare Möglichkeiten der Einspeisung werden auch für den von der Ortsgemeinde beantragten Standort 5 gesehen.

Beide Standorte sind als bedingt geeignet anzusehen, da hier Argumente der Landschaftsplanung entgegenstehen. Insbesondere zu erwähnen ist die Lage im Landschaftsschutzgebiet. Allerdings besitzt dieses keine hervorgehobene Schutzwürdigkeit hinsichtlich des in der Regel durch Windkraftanlagen am ehesten beeinträchtigten Landschaftsbildes. Im Falle des Standortes 4 können jedoch Konflikte hinsichtlich Arten- und Biotopschutz vorliegen.

Zu dem 'Sondergebiet Ferienhäuser' im Bereich 'Grabenbüsch' der Ortsgemeinde Neuheilenbach besteht teilweise Sichtkontakt. Anregungen hinsichtlich eines Konfliktes der beiden Nutzungen wurden nicht geltend gemacht.

⁵¹ Zu den Ausführungen der Ortsgemeinden siehe unten, Punkt 15.1.3

Im Bereich 'Grabenbüsch' ist vom Deutschen Wetterdienst ein Wetterradar vorgesehen. Ob eine Beeinträchtigung dieser Anlage ggf. vorliegen wird, konnte aufgrund der hierzu nur grundsätzlich vorhandenen Kenntnisse noch nicht abschließend geklärt werden. Diese Beeinträchtigungen hängen von Entfernung und Höhe des jeweiligen Standortes der Windkraftanlagen ab und sind erst bei konkreter Planung genau überprüfbar. Eine negative Stellungnahme des Deutschen Wetterdienstes im Rahmen der Trägerbeteiligung ist nicht eingegangen.

Aufgrund der umgebenden Waldflächen und den zum Erntehof und zu Neuheilenbach einzuhaltenen Abständen verbleibt eine relativ geringe Fläche. Um auch im Norden der Verbandsgemeinde die Nutzung regenerativer Energiequellen, wenn auch mit nur wenigen Anlagen, zu ermöglichen, wurden die beiden Sondergebiete in die Darstellungen aufgenommen.

- Hinweise zur Realisierung

- Aufgrund der oben dargelegten Abgrenzungen der Gebiete unter Einhaltung der vorgegebenen Abstandsflächen ist eine Errichtung von Anlagen auch am Rand des jeweiligen Sondergebietes möglich, d.h. die Kipphöhe muss nicht zwingend innerhalb des jeweiligen Gebietes liegen. Da Anlagen in unterschiedlichen Höhen auf dem Markt sind, erfolgt die abschließende Beurteilung und Prüfung der einzelnen Standorte im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren gemäß § 35 Abs. 1 BauGB.
- Einspeisegenehmigungen in das Versorgungsnetz der RWE müssen gesondert beantragt werden.
- Die erforderlichen Abstände von Windkraftanlagen zu Freileitungen -mindestens dreifacher Rotordurchmesser zur nächstgelegenen Außenphase einer Freileitung- sind soweit möglich in der Abgrenzung der Sondergebiete Windkraft berücksichtigt (Ebenfalls Verweis auf die notwendige Prüfung im Baugenehmigungsverfahren gemäß § 35 Abs. 1 BauGB).
Die geforderten Abstände sind in der VDEW Empfehlung 'Abstand von WEA zu elektrischen Anlagen (Freileitungen/Schaltanlagen)' geregelt und werden wie folgt begründet:
 - Die Freileitungen und die Schalt- und Umspannanlagen können durch den Betrieb der Windkraftanlagen beeinträchtigt werden. Bei zu geringem Abstand kann die von den Rotorblättern verursachte Windströmung die Leiterseile in Schwingung versetzen und damit mechanische Schäden an den Leiterseilen verursachen.
 - Ferner kann es bei Vereisung der Rotorblätter durch Eisabwurf zu Schäden in den Schalt- und Umspannanlagen kommen. Bei Blitzeinschlag besteht zusätzlich die Gefahr der Beschädigung der Rotorblätter, so dass herumfliegende Teile der Rotorblätter die Hochspannungsnetzanlagen beschädigen können.
- Zwischen Erdungsanlagen der Windkraftanlagen und unterirdischen Fernmeldekabeln sollte ein Sicherheitsabstand zu den geplanten Windkraftanlagen von mindestens 15 m bestehen bleiben (z.B. in unmittelbarer Nähe des Sondergebietes SO Wind 2). Sollten Erdungsanlagen diesen Sicherheitsabstand unterschreiten, sind an den Fernmeldekabeln geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen, deren Kosten vom jeweiligen Betreiber der Windkraftanlagen zu tragen sind. Vor dem Festlegen von konkreten Aufstellungsorten für Windkraftanlagen ist daher eine frühzeitige Beteiligung der Deutschen Telekom erforderlich.
- Gleiches gilt für Richtfunkstrecken.
- Sofern die Bauhöhen der Windkraftanlagen 100 m über Grund überschreiten, bedarf es gemäß § 14 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) der luftrechtlichen Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde des Landes. Eine Tages- und Nachtkennzeichnung für diese Anlagen ist nach Angabe der Wehrbereichsverwaltung und der Deutschen Flugsicherung grundsätzlich erforderlich.
- Nach Angaben der Wehrbereichsverwaltung IV ist es ebenfalls erforderlich, dass die südöstlich von Kyllburg zu errichtenden Anlagen mit einer Tageskennzeichnung als Luftfahrthindernis gemäß den Richtlinien für die Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen markiert werden (Sichtan- und -abflugstrecke zum Flugplatz Spangdahlem)

- Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der konkreten Planung festzulegen, da sie vom konkreten Standort und der jeweiligen Anlagenart bzw. -größe und der Anzahl abhängig sind.
- Gemäß Anregung der Landwirtschaftskammer sollten die Anlagen möglichst entlang von vorhandenen Wegen errichtet werden, um die Bewirtschaftung der Flächen nicht zu beeinträchtigen.
- Zudem ist nach dortiger Aussage die Errichtung von Windkraftanlagen i.d.R. nur an befestigten Wirtschaftswegen oder Straßen höherer Ordnung möglich. Die Wirtschaftswege, die der Land- und Forstwirtschaft dienen, sind von ihrer Tragfähigkeit nicht auf die Belastungen ausgelegt, die bei Errichtung und auch bei Betrieb der Anlagen erforderlich sind. Sollten deshalb beim Bau bzw. beim Betrieb der Anlagen Schäden an den Wegen auftreten, so sind diese durch die Betreiber der Anlagen zu beheben.
Hinweis des Kulturstandes hierzu: Falls die Zuwegungen zu Windkraftanlagen über Wege erfolgen soll, deren Zweckbindung derzeit 'landwirtschaftlicher Weg' ist, muss eine neue bzw. ergänzende Zweckbindung festgelegt werden. Durch diese neue Zweckbindung dürfen für die Landwirte und die Grundeigentümer der angrenzenden ländlichen Grundstücke keine Nachteile entstehen.
- Im Einzelfall ist folgende Anregung der Landwirtschaftskammer zu prüfen: Da die Versiegelung des Bodens durch den Bau der Anlagen sehr gering ist und nur eine Veränderung des Landschaftsbildes erfolgt, sollten keine Ausgleichsflächen, sondern Ausgleichszahlungen nach § 5a LPflG festgesetzt werden. Damit wird ein weiterer Flächenverlust für die Landwirtschaft vermieden.

Karte zur Abgrenzung des geplanten Vogelschutzgebietes 'Orsfeld (Bitburger Gutland)'

9.4.4 Sonderbaufläche Konversion

Eine Sonderbaufläche Konversion ist für die ehemals militärisch genutzten Fläche 'Erntehof' dargestellt.

Über eine konkrete zukünftige Nutzung können derzeit keine Aussagen getroffen werden.

Die Ortsgemeinde Neidenbach hat die Flächen vom Bundesvermögensamt zu einem günstigen Preis erworben mit der Maßgabe der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung auf die Dauer von 10 Jahren.

In einer Teilfläche hat die Ortsgemeinde eine Weihnachtsbaumkultur angelegt. Eine zweite Teilfläche wurde vom Forstamt mit Laubmischwald aufgeforstet.

Die Gebäude sind an landwirtschaftliche Betriebe verpachtet.

Aus diesen Gründen ist auch die sicherlich sinnvolle gewerbliche Nutzung dieser Flächen kurzfristig ausgeschlossen (siehe hierzu oben, Punkt 9.3.6). Die Flächen werden als Sonderbauflächen Konversion dargestellt um zu verdeutlichen, dass eine bauliche Nutzung des Gebietes grundsätzlich vorgesehen ist.

10 Flächen für Gemeinbedarf

10.1 Stadt Kyllburg - Multifunktionshalle mit Parkflächen im Bereich der Sportanlagen

Die Stadt Kyllburg beabsichtigt den Bau einer Multifunktionshalle. Hierfür wurde eine entsprechende Fläche an den Sportplatz anschließend am Talweg in südöstlicher Richtung und somit in günstiger Nähe der Sporteinrichtungen, der Schule sowie der neuen Wohnbau- und gemischten Bauflächen in die Darstellungen aufgenommen. Die Flächengröße beträgt insgesamt rd. 1,8 ha.

Für den Bedarf dieser Halle sowie für den bereits heute erkennbaren Bedarf der Sporteinrichtungen (oftmals Behinderungen durch parkende Fahrzeuge auf der Bademer Straße) wurde in diesem Zusammenhang auch die Darstellung eines größeren Parkplatzes zwischen Sportplatz und Kreisstraße vorgesehen.

Die zukünftige Erschließung des Hallengeländes und des Parkplatzes ist bereits in die Planung der verkehrlichen Anbindung der Wohnbaugebiete 'Steinberg' und 'Schodenbrunnen' einbezogen.

Landespflege:

Die Frage der Außengebietsentwässerung des Bereiches wird bereits im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan für die Wohnbauflächen 'Schodenbrunnen' untersucht. Diese Untersuchung des Gesamtgebietes ist erforderlich, da der im geplanten Grünzug verlaufende Korlesbach ggf. nur beschränkt für die Ableitung des nicht verschmutzten Oberflächenwassers geeignet ist (Engpässe und starkes Gefälle zur Kyll hin).

Das Eingriffsrisiko wird überwiegend gering bis mittel beurteilt, der Kompensationsbedarf beträgt rd. 1,4 ha.

Die auf der Gemarkung bereits dargestellten Flächen für Ökokontierung sind für den Bedarf des Gebietes ausreichend.

11 Grünflächen

Über die von der Landschaftsplanung vorgeschlagenen Ausweisungen von Grünflächen (siehe unten, Punkt 13.10) hinaus sind folgende Grünflächen in der Verbandsgemeinde in Bestand und Planung dargestellt:

11.1 Friedhöfe

In den Gemeinden Oberkail und Wilsecker wird in den kommenden Jahren die Erweiterung der Friedhöfe notwendig. Die Flächen wurden im Anschluss an die vorhandenen Friedhöfe angegliedert und stehen auch als solche zur Verfügung.

Die im Rahmen der Beantragung der Landesplanerischen Stellungnahme noch dargestellte Friedhofserweiterung in Gindorf entfällt zugunsten der Darstellung der heute dort auch vorhandenen Grünfläche. Auf die Darstellung kann aufgrund von Änderungen in der Belegungsart sowie geänderte Vorschriften im Friedhofswesen, die Flächen einsparen, verzichtet werden.

Im Zusammenhang mit den Neuausweisungen von Friedhöfen weist das Geologische Landesamt im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme darauf hin, dass vor Erweiterung eines Friedhofes der Boden auf Eignung für Erdbestattungen zu prüfen ist.

11.2 Kleingartenanlagen bzw. größere zusammenhängende Gartenflächen

11.2.1 Gindorf

Aufgrund des Wegfalls von Kleingärten im Bereich des geplanten Wohngebietes 'Bungert' sind im östlichen Anschluss daran von Seiten der Flurbereinigung bereits neue Gartenanlagen quasi im Austausch vorgesehen.

11.2.2 Gransdorf

Die vorhandenen Gärten im Süden der Ortslage werden auch als solche dargestellt. Teilweise ist hierfür die Reduzierung bisher dargestellter Bauflächen notwendig.

11.2.3 Kyllburg

Nördlich des Bahnhofsgeländes liegen die ehemaligen sogenannten 'Hopfengärten', die in den vergangenen Jahren brachgefallen sind. Aufgrund der dichten Bebauung und der Steillagen sind innerhalb des Stadtkerns kaum Freiflächen als Gartenflächen nutzbar, worauf -ähnlich wie in der Gemeinde Malberg- die zusammenhängenden Gärten außerhalb der Ortslage entstanden sind.

Sowohl die Nachfrage aus der Bürgerschaft der Stadt Kyllburg nach Gärten als auch die landespflegerische Zielvorstellung, aus kulturhistorischen, gestalterischen und ökologischen Gründen diesen Bereich wieder zu aktivieren begründet die Darstellung dieser Kleingartenanlage.

Gleichzeitig erfährt der Bereich für Erholung und Naherholung eine Aufwertung.

11.2.4 Malberg

Die weitläufigen und fast vollständig noch intensiv genutzten Gartenanlagen im Bereich der Kylltalau werden entsprechend ihrem Bestand dargestellt.

Ergänzt werden die Darstellungen im Innerortsbereich, dem 'Schlossgarten', in dem aus denkmalpflegerischen Gründen eine Bebauung nicht möglich ist und der somit seiner historischen Nutzung entsprechend ausgewiesen wird (siehe auch Punkt 9.2.9).

11.2.5 Oberkail

In der Gemeinde Oberkail werden zwei Gartenbereiche als solche dargestellt:

- Am südlichen Ortsrand im Bereich der Burganlage und nahe des Baches liegen die historischen 'Burggärten', die auch zum Denkmalschutzbereich zählen und somit erhalten werden sollen bzw. müssen.
- Im Westen werden, vergleichbar Gransdorf, Bauflächendarstellungen entnommen, um den tatsächlichen Bestand der hier vorhandenen Gärten als Erhaltungsziel zu dokumentieren.

11.2.6 Orsfeld

Auch hier werden innerhalb des Ortes liegende typische Gartenanlagen als solche dargestellt und die Bauflächendarstellung entsprechend aufgehoben.

11.3 Sportanlagen

11.3.1 Tennisplätze

Neidenbach und Kyllburg

Die in den beiden Orten vorhandenen Tennisanlagen werden ihrem Bestand entsprechend in die Darstellungen übernommen.

11.3.2 Freibad

Das Freibad der Verbandsgemeinde in der Stadt Kyllburg wird im Zusammenhang mit dem vorhandenen Tennisplatz und der Erweiterung des Campingplatzes (siehe auch Punkt 9.4.1) in der Kyllaue unterhalb des Stiftsberges entsprechend dem Bestand dargestellt.

11.3.3 Sportplätze

Die derzeit in den Gemeinden vorhandenen Sportplätze werden allgemein als ausreichend angesehen.

In der Ortsgemeinde Oberkail ist bereits im bisherigen Flächennutzungsplan eine Erweiterungsfläche für Sportanlagen dargestellt, die weiterhin übernommen wird.

In der Ortsgemeinde Pickließem wird die Darstellung bis zur Landesstraße hin ergänzt, um hier Gelegenheit für die Anlage von Parkplätzen und den Sportflächen zugehörige Einrichtungen zu schaffen.

12 Rohstoffabbauflächen

12.1 Ortsgemeinde Balesfeld - Erweiterung des Steinbruchs 'Sang/Dreeswald'

Vom bisherigen Betreiber wurde die Aufnahme der Erweiterungsflächen zu o.g. Steinbruch in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes beantragt. Die bestehende Anlage war bereits in den Darstellungen des Vorentwurfs enthalten.

Die Gesamtabbaufläche (Altanlage plus Erweiterung) wird mit rd. 9,75 ha angegeben, was etwas mehr als das Doppelte der heutigen Größe sein wird. Der Steinbruch befindet sich in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Raum Balesfeld. Eine Ausnahmegenehmigung gem. § 5 der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet wurde nach Angaben der SGD Nord in Abstimmung mit dem Geologischen Landesamt erteilt. Ein Antrag nach Bundesimmissionschutzgesetz liegt vor.

Die Flächen werden als 'Abbauflächen, geplant' vorbehaltlich der für die konkrete Projektplanung durchzuführenden Verfahren (Raumordnerisches Verfahren, Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz) in die Darstellungen der Planzeichnung übernommen.

12.2 Steinbruch zwischen Neidenbach und Neuheilenbach

Im Vorlauf zum erforderlichen Raumordnungsverfahren und Verfahren nach Bundesimmissionschutzgesetz hat der Betreiber der bisher genehmigten Abbauflächen die Aufnahme der beabsichtigten Steinbrucherweiterung in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanentwurfes beantragt.

Die benachbarten Ortsgemeinden standen der Erweiterung der Anlage kritisch gegenüber. Es wurden Beeinträchtigungen der Ortslage und auch des geplanten Ferienhausgebietes Neuheilenbach sowohl durch Lärmbelästigungen aus dem Steinbruch selbst als auch durch den zu erwartenden Verkehr befürchtet. Ebenfalls zu erwarten war ein nicht unerheblicher Eingriff in das Landschaftsbild. Diese Bedenken wurden auch von der Kreisverwaltung -Untere Landespflegebehörde geteilt.

Von Seiten der Regionalplanung lagen zudem im Rahmen der Fortschreibung des Regionalen Freiraumkonzeptes Vorschläge für eine forstwirtschaftliche Vorrangnutzung vor.

Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung sowie des notwendigen Ausschlusses einer Gefährdung des vorhandenen Wasserhochbehälters wurde auf die Erfordernis eines Schalltechnischen Gutachtens hingewiesen (SGD-Nord - Gewerbeaufsicht).

Im Verlauf der Bearbeitung der Flächennutzungsplanung hat der Betreiber des Steinbruchs seinen Erweiterungsantrag zurückgezogen. Aufgrund der oben genannten Bedenken der angrenzenden Ortsgemeinden Neidenbach und Neuheilenbach wurden die Darstellungen der Abbauflächen-geplant wieder aus der Planzeichnung entnommen. Es verbleibt lediglich der bisher genehmigte und genutzte Teil in der Darstellung.

12.3 Rohstoffsicherung

Das Geologische Landesamt hat auf die im südwestlichen Bereich der Gemarkung Balesfeld liegende Rohstoffsicherungsfläche 'Dreeskopf' verwiesen. Zur Sicherung der Rohstoffversorgung gemäß LEP III sollen die Möglichkeiten des Abbaues für einen längeren Zeitraum und bis zu Erschöpfung der Rohstoffvorräte gewährleistet bleiben. Vorhaben, die die Rohstoffgewinnung beeinträchtigen bzw. auf Dauer ausschließen, können nicht befürwortet werden.

Entsprechend den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes wird die Rohstoffsicherungsfläche in die Plandarstellungen übernommen. Es ist jedoch festzustellen, dass ein Teil der Flächen gleichzeitig von einem festgesetzten Wasserschutzgebiet überlagert wird.

Welchem dieser Raumnutzungsansprüche eine größere Bedeutung zukommt, kann auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht gelöst werden. Aus diesem Grund werden beide Flächennutzungen überlagernd dargestellt mit dem Hinweis auf die Problematik an dieser Stelle.

Hinweis

Im Rahmen der derzeit betriebenen Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes im Bereich Freiraum und damit auch Rohstoffsicherung werden sich voraussichtlich noch Ergänzungen zum bisherigen Raumordnungsplan ergeben. Das Geologische Landesamt hat hierzu Fachkarten erarbeitet, die als Grundlage für die Einstellung in die Ziele des Raumordnungsplanes dienen werden. Die Fachplanung wird im Rahmen der Fortschreibung des Raumordnungsplanes einer Abwägung unter konkurrierenden Belangen unterzogen. Dieses Verfahren ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Sofern hierzu Ergebnisse vorliegen, die für den Flächennutzungsplan von Bedeutung sind, sind sie zu gegebenem Zeitpunkt zu diskutieren und, sofern erforderlich, zu ergänzen.

13 Integration der landespflegerischen Zielvorstellungen⁵²

Das Baugesetzbuch legt i.V. mit den Gesetzen zu Naturschutz und Landespflege verbindlich fest, dass die Darstellungen der Landschaftsplanung im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen und in die entsprechenden Bauleitpläne zu integrieren sind. (§ 1a Abs. 2 und Abs. 6 BauGB i.V. mit § 6 Abs. 4 Satz 2 BNatSchG und § 17 LPfIG RLP). Die Integration der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan geschieht im vorliegenden Planwerk auf folgenden Ebenen:

- Darstellung der unmittelbar bindenden Inhalte bzw. Regelungen der Naturschutzgesetze (pauschal geschützte Flächen nach § 24 LPfIG RLP und weitere Schutzgebiete)
- Berücksichtigung von weiteren Entwicklungszielen der Landschaftsplanung als überlagernde Darstellungen im Flächennutzungsplan
- Darüber hinaus Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung für die gemeindlichen Vorhaben und Darstellung der für den Ausgleich geeigneten Flächen. Siehe hierzu ausführlich die Erläuterungen zu den Bauflächenausweisungen, oben, Punkt 9.1.6.

Nach den spezifischen Erfordernissen im Verbandsgemeindegebiet bzw. im Gebiet der Ortsgemeinden sind einzelne Biotoptypen und räumliche Konstellationen (Biotopsysteme) besonders zu fördern. Zur Steuerung der Flächensuche werden im Verbandsgemeindegebiet auf der Basis der Entwicklungskonzeption der Landschaftsplanung besondere Schwerpunkträume für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Diese besonderen Schwerpunkträume umfassen zum einen sogenannte 'Gebiete mit besonderer Funktion'⁵³, zum anderen die vorrangigen Umsetzungsbereiche für Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte 'Vorrangflächen Ökokontierung'.

Weitere Darstellungen, die sich aus der in dem Landschaftsplanerischen Gutachten dargestellten Zielsetzung ergeben, haben hinweisenden Charakter: 'Flächen auf denen die Offenhaltung vorrangig ist', siehe unten, Punkt 13.4.1.

Grundlage für die Integration der landespflegerischen Zielvorstellungen bildet die Entwicklungskonzeption der Landschaftsplanung, die vorlaufend zum Flächennutzungsplan zeitnah erstellt worden ist.⁵⁴

Im folgenden wird die Integration der einzelnen Entwicklungsziele bzw. die Zurückstellung ihrer Integration aufgrund der Bedeutung anderer Belange dargelegt.

13.1 Vorgehensweise

Folgende Vorgehensweise wurde gewählt:

Für die Abstimmung mit der Stadt Kyllburg und den einzelnen Ortsgemeinden zur Integration der die jeweilige Gemarkung betreffenden Zielvorstellungen wurden Beikarten gefertigt, auf denen einzelne Zielaussagen in Zielräumen zusammengefasst worden sind.

⁵² Im Folgenden wird im Zusammenhang mit einzelnen Entscheidungen auf die Anhänge verwiesen. Diese sind nicht in allen Textexemplaren abgedruckt und können auf Wunsch bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kyllburg angefordert bzw. eingesehen werden.

⁵³ Räume mit hohem Entwicklungspotenzial und/oder hoher Schutzbedürftigkeit

⁵⁴ FÖA Landschaftsplanung, Landschaftsplanung Verbandsgemeinde Kyllburg, Trier, April 1998, Schlussbericht Seite 72ff und Karten

Diese Zusammenfassung betrifft:

- Die Darstellungen und Ziele zu Offenlandflächen bzw. Waldflächen mit besonderer Funktion für Boden, Natur und Landschaft
- Die Darstellungen und Ziele zur Gewässerpflege
- Die Darstellungen und Ziele zur Offenhaltung und Waldentwicklung.

In diesem Zusammenhang behandelt wurde auch die Aufnahme der Darstellungen für Ausgleichsmaßnahmen zu den jeweiligen von den Gemeinden geplanten Baulandausweisungen. Die Umweltverträglichkeitsprüfungen⁵⁵ hierzu haben zum einen die Bewertungen der Potenziale und ihrer Beeinträchtigung durch den zu erwartenden Eingriff in das Plangebiet zum Inhalt (Eingriffsrisiko). Zum anderen werden Aussagen getroffen über voraussichtliche Gebietsgröße und die jeweils günstigste Lage einer Ausgleichsfläche auf der jeweiligen Gemarkungsfläche (Zielräume). Siehe hierzu ausführlich die Erläuterungen zu den Bauflächenausweisungen, oben, Punkt 9.1.6

Den einzelnen Gemeinden wurden die ihre Gemarkungsflächen betreffenden Integrationsvorschläge zu Entscheidung dargelegt. Die Darstellungsvorschläge sowie die Begründungen für Integration bzw. Zurückweisung sind in den Tabellen im Anhang 2⁵⁶ übersichtlich zusammengestellt.

Weitere Entwicklungsziele sind mittelbar durch den Umgang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes integriert worden (z.B. das Ziel zur Begrenzung der Siedlungsentwicklung). Ein Teil der Entwicklungsziele wurde für die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zurückgewiesen bzw. es wurde auf die Darstellung verzichtet, da die Dokumentation in der Landschaftsplanung ausreichend ist.

Im Folgenden wird der Umgang mit den einzelnen Zielen der Entwicklungskonzeption erläutert:

13.2 Ziele und Maßnahmen zum Schutz der Gewässer

Die Landschaftsplanung weist hierzu differenziert folgendes aus:

- Entwicklung von Uferwald an ansonsten naturnahen Bächen
- Verbesserung von bedingt naturnahen Gewässerabschnitten
- Gewässerrenaturierung von 'naturfernen' Gewässerabschnitten
- Schutz von Quellen und nährstoffarmen Stillgewässern vor Immission
- Verbesserung von bedingt naturnahen und naturfernen Stillgewässern

Für diese Einzelziele wurde an Stelle dieser Differenzierung eine pauschale Darstellung von Gewässerrandstreifen bzw. Pufferzonen (an Stillgewässern) vorgenommen mit der Maßgabe, dass eine Umsetzung sukzessive und nach wirtschaftlichen Möglichkeiten der Gemeinden erfolgt. Zur Information über das jeweilige Entwicklungsziel im einzelnen dient die Landschaftsplanung.

Begründung:

Die naturnahen Bäche sind bereits aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit als Flächen mit Pauschalschutz nach § 24 Landespflegegesetz in die Darstellungen integriert.

Die Darstellung von Gewässerrandstreifen und Pufferzonen erfolgt pauschal, um das Planwerk darstellerisch nicht zu überfrachten. Weitergehende Hinweise zu möglichen Maßnahmen bei der Umsetzung eines der Ziele können dann aus der Landschaftsplanung abgelesen werden. Die

⁵⁵ Anhang 1: FÖA-Landschaftsplanung - Umweltverträglichkeitsprüfung zu den Bauflächenausweisungen in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Kyllburg, Trier, Oktober 1998/Januar 1999/Juni 2000/Januar 2001

⁵⁶ Nicht in allen Exemplaren abgedruckt

Gemeinden verfolgen mit der Darstellung grundsätzlich das Ziel, im Rahmen ihrer Möglichkeiten auf eine Verbesserung der Gewässersituation hinzuweisen und hinzuwirken.

In diesem Zusammenhang wird auf die über die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD), Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (vormals Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft - StAWA) laufende 'Aktion Blau' verwiesen, über die Unterstützung und Zuschüsse zur Umsetzung einzelner Maßnahmen erzielt werden können.

In folgenden Ortsgemeinden wurde von den Darstellungsvorschlägen abgewichen bzw. wurden sie zurückgewiesen (siehe auch Tabellen im Anhang 2⁵⁷):

- Etteldorf:

Als nicht erforderlich wird die Darstellung eines Gewässerrandstreifens bei trockenfallenden Seitenbächen zur Kyll in bewaldeten, engen Schluchten ohne landwirtschaftliche Nutzung angesehen. Die Darstellung als nach § 24 LPfIG geschützte Bereiche ist ausreichend.

- Kyllburgweiler:

Bei dem in die Darstellung nicht integrierten Gewässerabschnitt handelt es sich nach Aussagen der ortskundigen Ratsmitglieder bzw. Landwirte um einen Graben, der überwiegend kein Wasser führt.

Die Darstellung eines Gewässers und somit auch eines Gewässerrandstreifens wird wegen der nur periodischen Wasserführung als nicht erforderlich angesehen.

- Malbergweich:

Bei den entsprechenden Gewässerabschnitten handelt es sich um Seitenbäche zur Kyll, die im gesamten Bereich als nach § 24 LPfIG geschützte Bereiche dargestellt sind und überwiegend im Wald verlaufen. Eine zusätzliche Darstellung von Gewässerrandstreifen wird als nicht erforderlich angesehen.

- Orsfeld:

Bis auf einen ca. 150 m langen Abschnitt ist das nicht in die Darstellungen der Gewässerrandstreifen integrierte Gewässer und seine Aue rechtskräftig als Ausgleichsfläche im Zusammenhang mit dem Bau der A 60 ausgewiesen. Eine Entwicklung der Gewässerstruktur und die Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung ist vorgesehen. Die zusätzliche Ausweisung eines Gewässerrandstreifens wird daher als nicht erforderlich angesehen.

- Steinborn:

Der in der Landschaftsplanung als naturfern dargestellte Abschnitt des Oberlaufes des Kailbaches ist verrohrt. Eine Öffnung ist wegen der Bedeutung des Bereiches für die landwirtschaftliche Nutzung in absehbarer Zeit nicht vorgesehen. Eine Darstellung als Gewässer mit Gewässerrandstreifen ist daher nicht sinnvoll bzw. erforderlich.

⁵⁷ Nicht in allen Exemplaren abgedruckt

13.3 Ziele und Maßnahmen zu Waldflächen

Es erfolgt keine Differenzierung in Laub- und Nadelwald gemäß der Entwicklungskonzeption. Dargestellt sind lediglich die vorhandenen Waldflächen und die geplanten Aufforstungsflächen. Eine weitere Differenzierung ist nicht von Bedeutung für die Inhalte des Flächennutzungsplanes.

Zu den Zielen

- Wald- und Gehölzflächen - naturnahe Bewirtschaftung
- Waldumbau zu Laub(misch)wald in oberflächenwasserempfindlichen Bereichen (entlang von Gewässern) vordringlich
- Biotopentwicklung auf Sonderstandorten

erfolgt mit Hinweis auf die differenzierte Darstellung in der Landschaftsplanung keine Integration.

Begründung:

Staat und Gemeinde sind bei der Bewirtschaftung an die Maßgabe der Naturnähe gemäß den forstwirtschaftlichen Richtlinien gebunden. Auf Privatwald erfolgt durch die Darstellungen kein Einfluss.

Insofern soll das Planwerk nicht durch Informationen, die die Landschaftsplanung auch enthält, insbesondere zur Bedeutung des Waldes für Boden, Natur und Landschaft nicht überfrachtet werden. Auf die dortigen Aussagen wird hiermit verwiesen.⁵⁸

Die in der Entwicklungskonzeption dargestellten

Schutzwaldfunktionen im Bestand

- Bodenschutzwald
- Biotopschutzwald (bedeutsame Biotope außerhalb geschützter Flächen)
- Wasserschutzwald

sowie Schutzwaldfunktionen Planung

- Biotoppflegliche Nutzung im Umfeld besonders bedeutsamer Biotope im Wald

wurden in der Darstellung als Waldflächen mit besonderer Funktion für Boden, Natur und Landschaft in den mit den Ortsgemeinden zum Vorentwurf diskutierten Beikarten zusammengefasst Die Erläuterungen zu Integration und Zurückweisung im einzelnen befinden sich in den Tabellen im Anhang 2⁵⁹.

13.4 Ziele und Maßnahmen für Offenlandflächen

Zur Darstellung der landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgte hinsichtlich der Integration ein Grundsatzbeschluss des Arbeitskreises Landwirtschaft und des Bau- und Umweltausschusses der besagt, dass alle landwirtschaftlich genutzten Flächen, die nicht durch gesetzlich festgelegte Planungen und Nutzungsregelungen aktuell bereits anderweitig belegt sind, als Flächen für die Landwirtschaft darzustellen sind.

Hiermit soll belegt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung die grundsätzlich gewünschte Nutzung auf den gekennzeichneten Flächen ist.

Dieser Beschluss erfolgte vor dem Hintergrund, dass die Landwirtschaft einen bedeutender Wirtschaftsfaktor in der Verbandsgemeinde darstellt. Der Schutz und die Sicherung der Existenzgrundlagen und der Entwicklungsmöglichkeiten der Landwirtschaft sollen mit dem Beschluss zu dieser Darstellung dokumentiert werden.

Weitere Flächenfunktionen bzw. Optionen für Nutzungsvarianten sollen ausschließlich überlagernd dargestellt werden.

⁵⁸ Begleitbericht zur Landschaftsplanung, Seite 76f

⁵⁹ Nicht in allen Exemplaren abgedruckt

13.4.1 Flächen zur Offenhaltung

In der Landschaftsplanung wurde unterschieden in

- Flächen, deren Offenhaltung vordringlich ist (Ziel: Biotopschutz, Schutz des Landschaftsbildes)
- Flächen, deren Offenhaltung wünschenswert ist (Ziel: Schutz des Landschaftsbildes, mit anderen Zielsetzungen im Einzelfall abzustimmen)

Hierzu haben der Arbeitskreis Landwirtschaft und der Agrar- und Umweltausschuss beschlossen, dass die Offenhaltung in den Bereichen, in denen durch Aufforstungen bzw. Nutzungsaufgabe nachteilige Veränderungen der traditionellen Kulturlandschaft zu befürchten sind, grundsätzlich dargestellt werden sollen. Diesem Grundsatzbeschluss wurde von einigen Ortsgemeinden nicht gefolgt. (Siehe hierzu Beschlusstabellen im Anhang 1⁶⁰)

Begründung:

Der Beschluss zu dieser Darstellung wird begründet mit der Sicherung des Fortbestandes, der Entwicklung, Verbesserung, Umstrukturierung und Stärkung der Landwirtschaft und der vor- oder nachgelagerten Wirtschaftsbereiche. Hierzu ist u.a. der Wirtschaftsbereich Fremdenverkehr zu nennen, der in der Verbandsgemeinde Kyllburg in erster Linie landschaftsbezogen ist und auf die vorhandenen Charakteristika der Landschaft aufbaut.

Die Flächen für die Offenhaltung wurden ebenfalls in den Beikarten zusammengestellt und mit den Ortsgemeinden diskutiert. Zu den Ergebnissen der Integration im einzelnen siehe die Tabellen im Anhang 2⁶⁰.

Die Landschaftsplanung enthält bezüglich der Offenhaltung zwei weitere Ziele:

- Die beiden Ziele ‘Offenhaltung der Überschwemmungsgebiete’ und ‘Ausschluss von Ackernutzung in den Überschwemmungsgebieten’ über die im engeren Bereich dargestellten Gewässerrandstreifen hinaus wurden teilweise integriert und zwar dort, wo die Darstellungen mit denen der o.g. ‘vordringlichen Offenhaltung’ überlagert sind. Für die übrigen Flächen erfolgen differenziertere Regelungen in den Verordnungen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD), Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (vormals Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft-StAWA) zu den Überschwemmungsgebieten. Diese Regelungen haben dann auch direkte Wirkungen auf die privaten Eigentümer.
- Mit dem Hinweis auf die Aussagen der Landschaftsplanung wird die ‘Verbesserung der Abflussregulation’ nicht in den Flächennutzungsplan integriert. Durch den Verzicht auf diese Integration soll das Planwerk nicht mit nicht direkt umsetzbaren Regelungsvorschlägen befrachtet werden.

13.4.2 Weitere Entwicklungsziele

13.4.2.1 Darstellung von Kaltluftbahnen und Freihaltung dieser Bereiche von Emittenten

Das Ziel ist mittelbar dadurch integriert, dass in den in der Entwicklungskonzeption gekennzeichneten Bereichen im Flächennutzungsplan keine neuen Bauflächendarstellungen erfolgen.

13.4.2.2 Talnebelraum, Vermeidung von Emissionen

Hierzu erfolgt keine Integration: Die Darstellungen der Landschaftsplanung werden als Hinweis und Information verstanden. Auf eine Ausweisung von Bauflächen kann auch in den gekennzeichneten Räume nicht verzichtet werden, da den betroffenen Gemeinden dann keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr gegeben wären. Grundsätzlich besteht in den Talnebelräume nach Aussagen der Landschaftsplanung keine besondere klimatische Belastung.

⁶⁰ Nicht in allen Exemplaren abgedruckt

13.4.3 Regelungsvorschläge

13.4.3.1 Erhalt bedeutsamer Offenlandbiotope (z.B. Streuobst oder Magergrünland)

Hierbei handelt es sich um Flächen mit höherer Bedeutung als diejenigen, die lediglich die Erhaltung der Offenlandflächen beinhalten. Sie sind sowohl in der Landschaftsplanung als auch in der Zielplanung des Naturschutzes im Kreisgebiet Bitburg-Prüm⁶¹ dargestellt.

Für die Integration wurden die Einzeldarstellungen der Landschaftsplanung zusammengefasst zu 'Prioritätenräumen mit Entwicklungsbedarf in den Schwerpunkten 'Landschaftsbild' sowie 'Arten und Biotope' und in der bereits oben erwähnten Beikarte zusammengefasst. Sie decken sich mit wenigen Ausnahmen mit den Zielräumen für die Ausweisung von Ausgleichsflächen.

Die Beschlüsse zur Integration der Flächen im einzelnen werden in den Tabellen im Anhang 2⁶² dargelegt.

Insbesondere in den Gutland-Gemeinden im Süden der Verbandsgemeinde ergeben sich Abweichungen von den Vorschlägen der Landschaftsplanung und der tatsächlichen Integration. Dies liegt in folgendem begründet:

- In den Ortsgemeinden des südlichen Verbandsgemeindegebietes besteht ein hoher Flächenbedarf für die Landwirtschaft. Die große Anzahl überwiegend intensiv wirtschaftender Betriebe erlaubt z.Zt. (unter den derzeitigen Förderbedingungen) keine 'flächenintensive' Extensivierung. Siehe hierzu auch die Aussagen im Gutachten der Landwirtschaftskammer zum Flächennutzungsplan.
- Des weiteren ergaben sich durch den Bau der BAB A 60 in der jüngsten Vergangenheit bereits erhebliche Flächenverluste bzw. Bewirtschaftungseinschränkungen.

Eine Darstellung von Zielen, die im Geltungszeitraum des Flächennutzungsplanes als nicht umsetzbar gelten, erscheint zudem wenig sinnvoll.

13.4.3.2 Erosionsschutz

Das Ziel wird nicht integriert mit dem Hinweis auf die Landschaftsplanung.

Begründung:

Bei den in der Landschaftsplanung entsprechend gekennzeichneten Flächen handelt es sich um ackerbaulich genutzte Bereiche, die überwiegend kleinflächig und damit von einer Erosionsgefährdung nicht in dem Maße betroffen sind. Aufgrund der Ertragslage der Flächen sind erosionsgefährdende Nutzungsänderungen nicht zu erwarten. Der Flächennutzungsplan sollte darum nicht mit den Darstellungen befrachtet werden.

13.4.3.3 Extensivierung in Wasserschutzgebieten Nutzung und Schutz des Grundwassers vor Emissionen Biotopentwicklung auf Sonderstandorten

Diese drei Regelungsvorschläge der Entwicklungskonzeption werden mit Hinweis auf die Inhalte der Landschaftsplanung nicht in den Flächennutzungsplan integriert. Die Darstellungen haben keine Verbindlichkeit gegenüber einzelnen Nutzern.

Die Regelungen erfolgen teilweise bereits über die Wasserschutzgebietsverordnungen und sind darum in ihrer Einzelwirkung stringenter.

Das Planwerk Flächennutzungsplan soll nicht überfrachtet werden.

⁶¹ LfUG & FÖA (1994): Planung vernetzter Biotopsysteme, Bereich Landkreis Bitburg-Prüm; Hrsg.: Ministerium für Umwelt Rheinland-Pfalz und Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz

⁶² Nicht in allen Exemplaren abgedruckt

13.5 Erholungsräume

Die Landschaftsplanung weist in der Umgebung einzelner Ortslagen Erholungsräume, im wesentlichen für die örtliche Naherholung aus. Diese wurden mittelbar integriert durch die Darstellungen von Flächen für die Ökokontierung, die Grünflächenausweisungen und die Darstellungen der Entwicklung von Gewässerrandstreifen in ortsnahe Lage.

Die Dokumentation der Bedeutung von Fremdenverkehr und Erholung für die Gemeinden mit der Funktion W-Wohnen und E-Erholen als Vorgabe für ggf. konkurrierende Planungen erfolgt zudem in der Landschaftsplanung.

13.6 Ziele zur Verbesserung der Erholungsräume

Diese Ziele wurden vollständig integriert: Es handelt sich um die Darstellung von Kleingärten in Malberg (Erhalt des Bestandes) und Kyllburg (Wiederherstellung ehemaliger Anlagen). Neben der Bedeutung für Boden, Natur und Landschaft wurden Erhalt und Planung der Gärten auch aufgrund ihrer Bedeutung für das jeweilige Ortsbild und das Landschaftsbild dargestellt.

13.7 Grünverbindungen

Die Grünverbindungen werden vollinhaltlich sowohl durch Darstellung von Planzeichen als auch durch die Berücksichtigung im Zusammenhang mit den Baulandausweisungen integriert. Sie stellen einen Vorschlag zum sukzessiven Aufbau je nach Möglichkeit der einzelnen Gemeinden dar.

13.8 Bebauungsbegrenzung

Die in der Entwicklungskonzeption vorgeschlagenen Bebauungsbegrenzungen hinsichtlich der Ausdehnung der Siedlungskörper wurden durch Auswahl und Lage der Baugebiete weitestgehend integriert.

Sofern das landespflegerische Ziel nicht berücksichtigt werden konnte, weil Interessen der Baulandausweisung entgegenstanden, gelten die entsprechenden Begründungen in den Alternativdiskussionen bei der Erläuterung zu den einzelnen Baugebieten.

13.9 Entwicklung und Gestaltung des Siedlungsrandes

Das Ziel wurde bis auf wenige Ausnahmen vollständig integriert. Es bedeutet:

1. Einbindung der neuen Baugebiete in die Landschaft, auch zum Ausgleich des Eingriffs. In der Regel werden diese Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ohnehin gefordert.

In der Planzeichnung erfolgt hierzu eine Schraffurdarstellung mit der Bedeutung 'Gebietsrandeingrünung/Gebietsdurchgrünung'. Sofern bei der randlichen Eingrünung in der verbindlichen Bauleitplanung Besonderheiten zu beachten sind, wird dies im Text bei den Erläuterungen zu den einzelnen Baugebieten vorgegeben.

2. Bei bestehenden Baugebieten: Sukzessiver Aufbau eines noch nicht in die Landschaft eingebundenen Ortsrandes je nach Möglichkeit der jeweiligen Ortsgemeinde und als langfristige Planung.

13.10 Grünflächen

Die Landschaftsplanung hat vorgeschlagen, im Siedlungsbereich bzw. an dessen Rändern Flächen großräumig als Grünflächen auszuweisen. Diese sollen keine Konkurrenz zu den landwirtschaftlichen Nutzungen darstellen, d.h. diese kann auch weiterhin erfolgen. Die Ausweisung soll in erster Linie das Freihalten der Bereiche auch von privilegierter Bebauung dokumentieren.

Die Vorschläge wurden in Beikarten dargestellt, die Entscheidungen in den einzelnen Ortsgemeinden sind in den Tabellen im Anhang 2⁶³ dokumentiert.

13.11 Vorschlag zur Neuausweisung von Naturschutzgebieten

Die von der Landschaftsplanung auf der Grundlage einer Konzeption der Bezirksregierung Trier (Stand 7/95) vertieften und präzisierten Vorschläge zur Ausweisung von vier Naturschutzgebieten wurden nicht in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes integriert. Es handelt sich dabei um die

- Kyllschleife unterhalb Malberg und
- Kyllaue bei Usch/Zenscheid

als Vorschläge der ehemaligen Bezirksregierung sowie um

- Magerwiesen bei Mohrweiler und
- Nasswiesen am Büschbach nördlich von Seinsfeld

die ergänzend im Rahmen der Landschaftsplanung zur Ausweisung vorgeschlagen wurden.

Zum Zeitpunkt der Entwurfsfassung waren keine weiteren Gebiete zur Ausweisung als Naturschutzgebiet bei der Oberen Landespflegebehörde abgegrenzt. Ein Erfordernis zu nachrichtlichen Übernahme oder des Vermerks bereits eingeleiteter Planungen gemäß § 5 Abs. 4 BauGB liegt somit nicht vor.

Da die Verordnungen zu den jeweiligen Naturschutzgebieten - neben den für die jeweilig betroffenen Flächen enthaltenen Auflagen - auch Nutzungsbeschränkungen für Nachbarflächen und damit ggf. auch Konflikte mit der landwirtschaftlichen Nutzung mit sich bringen können wurde auf eine Abgrenzung und Integration im Vorlauf zu förmlichen Unterschutzstellungsverfahren verzichtet. Siehe hierzu auch die Tabellen im Anhang 2⁶⁴.

Die im Rahmen der Landschaftsplanung zur Ausweisung als Naturschutzgebiet vorgeschlagenen Bereiche werden, soweit noch nicht erfolgt, als Wald- bzw. Offenlandflächen mit besonderer Funktion für Boden, Natur und Landschaft dargestellt, wodurch die landespflegerisch potenziell sehr hochwertigen Flächen und Flächen von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild zusammengefasst und somit auf der Ebene des Flächennutzungsplanes dokumentiert sind. Weitere Erläuterungen zur Vorgehensweise siehe unten, Punkt 13.

Sobald rechtsverbindliche Abgrenzungen von Naturschutzgebieten aus förmlichen Unterschutzstellungsverfahren vorliegen, werden diese nachrichtlich in die Planzeichnung übertragen. Gleiches gilt, sofern das geplante Vogelschutzgebiet 'Orsfeld (Bitburger Gutland)' (siehe oben, Punkt 9.4.3, Abschnitt Landespflege) Rechtskraft erlangen sollte.

⁶³ Nicht in allen Exemplaren abgedruckt

⁶⁴ Nicht in allen Exemplaren abgedruckt

Integrationsergebnisse Flächennutzungsplan Kyllburg nach Gemeinden

Gemeinde	Ökokonto	Bedeutende Bereiche	Offenhaltung	Grünflächen	Ortsrand	Gewässerrand	NSG-Vorschlag
Badem	z.T.	z.T.	-	nein	-	ja	-
Balesfeld	ja	ja	-	-	-	ja	-
Burbach	überwiegend	überwiegend	-	nein	ja	ja	-
Etteldorf	nein	nein	z.T.	-	-	nur Kyll	nein
Gindorf	z.T.	nein	-	z.T.	-	ja	-
Gransdorf	z.T.	nein	-	untergeordnet	-	ja	-
Stadt Kyllburg	ja	ja	-	ja	-	ja	-
Kyllburgweiler	nein, andere	untergeordnet	z.T.	nein	-	z.T.	-
Malberg	ja	ja	ja	ja	-	ja	nein
Malbergweich	nein, andere	nein	-	nein	-	nein	nein
Neidenbach	z.T.	ja	ja	nein	-	ja	-
Neuheilenbach	nein, andere	nein	-	nein	ja	ja	-
Oberkail	z.T.	ja	-	ja	ja	ja	nein
Orsfeld	untergeordnet	untergeordnet	nein	-	ja	z.T.	-
Pickließem	z.T.	z.T.	-	nein	ja	ja	-
Seinsfeld	ja	ja	ja	nein	-	ja	-
Sankt Thomas	ja	ja	ja	ja	-	ja	-
Steinborn	z.T.	nein	z.T.	ja	-	z.T.	-
Usch	ja	z.T.	ja	ja	-	ja	nein
Wilsecker	z.T.	überwiegend	ja	-	-	ja	nein
Zendscheid	ja	ja	nein	nein	-	ja	-

- = keine Vorschläge der Landschaftsplanung

14 Nachrichtliche Übernahmen

Aufgrund der gesetzlichen Vorgabe zur nachrichtlichen Übernahme 'von nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzten Planungen und Nutzungsregelungen' gemäß § 5 Abs. 4 BauGB wurde folgendes in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dargestellt:

- Lärmschutzbereiche für die militärischen Flugplätze Bitburg und Spangdahlem

Gemäß der 'Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für die militärischen Flugplätze Bitburg und Spangdahlem' vom 17. Juli 1978 werden die in der dazu gehörenden Karte abgegrenzten Lärmschutzbereiche übernommen.

Von der Schutzzone 1 ist die Verbandsgemeinde nicht betroffen.

In der Schutzzone 2 liegen die Ortsgemeinde Pickließem sowie der südliche Teil des geplanten örtlichen Gewerbegebietes Badem.

Da die militärische Nutzung des Flugplatzes Bitburg aufgrund des Abzugs eines Großteils der amerikanischen Streitkräfte nur noch beschränkt erfolgt und die Anlage überwiegend als Verkehrsflugplatz fungiert, ist die Neuberechnung der Lärmschutzbereiche und damit eine neue Verordnung gemäß Fluglärmschutzgesetz erforderlich. Diese neue Verordnung liegt noch nicht vor, so dass zum jetzigen Zeitpunkt die geltenden Abgrenzungen zu übernehmen sind.

- Bauschutzbereich

In den Einflugschneisen der Flugplätze Bitburg und Spangdahlem sind Bauschutzbereiche festgeschrieben. Auch sie sind nachrichtlich übernommen worden.

In der Verbandsgemeinde Kyllburg, die wiederum in ihrem südlichen Bereich betroffen ist und zwar in den Gemeinden Gindorf, Gransdorf und Pickließem sowie im südöstlichen Teil von Oberkail, ergeben sich durch die derzeitigen Planungen keine Konflikte.

Die geplanten Sondergebiete für Windkraftanlagen liegen alle außerhalb der Bauschutzbereiche. Zur Höhe der einzelnen Windkraftanlagen erfolgen Hinweise unter Punkt 9.4.3

Die Ortsgemeinden Badem, Gransdorf, Oberkail und Pickließem sind vom Programm 2005 zum Ausbau des Flugplatzes Spangdahlem betroffen. Besondere Auswirkungen auf die Abgrenzungen von Lärmschutzbereich oder Bautenschutzbereich sowie Beschränkungen für die gemeindliche Entwicklung sind bei der Endfassung nicht bekannt. Das Beteiligungsverfahren zur Flugplatzplanung war jedoch noch nicht abgeschlossen.

- Richtfunkstrecken

Die Richtfunkstrecken sind in die Planzeichnung eingetragen. Ihnen kommt insbesondere Bedeutung bei der Errichtung von Windkraftanlagen zu, vgl. Punkt 9.4.3

Folgende nachrichtlich übernommenen Darstellungen sind auch in der Landschaftsplanung enthalten:

- Flächen und Objekte mit landespflegerischem Schutzstatus gemäß

§ 18-Landschaftsschutzgebiete

§ 20-Naturschutzgebiete

§ 22-Naturdenkmale

des rheinland-pfälzischen Landespflegegesetzes (LPfIG RLP)

- Pauschal geschützte Flächen gemäß § 24 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz

- Darstellungen der festgestellten Überschwemmungsgrenzen an der Kyll gemäß § 88 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Es werden die derzeit geltenden Überschwemmungsgrenzen der Kyll nachrichtlich in die Darstellungen übernommen. Gemäß Mitteilung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD), Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (vormals Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft-StAWA) wurde von einer nachrichtlichen Übernahme der bisher in Aussicht genommenen Festsetzungen neuer Überschwemmungsgebiete abgesehen: Aufgrund der Aufnahme des Gewässerlaufs der Kyll in das Interreg IIc-Projekt 'Grenzüberschreitender Gefahrenatlas Mosel und Zuflüsse' wurde die Neuberechnung der Grenzen wieder aufgenommen.⁶⁵

Zudem hatte das Ministerium für Umwelt und Forsten in 1998 die Weisung erteilt, Überschwemmungsgebietsgrenzen künftig parzellenbezogen auf der Grundlage der Rasterdaten der Flurkarten der Katasterverwaltung festzulegen. Diese Verfahrensweise wurde bereits wie 1999 bei der Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes der Mosel mit Erfolg angewandt. Die Darstellung erfolgt auf Karten im Maßstab 1/5.000 mit eigenem Blattzuschnitt und mittels digitaler Datensätze, die der Verbandsgemeinde sodann auch zur Verfügung gestellt werden.

Bei Planungen und Bauvorhaben, die das Überschwemmungsgebiet der Kyll betreffen, ist darum vor Abschluss der Neuberechnungen die Stellungnahme der SGD Nord einzuholen.

- Darstellungen der gesetzlichen Wasserschutzgebiete

Hierzu erfolgen Ausführungen unter Punkt 8.1.1.

- Darstellungen der genehmigten Aufforstungsgewanne und der Aufforstungsblöcke

- Darstellung der Kulturdenkmäler und Denkmalzonen

Es wurden dargestellt:

- Denkmalzonen, gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich zu übernehmen.

Eine formale Eintragung der dargestellten Ensembles ist noch nicht erfolgt, es wurden die in Aussicht genommenen Planungen aus der Denkmaltopographie des Kreises Bitburg-Prüm⁶⁶ übernommen.

- Kulturdenkmäler

Es wurden die in der Denkmaltopographie des Kreises Bitburg-Prüm⁶⁶ verzeichneten Objekte dargestellt. Eine Unterscheidung in formal eingetragene und für eine Eintragung in Aussicht genommene Objekte erfolgt nicht. Aufgrund der fortlaufend betriebenen Eintragung in die Denkmalliste würde eine unterscheidende Darstellung bald an Aktualität verlieren. Entsprechende Informationen über Eintragungen sind bei der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm als Untere Denkmalpflegebehörde einzuholen.

- Bodendenkmäler

Entsprechend dem vorher geltenden Flächennutzungsplan wurden die für die Gemarkung der Verbandsgemeinde verzeichneten Bodendenkmale und Fundstellen in der Planzeichnung vermerkt. Konfliktsituationen mit Planungen des Flächennutzungsplanes liegen nicht vor.

Die Kartendarstellung verzeichnet nur grob die jeweilige Fundstelle. Detailliertere Informationen können bei gegebenem Anlass aus der der Verbandsgemeinde im März 2000 vorgelegten Kartierung und Auflistung des Rheinischen Landesmuseums, Abteilung Bodendenkmalpflege, entnommen werden.

⁶⁵ Die erforderlichen Daten wurden für Ende 2001 erwartet. Das Verfahren zur Festsetzung war zum Zeitpunkt der Genehmigungsfassung noch nicht eingeleitet.

⁶⁶ Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland - Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz, Bd. 9.1 Kreis Bitburg - Prüm, 1. Aufl. 1991

- Planfestgestellte Ausgleichsflächen

Die Flächen wurden als 'Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft' dargestellt. Es handelt sich dabei im wesentlichen um die Übernahme

- der Ausgleichsflächen für bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne und Abrundungssatzungen
- der Ausgleichsflächen für den Bau der A 60
- der im Rahmen der Flurbereinigung vorgesehenen flächenbezogenen Maßnahmen.

Weiterhin wurden aus der Landschaftsplanung übernommen:

- Genehmigte Abbauflächen

Im wesentlichen handelt es sich hierbei um Sandsteinbrüche im Norden der Verbandsgemeinde. Zu den geplanten Abbauflächen und zur Rohstoffsicherung siehe oben, Punkt 12.

- Altablagerungen

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sind Altablagerungen im Flächennutzungsplan zu kennzeichnen, sofern sie von Bauflächendarstellungen überlagert werden. Dieser Konflikt ergibt sich in der Verbandsgemeinde Kyllburg nicht.

Altablagerung bedeutet hierbei lediglich, dass hier deponiert wurde. Inwieweit hier Altlasten vorliegen, kann erst im Rahmen von Einzeluntersuchungen, in der Regel Bodengutachten, geklärt werden. Insofern wird auch von 'Altlastenverdachtsflächen' gesprochen. In den meisten Fällen handelt es sich bei den Ablagerungen um die ehemaligen (Haus-)Mülldeponien der Gemeinden. Es wurden alle bekannten Altablagerungen gemäß den Angaben des bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, vormals Bezirksregierung Trier, geführten Abfalldeponiekatasters gekennzeichnet, um im Flächennutzungsplan einen Plan mit vollständiger Übersicht zu haben. In den Ortsgemeinde Etteldorf und Orsfeld sind Altdeponien mittlerweile beseitigt worden, so dass auf die Darstellung im Plan verzichtet werden konnte.

15 Übernahme und Zurückweisung von Belangen aus den bisherigen Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden seitens der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (1. und 2. Trägerbeteiligung) und in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB verschiedene Anregungen geltend gemacht.

Die Ergebnisse der Abwägung und wie sie in die Planung mit eingeflossen sind werden im folgenden zusammenfassend dargelegt.

Anm.: Die 2. Trägerbeteiligung war lediglich für die auf Antrag von den Ortsgemeinden geänderten Planteile vorgesehen. Da weitere mögliche Änderungen aufgrund des 1. Beteiligungsverfahrens noch nicht Gegenstand der Beratungen waren, konnten deren Ergebnisse noch nicht in die neuerlich vorgelegten Pläne eingeflossen sein. Von einzelnen Trägern öffentlicher Belange wurden die Anregungen im 2. Beteiligungsverfahren wiederholt. Dies ist hier nicht im Einzelnen erläutert.

15.1 Belange der Raumordnung

15.1.1 Wohnbauflächenbedarf

Die Planungsgemeinschaft Region Trier und die Kreisverwaltung -Untere Landesplanungsbehörde- haben jeweils im Verfahrensschritt Trägerbeteiligung und Offenlage kritisch zu der Überschreitung des prognostizierten Wohnbauflächenbedarfs für die Verbandsgemeinde Stellung genommen. Eine weitere Anmerkung hierzu wurde auch vom Kulturamt Trier vorgebracht.

Der von der Planungsgemeinschaft prognostizierte Wert von 61,2 ha wurde in den Darstellungen des Vorentwurfs um rd. 28 ha überschritten. Aufgrund der überarbeiteten Planung zum Entwurf lag eine Überschreitung von beinahe 40 ha vor.

Eine deutliche Überschreitung wurde von der Planungsgemeinschaft für die Gemeinden Badem, Burbach, Gransdorf und Malbergweich festgestellt. Die Kreisverwaltung hat diese Auflistung um Ortsgemeinden mit geringerer Überschreitung ergänzt, und zwar Balesfeld, Gindorf, Malberg, Neuheilenbach, St. Thomas, Steinborn, Wilsecker.

Außer in den Ortsgemeinden Balesfeld (zum Entwurf) und Kyllburgweiler (zur Genehmigungsfassung), die die Darstellung von neuen Bauflächen am südlichen Ortsrand aufgrund unterschiedlicher entgegenstehender Belange (Landwirtschaft, Orts- und Landschaftsbild, Bedarf) aus der Planzeichnung entnommen haben, wird trotz negativer Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange in den genannten Ortsgemeinden an den Darstellungen festgehalten und zwar aus folgenden Gründen:

- Es wurde festgestellt, dass es sich bei den größeren Überschreitungen in den Flächenausweisungen um städtebaulich sinnvolle Flächen (Einpassung in das Ortsbild, Erschließung) handelt, die, würden sie den Darstellungen entnommen, in einer weiteren Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aller Voraussicht nach wieder aufgenommen würden. Zudem wurden sie hinsichtlich des zu erwartenden Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild bereits überprüft und die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Als Alternative zur Flächenreduzierung wurde somit eine Beibehaltung der Darstellungen i.V. mit einer Selbstbindung der Gemeinden zu einer zeitlichen Staffelung in der Erschließung gewählt.
- Bei den ermittelten Flächen handelt es sich um Bruttobauland, d.h. auch Flächen für die vorgeschriebene Gebietsdurchgrünung bzw. Gebietsrandeingrünung sind in den Darstellungen von Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen enthalten. Ebenso besteht die Möglichkeit, dass in einzelnen Gebieten auch Kompensationsflächen innerhalb des hier als Bauflächen dargestellten Bereiches liegen werden. Der vorgegebene Orientierungswert berücksichtigt lediglich die Flächen für die Baugrundstücke, das eigentliche Bauland. Die konkrete Größe der

im Gebiet möglichen Grünflächen sollte erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt werden. Insofern ist die zu erwartende Nettobaufläche nicht zu beziffern, sondern es kann nur im Text pauschal darauf hingewiesen werden, dass es sich bei den Zahlen in der Tabelle auf Seite 12 um Bruttobauland handelt.

Aufgrund der Anregung der Kreisverwaltung -Untere Landesplanungsbehörde- wurde über die bereits im Entwurf formulierten Selbstbindungen zur Staffelung bzw. sukzessiven Erschließung der Baugebiete in Orientierung am Bedarf auch Prioritäten in der Erschließung einzelner Baugebiete vorgegeben. Die Tabelle zur Bilanz der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen wurde um weitere Spalten ergänzt, wodurch deutlich wird, dass nicht alle rd. 100 ha dargestellte Bauflächen für den kurzfristigen Bedarf in Anspruch genommen werden sollen, sondern dass der Wert 74,67 ha beträgt. Dadurch ist eine weitgehende Annäherung an den Orientierungswert erfolgt. Zu berücksichtigen ist, dass in dieser Zahl auch als nicht mobilisierbar geltende Flächen aus dem Bestand sowie Neudarstellungen einzelner Bauflächen, die sukzessive erschlossen werden sollen, enthalten sind. Den Anregungen der Planungsgemeinschaft und der Kreisverwaltung konnte somit weitgehend gefolgt werden.

Siehe hierzu die ergänzten Ausführungen unter Punkt 3.2 bzw. 3.3 sowie zu den Beschreibungen der Bauflächen unter Punkt 9.2 ff, jeweils unter der Überschrift 'Selbstbindung'.

Der ergänzend in der 2. Trägerbeteiligung von der Planungsgemeinschaft gemachten Anregung, diejenigen Ortsgemeinden, für die eine Selbstbindung formuliert wurde, auch in der Planzeichnung zur besseren Übersichtlichkeit zu kennzeichnen, wurde gefolgt.

Die Ortsgemeinden Badem, Burbach, Gindorf, Gransdorf, Kyllburgweiler, Malberg, Neidenbach, Steinborn, und Wilsecker hatten die Selbstbindung bereits zum Entwurf formuliert. Zur Genehmigungsfassung kamen ergänzend die Stadt Kyllburg und die Ortsgemeinden Malbergweich sowie Zendscheid hinzu. Für die Ortsgemeinde Kyllburgweiler konnte wegen der Reduzierung der Flächenausweisung im Süden der Ortslage abschließend auf die Formulierung verzichtet werden.

Zur geringeren Überschreitung in einzelnen Ortsgemeinden:

- Balesfeld

Der Anregung wurde stattgegeben. Der Bereich Richtung Friedhofsweg wurde aus den Darstellungen entnommen (vgl. zur Ortsgemeinde unten, Seite 132).

- Gindorf

Die Anregung wurde zurückgewiesen. Die Flächendarstellungen wurden beibehalten, da das neu ausgewiesene Baugebiet 'Bungert' einen städtebaulich sinnvollen abgeschlossenen Bereich darstellt und zudem sukzessive und erst dann erschlossen werden soll, wenn die Flächen im Baugebiet 'Gelsdorfer Weg' nicht mobilisiert werden können (vgl. zur Ortsgemeinde unten, Seite 133).

- Neuheilenbach

Der Anregung wurde teilweise stattgegeben: Im Westen wurde die Flächendarstellung auf die Abgrenzungen der Abrundungssatzung reduziert. Im Bereich 'Heilenbacher Wies' und 'In Heilenbach' werden die Flächendarstellungen aufgrund des Gebietszusammenhangs beibehalten (vgl. zur Ortsgemeinde unten, Seite 139).

- Sankt Thomas

Der Anregung wurde teilweise gefolgt: Die Bauflächen im Bereich des Ortsteils Bruderholz, südlicher Ortsrand, wurden reduziert. (Vgl. unten zur Ortsgemeinde, Seite 140)

- Steinborn

Die Anregung wurde zurückgewiesen. Die neuen Bauflächendarstellungen stellen eine sinnvolle Ortsabrundung dar und stehen ggf. auch kurzfristig zur Verfügung, im Gegensatz zu den Baulücken. Des Weiteren sind die Baulücken z.T. recht groß bemessen, so dass der tatsächliche Anteil der bebaubaren Grundstücke geringer ist, als über die Hektarzahlen angegeben wird (Vgl. unten zur Ortsgemeinde, Seite 140).

- Wilsecker

Die Anregung wurde zurückgewiesen: Der Bereich 'Neustraße' befindet sich in Gemeindebesitz und kann kurzfristig mobilisiert werden. Das Gebiet 'Rickeshaus' bildet in der dargestellten Form einen abgeschlossenen Bereich und verbleibt vollständig in den Darstellungen. (Vgl. unten zur Ortsgemeinde, Seite 141).

15.1.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorrangflächen

Die Gründe für die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorrangflächen als Bauflächen und damit die Abweichung von den Zielen der Raumordnung sind im Erläuterungsbericht bei den einzelnen betroffenen Baugebieten dargelegt.

Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung wurde aufgrund der damaligen Interpretation der Rechtsprechung kein Bedarf für die Durchführung von Zielabweichungsverfahren auf der Ebene des Flächennutzungsplanes als vorbereitendem Bauleitplan gesehen. Die Verfahren wurden auf die Ebene der Bebauungsplanung verwiesen.

Aufgrund der parallel zum Planungsverfahren erfolgten Rechtsprechung wird zum Zeitpunkt der Genehmigungsfassung die planungsrechtliche Situation bei der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorrangflächen anders beurteilt (Information der Kreisverwaltung, Untere Landesplanungsbehörde, zur Beurteilung der Problematik bei der SGD Nord und im Innenministerium): Bei der Überplanung von im Regionalen Raumordnungsplan Trier ausgewiesenen landwirtschaftlichen Vorrangflächen durch andere Nutzungen sind auch bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung Zielabweichungsverfahren durchzuführen, um die Problematik nicht auf die nächste Planungsebene zu verschieben. Sie sind -im Gegensatz zu den Anforderungen bei sonstigen Zielabweichungen- allerdings nur dann durchzuführen, wenn durch die Überplanung Konflikte mit der tatsächlichen landwirtschaftlichen Nutzung vorliegen. Insofern ist durch entsprechende Erläuterungen auszuschließen, dass die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Vorrangfläche durch andere Nutzungen zu Nachteilen der Landwirtschaft führt.

Die landwirtschaftlichen Vorrangflächen werden im Rahmen der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes -Freiraumkonzept- neu definiert. Es ist dabei beabsichtigt, die Flächenzuschnitte konkreter auf den einzelnen Betrieb zugeschnitten festzulegen. Sofern der Flächennutzungsplan vorher Rechtskraft erreicht, ist die Anpassung der Regionalplanung an die Darstellungen zu erwarten.

Im Rahmen der 1. Trägerbeteiligung sind die Anregungen der Kreisverwaltung -Untere Landesplanung- zur Problematik der landwirtschaftlichen Vorrangflächen für die Ebene des Flächennutzungsplanes zurückgewiesen worden. Der Erläuterungsbericht wurde um die Aussage ergänzt, dass in Einzelfällen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen mit der Durchführung von Zielabweichungsverfahren hinsichtlich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorranggebiete gerechnet werden muss (siehe oben, Punkt 5.1).

Im Erläuterungsbericht zur 2. Trägerbeteiligung waren Aussagen zum Konflikt Landwirtschaft/Gebietsausweisung nur dort vorgenommen worden, wo auch direkt Konflikte vorliegen, so z.B. in der Ortsgemeinde Steinborn. Aufgrund der Anregungen der Unteren Landesplanung wurden die Textteile um noch fehlende Aussagen zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorrangflächen ergänzt.

Im abschließenden Erläuterungsbericht ist aufgrund der erneuten Stellungnahme der Kreisverwaltung -Untere Landesplanungsbehörde- im Rahmen der Offenlage der Anregung teilweise stattgegeben worden. Die Flächendarstellungen werden beibehalten. Bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorrangflächen wird im Text detailliert dargelegt, warum auf die Darstellung nicht verzichtet werden kann und -soweit vorliegend- warum andere Alternativen ausscheiden. (Siehe Punkt 5.1, Landwirtschaft sowie Punkt 9.2ff, Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen sowie 9.3ff, Gewerbliche Bauflächen jeweils unter der Überschrift 'Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorrangflächen').

Ergänzend wird ausgeführt, dass der Arbeitskreis 'Landwirtschaft und Flächennutzungsplanung' die Planung über den gesamten Zeitraum begleitet und die beabsichtigten Darstellungen mit und gegenüber den Landwirten vertreten hat. Durch den Arbeitskreis war auch der Bauernverband repräsentiert.

Von der Landwirtschaftskammer wurde zum Entwurf folgende Stellungnahme vorgelegt:

'Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen für Baulandausweisungen wurde im Verlauf der Erstellung des Flächennutzungsplanes mehrfach mit den betroffenen Landwirten beraten. Den bisher vorgetragenen Anregungen wurde größtenteils entsprochen, sodass der vorliegenden Fassung des Flächennutzungsplanes aus unserer Sicht zugestimmt werden kann.'

Somit wird festgestellt, dass die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen, die in vielen Fällen landwirtschaftliche Vorrangflächen sind, im Verlauf der Planung ständig im Gespräch war. Dabei sind, wie auch oben in der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer dargelegt, keine unlösbaren Konflikte bekannt geworden. Zudem wurden im Vorfeld auch Flächenalternativen diskutiert und aus der Planung entnommen sofern landwirtschaftliche Belange entgegenstanden. Somit kann davon ausgegangen werden, dass alle dargestellten Bauflächen unter diesem Gesichtspunkt abgestimmt und entsprechend umsetzbar sind.

Der Anregung wurde im Rahmen der Erörterung der Offenlage aufgrund der nachvollziehbaren Auseinandersetzung mit der Thematik im gesamten Planungsverfahren nur dahingehend stattgegeben, dass der Erläuterungsbericht um entsprechend detaillierte Aussagen zu den einzelnen Flächen sowie bezüglich zur Beteiligung des Agrar- und Umweltausschusses und des Arbeitskreises Landwirtschaft in der Flächennutzungsplanung zu ergänzen ist (s.o.).

15.1.3 Windkraftnutzung

Die gemäß Verwaltungsrichtlinien empfohlenen Abstände zu Siedlungen bei den Abgrenzungen der Sondergebiete wurden weitestgehend eingehalten. Die Abweichungen beim Gebiet Kyllburgweiler und im Bereich Erntehof wurden begründet, siehe Punkt 9.4.3

Die Abwägung hinsichtlich des Belanges der Landespflege 'Rast- und Brutstätten von Zugvögeln' musste für die Gebiete nördlich und westlich der Ortsgemeinde Orsfeld bereits zum Entwurf zurückgestellt werden, da ein eigens dafür vom zuständigen Ministerium in Auftrag gegebenes Gutachten noch nicht vorlag. Da es weiterhin Ziel der Verbandsgemeinde ist, die Sondergebiete darzustellen, verblieben sie grundsätzlich in der Planzeichnung zum Entwurf.

Aufgrund der mittlerweile vorgeschlagenen Neuausweisung des Bereiches als Vogelschutzgebiet im Sinne der EU-Vogelschutzrichtlinie liegen weiterhin Konflikte zwischen Vogelschutz und Windkraft vor. Da letztendliche Entscheidungen nur nach Erarbeitung einer Erheblichkeitsuntersuchung gemäß § 19 BNatSchG erfolgen können verbleiben die Flächendarstellungen vorbehaltlich deren Ergebnisses in den Darstellungen.

Siehe ausführlicher Sonderbauflächen für Windkraft, Punkt 9.4.3 sowie zur Erörterung weiterer Stellungnahmen, Punkt 15.5.

15.1.4 Abbauflächen und regionales Freiraumkonzept

Die Planungsgemeinschaft hat im Rahmen der Trägerbeteiligung darauf hingewiesen, dass im Bereich der Abbaufläche bei Neidenbach/Neuheilenbach von ihrer Seite forstwirtschaftliche Vorschläge vorliegen. Es wurde zur Kenntnis genommen, dass diese Vorgaben im parallel laufenden Raumordnungsverfahren zu klären sein werden. Die Darstellung wurde vorbehaltlich des Raumordnerischen Verfahrens in der Planzeichnung belassen.

Da von Seiten des Steinbruchbetreibers keine Erweiterung über die jetzt bereits betriebenen Flächen hinaus mehr vorgesehen ist und aufgrund der Anregungen der betroffenen Ortsgemeinden sowie der Unteren Landespflegebehörde wurden zur Genehmigungsfassung die Darstellungen zur Erweiterung des Steinbruchs wieder aus der Planzeichnung entnommen. Es wird lediglich der Bestand dargestellt.

In den Beteiligungsverfahren zur Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes -Freiraumkonzept- wird dieses Ergebnis zu gegebenem Zeitpunkt mitgeteilt.

15.2 Belange des Naturschutzes und der Landespflege - Kreisverwaltung Bitburg-Prüm -Untere Landespflegebehörde-

15.2.1 Naturschutzgebiete

Die Anregung zur Übernahme der im Rahmen der Landschaftsplanung vorgeschlagenen Ausweisung von Naturschutzgebieten wurde in beiden Beteiligungsverfahren zurückgewiesen.

Seit den letzten Abstimmungsgesprächen im Rahmen der Landschaftsplanung im November 1999 wurden keine neuen Gebiete zur Ausweisung als Naturschutzgebiet mehr abgegrenzt. Insofern liegt kein Erfordernis der nachrichtlichen Übernahme oder des Vermerks bereits eingeleiteter Planungen gemäß § 5 Abs. 4 BauGB vor.

Die Umsetzung eines der von der Landschaftsplanung vorgeschlagenen Naturschutzgebiete -'Kyllschleife unterhalb Malberg'- steht derzeit grundsätzlich unter dem Vorbehalt der Realisierung eines Regenrückhaltebeckens, das in den Planungen der Wasserwirtschaft dargestellt ist. Dieser Konflikt ist im Zusammenhang mit der Fortschreibung des RROP zu lösen (eine Entscheidung liegt nicht vor und ist laut Aussage der Kreisverwaltung derzeit nicht vorgesehen).

Es wurde darum wie folgt beschlossen:

- Die im Rahmen der Landschaftsplanung zur Ausweisung als Naturschutzgebiet vorgeschlagenen vier Bereiche werden zukünftig, soweit noch nicht erfolgt, als Wald- bzw. Offenlandflächen mit besonderer Funktion für Boden, Natur und Landschaft dargestellt, wodurch die landespflegerisch potenziell sehr hochwertigen Flächen und Flächen von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild zusammengefasst sind.
Die Verbandsgemeinde dokumentiert damit die Besonderheit dieser Flächen für den Naturhaushalt und das grundsätzliche Ziel, die Flächen in ihrer Eigenheit so zu erhalten.
Die Auseinandersetzung mit der tatsächlichen Schutzwürdigkeit und der dadurch möglichen Einschränkungen für die Bewirtschaftung landwirtschaftlich genutzter Flächen im potenziellen Naturschutzgebiet und in der angrenzenden Umgebung soll jedoch erst im eigentlichen Unterschutzstellungsverfahren erfolgen.
- Der Erläuterungsbericht wurde um die Vorgehensweise sowie um einen Hinweis auf die vorgesehenen Unterschutzstellungsverfahren ergänzt, deren rechtsverbindliche Abgrenzung zu gegebenem Zeitpunkt als nachrichtliche Übernahme nachgetragen werden kann. (Siehe oben, Punkt 13.11)
- Die Abgrenzungen der geplanten Naturschutzgebiete sind in der Landschaftsplanung dargestellt. Da diese behördenverbindlich ist, im Falle einer konkreten Planung von Naturschutzgebieten Abgrenzungen etc. also dort abgelesen werden können, wurde auf die Darstellung im Flächennutzungsplan verzichtet.

15.2.2 Kompensationsflächen / Abwägung

Die Anregung hinsichtlich einer fehlerhaften Abwägung bei der Erstellung des Vorentwurfs wurde mit folgender Begründung zurückgewiesen:

Eine Abwägung kann erst dann stattfinden, wenn alle die Planung befürwortende, aber vor allem alle ihr entgegenstehenden Belange bekannt sind. Erst dann kann das für die Planung zuständige Gremium, hier der Verbandsgemeinderat, entscheiden, welche Belange in die Planung einfließen und welche begründet zurückgewiesen werden sollen.

Im Rahmen der Bearbeitung des Vorentwurfs wurden die einzelnen Ausweisungen mit den Ortsgemeinden diskutiert und auch die unterschiedlichen Belange (im wesentlichen Bauflächendarstellungen, Landespflege und Landwirtschaft) z.T. in Alternativendiskussionen erörtert. Diese 'Vorabwägung' wurde als Auseinandersetzung mit den jeweiligen Problempunkten im Erläuterungsbericht im einzelnen auch dokumentiert.

Erst nach Durchführung der Trägerbeteiligung und der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie im Rahmen der Offenlage können die den Planungen entgegenstehenden Belange der eigentlichen Abwägung durch den Verbandsgemeinderat unterzogen werden. Es kann also nicht von einer fehlerhaften oder nicht stattgefundenen Abwägung bei der Erarbeitung des Vorentwurfs gesprochen werden.

Durch Bündelung der landespflegerischen Inhalte wurde die Gewichtung der unterschiedlichen Belange bei der Erarbeitung des Vorentwurfs für die Gremien erleichtert und konnten die grundlegenden Inhalte den Gremien besser vermittelt werden. Daher wurden die Darstellungen und Aussagen der Landschaftsplanung entsprechend zusammengefasst.

Die Integration dieser zusammengefassten Inhalte erfolgte für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes gemarkungsweise unterschiedlich. Das in Bezug auf Abgrenzung und Regeldichte gemischte Bild unterstreicht, dass bereits in diesem Planungsstadium eine abwägende Gewichtung und Auseinandersetzung mit der jeweiligen Problematik stattgefunden hat.

Den gesetzlichen Mindestanforderungen an die Integration wurde Rechnung getragen (Darstellung rechtskräftig ausgewiesener Schutzgebiete, § 24-Flächen, rechtskräftige Ausgleichsflächen, Kompensationsflächen für die geplanten städtebaulichen Ausweisungen).

Von den übrigen Inhalten wurden Darstellungen in unterschiedlichem Maße integriert.

Eine Übersicht über die Integrationsergebnisse nach Gemeinden zeigt im Einzelnen:

- Vorschläge zur Ausweisung von Ökokontoflächen wurden überwiegend integriert, z.T. reduziert, im Einzelfall auch andere Flächen gewählt.
- Vorschläge zur Ausweisung von Gewässerrandstreifen wurden fast vollständig integriert
- Die Darstellungen zur Ortsrandgestaltung wurden generell integriert
- Die Darstellungen von Bereichen mit besonderer Bedeutung für Boden, Natur und Landschaft wurden im Bereich der Gutland-Gemeinden überwiegend nicht integriert.
- Die Darstellung offen zu haltender Flächen wurde überwiegend integriert, z.T. reduziert
- Die Darstellung von Grünflächen ist überwiegend entfallen, jedoch teilweise mittelbar als Darstellung für Ökokontierung integriert.
- Die Vorschläge zur Ausweisung von Naturschutzgebieten wurden generell nicht integriert (zur Begründung s.o.)

Das Integrationsergebnis wird unter Punkt 13.4f eingehender als zum Vorentwurf dargelegt, vor allem in Bezug auf die schwächere Integration in den Gutland-Gemeinden.

15.2.3 Kompensationsflächen – Innen-/ Außenbereich

Aufgrund der Anregungen der Kreisverwaltung wurden in einzelnen Gemeinden die Beurteilungen von Innen- und Außenbereich überprüft und die Darstellungen korrigiert. In einzelnen Ortsgemeinden, so z.B. in Etteldorf, hat sich dadurch ergeben, dass die im Vorentwurf noch als Innenbereich angesehenen Flächen im Rahmen der Abwägung der Belange 'Baurecht' der Kreisverwaltung als Außenbereich zu beurteilen sind. Die bisherigen Darstellungen von Kompensationsmaßnahmen waren daraufhin zu überprüfen. Diese Überprüfung ist ausnahmslos in allen Ortsgemeinden und in der Stadt Kyllburg so durchgeführt worden, dass der Kompensationsbedarf in der Quantität in jedem Falle durch die Darstellung Ökokontoflächen ausreichend gedeckt ist bzw. durch die spätere Ausformung im Bebauungsplan gedeckt werden kann. Den Anregungen wurde somit stattgegeben.

Hinsichtlich der Qualität der dargestellten Kompensationsflächen wurden die Anregungen zurückgewiesen. In den explizit in den Anregungen genannten Ortsgemeinden Badem und Malbergweich besteht in allen Fällen die Möglichkeit, innerhalb der dargestellten Ökokontoflächen auch Bereiche für den qualitativ geeigneten Ausgleich entsprechend des konkreten Eingriffs zu finden.

- Badem:

Die dargestellten Flächen gewährleisten die Kompensation der verlorengehenden Funktionen, weil räumlich zusammenhängende Komplexe dargestellt werden und nicht nur Talauen, sondern auch Talhänge und Kuppen ausgewiesen wurden, die einen Neuaufbau von Streuobstbeständen sinnvoll ermöglichen.

Aufgrund der Wiederholung dieser Anregung im Rahmen der Offenlage wurde die Argumentation um folgende konkrete Aussagen ergänzt:

Von den im Flächennutzungsplan dargestellten potenziellen Bauflächen für Badem wurde parallel zum Flächennutzungsplan für den Bereich 'Im Betzen' ein Bebauungsplan aufgestellt. Zur Kompensation der Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft sind darin u.a. die Neuentwicklung von ca. 1,5 ha flächenhaften Streuobstbeständen am Rand des Baugebietes und am Hang 'Vor Hochwinkel' festgesetzt worden.

Für die übrigen dargestellten Bauflächen stehen der erforderlichen Neuentwicklung von Streuobstbeständen folgende Ausweisungen von Flächen für die Ökokontierung im Flächennutzungsplan gegenüber:

Gebietsbezeichnung	Kompensationsziel	Erforderliche Größe	Ausgewiesene Ökokontierungsflächen
W-Gebiet 'Faulenborn'	Flächige Streuobstbestände	1,6-2,6 ha	Insgesamt 13,9 ha prinzipiell geeigneter Entwicklungsflächen außerhalb von Bachauen, davon – Auf dem Kyllburger Weg: 3,21 ha – Auf Scheimelteköpfchen: 2,55 ha – In der obersten Held: 8,15 ha
W-Gebiet 'Zur Kunn' - Ostteil	Flächige Streuobstbestände	Mehr als 2,6 ha	

Darüber hinaus erfolgt mit der Darstellung der Baugebiete im Flächennutzungsplan folgende Selbstbindung: Die Eingrünung der Randbereiche der Neubaugebiete ist in der verbindlichen Bauleitplanung eine 1-2 reihige Streuobstpflanzung vorzusehen. Hiermit ist die Erhaltung und Weiterführung der für die Gutland-Gemeinden typischen Ortsränder zu sehen.

Weitergehende Darstellungen auf landwirtschaftlichen Flächen in Ortsnähe kommen wegen der Vorrangfunktion der Landwirtschaft im Gemeindegebiet und angesichts eines hohen, von der Landwirtschaftskammer prognostizierten Aufstockungsbedarfs (400 ha LN) zur Zeit nicht in Frage.

Für die übrigen potenziellen Baugebiete gelten entsprechend UVS zum Flächennutzungsplan vorrangig andere Kompensationsziele:

Gebietsbezeichnung	Kompensationsziel	Erforderliche Größe	Ausgewiesene Ökokontierungsflächen
Erweiterung Gewerbegebiet Südost	Renaturierung von Gewässern, Entwicklung von Extensiv- und Feuchtgrünland in der Bachaue	Mehr als 8,7 h	Mehr als 10 ha in Bachauenbereichen
W-Gebiet 'An der Bitburger Straße'	Extensivierung von Grünland	ca. 0,8 ha	

Der Forderung nach der konkreten Darstellung eines Streuobstgürtels auf der West-, Nord- und Ostseite der Ortslage aufgrund einer Vorgabe der Regionalplanung kann nicht gefolgt werden, da diese Aussage weder in der Karte noch im Text des Regionalen Raumordnungsplanes ersichtlich ist.

- **Malbergweich:**

Die Anregungen bezüglich einer fehlenden angemessenen landespflegerischen Kompensation für die ausgewiesenen Wohnbauflächen im Nordosten der Ortslage wurden zurückgewiesen, da

- mit der Ausweisung der Grünfläche im Anschluss an das Gebiet ein Großteil der vorhandenen Streuobstbestände erhalten und vor Überbauung geschützt wird;
- mit der Neuentwicklung von Streuobstbeständen auf der dargestellten Vorrangfläche für Ökokontierung im Osten der Wohnbaufläche eine landschaftliche Einbindung in Verbindung mit Gehölzpflanzungen im Baugebiet bzw. am Nordrand vorliegt bzw. dadurch auch ein Teil der Beeinträchtigungen des Arten- und Biotopschutzes ausgeglichen werden kann;
- für verbleibende Beeinträchtigungen weitere Kompensationsflächen in der Feldflur ausgewiesen sind, die sich für den Aufbau neuer Streuobstbestände eignen.

15.2.4 Gewässerrandstreifen

Die von der Landschaftsplanung vorgeschlagenen Gewässerrandstreifen wurden zu ihrem größten Teil in die Flächennutzungsplanung integriert. Lediglich in Gemeinden mit einer aktiven Landwirtschaft wurden einzelne Abschnitte nicht dargestellt.

Die im Erläuterungsbericht zum Vorentwurf gewählte missverständliche Formulierung zu der Begründung der Beschlüsse (Tab. 2 im Anhang des Erläuterungsberichtes) wurde geändert. Es sollte mit ihr dargelegt werden, dass Gewässerrandstreifen nur dann nicht ausgewiesen werden, wenn die betroffenen Flächen noch von besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft sind und die tatsächliche Umsetzung des Ziels mittel- bis langfristig nicht erreichbar sein wird.

Für nahezu alle Gewässer waren bereits im Flächennutzungsplan-Vorentwurf Gewässerrandstreifen dargestellt.

Abstriche in der vollständigen Übernahme aus der Landschaftsplanung erfolgten in den Gemeinden Etteldorf, Kyllburgweiler, Malbergweich, Orsfeld und Steinborn (siehe oben, Punkt 13.2)

Die Anregungen zur Darstellung aller Gewässerrandstreifen in den genannten Ortsgemeinden wurden mit folgender Begründung zurückgewiesen:

Entsprechend Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz, Wasserhaushaltsgesetz bzw. EU-Richtlinie 91/676/EWG des Rates zum Schutz der Gewässer vor Verunreinigung durch Nitrat aus landwirtschaftlichen Quellen bestehen bereits Verpflichtungen für Gewässeranlieger und –unterhalter zum Gewässerschutz bzw. zur Gewässerreinigung. Es bestehen derzeit keine Grundlagen für eine Umsetzung von Maßnahmen, die darüber hinausgehen. Daher wird in den Fällen, in denen bekannt ist, dass die Randstreifen auch mittel- bis langfristig in der Bewirtschaftung bleiben, auf die Darstellung eines Gewässerrandstreifens verzichtet.

Sollen zu einem späteren Zeitpunkt Gewässerentwicklungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der 'Aktion Blau' oder dem Ökokonto in diesen Abschnitten durchgeführt werden, ist dies grundsätzlich möglich, auch ohne Darstellung eines Gewässerrandstreifens im Flächennutzungsplan.

15.3 Belange der Landwirtschaft

15.3.1 Kulturamt Trier

Die Anregung des Kulturamtes Trier zu den Darstellungen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb von Tallagen wurde zurückgewiesen, da die bereits im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes dargestellten Flächen weitestgehend mit den Ortsgemeinden und dem Arbeitskreis Landwirtschaft in der Verbandsgemeinde abgestimmt waren und eine entsprechende Akzeptanz vorliegt. Zudem erfolgt die Feinabstimmung bei der tatsächlichen Flächenauswahl im konkreten Fall des Eingriffs.

15.3.2 Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

- Balesfeld

Der Anregung zur Entnahme der geplanten Bauflächen im Süden der Ortslage (Friedhofsweg) wurde u.a. aufgrund der zu erwartenden Konflikte zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gefolgt.

- Burbach

Der Anregung zur Reduzierung der Flächendarstellung für 'Ökokontierung 1. Priorität' und 'Offenlandflächen mit besonderer Funktion für Boden, Natur und Landschaft' im Osten der Ortslage aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung um den nördlichen Teilbereich wurde mit folgender Begründung nicht gefolgt:

Die Ausweisungen waren mit den Ortsgemeinderäten, denen auch Landwirte angehören, bereits im Rahmen der Bearbeitung des Vorentwurfs intensiv abgestimmt worden.

Grundsätzlich ist zu sagen, dass die Darstellung allein keine Einschränkung in der Bewirtschaftung der Flächen bedeutet. Die Flächen für Ökokontierung sind als Suchraum ausgewiesen, innerhalb dessen ein im konkreten Fall abzugrenzender Teil als Kompensationsfläche für einen Eingriff in Anspruch genommen werden sollte. D.h. die Flächen eignen sich grundsätzlich gut für eine Kompensation. Ziel der Konzeption ist es zudem, die Flächen möglichst weit zu fassen, um nicht nur einzelne Grundstückseigentümer zu treffen, sondern, wie erwähnt, einen großen Suchraum zu haben.

Der Darstellung von 'Offenlandflächen mit besonderer Funktion für Boden, Natur und Landschaft' kommt auch hinsichtlich des Belanges Naherholung und Fremdenverkehr und damit der Erhaltung der Kulturlandschaft eine besondere Bedeutung gegenüber etwaigen Aufforstungsplänen zu.

- Oberkail

Die Anregung der Reduzierung der Flächendarstellungen wurde in der Entwurfsplanung teilweise berücksichtigt:

Die Flächen für Ökokontierung wurden im Entwurf entsprechend den Vorschlägen der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer dargestellt (Reduzierung südwestlich der Ortslage auf den engeren Bereich anschließend an die Bebauung; Reduzierung im nordwestlichen Gemarkungsteil auf eine gerade abgegrenzte Fläche entlang des Waldes). Trotz der Flächenreduzierungen sind auf der Gemarkung Oberkail noch ausreichend Flächen für die zu erwartende Kompensation dargestellt.

Die Darstellung der 'vordringlich offenzuhaltenden Flächen' im westlichen Gemarkungsteil wurde aus folgenden Gründen entgegen den Vorschlägen der Landwirtschaftskammer beibehalten:

Der genannte Bereich ist Teil eines der bedeutendsten Rastgebiete für Kiebitze und Goldregenvögel in Rheinland-Pfalz. Zur Sicherung der Rastplatzfunktion für diese Arten wird die Erhaltung einer großflächigen offenen (Wiesen-)Landschaft als unabdingbar angesehen, um eine zur Feindvermeidung notwendige Weitsicht und eine relative Ungestörtheit im Hinblick auf die gegenüber der Bundes- und Kreisstraße notwendigen Entfernung zu gewährleisten. Die Darstellung 'Vordringliche Offenhaltung' trägt diesen Belangen Rechnung, ohne die landwirtschaftliche Nutzung dieses Bereiches einzuschränken. Sie stärkt sie im Gegenteil unabhängig von Eigentums- und Pachtverhältnissen gegenüber anderen Nutzungen (z.B. Bebauung oder Aufforstung).

- Kyllburg

Den Anregungen zu den geplanten Wohnbauflächen im Bereich 'Schodenbrunnen' wurde grundsätzlich gefolgt: Die Stadt nimmt die Erschließung in Abschnitten vor. Zudem wird die Stadt anstreben, mit dem Eigentümer der betroffenen landwirtschaftlichen Nutzflächen hinsichtlich des Flächenerwerbs eine einvernehmliche Lösung zu erzielen.

Parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes läuft das Bebauungsplanverfahren 'Schodenbrunnen I. Bauabschnitt'. Das erforderliche Umlegungsverfahren wurde eingeleitet.

- Seinsfeld

Der Anregung zur Reduzierung der Darstellung von Kompensationsflächen am nordöstlichen Ortsrand konnte weitestgehend gefolgt werden, da aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung absehbar ist, dass die genannten Grünlandflächen ohnehin mittel- bis langfristig nicht als Kompensationsflächen zur Verfügung stehen

Ein Teilstück um die dort vorhandene Mardelle mit zugehörigem Graben wurde jedoch in den Darstellungen belassen: Es wird von Seiten der Gemeinde angestrebt, den Bereich mit den dort vorhandenen Ablagerungen zu sanieren.

- Steinborn

Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer wendet sich gegen Bauflächendarstellungen in der Nähe landwirtschaftlicher Betriebe. Die Anregungen wurden im einzelnen mit folgender Begründung zurückgewiesen.

Die gemischten Bauflächen im Süden wurden aufgrund der Stellungnahme der Kreisverwaltung hierzu in der Planzeichnung noch ergänzt, da es sich gemäß dortiger Beurteilung um Innenbereich handelt. Zudem ist in der Ortsgemeinde Steinborn vor allem im südlichen Gemeindegebiet von einer gesunden Nutzungsmischung von Landwirtschaft und Wohnen auszugehen.

Bei den neu dargestellten gemischten Bauflächen im Nordwesten ist der Ortsgemeinde der Konflikt bekannt. Im Erläuterungsbericht wurde darum festgeschrieben, dass die Problematik im konkreten Bebauungsplanverfahren aufzuarbeiten ist. Da eine Erschließung des Bereiches erst mittelfristig nach weitest gehender Schließung der vorhandenen Baulücken vorgesehen ist, ist zum gegebenen Zeitpunkt die Planungssituation vor der dann vorliegenden Situation des landwirtschaftlichen Betriebes detaillierter zu betrachten.

- Windkraft

Den Anregungen 1-4 in der Stellungnahme zu den Sonderbauflächen 'Windkraft' wurde teilweise stattgegeben. Der Erläuterungsbericht wurde um einzelne Hinweise zu Anregungen, die nicht primär den Flächennutzungsplan betreffen bzw. auf dieser Planungsebene nicht gelöst werden können (u.a. konkrete Standorte der Anlagen, Wegeführung, Kompensation) ergänzt (siehe hierzu Punkt 9.4.3).

Für weitere Anregungen, die nicht den Flächennutzungsplan betreffen (Entsorgung der Anlagen bei Nutzungsaufgabe, Entschädigungen für Grunddienstbarkeiten, Wiederherstellung ggf. beim Bau der Anlagen gestörter Entwässerungssysteme), wurden die Weiterleitung an die entsprechenden Stellen der Verwaltung beschlossen.

15.4 Städtebauliche Belange und Belange der Landespflege - Planungen in den einzelnen Ortsgemeinden/Stadt Kyllburg

An dieser Stelle wird auf diejenigen Belange eingegangen, die noch nicht durch redaktionelle Ergänzungen oder Erläuterungen allgemeiner Art abgedeckt sind.

Die Anregungen der Kreisverwaltung -Baurecht- zu den einzelnen Abgrenzungen Innen-/ Außenbereich wurden vollständig übernommen, siehe die grundsätzlichen Erläuterungen zur Darstellung, unten, Seite 149 und oben, Punkt 9.1.7.

- Badem

Der Anregung zu der landespflegerischen Problematik bei der Inanspruchnahme der Wohnbauflächenerweiterung im Süden wurde teilweise stattgegeben. Gemäß dem Beschluss zur Stellungnahme der Planungsgemeinschaft wird eine zeitliche Staffelung hinsichtlich der Erschließung der einzelnen Baugebiete festgelegt.

Der Erläuterungsbericht wurde um einen Hinweis auf die erforderliche frühzeitige Kompensation für diesen Teilbereich der zukünftigen Baugebiete der Ortsgemeinde ergänzt. (siehe oben, Punkt 9.2.1)

- Balesfeld

Mit geringfügigen Ausnahmen wurde den Anregungen gefolgt (siehe Punkt 9.2.2):

- Im Bereich der Kapellenstrasse (Mischbauflächen Ortsausgang Richtung Burbach) verbleiben die Darstellungen des bisherigen Flächennutzungsplanes. Es handelt sich lediglich um ein noch nicht bebautes Grundstück, das jedoch mit allen Ver- und Entsorgungsanlagen versehen und somit voll erschlossen ist. Eine Bebauung ist auch bautechnisch durchaus möglich.
- Die zum Vorentwurf geplanten Mischbauflächen im Süden Richtung Friedhof entfallen gänzlich bis auf diejenigen Grundstücke, die auch vom Schramenweg erschlossen sind. Hierbei handelt es sich um eine sinnvolle Abrundung in Verbindung mit der jeweils gegenüberliegenden Bebauung. Die hierzu im Rahmen der Offenlage von Seiten der Unteren Landespflegebehörde gemachten Anregungen wurden mit Hinweis auf die sinnvolle Abrundung bei vorhandener Erschließung teilweise zurückgewiesen. Um die Gestaltung einer Bebauung im Sinne der Landespflege positiv zu beeinflussen hat sich die Ortsgemeinde zur Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit entsprechenden Festsetzungen verpflichtet.
- Bei der Erweiterung gegenüber dem Altenpflegeheim wurde die Planzeichnung zum Entwurf dahingehend korrigiert, dass nun der Mühlengraben die (quasi natürliche) Grenze der Mischbaufläche bildet. Die Bauflächendarstellung wurde somit zurückgenommen.

- Burbach

Die nicht näher konkretisierte landespflegerische Anregung zum Bereich 'Im Persch' (Punkt 9.2.3) am nordöstlichen Ortsrand wurde in den Verfahrensschritten Trägerbeteiligung und Offenlage zurückgewiesen, da hier eine Bebauung in Anknüpfung an vorhandene Bereiche mit guter Lage zu den Infrastruktureinrichtungen im Norden der Gemeinde entwickelt und die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich zu einem sinnvollen Abschluss gebracht werden kann. Gleichzeitig ist die bestehende Trassierung des Weges -wenn auch bei einseitiger Erschließung- eine günstige Vorgabe für die verkehrliche Anbindung des Gebietes. Da sich die Flächen in Gemeindebesitz befinden, verfolgt die Ortsgemeinde auch aus wirtschaftlichen Gründen weiterhin die Bebauung dieses Bereiches.

Mit der Flächenausweisung soll zudem Druck auf die Verkaufsbereitschaft bei den vorhanden in Privatbesitz befindlichen Baulücken ausgeübt werden. Im Hinblick auf den Flächenbedarf verweist die Ortsgemeinde auf die in den vergangenen Jahren erfolgte positive Bevölkerungsentwicklung. Den als mittel bis hoch bewerteten Eingriff in Natur und Landschaft möchte die Ortsgemeinde aufgrund der o.g. Vorteile akzeptieren. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind dargestellt.

- Burbach-Neustraßburg

Die Anregungen bezüglich einer nicht möglichen angemessenen landespflegerischen Kompensation mit den dafür dargestellten Flächen wurden als nicht sachgerecht zurückgewiesen, da

- nicht nur Talräume bzw. -mulden, wie in der Stellungnahme angegeben, dargestellt wurden
- in Verbindung mit Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung am Rande bzw. innerhalb der ausgewiesenen Wohnbauflächen mit den dargestellten Vorrangflächen für die Ökokontierung eine landschaftsfaktorbezogene Vollkompensation gewährleistet werden kann.

- Etteldorf

Den Anregungen zur korrekten Darstellung von bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen als Außenbereichsflächen wurde stattgegeben.

Die Anregung zur Darstellung von Kompensationsflächen zum Ausgleich der auf diesen Flächen möglichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wurde in den Verfahrensschritten Trägerbeteiligung und Offenlage zurückgewiesen: Aufgrund der lockeren Baustruktur der Ortslage wird vorgegeben, dass die Eingriffe auf den jeweiligen Baugrundstücken selbst zu kompensieren sind. (Punkt 9.2.4)

- Gindorf

Der Anregung zur Reduzierung der Bauflächendarstellungen im Norden auf die tatsächlichen Abgrenzungen der Abrundungssatzung 'Schulstraße' wurde gefolgt.

Die Anregungen zur Reduzierung der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen im Bereich 'Bungert' und zur Reduzierung der gemischten Bauflächen südlich der K 90 entlang des Wirtschaftsweges wurden in den Verfahrensschritten Trägerbeteiligung und Offenlage mit folgender Begründung zurückgewiesen:

Die Wohnbauflächen im Süden bzw. Südosten ('Bungert') wurden im Rahmen der Flurbereinigung der Ortsgemeinde entsprechend als zukünftiges Bauland zugeteilt und befinden sich in ihrem Eigentum. Aus diesem Grund besteht ein berechtigtes Interesse, die Flächen zu entwickeln. Parallel dazu sollen die gemischten Bauflächen entlang der Pickließemer Straße angepasst werden. Aufgrund der Anregungen wurde als Hinweis an die verbindliche Bauleitplanung in den Erläuterungsbericht aufgenommen, dass die Geländeformation und die Einsehbarkeit der Fläche bei der Überplanung besonders zu berücksichtigen sind. (Siehe oben, Punkt 9.2.5)

Entgegen der Stellungnahme der Landespflegebehörde i.R. der Offenlage gründet sich die Argumentation der Ortsgemeinde nicht ausschließlich auf die Zuteilungen des Kulturamtes. Dennoch

ist zu betonen, dass bereits im Rahmen der Flurbereinigung intensiv diskutiert worden ist, wo in der Ortsgemeinde noch Bauflächen entwickelt werden können. Dabei hat sich herauskristallisiert, dass das Gebiet 'Bungert' aufgrund der übrigen Belange, u.a. Verfügbarkeit und Erschließung sowie Anbindung an Ortskern und übergeordnetes Straßennetz, Vorteile gegenüber weiteren Flächen in der Ortsgemeinde besitzt.

In der Alternativendiskussion zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes konnten zur Abdeckung der für die Ortsgemeinde erforderlichen Größenordnung an Baugebieten lediglich kleinere und nicht zusammen hängende Gebiete angeboten werden, die in ihrer Gesamtheit nur unwirtschaftlich zu entwickeln gewesen wären und an verschiedenen Stellen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild dargestellt hätten. Auch unter diesem Aspekt stellt die Fläche für die Entwicklung der Ortsgemeinde die günstigste Alternative dar.

Die Flächen südlich der K 90 befinden sich größtenteils innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans 'Gelsdorfer Weg', lediglich der noch weiter südlich anschließende Teil ist als Außenbereich zu beurteilen. Insofern kann auch von einer konsequenten Fortsetzung der Flächen des Bebauungsplans gesprochen werden. In Verbindung mit der tatsächlichen Umsetzung des Bebauungsplans könnte hier eine organische Entwicklung erreicht werden. Da die Gemeinde dies an erster Stelle, vor Entwicklung der Neubauflächen, anstrebt, wurden die Flächendarstellungen in der Planzeichnung belassen und die Anregung zurückgewiesen.

Die Anregung bezüglich einer nicht angemessenen landespflegerischen Kompensation mit den dargestellten Flächen wurde als nicht sachgerecht zurückgewiesen: Es sind in größerem Umfang Hang- bzw. Kuppenlagen als Vorrangflächen für die Ökokontierung dargestellt, die für eine Neuentwicklung von Streuobstbeständen geeignet sind.

- Gransdorf

Der Anregung zur Reduzierung der Bauflächendarstellungen im Norden auf die tatsächlichen Abgrenzungen der Abrundungssatzung wurde gefolgt.

Die Anregungen zum Bereich östlicher Ortsrand, 'Am Mühlenberg', wurden im Rahmen der Trägerbeteiligung mit folgender Begründung zurückgewiesen:

Im Rahmen der Flurbereinigung sind die genannten Flächen in der hier abgegrenzten Form der Gemeinde für eine zukünftige städtebauliche Entwicklung zugeteilt worden. (siehe auch oben, Punkt 9.2.6). Diese Vorgehensweise wurde nach Aussage von Ortsgemeinde und Verwaltung auch von der Kreisverwaltung/Landesplanung so mitgetragen.

Eine mittelfristige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde auf den Höhenrücken ist aufgrund der topographischen Verhältnisse unvermeidlich. Um die Belange der Landespflege zu berücksichtigen und den Anregungen teilweise stattzugeben wurde der Erläuterungsbericht dahingehend ergänzt, dass die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild bei der Überplanung besonders zu berücksichtigen ist.

Die Ortsgemeinde hat sich zudem aufgrund der Größe des Gebietes für die Selbstbindung zur Erschließung der Fläche in Abschnitten ausgesprochen. Siehe hierzu ausführlicher die Erörterung zur Stellungnahme der Planungsgemeinschaft, oben, Punkt 15.1.

Aufgrund der i.R. der Offenlage erneut geltend gemachten Anregungen der Unteren Landespflegebehörde wird wie folgt ergänzt:

Wie auch für die Ortsgemeinde Gindorf dargelegt gründet sich die Argumentation für das Baugebiet in der Erörterung der Stellungnahme zur Trägerbeteiligung nicht ausschließlich auf die Zuteilungen des Kulturamtes. Dennoch ist zu betonen, dass bereits im Rahmen der Flurbereinigung intensiv diskutiert worden ist, wo in der Ortsgemeinde noch Bauflächen entwickelt werden können. Die Zuteilung der Flächen am 'Mühlenberg' mit der neuen und nahezu natürlichen Abgrenzung durch den Weg mit Seitengraben stellt somit eine sinnvolle Lösung für eine langfristige Entwicklung der Ortsgemeinde dar, die im Talbereich nachgewiesenermaßen nicht mehr möglich ist.

- Hof Eulendorf und Hof Gelsdorf

Die Anregungen zur Reduzierung der Flächendarstellungen für die genannten Hofsiedlungen wurden mit folgender Begründung zurückgewiesen:

Die gemischten Bauflächen in Hof Eulendorf und Hof Gelsdorf sind erschlossen und bieten sich auch zur Abrundung an. Lediglich in Hof Gelsdorf erfolgte eine Reduzierung um der gemischten Bauflächen nordöstlich der Kapelle und eines untergeordneten Teilbereiches im Süden. Die von der Kreisverwaltung angesprochene Problematik möglicher bodenrechtlicher Spannungen bei der Darstellung der gemischten Bauflächen aufgrund der Belange der Landwirtschaft wurde von der Ortsgemeinde nicht bestätigt.

Die formulierte Selbstbindung zur sukzessiven Erschließung des Bereiches 'Mühlenberg' entsprechend dem tatsächlichen Bedarf entschärft zudem die Problematik der über den Orientierungsrahmen hinaus dargestellten Bauflächen.

Bei den Darstellungen im Bereich Hof Eulendorf handelt es sich um untergeordnete Flächen, die für einige wenige Gebäude zur Verfügung stehen sollen. Die Erschließung ist bereits vorhanden. Voraussichtlich wird hier nur eine Eigenentwicklung stattfinden, die vergleichbar der Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich erfolgen wird. Gegenüber den Darstellungen im bisherigen Flächennutzungsplan wurden die Flächen bereits sowohl aus landespflegerischen Gründen als auch aufgrund des mangelnden Bedarfs reduziert (im Bereich des Grabens im Osten). An der reduzierten Form wird jedoch zur Gewährleistung der Eigenentwicklung dieses Ortsteils festgehalten.

Die Ortsgemeinde hat parallel zur Entwurfsaufstellung die Erstellung von Klarstellungs-/Ergänzungssatzungen in den genannten Ortsteilen beschlossen.

- Stadt Kyllburg

Die Anregung, aufgrund der landespflegerischen und denkmalpflegerischen Problematik bei einer weiteren Bebauung im Bereich 'Stiftsberg' die Flächen aus den Bauflächendarstellungen zu entnehmen, wurde mit dem Verweis auf das im konkreten Planungsfall durchzuführende Raumordnerische Verfahren für die Ebene des Flächennutzungsplanes zurückgewiesen. (Siehe auch unten, Punkt 15.8.2)

Der Erläuterungsbericht wurde aufgrund der in der Stellungnahme der Kreisverwaltung -Denkmalpflege und Landesplanung- betonten Problematik des Denkmalschutzes um eine Verpflichtung zur Unterordnung einer möglichen neuen Bebauung ergänzt. (Siehe oben, Punkt 9.4.1.6)

- Kyllburgweiler

Bauflächen wurden im Norden entsprechend den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes über die Grenzen der Abrundungssatzung hinaus ausgewiesen, um der Gemeinde im Geltungszeitraum dieses Flächennutzungsplanes noch weiteren Entwicklungsspielraum geben zu können. Die Gemeinde hat den ihr zugewiesenen Orientierungsrahmen nur knapp ausgeschöpft. Aus diesen Gründen wurde beschlossen, die Darstellungen in der Planzeichnung zu belassen.

Die Notwendigkeit, auch für den langfristigen Bedarf an Bauflächen bereits in diesem Flächennutzungsplan vorzusorgen, wurde nach der Durchführung der Offenlage nicht mehr gesehen. Somit wurde der Stellungnahme der Unteren Landespflegebehörde gefolgt und die Flächen entlang der K 85 aus den Darstellungen entnommen. (Siehe Punkt 9.2.8).

Den Anregungen der Unteren Landespflegebehörde wurde weiterhin dahingehend gefolgt, dass die außerhalb der Abrundungssatzung liegenden Flächen als Außenbereichsflächen dargestellt wurden. Aufgrund deren geringer Größe sind die auf der Gemarkungsfläche dargestellten Suchräume für Ökokontierung zur Kompensation dieser Eingriffe ausreichend.

Die für die Abrundungssatzung festgesetzten Kompensationsflächen waren in der Planzeichnung zum Vorentwurf nur abstrakt durch die Signatur 'Gebietsdurchgrünung' dargestellt. Im Laufe des Verfahrens ist die Satzung rechtskräftig geworden: Es erfolgt eine Übernahme der konkreten Festsetzungen.

- Malberg

Die Untersuchung weiterer Alternativen zu den im Vorentwurf dargestellten Wohnbauflächen 'Auf Meiselter' hat auch bei Einbeziehung der Waldflächen zu keinem positiven Ergebnis geführt. Die topographischen Gegebenheiten bieten keine Möglichkeiten zur Schaffung eines zusammenhängenden Baugebietes, dessen Erschließung sowohl für die Ortsgemeinde finanzierbar als auch für Bauwillige attraktiv wäre.

Den Anregungen im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde darum dahingehend stattgegeben, dass eine neue Gesamtkonzeption für die städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde Malberg erarbeitet wurde.

Im Rahmen der Erörterung der Stellungnahmen zur Offenlage hat der Ortsgemeinderat eine Prioritätensetzung in der Entwicklung der Bauflächen als Vorgabe für die verbindliche Bauleitplanung sowie innerhalb der Bauflächen die sukzessive Entwicklung formuliert. (Siehe Punkt 9.2.9)

Die Anregungen zu der im Norden von Mohrweiler dargestellten Erweiterung der gemischten Bauflächen wurden für die Verfahrensschritte Trägerbeteiligung und Offenlage jeweils zurückgewiesen mit der Einschränkung, dass im Rahmen des für den Ortsteil vorgesehenen Strukturkonzeptes untersucht werden soll, ob es nicht andere Möglichkeiten zur Ansiedlung des hier vorgesehenen Dienstleistungsbetriebes gibt. Sollte dies nicht der Fall sein, verbleiben die Flächen in der Darstellung. Die vorgesehene Betriebsansiedlung bzw. -erweiterung bietet für die Ortsgemeinde eine Chance zur Einnahme von Gewerbesteuer, die ansonsten nicht möglich ist. Zudem handelt es sich bei dem Betrieb um einen Dienstleister aus dem medizinischen Bereich. Vorgesehen ist die Errichtung von Wohn- und Bürogebäuden, keinesfalls die Zulassung eines störenden Gewerbebetriebes. Der Erweiterung der bestehenden Abgrenzungs- und Abrundungssatzung zur Einbindung des Vorhabens in den Siedlungskörper zur verträglichen Entwicklung des Ortsteils ist zudem vorgesehen.

Die Anregungen für das Baugebiet 'Auf Blickenfeld' wurden mit Hinweis auf das parallel zum Flächennutzungsplan durchgeführte Bebauungsplanverfahren zurückgewiesen. Der Bebauungsplan ist mittlerweile rechtskräftig; die Darstellungen wurden nachrichtlich übernommen.

Auch die Deckung eines kurzfristigen Bedarfs mit dieser kleinen Fläche bringt einen Vorteil für die Gemeinde Malberg, den Abwanderungen entgegenzuwirken. Für die Entwicklung des oben dargelegten Konzeptes ist ein längerer Zeitraum anzusetzen. Dem Druck der Bauwilligen kann damit die Spitze genommen werden.

Der Bebauungsplan sieht zudem zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft sowie gestalterische Festsetzungen zur Einbindung in das Ortsbild und die weitere Umgebung des Schlosses vor.

- Malbergweich

Die Anregungen zu den als Neuplanung dargestellten Wohnbauflächen im Nordosten wurden für die Verfahrensschritte Trägerbeteiligung und Offenlage jeweils mit Hinweis auf die Entwicklung der Ortsgemeinde und den dadurch zu erwartenden Bedarf zurückgewiesen. Die Fragestellung zur Größenordnung des Gebietes ist bereits zur Stellungnahme der Planungsgemeinschaft bzw. der Kreisverwaltung -Untere Landesplanungsbehörde- erörtert worden, siehe oben, Punkt 15.1.1

Die Anregung zur befürchteten Beeinträchtigung von Streuobst- und Einzelbaumbeständen wurde ebenfalls zurückgewiesen: Südwestlich des Gebietes ist eine größere Grünfläche ausgewiesen, die den alten Ortsrand mit dem vorhandenen Baumbestand schützt. Zudem besteht eine Vernetzung zu der östlich anschließenden Kompensationsfläche. Aufgrund ihrer Lage und Größenordnung wird sie für ausreichend gehalten, um einen Großteil des Eingriffs zu kompensieren. Der Erläuterungsbericht wurde durch Vorgaben an die verbindliche Bauleitplanung zur Erhaltung vorhandene Grünstrukturen ergänzt (Siehe Punkt 9.2.10)

Die Anregungen zu der zu großen Ausweisung des Gewerbegebietes 'Staffelstein' wurden für die Verfahrensschritte Trägerbeteiligung und Offenlage jeweils zurückgewiesen. Die Flächen wurden bisher für den derzeit in Staffelstein ansässigen Betrieb in der Darstellung des Flächennutzungsplanes vorgehalten. Eine konkrete Aussage über dessen Entwicklungspläne war aus betrieblichen Gründen nicht zu erhalten. Um dem Betrieb weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten anbieten zu können, wurden die Flächendarstellungen beibehalten, zumal aufgrund der Nähe zum Autobahnanschluss BAB A 60 die Flächendarstellung zusätzlich an Attraktivität gewonnen hat. Zudem wird durch die vorhandene Vorbelastung an dieser Stelle der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild als gering bewertet.

Neben der Erweiterung des vorhandenen ist auch die Neuansiedlung anderer Betriebe denkbar.

- Neidenbach

Die Bauflächenausweisungen südlich der K 82 wurden aus den Darstellungen entnommen.

Die Anregungen zu den gewerblichen Bauflächen 'Weiersberg' wurden mit Hinweis auf die bereits im Erläuterungsbericht zum Vorentwurf dargelegte Argumentation zurückgewiesen:

- Eine Erweiterung der im Ort vorhandenen gewerblichen Bauflächen ist aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht möglich bzw. sinnvoll: Im Norden besteht durch eine Hangkante keine Verbindung zu den anschließenden gemischten Bauflächen. Im Süden und Westen schließen die Sportflächen an.
- Die Entwicklung der derzeit dargestellten gemischten Bauflächen im Bereich 'Brühl' nach Norden in Richtung Friedhof ist in absehbarer Zeit nicht möglich, da sich die Flächen in Privatbesitz befinden und landwirtschaftlich genutzt werden. Zudem wäre dies aufgrund der Nähe zum Friedhof nicht gewünscht. Aufgrund der Nähe zum Ortskern und zu den Infrastruktureinrichtungen Schule und Kindergarten ist die Fläche für eine gemischte bzw. Wohnbebauung ohnehin besser geeignet.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanvorentwurfs 'Im Brühl' sieht derzeit die Festsetzung eines Gewerbegebietes auf den Flächen eines hier vorhandenen Betriebes vor. Des Weiteren sind gemischte Bauflächen entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, aber auch -entgegen den Darstellungen des Flächennutzungsplan-Vorentwurfes- Festsetzungen von Wohnbauflächen vorgesehen. Ferner werden Gemeinbedarfsflächen für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses eingeplant. Die Ortsgemeinde hat diese Festsetzungen in Weiterentwicklung der Vorgaben des Flächennutzungsplan-Vorentwurfes getroffen, weil sich in der Feinplanung weitere, in der gröberen Flächennutzungsplanung noch nicht erkennbare Bedürfnisse ergeben haben. Grundsätzlich widerspricht dies jedoch nicht dem ursprünglichen Ansatz des Flächennutzungsplanes, in Nähe des Ortskerns eine gesunde Nutzungsmischung zu entwickeln. Der Bebauungsplan setzt sie lediglich detaillierter fest. Je nach

Reife des Bebauungsplans werden die differenzierten Arten der baulichen Nutzung in die Darstellungen der Flächennutzungsplanung übernommen.

Die Aufzählung der vorgesehenen Festsetzungen (Gewerbegebiet entsprechend Bestand, Gemeinbedarfsfläche, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche) zeigt jedoch, dass für die Aufnahme von nicht störendem Gewerbe, wie im Mischgebiet zulässig, nur noch ein untergeordneter Flächenanteil verbleiben wird, der dem Bedarf der wachsenden Gemeinde nicht entsprechen wird.

Aus diesen Gründen wurden die Anregungen zurückgewiesen und an der Darstellung des außerhalb der Ortslage gelegenen Gewerbegebietes festgehalten. Ein weiterer Aspekt begründet die Darstellung: Der Standort kann langfristig und über den jetzt angesetzten Planungszeitraum hinaus die Chance bieten, auch nördlich der Kyll einen, wenn auch kleineren, gewerblichen Schwerpunkt in der Verbandsgemeinde in Ergänzung des IGZ Badem zu haben. Da sich mehr als die bisher dargestellten 2,0 ha in Gemeindeeigentum befinden, böte die Fläche einen guten Ansatz für diese Entwicklung.

- Vorerst handelt es sich um ein Gebiet, das der kommunalen Eigenentwicklung zur Verfügung stehen soll. Insofern konnte dem Hinweis auf das Interkommunale Gewerbegebiet in Badem zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben nicht gefolgt werden. Im Gebiet 'Weiersberg' sollen vorerst örtlich ansässige Betriebe, vorwiegend Handwerksbetriebe, die Gelegenheit zur Aussiedlung oder ggf. Neugründung erhalten. Eine Ansiedlung von Betrieben aus Neidenbach im IGZ wäre insofern nicht sinnvoll, als mittelständische Handwerksbetriebe sich dann relativ weit entfernt von ihrem Kundenstamm niederlassen müssten. Zudem ist das IGZ für die Ansiedlung von größeren Betrieben, möglichst von außerhalb der Verbandsgemeinde kommen bzw. neu gegründet werden sollte, vorgesehen (siehe hierzu auch die Begründung zum dortigen Bebauungsplan).

Im Zuge der Überarbeitung des Vorentwurfs hat die Ortsgemeinde die Zahl ihrer neuen Bauflächenausweisungen vergrößert und z.T. auch die Lage verändert. Im Rahmen der 2. Trägerbeteiligung sind zu diesen Planungen Anregungen eingegangen:

Die Anregung hinsichtlich des Bedarfs der Ortsgemeinde an 6,2 ha Neuausweisung wurde mit dem Hinweis auf die bisherige rege Bautätigkeit in der Ortsgemeinde und die Selbstbindung zur sukzessiven Erschließung -mit Prioritätenliste- zurückgewiesen. Aufgrund der Anregung aus der Bürgerschaft wurde zudem die Fläche 'Im Tal' nach der Offenlage aus den Plandarstellungen entnommen (Größe: 0,8 ha)

Die von Baurecht und Landespflege gemachten Anregungen zur Darstellung zweier Baugrundstücke im Süden, beiderseits der K 81, wurden zurückgewiesen. Beide Grundstücke sind erschlossen und für eine Bebauung geeignet. Es ist ausdrücklicher Planungswille der Ortsgemeinde, dass mit der Darstellung dieser beiden Grundstücke die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich beendet ist.

Landespflege

Die Anregungen der Landespflege für die Verfahrensschritte Trägerbeteiligung und Offenlage jeweils zu der Darstellung der Fläche 'Auf Tempelhaus' wurden mit dem Hinweis auf die auch von der Kreisverwaltung -Baurecht- vertretene Auffassung der sinnvollen Ortsabrundung durch Einbeziehung dieses Bereiches in die Bauflächen zurückgewiesen. Zudem formuliert der Erläuterungsbericht Vorgaben an die verbindliche Bauleitplanung, die eine Einpassung in das Landschaftsbild fordern und eine Überprägung des hier vorhandenen Kuppenbereichs vermindern sollen (siehe Punkt 9.2.11).

- Neuheilenbach

Den Anregungen wurde dahingehend stattgegeben, dass die Bauflächendarstellungen am östlichen Ortsrand auf die Grenzen der Abrundungssatzung reduziert worden sind.

Die Anregungen der Landespflege hinsichtlich der bandartigen Entwicklung der Ortsgemeinde wurde zum einen durch die Reduzierung der Flächen im Bereich der Abrundungssatzung zurückgewiesen. Zum anderen wurde dargelegt, dass es sich bei den Darstellungen weitestgehend um einen Nachvollzug des gewachsenen Bestandes eines Straßendorfes handelt. (Siehe auch Erläuterungen unter Punkt 6, Fremdenverkehr)

Die übrigen noch freien Flächen im Bereich 'Heilenbacher Wies' und 'In Heilenbach' sind durchaus als kompakte und nicht als bandartige Entwicklungen zu betrachten.

- Oberkail

Der Anregung zur Entnahme der Darstellungen gemischter Bauflächen gegenüber des Sägewerkes -Bereich 'Möhnenweg' oberhalb des Weges zur Kapelle- wurde stattgegeben, vor allem im Hinblick auf die dadurch frei bleibende Sicht zur Kapelle.

Zur Ausweisung der neuen gewerblichen Bauflächen sind für die Verfahrensschritte Trägerbeteiligung und Offenlage jeweils Stellungnahmen wie folgt diskutiert und zurückgewiesen worden:

Bereits auf S. 76 des Erläuterungsberichtes zum Vorentwurf ist begründend dargelegt, warum auf die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen im Norden verzichtet und statt dessen ein Neuansatz im Süden außerhalb der Ortslage gewählt wurde. Die Ortsgemeinde hat sich mit der Problematik eingehend auseinandergesetzt. Als Hauptgründe für den Verzicht seien noch einmal genannt:

- Nähe zum hier beabsichtigten Schwerpunkt in der Wohnbauentwicklung, auch langfristig.
- Ungünstige verkehrliche Anbindung: weitere Wege zu den überörtlichen Anbindungen, zum Erreichen des Gebietes Durchquerung fast der gesamten Ortslage.

Dagegen weist die neu dargestellte Fläche folgende Vorteile auf: Gute Verkehrsanbindung, Verfügbarkeit, keine Beeinträchtigung des historischen Ortsrandes, keine Beeinträchtigung der Talage des Kailbaches.

Es ist zu ergänzen, dass entgegen den Aussagen in der Stellungnahme der Unteren Landespflegebehörde das IGZ in Badem nicht für die hier beabsichtigte Standortsicherung örtlicher Handwerksbetriebe ausgelegt ist. Dies kann auch nicht Ziel der Verbandsgemeinde sein. Die Anregungen wurden zurückgewiesen; an der Darstellung gewerblicher Bauflächen im Süden wurde festgehalten. Ergänzend wurde die örtliche Einbindung des Gebietes durch eine textliche Erläuterung der Darstellung Gebietsrandeingrünung/Gebietsdurchgrünung geregelt. (Siehe entsprechende Erläuterungen unter Punkt 9.3.8).

- Orsfeld

Der Bebauungsplan 'Weilerer Weg' wurde parallel zum Verfahren des Flächennutzungsplanes erstellt und hat mittlerweile Rechtskraft erlangt. Die Anregungen hierzu wurden mit Hinweis auf den Bebauungsplan zurückgewiesen.

Die Anregungen hinsichtlich der über die Grenzen des Bebauungsplanes weitergehenden Darstellungen, die in gewisser Weise eine bandartige Siedlungsentwicklung darstellen, wurden ebenfalls zurückgewiesen: Im Gesamtbild der Ortslage ergibt sich eine parallele Entwicklung zu derjenigen an der westlichen Ortsausgangsstraße. Langfristig könnte auch ein Teil der Flächen zwischen diesen beiden Straßen einer Bebauung zugeführt werden. In der Ortsgemeinde Orsfeld wurde nur eine geringe Ausweisung von Bauflächen vorgenommen. Alternativen zum Bereich 'Weilerer Weg' werden nicht gesehen. Dies liegt zum einen an der topographischen Situation des Ortes vor allem im Westen und an der Bedeutung der Erhaltung des Ortsrandes im Süden und

Osten. Der hier neu dargestellte Bereich ist durch die Situation der hier laufenden Straßen zudem bereits vorbelastet.

- Pickließem

Den Anregungen wurde gefolgt: Der Bebauungsplan 'Auf dem Berg', Rekultivierung einer Deponie, ist in der Planzeichnung aufgrund der Lage der Flächen im Außenbereich gesondert abgegrenzt worden.

- Sankt Thomas

Die Anregungen zur Entnahme der gemischten Bauflächen im Süden der Ortslage St. Thomas aufgrund der Gefahr der Zersiedelung der Landschaft wurden für die Verfahrensschritte Trägerbeteiligung und Offenlage jeweils zurückgewiesen. Es handelt sich, wie bereits im Erläuterungsbericht dargelegt, bei diesen Darstellungen um eine geringfügige Erweiterung. Diese stellt zwar eine fingerartige Entwicklung dar, die jedoch in dem hier vorliegenden geringen Umfang akzeptiert werden kann, da jede noch darüber hinaus gehende Bebauung nach Süden an eine topographisch bedingte Grenze stoßen würde. Ein weiterer Grund für den natürlichen Abschluss der Siedlungsentwicklung an dieser Stelle ist die anstehende Nässe im Boden zu nennen. Das Teilgebiet soll in den Geltungsbereich der in der Aufstellung befindlichen Klarstellungs und Ergänzungssatzung einbezogen werden. Zudem handelt es sich um die einzige Neudarstellung für den Ortsteil Sankt Thomas.

Ortsteil Bruderholz

Der Anregung für den Ortsteil Bruderholz wurde stattgegeben und die Darstellung gemischter Bauflächen im Süden entsprechend reduziert. Auch dann verbleibt noch die Möglichkeit der Schaffung von ca. vier Baustellen. Einer Zersiedelung des Bereiches wurde somit im Hinblick auf die Bedeutung des Landschaftsbildes für Fremdenverkehr und Erholung entgegengewirkt.

Ortsteil St. Johann

Die Anregung zur Entnahme der Darstellung der gemischten Bauflächen im Westen des Ortsteils wurden für die Verfahrensschritte Trägerbeteiligung und Offenlage jeweils mit folgender Begründung zurückgewiesen: Die Umweltverträglichkeitsprüfung der Fläche durch die Landschaftsplanung hat ein geringes Eingriffsrisiko in diesem Bereich gezeigt. Da zudem keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vorliegt, sollte an der Ausweisung festgehalten werden, da die Gemeinde einen Bedarf zur, wenn auch geringen, Entwicklung des Ortsteiles sieht. Die Erschließungsanlagen sind vorhanden.

- Seinsfeld

Es sind Anregungen zu den Darstellungen Innen-/Außenbereich erfolgt. Diesen wurde stattgegeben.

- Steinborn

Den Anregungen zur Darstellung der Flächen im Süden und Westen der Kyllburgweilerer Straße als gemischte Bauflächen im Innenbereich wird teilweise gefolgt. Gemäß den Vorstellungen der Ortsgemeinde soll eine Teilfläche im Westen bis zu einem einzelstehenden Wohnhaus (Haus 'Abeler') nicht als Baufläche dargestellt werden. Von Seiten der Kreisverwaltung wäre jedoch im Falle einer Anfrage aufgrund der allgemeinen Beurteilung eine Baugenehmigung zu erteilen. Aus diesem Grund wurde der Erläuterungsbericht um den Hinweis an die Gemeinde zum Erlass einer Satzung nach § 34 BauGB zwecks Schaffung einer eindeutigen Beurteilungsgrundlage der Situation ergänzt.

Gemischte Bauflächen im Norden der Ortsgemeinde:

Der Hinweis, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf die Belange und Entwicklungsmöglichkeiten des oberhalb liegenden landwirtschaftlichen Betriebes Rücksicht genommen werden muss, wurde zur Kenntnis genommen. Der Erläuterungsbericht geht in seinen Ausführungen darauf ein, auch im Hinblick auf die Stellungnahmen der SGD Nord-Gewerbeaufsicht (siehe unten, Punkt 15.9.4) und der Landwirtschaftskammer (siehe unten, Punkt 15.3.2).

Anregungen der Verbandsgemeindewerke Kyllburg, Abwasserbeseitigung:

Es wurde in der Stellungnahme angemahnt, dass in der Ortsgemeinde bereits 1998/1999 Kosten durch die Erstherstellung von Erschließungsanlagen entstanden seien und für sinnvoll erachtet, die so erschlossenen Bauflächen vor der Entwicklung und Erschließung eines neuen Baugebietes erst aufzufüllen. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Aufgrund der nicht zuletzt aus wirtschaftlichen Gründen formulierten Selbstbindung der Ortsgemeinde, die die Auffüllung vorhandener Baulücken als erste Notwendigkeit erachtet, ist der Anregung auch teilweise gefolgt worden (siehe oben, Punkt 9.2.18)

- Usch

Die Anregung zur Reduzierung der Darstellungen weiterer gemischter Bauflächen im Süden wurde mit folgender Begründung zurückgewiesen:

Die Problematik der Zersiedlung der Landschaft durch die Neuausweisung dieser Flächen ist bekannt. Es wurden jedoch in Usch in Verbindung mit den Umweltverträglichkeitsprüfungen der Landschaftsplanung mehrere Alternativen überprüft. Aufgrund der topographischen Verhältnisse und der dadurch schwierigen verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten können weitere Baustellen nur entlang des vorhandenen Weges ausgewiesen werden. Um den Bestand der Gemeinde Usch und die ihr zustehende geringe Eigenentwicklung zu gewährleisten, ist die Ausweisung dieser Flächen zwingend erforderlich.

- Wilsecker

Die Anregung zur Entnahme der Darstellungen gemischter Bauflächen im Bereich 'Neustraße' wurde für die Verfahrensschritte Trägerbeteiligung und Offenlage jeweils zurückgewiesen. Aus fachlicher Sicht handelt es sich zwar, wie in der Anregung ausgeführt, um eine Tendenz zur Zersiedelung der Landschaft.

Die Aussage, dass die Bauflächen an die Gemarkungsgrenze stoßen kann sehr wohl als Argument für das Festhalten an den Darstellungen gewertet werden. Dadurch wird sichergestellt, dass der zu erkennende Zersiedlungsansatz bewusst eine Begrenzung erfahren wird. Zudem sind Ortsgemeinden gehalten, in ihrer Flächenausweisung auch wirtschaftliche Aspekte berücksichtigen. Eine kurzfristige Umsetzung dieser -bereits erschlossenen und durch den Wegebau bereits vorbelasteten- Bauflächen wird die Erschließung von Neubauland an anderer Stelle reduzieren.

Es ist zudem zu berücksichtigen, dass diese Flächen sich im Eigentum der Ortsgemeinde befinden und kurzfristig einer Bebauung zugeführt werden können. Zudem kann eine weitere Ausuferung des Ortes hier nicht mehr erfolgen, da die Grenze der Bauflächen auch die Gemarkungsgrenze ist.

Für das Teilgebiet 'Hinter Rickeshaus' hat sich die Ortsgemeinde bereits zum Entwurf für eine sukzessive Erschließung ausgesprochen. Der Erläuterungsbericht wurde entsprechend ergänzt. (Siehe oben, Punkt 9.2.20)

- Zendscheid

Den Anregungen zum Bereich 'Unter Lonien' wurde teilweise stattgegeben. Die Bauflächendarstellungen wurden bezüglich ihrer Tiefe auf das erforderliche Minimum reduziert. Die übrigen aufgrund der Überschwemmungsgrenze bereits reduzierten Darstellungen werden beibehalten. Eine

Tendenz zur Zersiedelung wird nicht gesehen, da ein Zusammenhang auch mit der weiter östlich anschließenden Bebauung besteht. Dieser Bereich wird auch von Seiten der Kreisverwaltung -Baurecht- als Innenbereich betrachtet.

'Am Friedhof': Die Anregungen wurden jeweils in den Verfahrensschritten Trägerbeteiligung und Offenlage zurückgewiesen. Die Problematik der Einsehbarkeit ist bekannt. Die Diskussion von Alternativen im Verfahren kam zu dem Ergebnis, dass die sonstigen in der Ortslage hinsichtlich Topographie, landschaftliche Einbindung und Erschließung geeigneten Flächen auch mittelfristig für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen. Bei der exponierten Lage des Ortes treffen die Aussagen der Landespflege auch auf die Ausweisung von Bauflächen an anderer Stelle in gleichem Umfang zu und würden damit eine weitere bauliche Entwicklung hemmen. Dies ist im Erläuterungsbericht bereits so dargelegt. Zudem wurden Vorgaben zur Berücksichtigung der landschaftlichen Einbindung einer Bebauung formuliert.

Seitens der Ortsgemeinde ist an eine sofortige Erschließung der dargestellten neuen Bauflächen nicht gedacht und sie verpflichtet sich, dies nur sukzessive entsprechend einem sich abzeichnenden Bedarf durchzuführen. Erste Priorität für die Ortsgemeinde hat die Nutzung der vorhandenen und ausschließlich in Privateigentum befindlichen Baulücken, wobei diese vielfach für den Eigenbedarf vorgehalten werden und andererseits aber auch nur ein sehr begrenztes Kaufinteresse vorliegt. Um die Eigenentwicklung zu gewährleisten bleibt der Ortsgemeinde nur die Möglichkeit, die dargestellten Bauflächen auszuweisen.

Der Anregung zu den M-Flächendarstellungen in zweiter Reihe wurde teilweise stattgegeben. Der z.T. großzügig bemessene Flächenzuschnitt wurde auf die Darstellung des Bestandes und einer einzeiligen Bebauung beiderseits der Gemeinestraße reduziert.

15.5 Sonderbauflächen für Windkraftanlagen

Zur Bearbeitung der Entwurfsfassung war die in der Stellungnahme der Kreisverwaltung zur Trägerbeteiligung genannte Untersuchung über das Zug- und Rastverhalten der Kiebitze noch nicht verfügbar, eine eindeutige Gegenüberstellung der konkurrierenden Belange, insbesondere der Belange Vogelzug-alternative Energiegewinnung, war nicht durchführbar. Die letztendliche Entscheidung über diesen Sachverhalt musste zurückgestellt werden. Da die Ausweisung der Sonderbauflächen für Windkraftanlagen das Ziel der Verbandsgemeinde ist, sind die Flächen bis zu einer endgültigen Entscheidung in der Entwurfsfassung verblieben.

Ergänzend haben sich die Ortsgemeinden Kyllburgweiler und Orsfeld mit folgender Begründung für den Verbleib der Flächen in den Darstellungen ausgesprochen:

- **Kyllburgweiler**

In jahrelanger Kenntnis der örtlichen Verhältnisse hat der Rat der Ortsgemeinde darauf hingewiesen, dass das vorgesehene Sondergebiet und die umliegenden Flächen noch nie als Rastplatz von Zugvögeln genutzt wurden. Daher dürfte sich die in der Stellungnahme angesprochene diesbezügliche Problematik nicht auf dieses Sondergebiet (Bereich Kyllburgweiler-Steinborn) auswirken. Der Verbandsgemeinderat ist daher der Auffassung, dass die Ausweisung dieses Sondergebietes weiterbetrieben werden soll. Die Darstellungen wurden beibehalten.

- **Orsfeld**

Von Seiten der Ortsgemeinde wird der Inhalt eines zum Zeitpunkt der Beratung in den Ortsgemeinden vorliegenden Gutachtes bestritten: In langjähriger Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten befindet sich zwar ein Kiebitzrastplatz auf der Gemarkung, jedoch im Distrikt 'Kirschbüsch', der weit außerhalb der ausgewiesenen Sondergebiete Windkraft liegt.

Der Rat der Ortsgemeinde behält sich daher vor, ein Gegengutachten erstellen zu lassen und besteht auf der Ausweisung des Sondergebietes im Distrikt 'Zilsdorf' und der beiden Sondergebiete in den Bereichen 'Auf Scharret' und 'Auf Seitert'.

Bis zur endgültigen Lösung dieser Fragestellung verbleiben diese Flächendarstellungen der Sonderbauflächen 'Windkraft' auf der Gemarkung Orsfeld in der Planzeichnung.

- **Stadt Kyllburg**

Der Rat der Stadt hat sich gänzlich gegen die Darstellung von entsprechenden Sonderbauflächen auf Kyllburger Gemarkungsflächen ausgesprochen.

Die Stadt sieht durch die beiden Sondergebiete eine erhebliche Einschränkung der touristischen und zukünftigen städtebaulichen Entwicklung. Auf Grund der besonderen geografischen Lage Kyllburgs kann die bauliche Entwicklung nur im Bereich 'Schodenbrunnen/Steinberg' erfolgen und zwar in Fortsetzung der hier bereits vorhandenen Baugebiete. Diese Entwicklung führt in Richtung Gemarkungsgrenze Orsfeld bzw. in Richtung L 34 Gemarkungsgrenze Kyllburgweiler und damit zu den beiden Sondergebieten für Windkraft. Durch deren Ausweisung in der im Vorentwurf vorgesehenen Größenordnung würde aber diese Entwicklungsmöglichkeit, über den Geltungszeitraum des hier aufzustellenden Flächennutzungsplanes hinaus, unmöglich gemacht, zumindest eingeschränkt. Dies erscheint für die Stadt bei einer Einstufung im Regionalen Raumordnungsplan als Kleinzentrum (Grundzentrum) mit den besonderen Funktionen 'Erholung', 'Wohnen', und 'Gewerbe' ('Gewerblicher Entwicklungsort') nicht akzeptabel.

- **Offenlage**

Parallel zum Verfahren der Flächennutzungsplanung sind die faunistisch bedeutendsten Bereiche bei Orsfeld in den Entwurf der Europäischen Vogelschutzrichtlinie aufgenommen worden. Bei der vorgeschlagenen Neuausweisung der 'Special Protection Areas' (SPA) mit der Bezeichnung 'Orsfeld (Bitburger Gutland)' wurden die Arten noch ergänzt um Kranich und außerhalb der bekannten Feuchtgebiete vorkommende Limikolenarten (hier: Goldregenpfeifer).

Die Aussage 'faktisches Vogelschutzgebiet im Sinne der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes vom 07.12.2000' bedeutet, dass der Bereich aufgrund der auf dem derzeitigen Kenntnisstand eingeschätzten Bedeutung für den Vogelschutz bereits durch das Gesetz geschützt ist, also als Vogelschutzgebiet auch ohne weitere Schutzausweisung gilt.

Aufgrund dieser Einstufung des Bereiches ist es bei einem Festhalten an den Darstellungen 'Sonderbauflächen Windkraft' unerlässlich, zur Ausräumung der vorliegenden Bedenken die erforderliche Erheblichkeitsuntersuchung durchzuführen.

Sollten sich daraus die Bedeutung des Vogelschutzes in diesem Bereich und die angenommene Beeinträchtigung durch die Windkraftanlagen bestätigen, so werden die Vorhaben 'Errichtung von Windkraftanlagen' unzulässig sein. Es können keine Ausnahmetatbestände oder im Rahmen einer Abwägung höher zu gewichtende Belange geltend gemacht werden.

Unabhängig von der Durchführung der Verträglichkeitsprüfung nach § 19 BNatSchG wurde beschlossen, das Verfahren für den gesamten Flächennutzungsplan, dessen Genehmigung für die Umsetzung der übrigen Planungen in der Verbandsgemeinde erforderlich ist, weiterzuführen. Im Erläuterungsbericht wurde dargelegt, dass die Darstellung der 'Sonderbauflächen Windkraft' vorbehaltlich der erforderlichen Untersuchungen (Verträglichkeitsprüfung nach § 19 BNatSchG) und deren Ergebnisse erfolgt. Siehe hierzu entsprechend oben, Punkt 9.4.3.

Mit Schreiben vom 16. Juli 2001 hat die Verbandsgemeindeverwaltung in Abstimmung mit den Ortsgemeinden Orsfeld, Gindorf, Oberkail, Seinsfeld, Kyllburgweiler und der Stadt Kyllburg an die Kreisverwaltung Bitburg-Prüm eine Stellungnahme zu der geplanten Ausweisung des Vogelschutzgebietes abgegeben. Neben Kritik am Beteiligungsverfahren und Forderungen zur Sicherung der Landwirtschaft im abgegrenzten Gebiet wurden auch Lösungsmöglichkeiten für z.B. den temporären Betrieb der Windkraftanlagen vorgeschlagen. Die Kreisverwaltung hat ihrerseits das Schreiben und die ebenfalls vorgelegten Unterlagen an das zuständige Ministerium für Umwelt und Forsten weitergeleitet (Mitteilung vom 20. Juli 2001). Ein Antwortschreiben stand bis zur Drucklegung dieses Berichtes noch aus.

Das Gebiet bei Kyllburgweiler-Steinborn ist nicht von der Abgrenzung des Kernraumes des Vogelschutzgebietes betroffen. In der Stellungnahme der Unteren Landespflegebehörde wird jedoch

angeregt, das gesamte Plateau im Rahmen eines Umgebungsschutzes von Darstellungen der Sondergebiete für Windkraftanlagen freizuhalten. Die Ortsgemeinde hat sich aufgrund der Entwicklung und der Zusagen in den vergangenen Jahren gegen diese Vorgehensweise ausgesprochen. In Verbindung mit der Darstellung der Sondergebiete bei Orsfeld verbleibt die Darstellung bis zur abschließenden Klärung der Problematik vergleichbar den beiden Gebieten bei Orsfeld in der Planzeichnung.

Hierzu hat die Verbandsgemeindeverwaltung mit Schreiben vom 25. Juni 2001 an das Ministerium für Umwelt und Forsten den Standpunkt der betroffenen Ortsgemeinden und das Interesse an der Umsetzung der Planung deutlich gemacht. Insbesondere wurde dabei auf die von der Unteren Landespflegebehörde vorgeschlagene Einrichtung einer Pufferzone für das geplante Vogelschutzgebiet eingegangen, die auch die Gemarkung Kyllburgweiler und die dortige Ausweisung des Sondergebietes Windkraft betreffen würde.

15.6 Rohstoffabbauflächen

- Die im Rahmen der 2. Trägerbeteiligung gemachten Anregungen der Kreisverwaltung -Untere Landespflegebehörde- zur Problematik der Ausweisung der Steinbrüche Balesfeld und Neidenbach/Neuheilenbach vor allem hinsichtlich der Lage zum geplanten Ferienhausgebiet und zum gesamten gut geeigneten Erholungsraum wurden zur Kenntnis genommen. Sie sollen in die Stellungnahmen der Ortsgemeinden zu den entsprechenden Raumordnerischen Verfahren eingebracht werden.
- Der Hinweis der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, auf die bereits erfolgte wasserwirtschaftliche Genehmigung der Steinbrucherweiterung bei Balesfeld und den vorliegenden Antrag gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz wurde zu Kenntnis genommen.
- Ebenso zur Kenntnis genommen wurden die Angaben der SGD Nord, Gewerbeaufsicht, die auf die mögliche Erfordernis eines Schalltechnischen Gutachtens für den Steinbruch Neidenbach/Neuheilenbach aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung sowie auf den notwendigen Ausschluss einer Gefährdung des vorhandenen Wasserhochbehälters hinweisen.

Der Erläuterungsbericht wurde um die vorliegenden Informationen ergänzt (Punkt 12).

Die Flächennutzungsplanung nimmt lediglich eine pauschale Abgrenzung der Gesamtfläche vor. Die konkrete Aufteilung der Flächen in Abbau, Lagerung, Rekultivierung etc. ist der konkreten Objektplanung vorbehalten, die die vorbereitenden Darstellungen der Flächennutzungsplanung ausfüllen wird. Aus diesem Grund können auf dieser Planungsebene keine Aussagen über mögliche Beeinträchtigungen der Umgebung durch die potenziellen Anlagen getroffen werden. Die Darstellungen sind somit im Flächennutzungsplan-Entwurf verblieben. Eine Anpassung an die Ergebnisse der durchzuführenden Raumordnerischen Verfahren bzw. sonstiger Genehmigungsverfahren kann zu gegebenem Zeitpunkt erfolgen.

Für den Bereich des Steinbruchs Neidenbach/Neuheilenbach hat der Betreiber nach der Offenlage seinen Erweiterungsantrag zurückgezogen. Aufgrund der Anregungen der Unteren Landespflegebehörde und der betroffenen Ortsgemeinden wurden die Darstellungen der geplanten Erweiterungsfläche beim Steinbruch Neidenbach aus der Planzeichnung wieder entnommen.

- Das Geologische Landesamt hat auf die Rohstoffgeologische Fachplanung verwiesen, die der Planungsgemeinschaft als Grundlage zur Fortschreibung des Raumordnungsplanes vorliegt. So gehen z.B. die dortigen Vorschläge zur Rohstoffsicherung im Bereich Balesfeld über die Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinaus. Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. An den Plandarstellungen in der jetzigen Form wird festgehalten. Im Vorabbeteiligungsverfahren zur Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes -Freiraumkonzept- hat die Ortsgemeinde geltend gemacht, dass die dort noch ohne Abwägung ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen auf die im Flächennutzungsplanentwurf vorgenommenen Abgrenzungen reduziert werden sollen.

15.7 Belange der Bürger

15.7.1 Trägerbeteiligung

- Badem

Der Anregung von Herrn Wolfgang Reichrath, zur Entnahme der Darstellungen 'Vorrangflächen für Ökokontierung 1. Priorität' auf den Parzellen Gemarkung Badem, Flur 21, Parzellen-Nr. 38 und 39 wurde stattgegeben.

Da es sich bei den angesprochenen Flächen um landwirtschaftlich genutzte hofnahe Flächen handelt und somit ihre tatsächliche Nutzung als Kompensationsfläche im Planungszeitraum nicht umsetzbar sein wird, werden die Flächen zukünftig lediglich als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt.

- Gransdorf

Die Anregungen der Eheleute Jeitner wurden zurückgewiesen. Eine Verbindung von erforderlichem Kanalbau in der Ortsgemeinde mit der Zustimmung zu Darstellungen landespflegerisch bedeutsamer Flächen im Flächennutzungsplan auf Eigentumsflächen der Eheleute Jeitner wird vom Rat nicht gesehen.

- Kyllburg

Die ausführlichen Anregungen von Herrn Johann Densborn, Kyllburg, zum Verzicht auf die Darstellungen von Wohnbauflächen im Bereich 'Schodenbrunnen' und zur Ausweisung alternativer Bauflächen am 'Meiselter Weg', 'Annenbergweg' bzw. 'Taubenberg' wurden mit folgender Begründung zurückgewiesen:

Den Belangen der Landwirtschaft im Bereich 'Schodenbrunnen' und den privaten Belangen des Eigentümers der Flächen in diesem Bereich stehen die folgenden öffentlichen Belange entgegen:

- Mit der Darstellung dieser Fläche berücksichtigt die Stadt Kyllburg gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB die erkennbaren Wohnbedürfnissen eines großen Teils der Bevölkerung.
- Die Fläche entspricht in ihrer Größenordnung dem für die Entwicklung der Stadt Kyllburg hinsichtlich Wohnbauflächen ermittelten Bedarf für die Geltungsdauer des Flächennutzungsplanes. Die Stadt setzt somit die Ziele der Raumordnung um.
- Aufgrund der Anbindung an das jüngste Neubaugebiet 'Steinberg' besteht die Möglichkeit der geordneten städtebaulichen Entwicklung zusammenhängender Neubauflächen in diesem Bereich.

Gegenüber den in den Anregungen gemachten Alternativvorschlägen bietet der Bereich 'Schodenbrunnen' folgende Vorteile:

- Die Flächen sind gut verkehrlich angebunden (gute Erreichbarkeit des überörtlichen Straßennetzes)
- Sie sind von der Topographie her für eine Bebauung geeignet.
- Gemäß landespflegerischer Beurteilung besteht aufgrund der derzeitigen intensiven Grünlandnutzung ein geringes Beeinträchtigungsrisiko und dadurch entsprechend geringer Kompensationsbedarf.

Zudem herrscht gemäß Gutachten der Landwirtschaftskammer zum Flächennutzungsplan kein besonderer Engpass im Flächenbedarf für die Landwirte auf der Gemarkung Kyllburg.

Diese Aspekte zeigen auf, dass die öffentlichen Belange der Entwicklung dieser Bauflächen gegenüber den privaten Belangen überwiegen.

Die Stadt Kyllburg wird sich bemühen, die Flächen entsprechend den marktüblichen Bedingungen zu erwerben. Da die Flächen nach hiesigem Kenntnisstand verpachtet sind, wird angestrebt, für den Pächter Alternativen für Beweidung und Viehtrieb zu finden.

Entgegen der Annahme des Herrn Densborn stellen auch die übrigen Ortsgemeinden, meist für den Bedarf ihrer Eigenentwicklung, Bauflächen dar und bereiten diese auch für eine Bebauung vor. Aufgrund der regionalplanerischen Zuweisung 'W' hat die Stadt Kyllburg als Kleinzentrum u.a. die Aufgabe, zur Stärkung dieser zentralen Funktion auch Bauflächen auszuweisen, um eine entsprechende Bevölkerungsstärke zur Stützung der zur Verfügung stehenden und noch zu entwickelnden Infrastruktureinrichtungen zu haben. Die Darstellung von Bauflächen gilt darum auch dem Zuzug von Auswärtigen, im Gegensatz zu den kleineren Gemeinden, die lediglich für den Bedarf der ansässigen Bevölkerung Flächen ausgewiesen haben.

Hinsichtlich der Flächenbeanspruchung ist zu sagen, dass die Stadt Kyllburg den Bereich sukzessive, dem Bedarf und ihren wirtschaftlichen Möglichkeiten entsprechend erschließen wird.

Mit gleicher Begründung wurden die zum Bereich 'Schodenbrunnen' pauschal geltend gemachten Anregungen von Herrn Adam Densborn, Oberkail, zurückgewiesen.

- Neidenbach

Den Anregungen der Bürger wurde stattgegeben. Folgende Flächen wurden in den Bauflächendarstellungen ergänzt:

Paul Theis, Flur 7 Flurstück Nr. 144:

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der K 81 wurde eine Baugenehmigung in Aussicht gestellt. Zur Abrundung der Ortslage wurden die beiden letzten Grundstücke am Ende der Ortslage an dieser Straße, die erschlossen sind, in die Darstellung gemischter Bauflächen mit aufgenommen.

Klaus Theis, Flurstück Nr. 112 in Flur 8

Herr Rainer Bielan, Flurstück Nr. 109 in Flur 9

Frau Gertrud Esser, Flurstück Nr. 110/2 in Flur 9

Durch die Aufnahme dieser bereits erschlossenen Grundstücke in die Darstellungen gemischter Bauflächen kann am Ortseingang im Bereich des Sportplatzes durch nachfolgenden Erlass einer entsprechenden Satzung eine sinnvolle Ortsabrundung geschaffen werden.

(Die Flurstücke 108 und 110/1 der antragstellenden Eheleute Müller waren bereits im Vorentwurf als auch in den Darstellungen des bisherigen Flächennutzungsplanes als Bauflächen dargestellt.)

- Pickließem

Der Anregung des Steinmetzbetriebes Hecker & Söhne zur Entnahme einer Textstelle aus dem Erläuterungsbericht wurde stattgegeben.

Die Formulierung hatte die Absicht, den Planungsträger auf den möglicherweise entstehenden Konflikt in diesem Bereich hinzuweisen. Der Text hätte jedoch keinerlei Auswirkungen auf die spätere Zulässigkeit eines Bauvorhabens bzw. Baugenehmigungen gehabt. Da die Ortsgemeinde

dem Fortbestand und der Entwicklung des Betriebes am Standort eine hohe Bedeutung zumisst wurde, um Missverständnisse zu vermeiden, die Passage aus dem Text gestrichen. Den Hinweis auf die Problematik der Lage des Betriebes in einem Mischgebiet hat der Rat zur Kenntnis genommen.

15.7.2 Offenlage

- Neidenbach

Die Anregungen der Grundstückeigentümer Frau Juliana Berg, Herr Johannes Spohr und Herr Eduard Steffes im Bereich 'Auf Tempelhaus', wurden für die Ebene der Flächennutzungsplanung zurückgewiesen.

Die Ortsgemeinde möchte mit der hier vorliegenden Ausweisung im Anschluss an das gerade entwickelte Baugebiet 'Zwischen Pommericher Weg und Sankt Thomaser Straße' den Abschluss der städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich vornehmen.

Hierzu wurde ausgeführt, dass der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan keine direkte Wirkung auf den Einzelnen hat, sondern als behördenverbindliches Planwerk die Entwicklungsziele der Gemeinden grundsätzlich bestimmt. Zudem hat er nicht die Aufgabe, detaillierte Abgrenzungen und parzellenscharfe Darstellungen vorzunehmen. Dies bleibt dem Bebauungsplan vorbehalten. Die Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan lässt auch die Ausformung als Grünfläche etc. im Bebauungsplan zu, so dass nicht grundsätzlich nur von der Planung einer Bebauung der Grundstücke ausgegangen werden kann. Dies ist zu gegebenem Zeitpunkt in der detaillierten Planung zu klären.

Die Darstellung ist in der Planzeichnung als Wohnbauflächen wie geplant verblieben, eine entsprechende Ausformung und Differenzierung erfolgt im Bebauungsplan.

Im Regionalen Raumordnungsplan ist der Ortsgemeinde die besondere Funktion 'W-Wohnen' zugewiesen. Auf Grund dessen und der bisherigen positiven baulichen Entwicklung der Ortsgemeinde soll deren Eigenentwicklung durch die vorgesehene Neuausweisung auch mittel- bis langfristig gesichert werden.

Den Anregungen des Herrn Edwin Mattes auf Entnahme der Darstellung gemischter Bauflächen 'Im Tal' wurde aufgrund der absehbaren Konflikte mit der den Flächen gegenüberliegenden gewerblichen Nutzung stattgegeben.

- Seinsfeld

Die Anregungen des Herrn Werner Schuh zur Eintragung der Abstandsflächen zur Landesstraße in die Planzeichnung wurden zurückgewiesen: Die Formulierung 'Die Abstandsvorschriften nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und der §§ 22 und 23 Landesstraßengesetz (LStrG) sind einzuhalten' im Erläuterungsbericht wird zur Berücksichtigung dieses Sachverhalts in der Planung für ausreichend erachtet.

Ebenfalls zurückgewiesen wurden die nicht die Flächennutzungsplanung betreffenden Anregungen zur Verkehrsführung und Gestaltung von Ortsteilen. Gleichmaßen ist die Differenzierung in Wohnbauflächen und (private) Grünflächen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht erforderlich.

- Sankt Thomas

Die Stellungnahmen von Frau Hildegard Schumacher und Herrn Dieter Kleifges zur Entnahme eines Flurstücks aus den Darstellungen gemischter Bauflächen wurde zurückgewiesen:

Das betreffende Grundstück war bereits im bisherigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt und ist aufgrund der umgebenden Bebauung nördlich anschließend (und auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite) als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu bewerten. Durch die Ausweisung einer kleineren Baufläche südlich anschließend möchte die Ortsgemeinde Sankt Thomas die bauliche Entwicklung in diesem Bereich abschließend festlegen und auch langfristig als gemeindliches Ziel in den Flächennutzungsplan aufnehmen.

Die Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan hat keine direkte Auswirkung auf die Eigentümer; die Flächen sind in der Planzeichnung verblieben.

- Wilsecker

Die Anregung des Herrn Günter Nels hinsichtlich der 'Nichtausweisung' der Sondergebiete Windkraft auf der Gemarkung Kyllburg wurde mit Hinweis auf die im Rahmen der 2. Trägerbeteiligung von der Stadt dargelegte Argumentation zurückgewiesen:

- Aufgrund der besonderen geografischen Lage der Stadt wird deren städtebauliche Entwicklung auch langfristig und über die Geltungsdauer der vorliegenden Flächennutzungsplanung hinaus voraussichtlich in Richtung Süden erfolgen. Eine Erweiterung der Wohnbauflächen 'Schodenbrunnen' wäre unter Berücksichtigung der heute geltenden Abstandsrichtwerte zu Windkraftanlagen dann nicht mehr möglich.
- Die Stadt erwartet aufgrund der möglicherweise entstehenden visuellen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes Einschränkungen für die städtebauliche und auch die touristische Entwicklung.

Diese öffentlichen Belange wurden dabei dem öffentlichen Belang der regenerativen Energiegewinnung gegenübergestellt. Dabei wurde den langfristigen städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten und dem Schutz des Landschaftsbildes begründet eine höhere Wertigkeit zuerkannt und die Darstellungen aus der Planzeichnung entnommen.

- Kyllburg

Die Stellungnahmen der Familie Johann, Annegret und Marlene Densborn sowie von Herrn Christoph Densborn wurde mit gleicher Argumentation wie bereits im Rahmen der Trägerbeteiligung (s.o., Seite 145) zurückgewiesen.

Ergänzend hat die Stadt Kyllburg ausgeführt, dass der Rat am 16.10.2001 die Einleitung eines Umlegungsverfahrens gemäß § 46 BauGB beschlossen hat. Bebauungsplanverfahren und Umlegungsverfahren bieten somit Möglichkeiten, sich mit den Belangen der Eigentümer der Flächen und des Pächters auseinander zu setzen.

Die Anregungen zu den beiden Gewerbegebietsflächen zwischen Bademer Straße und Talstraße wurden zurückgewiesen, da ein Bebauungsplan als geltendes Recht vorliegt.

15.8 Redaktionelle Anmerkungen und Ergänzungen

15.8.1 Planungsgemeinschaft Region Trier und Kreisverwaltung, Untere Landesplanungsbehörde

Der Anregung der Planungsgemeinschaft Region Trier zur Dokumentation des zwischen der Stadt Kyllburg und der Ortsgemeinde Badem geschlossenen Kooperationsvertrages zu dem Sondergebiet Einzelhandel im IGZ Badem wurde gefolgt. Die wesentlichen Inhalte des Vertrages sind unter Punkt 9.4.2.2 des Erläuterungsberichtes dargelegt.

Ebenso gefolgt wurde der Anregung der Kreisverwaltung zur Kennzeichnung des Funktionsraumes 'Einzelhandel' in der Planzeichnung. Der Erläuterungsbericht wurde um weitere Ausführungen zur Bildung des Funktionsraum ergänzt.

15.8.2 Planungsgemeinschaft Region Trier und Kreisverwaltung, Untere Landesplanungsbehörde

Den Anregungen zur Aufnahme des Zusatzes 'Vorbehaltlich der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens' und der Hinweis auf das UVP-Gesetz in den Erläuterungsbericht bei der geplanten Sonderbaufläche 'Freizeit/Hotel' (K-SAN) im Bereich Stiftsberg und dem Sondergebiet für 'Erholung/Kur' (SO) auf den im Süden dem Stiftsberg gegenüberliegenden Flächen bei der Hauptschule wurde gefolgt, siehe oben, Punkt 9.4.1.6 und Punkt 9.4.1.7.

15.8.3 Kreisverwaltung Bitburg-Prüm

- Dem Vorschlag der Kreisverwaltung zu einer unterscheidenden Flächendarstellung in Innen- und Außenbereich wurde gefolgt: Diejenigen Flächen, die als Außenbereich beurteilt werden und für die bei einem Eingriff Kompensationsbedarf vorliegt, werden mit einer Schraffur gekennzeichnet, unabhängig davon, ob sie in den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes enthalten waren oder nicht. Durch diese Vorgehensweise kann in der Planzeichnung direkt abgelesen werden, ob für eine konkrete Überplanung (Bebauungsplan oder Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. § 1 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich werden.
Da keine direkte Zuordnung von Eingriff zu Kompensationsfläche erfolgt (siehe Erläuterungen unter Punkt 9.1.6) wird in Tabellenform gegenübergestellt, dass für die einzelnen Ortsgemeinden bzw. die Stadt Kyllburg ausreichend Ökokontoflächen im Verhältnis zu den jeweiligen Eingriffsflächen dargestellt wurden.
- Die Planzeichnung wurde hinsichtlich einer besseren Lesbarkeit überarbeitet.
- Die auf dem Blatt der Legende zitierten Rechtsgrundlagen wurden ergänzt bzw. aktualisiert.
- Die nachrichtlichen Übernahmen der Lärmschutzbereiche und Bautenschutzbereiche zu den Flugplätzen Bitburg und Spangdahlem wurden korrigiert, die Richtfunkstrecken ergänzt.
- Zur Darstellung der Kulturdenkmäler und Ensembles wurde gemäß der Anregung der Kreisverwaltung in der Legende die Nennung der Quelle (Denkmaltopographie des Kreises Bitburg-Prüm) ergänzt. Eine Trennung in förmlich unter Schutz gestellte und lediglich für eine in Unterschutzstellung in Aussicht genommene Objekte kann nicht erfolgen (siehe Erläuterungen unter Punkt 14).
- Die Darstellung noch fehlender bzw. parallel zum Flächennutzungsplanverfahren festgesetzter Kompensationsflächen wurde ergänzt.
- Die Darstellung der Grünfläche im Baugebiet 'Im Tacken' in Badem sowie die fehlende Spielplatzdarstellung in der Ortsgemeinde Malbergweich wurden ebenfalls nachgetragen.
- Von Seiten der Landespflege wurde bei der Darstellung mehrerer Baugebiete die Einplanung einer entsprechenden Gebietsrandeingrünung angeregt. Um der verbindlichen Bauleitplanung nicht vorzugreifen wurde beschlossen, anstelle von Einzeldarstellungen in den angesprochenen Gebieten eine Signatur für alle Außenbereichsgebiete zu wählen, die in der Legende die Bezeichnung 'Gebietsdurchgrünung-/Gebietsrandeingrünung' erhält (anstelle der bisherigen einfachen Bezeichnung 'Gebietsdurchgrünung'). Sofern es bei bestimmten (meist größeren) Baugebieten erforderlich erscheint, werden die bereits auf dieser Planungsebene als notwendig erachteten Maßnahmen zur Eingrünung des Gebietes im Erläuterungsbericht vorgegeben (z.B. Anlage von Streuobstgürteln in Badem; Abgrenzung des Gewerbegebietes 'Eifelwerk' in Malbergweich zur Kreisstraße hin).
- Die Darstellung der Ortsabrundung an der Ostseite der Ortsgemeinde Grandsdorf wurde korrigiert - sie schließt mit der Grenze des geplanten Ferienhausgebietes auf der gegenüberliegenden Seite ab.

15.8.4 Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerke - Energie AG, Netzregion Südwest

- Die Übernahme der dargestellten 20-kV bzw. 110 kV-Leitungen wurde nach den von den Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerken (RWE) vorgelegten Leitungsplänen noch einmal überprüft und -sofern erforderlich- ergänzt bzw. es wurden mittlerweile abgerüstete Leitungen entnommen. Die Darstellung der Transformatorenstationen wurde ergänzt. Die Schutzzonen von Leitungen und Transformatorenstationen wurden eingetragen. Die Legende wurde aufgrund der mangelnden Lesbarkeit bei der Wiedergabe in kleineren Maßstäben jeweils um die Angabe der erforderlichen Schutzzonen (bisher nur im Erläuterungsbericht enthalten) erweitert.
- Die Anregungen zu Abständen von Windkraftanlagen zu den Mittelspannungsfreileitungen und zur Einspeisegenehmigung wurden -sofern noch nicht erfolgt- in den Erläuterungsbericht aufgenommen. (Punkt 9.4.3)

15.8.5 Straßenprojektamt Trier (jetzt: Landesbetrieb Straßen und Verkehr Rheinland Pfalz, Straßen- und Verkehrsamt Trier)

Aufgrund der Anregungen des Straßenprojektamtes Trier wurden die nachrichtlichen Übernahmen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die im Rahmen der Planfeststellung zum Bau der BAB A 60 festgesetzt worden sind, überprüft und sofern erforderlich korrigiert und aktualisiert:

- Nach Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens für die Gemarkungen Badem, Gindorf und Gransdorf konnten die genauen Abgrenzungen der Landespflegeflächen eingetragen werden.
- Des Weiteren wurden die noch fehlenden Flächen Malbergweich -Bereich Schaukelter Berg-, Etteldorf -Bereich Kyllau- und Wilsecker -Bereich Kyllau- in der Planzeichnung ergänzt.
- Die gemäß Planfeststellungsbeschluss zur A 60, Bitburg-Badem, Abschnitt III Nr. 11 für die Kompensation der A 60 nicht mehr benötigte Teilfläche an der Gemarkungsgrenze Bitburg-Erdorf ist aus den Darstellungen entnommen worden.
- Die drei in der Planzeichnung fehlenden Wirtschaftswegeüberführungen über die Autobahn nördlich des Hofes Gelsdorf und im Gransdorfer Wald wurden ebenfalls ergänzt.

15.8.6 Kulturämter Trier und Prüm

Für die Gemarkung der Ortsgemeinde Usch wurde bereits zum Entwurf die Kartengrundlage 1/5000 auf den Stand nach der Flurbereinigung aktualisiert. Weitere Aktualisierungen folgten zur Genehmigungsfassung (siehe Punkt 1.4)

Aus dem Wege- und Gewässerplan mit landespflegerischem Begleitplan sowie dem Flurbereinigungsplan der Flurbereinigung Densborn-Usch wurden folgende landespflegerischen Inhalte bzw. Flächen übernommen:

- 'Gemeinschaftliche landespflegerische Anlagen' als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 'Ausgewiesene Aufforstungsgewanne' als Waldbestand, da diese Entwicklung vorhersehbar ist.

Die 'Ökoflächen' und 'erhaltenswerte landespflegerische Bestände' werden nicht gesondert dargestellt, da diese Flächen ohne rechtlichen Status sind bzw. da sie entweder als Flächen gemäß § 24 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz oder als Wald- bzw. Offenlandflächen mit besonderer Funktion für Boden, Natur und Landschaft dargestellt sind.

Die Darstellung neuer Wege ergibt sich aus der erneuerten Kartengrundlage.

Die weiteren redaktionellen Anmerkungen des Kulturamtes wurden übernommen.

Auf Anregung des Kulturamtes Prüm wird zukünftig der Ausdruck Landschaftsplanung an Stelle von der aufgrund des fehlenden Rechtscharakters als Plan ggf. missverständlichen Bezeichnung Landschaftsplan verwendet.

Der Anregung des Kulturamtes Trier zur Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Wegeverbindungen bei der Ausweisung neuer Baugebiete sind in den Planungen bereits beachtet und werden weiterhin beachtet und beibehalten. Sofern dies nicht möglich ist, werden bei der Erläuterung zum jeweiligen Baugebiet die entsprechenden Gründe dargelegt.

15.8.7 Deutsche Flugsicherung mbH und der Wehrbereichsverwaltung IV

Die Angaben der Deutschen Flugsicherung mbH und der Wehrbereichsverwaltung IV zu den Kennzeichnungen von Windkraftanlagen ab einer Höhe von 100 m über Grund wurden -sofern noch nicht zum Vorentwurf erfolgt- an entsprechender Stelle im Text als Hinweise ergänzt (siehe oben, Punkt 9.4.3)

15.8.8 Deutsche Telekom

Ebenfalls ergänzt -sofern zum Vorentwurf noch nicht erfolgt- wurden die Hinweise der Telekom hinsichtlich der Abstände von Windkraftanlagen zu ihren Einrichtungen und der erforderlichen Beteiligung bei der konkreten Objektplanung (Punkt 9.4.3)

15.8.9 Rheinisches Landesmuseum Trier, Abtlg. Archäolog. Denkmalpflege

Die vom Rheinischen Landesmuseum angegebenen Fundstellen wurden nachrichtlich in die Plandarstellungen mit Angabe der Quelle in der Legende übernommen. Auf die Vorgehensweise wird unter Punkt 14 verwiesen.

15.8.10 Verbandsgemeinde Kyllburg, Abwasserbeseitigung

Die Ergänzungen und Änderungen zu Kläranlagen und Kanalisation wurden in den Erläuterungsbericht unter dem entsprechenden Punkt 8.2 aufgenommen.

15.8.11 Deutsche Bahn Immobiliengesellschaft mbH

Die erforderliche Korrektur zu den Besitzverhältnissen im Bereich des Sondergebietes Einzelhandel am Bahnhof Kyllburg wurde vorgenommen, siehe oben, Punkt 9.4.2.2. Aufgrund weiterer möglicher Änderungen werden keine Aussagen zu Besitzverhältnissen mehr getroffen.

15.8.12 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier

- Wasserwirtschaft

Die noch fehlenden Wasserschutzgebiete wurden nachgetragen. Konflikte mit anderen Plandarstellungen liegen nicht vor.

- Zu den Abbauf Flächen siehe oben, Punkt 12 bzw. 15.6

- **Stadt Kyllburg - Bau einer Multifunktionshalle**

Der Hinweis auf die bei dem Planvorhaben erforderliche ökologisch orientierte Niederschlagswasserbewirtschaftung i.V. mit der Problematik einer zusätzlichen Niederschlagswasserableitung oder Abflussverschärfung im Bereich Korlesbach wurde zur Kenntnis genommen. Der Erläuterungsbericht wurde an entsprechender Stelle ergänzt (Punkt 10.1)

- **Altlasten**

Der Hinweis auf den erforderlichen Umgang mit Altlasten im Konfliktfall wurde zur Kenntnis genommen. In der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan-Entwurf sind im Rahmen der nachrichtlichen Übernahmen nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB alle bekannten Altablagerungen gemäß des Abfalldeponiekatasters gekennzeichnet worden und zwar über die Kennzeichnungspflicht im Konfliktfall hinaus.

Die Ortsgemeinden Etteldorf und Orsfeld haben mitgeteilt, dass bisher noch gekennzeichnete Altablagerungen beseitigt worden sind. Sie wurden in Abstimmung mit der SGD Nord aus den Darstellungen entnommen.

15.9 Weitere Anregungen

15.9.1 Straßen- und Verkehrsamt Gerolstein

Die Hinweise des Straßen- und Verkehrsamtes Gerolstein zu den Erschließungen der einzelnen Baugebiete waren bereits in den Plandarstellungen und Erläuterungen weitestgehend berücksichtigt. Sofern erforderlich, wurden die Erläuterungen zu den jeweiligen Baugebieten ergänzt (siehe oben, Punkt 9)

15.9.2 Handwerkskammer Trier und Einzelhandelsverband Region Trier

Die Anregungen der Handwerkskammer Trier und des Einzelhandelsverbandes für den Regierungsbezirk Trier zu den dargestellten Sonderbauflächen Einzelhandel wurden mit Hinweis auf das mittlerweile abgeschlossene Bebauungsplanverfahren 'IGZ Badem der VG Kyllburg' zurückgewiesen.

Bereits im Flächennutzungsplan als der vorbereitenden Bauleitplanung war im Vorentwurf vorgesehen, zur Stützung des Ortszentrums von Badem sowie der Attraktivität der Innenstadt von Kyllburg zum Einkaufen und auch hinsichtlich des Fremdenverkehrs, innenstadtrelevanten Einzelhandel im Sondergebiet Einzelhandel des IGZ Badem auszuschließen. Der Bebauungsplan hat diese Vorgaben aufgenommen und in seinen Festsetzungen umgesetzt.

Aufgrund der Bildung des Funktionsraumes zwischen der Stadt Kyllburg und der Ortsgemeinde Badem, die mit der Planungsgemeinschaft und der Unteren Landesplanungsbehörde bei der Kreisverwaltung abgestimmt worden ist, besteht kein Widerspruch mehr zum Landesentwicklungsprogramm (LEP) III. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden entsprechend in die Darstellungen übernommen.

15.9.3 Fremdenverkehrs- und Heilbäderverband Rheinland-Pfalz e.V.

Die Anregung des Fremdenverkehrs- und Heilbäderverbandes Rheinland-Pfalz e.V., dass die gegenwärtige Planung nicht klar erkennen lasse, dass den kurörtlichen Belangen dauerhaft Rechnung getragen wird, wurde mit Hinweis auf die Darstellungen

- Campingplatz, Freibad, Grünflächen im Bereich des Kylltals
- Neuausweisung einer Sonderbaufläche für Erholung/Kur im Bereich der Hauptschule
- Ausweisung einer Sonderbaufläche Hotel/Fremdenverkehr im Bereich des Stiftsberges

sowie das Sanierungsgebiet im Stadtzentrum zurückgewiesen.

15.9.4 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord - Gewerbeaufsicht (bisher Staatliches Gewerbeaufsichtsamt)

Die Anregungen der SGD Nord hinsichtlich möglicher Konflikte zwischen Wohnbebauung und Gewerbebetrieben bzw. landwirtschaftlichen Betrieben konnten weitestgehend zurückgewiesen werden. Auch seitens der Landwirtschaftskammer wurden Bedenken hinsichtlich der Ausweisungen von Bauflächen in Balesfeld und Steinborn geltend gemacht. Der Konflikt in Balesfeld wurde durch den Wegfall des betreffenden Baugebietes gelöst.

Im Fall der Ortsgemeinde Steinborn wurde der Erläuterungsbericht um einen Hinweis zur erforderlichen Aufarbeitung der Problematik im Bebauungsplanverfahren ergänzt (Punkt 9.2.18).

Die weiteren Ausführungen der SGD Nord zu diesem Themenpunkt wurden zur Kenntnis genommen.

Für die Ortsgemeinde Oberkail, Baugebiet 'Flips/Kuhbergsgarten' im Norden der Ortslage:

Es wurde mitgeteilt, dass nach neueren Erkenntnissen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu diesem Gebiet eine Immissionsbetrachtung aufgrund möglicher Beeinträchtigungen durch den nordwestlich gelegenen Imprägnierbetrieb vorgenommen werden sollte. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, der Erläuterungsbericht wurde an entsprechender Stelle ergänzt (Punkt 9.2.13).

Unter Abwägung aller übrigen Belange wurde festgestellt, dass die gewählten Flächen für eine Neuausweisung von Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde am günstigsten sind, an den Darstellungen wurde festgehalten. Im Rahmen der konkreten Bauleitplanung können detailliertere Untersuchungen feststellen, ob tatsächlich Auswirkungen auf eine Wohnbebauung vorliegen und Lösungsmöglichkeiten entwickelt werden (aktiv im Bereich des Betriebes oder passiv, z.B. durch Gehölzpflanzungen, die die abfließenden Luftströme lenken oder entsprechende Abstände und Stellungen der Wohngebäude).