

**Antrag auf Durchführung einer beschleunigten
Raumverträglichkeitsprüfung gemäß §§ 16, 27 Abs. 3
Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m.
§§ 18, 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) zur Errichtung
einer
*„Tiny-House Siedlung“ mit Erschließung und
Stellplätzen an der L 32 in der Stadt Bitburg***

■ Auftraggeber Sarah Zimmer
Königswäldchen 3
54634 Bitburg

■ Datum 05. September 2025

■ Bearbeitet durch

ISU

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

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

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



Ockenfels

M.A. Victoria Ockenfels | Projektleitung

Dieses Dokument besteht aus 15 Seiten.

Die Ergebnisse dieser Unterlagen beziehen sich ausschließlich auf den im Text beschriebenen Untersuchungsgegenstand. Die Vervielfältigung des Berichts oder einzelner Teile hieraus - außer für Zwecke des Auftraggebers - ist nur mit schriftlicher Genehmigung der ISU GmbH Bitburg gestattet.

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung und rechtliche Ausgangssituation	3
2	Gegenstand der Planung	4
2.1	Lage und Umgebung des Plangebietes.....	4
2.2	Planungskonzeption.....	5
2.3	Ver- und Entsorgung	6
3	Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung.....	7
3.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	7
3.2	Regionaler Raumordnungsplan.....	8
3.3	Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu)	10
3.4	Flächennutzungsplan	12
4	Beurteilung der Umweltbelange	13
4.1	Flächen- und Objektschutz.....	13
4.2	Boden, Natur und Landschaft sowie Artenschutz	14
4.3	Immissionsschutz.....	14
5	Investitionskosten	14
6	Fazit.....	14
Anhang		15

1 Aufgabenstellung und rechtliche Ausgangssituation

Zirka 400 m entfernt vom nördlichen Siedlungsrand der Stadt Bitburg (zwischen Siedlungsrand und „Königswäldchen“) befindet sich ein (ehemaliger) landwirtschaftlicher Betrieb. Ein privater Investor (eine Erbengemeinschaft) beabsichtigt, dieses Gebiet städtebaulich zu entwickeln und einer neuen Funktion zuzuführen.

Die Nachfrage an bezahlbaren Wohnraum ist zwar auch in der Stadt Bitburg nach wie vor ungebrochen, dennoch erscheint im vorliegenden Fall die Ausweisung eines Reinen Wohngebiets gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO), eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 (BauNVO), oder eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO planerisch nicht verträglich. Um dennoch die Funktionen Wohnen mit der ursprünglichen Nutzung des Gebiets (Landwirtschaft) und der Lage außerhalb des Siedlungsrandes in Einklang zu bringen, soll das Gebiet zukünftig als Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 BauNVO ausgewiesen werden. Es ist geplant eine „Tiny-House“-Siedlung zu errichten, um den wachsenden Bedarf an bezahlbaren Wohnraum gerecht zu werden. Eine Legaldefinition, was genau unter ein „Tiny-House“ fällt, gibt es in Deutschland nicht. Aus der wörtlichen Übersetzung des englischen Begriffs lässt sich aber leicht ableiten, um was es sich handelt: um „winzige“ Häuser, die kleinste Form von Wohngebäuden.

Für das Plangebiet wurde bereits ein erster städtebaulicher Entwurf erstellt (siehe Abbildung 3). Auf der ca. 12.000 m² großen Fläche können neben den Bestandsgebäude bis zu 14 Tiny-Häuser mit einer Grundfläche von jeweils 50,00 m² errichtet werden. Die Bestandsgebäude sollen zu barrierefreien Mehrgenerationen-Wohnungen umgebaut werden und können zukünftig bis zu 10 Wohneinheiten umfassen. Auf den städtebaulichen Entwurf sowie auf die zukünftig geplante Nutzungsform wird in dem vorliegenden Antrag in Kapitel 2.2 detaillierter eingegangen.

Bevor das Bauvorhaben umgesetzt werden kann, ist für den bisher unbeplanten Bereich ein Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. # der Stadt Bitburg) aufzustellen. Das Plangebiet grenzt nicht an die bebaute Ortslage an, weshalb von der Verfahrenserleichterung gemäß § 13 / § 13a BauGB kein Gebrauch gemacht werden kann. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. # der Stadt Bitburg hat demnach im Regelverfahren zu erfolgen. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde bzw. der Stadt zu entwickeln. Da das Plangebiet im rechtskräftigen FNP der Stadt Bitburg als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt wird und somit nicht dem Entwicklungsgebot entsprochen wird, soll der Flächennutzungsplan der Stadt Bitburg im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB fortgeschrieben werden.

Da sich durch die Errichtung einer „Tiny-House-Siedlung“ mit Erschließung und Stellplätzen an der L 32 in der Stadt Bitburg Auswirkungen auf die Umgebung entfaltet, ist zunächst ein Antrag auf Durchführung einer beschleunigten Raumverträglichkeitsprüfung gemäß §§ 17, 27 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. §§ 18, 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) zu stellen. Die beschleunigte Raumverträglichkeitsprüfung zur Klärung, ob ein Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist; werden diese nicht eingehalten, muss die Planung angepasst werden. Je nach Ausgang der Raumverträglichkeitsprüfung wäre auch ein Zielabweichungsverfahren nach § 6 Raumordnungsgesetz durchzuführen, um möglicherweise Ausnahmen von den festgesetzten Zielen der Raumordnung zu definieren und zuzulassen.

Die raumordnerische und naturschutzfachliche Verträglichkeit des Vorhabens und die Übereinstimmung mit den Grundsätzen und Zielen der Raum- und Landesplanung ist daher zu prüfen. Ggf. sind die Voraussetzungen zu bestimmen, um das Vorhaben mit diesen in Einklang zu bringen und städtebaulich sowie naturschutzfachlich verträglich zu gestalten.

2 Gegenstand der Planung

2.1 Lage und Umgebung des Plangebietes

In der Stadt Bitburg leben 16.852 Einwohner*innen¹.

Bitburg ist gemäß Landes- und Regionalplanung als kooperierendes Mittelzentrum zusammen mit der Stadt Neuerburg ausgewiesen. Die Stadt Bitburg liegt im Eifelkreis Bitburg-Prüm, im Westen des Landes Rheinland-Pfalz und gehört zur Region Trier.

Das Plangebiet im Bereich „Königswäldchen“ befindet sich ca. 400 m nördlich des Siedlungsrandes. Der Standort des geplanten Kleinsiedlungsgebiets liegt nördlich der Stadt Bitburg und ist in großem Maße umgeben von landwirtschaftlichen Flächen.

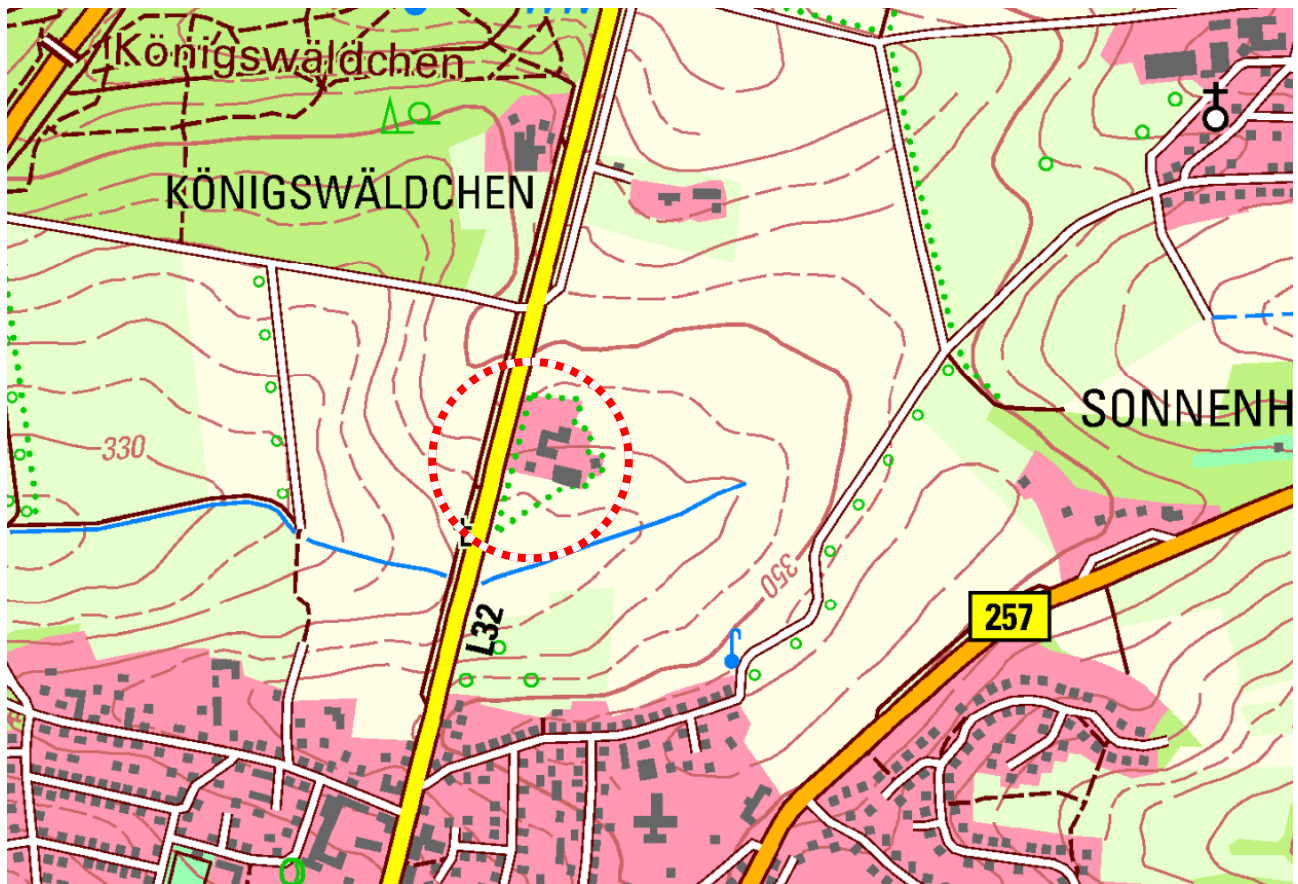


Abbildung 1: Topographische Karte mit Lage des Plangebiets in der Stadt Bitburg
(Quelle: LANIS | Zugriff: August 2025 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Bisher ist das Plangebiet über eine private Zuwegung an die Landstraße L 32 angeschlossen. Nach Erfordernis kann die Anbindung im Zuge des Verfahrens ausgebaut werden.

Der geplante Geltungsbereich (siehe folgende Abbildung) des Plangebietes besitzt eine Größe von ca. 12.000 m² und umfasst einen Teil des Flurstücks 166, Flur 1, Gemarkung Bitburg:

¹

Einwohnerzahl nach Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz | statistik.rlp.de | Stand: 31.12.2022



Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (nicht parzellenscharf, ohne Maßstab)
(Quelle: LANIS | Zugriff: August 2025 | eigene Darstellung)

2.2 Planungskonzeption

Das Plangebiet soll zwischen dem nördlichen Siedlungsrand der Stadt Bitburg und dem „Königswäldchen“ entwickelt werden.

Im Zuge der Planungsvorbereitung wurde bereits ein erstes Konzept erstellt, das eine potenzielle Bebauung und Nutzung darstellt. Der Plan ist mit den Investoren sowie dem Ältestenrat der Stadt Bitburg abgestimmt. Mit Beratung vom 12. Juni 2023 wird die Planung seitens der Stadt Bitburg unterstützt, sofern das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmt.



Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf des Plangebiets
(Quelle: ISU 2023)

Das Konzept sieht vor, das Gebiet einem „Kleinsiedlungsgebiet“ gemäß § 2 BauNVO zuzuführen. Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden und entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sollen in direktem Zusammenhang mit dem alternativen Wohnprojekt stehen. So wäre denkbar, dass beispielsweise durch Gemüseanbau in den Kleingärten die Versorgung der Bewohner*innen teilweise autark gesichert werden könnte.

Die momentane Wohnungsbausituation zeigt, dass Wohnraum in Deutschland knapp und teuer ist. Vor allem in den Städten kann der Wunsch nach einem Eigenheim kaum realisiert werden. Aufgrund dessen ist es absehbar, dass der Trend nach alternativen Wohnformen in Zukunft eine immer größere Bedeutung annehmen wird. In den letzten Jahren haben sich Tiny-Häuser von einer zunächst einfachen Wohnalternativen zu einem ernstzunehmenden Wohntrend entwickelt. Tiny-House Siedlungen basieren auf dem Wunsch nach Selbstbestimmung, einem nachhaltigen Lebensstil und dem sozialen Miteinander und auch in Deutschland etabliert sich dieser Trend zunehmend. Das vorliegende Plangebiet eignet sich aufgrund seiner Lage und Größe optimal für ein solches Konzept.

Die Bestandsgebäude, die in ihrer ursprünglichen Form nicht mehr gebraucht werden, sollen zu barrierefreien Wohnungen umgebaut werden. Denkbar wäre auch, hier Mehrgenerationen-Wohnungen zu etablieren, um den Bedarf nach Wohnraum weiter zu decken.

Da die Bewohner*innen in Tiny-House Siedlungen großen Wert auf Gemeinschaftlichkeit und Naturverbundenheit legen, ist die Errichtung von Gemeinschaftsflächen sowie die landschaftliche Einbindung des Gebiets in die naturräumlichen Gegebenheiten mit Erhalt der vorhandenen Baum- und Grünstrukturen ein weiterer Punkt der geplanten Nutzungskonzeption.



Abbildung 4: Beispiele einer Tiny-House Siedlung
(Quelle: www.tiny-house-verband.de/, www.wohnglueck.de/, | Zugriff: April 2024)

2.3 Ver- und Entsorgung

Da das Gebiet bereits (wohn-) baulich genutzt wird, sind Ver- und Entsorgungsnetze (Wasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung) vorhanden. Die Kleinkläranlage der Stadt Bitburg befindet sich derzeit in der letzten Bauphase.

Die Belange der Versorgung mit Energie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB werden berücksichtigt. Das Plangebiet ist bereits an das örtliche Energie- und Telekommunikationsnetz angeschlossen.

Entsprechend dem sachgerechten Umgang mit Abfällen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist das Plangebiet bereits die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen.

Ob eine Erweiterung der vorhandenen Leitungen / Netze erforderlich wird, wird im weiteren Verfahren klären.

3 Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Nachfolgend werden die wesentlichen Ziele und Darstellungen der maßgeblichen übergeordneten Planung wiedergegeben. Die Zielvorgaben werden jeweils nach den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung differenziert.

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)²

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

Das LEP IV weist den Städten Bitburg und Neuerburg in Kooperation die Funktion eines Mittelzentrums (Z 40) zu. Zudem wird dem Standort Bitburg eine landesweit bedeutsame Funktion als Arbeitsmarktschwerpunkt zugesprochen. Wohnen als zentraler Bestandteil der Daseinsvorsorge soll in guter Erreichbarkeit zu den Arbeitsorten gewährleistet werden.

Durch die ergänzende Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen im Bereich der Stadt Bitburg als Arbeitsmarktschwerpunkt der Region wird diesem Ziel Rechnung getragen.

Weiter fordert das LEP IV in seiner Zielaussage (Z 31) eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und den Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung. Dies hat insbesondere Gültigkeit für wohnbauliche Nutzungen. Die Wohnbauflächenausweisung ist auf Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren, die bereits aufgrund der umgebenden Bebauung an die bestehende Infrastruktur angeschlossen sind (Z 33).

Zusätzlich wird gefordert, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen hat (Z 34).

Der Grundsatz (G 50) sieht die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung vor, die neben der Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanzen durch die Förderung neuer Bauformen gesichert werden soll.

Das Baugebiet liegt ca. 400 m entfernt von einer bereits bestehenden Siedlungseinheiten der Stadt Bitburg und befindet sich demnach im unbeplanten Außenbereich. Das Plangebiet ist ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb und wird durch die Anbindung an die L 32 erschlossen. Somit

² Ministerium des Inneren und für Sport. - Oberste Landesplanungsbehörde Rheinland-Pfalz. Beschlossen vom Ministerrat am 07. Oktober 2008, rechtsverbindlich seit dem 14. Oktober 2008. Mainz.

ist keine ergänzende verkehrstechnische Anbindung (ausgenommen die gebietsinterne Erschließung) notwendig. Die Fläche des Plangebiets ist bereits größtenteils bebaut, somit werden keine neuen Flächen für kleinteilige Wohnbaurealisierung (Tiny-House) in Anspruch genommen. Die Realisierung der neuen Bauform „Tiny-House“ kann somit konzentriert auf einer Fläche stattfinden und dem wachsenden Bedarf an bezahlbaren Wohnraum entgegenwirken.

Die Entwicklung des Plangebietes steht damit nicht vollkommen in Einklang mit den Aussagen des LEP IV.

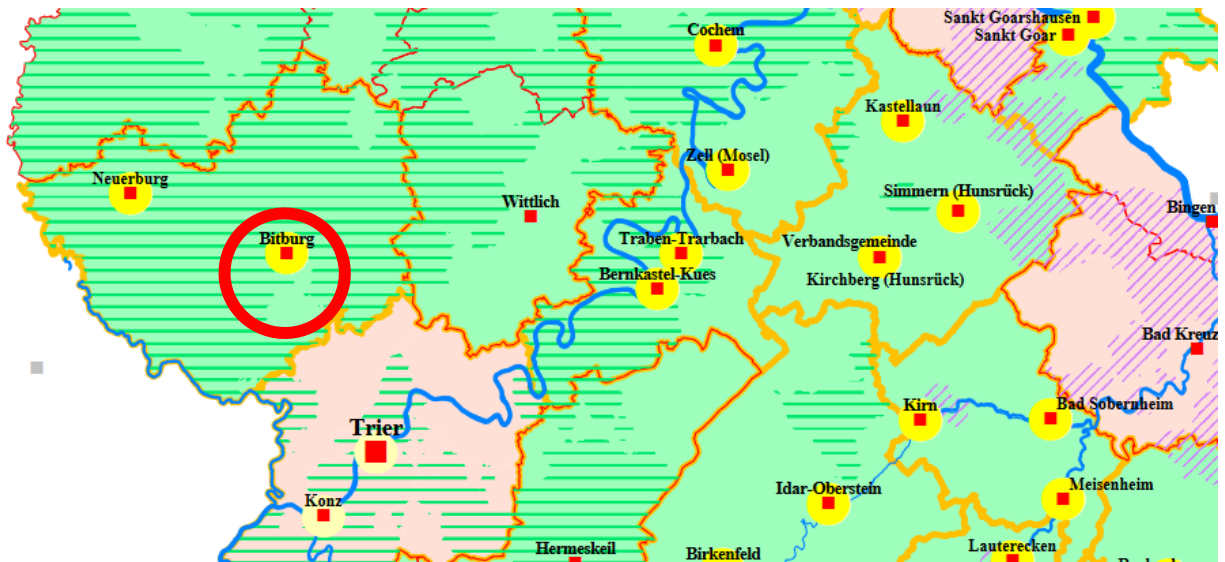


Abbildung 5: Leitbild Daseinsvorsorge – Zentrale Orte, Mittelbereiche und mittelzentrale Verbünde
(Quelle: LEP IV, Ausschnitt Karte 6 | ohne Maßstab)

3.2 Regionaler Raumordnungsplan

Auch der Regionale Raumordnungsplan der Region Trier³ (1985, mit Teilfortschreibung 1995) bestätigt die Funktion als Mittelzentrum für die Stadt Bitburg. Besondere Entwicklungsschwerpunkte sind die Funktionen Wohnen (W) und Gewerbe (G).

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

Die besondere Funktion Wohnen (W) wird Gemeinden zugewiesen, in denen sich die künftige Siedlungsentwicklung vorrangig vollzieht. Neben dem Oberzentrum Trier und den zentralen Orten mittlerer und unterer Stufe sind es solche Gemeinden, die über die wesentliche Einrichtung der wohnungsnahen Infrastruktur verfügen. Die Ausweisung von Wohnbau / Mischbauflächen soll in diesen Gemeinden künftig über den Eigenbedarf hinaus erfolgen.

Durch die Zuweisung einer über die Eigenentwicklung hinausgehenden Wohnfunktion besitzt die Stadt Bitburg die Bedeutung eines Siedlungsschwerpunktes.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Kleinsiedlungsgebietes vorgesehen. Der Bebauungsplan steht damit in Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

³ Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier mit Teilfortschreibung, 1985 / 1995, genehmigt durch die Staatskanzlei des Landes Rheinland-Pfalz am 18. Dezember 1985, bzw. 15. Dezember 1995.

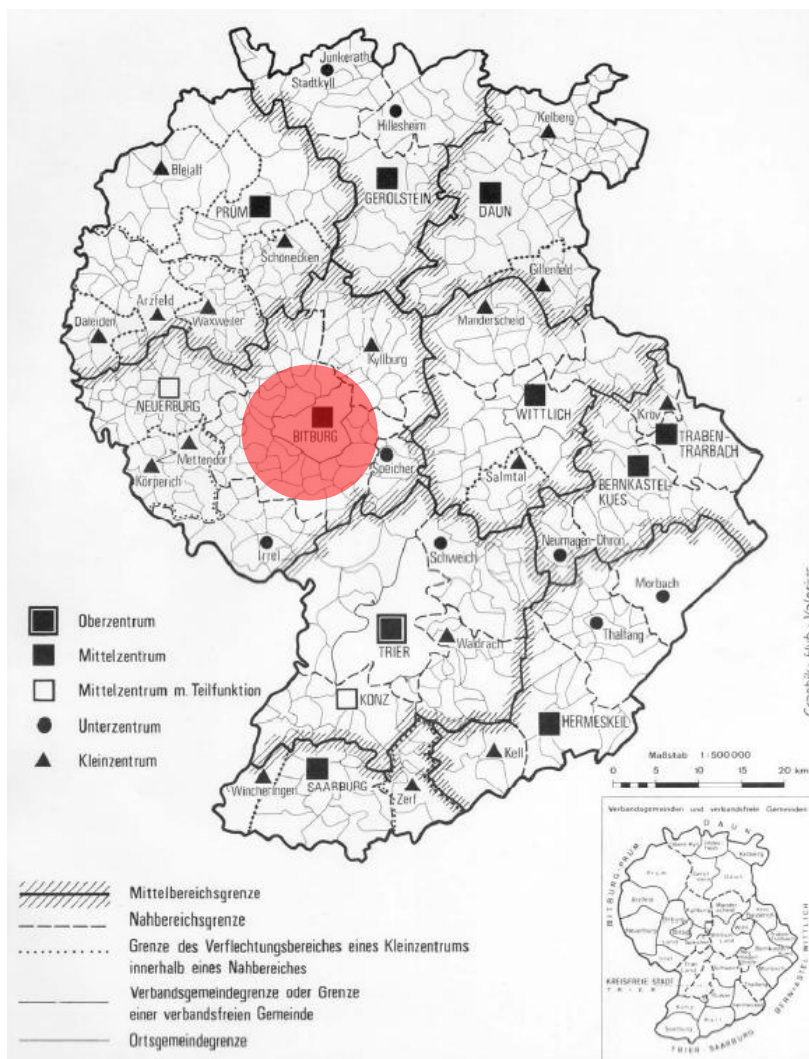


Abbildung 6: Zentrale Orte und Versorgungsbereiche, mit roter Umrandung für das Mittelzentrum Bitburg
(Quelle: Regionaler Raumordnungsplan Region Trier, 1985)

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

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

- 5.1.1** Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete mit einem größeren Anteil landwirtschaftlich gut geeigneter Nutzflächen und Flächen, die aufgrund ihrer strukturellen Bedeutung für die Landwirtschaft in der Region erhalten bleiben müssen.
- 5.1.3.** Vorranggebiete dürfen nur in unabweisbaren Fällen anderweitig in Anspruch genommen werden. Bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass sowohl die natürliche Eignungsgrundlage dieser Gebiete als auch deren wirtschaftliche Nutzbarkeit erhalten bzw. nach Möglichkeit verbessert wird. Die Siedlungstätigkeit hat sich den Erfordernissen der Land- und Forstwirtschaft anzupassen.

Weitergehend befindet sich das Plangebiet in einem Wasserschutzgebiet. „Die für die Grundwasserentnahme geeigneten Gebiete sind von allen Nutzungen freizuhalten, die der Trinkwassergewinnung abträglich sind und so zu schützen, dass sie bei Bedarf uneingeschränkt für die Trinkwasserversorgung genutzt werden können“ (Punkt 5.5.3)

Das Plangebiet ist bereits zum größten Teil bebaut und es werden keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Damit steht der Bebauungsplan nicht im Widerspruch mit den Zielen der Raumordnung.

3.3 Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2024 (ROPneuE/2024)

Derzeit befindet sich der Raumordnungsplan der Region Trier in der Neuaufstellung (finaler Entwurf vom 26.09.2024⁴), weshalb Ziele und Grundsätze des Entwurfes 2024 nun als in Aussicht genommene Ziele darstellen und in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

In der Entwurfsfassung der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Region Trier mit dem Stand von 2024 wird die zentralörtliche Bedeutung der Stadt Bitburg dokumentiert durch die nachrichtlich aus dem LEP IV in Ziel_{N40} 25 übernommene Zuweisung der Funktion eines kooperierenden Mittelzentrums für die Städte Bitburg und Neuerburg.

Darüber hinaus sind der Stadt auch im Entwurf des ROP die besonderen Funktionen „Wohnen“ (W), „Gewerbe“ (G), „Freizeit / Erholung“ (F / E) sowie „Landwirtschaft“ (L) zugewiesen.

- G 36** Die besondere Funktion Wohnen wird den Gemeinden oder Gemeindegruppen zugewiesen, die sich durch besondere Lagekriterien für die Bildung von Siedlungsschwerpunkten auszeichnen und denen weitere raumdifferenzierende überörtliche Aufgaben übertragen sind (W-Gemeinden).
- G 37** Die besondere Funktion Wohnen dient der Sicherung der wohnstandortnahen Infrastruktur und optimiert funktionale Bezüge zu den übrigen Nutzungsbereichen, insbesondere zu Gewerbe, Industrie und Verkehrsinfrastruktur
- Z 38** Zur Sicherung und Entwicklung einer nachhaltigen und dauerhaften funktionsfähigen Siedlungsstruktur sind Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen als Schwerpunktort für die Wohnbauentwicklung zu stärken. Ihnen kommt die Aufgabe zu, über ihren Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen auszuweisen
- G 39** Die besondere Funktion Gewerbe wird Gemeinden bzw. Gemeindegruppen zugewiesen, die bereits einen überörtlich bedeutsamen Gewerbebesatz aufweisen, dessen Bestandspflege und Weiterentwicklung gewerbliche Bauflächen über den Eigenbedarf hinaus erfordern. Darüber hinaus wird sie Gemeinden zugewiesen, in denen das produzierende Gewerbe verstärkt entwickelt werden soll und die hierfür besonders geeignet sind (G-Gemeinden).
- Z 42** Die besondere Funktion Landwirtschaft wird Gemeinden bzw. Gemeindegruppen zugewiesen, in denen die Landbewirtschaftung in der Fläche neben der Agrarproduktion auf der Grundlage landwirtschaftlicher Betriebe im Voll-, Zu- und Nebenerwerb, insbesondere auch für die Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit der Siedlungsstruktur, unverzichtbar ist (L-Gemeinden).
- G 44** Die besondere Funktion Freizeit / Erholung wird Gemeinden bzw. Gemeindegruppen zugewiesen, die aufgrund ihrer landwirtschaftlichen Attraktivität und ihrer infrastrukturellen Ausstattung von überörtlicher Bedeutung für den Tourismus in der Region Trier sind oder über die Voraussetzungen für eine Intensivierung des Fremdenverkehrs verfügen (F / E-Gemeinden).

⁴ Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier, finaler Entwurf mit Bearbeitungsstand 26.09.2024.

Die Planung entspricht den neuen Maßnahmen der Raumordnung. Die Planung dient dazu das bereits bestehende knappe Wohnraumangebot in der Stadt Bitburg zu ergänzen und neue Bauformen zu etablieren, um dem Bedarf an bezahlbaren Wohnraum gerecht zu werden.

Das Baugebiet befindet sich auf einem ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb, durch die Entwicklung dieser Brachfläche werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen. Daher wird die besondere landwirtschaftliche Funktion nicht negativ beeinflusst.

Ebenso wird die landwirtschaftliche Attraktivität und die touristischen Entwicklungsmöglichkeiten nicht negativ durch das Vorhaben beeinflusst, somit sind mit keinen negativen Auswirkungen auf die Funktion Freizeit / Erholung zu rechnen.

Somit entspricht das Vorhaben auch den neuen Maßnahmen der Raumordnung.

Gemäß dem Ziel **Z_{N31}37** ist die „quantitative Flächenneuinanspruchnahme (...) landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren“. Da es sich vorliegend um einen Außenbereich / um eine Außenbereichsentwicklung handelt, ist in der vorbereitenden Bauleitplanung nachzuweisen, dass Flächenpotenziale im Innenbereich nicht vorhanden bzw. verfügbar sind. Die angedachte Nutzungsart – Kleinsiedlungsgebiet mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen – steht jedoch per se im Widerspruch zu einer Innenbereichslage. Darüber hinaus stehen nach derzeitigen Kenntnissen keine Flächen mit den notwendigen Bedingungen (Größe, Lage) innerstädtisch zur Verfügung.

Das Plangebiet ist zudem als Vorbehalts- und Vorranggebiet (teilweise) für den Grundwasserschutz ausgewiesen (II.3.1.4).

Z 111 Die für eine dauerhafte Sicherung und Entwicklung der Trinkwasserversorgung unverzichtbaren regionalbedeutsamen Grundwasservorkommen und Trinkwassertalsperren werden als Vorranggebiete für den Grundwasserschutz festgelegt. Innerhalb dieser Vorranggebiete hat die Sicherung des Grundwasservorkommens Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen, die zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserqualität sowie der Grundwasserneubildung führen und die Funktionsfähigkeit der Trinkwasserversorgung beeinträchtigen können.

G 112 Wasserreserven, die bei weiterem Bedarf für die Trinkwassergewinnung erschlossen werden können, werden als Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz festgesetzt. Die Vorbehaltsgebiete dienen somit der langfristigen und dauerhaften Sicherung eines qualitativ hochwertigen und quantitativ ausreichenden Wasserdargebots. Bei allen Planungen in den Vorbehaltsgebieten ist den Belangen der Wasserwirtschafts besonderes Gewicht beizumessen.

Zum derzeitigen Zeitpunkt ist es noch nicht abzuschätzen, ob oder inwiefern die Vorbehalts- und Vorranggebiete für Grundwasserschutz durch die Planung tangiert werden. Im nachgelagerten Bauleitplanverfahren können durch entsprechende Prüfung Aussagen zum Wasserrecht getätigt werden.

Sollte sich im Zuge der beschleunigten Raumverträglichkeitsprüfung ergeben, dass Ziele oder Vorgaben der Landes- und Regionalplanung tangiert werden, wird dies durch weitere Verfahren genauer zu bestimmen und zu klären sein.

3.4 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bitburg als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Damit entspricht die Planung nicht den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes und ist entsprechend zu ändern.

Die Stadt Bitburg beabsichtigt - gemäß Beratungsergebnis vom 12.06.2023 im Ältestenrat - die FNP-Änderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren, gleichzeitig mit der Änderung des Bebauungsplanes, durchzuführen. Das derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellte Plangebiet soll zukünftig als „Wohnbaufläche“ (W) oder „gemischt Baufläche“ (M) dargestellt werden.

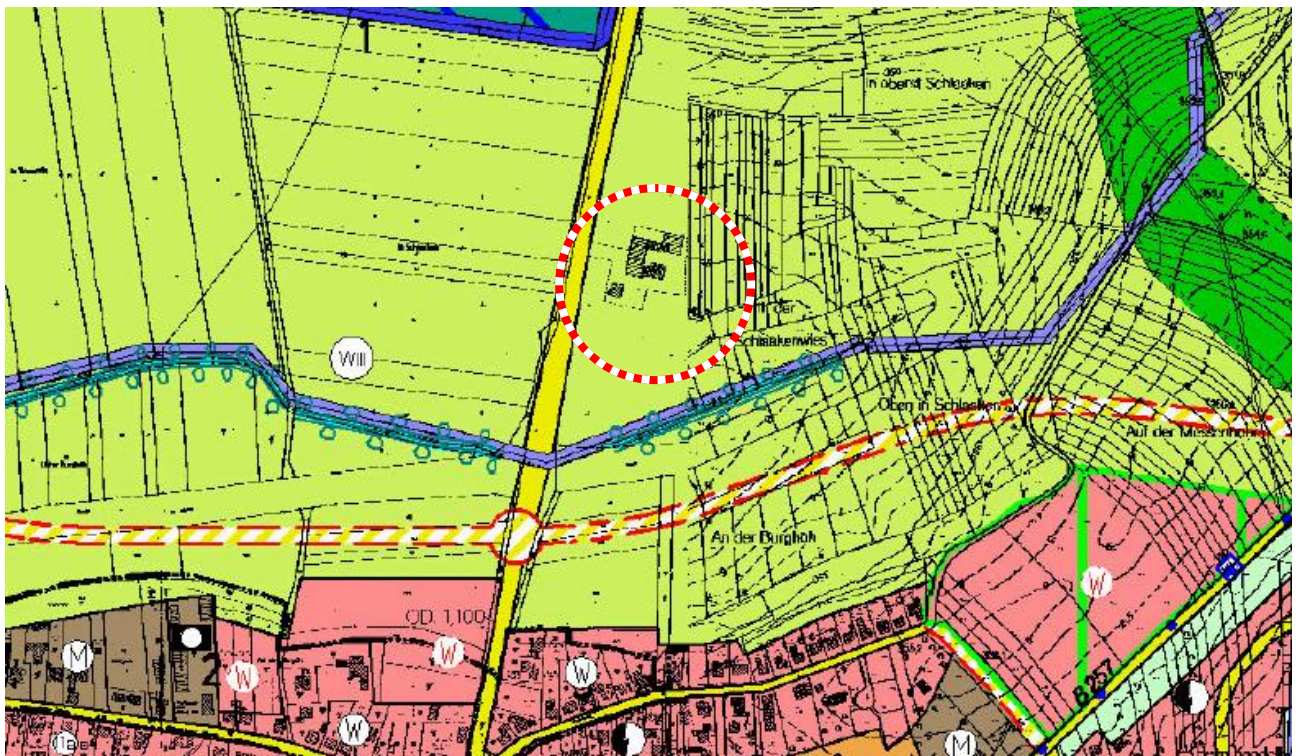


Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bitburg
(Quelle: Stadt Bitburg, 2005)

4 Beurteilung der Umweltbelange

Ein zentrales Thema jedweder Planung ist der Umgang mit der Natur zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlage, der Tier- und Pflanzenarten und der Biodiversität. Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) sind dabei zu berücksichtigen.

Die wesentlichen Vorgaben für die städtebauliche Planung, die sich aus dem Themenbereich des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes ergeben, werden nachfolgend beschrieben. Die Vertiefung und Konkretisierung erfolgen im Zuge der Bauleitplanung und der Ausarbeitung des gesonderten Umweltberichtes.

4.1 Flächen- und Objektschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem FFH-/Vogelschutzgebiet, weswegen keine Belange von NATURA 2000 berührt werden. RAMSAR-Gebiete sind ebenfalls nicht betroffen. Folgende naturschutz- oder wasserschutzrechtliche Gebiete und -objekte sind örtlich nicht betroffen bzw. ausgewiesen (LANIS, 2024; GeoDatenArchitektur (GDA) Wasser, 2024):

- Naturschutzgebiete
- Nationalpark
- Nationales Naturmonument
- Biosphärenreservat
- Landschaftsschutzgebiete
- Naturpark
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Gesetzlich geschützte Biotope des § 30 BNatSchG
- Biotopkomplexe
- Geschützte Landschaft
- Gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Überschwemmungsgebiete
- Heilquellenschutzgebiete
- Hochwasserentstehungsgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet im Entwurf Zone III (Wasserportal RLP, 2024).

In der Datenbank der Kulturgüter der Region Trier (Abfrage: 16.04.2024)⁵ sind keine Kulturdenkmäler für das Plangebiet verzeichnet.

Schließlich sind keine nachhaltigen Naturschutzmaßnahmen bzw. entsprechende Flächen (z.B. Ökokontoflächen, Ersatzzahlungsmaßnahmen) im Bereich des Plangebietes vorhanden (LANIS, 2024).

5

https://kulturdb.de/kdb_utm/index.php

<https://gdke.rlp.de/de/ueber-uns/landesdenkmalpflege/service-landesdenkmalpflege/denkmalliste-rheinland-pfalz/>

4.2 Boden, Natur und Landschaft sowie Artenschutz

Das Plangebiet ist eine zum größten Teil bebaute Fläche eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes. Mit Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes wird die Versiegelung gegenüber dem derzeitigen Zustand sich erheblich verändern.

Eine nähere Betrachtung des Plangebietes im Hinblick auf Flora und Fauna und den Artenschutz steht zum jetzigen Zeitpunkt noch aus und erfolgt im Zuge des anstehenden Bauleitplanverfahrens.

4.3 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes werden im Rahmen der Umweltprüfung auf Ebene der Bauleitplanung berücksichtigt. Nach derzeitigem Stand ist jedoch nicht davon auszugehen, dass immissionsschutzrechtliche Konflikte eintreten werden.

Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich keine weitere Bebauung. Die einzige relevante Geräuschquelle in der Umgebung ist die Landesstraße L 32. Die Bebauung soll jedoch erst in einiger Entfernung zu der Landesstraße L 32 errichtet werden, daher kann aufgrund des Abstandes von keinen relevanten Immissionen ausgegangen werden.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Vorhabenentwicklung nach erster Einschätzung nicht zu erwarten. Eine detaillierte Betrachtung erfolgt im Zuge einer umfassenden Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

5 Investitionskosten

Gemäß Angaben des Vorhabenträgers liegt das derzeit veranschlagte Investitionsvolumen bei [REDACTED]

Die veranschlagten Investitionskosten entsprechen vorliegend den angedachten Herstellungskosten.

6 Fazit

Ein privater Investor (eine Erbengemeinschaft) beabsichtigt, zirka 400 m vom nördlichen Siedlungsrand der Stadt Bitburg (zwischen Siedlungsrand und „Königswäldchen“) einen (ehemaligen) landwirtschaftlichen Betrieb städtebaulich zu entwickeln und eine „Tiny-House“-Siedlung zu errichten, um dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden.

Durch die geplante Entwicklung eines Kleinsiedlungsgebietes im Bereich der Stadt Bitburg wird den Funktionszuweisungen der Regional- und Landesplanung Rechnung getragen, indem das Angebot an bezahlbarem Wohnraum erhöht wird. Jedoch widerspricht es in Teilen dem LEP IV, da das Plangebiet im unbeplanten Außenbereich liegt.

Die Stadt Bitburg hat am 12.06.2023 über das Projekt beraten und steht dem Vorhaben positiv gegenüber.

Weitere Verfahrensschritte sind von dem Ergebnis der beschleunigten Raumverträglichkeitsprüfung abhängig.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Topographische Karte mit Lage des Plangebiets in der Stadt Bitburg (Quelle: LANIS Zugriff: August 2025 eigene Darstellung ohne Maßstab).....	4
Abbildung 2:	Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (nicht parzellenscharf, ohne Maßstab) (Quelle: LANIS Zugriff: August 2025 eigene Darstellung)	5
Abbildung 3:	Städtebaulicher Entwurf des Plangebiets (Quelle: ISU 2023).....	5
Abbildung 4:	Beispiele einer Tiny-House Siedlung (Quelle: www.tiny-house-verband.de/ , www.wohnglueck.de , Zugriff: April 2024).....	6
Abbildung 5:	Leitbild Daseinsvorsorge – Zentrale Orte, Mittelbereiche und mittelzentrale Verbünde (Quelle: LEP IV, Ausschnitt Karte 6 ohne Maßstab).....	8
Abbildung 6:	Zentrale Orte und Versorgungsbereiche, mit roter Umrandung für das Mittelzentrum Bitburg(Quelle: Regionaler Raumordnungsplan Region Trier, 1985)	9
Abbildung 7:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bitburg (Quelle: Stadt Bitburg, 2005).....	12