



# Ortsgemeinde Dudeldorf

## Bebauungsplan Teilgebiet „Kollenberg“ 3. Änderung

### Satzung Begründung und Umweltbericht Teil 1: Begründung Stand: 20. März 2012

---

ISU  
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Am Tower 14  
54634 Bitburg / Flugplatz

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

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



**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahrensverlauf .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Das Plangebiet/ Planungskonzeption .....</b>	<b>5</b>
3.1	Lage und Geltungsbereich/ Topographie .....	5
3.2	Nutzung und Bebauung/ Nutzungskonzeption.....	6
3.3	Verkehrliche Erschließung .....	7
3.4	Freiraumkonzept.....	7
3.5	Ver- und Entsorgung .....	7
3.6	Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	9
3.7	Planungsalternativen.....	9
<b>4</b>	<b>Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen.....</b>	<b>9</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) .....	9
4.2	Regionaler Raumordnungsplan (RROP) .....	9
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) .....	10
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange.....</b>	<b>10</b>
5.1	Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft.....	10
5.2	Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen.....	10
5.3	Immissionsschutz.....	11
<b>6</b>	<b>Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte .....</b>	<b>12</b>
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO) .....	12
6.2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) .....	17
6.3	Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen Vorschriften ( § 9 Abs. 6 BauGB) .....	17
6.4	Hinweise und Empfehlungen.....	17
<b>7</b>	<b>Abwägung/ Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes.....</b>	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz und Kostenschätzung.....</b>	<b>20</b>
9.1	Flächenbilanz.....	20
9.2	Kostenschätzung .....	20

## 1 Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Dudeldorf (Verbandsgemeinde Bitburg-Land) beabsichtigt mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Teilgebiet „Kollenberg“ ihre gewerblichen Bauflächen zum Zwecke der Eigenentwicklung zu entwickeln. Mit der geplanten Änderung des bestehenden Gewerbegebiets soll der Standortsicherung ortsansässiger Betriebe Rechnung getragen werden.

Der Zimmereibetrieb ‚Gebr. Thiel GmbH‘ (nachfolgend Zimmerei) sowie das Baggerunternehmen ‚Thiel Bagger- und Raupenbetrieb‘ (nachfolgend Baggerunternehmen) möchten ihre jetzigen Standorte in der Ortslage von Dudeldorf aufgeben und diese zukünftig in das Gewerbegebiet ‚Kollenberg‘ der Ortsgemeinde Dudeldorf verlagern. Der wirksame Bebauungsplan für dieses Gebiet ist derzeit nur in einem Teilabschnitt erschlossen und besiedelt (südlicher Bereich). Die möglichen Potenzialflächen der neuen Betriebsstandorte befinden sich im noch nicht umgesetzten nördlichen Teilabschnitt des Bebauungsplans.

Anlass für die Verlagerung der Zimmerei ist ein Brand im Frühjahr 2010, der das Sägewerk sowie das Verwaltungsgebäude der Firma zerstörte. Ein Wiederaufbau an ursprünglicher Stelle in der Pickließemer Straße in Dudeldorf ist nicht genehmigungsfähig und unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht vertretbar. Das Baggerunternehmen hingegen möchte aufgrund seiner Lage in der überwiegend durch Wohnbebauung geprägten Ortslage und dem Charakter des Betriebes entsprechend ebenfalls seinen Standort in das Gewerbegebiet verlagern.

Um der Nachfrage nach einem geeigneten Standort der Zimmerei und des Baggerunternehmens im Gewerbegebiet ‚Kollenberg‘ nachzukommen, wird die 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans im nördlichen Teilabschnitt notwendig. Die derzeit festgesetzte Erschließung, Parzellierung und vorgesehene Lage der Fläche für die Wasserwirtschaft in diesem Bereich entspricht aufgrund des großen Flächenbedarfs der Zimmerei und des Baggerunternehmens nicht den Anforderungen an den zukünftigen Betriebsstandort und bedarf in Folge einer entsprechenden Anpassung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geschaffen werden.

## 2 Verfahrensverlauf

### Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Dudeldorf hat in seiner Sitzung am **15.02.2011** die 3. Änderung des Bebauungsplanes Teilgebiet „Kollenberg“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Beschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplans Teilgebiet „Kollenberg“ ist am **13.08.2011** durch Veröffentlichung im „Bitburger Stadt- und Landboten“ **Nr. 32/2011** ortsüblich bekannt gemacht worden.

### Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Dudeldorf hat in seiner Sitzung am **21.06.2011** die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen und durch Veröffentlichung im „Bitburger Stadt- und Landboten“ **Nr. 32/2011** vom **13.08.2011** ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist in Form einer öffentlichen Auslegung vom **22.08.2011** bis einschließlich **05.09.2011** durchgeführt worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB parallel mit Schreiben vom **02.08.2011** frühzeitig benachrichtigt und um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum **05.09.2011** aufgefordert worden.

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Dudeldorf hat in seiner öffentlichen Sitzung am **15.11.2011** die abgegebenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

### **Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Dudeldorf hat in seiner öffentlichen Sitzung am **15.11.2011** den Entwurf des Bebauungsplanes Teilgebiet „Kollenberg“ – 3. Änderung gebilligt und die Durchführung der Offenlage beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Teilgebiet „Kollenberg“ – 3. Änderung einschließlich der Textfestsetzungen wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom **27.12.2011** bis einschließlich **30.01.2012** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Mit der Veröffentlichung im „Bitburger Stadt- und Landboten“ **Nr. 50/2011** vom **17.12.2011** ist diese ortsüblich mit den Angaben bezüglich Ort und Dauer der Auslegung sowie dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf während der Auslegfrist vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben sowie ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, bekannt gemacht worden.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB parallel mit Schreiben vom **06.12.2011** beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

### **Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Dudeldorf in seiner Sitzung am **20.03.2012** geprüft.

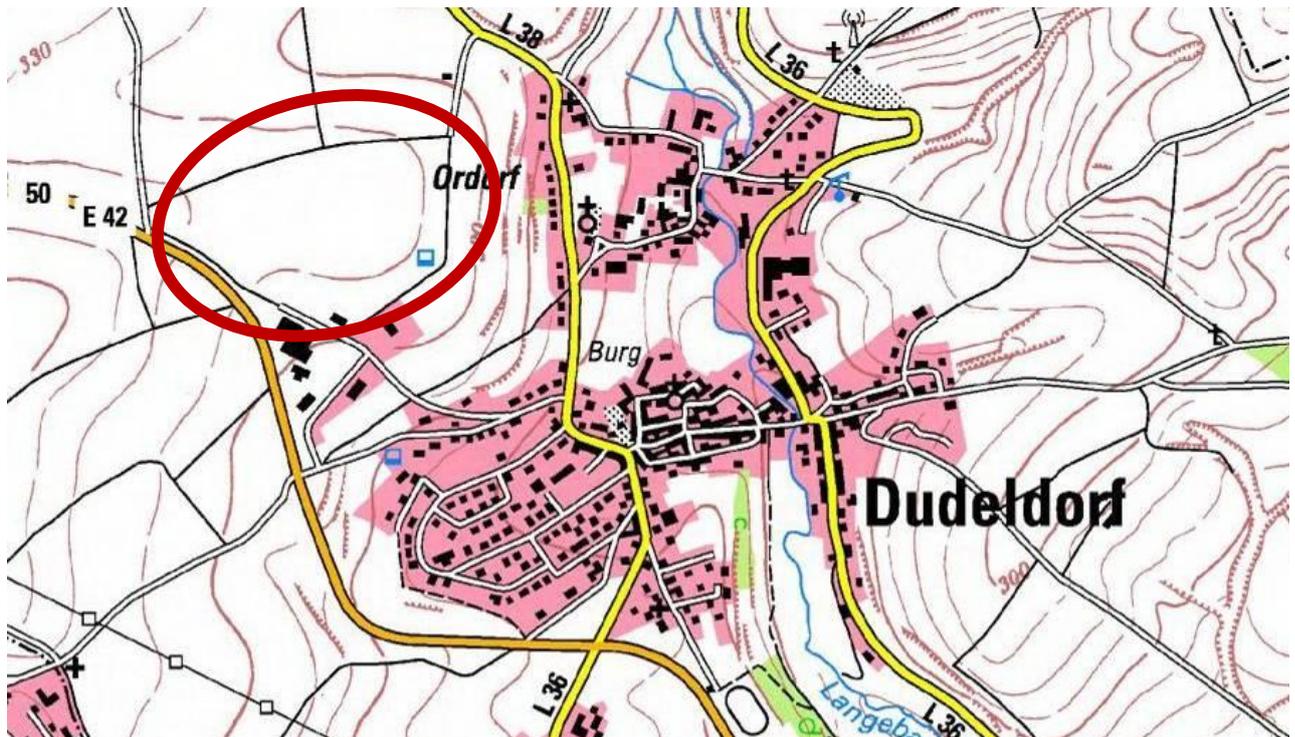
Nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen hat der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Dudeldorf in seiner Sitzung am **20.03.2012** den Bebauungsplan Teilgebiet „Kollenberg“ – 3. Änderung gem. § 24 GemO RLP i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

### 3 Das Plangebiet/ Planungskonzeption

#### 3.1 Lage und Geltungsbereich/ Topographie

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Ortsgemeinde Dudeldorf, innerhalb des Gewerbegebietes „Kollenberg“ (Nördlicher Teilabschnitt). Am Ortsrand der Gemeinde gelegen, grenzt der zu überplanende Bereich unmittelbar an die Bundesstraße B 50 an.

Der Geltungsbereich wird im Süden durch gewerbliche Flächen, im Westen von der Bundesstraße B 50 und im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen begrenzt. Im Osten schließt sich, neben einem direkt an das Plangebiet reichenden Dienstbarkeitsweg, in etwa 250 m Entfernung Wohnbebauung an.



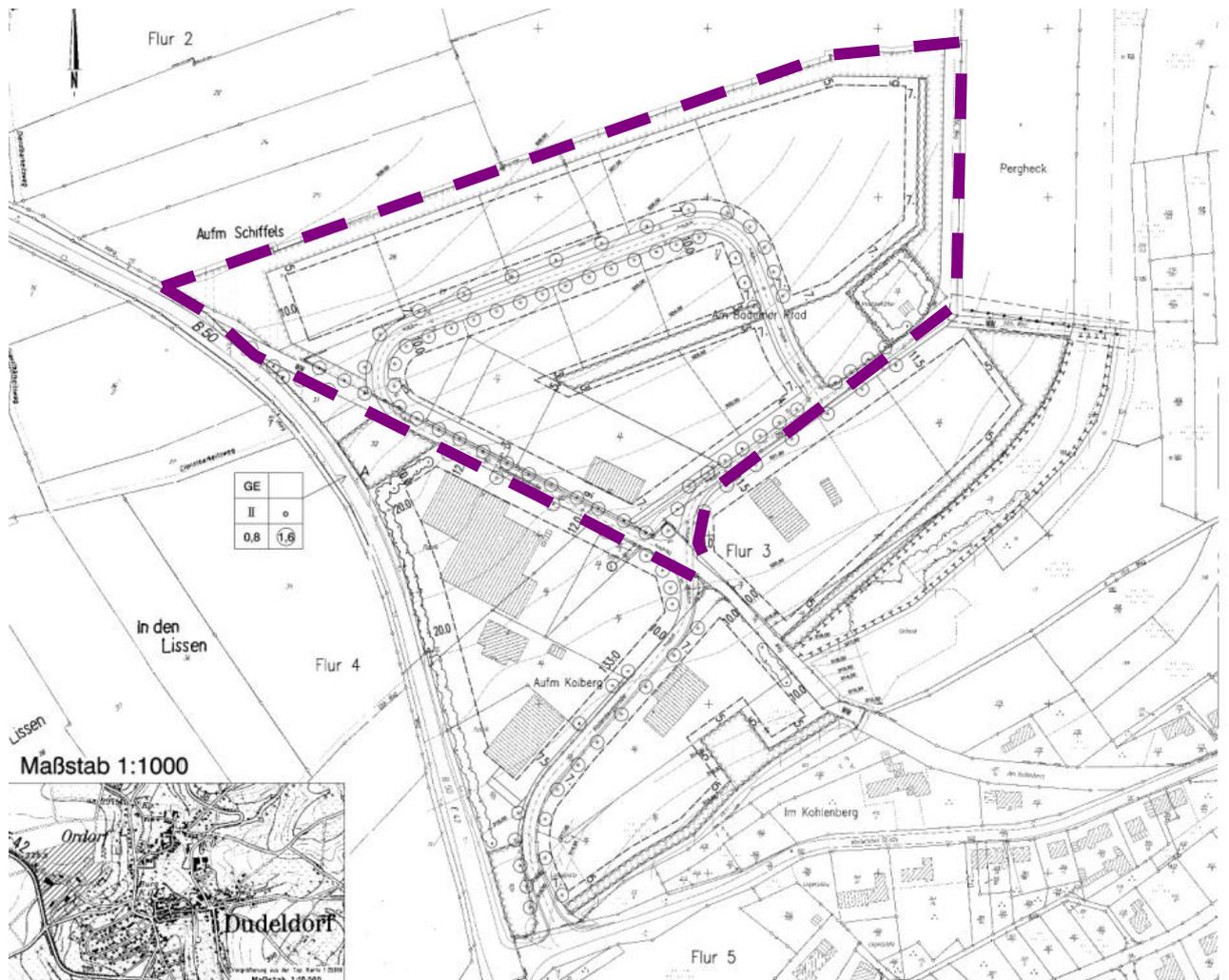
**Abbildung 1:** Lage der Teiländerung des Bebauungsplans „Kollenberg“ in der Ortsgemeinde Dudeldorf  
[Topographische Karte M 1: 25.000, Rheinland-Pfalz/ Saarland (Deutsche Landesvermessung)]

Das Plangebiet hat insgesamt eine Fläche von ca. 7,6 ha und umfasst in der Gemarkung Dudeldorf folgende Flurstücke:

Gemarkung Dudeldorf: Flur 4, Flurstücksnummern 26, 27, 30 sowie teilw. 20  
Flur 3, Flurstücksnummern 11/1, 11/3, 11/4, 12/1 sowie teilw. 76/5, 13/4

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst nur einen Teilbereich der bisherigen Planfassungen (1998 und 2002). Er bezieht sich auf denjenigen Teilbereich, der noch keine Umsetzung erfahren hat.

### 3.2 Nutzung und Bebauung/ Nutzungskonzeption



**Abbildung 2:** Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Kollenberg“ i.d.F. der 2. Änderung (2002)

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan ‚Kollenberg‘ (i.d.F. der 2. Änderung/ 2002) setzt die Flächen der 3. Änderung des Bebauungsplans als ‚Gewerbegebietsflächen‘ und ‚Flächen für die Wasserwirtschaft‘ fest. Die Anbindung der vorgeschlagenen Parzellen erfolgt über eine festgesetzte Verkehrsfläche als Ringerschließung, die alleinartig von zu pflanzenden Bäumen gesäumt werden soll. Bislang wurde der zu ändernde Teilbereich des Bebauungsplans „Kollenberg“ noch nicht entsprechend der derzeit wirksamen Festsetzungen realisiert.

Das Plangebiet wird bislang weitestgehend als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. In einem Teilbereich (Süden) befindet sich ein gewerblich genutztes Bestandsgebäude sowie im Osten ein ‚Gebäude der Wasserversorgung‘ (Trinkwasserhochbehälter). Die vorhandene Bebauung wird bei der Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Die dem Bauleitplan zugrunde liegende Nutzungskonzeption sieht auch weiterhin eine gewerbliche Nutzung des Plangebiets vor. Wie bereits dargestellt, ist die konkrete Ansiedlung ortsansässiger Unternehmen geplant. Aufgrund der konkreten Ansiedlungsabsichten richtet sich die Größe der Grundstücke primär nach dem benötigten Flächenbedarf der Betriebe. Das Grundstück der Zimmerei umfasst dabei eine Größe von 15.505 m<sup>2</sup> und soll in 2 Bauabschnitten bebaut werden,

das des Baggerunternehmens 8.369 m<sup>2</sup>. Die verbleibende Restfläche von 26.613 m<sup>2</sup> verbleibt im Eigentum der Gemeinde Dudeldorf bzw. des Landwirtes ‚Weber‘. Die gewerbliche Nutzung sowie Parzellierung dieser Bauflächen bleibt offen und kann zukünftig bedarfsorientiert vorgenommen werden.

### 3.3 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kollenberg“ liegt am westlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Dudeldorf und grenzt im Westen unmittelbar an die Bundesstraße B 50 an, wodurch das Plangebiet gut an das **überörtliche Verkehrsnetz** angebunden wird. Der Anknüpfungspunkt an die Bundesstraße erfolgt südlich des Gebietes über die Kollenbergstraße, die mit Zusammentreffen der Mettericher Straße auf die B 50 stößt.

Die **innere Erschließung** des Plangebietes erfolgt über ein Stichstraßensystem. Gegenüber der bisherigen Planfassung, die das Plangebiet über eine Ringstraße erschloss, sollen zukünftig zwei von der Kollenbergstraße abgehende Planstraßen die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke anbinden. Der neue Betriebsstandort der Zimmerei wird über die Kollenbergstraße, die Flächen „Weber“ und „OG Dudeldorf“ über eine von der Kollenbergstraße abbiegende, im nördlichen Bereich befindliche, lange Stichstraße angeschlossen. Die Anbindung der Fläche des Baggerunternehmens erfolgt über einen kleinen, südlich gelegenen, ebenfalls von der Kollenbergstraße abgehenden Stich ohne Wendeanlage, in dessen Fortführung über einen Dienstbarkeitsweg das vorhandene ‚Gebäude für die Wasserversorgung‘ (Trinkwasserhochbehälter) angefahren werden kann.

### 3.4 Freiraumkonzept

Aufgrund seiner exponierten Lage und der Nähe zur Ortslage von Dudeldorf ist eine randliche Eingrünung des Gewerbegebietes vorgesehen. Hierzu wurde ein Grünstreifen entlang der nordwestlichen, nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze festgelegt. Dieser dient gleichzeitig auch als Fläche für die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers.

### 3.5 Ver- und Entsorgung

Durch das Ingenieurbüro Hydrodat, wurde für den Bereich der Bebauungsplanänderung ein Entwässerungskonzept<sup>1</sup> erstellt, in dem sowohl Aussagen zur Regenwasserbewirtschaftung, als auch zur Schmutzwasserentsorgung enthalten sind. Das vorliegende Entwässerungskonzept überplant damit das dem Ursprungsplan (i.d.F. der 1. und 2. Änderung) zugrunde gelegte Entwässerungskonzept<sup>2</sup>.

Die Flächen des Plangebietes werden im vorliegenden Entwässerungskonzept aus wassertechnischer Sicht in zwei Teilbereiche gegliedert:

- Nördliche Erschließungsstraße bis zum Anschluss an bestehende Erschließungsstraße, derzeit Brachfläche und Nutzung als Ackerfläche
- Südliche Erschließungsstraße, derzeit z.T. unbefestigter Wirtschaftsweg mit nördlich gelegenen Brachflächen und einem an der östlichen Grenze gelegenen Hochbehälter der Wasserversorgung

<sup>1</sup> Ingenieurbüro Hydrodat (September 2011): Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Teilgebiet ‚Kollenberg‘, 3. Änderung, Projektnr. 2011005, Wißmannsdorf.

<sup>2</sup> Landschaftsarchitekten Bielefeld + Gillich (November 1997): Bebauungsplan der Ortsgemeinde Dudeldorf, Erweiterung des Gewerbegebietes ‚Kollenberg‘ - Entwässerungskonzept und überschlägige Berechnung der Anlagengröße für Niederschlagswasserbewirtschaftung, Teil 3 der Begründung, Trier.

Sämtliche der im Entwässerungskonzept vorgeschlagenen Maßnahmen sind mit den Verbandsgemeindewerken der Verbandsgemeindeverwaltung Bitburg-Land vorabgestimmt.

### 3.5.1 Entwässerung

Innerhalb des Plangebietes wird, aufgrund der geänderten Verkehrserschließung, abweichend vom bisherigen Entwässerungskonzept, die Linienführung der Trennkanalisation angepasst.

Die bereits zum Teil vorhandene Kanalisationsanlage, die mit Herstellung der Verkehrsanlage ‚Kollenbergstraße‘ sowie innerhalb eines Teilstückes des Dienstbarkeitsweges im Trennsystem verlegt wurde und an das Kanalnetz der Ortsgemeinde angeschlossen ist, wird hiervon jedoch nicht betroffen sein.

Lediglich der Bereich der geplanten nördlichen Erschließungsstraße erfährt eine Modifikation in Hinblick auf die ursprüngliche Konzeption der Kanalisationsanlage, da sich aufgrund geänderter Grundstückszuschnitte auch eine Verlagerung der öffentlichen Verkehrsstraße in diesem Bereich ergibt, aus der die angesprochene veränderte Linienführung der geplanten Trennkanalisation resultiert.

Der innerhalb des Plangebietes bestehende Gewerbebetrieb (Eifelland Racing) entwässert bereits im Trennsystem in die Kanalisationsanlage der Kollenbergstraße.

#### Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser der Grundstücke im Bereich der nördlichen Stichstraßenerschließung wird in den Schmutzwasserkanal des geplanten Trennsystems eingeleitet, das an die vorhandenen Trennkanalisationsanlage der Kollenbergstraße angeschlossen wird. In diese leitet auch der bereits vorhandene Schmutzwasserkanal der südlichen Erschließungsstraße ein.

Das Trennkanalnetz der Kollenbergstraße ist in Fortführung an die mechanisch-biologische Kläranlage der Ortsgemeinde Dudeldorf angeschlossen, wo das Schmutzwasser entsprechend der gesetzlichen Auflagen gereinigt wird.

#### Niederschlagswasserableitung

Das Oberflächenwasser der nördlichen Erschließungsstraße wird von dem geplanten Regenwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche in die westlich, außerhalb des Geltungsbereiches der Planänderung, gelegene zentrale Rückhalteanlage geleitet. Dieser verfügt über einen Notüberlauf in die bereits bestehende Regenwasserkanalisation der Kollenbergstraße.

Innerhalb der südlichen Erschließungsstraße ist bereits ein entsprechender Regenwasserkanal vorhanden, der über eine ausreichende Dimensionierung für die geplante Einleitung von Niederschlagswasser aus der östlich geplanten zentralen Rückhaltemulde verfügt und damit nicht erneuert werden muss. Das auf den Grundstücken ‚Zimmerei‘, ‚Gemeinde Dudeldorf‘ sowie ‚Baggerunternehmen‘ anfallende Oberflächenwasser wird hierbei über ein dezentrales Graben-Mulden-System in die zentrale Rückhaltemulde geführt.

Von einer dezentralen Rückhaltung auf privaten Grundstücken wird hingegen abgesehen, da die örtliche Topographie (Hanglage) eine wirtschaftliche Positionierung auf den Betriebsgrundstücken erschwert und es in diesem Zusammenhang zu einer Reduktion der gewerblichen Nutzfläche käme.

#### Ableitung des Außengebietswassers

Das anfallende Außengebietswasser soll oberhalb der geplanten Bebauung im nördlichen Randbereich des Plangebietes in einer ca. 460 m langen Mulde zurückgehalten werden. Der Graben soll innerhalb einer öffentlichen Grünfläche verlaufen, die gleichzeitig der Randlichen

Eingrünung des Gewerbegebietes dient und von grünordnerischen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert wird.

### 3.5.2 Energieversorgung, Telekommunikation

Im Plangebiet besteht derzeit noch kein Strom- und Telekommunikationsnetz. Im Rahmen der Betriebsansiedlungen und des Straßenausbaus sollen entsprechende Leitungen verlegt werden, die an das bestehende örtliche Versorgungsnetz angeschlossen werden.

Entsprechend den Stellungnahmen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ist vor Baubeginn eine rechtzeitige Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern vorzunehmen.

### 3.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich derzeit noch im Eigentum der Gemeinde Dudeldorf sowie zu Teilen in Privateigentum (landwirtschaftliche Flächen ‚Weber‘).

Nach Satzungsbeschluss werden Teile der Gemeindeflächen in den Besitz der Zimmerei sowie des Baggerunternehmens übergehen. Die Flächen Weber bleiben weiterhin in Privatbesitz.

### 3.7 Planungsalternativen

Planungsalternativen haben sich im vorliegenden Fall nicht ergeben. Im Sinne einer räumlichen Bündelung der gewerblichen Nutzungen wird durch die Änderung des Gewerbegebietes an dieser Stelle die Verlagerung von sich derzeit noch im Ortskern befindlichen Gewerbebetrieben ermöglicht und damit einer Zersiedelung des Gewerbes innerhalb der Ortsgemeinde Dudeldorf entgegengewirkt.

## 4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Plangebiet grenzt an eine durch das Landesentwicklungsprogramm IV ausgewiesene Fläche ‚landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft‘ an, wird selbst aber nicht durch bedeutsame Flächen überlagert.

Aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes wurde bereits bei der Erstellung der ursprünglichen Bebauungsplanes seitens der Ortsgemeinde im Rahmen der Bauleitplanung besonderer Wert auf eine Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft gelegt. Aus diesem Grunde wurden entsprechende planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen - u.a. zur Höhe der baulichen Anlagen sowie zu deren äußeren Gestaltung und zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Lager und Abstellplätze - in die Planung aufgenommen, um eine landschaftsgerechte Einbindung sowie eine an das vorhandene Ortsbild angepasste Gestaltung der Baukörper zu erzielen.

### 4.2 Regionaler Raumordnungsplan (RROP)

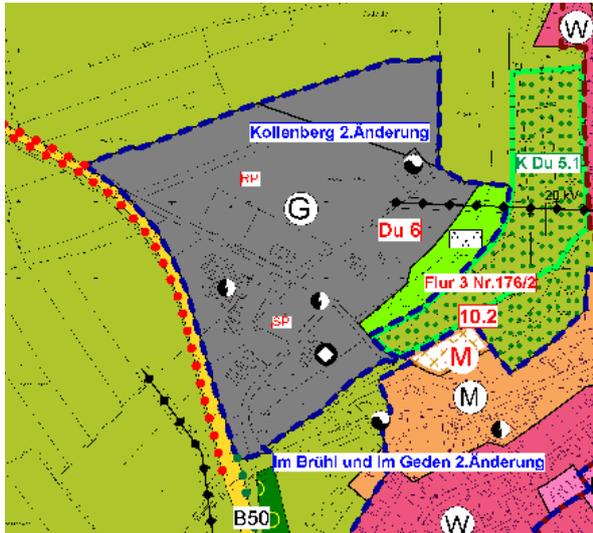
Der Regionale Raumordnungsplan der Region Trier weist der Ortsgemeinde Dudeldorf die besondere Funktion Wohnen (W) zu. Eine gewerbliche Entwicklung kann somit lediglich im Rahmen der gemeindlichen Eigenentwicklung erfolgen.

Da es sich bei den geplanten Ansiedlungen um ortsansässige Unternehmen handelt, wird diesem Entwicklungsgebot entsprochen.

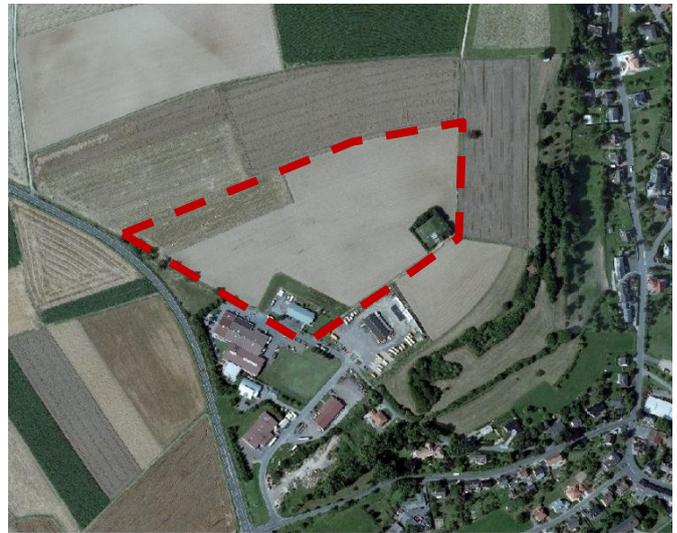
### 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land (2006) stellt den Planbereich der Bebauungsplanänderung als ‚gewerbliche Baufläche (G)‘ dar. Das ‚Gebäude für die Wasserversorgung‘ im Osten des Gebietes ist mit der Zweckbestimmung ‚Wasser‘ ausgewiesen.



**Abbildung 3:** Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land i.d.F. Januar 2006 (FNP ohne Maßstab, ISU Bitburg)



**Abbildung 4:** Luftbildausschnitt des Plangebietes mit Geltungsbereichsgrenze (Eigene Darstellung/ ISU 2011)

Die Nutzungen werden in der Bebauungsplanänderung entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan festgesetzt. Damit wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Der FNP muss nicht angepasst werden.

## 5 Berücksichtigung der Umweltbelange

### 5.1 Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft

Zum vorliegenden Bauleitplan wurde eine Umweltprüfung einschließlich Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sowie der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind dem **Umweltbericht** als **Teil 2** der Begründung zu entnehmen.

Die Aussagen des Umweltberichtes wurden in der Erarbeitung von Textfestsetzungen und durch Darstellung innerhalb der Planzeichnung berücksichtigt. Die Maßnahmenvorschläge wurden als Festsetzungen übernommen. Diese reichen aus, um zu erwartende Eingriffe und Beeinträchtigungen zu kompensieren. Aus dem Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergibt sich somit kein Bedarf einer zusätzlichen grünordnerischen (externen) Kompensation.

### 5.2 Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Den im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung, Kap. 4.4) ermittelten landespflegerischen Zielvorstellungen wird gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG vollständig Rechnung getragen. Eine Abweichung von den Zielvorstellungen der vorbereitenden Landschaftsplanung erfolgt im Rahmen der Ausweisung gewerblicher Bauflächen und des auch durch den Flächennutzungsplan vorbereitenden Ziels der städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet nicht.

Den Zielen wird wie folgt Rechnung getragen: Die im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen werden mit einer Erhaltungsbindung belegt. Insbesondere zum Übergang in die freie Landschaft (nördlicher Planbereich) ist ein Pflanzstreifen zur Gebietseingrünung festgesetzt. Zur landschaftsgerechten Einbindung des Wasserbehälters, werden die umgebenden, vorhandenen Gehölzstrukturen in diesem Bereich zum Erhalt ausgewiesen. Zudem erfolgen Festsetzungen zur Gebietsdurchgrünung auf den privaten Grundstücksflächen. Eine explizite Festsetzung erfolgt aufgrund des Vorrangs der optimalen Flächennutzung nicht.

### 5.3 Immissionsschutz

Durch die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel zum Schutz der umgebenden und im Gebiet vorhandenen Nutzungen vor Geräuschimmissionen wird dem Belang Immissionsschutz Rechnung getragen.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung weiterer Planungen wurde für den nördlichen Teilbereich der Ursprungsplanung eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 erarbeitet, die zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse über die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel im Bebauungsplan integriert wurde. Die Kontingentierung resultiert aus dem schalltechnischen Gutachten<sup>1</sup>, das für den Bereich der Bebauungsplanänderung erstellt wurde.

In der Planung wurde auf Grundlage dieses Gutachtens und der Kontingentierung den einzelnen Gewerbegebietsflächen (GE I und GE II) Emissionskontingente zugeordnet. Die festgesetzten Werte unterscheiden sich dahingehend, dass auf der einen Seite die für die Zimmerei Gebr. Thiel GmbH benötigten Emissionskontingente reserviert und auf der anderen Seite gleichzeitig den übrigen Grundstücken im Plangebiet ein gewerbetypisches Emissionskontingent gesichert wurde. In der Ermittlung wurden alle schutzwürdigen Nutzungen und beabsichtigten Entwicklungen im Bereich der Bebauungsplanänderung berücksichtigt.

Dementsprechend ergibt sich für den Bereich der Bebauungsplanänderung folgende Kontingentierung:

Gebietsteil lt. Eintrag in der Nutzungsschablone	Emissionskontingent $L_{EK}$ tags (6:00 bis 22:00 Uhr)	Emissionskontingent $L_{EK}$ nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)
<b>GE I</b>	maximal 69 dB(A)	maximal 54 dB(A)
<b>GE II</b>	maximal 60 dB(A)	maximal 45 dB(A)

Tabelle 1: Festgesetzte Emissionskontingente nach DIN 45691

Im Ergebnis der Untersuchung wurde eine Geräuschimmissionsprognose auf Grundlage der TA-Lärm sowohl für den geplanten Zimmereibetrieb Thiel sowie Baggerbetrieb Thiel, als auch für die bereits bestehende Nutzung innerhalb des Plangebietes erstellt und die Einhaltung der Kontingente nachgewiesen. Diese sind im Rahmen der Baugenehmigung der in Planung befindlichen Betriebe den Genehmigungsunterlagen als Nachweis beizufügen.

Zur Ermittlung im Genehmigungsverfahren sind die Vorgaben der DIN 45691 heranzuziehen. Ein Vorhaben erfüllte dabei auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn bei der Ermittlung der Relevanzgrenze der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15dB(A) gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691 unterschreitet.

<sup>1</sup> ISU- Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH (Oktober 2011): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan ‚Kollenberg‘, 3. Änderung, Bericht b-2011-03-66, Bitburg.

Eine Summation nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist entsprechend der dort beschriebenen Ermittlungsverfahren zulässig. Sollten jedoch Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/ oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen.

Die detaillierten Ausführungen zu den ausgewiesenen Emissionskontingenten sowie zum Ermittlungsverfahren sind dem Bericht zum schalltechnischen Gutachten sowie Teil 2 der Begründung, insbesondere Kapitel 5.2, 6.2 und 9, zu entnehmen.

## 6 Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte

### 6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

*Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden gegenüber der ursprünglichen Planfassung die jeweils getroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur besseren Übersicht entsprechend des Festsetzungskatalogs gemäß § 9 BauGB abgehandelt.*

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird weiterhin ein Gewerbegebiet zur Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO für den nördlichen Teilbereich des Ursprungsplanes festgesetzt.

Abweichend von dieser wird jedoch der Bereich der Bebauungsplanänderung in zwei Teilbereiche (GE I und GE II) gegliedert, für die sich in Hinblick auf den Immissionsschutz differenzierte Festsetzungen zur Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung ergeben. Die jeweiligen Festsetzungen basieren hierbei auf den Berechnungen eines für das Plangebiet angefertigten schalltechnischen Gutachtens<sup>2</sup>. Die darin angeführten Empfehlungen wurden in den Bebauungsplan übernommen. Siehe hierzu auch die Ausführungen in der Begründung, Teil 2 – Umweltbericht, Kapitel 5.2, 6.2 und 9.

Neben der ergänzenden Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel, werden zudem weiterhin die Zulässigkeiten bzw. Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan nur teilweise übernommen und in Hinblick auf die Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke modifiziert. Zudem erfolgt eine Anpassung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Verkaufsflächen im unmittelbaren betrieblichen Zusammenhang im Sinne einer Feinsteuerung.

Da die im Geltungsbereich liegenden Bauflächen primär der Ansiedlung von Gewerbebetrieben dienen, wurden insbesondere Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Gewerbegebietes gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen, wodurch auch den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) der Raumordnung und Landesplanung Rechnung getragen wird. Gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan der Region Trier – Teilfortschreibung Einzelhandel Kap. 4.3.3.3, sind Einzelhandelsbetriebe in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit zentralen Einkaufsbereichen der jeweiligen Standortgemeinde zu errichten (Z), was auch den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms IV (Zentralitätsgebot und städtebauliche Integration) entspricht.

Hiervon unabhängig besteht die ausnahmsweise Zulässigkeit von unmittelbar den Handwerks- und Gewerbebetrieben zugeordneten Verkaufsflächen entsprechend der bestehenden Planfassung

---

<sup>2</sup> ISU- Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH (Oktober 2011): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan ‚Kollenberg‘, 3. Änderung, Bericht b-2011-03-66, Bitburg.

fort, wird jedoch durch Einschränkungen weiter differenziert. Demnach sind nur dann die im direkten betrieblichen Zusammenhang stehenden Verkaufsflächen ausnahmsweise zulässig, wenn sie in Bezug auf Fläche und Umsatz eine untergeordnete Funktion einnehmen und insgesamt nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> der in Gebäuden befindlichen Gesamtbetriebsfläche umfassen.

Die Festlegung einer untergeordneten Funktion der Verkaufsfläche erfolgt dabei vor dem Hintergrund, dass im Bereich der Bebauungsplanes die produzierende gewerbliche Nutzung entsprechend des Gewerbegebietscharakters eindeutig im Vordergrund stehen soll. Zudem sollen durch die absolute Flächenbegrenzung von 150 m<sup>2</sup> schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sowie angrenzende Versorgungsbereiche vermieden werden.

Anlagen für sportliche Zwecke sind lediglich ausnahmsweise zulässig, da das Plangebiet in erster Linie der gewerblichen Nutzung, d.h. der Ansiedlung von Betrieben und Schaffung von Arbeitsplätzen zur Stärkung der ortsansässigen Wirtschaft dienen soll. Anlagen für sportliche Zwecke hingegen sind aus planerischer Sicht vielmehr den kulturell- sozialen Basisfunktionen zuzuordnen und sind, soweit es das Maß der baulichen Nutzung zulässt, möglichst im räumlichen und baulichen Zusammenhang der bestehenden Ortslagen anzusiedeln.

Lagerplätze sollen nur im betrieblichen Zusammenhang mit ansässigen Unternehmen zulässig sein, um reine Lagerplätze ohne bauliche Anlage im Plangebiet zu vermeiden. Ziel ist die Wahrung eines städtebaulich-funktionalen und gestalterisch ansprechenden Erscheinungsbildes des Plangebietes.

Weiterhin sind Tankstellen und Vergnügungsstätten aufgrund ihrer störenden Wirkung auf das Plangebiet generell unzulässig. Das Gewerbegebiet dient in erster Linie der Ansiedelung gewerblicher Betriebe, wodurch der gewerblichen Entwicklung der Flächen Vorzug gegeben wird. Das geschaffene Flächenpotenzial soll dabei nicht durch außergewerbliche Nutzungen reduziert werden.

### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber der ursprünglichen Planfassung lediglich über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 BauNVO sowie die maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt.

Auf die Festsetzung zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie der Geschossflächenzahl kann hingegen verzichtet werden, da über die Maßfaktoren ‚GRZ‘ und ‚Höhe der baulichen Anlage‘ eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Gewerbegebietes eindeutig und ausreichend bestimmt wird.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 unverändert an der Höchstgrenze des § 17 BauNVO orientiert, da hier auch in Zukunft eine weitgehende Überbauung für die Nutzung als Gewerbegebiet angestrebt werden soll. Insgesamt wird so die Versiegelung innerhalb des Gewerbegebietes begrenzt, aber im Gegenzug eine ausreichende Ausnutzung der Fläche ermöglicht.

#### **Höhe der baulichen Anlage (GH)**

Ergänzt wird die Festsetzung der GRZ um die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Umgebungscharakters sowie zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt eine Begrenzung der Höhenentwicklung durch Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt dabei unverändert 12 m und ermöglicht dennoch einen für die gewerbliche Nutzung angemessenen Ausbau der Gebäude. Insgesamt schließt sich damit das Plangebiet homogen an die angrenzende gewerbliche Bebauung an.

Als Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlage dient die angrenzende erschließende Verkehrsfläche bis zur Oberkannte der höchsten Stelle der Dachhaut.

Ergänzend zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan werden von dieser Höhenfestsetzung notwendige technische Aufbauten ausgenommen. Diese dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um 25% überschreiten, um gerade den bautechnischen Notwendigkeiten bei gewerblichen Nutzungen einen gewissen Gestaltungsspielraum zu gewährleisten (Lüftungsanlagen, Kühlung, Aufzugsschächte etc.).

### 6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Entgegen der vorhergehenden Planfassung wird auf die Festsetzung einer offenen Bauweise aufgrund des Gebietscharakters ‚Gewerbegebiet‘ verzichtet. Zudem bestehen für Teilbereiche des Bebauungsplanes derzeit schon konkrete Planungen für zwei gewerbliche Betriebe, die in ihrer Vorhabenentwicklung nicht rückwirkend negativ beeinträchtigt werden sollen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Geltungsbereich hingegen über Baugrenzen festgelegt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen ermöglicht dabei dem Durchführenden einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den zukünftigen Grundstücken. Der Abstand von mindestens 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Grünflächen gewährleistet ausreichende Abstände der Hochbauten zu den Anpflanzflächen sowie ausreichende Rangiermöglichkeiten zur Erschließung der Gewerbeflächen.

### 6.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ziel ist die Bündelung baulicher Anlagen im Sinne des § 12 BauNVO (einschließlich ihrer Nebenanlagen) auf dem Grundstück sowie die Vermeidung einer ungeordneten Bebauungsstruktur im Plangebiet.

Unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen (Verringerung der Bodenversiegelung, Durchgrünung des Plangebiets, etc.) sind hingegen Stellplätze und Zufahrten auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

### 6.1.5 Nebenanlagen

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO entfällt im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes ‚Kollenberg‘, der sachliche Regelungsgehalt der Festsetzung bleibt jedoch weiterhin bestehen und verschiebt sich lediglich auf die bauordnungsrechtliche Ebene. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen ergibt sich hierbei zukünftig aus §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO.

Damit werden der Genehmigung die Vorgaben der Landesbauordnung zu Grunde gelegt, wodurch keine weitere Differenzierung zur Zulässigkeit im Bebauungsplan notwendig wird.

### 6.1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen wurden entsprechend der neuen Erschließungsplanung angepasst.

Zur Minimierung des Erschließungsaufwandes und zur Erreichung einer effizienteren Ausnutzung des Plangebietes wurde die neue Erschließung in Form zweier Stichstraßen konzipiert. Grundlage für die Modifikation des Erschließungssystems war die konkrete Nachfrage zweier Vorhabenträger

nach geeigneten, ausreichend großen und zusammenhängenden Flächen im Plangebiet. Das so entstandene Erschließungssystem unterstützt nun eine flexiblere, auf die Flächennachfrage abgestimmte, Nutzung der Gewerbegebietsflächen und lässt zusätzlich Raum für weitere Gewerbeansiedlungen im Zuge der Eigenentwicklung von Dudeldorf.

Die südliche der beiden Stichstraßen wird dabei als Sackgasse ohne Wendeanlage bis zum zukünftigen Betriebsgrundstück des Baggerunternehmens für den öffentlichen Verkehr ausgebaut, und in Fortführung als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung ‚Dienstbarkeitsweg‘ bestimmt. Der Ausbau einer Wendeanlage an dieser Stelle erscheint aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich, da lediglich die Fläche des Baggerunternehmens angebunden wird. Die hierbei zu erwartende geringe flächenbezogene Verkehrsmenge sowie die gegebene Wendemöglichkeit auf dem Grundstück, begründet zudem eine nicht gegebene Verhältnismäßigkeit gegenüber dem eigentlichen Nutzen. Eine dahingehende Abstimmung erfolgte bereits mit der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm (Abt. Brandschutz, Abt. Abfallwirtschaft) sowie der Verbandsgemeindeverwaltung Bitburg-Land (VG-Werke).

Zudem wurde in Teilbereichen die Straßenverkehrsfläche in der Breite verringert, um das Erschließungssystem an die heutigen Anforderungen einer umweltgerechten Planung anzupassen. Hierzu wurden die angrenzenden Bauflächen angepasst.

Grundsätzlich sind die Straßenverkehrsflächen gemäß Eintrag in die Planzeichnung nach den örtlichen Erfordernissen ausgewiesen und berücksichtigt die bereits vorhandene Erschließungsstraße des rechtskräftigen und bereits realisierten Bebauungsplanteilabschnittes südlich des Geltungsbereichs.

Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche knüpft an die Breite des bereits vorhandenen Erschließungsansatzes an und orientiert sich an den zu erwartenden Verkehrsmengen im Plangebiet. Die kleine Größe des Gewerbegebietes lässt einen geringen Anteil an Begegnungsfällen LKW/LKW bzw. LKW/Bus erwarten und auch der Anteil an Durchgangsverkehr bzw. gebietsfremden Verkehr ist aufgrund der Lage des Plangebiets und der Stichstraßenerschließung als geringfügig zu bewerten.

Die Gliederung und Gestaltung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Inhalt des Bebauungsplans, sondern bleibt Bestandteil einer gesonderten Ausbauplanung.

Das weitere wurde der im Plangebiet vorhandene Wirtschaftsweg und Dienstbarkeitsweg mit einer entsprechenden Zweckbestimmung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinsichtlich der Abfallbeseitigung der Flächen des Baggerunternehmens wird davon ausgegangen, dass, aufgrund der fehlenden Wendeanlage der das Grundstück erschließenden Stichstraße, die Müllfahrzeuge auf dem zukünftigen Betriebsgrundstück des Baggerunternehmens Elmar Thiel wenden werden. Eine entsprechende Regelung erfolgt zwischen dem örtlichen Versorgungsträger und dem Grundstückseigentümer und wird durch privat-rechtliche Verträge (Haftungsausschlussklärung etc.) gesichert.

#### **6.1.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen**

Die Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen sind zur Rückhaltung des Niederschlags- und Oberflächenwassers gemäß der Konzeption der Entwässerungsplanung (Hydrodat, 2011) festgesetzt.

Die Flächen mit der Zweckbestimmung ‚Rückhaltung von Niederschlagswasser‘ überlagern hierbei die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünflächen und werden darüber hinaus in Teilbereichen von grünordnerischen Festsetzungen, die der Ein- bzw. Durchgrünung des

Plangebietes dienen, überlagert. Die Entwässerungsfunktion der Flächen steht allerdings im Vordergrund der Nutzung und sollte nicht durch Pflanzungen beeinträchtigt werden. Eine entsprechende Abstimmung erfolgte bereits im Rahmen des bisherigen Verfahrens, mit dem Ergebnis, dass die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen der Entwässerungsfunktion der Flächen nicht entgegenstehen.

Zudem dienen die Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung ‚Trinkwasserbehälter‘ der bauplanungsrechtlichen Sicherung des bereits bestehenden Hochbehälters.

### **6.1.8 Flächen für die Aufschüttung, Abgrabung und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird auf die Festsetzung zur wechselnden Neigung der Böschungen verzichtet, da hierzu aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen kein Festsetzungsgehalt zu begründen ist.

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen sind im Zuge der Erschließungsplanung zu bestimmen. Da zum derzeitigen Planstand noch keine Straßenausbauplanung vorliegt und dementsprechend noch keine Böschungsflächen definiert wurden, werden hierzu keine Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Die Herstellung notwendiger Böschungen auf privaten Grundstücken ist im Rahmen des Kaufvertrages zwischen der Ortsgemeinde und den zukünftigen Grundstückseigentümern zu regeln.

### **6.1.9 Grünflächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie dienen ergänzend zu ihrer bisherigen Funktion zur Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen der randlichen Eingrünung und der damit verbundenen Einbindung des Plangebiets in das Landschafts- und Ortsbild, zukünftig auch der Aufnahme von Maßnahmen der Entwässerungsplanung. Innerhalb der Grünflächen ist dementsprechend die Anlage von Mulden zur Rückhaltung des Niederschlagwassers vorgesehen, die gerade auch im Bereich der nördlichen Randflächen das anfallende Außengebietswasser rückhalten werden.

Die genauen Maßnahmen ergeben sich aus den Erläuterungen des Umweltberichts (Teil 2 der Begründung) und der Entwässerungskonzeption des Ingenieurbüros Hydrodat, das den Bebauungsplanunterlagen beiliegt.

### **6.1.10 Grünordnerische Festsetzungen**

Die für den Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen sind insbesondere zur Durchgrünung des Plangebiets erfolgt. Die Begrünung des Plangebiets soll neben der ökologischen Aufwertung (Verringerung der Bodenversiegelung, Staubbindung, Verbesserung des Kleinklimas etc.) im Wesentlichen die Einbindung des Gewerbegebiets in das Landschaftsbild verbessern und bestehende Grünstrukturen erhalten. Hierzu wurden insbesondere Festsetzungen zum Anpflanzen/Erhalt von Bäumen und Sträuchern getroffen.

Zudem wurden in Hinblick auf den lokalen Wasserhaushalt Festsetzungen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades im Plangebiet getroffen. Befestigte Flächen sollen demnach insbesondere in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

## **6.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**

Die gestalterischen Vorgaben gemäß Landesbauordnung wurden insbesondere getroffen, um in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen, der Werbeanlagen und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Einfluss zu nehmen und eine orts- und landschaftsbildverträgliche Integration des Gewerbegebiets in die vorhandene Struktur positiv zu unterstützen.

Im Zuge der 3. Änderung wurden gegenüber der ursprünglichen Planfassung insbesondere die gestalterischen Vorgaben zur Dachgestaltung angepasst. Hierbei wurden die zulässigen Dachformen um die in Gewerbegebieten üblichen Formen der Pultdächer auf Hauptgebäuden und Flachdächer auf untergeordneten Nebengebäuden ergänzt sowie auf die Vorgaben zur Dacheindeckung verzichtet. Zum einen entspricht der tatsächliche Bestand im bereits umgesetzten südlichen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht den getroffenen Festsetzungen, zum anderen erscheint die Erzeugung einer gestalterischen Qualität über die Festlegung von Materialien und Farben in einem Gewerbegebiet aus städtebaulichen Gründen nicht als relevant.

## **6.3 Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen Vorschriften ( § 9 Abs. 6 BauGB)**

Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden diejenigen Festsetzungen, die aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften für den Bereich des Plangebiets festgesetzt wurden.

### **6.3.1 Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**

Der Geltungsbereich des Plangebiets wird entlang der angrenzenden Bundesstraße B 50 in Teilbereichen von einer Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz überlagert.

Dieses verbietet in § 9 Abs. 1 FStrG die Errichtung von Hochbauten und baulichen Anlagen, sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einem Abstand von 20 m vom äußersten befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße (Anbauverbotszone). Innerhalb der 40 m Anbaubeschränkungszone der Bundesstraße gelten die Bestimmungen des § 9 Abs. 2 FStrG, nachdem für bestimmte bauliche Anlagen eine Genehmigung durch die oberste Landesstraßenbehörde erfolgen muss (Anbaubeschränkungszone).

## **6.4 Hinweise und Empfehlungen**

Bei den Hinweisen und Empfehlungen handelt es sich um unverbindliche Verweise auf Normen, Richtlinien, Merkblätter u.ä. die bei der Realisierung der Planung beachtet werden sollten. Sie wurden zur Information in den Bebauungsplan aufgenommen und haben keinen Festsetzungscharakter.

Die der ursprünglichen Planfassung zu Grunde gelegten Hinweise und Empfehlungen wurden entsprechend der zukünftigen Planungsanforderungen ergänzt.

## 7 Abwägung/ Auswirkungen der Planung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Ortsgemeinde Dudeldorf als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Ortsgemeinde ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe "Auswirkungen der Planung")
- Gewichtung der Belange (siehe "Gewichtung des Abwägungsmaterials")
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe "Fazit" – Ausführungen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt)
- Abwägungsergebnis (siehe "Fazit" - Ausführungen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt).

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt worden:

### **Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

Die Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass Baugebiete einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden werden.

Vor allem in Bezug auf die östlich und südlich des Gewerbegebietes befindlichen immissionsempfindlichen und schutzbedürftige Nutzungen, sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Konflikte zu vermeiden gewesen. Hierzu wurden die Auswirkungen der Planung im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung gutachterlich geprüft. Durch die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel zum Schutz der umgebenden und im Gebiet vorhandenen Nutzungen vor Geräuschimmissionen wird in diesem Zusammenhang dem Belang Immissionsschutz Rechnung getragen und dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG gefolgt.

### **Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile**

Eine wesentliche Aufgabe der Bebauungsplanung ist es, eine orts- und landschaftsbildverträgliche Baustruktur zu erwirken.

Zur Gestaltung des Ortsbildes sind die Festsetzungen im Planungsgebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an der bestehenden Bebauung der angrenzenden gewerblichen Nutzungen orientiert, um die städtebauliche und gestalterische Einpassung herzustellen. So wirkt sich zum Beispiel die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe dem Entstehen überdimensionierter, im Vergleich zur Umgebung unmaßstäblicher Baukörper entgegen.

Zudem wurde aufgrund der exponierten Lage und der Nähe des Plangebietes zur Ortslage von Dudeldorf der landschaftsgerechten Einbindung des Areals durch die Festsetzung einer randlichen Eingrünung Rechnung getragen und einer Störwirkung entgegengewirkt.

**Auswirkung auf den Erhalt und Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen**

Zum Schutz der Versorgungsfunktion des Innenorts von Dudeldorf werden im Plangebiet Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen sowie in Bezug auf ausnahmsweise zulässige Verkaufsflächen in unmittelbarem Zusammenhang mit Gewerbebetrieben eine Einschränkung hinsichtlich der Flächenbegrenzung (absolut 150m<sup>2</sup>) getroffen. Negativen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche wird somit entgegengewirkt und sind damit nicht zu erwarten.

**Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen erfolgt in einem separaten Teil der Begründung, dem Umweltbericht. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht detailliert beschrieben und wurden in der Erarbeitung von Textfestsetzungen und durch die Darstellung innerhalb der Planzeichnung im Planverfahren berücksichtigt. Diese reichen aus, um zu erwartende Eingriffe und Beeinträchtigungen zu kompensieren. Aus dem Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergibt sich somit kein Bedarf einer zusätzlichen grünordnerischen (externen) Kompensation.

Des Weiteren wurde zugunsten des sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB das Erschließungssystem dahingehend geändert, dass die Straßenverkehrsflächen insgesamt in ihrer Breite verringert und in Teilbereichen durch eine neue Stichstraßenerschließung gänzlich hinfällig wird.

**Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

Durch die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in der Ortsgemeinde werden vorhandene Arbeitsplätze ortsansässiger Betriebe gesichert, die in der Ortslage selbst keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr vorfinden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, weitere Arbeitsplätze zu schaffen.

**Gewichtung des Abwägungsmaterials**

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

**Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes**

- Der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.
- Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen.
- Die Firmenstandorte ortsansässiger Betriebe werden langfristig in der Ortsgemeinde Dudeldorf gesichert und die Möglichkeit zur deren Weiterentwicklung gegeben. Zudem werden Arbeitsplätze erhalten und weitere geschaffen. Die Eigenentwicklung der Ortsgemeinde wird hierdurch gestärkt.

**Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes**

- Der Bebauungsplan überplant derzeit überwiegend unversiegelte Flächen.

## 7.1 Fazit

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird der konkreten Nachfrage nach Gewerbeflächen innerhalb der Ortsgemeinde Dudeldorf bedarfsgerechten nachgekommen und damit ortsansässigen Betrieben die Möglichkeit zur Weiterentwicklung und langfristigen Sicherung des Firmenstandort in der Gemeinde gegeben.

Die Ortsgemeinde Dudeldorf hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander gewissenhaft erhoben und dokumentiert, sowie gegeneinander und untereinander abgewogen. Dabei wurden auch insbesondere alle umwelterheblichen Gesichtspunkte sorgfältig geprüft. Mögliche Alternativen wurden untersucht und bewertet. Die sich aus der Planung ergebenden Konsequenzen sind vollinhaltlich transparent dargestellt worden. Notwendige Festsetzungen zur Minimierung sowie zum Ausgleich von Eingriffen sowie sonstige negative Planfolgen wurden getroffen und fachliche begründet.

Unter Berücksichtigung aller vorgetragenen Argumente für und gegen die Realisierung der Planung kommt die Ortsgemeinde Dudeldorf zu dem Ergebnis, dass die Vorteile die Nachteile deutlich überwiegen und alle Vorkehrungen getroffen wurden, negative Folgen der Planung auf das absolut notwendige Maß zu beschränken und beschließt daher, den Bebauungsplan in der vorliegenden Form zu realisieren.

Die Umsetzung der beschriebenen Nutzung wird zeitnah erfolgen.

## 8 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Umsetzung der beschriebenen Nutzung wird, aufgrund der nachfragebedingten Änderung des Bebauungsplans, zeitnah erfolgen. Die Firma ‚Zimmerei Thiel‘ sowie der Baggerbetrieb ‚Thiel‘ als zukünftiger Eigentümer zweier Teilflächen im Plangebiet werden die Verlagerung ihrer Betriebe alsbald möglich in Angriff nehmen.

## 9 Flächenbilanz und Kostenschätzung

### 9.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich		76.089	100,0
Bauflächen	Gesamt	55.484	72,9
	davon überbaubar	47.302	62,2
Verkehrsflächen	Gesamt	7.738	10,2
	Straßenfläche	5.714	7,5
	Wirtschaftsweg	2.024	2,7
Grünflächen		11.127	14,6
Flächen für Versorgungsanlagen		1.740	2,3

### 9.2 Kostenschätzung

Der Gemeinde Dudeldorf sowie den Vorhabenträgern ‚Zimmerei Thiel‘ und ‚Baggerbetrieb Thiel‘ entstehen Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Diese werden nach einem festgelegten Verteilungsschlüssel auf die Vorhabenbeteiligten umgelegt.

Weitere Kosten entstehen durch die Vorbereitung der Erschließung und die Erschließungsmaßnahmen selbst. Der Ortsgemeinde Dudeldorf entstehen hierbei grundsätzlich geringere Kosten, da im Vergleich zum Vorgängerplan günstigeren Erschließungszuschnitte durch

die Änderung des Bebauungsplanes erreicht werden und sich die öffentliche Verkehrsfläche insgesamt minimiert. Die beiden Vorhabenträger ‚Zimmerei Thiel‘ und ‚Baggerbetrieb Thiel‘ erwerben die Grundstücke voll erschlossen - zu einem festgelegten Quadratmeterpreis - von der Ortsgemeinde Dudeldorf.

Die Kosten, die im Rahmen der Ver- und Entsorgung entstehen, werden zudem vollständig durch die Verbandsgemeindewerke Bitburg-Land getragen.

---

**Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet „Kollenberg“ – 3. Änderung der Ortsgemeinde Dudeldorf**

**Dudeldorf, den 03.12.2012**

**gez. Reinhard Becker**

---

**(Ortsbürgermeister)**

(Siegel)