



# Ortsgemeinde Dudeldorf

## Bebauungsplan Teilgebiet „Kollenberg“ 4. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gemäß § 13a BauGB

**Satzung**  
**Begründung**  
**Juli 2014**

---

### 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**

**1 Änderungsbereich ..... 3**

**2 Anlass der Bebauungsplanänderung ..... 3**

**3 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich ..... 4**

**4 Planungsrechtliche Situation und Verfahrensverlauf..... 5**

4.1 Durchführung im beschleunigten Verfahren .....5

4.2 Verfahrensverlauf.....6

**5 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen..... 6**

**6 Ver- und Entsorgung ..... 7**

**7 Berücksichtigung der Umweltbelange..... 7**

**8 Begründung der Bebauungsplanänderung ..... 8**

8.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung .....8

8.2 Private Grünfläche .....8

8.3 Überbaubare Grundstücksfläche.....8

**9 Abwägung ..... 8**

### 1 Änderungsbereich

Die Änderungen betreffen den seit 2012 rechtskräftigen Bebauungsplan Teilgebiet „Kollenberg“ – 3. Änderung der Ortsgemeinde Dudeldorf in dem in der Planzeichnung abgegrenzten Bereich.

Es handelt sich hierbei um eine Änderung der Planzeichnung. Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes i.d.F. der 3. Änderungen (2012) gelten auch für den Änderungsbereich der vorliegenden 4. Änderung.

### 2 Anlass der Bebauungsplanänderung

Im Gewerbegebiet „Kollenberg“ der Ortsgemeinde Dudeldorf soll auf Teilflächen des Flurstücks 11/11 eine Photovoltaik Freiflächenanlage entstehen, deren Einspeisung zukünftig über einen Knotenpunkt an der südöstlich des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Teilgebiet „Kollenberg“ (i.d.F. 2012) vorhandenen 20 kV Freileitung der RWE/ Westnetz GmbH erfolgen soll.



Abbildung 1: Darstellung der geplanten Photovoltaik Freiflächenanlage (Innovattechnologies 2012)

Hierbei ist in Verbindung mit der Leitungsführung zum Übergabepunkt eine ergänzende Zuwegung zum östlich vorhandenen Dienstbarkeitsweg geplant, über den zunächst auch die Vorhabenfläche erschlossen werden soll.

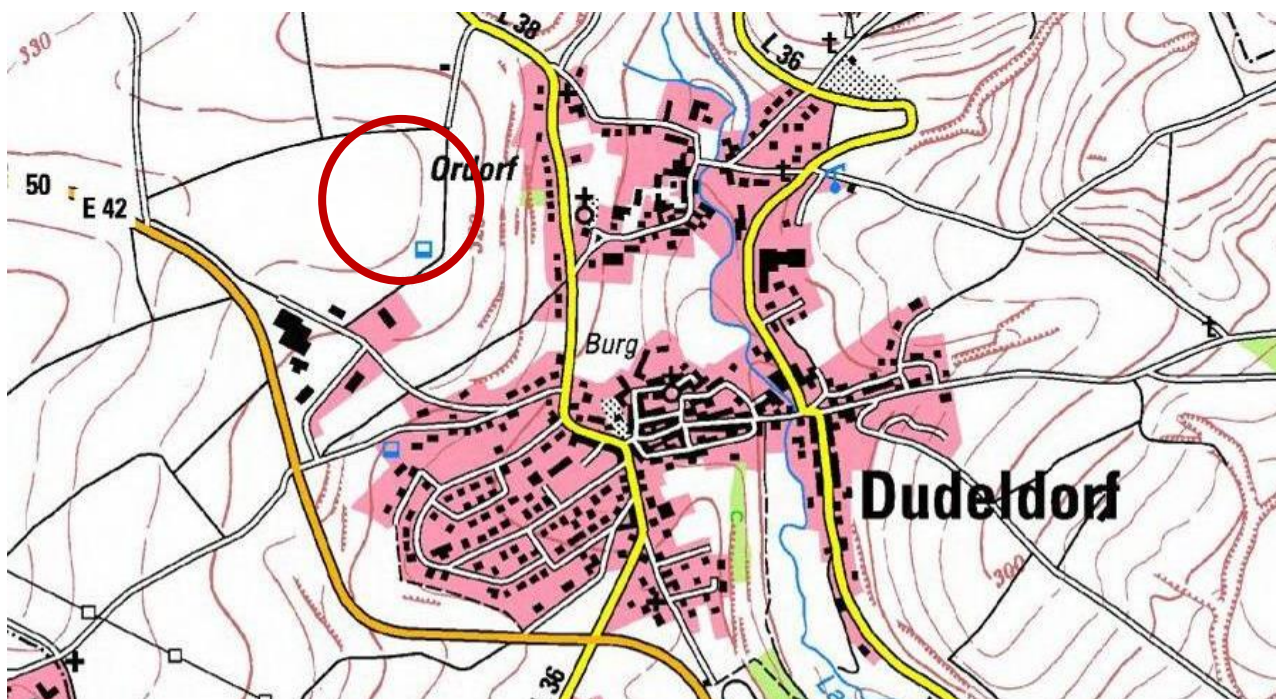
Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Dienstbarkeitsweg“ sowie die Neuausweisung einer Grün- und Maßnahmenfläche im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geschaffen werden.

### 3 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Ortsgemeinde Dudeldorf, innerhalb des Gewerbegebietes „Kollenberg“ (Nordöstlicher Teilabschnitt).

Der Änderungsbereich wird hierbei -gemäß den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Teilgebiet „Kollenberg“ (2012)- wie folgt begrenzt:

- im Westen durch Gewerbegebietsflächen und öffentliche Verkehrsflächen
- Im Norden, Osten und Süden durch öffentliche Grünflächen, die mit Festsetzungen von ‚Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen - Zweckbestimmung Rückhaltung von Niederschlagswasser‘ und ‚Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Zweckbestimmung Randliche Eingrünung‘ überlagert sind.



**Abbildung 2:** Lage des Plangebietes  
(Geobasisinformationssystem des Vermessungs- und Katasteramtes Rheinland-Pfalz, TK 25, Stand 2011)

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung hat insgesamt eine Fläche von ca. 1790 m<sup>2</sup> und umfasst in der Ortsgemeinde Dudeldorf folgende Flurstücke:

**Gemarkung Dudeldorf:** Flur 3, Flurstücksnummern 11/11 (teilw.)

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans umfasst nur einen Teilbereich der bisherigen Planfassungen (1998, 2002 und 2012). Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung zum Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000.

#### 4 Planungsrechtliche Situation und Verfahrensverlauf

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Teilgebiet ‚Kollenberg‘ (i.d.F. der 3. Änderung/ 2012) setzt die Flächen der 4. Änderung des Bebauungsplans als ‚Gewerbegebietsflächen GE II‘ sowie als ‚öffentliche Grünflächen‘ mit dem Zusatz ‚Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen - Zweckbestimmung Rückhaltung von Niederschlagswasser‘ und ‚Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Zweckbestimmung Randliche Eingrünung‘ fest.

Die Erschließung der Flächen erfolgt über eine festgesetzte Verkehrsfläche mit Wendeanlage. Ein Ausbau der Stichstraße erfolgte bisher jedoch noch nicht. Zudem ist der Änderungsbereich derzeit noch unbebaut.

##### 4.1 Durchführung im beschleunigten Verfahren

Am 01. Januar 2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft getreten. Seitdem bestehen für die Städte und Gemeinden weitere planungsrechtliche Möglichkeiten zur Aufstellung von Bebauungsplänen. Mit dem so genannten beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB können verbindliche Bauleitpläne unter bestimmten Bedingungen vereinfacht und beschleunigt in Kraft gesetzt werden. Diese sind z.B. Bebauungspläne zur Wiedernutzbarmachung von Brachen, zur Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Es handelt sich vorliegend um eine Änderung/Überplanung von Bebauung im Innenbereich, die in ihrem Verhältnis zum gesamten Gebiet bzw. Inhalt des Bebauungsplanes deutlich untergeordnet ist. Festsetzungen zur Grundfläche erfolgen nicht.

Ebenso wird kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht. Daneben werden Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH/Vogelschutz) nicht ausgelöst, so dass auch diese Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sind und die Aufstellung des Bebauungsplans nach den Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB erfolgen kann.

Ebenso wie im vereinfachten Verfahren kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Bei der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

## 4.2 Verfahrensverlauf

### **Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Dudeldorf hat am **25.02.2014** die 4. Änderung des Bebauungsplanes Teilgebiet „Kollenberg“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Ortsgemeinderat hat festgestellt, dass die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, da es sich vorliegend um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und auch die weiteren Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Abs. 1 und 2 BauGB vorliegen.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 sowie Abs. 3 Satz 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 sowie Abs. 3 Satz 1 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Dudeldorf hat in seiner Sitzung am **25.02.2014** den Planentwurf gebilligt und beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Teilgebiet „Kollenberg“ -4. Änderung mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die betroffene Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten in einer parallel durchgeführten Beteiligung in der Zeit vom **05.05.2014** bis **05.06.2014** gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit, eine Stellungnahme abzugeben. Ort und Dauer der Auslegung wurde am **26.04.2014** mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **10.04.2014** gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

### **Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 1 Abs. 7 und § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB**

Über die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am **22.07.2014** im Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Dudeldorf beraten. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

### **Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Teilgebiet „Kollenberg“ ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Dudeldorf am **22.07.2014** als Satzung beschlossen worden. Die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

## 5 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

Die Planung steht raumordnerischen Belangen nicht entgegen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Der Flächennutzungsplan stellt für das Änderungsgebiet gewerbliche Baufläche (G) dar. Im Zuge der Bebauungsplanänderung erfolgt keine Überplanung der zulässigen Art der baulichen Nutzung. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird damit auch weiterhin gefolgt.

## 6 Ver- und Entsorgung

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Teilgebiet „Kollenberg“ wurde durch das Ingenieurbüro Hydrodat ein Entwässerungskonzept<sup>1</sup> erstellt, in dem sowohl Aussagen zur Regenwasserbewirtschaftung als auch zur Schmutzwasserentsorgung enthalten sind. Entsprechend des erarbeiteten Konzeptes wurden u.a. Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung „Rückhaltung von Niederschlagswasser“ im Bebauungsplan zur 3. Änderung festgesetzt.

Im Zuge der 4. Änderung wird eine Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser durch die Ausweisung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Dienstbarkeitsweg“ durchschnitten. In Abstimmung mit dem Ingenieurbüro Hydrodat kann jedoch das dort als Teil der Entwässerungsanlage des Plangebietes vorgesehene Graben-Mulden-System für den Bereich der neu festgesetzten Verkehrsfläche verrohrt werden. Die Funktionsfähigkeit der Mulden wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

## 7 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Teilgebiet „Kollenberg“ wurde eine Umweltprüfung einschließlich Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Eingriffe in die zu ändernden Flächen sind dabei berücksichtigt worden und durch textliche und zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt worden. Die Maßnahmenvorschläge wurden als Festsetzungen übernommen. Diese Maßnahmen reichten aus, um zu erwartende Eingriffe und Beeinträchtigungen zu kompensieren. Aus dem Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergab sich kein Bedarf einer zusätzlichen grünordnerischen (externen) Kompensation.

Im Rahmen der 4. Änderung zum Bebauungsplan Teilgebiet „Kollenberg“ wird jedoch nun ein Teilbereich der zum Ausgleich vorgesehenen Maßnahmenfläche (A1) durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Dienstbarkeitsweg“ überplant.

Diese defizitäre Teilfläche wird unmittelbar südöstlich gleichartig durch Neuausweisung einer entsprechenden Fläche zur Eingrünung (A1 auf privater Grünfläche) kompensiert. Die Baufläche des Gewerbegebietes verkleinert sich entsprechend.

Über den beschriebenen Sachverhalt hinaus erfolgt gegenüber der 3. Änderung des Bebauungsplanes Teilgebiet „Kollenberg“ kein weiterer Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, sodass aufgrund des zeitlichen Zusammenhanges der beiden Planungen keine weiteren Untersuchungen erforderlich waren.

Zudem wird der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und separatem Umweltbericht aufgestellt.

### Immissionsschutz

Die im Bebauungsplan Teilgebiet ‚Kollenberg‘ 3. Änderung festgesetzte Art der baulichen Nutzungen ‚Gewerbegebiet (G)‘ wird im Rahmen der 4. Änderung nicht geändert. Durch den Fortbestand der Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel zum Schutz der umgebenden und im Ge-

---

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

biet vorhandenen Nutzungen vor Geräuschemissionen wird dem Belang Immissionsschutz auch weiterhin im Rahmen der 4. Änderung Rechnung getragen.

## **8 Begründung der Bebauungsplanänderung**

### **8.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes wird um eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Dienstbarkeitsweg“ ergänzt.

Dieser Weg soll zukünftig die Teilflächen des Flurstücks 11/11 über den östlich des Plangebietes bereits vorhandenen Dienstbarkeitsweg erschließen sowie die Leitungsführung der Photovoltaikanlage zum Übergabepunkt aufnehmen.

Durch die Anlage des geplanten Wege-Teilstücks kann der Ausbau der im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Stichstraßenerschließung westlich des Geltungsbereiches aufgrund des geplanten Vorhabens, den damit einhergehenden Betriebsabläufen und des zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrs noch zurück gestellt werden. Der Ausbau der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Sinne eines notbefahrbaren Weges reicht hingegen aus, die Vorhabenfläche für notwendige Arbeiten an der Photovoltaik Freiflächenanlage anzudienen.

### **8.2 Private Grünfläche**

Mit der ergänzenden Festsetzung des Dienstbarkeitsweges entfällt ein Teilstück der im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Teilgebiet „Kollenberg“ festgesetzten Maßnahmen- und Grünflächen. Als Ersatz wird auf der bisher festgesetzten Fläche des Gewerbegebietes GE II eine private Grünfläche sowie Maßnahmenfläche festgesetzt.

Diese Neuausweisung der Grün- bzw. Maßnahmenfläche erfolgt unmittelbar südöstlich des zukünftig durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung überplanten Bereiches und kompensiert die defizitäre Teilfläche gleichartig. Eine entsprechende Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überlagert die private Grünfläche und definiert das Pflanzmaß.

### **8.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Das Baufenster des Gewerbegebietes GE II wird im Bereich der privaten Grünfläche bzw. Maßnahmenfläche entsprechend angepasst und mit einem 3 m-Abstand um die Fläche geführt.

## **9 Abwägung**

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

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens ergingen keine Stellungnahmen, die eine inhaltliche Anpassung der Planung oder eine tiefere Abwägung von Belangen durch die Gemeinde erforderlich werden ließen. Es ist daher davon auszugehen, dass alle in der Planung zu berücksichtigenden Belange, seinen öffentlicher oder privater Natur, bereits in der Entwurfsfassung zum Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt wurden.



Der Satzungsbeschluss konnte auf Grundlage des Planentwurfs gefasst werden.

---

**Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet „Kollenberg“ – 4. Änderung der Ortsgemeinde Dudeldorf**

Dudeldorf, den 30.06.2015

gez. Stefan Lonien (s)

---

Stefan L o n i e n  
(Ortsbürgermeister)