



Ortsgemeinde Dudeldorf

Bebauungsplan Teilgebiet „Kollenberg“

5. Änderung

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung

Stand: 20. Februar 2018

Satzung

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
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



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Verfahrensverlauf	3
2.1	Durchführung im beschleunigten Verfahren	3
2.2	Verfahrensverlauf.....	3
3	Das Plangebiet / Planungskonzeption	4
3.1	Lage und Geltungsbereich	4
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption.....	4
3.3	Verkehrliche Erschließung	4
3.4	Ver- und Entsorgung	5
3.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	5
3.6	Planungsalternativen.....	5
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	5
4.1	Regional- und Landesplanung	5
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	6
5	Berücksichtigung der Umweltbelange	6
5.1	Umweltspezifische Bewertung des vorliegenden Bebauungsplanes	6
5.2	Schutzgebiete / Schutzkriterien	7
5.3	Radon	7
5.4	Zusammenfassung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes	8
6	Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte	8
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)	8
6.2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung RLP (LBauO).....	10
6.3	Nachrichtliche Übernahme	10
6.4	Hinweise und Empfehlungen.....	10
6.5	Pflanzlisten	10
7	Abwägung / Auswirkungen der Planung	10
8	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes	11
9	Flächenbilanz und Kosten	11
9.1	Flächenbilanz.....	11
9.2	Kosten.....	11

1 Anlass und Ziele der Planung

Die am 17.03.2015 vom Rat der Ortsgemeinde Dudeldorf beschlossene 5. Änderung des Bebauungsplanes Teilgebiet „Kollenberg“ hat zum Ziel, auf bestehende Bauanfragen zu reagieren und eine städtebauliche Nachverdichtung im Plangebiet zu ermöglichen.

Zu diesem Zweck sollen die Parameter der Planung bedarfsgerecht angepasst werden, was eine Optimierung der Festsetzungen und Nutzbarkeiten von Teilflächen zur Folge hat. Die Details der Planänderung führen nicht zu einem Eingriff in das ursprüngliche Plansystem. Gleichwohl lassen sich die betrieblichen Erfordernisse nach der Planänderung besser abbilden.

Zu der Planung wird gemäß den Verfahrensvorgaben des § 13a BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt. Ein Umweltbericht ist der Begründung nicht beigelegt.

2 Verfahrensverlauf

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Teilgebiet „Kollenberg“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

2.1 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 sogenannten 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.

Ebenso wie im vereinfachten (nach § 13 BauGB) 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 § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Es handelt sich bei der vorliegenden 3. Änderung um eine Änderung eines bestehenden und bereits bebauten Plangebietes. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind somit gegeben.

2.2 Verfahrensverlauf

Der Rat der Ortsgemeinde Dudeldorf hat in seiner Sitzung am 17.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Teilgebiet „Kollenberg“, 5. Änderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen. Dies wurde am 30.12.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) erfolgte vom 08.01.2018 bis einschließlich 08.02.2018. Dies wurde am 30.12.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.12.2017 gebeten eine Stellungnahme zum Planentwurf abzugeben.

In seiner Sitzung vom 20.02.2018 hat sich der Ortsgemeinderat Dudeldorf mit den eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen beschäftigt und diese untereinander abgewogen. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 20.02.2018

3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in nördlicher Randlage der Ortsgemeinde Dudeldorf und stellt den Eingangsbereich zum Gewerbegebiet Kollenberg dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von rund 0,95 ha und umfasst in der Ortsgemeinde Dudeldorf folgende Flurstücke:

Gemarkung Dudeldorf, Flur 4, Flurstück-Nr. 63/7, 64/10 und 68/14.

Die exakte Abgrenzung des Gebietes ist der Plandarstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Im Plangebiet befindet sich ein Gewerbebetrieb, der eine bauliche Erweiterung vollziehen möchte. Die Rahmenbedingungen der Erweiterung sind mit den betroffenen Fachbehörden bereits im Zuge der Abstimmungen zur Bauantragsstellung vorbesprochen. Die bauplanungsrechtliche Legitimation muss hingegen durch den Bebauungsplan geschaffen werden.

Bei der Planung handelt es sich um eine bauliche Ausdehnung des Betriebes, die mit einer neuen Stellplatzanlage verbunden ist. In diesem Zuge wird die Entwässerungssituation neu geregelt, so dass alle Belange planungskonform umsetzbar sind.



Abb. 1: bisherige und neue Planungsdarstellung
(Quelle: rechtskräftiger Bebauungsplan (2. Änderung) und aktueller Planentwurf)

3.3 Verkehrliche Erschließung

Der Anschluss des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt durch den Anschluss der Kollenbergstraße über die Mettericher Straße an die B 50. Die Erschließung ist demnach gesichert. Auch die Abstandsflächen der B 50 sind berücksichtigt. Die geringfügige Unterschreitung der Anbauverbotszone ist mit dem LBM abgestimmt.

3.4 Ver- und Entsorgung

3.4.1 Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Sowohl die Belange der Versorgung mit Wasser gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB, als auch der sachgerechte Umgang mit Abwässern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die Ver- und Entsorgung innerhalb des Plangebietes ist durch den Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz der Ortsgemeinde Dudeldorf sichergestellt. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in die örtlichen Kanäle abgeleitet, wo es entsprechend der gesetzlichen Auflagen abgeleitet und im weiteren Verlauf in der Kläranlage gereinigt wird.

3.4.2 Oberflächenwasser / Niederschlagswasser

Die bisherige Planung zur Niederschlagswasserableitung wurde nur in Teilen des Gebietes umgesetzt. Durch die anstehende Planung wird im Bereich des Bebauungsplans eine Änderung herbeigeführt. So soll unter dem Grundstück 68/14 eine Rückhaltung errichtet werden, die die bisherigen Regelungen ersetzt. Dazu wurde ein Entwässerungskonzept¹ erarbeitet, welches die entsprechenden Nachweise für die Funktionsfähigkeit dieser Lösung darstellt.

Durch die technisch neue Lösung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung entfallen Regelungen der alten Bauleitplanung, welche Leitungsrechte und Rückhaltevolumina vorgaben. Die neue Regelung wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

3.4.3 Energieversorgung, Telekommunikation

Die bestehenden Anschlüsse können weiterhin genutzt werden.

3.4.4 Abfallentsorgung

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

3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich größtenteils im Privateigentum. Die Planung ist mit den Eigentümern abgestimmt.

3.6 Planungsalternativen

Alternativ zur vorliegenden Bauleitplanung kann die bestehende Rechtssituation erhalten bleiben. Dann wäre ein nachvollziehbarer Ausbau des bestehenden Betriebes nicht möglich. Da die Erweiterungsabsichten hingegen unkritisch gesehen werden, ist die Planänderung städtebaulich vertretbar.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

4.1 Regional- und Landesplanung

Die Vorgaben der Regional- und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm LEP IV und Raumordnungsplan Region Trier sowie Entwurf des neuen Raumordnungsplans) stehen der

¹ Hydrodat – Ingenieurgesellschaft für Infrastruktur, Bitburg: Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Teilgebiet „Kollenberg“ 5. Änderung (Dezember 2017)

Planung nicht entgegen. Bei der Planänderung handelt es sich um die konkrete interne und differenzierte Änderung eines Bebauungsplans, der keine raumordnerischen Belange berührt.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Planung ist demnach aus dem FNP entwickelt.

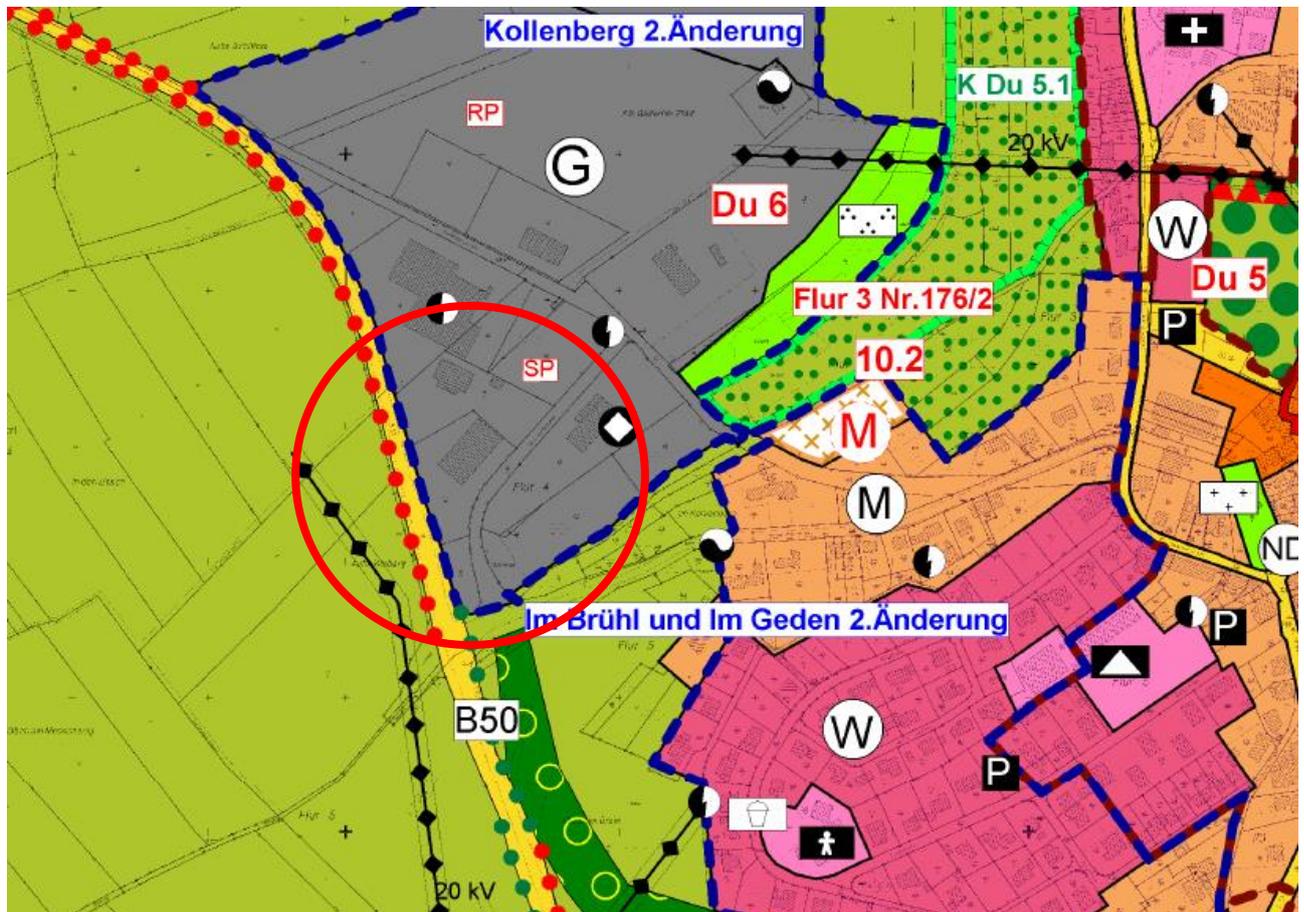


Abb. 2: Flächendarstellung im Flächennutzungsplan

(Quelle: Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Bitburg-Land, Bereich der Ortsgemeinde Dudeldorf)

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan wird nach den Regelungen des § 13a BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt. Dennoch sind die einzelnen Themengebiete der Umweltbelange im Zuge der Planung zu beachten und überschlägig zu bewerten, sofern keine sonstigen Bedenken einen Untersuchungsbedarf nahelegen. Vorliegend ist dies hingegen nicht der Fall.

5.1 Umweltspezifische Bewertung des vorliegenden Bebauungsplanes

Mit der Planung wird ein rechtskräftiger Bebauungsplan geändert, ohne dass dabei die Grundzüge der Planung hinsichtlich der Umweltbelange geändert werden. Einzige Ausnahme stellt die Neuregelung der Oberflächenentwässerung dar. Dazu wurde ein neues System entwickelt, welches nicht zu einer Verschlechterung der Situation führt. Zudem werden die bestehenden grünordnerischen Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sinnvoll in die neue Planung überführt. So bleibt weiterhin eine ordnungsgemäße Begründung und randliche Eingrünung des

Gebietes festgesetzt. Dennoch wird eine Flexiblere Ausnutzung der Flächen ermöglicht, was im Sinne der Betriebserweiterung, die die Planänderung auslöst, als angemessen zu bewerten ist.

5.2 Schutzgebiete / Schutzkriterien

Folgende Schutzgebiete sind nicht betroffen (LANIS, GEOPORTAL WASSER RLP, 2017):

- FFH- / Vogelschutzgebiete (NATURA 2000-Gebiete) (§ 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG)
- Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)
- Nationalparke (§ 24 BNatSchG)
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 25 und 26 BNatSchG)
- Naturdenkmäler und Geschützte Landschaftsbestandteile (§§ 28 und 29 BNatSchG)
- Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG)
- Heilquellenschutzgebiete (§ 53 Abs. 4 WHG)
- wasserrechtliche Risikogebiete (§ 73 WHG)
- Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG)

Biotoptypen, die dem Biotoptypen-Pauschalschutz (§ 30 BNatSchG, § 15 LNatSchG RLP) unterliegen, sind in der Örtlichkeit nicht aufgefunden worden.

In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles/Denkmalzonen, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, sind nicht betroffen.²

5.3 Radon

Im Zuge der Planvorbereitung wurde auch das Thema Radonbelastung in die Untersuchungen mit eingestellt. Radon ist ein radioaktives Edelgas, welches in bodennahen Gesteinsschichten auftritt und je nach Eigenart des Bodenaufbaus an der Bodenoberfläche in unterschiedlichen Konzentrationen vorkommen kann. Das Landesamt für Geologie und Bergbau des Bundeslandes Rheinland-Pfalz hat auf seiner Internetseite Informationen darüber veröffentlicht, wo im Land welche Radonkonzentrationen zu erwarten sind und weist daher regelmäßig darauf hin, dass zur genauen Absicherung über diesen Wert Untersuchungen vor Baubeginn sinnvoll sind, um mögliche Maßnahmen zum Schutz vor dem Eindringen des Radons in das Gebäude zu ermitteln. Nach den Angaben des Landesamtes für Geologie und Bergbau befindet sich der Standort, der durch den Bebauungsplan überplant wird, in folgender Zone:

Radonpotential	Erläuterung
Lokal hohes Radonpotenzial (> 100 kBq/m ³) zumeist eng an tektonische Bruchzonen und Klüftzonen gebunden	Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. (Anmerkung: der Begriff „lokal“ bedeutet hierbei, dass ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial meist eng an geologisch-tektonische Einheiten gebunden ist. Solche Bereiche besitzen deshalb eine sehr begrenzte Ausdehnung.)

Abb. 3: Radoneinschätzung
 (Quelle: Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau, Stand 21.12.2017 http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=5)

² Vgl. Liste der Kulturdenkmale des Eifelkreises Bitburg Prüm

5.4 Zusammenfassung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans sind voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit zu erwarten, da u.a. keine schutzwürdigen Gebiete / Biotope betroffen sind und keine sich auf die Gesundheit nachteilig auswirkende Nutzung begründet wird. Die Radonprognose führt zudem nicht zu einer Auswirkung auf den Menschen, wenn bei Nachweis einer tatsächlichen Belastung entsprechende technische Maßnahmen ergriffen werden.

6 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

Die Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden gegenüber der bisher rechtskräftigen Bauleitplanung neu gefasst und greifen auch neuere Erkenntnisse auf. Zudem werden Regelungen, die im Änderungsbereich nicht erforderlich sind ausgeklammert.

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzungsart wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Das entspricht auch der bisherigen Regelung im rechtskräftigen Bebauungsplan.

Gegenüber der rechtskräftigen Planung wird die Feinsteuerung des § 1 BauNVO stärker eingesetzt, da die konkreten Nutzungsinteressen bekannt sind und die Planung einen geringen Umfang einnimmt, als die Regelung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

So werden Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten nicht zugelassen. Sie entsprechen nicht dem Charakter des Gebietes, welches der Produktion von Waren und Dienstleistungen dienen soll. Zudem sind diese Nutzungen mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden, stellen potenzielle Umweltschadensfälle dar und kommen dem Ziel der Ermöglichung einer betrieblichen Erweiterung nicht nach.

Die ausnahmsweisen Zulässigkeiten werden dahingehend konkretisiert, dass eine Regelung zum so genannten Annex-Handel für Handwerksbetriebe zugelassen wird. Damit ist der Ausschluss von Einzelhandel für den produzierenden Bereich und das Handwerk wieder ausnahmsweise aufgehoben, was den Betrieben eine flexiblere Nutzung ermöglicht. Gleichzeitig ist dadurch nicht von schädlichen Auswirkungen auszugehen.

Der zulässige Nutzungsmix kommt den Bedürfnissen des örtlichen Betriebes nach und sichert eine allgemein als Gewerbegebiet einzustufende Nutzungsverträglichkeit mit den bereits bestehenden umliegenden Nutzungen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl und die Höhe der Gebäude definiert. Bei Regelungen stellen übliche Maße für Gewerbegebiete dar.

Mit der GRZ von 0,8 wird das Höchstmaß der BauNVO aufgegriffen, was angesichts der Grundstücksausnutzbarkeit als angemessen angesehen wird. Die Nutzung fügt sich dadurch in die Umgebung ein. Die Regelung ist aus der Ursprungsplanung übernommen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit rund 12,50 m als üblich für gewerbliche bauliche Anlagen angesehen, die eine Gebäudeinterne Produktion ermöglichen sollen. Zuvor regelte der rechtskräftige Bebauungsplan die Höhe über die Zahl der Vollgeschosse und die damit einhergehende Regelung zu Trauf- und Firsthöhe bei geneigten Dächern. Durch die Änderung

dieser Systematik wird den Betrieben mehr Spielraum gegeben, um zwischen Verwaltungsräumlichkeiten und Produktionshallen zu unterscheiden.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Sicherung des Bestandes und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgelegt.

6.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Durch die Festsetzungen für Stellplätze und Garagen wird ein Maß definiert, welches ein geordnetes Ein- und Ausfahren aus Garagen ermöglicht, damit Einblick in den fließenden Verkehr genommen werden kann, ohne dass dieser durch das Ein- und Ausparken behindert würde. Für freie Stellplätze gelten diese Regelungen nicht.

Zudem wird durch die Nebenanlagenregelung bestimmt, dass diese im gesamten Gebiet je nach Bedarf untergebracht werden dürfen.

6.1.5 Anschluss an Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass entlang der B 50 und im Einmündungsbereich der Kollenbergstraße das Anlegen von Zufahrten nicht gestattet ist. Die Zufahrt ist demnach erst in dem Bereich zulässig, wo auch aktuell eine Betriebszufahrt vorhanden ist. Dadurch werden potenzielle Konflikte des Verkehrsflusses vermieden.

6.1.6 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Durch das neue Entwässerungskonzept für den Planbereich wird eine technische Lösung im Plan verankert, die eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und dennoch ein ausreichendes Rückhaltevolumen für das anfallende, unbelastete Oberflächenwasser garantieren kann. Die hierfür notwendigen Regelungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Weitere Details sind dann im Zuge der Genehmigung zu klären oder aus dem Entwässerungskonzept als Auflage aufzugreifen.

6.1.7 Günstigere Festsetzungen

Im Sinne der Anpassung des Festsetzungssystems wurden die grünordnerischen Vorgaben (Maßnahmen, Anpflanz- und Erhaltgebote) neu strukturiert. Dabei sind einzelne Regelungen neu formuliert und örtlich neu definiert worden. Zudem wurden Einzelvorgaben zur Pflanzung durch eine textliche oder flächige Festsetzung ersetzt.

Insgesamt ist kein nennenswertes Defizit zu erwarten. Durch die Änderungen, die mit der Entwässerung einhergehen, sind allerdings Pflanzdichten in der Umsetzung anders zu werten. Das Maß der Bepflanzung bleibt hingegen erhalten.

6.1.8 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die festgesetzten Rechte dienen der Sicherung der technischen Entwässerung und der Unterbringung gleichzeitiger Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Form einer Stellplatzanlage.

Die Rechte sind mit den betroffenen Stellen, Eigentümern und Behörden abgestimmt, so dass ein gegenseitiges Einräumen der Rechte als gesichert angesehen werden kann. Die Details der Ausgestaltung dieser Rechte bleiben dem Genehmigungsverfahren überlassen (z.B. Sicherung durch Grundbucheintragung).

Es wurden Leitungsrechte für die Innogy Netze Deutschland GmbH aufgenommen, um die bestehenden Trassen zu schützen.

6.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung RLP (LBauO)

Die Gestaltungsfestsetzungen wurden aus der Ursprungsplanung übernommen und sinnvoll in die Festsetzungssystematik der aktuellen Änderung überführt. Dabei wurden die Vorgaben zur Dachneigung und der hier verankerten Höhenvorgabe aufgegeben, um den Betrieben mehr Entwicklungsfreiheit einzuräumen.

6.3 Nachrichtliche Übernahme

Die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone zur B 50 wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die hier geltenden Vorschriften nach Fachrecht sind zu beachten, stellen hingegen keine Festsetzung des Bebauungsplans dar.

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. Dennoch sind sie im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

6.5 Pflanzlisten

Die Pflanzlisten dienen als Anhalt für die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Listen sind nicht abschließend.

7 Abwägung / Auswirkungen der Planung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Ortsgemeinde als Planungsträger bei der Aufstellung oder Änderung eines 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.

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans wurden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Plan möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können. Alle sich ergebenden Belange, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes relevant waren, wurden ermittelt und gegeneinander und untereinander gewichtet und abgewogen. Der Bebauungsplan ist damit das Ergebnis einer gerechten Interessensabwägung.

Die Auswirkungen der Planung sind nach dem bisherigen Ergebnis der Abwägung geringfügig und rufen keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die schutzwürdige Umgebung und auf die zu berücksichtigenden Umweltbelange hervor.

Im Zuge der Beteiligung ergingen Stellungnahmen, die zu folgenden Anpassungen führten:

- Ergänzung der Festsetzung 1.7.2 Randliche Eingrünung um den Hinweis der flächigen Anpflanzung mit Bezug auf die Pflanzliste
- Ergänzung des Hinweises zu Rodungszeiten
- Aufnahme eines Hinweises zur Nutzung von Baukränen und deren Genehmigungsverpflichtung durch das Luftfahrtamt der Bundeswehr
- Aufnahme von Leitungsrechten für die Nieder- und Mittelspannungsleitungen im Plangebiet.

Die Planung muss nicht erneut in die Beteiligung gegeben werden. Alle Belange wurden beachtet und sachgerecht abgewogen.

8 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Umsetzung der Planung ist unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplans in der 5. Geänderten Form zu erwarten.

9 Flächenbilanz und Kosten

9.1 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		9.508	100,0
Baugebiet	Gewerbegebiet	9.508	100,0
	<i>davon überbaubar</i>	6.745	70,9
	<i>davon Anpflanzfläche</i>	701	7,4
	<i>davon Wasserwirtschaft</i>	988	10,4

Abb. 4: Flächenbilanz der Planzeichnung des Bebauungsplans
(Quelle: eigene Angaben nach dem Entwurf des Bebauungsplan)

9.2 Kosten

Die Kosten der Planung werden vom Vorhabenträger übernommen. Der Ortsgemeinde Dudeldorf entstehen durch die Planänderung keine Kosten.

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan der Ortsgemeinde Dudeldorf, Teilgebiet „Kollenberg“, 5. Änderung beigelegt.

Dudeldorf, den _____

(Siegel)

Stefan Lonien
(Ortsbürgermeister)