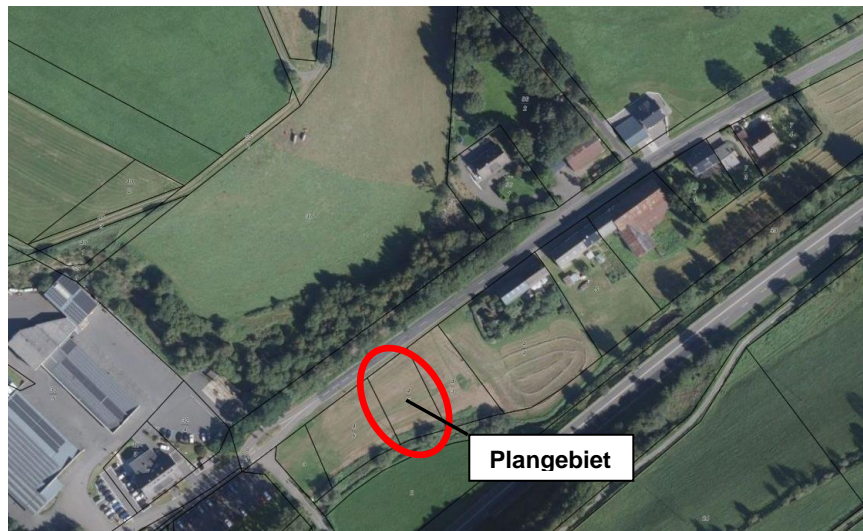


# 1. Teiländerung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Aufm Drees" der Ortsgemeinde Neuendorf

gemäß § 13a i. V. m. § 13 BauGB

## Begründung zum Bebauungsplan

Lage des  
Plangebietes



Beschreibung  
des Vorhabens

Erweiterung von Gewerbeflächen zur Errichtung  
einer gemeindlichen Lagerhalle (Bauhof)

Planungsstand

Beschluss des Ortsgemeinderates vom [29.08.2024](#) /  
[zu den erneuten Beteiligungsverfahren](#)

---

Bearbeitung

Plan-Lenz GmbH,  
54616 Winterspelt

## Index

1	Planungsanlass und Planungsvorhaben	3
2	Lage des Plangebietes	4
3	Darstellung der Änderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan	5
4	Berücksichtigung der Umweltbelange	7
5	Lage des Plangebietes am Reuther Bach	7
6	Starkregenvorsorge	8
7	Verkehrliche Erschließung	9
	7.1 Errichtung baulicher Anlagen im Bereich der L 23	9
	7.2 Freizuhaltende Sichtbereiche	9
8	Ver- und Entsorgung des Plangebietes	11
	8.1 Schmutzwasserableitung	11
	8.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung	11
	8.3 Vorhandene Anlagen der Westnetz GmbH im Plangebiet	12
	8.4 Löschwasserversorgung	12
9	Planinhalt und Festsetzungen	14
	9.1 Planzeichnung	14
	9.2 Textfestsetzungen	15
10	Flächenbilanzierung und Kosten	16
11	Bebauungsplanung	17
	11.1 Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB	17
	11.2 Bearbeitung	18
	11.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	19

### **Hinweis:**

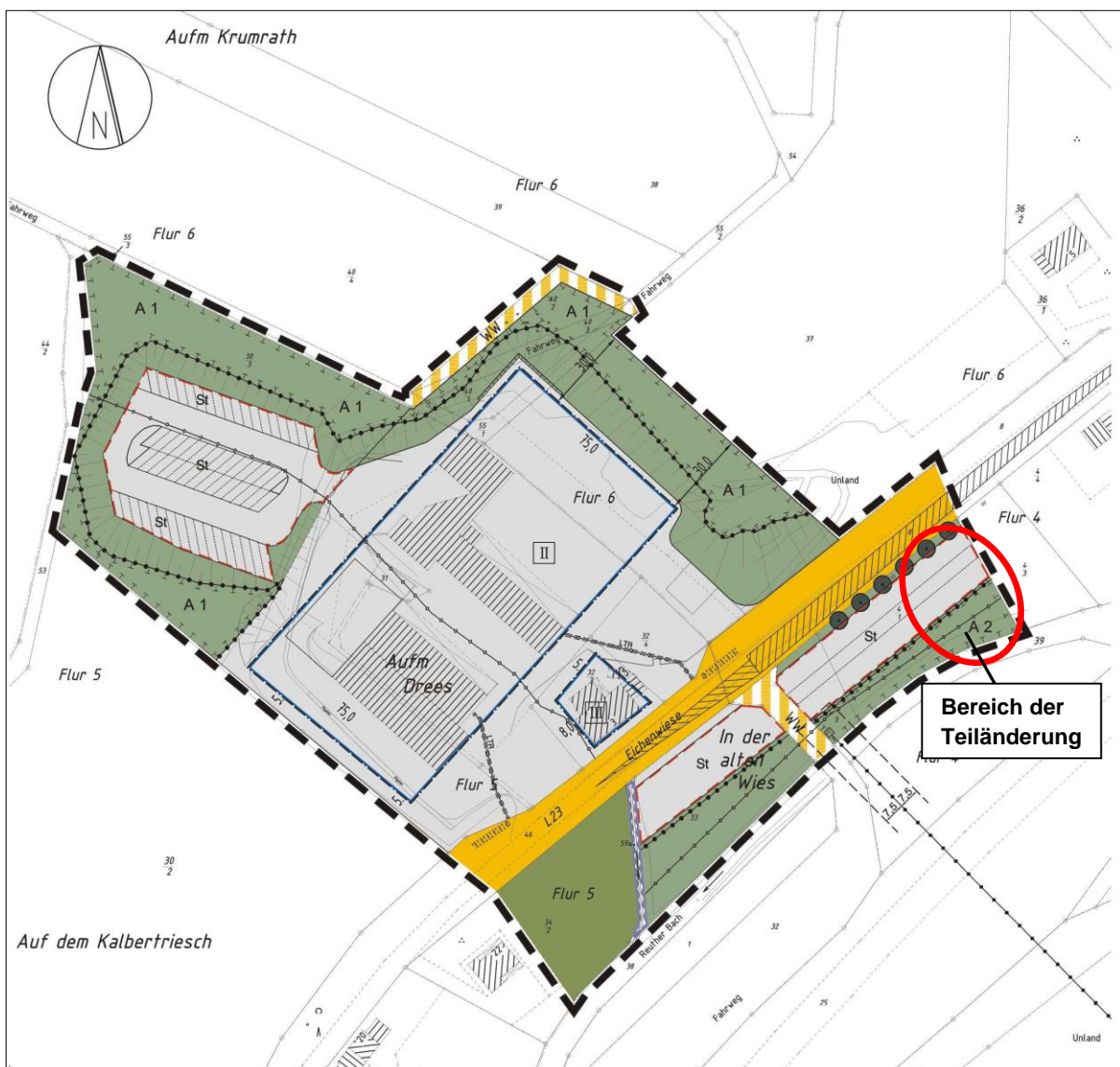
Änderungen im Dokument gegenüber der Planfassung vom 24.05.2024 sind farbig markiert (blau = Ergänzung, ~~rot~~ = Streichung).

## 1 Planungsanlass und Planungsvorhaben

Die Ortsgemeinde Neuendorf möchte im Bereich zwischen der Ortslage Neuendorf und dem Siedlungsbereich Eichenwiese eine gemeindliche Lager- und Maschinenhalle (Bauhof) errichten.

Eine geeignete Fläche konnte vom ortsansässigen Unternehmen „Heiko – rollende Lebensmittelmärkte“ erworben werden. Die Fläche liegt innerhalb des geltenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Aufm Drees“ aus dem Jahr 2008 und ist hier als Stellplatzfläche (mit Darstellung Gewerbefläche) ausgewiesen.

Zur Realisierung des Planungsvorhabens muss der geltende Bebauungsplan Am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches geändert werden.



Auszug aus dem geltenden Bebauungsplan mit Lage des Änderungsbereiches

## 2 Lage des Plangebietes

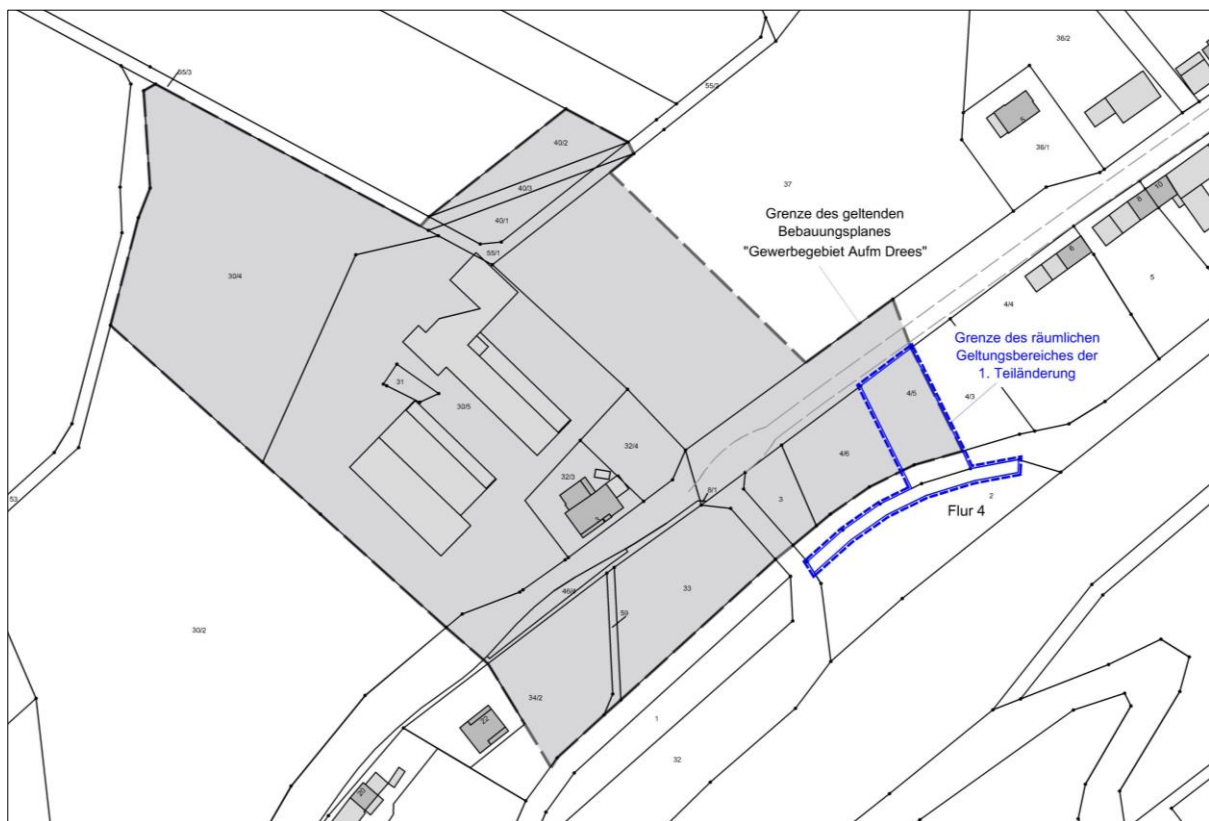
Das Plangebiet liegt zwischen der Ortslage Neuendorf und dem Siedlungsbereich Eichenwiese südlich der L 23. Der ortsansässige Gewerbebetrieb Heiko – rollende Lebensmittelmärkte befindet sich nordwestlich der hier überplanten Flächen und nördlich der L 23. Die Fläche des Änderungsbereiches liegt auf einer Höhe von ca. 509 – 510 m ü. NN.

Der Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke Gemarkung Neuendorf, Flur 4

Flurstück 4/5 (Änderungsbereich)

Flurstück 2 tlw. (Lage einer Ausgleichsmaßnahme)

Flurstück 39 tlw. (Reuther Bach, nachrichtliche Darstellung).



**Abgrenzung der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Aufm Drees“**

### 3 Darstellung der Änderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan

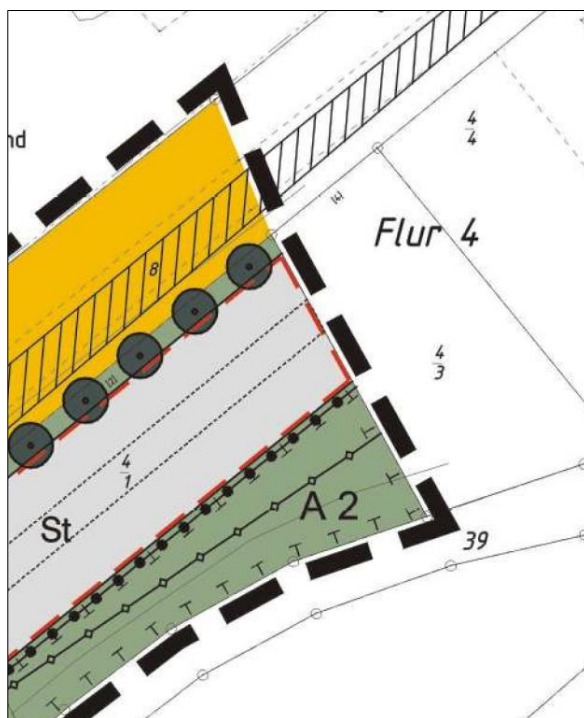
Für die Errichtung einer gemeindlichen Lager- und Maschinenhalle (Bauhof) ist eine Teiländerung des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Aufm Drees“ erforderlich.

In dem Teil des geltenden Bebauungsplanes, den die Änderung betrifft, sind bisher Stellplatzflächen entlang der L 23 festgesetzt, die ursprünglich aus zusätzlicher Parkplatz für das ortsansässige Unternehmen „Heiko – rollende Lebensmittelmärkte“ vorgesehen waren.

Die Flächen werden jedoch im damals festgelegten Umfang seitens des Unternehmens nicht benötigt und konnten durch die Ortsgemeinde erworben werden. Um hier die Errichtung einer Halle zu ermöglichen, muss die bestehende Stellplatzfläche (mit Darstellung als Gewerbefläche) zu einer Gewerbefläche ohne Nutzungseinschränkung umgewandelt werden.

Für die Realisierung des Bauvorhabens im erforderlichen Größenumfang ist außerdem die Hinzunahme einer Teilfläche der Ausgleichsmaßnahme A 2 im Umfang von 183 m<sup>2</sup> erforderlich. Die Teiländerung sieht hierzu den Ausgleich des Flächenverlustes über eine Ersatzmaßnahme im räumlichen Zusammenhang am Reuther Bach vor (Ersatzmaßnahme E 1 südlich des Plangebietes).

Die folgende Darstellung zeigt einen Planauszug aus dem geltenden Bebauungsplan sowie aus der Teiländerung.

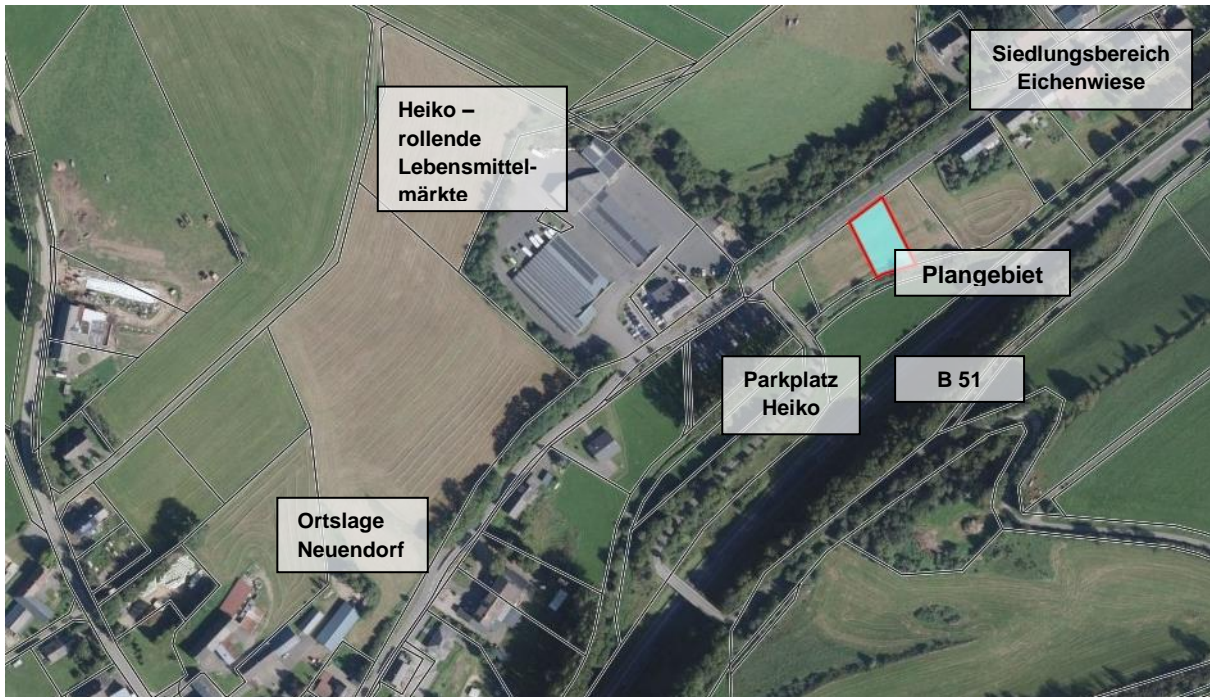


Auszug aus dem geltenden Bebauungsplan



Auszug aus der 1. Teiländerung

Die Änderungen gegenüber dem geltenden Bebauungsplan werden im Detail in Kapitel 8 (Planinhalt und Festsetzungen) beschrieben.



**Auszug Luftbild mit Lage des Plangebietes**

Die Fläche des Plangebietes liegt sich zwischen der Ortslage Neuendorf und dem Siedlungsbereich Eichenwiese an der L 23. Die viel befahrende B 51 liegt in der Nähe des Plangebietes in südlicher Richtung. Die Fläche wurde bisher landwirtschaftlich als Wiesenland genutzt, Gehölze sind nicht vorhanden.

Die Auswirkungen der Planung auf die Siedlung Neuendorf und das umgebende Landschaftsbild sind insgesamt als gering und verträglich einzustufen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die städtebauliche Ordnung für die Errichtung einer Lagerhalle außerhalb der Ortslage Neuendorf hergestellt und rechtlich gesichert werden.

## 4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Bewertung der Flächen wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls und eine artenschutzrechtliche Beurteilung vom Büro Ulrich Bielefeld, Überlingen durchgeführt, die Bestandteil dieser 1. Teiländerung des Bebauungsplanes ist.

### **Auszug aus der Vorprüfung des Einzelfalls und artenschutzrechtlichen Beurteilung:**

*„Insgesamt ist durch die Änderung des Bebauungsplans nicht mit einem substantiellen Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu rechnen. Die geringfügige Inanspruchnahme einer Ausgleichsfläche kann im räumlichen Zusammenhang ersetzt werden.*

*Eine erhebliche Störung mit Auswirkungen auf die lokalen Populationen ist nicht zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des §44 BNatSchG ist somit durch die Änderung des Bebauungsplans nicht gegeben.“*

Durch die Überplanung einer Teilfläche der Ausgleichsmaßnahme A 2 wird eine zusätzliche Ausgleichsmaßnahme A 6 erforderlich. Diese Maßnahme wird zu den geltenden Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes ergänzt.

Die Ausgleichsmaßnahme A 6 wird auf Flurstück 2 der Flur 4, Gemarkung Neuendorf realisiert. Hier wird ein 5 m breiter Uferrandstreifen der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession von Uferstauden und Ufergehölzen) überlassen.

## 5 Lage des Plangebietes am Reuther Bach

Die angestrebte Baufläche im Änderungsbereich dieser 1. Teiländerung grenzt im Süden an den Reuther Bach, ein Gewässer dritter Ordnung.

Gemäß § 31 Absatz 1 Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedürfen Anlagen an oberirdischen Gewässern, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind, der Genehmigung.

Entlang des Reuther Bachs ist im bestehenden Bebauungsplan die Ausgleichsmaßnahme A 2 festgesetzt, auf der die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabung / Aufschüttung unzulässig ist. Die Fläche A 2 ist der gelenkten Sukzession zu überlassen (max. 1-maliges Mulchen bzw. Mähen alle 2-3 Jahre; Abräumen des Mähgutes).

Diese Maßnahme A 2 wird auch für diese Teiländerung des Bebauungsplanes übernommen, allerdings muss die bisherige Fläche um ca. 183 m<sup>2</sup> Fläche reduziert werden, um das vorgesehene Bauvorhaben mit Errichtung einer gemeindlichen Halle (Bauhof) auf Flurstück 4/5 der Flur 4 realisieren zu können.

Ein 10 m breiter Uferrandstreifen bleibt aber für diese Maßnahme A 2 erhalten. Eine Bebauung oder Änderung des natürlichen Geländeverlaufes ist damit in Ufernähe ausgeschlossen.

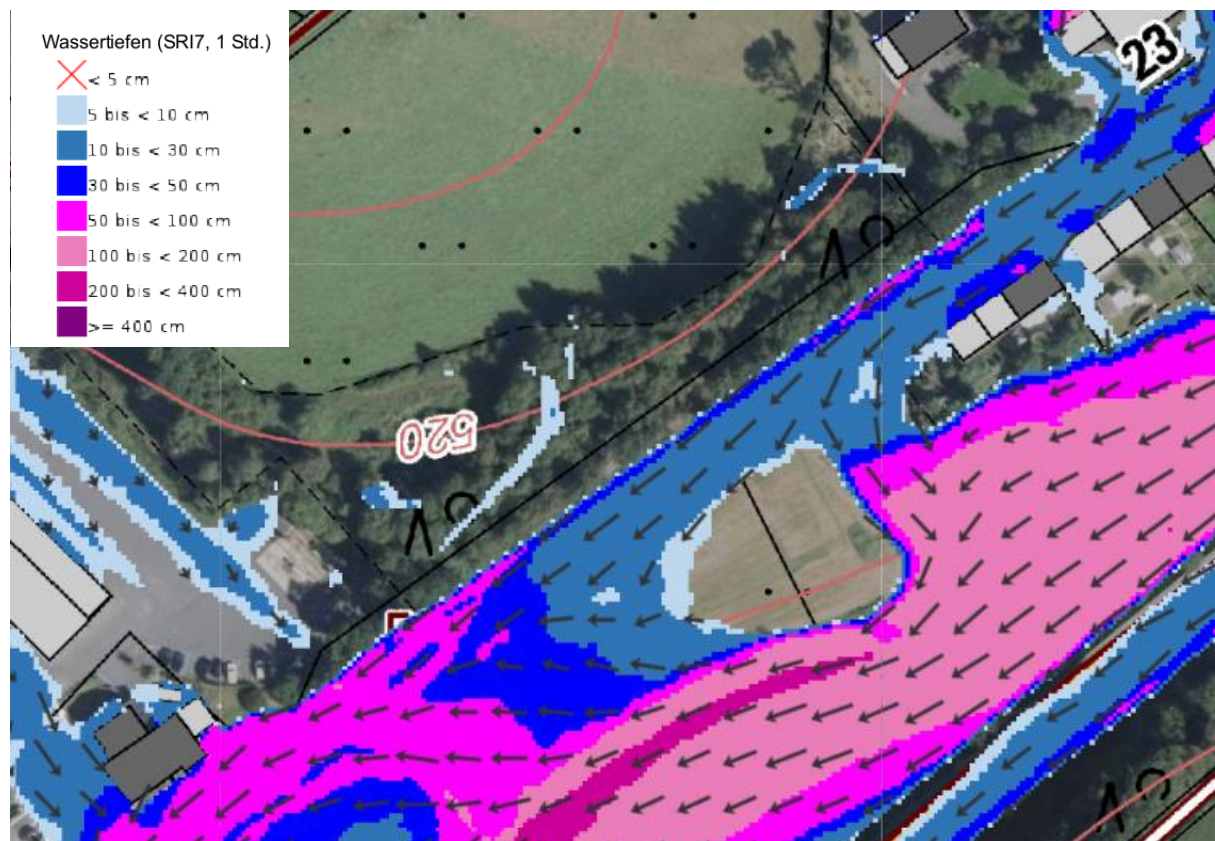
Auf der gegenüberliegenden Seite des Reuther Bachs wird als Kompensation des wegfallenden Flächenanteils der Maßnahme A 2 zusätzlich die Ausgleichsmaßnahme A 6 vorgesehen, bei der der Uferrand auf einer Breite von mind. 5 m der natürlichen Sukzession zu überlassen ist. Damit wird auch hier der Gewässerrand bestmöglich vor jeglichen Eingriffen geschützt.

## 6 Starkregenvorsorge

Nach der Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz ([www.wasserportal.rlp-umwelt.de](http://www.wasserportal.rlp-umwelt.de)) kann dem Plangebiet bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen (ca. 40 – 47 l/m<sup>2</sup> in einer Stunde) Oberflächenwasser aus Richtung Nordosten entlang der Straße „Eichewiese“ zuströmen. Eine Überflutung von ca. 10 bis < 30 cm ist im nördlichen Bereich des Plangebietes nach einem außergewöhnlichen Starkregenereignis möglich.

Auch am Südrand des Flurstücks 4/5 entlang des Reuther Bachs kann hier vermehrt Wasser zufließen, dies betrifft hier allerdings lediglich den Uferrandbereich bzw. die Ausgleichsfläche A 2.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier weist darauf hin, dass bei extremen Starkregenereignissen (>80 l/m<sup>2</sup> in einer Stunde) das gesamte Plangebiet überflutet werden kann und dann Gefahr für Leib und Leben besteht.



Auszug aus der Sturzflutgefahrenkarte für den Bereich des Plangebietes in Neuendorf



Eine Starkregenvorsorge **ist sollte** bei der Anlage von Gebäuden und versiegelten Flächen im Plangebiet **zu berücksichtigen berücksichtigt werden**, um potenzielle Schäden zu vermeiden (z. B. Höhenlage des Gebäudes nicht unter Straßenniveau, Ausbildung erdberührender Bauteile als „Weiße Wanne“, Abflusssrinne oder –graben parallel zur Straße im Hofbereich).

Für weitere Schutzmaßnahmen wird auf den Leitfaden „Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung verwiesen.

## **7 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der L 23 / („Eichenwiese“). Im bestehenden Bebauungsplan waren die ursprünglich vorgesehenen Stellplatzflächen durch einen Grünstreifen mit Baumpflanzungen entlang der Landesstraße von dieser getrennt, die Zufahrt zu den Stellplätzen sollte über den Wirtschaftsweg der Parzelle 32, Flur 4 (westlich der hier überplanten Fläche) erfolgen, direkte Zufahrten zur L 23 waren nicht vorgesehen.

Nach Vorabstimmung der Ortsgemeinde mit dem Landesbetrieb Mobilität (LBM) Gerolstein kann eine einzelne Zufahrt von Flurstück 4/5 auf die L 23 erfolgen, die räumlich in Richtung Ortslage Neuendorf zu orientieren ist.

Für die spätere Zufahrt zur L 23 wird in der Teiländerung des Bebauungsplanes der bisher festgesetzte Grünstreifen entlang der Straße auf einer Länge von 5 m am westlichen Plangebietsrand unterbrochen. Die bisher festgesetzten Baumpflanzungen (Maßnahme A4 im bestehenden Bebauungsplan) bleiben in der Teiländerung bestehen.

### **7.1 Errichtung baulicher Anlagen im Bereich der L 23**

Gemäß einer Vorabstimmung der Ortsgemeinde mit dem LBM Gerolstein dürfen Gebäude bis auf maximal 12 m an die Landesstraße L 23 heranrücken. Der einzuhaltende Mindestabstand wird mit Festlegung des Baufensters in der Planzeichnung berücksichtigt.

### **7.2 Freizuhaltende Sichtbereiche**

Bei der Anlage einer Zufahrt von Flurstück 4/5 der Flur 4 auf die Landesstraße L 23 sind die erforderlichen Sichtbereiche dauerhaft von Bebauung und hochwachsender Bepflanzung freizuhalten.

Für die Sichtbereiche ist eine Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h anzunehmen, die zwischen der Ortslage Neuendorf und der freien Strecke hinter dem östlich gelegenen Siedlungsbereich „Eichenwiese“ festgesetzt ist.

Es sind hier freizuhaltende Sichtfelder mit Schenkellängen von 110 m anzunehmen. Die folgende Darstellung zeigt die Sichtbereiche an der geplanten Zufahrt zur L 23.



**Freizuhaltende Sichtbereiche auf die L 23 (je 110 m in beide Richtungen)**

Die Darstellung zeigt, dass die Sichtbereiche in beide Richtungen freigehalten und nicht durch die Planung beeinträchtigt werden. Auch die bereits im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen entlang der L 23 können bestehen bleiben.

## **8 Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Wasser, Abwasser, Strom) kann über eine Erweiterung der bestehenden Anlagen und Systeme der Ortslage Neuendorf gewährleistet werden.

### **8.1 Schmutzwasserableitung**

Im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 4/5 der Flur 4 verläuft der Abwassersammler „Prümtal“, der nach Auskunft des Verbandsgemeindewerks im Grundbuch gesichert ist. Für den Abwassersammler wird in der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes ein Leitungsrecht von insgesamt 5 m Breite (jeweils 2,50 m beidseits der Leitungsachse) eingetragen. Die Fläche, die hier mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Verbandsgemeindewerks belastet wird, ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

In den Textfestsetzungen wird eine entsprechende Duldungsvorschrift ergänzt.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes hält das Verbandsgemeindewerk der Verbandsgemeinde Prüm lediglich Anlagen für die Schmutzwasserableitung vor. Anlagen für die die Niederschlagswasserableitung werden nicht vorgehalten.

### **8.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist grundsätzlich das Prinzip „Rückhaltung vor Einleitung“ anzuwenden. Es sind alle vertretbaren Möglichkeiten einer Niederschlagswasserverwertung und -versickerung bzw. Zwischenspeicherung von Oberflächenwasser auszuschöpfen.

Für das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück eine Rückhaltung in Form von flachen Erdmulden mit einem Rückhaltevolumen von mind. 50 l pro m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche herzustellen. Im Übrigen gelten die Regelungen der Allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Prüm in der jeweils geltenden Fassung.

Ein entsprechender Hinweis zur Rückhaltung des Niederschlagswassers wird in die Planunterlagen aufgenommen (unter Hinweise zu den Textfestsetzungen).

Für eine Einleitung von Niederschlagswasser in das unmittelbar angrenzende Gewässer dritter Ordnung (Reuther Bach) wird die Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich.

Grundsätzlich sollte die Befestigung von Flächen auf ein notwendiges Maß beschränkt werden. Gemäß Festsetzung C 1 des bestehenden Bebauungsplanes sind für Flächenbefestigungen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, z. B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a..

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes gelten auch weiterhin für diese 1. Teiländerung.

### 8.3 Vorhandene Anlagen der Westnetz GmbH im Plangebiet

Im Plangebiet ist nach Auskunft der Westnetz GmbH eine 0,4kV-Freileitung vorhanden. Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Holzmast mit Anker.

Mit Schreiben vom 22.05.2023 teilte die Westnetz GmbH hierzu mit:

*„Falls eine Änderung der Freileitung/Maste erforderlich ist für den geplanten Hallenneubau werden wir diese entsprechend abändern (auswinkeln, höhere Maste, ...). Hierzu benötigen wir entsprechend die Bauunterlagen um die erforderlichen Maßnahmen abzuleiten bzw. durchzuführen (Lageplan, Höhenangaben, ...).“*

Die 0,4kV-Freileitung wird nachrichtlich in der Planzeichnung zur 1. Teiländerung dargestellt. Für die Errichtung der geplanten Halle wird voraussichtlich eine Änderung der Freileitung bzw. der Maste erforderlich.

Vor Bauausführung ist die Westnetz GmbH rechtzeitig an den Detailplanungen zu beteiligen und eine Abstimmung diesbezüglich vorzunehmen.

Am westlichen Rand der Ausgleichsfläche A 6 verläuft außerdem eine 20-kV-Freileitung, die inkl. eines Schutzstreifens nachrichtlich in die Planurkunde eingetragen ist. Die Schutzzone ist in einer Breite von 15 m vorzusehen (je 7,5 m beiderseits der Leitungsachse), die allerdings nicht vollständig im Plangebiet liegt. Die Schutzzone ist in der Regel von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit hohem Aufwuchs freizuhalten.

Die Ausgleichsmaßnahme A 6 sieht vor, die Fläche der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession von Uferstauden und Ufergehölzen) zu überlassen. Eine Anpflanzung mit hohem Aufwuchs ist daher nicht vorgesehen, auch eine Bebauung auf der Fläche ist ausgeschlossen.

Eine Transformatorenstation nordwestlich der Ausgleichsfläche A 6 (außerhalb des Plangebietes) wird ebenfalls nachrichtlich in die Planurkunde eingetragen.

### 8.4 Löschwasserversorgung

Die Kommunalen Netze Eifel AöR erteilten am 11.06.2024 folgende Auskunft:

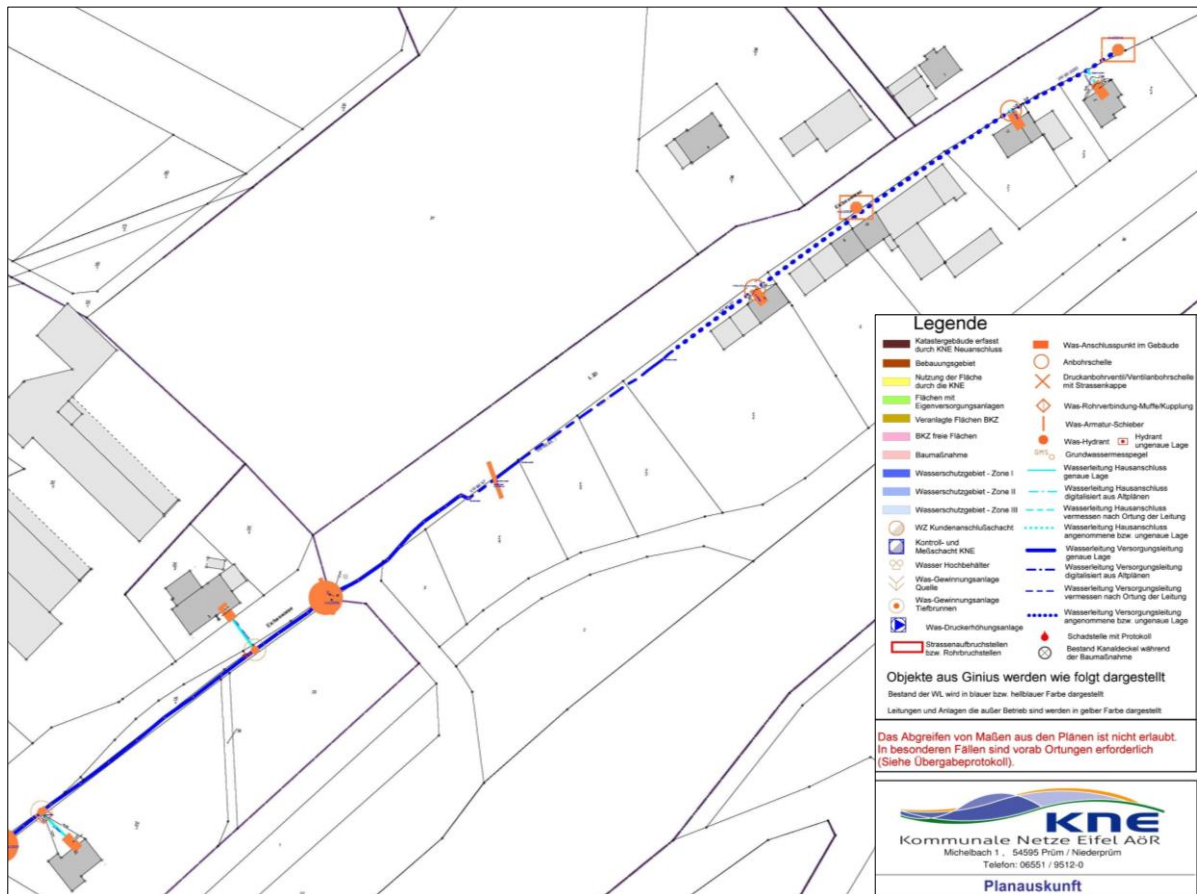
„Lt. DVGW Arbeitsblatt W 405 können alle Hydranten genutzt werden, die sich in einem Umkreis von 300 m zum Brandobjekt (unter Berücksichtigung der Zugänglichkeit) befinden.“

Hiernach befindet sich in dem genannten Umkreis des Objektes insgesamt 1 relevanter Hydrant. Die Lage des genannten Hydrantenstandortes ist aus dem beigefügten Planausschnitt zu ersehen. Die Leistung des Hydranten wurde mittels Durchflussmessung gemessen. Das Ergebnis wurde rechnerisch nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 überprüft.

Hydrant H:432008: Löschwassermenge von 24 m<sup>3</sup>/h

Die genannte Löschwassermenge ist NICHT addierbar, die Berechnungen erfolgen für jeden Hydrantenstandort einzeln. In Summe ist eine Löschwassermenge von 24 m<sup>3</sup>/h anzusehen.

Das Ergebnis zeigt, dass aktuell an dem relevanten Standort der Grundschutz von 24 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung steht. Ein darüber hinaus gehender Objektschutz wird seitens der Wasserversorgung Eifelkreis nicht übernommen.“



Lageplan Hydrantenstandort im Bereich „Eichenwiese“ (Auskunft KNE)

Nach Rücksprache mit dem Fachamt Brandschutz der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm müsste gemäß DVGW 405 jedoch ein Grundschutz von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden für das Gewerbegebiet zur Verfügung stehen.

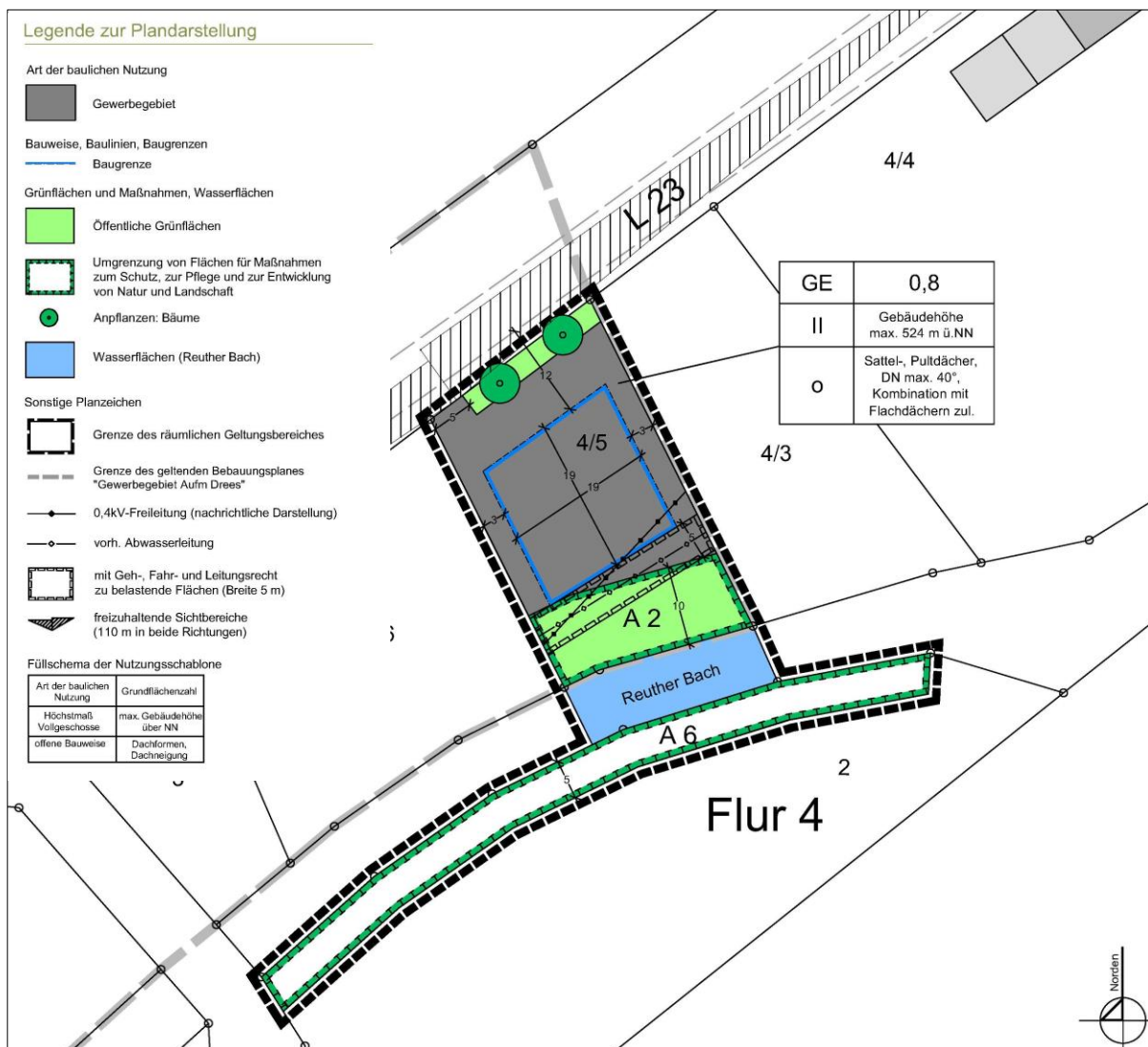
Es wird darauf hingewiesen, dass die Löschwasservorhaltung alleine aus dem Trinkwassernetz nicht ausreicht und dass, je nach Brandlast des Vorhabens, eine zusätzliche und selbst zu erbringende Löschwasservorhaltung erforderlich werden kann.

## 9 Planinhalt und Festsetzungen

Die Planinhalte und textlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Aufm Drees“ werden für diese 1. Teiländerung übernommen. Die erforderlichen Änderungen und Ergänzungen werden im Folgenden aufgezeigt.

### 9.1 Planzeichnung

Die Flächen des Plangebietes werden weiterhin als Gewerbegebiet und öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Für die gewerbliche Fläche entfällt jedoch der Zusatz „St“ (Stellplatz) des geltenden Bebauungsplanes. Statt der bisher vorgesehenen Parkplatzflächen für den Betriebshof der Firma Heiko wird die Fläche nun als Gewerbefläche ausgewiesen, auf der die in den geltenden Festsetzungen definierten Nutzungen gemäß § 8 BauNVO zulässig sind.



Auszug aus der Planzeichnung der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes

In der Planzeichnung wird innerhalb des Gewerbegebietes ein Baufenster definiert, welches die Vorgaben des LBM zur Einhaltung eines Abstands baulicher Anlagen zur L 23 von 12 m berücksichtigt sowie seitlicher Grenzabstände von jeweils 3 m.

Die Fläche der Ausgleichsmaßnahme A 2 muss zugunsten der Gewerbefläche verringert werden, da ansonsten das Bauvorhaben der Ortsgemeinde (gemeindliche Halle / Bauhof) in der erforderlichen Größe nicht im Plangebiet zu realisieren ist.

Die bisherige Ausgleichsfläche A 2 bleibt auf einer Breite von 10 m ab der südlichen Plangebietsgrenze als Uferstrandstreifen erhalten. Die Maßnahmenfläche wird zusätzlich von einer privaten Grünfläche zu einer öffentlichen Grünfläche umgewidmet. Der fehlende Ausgleich wird durch die Ausgleichsmaßnahme A 6 kompensiert. Die Fläche A 6 liegt südlich des Änderungsbereiches auf der gegenüberliegenden Seite des Reuther Bachs (auf Flurstück 2 tlw. der Flur 4).

Für die Zufahrt zur Gewerbefläche wird außerdem der bisher festgesetzte Grünstreifen entlang der L 23 auf einer Länge von 5 m aufgehoben und zur Gewerbefläche hinzugefügt. Auch hier wird die Festsetzung des Grünstreifens von einer privaten Grünfläche zu einer öffentlichen Grünfläche geändert. Die vorgesehenen Baumpflanzungen innerhalb des Grünstreifens (Maßnahme A 4) werden übernommen, ein Konflikt mit freizuhaltenden Sichtbereichen zur L 23 entsteht hierdurch nicht.

## 9.2 Textfestsetzungen

Sämtliche Textfestsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Aufm Drees“ werden übernommen und gelten auch weiterhin für diese 1. Teiländerung.

Für die neue Ausgleichsmaßnahme A 6 (südlich des Änderungsbereiches auf Flurstück 2 tlw. der Flur 4) wird unter C - Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote gem. § 9(1) 15, 20 und 25 BauGB - folgende Textfestsetzung (als Nr. 9) ergänzt:

### **Ausgleichsmaßnahme A 6:**

Am Nordrand des Flurstücks 2 der Flur 4, Gemarkung Neuendorf, ist auf einem 5 m breiten Uferstreifen entlang des Reuther Bachs im Umfang von 468 m<sup>2</sup> eine natürliche Eigenentwicklung (Sukzession von Uferstauden und Ufergehölzen) zuzulassen. Die Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Aufschüttungen und Abtragungen sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Auch die Errichtung von Geräteschuppen, Komposthaufen o. ä. sowie jegliche andere Befestigungen sind auf dieser Fläche ausgeschlossen.

Die Maßnahmen A2, A4 (Baumpflanzungen) und A6 innerhalb des Geltungsbereichs der Teiländerung sind zu 100 % der Gewerbefläche im Geltungsbereich zugeordnet.

Für die Sicherung der vorhandenen Abwassersammelleitung im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 4/5 der Flur 4 wird folgende Textfestsetzung ergänzt:

**D) Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie Duldungsvorschriften  
gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB**

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Prüm sind dauerhaft von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Zur Berücksichtigung der Starkregenvorsorge wird folgende Textfestsetzung ergänzt:

**E) Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen gem. § 9 (1) Nr. 16 c BauGB**

Gemäß Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz ([www.wasserportal.rlp-umwelt.de](http://www.wasserportal.rlp-umwelt.de)) kann dem Plangebiet bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen (ca. 40 – 47 l/m<sup>2</sup> in einer Stunde) Oberflächenwasser aus Richtung Nordosten entlang der Straße „Eichenwiese“ zuströmen. Eine Überflutung von ca. 10 bis < 30 cm ist im nördlichen Bereich des Plangebietes nach einem außergewöhnlichen Starkregenereignis möglich.

Bei der Anlage von Gebäuden und versiegelten Flächen im Plangebiet ist daher eine Starkregenvorsorge zu berücksichtigen, um potenzielle Schäden zu vermeiden.

Für die Planung von Schutzmaßnahmen wird auf den Leitfaden „Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung verwiesen.

Zusätzlich werden unter den Textfestsetzungen Hinweise zu den Themengebieten Boden- und Erdarbeiten, Bauliche Anlagen, Niederschlagswasser, Denkmalschutz sowie Klimaschutz ergänzt.

## 10 Flächenbilanzierung und Kosten

Die Flächen des Geltungsbereiches der 1. Teiländerung setzen sich wie folgt zusammen:

Gewerbegebiet	706 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	308 m <sup>2</sup>
davon Fläche an der L 23	59 m <sup>2</sup>
davon Ausgleichsfläche A 2	249 m <sup>2</sup>
Ausgleichsmaßnahme A 6 (Flurstück 2 tlw. der Flur 4)	468 m <sup>2</sup>
Wasserfläche (Reuther Bach)	194 m <sup>2</sup>
Flächen im Geltungsbereich gesamt	1.676 m <sup>2</sup>



Die Flurstücke 2 sowie 4/5 der Flur 4, Gemarkung Neuendorf, befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde Neuendorf. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Die Kosten für die Teiländerung des Bebauungsplanes werden von der Ortsgemeinde getragen.

## 11 Bebauungsplanung

### 11.1 Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 a i.V. m. § 13 BauGB

Es handelt sich bei dieser 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Aufm Drees“ insgesamt um eine Änderung, die nach § 13 a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) i. V. m. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) vorgenommen werden kann.

Auszug aus § 13 a Baugesetzbuch:

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt  
1. weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (...)

(...) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auszug aus § 13 Baugesetzbuch:

~~(1) Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt (...), kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn~~

~~1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,~~

~~2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und~~

~~3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.~~

~~(...)~~

~~(3) Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 [und] von dem Umweltbericht nach § 2a (...) abgesehen. (...)~~

Die Grundzüge der Planung werden **insofern** nicht berührt, **als dass** sämtliche Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes beibehalten werden. Die Intention der ursprünglichen Bebauungsplanung bleibt bestehen, da die Grundkonzeption durch die Änderung nicht wesentlich verändert wird. Durch die Teiländerung erfolgt lediglich eine Umwidmung der bereits ausgewiesenen Gewerbefläche von Stellplatzflächen zu einer Gewerbefläche ohne Einschränkung der Nutzung.

Auch das grünordnerische Konzept für die Ausgleichsmaßnahmen A 2 (Fläche am Reuther Bach zur gelenkten Sukzession) und A 4 (Baumpflanzungen entlang der L 23) bleibt erhalten, auch wenn die Fläche A 2 um 183 m<sup>2</sup> zugunsten des Bauvorhabens verringert wird. Hierfür wird die gleichwertige Ersatzmaßnahme E 1 festgelegt, die zudem einen größeren Flächenumfang hat als die aufgehobene Maßnahmenfläche A 2 (468 m<sup>2</sup> für E 1 gegenüber 183 m<sup>2</sup> Flächenverlust in A 2).

Die städtebauliche Ordnung bleibt somit auch für die Errichtung einer gemeindlichen Halle im Plangebiet gewahrt.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm für den Bereich der Ortsgemeinde Neuendorf sind die Flächen des Plangebietes als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm für den Bereich der Ortsgemeinde Neuendorf wird im Zuge einer der nächsten Teilfortschreibungen berichtigt.

## 11.2 Bearbeitung

Zur Bearbeitung der Planunterlagen wurden Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz mit Stand vom Juni 2023 verwendet.

Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV).

### **11.3 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Planurkunde) sowie die Begründung und die Vorprüfung des Einzelfalls mit artenschutzrechtlicher Beurteilung.

---

**Diese Begründung ist Bestandteil der „1. Teiländerung des Bebauungsplanes Aufm Drees“ der Ortsgemeinde Neuendorf.**

Neuendorf, den \_\_\_\_\_

*Dienstsiegel*

---

(Unterschrift Ortsbürgermeister Roderich)

