



## **ZWECKVERBAND 'KOMMUNALER WIRTSCHAFTSPARK A 60/FLIESSEM'**

---

### **BEBAUUNGSPLAN 'Kommunaler Wirtschaftspark A 60/Fließem'**

1. Änderung

#### **Begründung**

Fassung zum Satzungsbeschluss

---

Stand: Juni 2006

## BEBAUUNGSPLAN

### 'Kommunaler Wirtschaftspark A 60/ Fließem' des Zweckverbandes 'Kommunaler Wirtschaftspark A 60/ Fließem'

---

#### BEGRÜNDUNG – 1. ÄNDERUNG GEMÄSS § 10 BauGB

##### Fassung zum Satzungsbeschluss

---

<b>1</b>	<b>ANLASS DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1	ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN	3
1.2	ANLASS DER 1. ÄNDERUNG	3
<b>2</b>	<b>EINLEITUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
2.1	VERFAHRENSÜBERSICHT	3
2.2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	4
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS.....</b>	<b>5</b>
3.1	LAGE UND GRÖSSE	5
3.2	VERKEHRLICHE ANBINDUNG	5
<b>4</b>	<b>ÜBERGEORDNETE FORMELLE UND INFORMELLE PLANUNGEN.....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>STÄDTEBAULICHE PLANUNGSZIELE .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>GRUNDZÜGE DER PLANUNG .....</b>	<b>6</b>
6.1	RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN	6
6.2	1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS	7
6.3	FLÄCHENBILANZ	9
<b>7</b>	<b>PLANUNGSKONZEPTION DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>10</b>
7.1	GESAMTKONZEPT - BAUABSCHNITTE	10
7.2	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	10
7.3	NUTZUNGS- UND STRUKTURKONZEPT	11
7.4	FREIFLÄCHEN-/ GRÜNKONZEPT/ LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGS-BEITRAG	11
7.6	LANDESPFLEGE / NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	12
7.7	REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNGSKONZEPT	13

7.8	WASSERVER- UND ABWASSERENTSORGUNG	13
8	<b>ERLÄUTERUNGEN DER BAUPLANUNGSRECHTLICHEN FEST- SETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BauGB).....</b>	<b>14</b>
8.5	VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECK-BESTIMMUNG	14
8.6	ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	14
8.7	ZEITLICHE UMSETZUNG / ZUORDNUNG VON LANDESPFLEGERISCHEN MAßNAHMEN ZU DEN ZU ERWARTENDEN EINGRIFFEN	14
9	<b>ERLÄUTERUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG (LBauO).....</b>	<b>15</b>
10	<b>HINWEISE ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR UND ZUR REALISIERUNG .....</b>	<b>15</b>
11	<b>UMWELTVERTRÄGLICHKEIT / UMWELTBERICHT .....</b>	<b>15</b>

## 1 ANLASS DER PLANUNG

### 1.1 ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Verbandsgemeinde Bitburg-Land zählt zu den besonders strukturschwachen Bereichen in der Südeifel und hat seit langem - insbesondere auch vor dem Hintergrund des Abzugs der amerikanischen Streitkräfte - große wirtschaftliche Schwierigkeiten.

Der Neubau der Autobahn A 60 (aus Richtung Belgien) bis zur A1/A 48 bei Wittlich eröffnete die Chance, eine verkehrlich sehr gut angebundene, in Teilen planungsrechtlich bereits abgesicherte und besiedelte, gewerbliche Baufläche als neues Gewerbezentrum für die Verbandsgemeinde Bitburg-Land weiter zu entwickeln und hier mittelfristig eine größere Zahl von Arbeitsplätze zu schaffen.

Aus diesem Grund beschloss der Zweckverband 'Kommunaler Wirtschaftspark A 60/ Fließem' in seiner Sitzung vom 28. September 1998 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans 'Kommunaler Wirtschaftspark A60/Fließem'. Ziel war es, das bisher nur in Teilen adäquat genutzte Gelände einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 (5) BauGB zuzuführen und hier den mittel- und langfristig zu erwartenden Bedarf an gewerblich-industriellen Bauflächen für den Nordbereich der Verbandsgemeinde Bitburg-Land zu decken.

Die Satzung wurde am 17.09.2001 beschlossen und der Bebauungsplan trat am 15.12.2001 in Kraft.

### 1.2 ANLASS DER 1. ÄNDERUNG

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 'Kommunaler Wirtschaftspark A 60 Fließem' war die Nachfrage nach kleineren Grundstücken bislang sehr gering. Stattdessen gab es verschiedene Anfragen für große Parzellen.

Um auf die geänderte Marktlage reagieren zu können, muss das bislang geplante Erschließungssystem angepasst werden.

## 2 EINLEITUNG DER PLANUNG

### 2.1 VERFAHRENSÜBERSICHT

#### **Aufstellungsbeschluss:**

Der Zweckverband 'Kommunaler Wirtschaftspark A 60 Fließem' hat am 17.05.2004 beschlossen, eine 1. Änderung des gleichnamigen Bebauungsplanes durchzuführen.

Am 01.08.2005 wurde der Bebauungsplanentwurf zur 1. Änderung gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB aufgefordert wurden und nachdem gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

#### **Offenlegung:**

Der Bebauungsplan hat gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 24.10.2005 bis 25.11.2005 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.10.2005 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

### **Satzungsbeschluss:**

Der Zweckverband 'Kommunaler Wirtschaftspark A 60 Fließem' hat am 06.06.2006 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 24 der Gemeindeverordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

## **2.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Rechtskräftigen Bebauungsplans und umfasst in der

- Gemarkung Nattenheim, Flur 1 die Flurstücke Nr. 33/1, 34/ 2 teilweise.
- Gemarkung Fließem Flur 1 die Flurstücke Nr. 2/1, 2/2, 7, 17, 22, 26, 30, 70/1, 70/2, 73/3, 51/1, 53 und 56 teilweise; 18, 20, 36, 37, 38, 39/3, 40/2, 40/3, 40/4, 41/2, 41/3, 43/1, 43/2, 43/6, 43/8, 43/11, 43/12, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 54/2, 55 ganz.
- Gemarkung Fließem Flur 6 die Flurstücke Nr. 70 teilweise; 1, 7, 10, 11 ganz.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan 'Kommunaler Wirtschaftspark A 60/ Fließem'.

Datengrundlage: Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz mit dem Stand vom August 2004.

### **3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS**

#### **3.1 LAGE UND GRÖSSE**

Die Ortsgemeinde Fließem liegt ca. 7 km nördlich des Mittelzentrums Bitburg und ca. 4 km westlich des Kleinzentrums Kyllburg und gehört zur Verbandsgemeinde Bitburg-Land mit insgesamt 51 Ortsgemeinden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans 'Kommunaler Wirtschaftspark A 60/Fließem' liegt nordwestlich der Ortsgemeinde Fließem, unmittelbar am Rand der Bundesautobahn A 60.

Es wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Im Norden des Gebiets durch die Trasse der Bundesautobahn A 60.
- Im Westen und Nordwesten von den beiden klassifizierten Straßen B 51a und L 32.
- Im Süden und Osten durch zwei bestehende Wirtschaftswege.

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft werden darüber hinaus südlich sowie nördlich der oben beschriebenen zusammenhängenden Fläche (teilweise auch jenseits der Autobahn) liegende Bereiche herangezogen. Diese sind Bestandteil des Geltungsbereichs ('externe' Kompensationsflächen).

#### **3.2 VERKEHRLICHE ANBINDUNG**

Im Zuge der 1. Änderung ergeben sich keine veränderten Rahmenbedingungen hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung. Lediglich im Südosten wird eine Wirtschaftswegeanbindung geringfügig verlegt.

### **4 ÜBERGEORDNETE FORMELLE UND INFORMELLE PLANUNGEN**

Die übergeordneten formellen und informellen Planungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans 'Kommunaler Wirtschaftspark A 60/Fließem' sind unverändert und werden in der Begründung zum Rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellt.

### **5 STÄDTEBAULICHE PLANUNGSZIELE**

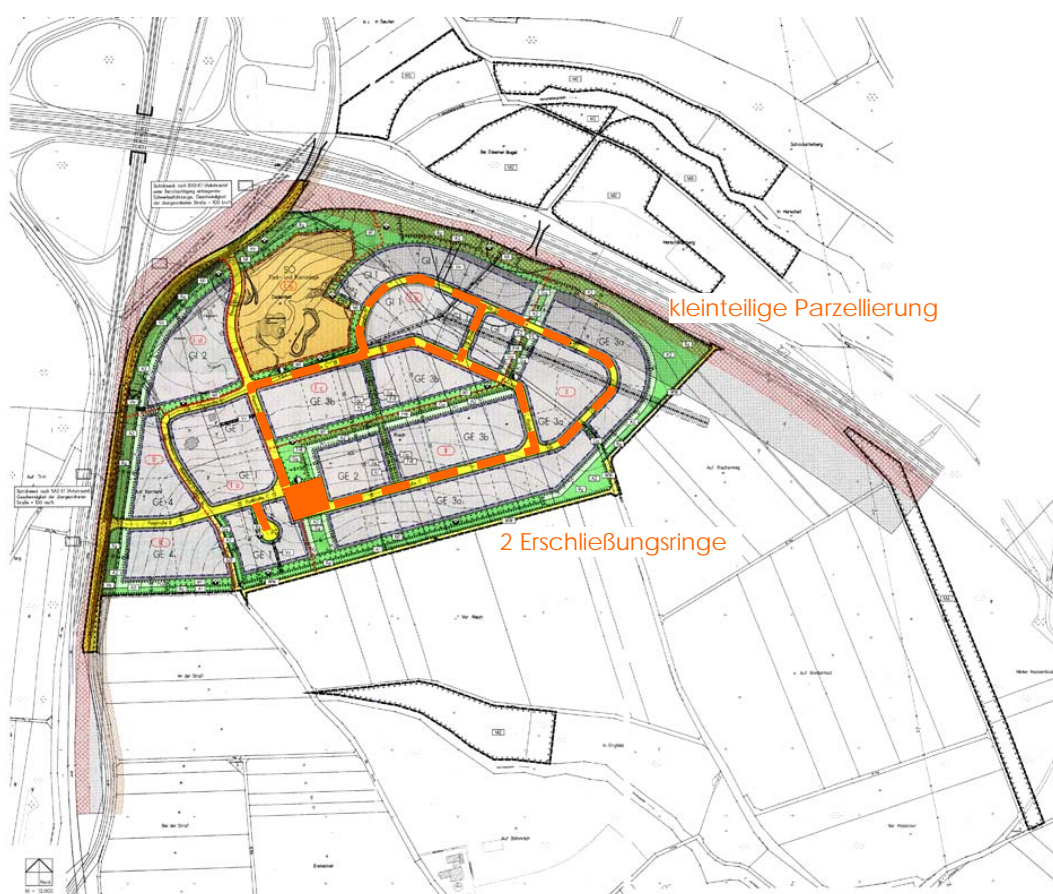
Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans verfolgt der Zweckverband 'Kommunaler Wirtschaftspark A 60/Fließem' das Ziel, im Plangebiet größere und flexiblere Parzellen zur Verfügung zu stellen. Die Verkehrsflächen können durch diese Maßnahme zudem deutlich reduziert werden, was eine erhebliche Verringerung des Erschließungsaufwandes bewirkt.

## 6 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

### 6.1 RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN

Der bisherige Bebauungsplan sah im Nordosten des Plangebietes eine kleinteilige Parzellierung der Grundstücke vor. Es waren dort Parzellen mit einer durchschnittlichen Größe von 1.500 bis 2.000 qm vorgesehen, die über 2 Erschließungsringe (Planstraße C und D) angeschlossen wurden.

Im Südwesten war ein Platzbereich vorgesehen, sowie eine Stichstraße, die auch in diesem Bereich kleinere Parzellen erschließen sollte.



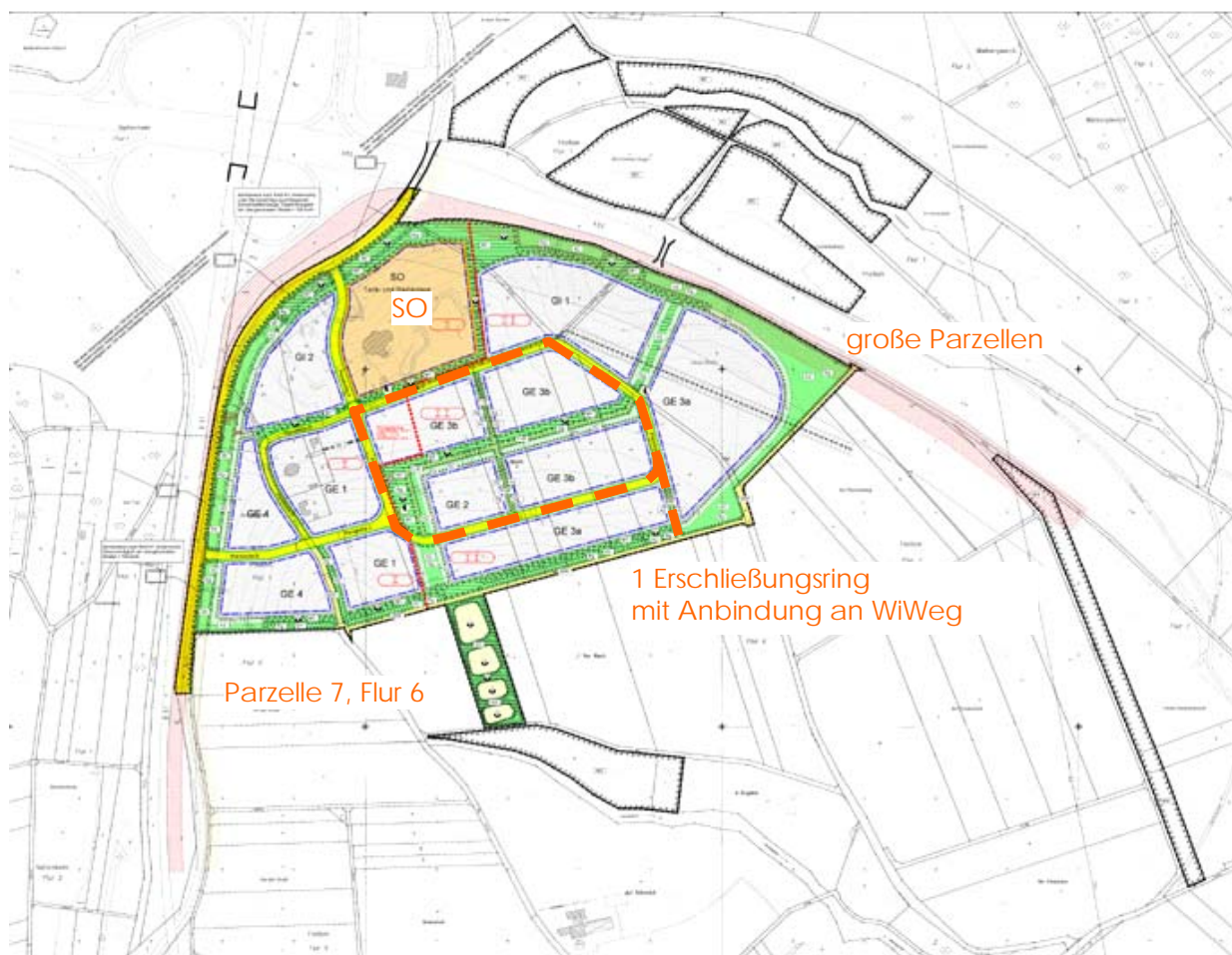
### Rechtskräftiger Bebauungsplan

## 6.2 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans verfolgt der Zweckverband 'Kommunaler Wirtschaftspark A 60/Fließem' das Ziel, im Plangebiet größere und flexiblere Parzellen zur Verfügung zu stellen.

Hierzu werden die Straßenverkehrsflächen angepasst. Die Haupteerschließung (Planstraße C) wird teilweise entlang des heutigen Wirtschaftsweges (Gemarkung Fließem, Flur 1, Flurstück 51/1) gelegt. Über einen neuen Weg wird das Plangebiet an den südlichen Wirtschaftsweg (Gemarkung Fließem, Flur 6, Flurstück 1) angebunden. Es entfallen der 2. Erschließungsring (Planstraße D) im Nordosten, sowie der Platzbereich und die Stichstraße im Südwesten. Die Verkehrsfläche wird durch die Maßnahme deutlich reduziert.

Die überbaubaren Flächen werden an den neuen Straßenverlauf angepasst, Lage und Ausdehnung der Grünzüge werden entsprechend verändert. Die Ostgrenze der als Sondergebiet festgesetzten Parzelle wird begradigt, um hier eine bessere Nutzbarkeit zu gewährleisten. Die südlich gelegenen Regenrückhaltebecken (Gemarkung Fließem, Flur 6, Flurstück 7) werden in den Geltungsbereich aufgenommen.



### 1. Änderung des Bebauungsplans



Durch die Änderung des Bebauungsplans gewinnen die Parzellen im Nordosten an Tiefe und sind nun flexibel aufzuteilen. Im Beispiel (Gestaltungsvorschlag zum Bebauungsplan – 1. Änderung) ergeben sich 5 Grundstücke (GI 1) mit ca. 5.800 qm Fläche und 2 Grundstücke (GE 3a) mit ca. 17.800 qm, die der aktuellen Nachfrage entsprechen.



### Gestaltungsvorschlag zum Bebauungsplan – 1. Änderung

Die Grundstücksaufteilung bleibt weiterhin flexibel. Sollte sich später doch eine Nachfrage nach kleineren Parzellen ergeben, ist eine innere Erschließung der Parzellen durch Stichstraßen möglich. Im Beispiel (Variante des Gestaltungsvorschlags zum Bebauungsplan – 1. Änderung) ergeben sich Grundstücke in einer Größenordnung von 3.600 bis 4.550 qm.



### Variante des Gestaltungsvorschlags zum Bebauungsplan – 1. Änderung

## 6.3 FLÄCHENBILANZ

### Rechtskräftiger Bebauungsplan

Gewerbe- und Industrieflächen gesamt	m <sup>2</sup>	ca. 37,2 ha
Kompensationsflächen außerhalb des Gewerbegebiets gesamt	m <sup>2</sup>	ca. 12,3 ha
Geltungsbereich gesamt	m <sup>2</sup>	ca. 49,5 ha

### 1. Änderung des Bebauungsplans

<b>Gewerbe- und Industrieflächen</b>			
• Gewerbeflächen	160.075 m <sup>2</sup>		
• Industrieflächen	44.975 m <sup>2</sup>		
• Sonderflächen	31.020 m <sup>2</sup>		
• Versorgungsflächen	320 m <sup>2</sup>		
• Erschließungsflächen	42.310 m <sup>2</sup>		
• Private Grünflächen	17.375 m <sup>2</sup>		
• Öffentliche Grünflächen	86.560 m <sup>2</sup>		
<b>gesamt</b>	<b>382.635 m<sup>2</sup></b>		<b>ca. 38,3 ha</b>
<b>Kompensationsflächen außerhalb des Gewerbegebiets</b>			
• Entwicklung von Streuobst	11.820 m <sup>2</sup>		
• Entwicklung von Streuobst	20.480 m <sup>2</sup>		
• Entwicklung von Streuobst	2.415 m <sup>2</sup>		
• Entwicklung von Streuobst	19.740 m <sup>2</sup>		
• Entwicklung von Streuobst	23.395 m <sup>2</sup>		
• Entwicklung von Streuobst	16.720 m <sup>2</sup>		
• Ergänzung von Streuobst	9.610 m <sup>2</sup>		
• Anpflanzung geschlossener Ge- hölzbestände	14.925 m <sup>2</sup>		
<b>gesamt</b>	<b>119.105 m<sup>2</sup></b>		<b>ca. 11,9 ha</b>
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>501.740 m<sup>2</sup></b>		<b>ca. 50,2 ha</b>

## 7 PLANUNGSKONZEPTION DES BEBAUUNGSPLANS

Die Planungskonzeption bleibt in der 1. Änderung zum Bebauungsplan 'Kommunaler Wirtschaftspark A 60/Fließem' weitestgehend unverändert und ist in der Begründung zum aktuellen Bebauungsplan nachzulesen.

Lediglich in folgenden Punkten haben sich Änderungen ergeben:

### 7.1 GESAMTKONZEPT - BAUABSCHNITTE

Die Abfolge der Bauabschnitte ist unverändert. Die Begrenzungen der Bauabschnitte werden an die neuen Grundstücksgrenzen angepasst.

### 7.2 ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

Die Straßenverkehrsflächen werden durch die 1. Änderung erheblich reduziert. Es entfällt der 2. Erschließungsring (Planstraße D) im Nordosten, sowie der Platzbereich und die Stichstraße im Südwesten.

Die gebietsinterne Erschließung übernehmen zwei ineinandergehängte Ringstraßen, die bei Bedarf (z. B. kleinere Grundstücke) durch Stichstraßen ergänzt werden können. Bei der Konzeption wurde die Möglichkeit einer abschnittswisen Realisierung berücksichtigt. Die Ringe werden teilweise auf die heutigen Wirtschaftswege gelegt. Dieses System ermöglicht eine wirtschaftliche und flexible, an der Flächennachfrage orientierte Entwicklung unterschiedlich großer Bauabschnitte.

Die Entwurfsplanung des Ingenieurbüros Berg<sup>1</sup> sieht zurzeit folgende Straßenquerschnitte vor:

Der Querschnitt der Haupteerschließung (Hauptzufahrt) 'Planstraße A' gliedert sich in

- zwei 3,26 m breite Fahrspuren incl. einzeilige Rinne, seitlich begrenzt durch Hochborde
- einen 2,80 m breiten Mittelstreifen als Grünfläche, incl. Hochbord,
- einen einseitigen Gehweg incl. Hochbord u. Randstein, Breite 1,25 m.

Der Querschnitt der Haupteerschließung 'Planstraßen B und C' in

- eine 6,50 m breite Fahrspur, incl. einzeilige Rinnen, seitlich begrenzt durch Hochbord, an Parkfläche zweizeilige Rinne (34 cm),
- eine 2,20 m breite Parkfläche,
- einen einseitigen Gehweg incl. Hochbord u. Randstein, Breite 1,25 m.

<sup>1</sup> Entwurfsplanung Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH, 52066 Aachen, Malmedyer Str. 30

Der Querschnitt der Nebenerschließung 'Planstraße D' gliedert sich in

- eine 5,76 m breite Fahrspur, incl. einzeilige Rinnen, seitlich begrenzt durch Hochbord, an Parkfläche zweizeilige Rinne (34 cm),
- eine 2,00 m breite Parkfläche,
- einen einseitigen Gehweg incl. Hochbord u. Randstein, Breite 1,25 m.

Die Hauptanbindung im Bereich der Kreuzung L 32/ 'Planstraße A' wurde bereits hergestellt. Die Sichtdreiecke wurden gemäß Abstimmung des Planungsbüros Berg & Partner mit dem LSV Gerolstein errichtet. Die Sicht nach links beträgt 200 m, die Sicht nach rechts endet bereits nach 149,50 m an der Unterführung. Das Sichtdreieck nach rechts liegt leicht außerhalb des Geltungsbereiches. Die Darstellung entspricht dem wirksamen Bebauungsplan. Da die Flächen im Bereich des Autobahnkreuzes liegen und daher unter den Aufgabenbereich der Straßenmeisterei fallen wurde in Absprache mit dem LSV beschlossen, den Geltungsbereich weiterhin beizubehalten.

### 7.3 NUTZUNGS- UND STRUKTURKONZEPT

Der rechtskräftige Bebauungsplan unterscheidet acht Teilbereiche, die sich im Wesentlichen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und/ oder des flächenbezogenen Schallleistungspegels unterscheiden.

Die Teilbereiche bleiben räumlich erhalten, werden aber an den neuen Straßenverlauf angepasst. Die Parzellen im Nordosten gewinnen durch den Wegfall des 3. Erschließungsrings an Tiefe, die Ostgrenze der als Sondergebiet festgesetzten Parzelle wird begradigt.

### 7.4 FREIFLÄCHEN-/ GRÜNKONZEPT/ LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

Hinsichtlich des Freiflächen- und Grünkonzept ergeben sich keine wesentlichen Änderungen. Lage und Ausdehnung der Grünzüge werden an den neuen Straßenverlauf angepasst.

#### • **Landespflegerischer Planungsbeitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplans**

Nach zusätzlicher genauer Analyse und Bewertung der örtlichen Verhältnisse von 'Natur und Landschaft', insbesondere der im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen, wurden die landespflegerischen Zielvorstellungen unabhängig von der Konzeption des Bebauungsplans getroffen.

Da aufgrund der geplanten Bebauung des Plangebietes ein naturschutzrechtlicher Eingriffstatbestand zu erwarten ist, sind landespflegerische Maßnahmen erforderlich, um Eingriffe und Beeinträchtigungen in 'Natur und Landschaft' in größtmöglichen Umfang zu vermeiden und die örtlichen landespflegerischen Zielvorstellungen umzusetzen.

Für die zu erwartenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen von 'Natur und Landschaft' bzw. für Eingriffe in 'Natur und Landschaft' sind darüber hinaus landespflegerische Kompensationsmaßnahmen erforderlich, so dass letztlich insgesamt keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zurückbleiben und das Landschaftsbild orts- und landschaftsgerecht gestaltet wird.

Aus diesem Erfordernis heraus hat sich ergeben, dass weitere landespflegerische Maßnahmen südlich des geplanten Baugebietes entlang des 'Henningsgrabens' und nördlich jenseits der Autobahn großflächig um den 'Horscheltergraben' sowie entlang der A 60 zur Kompensation von Eingriffen / Beeinträchtigungen notwendig sind. Erst durch die Festsetzung von landespflegerischen Maßnahmen in diesen Bereichen kann davon ausgegangen werden, dass insgesamt keine wesentlichen Defizite für 'Natur und Landschaft' verbleiben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde nach Abwägung der entsprechenden Belange gemäß dem Planungswillen des Zweckverbands ausgeweitet, so dass die landespflegerischen Maßnahmen planungsrechtlich abgesichert sind.

Sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen wurden in Anlehnung an die jeweilige 'heutige potentielle natürliche Vegetation' getroffen.

## 7.6 LANDESPFLEGE / NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan 'Kommunaler Wirtschaftspark A 60 / Fließem' liegt bereits ein vollständiger landespflegerischer Planungsbeitrag (Entwurf, April 2000) vor. Dieser Fachbeitrag soll auch weiterhin als Grundlage zur Berücksichtigung in der Änderungsplanung dienen (z.B. hinsichtlich der dort genannten Grundsätze der Vermeidung von Beeinträchtigungen, des Eingriffstatbestandes, der damals erfolgten landespflegerischen Begutachtung gemäß § 17 Abs. 2 LPflG oder der ermittelten grundsätzlichen landespflegerischen Zielvorstellungen).

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde jedoch ein separater landespflegerischer Planungsbeitrag gemäß den planungsrechtlichen Anforderungen erarbeitet. In diesem Planungsbeitrag zur 1. Änderung der verbindlichen Bauleitplanung erfolgte im wesentlichen eine aktuelle landespflegerische Maßnahmenplanung sowie eine erneute Durchführung der Eingriffsregelung auf der Grundlage des geänderten Bebauungsplanes.

Die letztgenannte, im Fachbeitrag durchgeführte Eingriffsregelung auf der Grundlage des geänderten Bebauungsplanes stellte vor allem fest, dass gegenüber dem landespflegerischen Planungsstand von April 2000 eine Mehrflächenausweisung von landespflegerischen Ausgleichsflächen im Umfang von ca. 0,4 ha innerhalb des Plangebietes - mit 'Plangebiet' ist hier nur das eigentliche zur Bebauung vorgesehene Gebiet ohne externe Kompensationsflächen gemeint – erfolgt ist. Gegenüber dem Planungsstand April 2000 reduziert sich daher aufgrund der aktuellen Mehrflächenausweisung im Plangebiet der verbleibende externe Kompensationsbedarf um ca. 0,4 ha. Demgemäß wurden am externen 'Horschelter Graben' bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte landespflegerische Kompensationsflächen im Flächenumfang von ca. 0,4 ha im Rahmen der jetzigen Änderungsplanung nicht mehr verbindlich festgesetzt bzw. aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes genommen.

Es kann insgesamt nun weiterhin davon ausgegangen werden, dass durch die landespflegerischen Maßnahmen auf den externen Kompensationsflächen die im Plangebiet bestehenden Defizite vollständig kompensiert werden, so dass kein weiterer Kompensationsbedarf mehr besteht.

## 7.7 REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNGSKONZEPT

Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept ist beibehalten worden. Der Regelungsinhalt der wasserrechtlichen Erlaubnis deckt nach Aussage der zuständigen Verbandsgemeindewerke die vorgesehene planerische Änderung ab.

Die südlich gelegenen Regenrückhaltebecken (Gemarkung Fließem, Flur 6, Flurstück 7) waren im Regenwasserbewirtschaftungskonzept bereits vorgesehen und werden im Zuge der Änderungsplanung in den Geltungsbereich aufgenommen.

## 7.8 WASSERVER- UND ABWASSERENTSORGUNG

### • Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an eine vorhandene Hauptzuleitung, im Bereich des ehemaligen Reptilienzoos. Diese reicht nach Aussage der zuständigen Verbandsgemeindewerke für die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser aus.

### • Abwasserbeseitigung

Das im Gewerbegebiet anfallende Schmutz- und Regenwasser wird über ein getrenntes Kanalisationssystem gefasst und teilweise in die vorhandene Kanalisation eingeleitet.

Die Dimensionierung der Schmutzwasserkanalisation beträgt DN 200 bis DN 250. Im Bereich des nördlichen Knotenpunktes (Zufahrt Tank- und Rastanlage) sowie im nordöstlichen Bereich (Unterführung A 60) sind Pumpstationen mit entsprechenden Druckleitungen vorgesehen. Die vorhandene Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine im Plangebiet befindliche Schmutzwasserleitung aus PVC DN 200, die das Abwasser südlich in Richtung Ortsgemeinde Fließem ableitet und von dort aus der Kläranlage Fließem zuführt.

Die abzuleitende Schmutzwassermenge liegt unter der hydraulischen Abflussleistung der vorhandenen Rohrdimension DN 200 bei einer Verlegung im Mindestgefälle.

Bei der Planung der Kläranlage von Fließem (1994) wurden die Bemessungswerte für das damals noch kleinere Gewerbegebiet vorgesehen. Bei der ausschließlichen Ansiedlung von Betrieben mit sehr geringem spezifischen Schmutzwasseranfall (ca.  $0,1\text{l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$ ) ist die vorhandene Kläranlage auch im Endausbau ausreichen. Sollten jedoch Betriebe mit einem höheren spezifischen Schmutzwasseranfall als  $0,1\text{l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$  angesiedelt werden, so können betriebseigene Ausgleichs- und Vorbehandlungsanlagen oder eine Erweiterung der vorhandenen Kläranlage Fließem mit fortschreitender Bebauung des Gewerbegebietes erforderlich werden.

## **8 ERLÄUTERUNGEN DER BAUPLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BauGB)**

Die planerischen Festsetzungen bleiben in der 1. Änderung zum Bebauungsplan 'Kommunaler Wirtschaftspark A 60/Fließem' weitestgehend unverändert und sind in der Begründung zum aktuellen Bebauungsplan nachzulesen.

Lediglich folgende Festsetzung wurde geändert:

### **8.5 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**

Die Straßenquerschnitte wurden laut Entwurfsplanung des Ingenieurbüros Berg<sup>2</sup> angepasst.

### **8.6 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

#### **Strauchpflanzungen auf den Regenrückhaltebeckenböschungen (Ordnungsbereiche ,A3')**

Die Vergrößerung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Süden des Plangebietes (Gemarkung Fließem, Flur 6, Flurstück 7) erfolgt auf der Grundlage der bereits genehmigten Niederschlagswasserbewirtschaftung des Plangebietes (Ingenieurbüro Berg & Partner, Aachen / Prüm). Demnach ist im benannten Grundstück die Anlage von vier Becken zur Rückhaltung von im Plangebiet anfallendem Niederschlagswasser erforderlich. Es ist vorgesehen, die anzulegenden Beckenböschungen mit Sträuchern zu bepflanzen. Diese Strauchpflanzungen sind fachlich aus den Angaben des zum Bebauungsplan vorliegenden Landespflegerischen Planungsbeitrages abgeleitet. Daher werden diese Strauchpflanzungen nun auch in der jetzigen 1. Änderung der Bauleitplanung als landespflegerische Maßnahme berücksichtigt und grünordnerisch verbindlich festgesetzt.

### **8.7 ZEITLICHE UMSETZUNG / ZUORDNUNG VON LANDESPFLEGERISCHEN MAßNAHMEN ZU DEN ZU ERWARTENDEN EINGRIFFEN**

Bei diesen Festsetzungen erfolgte im Rahmen der verbindlichen Änderungsplanung eine Aktualisierung und Anpassung gemäß der geänderten / ergänzten landespflegerischen Maßnahmenplanung sowie Durchführung der geänderten Eingriffsregelung.

<sup>2</sup> Entwurfsplanung Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH, 52066 Aachen, Malmedyer Str. 30

## 9 ERLÄUTERUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG (LBauO)

Die Erläuterungen zu den Örtlichen Bauvorschriften bleiben in der 1. Änderung zum Bebauungsplan 'Kommunaler Wirtschaftspark A 60/Fließem' unverändert und sind in der Begründung zum aktuellen Bebauungsplan nachzulesen.

## 10 HINWEISE ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR UND ZUR REALISIERUNG

### • Stromversorgung/ Energieversorgung

Die vorhandene 20-kV-Erdkabeltrasse und die vorhandene 20-kV-Freileitung sind in ihrem Bestand und Betrieb bis zur Demontage sicherzustellen. Die Demontage der betreffenden Leitungen erfolgt erst, wenn sich im Rahmen einer konkreten Erschließung und Bebauung des betreffenden Geländes hierzu Bedarf ergibt und die neue Kabeltrasse ausgeführt ist.

Alle weiteren Hinweise zur Technischen Infrastruktur und zur Realisierung bleiben in der 1. Änderung zum Bebauungsplan 'Kommunaler Wirtschaftspark A 60/Fließem' unverändert und sind in der Begründung zum aktuellen Bebauungsplan nachzulesen.

## 11 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT / UMWELTBERICHT

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder Umweltvorprüfung ist nicht erforderlich, da die diesbezüglichen Schwellenwerte (Prüf- und Größenwerte) gemäß UVPG nicht überschritten werden. Daher ist auch kein Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan 'Kommunaler Wirtschaftspark A 60 / Fließem' ist bereits am 28. September 1998 eingeleitet worden (Aufstellungsbeschluss). Daher ist zu dieser verbindlichen Bauleitplanung keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder Umweltvorprüfung (Stichtag: 14. März 1999) verpflichtend durchzuführen gewesen; von dem gemäß § 245 c Abs. 2 BauGB möglichen Wahlrecht zur 'freiwilligen' Durchführung einer UVP hat der Planungsträger seinerzeit keinen Gebrauch gemacht. Die zum Plangebiet zwar vorliegende Umweltverträglichkeitsstudie (November 2000) zum – zwischenzeitlich wieder zurückgenommenen - geplanten Bauvorhaben 'BIOELEKTRA' ist als speziell vorhabenbezogen<sup>3</sup> einzustufen und nicht auf den gesamten Bebauungsplan übertragbar.

Damit ist der rechtskräftige Bebauungsplan 'Kommunaler Wirtschaftspark A 60 / Fließem' als Bestand einzustufen, welcher hinsichtlich der Umweltverträglichkeit nicht mehr zu berücksichtigen ist. Die Additionsbestimmungen des UVPG gelten zudem nicht für Änderungen oder Erweiterungen von Industriezonen und Städtebauprojekten (§ 3b Abs. 3 UVPG). Im Rahmen des bestehenden, nicht 'UVP-pflichtigen' Bebauungsplans ist bereits eine Grundfläche von ca. 180.000 m<sup>2</sup> (18 ha)<sup>4</sup> zulässig.

In den geplanten Gewerbe- / Industrie- und Sondergebieten im Rahmen der Änderungsplanung ist nun eine maximale Grundfläche von insgesamt ca. 190.000 m<sup>2</sup> (19 ha) festgesetzt. Die Zunahme der zulässigen Grundfläche um ca. 10.000 m<sup>2</sup> (1 ha) gegenüber dem

<sup>3</sup> im Zusammenhang mit immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen

<sup>4</sup> Quelle: Landespflegerischer Planungsbeitrag (Entwurf, April 2000), S. 31.



rechtskräftigen Bauleitplan überschreitet weder die Prüf-, noch die Größenwerte des UVPG.

Die generelle Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung für Bauleitpläne gilt erst ab dem 20. Juli 2004; der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes 'Kommunaler Wirtschaftspark A 60 / Fließem' ist jedoch bereits am 17. Mai 2004 erfolgt; daher greifen auch diese neuen planungsrechtlichen Regelungen noch nicht.

---

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt im Auftrag des Zweckverbandes 'Kommunaler Wirtschaftspark A 60/ Fließem' durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Bitburg, den 28. Juni 2006

Der Planverfasser: Dipl.-Ing. Klaus Zimmermann • Stadtplaner

---

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes 'Kommunaler Wirtschaftspark A 60/ Fließem' – 1. Änderung.

Bitburg, den 05.07.2006

gez. Jürgen B a c k e s

(S)

---

(Verbandsvorsteher)