

# Ortsgemeinde Badem

## Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dudeldorfer Straße“ Regelverfahren

**Begründung**  
**Stand: 14. Oktober 2024**  
**Entwurf**

---

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



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>4</b>
2.1	Verfahrensart .....	4
2.2	Verfahrensverlauf.....	4
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes.....</b>	<b>5</b>
3.1	Lage und Räumlicher Geltungsbereich .....	5
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption.....	6
3.3	Planungsalternativen.....	6
3.4	Verkehrliche Erschließung .....	6
<b>4</b>	<b>Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen.....</b>	<b>7</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) .....	7
4.2	Regionaler Raumordnungsplan Trier 1985/1995 / Entwurf 2014 .....	8
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	9
<b>5</b>	<b>Fachplanungen .....</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Fachgutachten .....</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO).....</b>	<b>11</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche .....	12
7.4	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	13
7.5	Verkehrsflächen .....	13
7.6	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....	13
7.7	Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzverpflichtungen .....	14
<b>8</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen .....</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>Abwägung / Auswirkung der Planung .....</b>	<b>14</b>
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>15</b>
<b>11</b>	<b>Zur Berücksichtigung der Umweltbelange .....</b>	<b>15</b>

## 1 Anlass und Ziele der Planung

In der Ortsgemeinde Badem, Verbandsgemeinde Bitburger Land, Eifelkreis Bitburg-Prüm, an der Landestraße L 38 („Dudeldorfer Straße“) betreibt die Raiffeisen Rhein-Ahr-Eifel Handelsgesellschaft mbH auf dem Gelände einer ehemaligen Ziegelei seit Mitte der 1980er Jahre ein Agrarzentrum. Neben mehreren Gewerbebauten und Frei-Lagerflächen wird auf dem Gelände in dafür spezialisierten Silos und Tanks Flüssigdünger gelagert und umgeschlagen. Insbesondere während der Erntezeit erfolgt zudem die Annahme und der Umschlag von Getreide, Ölsaaten u.Ä.

Für die Ortsgemeinde Badem hat der Standort der Raiffeisen Rhein-Ahr-Eifel Handelsgesellschaft mbH eine große Bedeutung. Das Unternehmen hatte vor einigen Jahren erwogen, die Aktivitäten nach Bitburg zu verlagern und dort in einem neuen Raiffeisen-Zentrum neben einem Baustoffgroßhandel zu zentralisieren. Aufgrund der konjunkturellen Lage und ungünstigen Rahmenbedingungen hat das Unternehmen den Neubau in Bitburg verworfen und ist nun gezwungen den Standort Badem für die Agraraktivitäten auszubauen. Ohne diesen Ausbau kann der Betrieb am Standort die von den Landwirtschaftlichen Betrieben benötigten Betriebsmittelmengen sowie Getreideerzeugnissen weder lagern noch umschlagen, auf Dauer kann der Standort nicht weitergeführt werden.

Da für das Gelände kein gültiger Bebauungsplan existiert, beabsichtigt die Ortsgemeinde nun den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dudeldorfer Straße“ aufzustellen und dadurch Baurecht für den Bestand und die bauliche Erweiterung zu schaffen.

Die Größe des Plangebiets, das in untenstehendem unmaßstäblichen Luftbildausschnitt gekennzeichnet ist, beträgt ca. 5,1 ha.

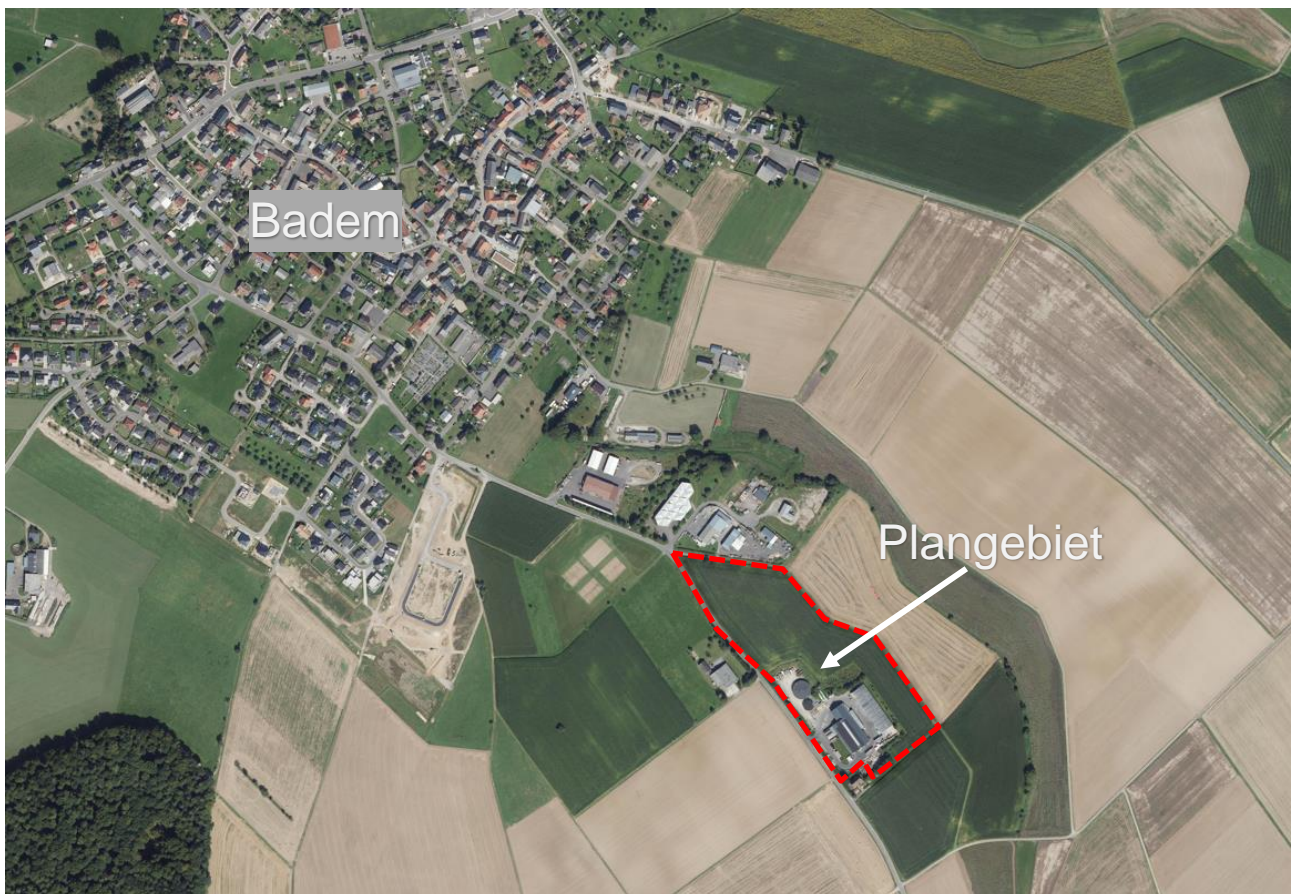


Abbildung 1: Lage des Plangebiets  
(Quelle: LANIS, Zugriff September 2024, eigene Darstellung)

## 2 Verfahren

### 2.1 Verfahrensart

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dudeldorfer Straße“ wird im Regelverfahren gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt (qualifizierter Bebauungsplan). Dazu gehören neben einer früh-zeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB eine förmliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Bitburger Land muss im Zusammenhang mit der Planung nicht geändert bzw. angepasst werden, da das Plangebiet im gültigen FNP bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt ist (vgl. hierzu auch Punkt 4.3).

### 2.2 Verfahrensverlauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Badem am 27.09.2023 gefasst. In dieser Sitzung wurde auch der Vorentwurf des Bebauungsplanes Teilgebiet „Dudeldorfer Straße“ gebilligt, auf dessen Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit nach den Maßgaben des BauGB durchgeführt wurde.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer öffentlichen Auslegung vom 15.07.2024 bis 15.08.2024 statt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Bitburger Landboten Nr. 28/2024 vom 13.07.2024.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.07.2024 parallel beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.08.2024 gebeten.

Am \_\_\_\_ wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die gleichzeitige Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Textfestsetzungen wurde mit der Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat in der Zeit vom \_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Mit der Veröffentlichung vom \_\_\_\_ ist dies ortsüblich mit den Angaben bezüglich Ort und Dauer der Auslegung bekannt gemacht worden.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. 4a Abs. 2 BauGB parallel mit Schreiben vom \_\_\_\_ beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum \_\_\_\_ gebeten.

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Badem in seiner Sitzung am \_\_\_\_ geprüft.

Nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen hat der Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am \_\_\_\_ den Bebauungsplan Teilbereich „Dudeldorfer Straße“ gemäß § 24 GemO RLP i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



### 3 Beschreibung des Plangebietes

#### 3.1 Lage und Räumlicher Geltungsbereich

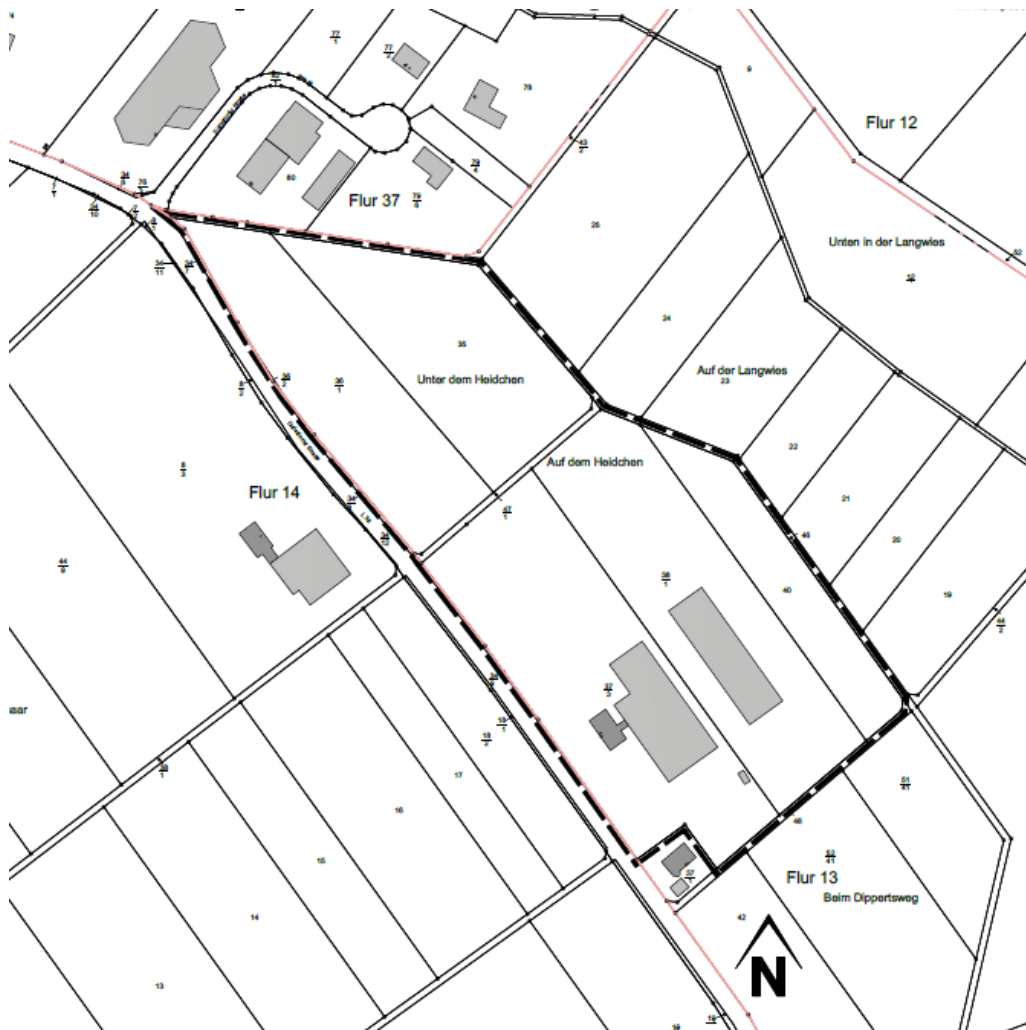
Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich der Ortsgemeinde Badem, VG Bitburger Land, Eifelkreis Bitburg-Prüm.

Der ca. 5,1 ha große Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Badem:

- Flur 13, Flurstücke Nr. 35, 36/1, 37/3, 38/1, 40 sowie 47/1

Das Plangebiet ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen im Osten, Süden und Westen. Im Norden grenzen bereits bebaute gewerbliche Flächen an den Geltungsbereich an. Im Süden befindet sich an der L 38 ein einzelstehendes Wohnhaus, das nach derzeitigem Kenntnisstand zur früheren Ziegelei gehörte. Westlich der L 38 ist ein landwirtschaftlicher Aussiedlerhof vorhanden.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Planurkunde zu entnehmen.



**Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans - unmaßstäblich**  
(Grundkarte Quelle: Kataster: ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15, erhalten von VGV am 18.07.2023; eigene Darstellung)

### 3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Die Grundstücke im Plangebiet „Gewerbegebiet Dudeldorfer Straße“ befinden sich bereits im Besitz der Raiffeisen Rhein-Ahr-Eifel Handelsgesellschaft mbH und werden in Teilen schon seit einigen Jahren gewerblich genutzt.

Nun soll der Betrieb, der sich heute im Teilbereich GE 2 des Geltungsbereichs befindet, erweitert werden. Im Teilbereich GE 3 ist dazu die Errichtung von Siloanlagen geplant. Die nördlich angrenzenden Flächen sind für spätere Erweiterungen vorgesehen.

Außerdem soll das gesamte Gelände neu organisiert werden. Dazu werden insbesondere Aufstellflächen und Umfahrten für landwirtschaftliche Fahrzeuge geschaffen, weil zu Erntezeiten derzeit viele Traktoren auf der L 38 warten müssen, bevor sie auf das Gelände fahren können. Hierdurch entstehen teils erhebliche Verkehrsbehinderungen, die durch das neue Konzept vermieden werden. Insofern ist mit einer deutlichen Verbesserung der örtlichen Situation zu rechnen, obwohl der Betrieb nach seiner Vergrößerung eine erheblich höhere Kapazität aufweist als heute.

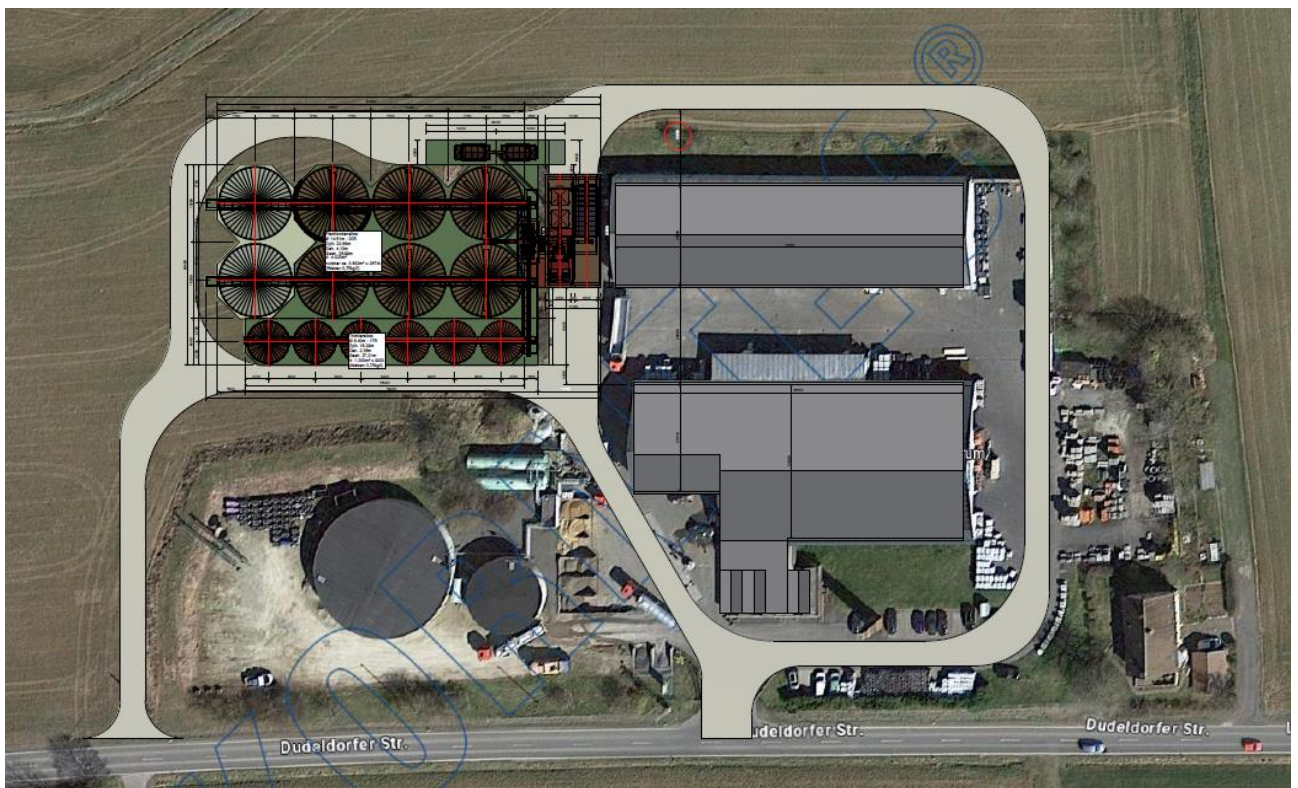


Abbildung 3: Vorläufiges Betriebskonzept – unmaßstäblich – nicht benordnet  
(Quelle: Korntec, Langer Acker 39, 30900 Wedemark)

### 3.3 Planungsalternativen

Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für die notwendige **Erweiterung eines bereits am Standort vorhandenen Betriebs**, der dadurch langfristig gesichert und weiter gestärkt werden soll.

Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes und der bereits vorhandenen Infrastruktur ist eine Verlagerung an andere Stelle wirtschaftlich nicht möglich. Standortalternativen sind daher vorliegend nicht gegeben.

### 3.4 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die im Westen liegende (nordwest-südost verlaufende) Landesstraße L 38, „Dudeldorfer Straße“. Diese verläuft in Richtung im Nordwesten zur Ortslage

Badem und schließt dort an die Bundesstraße B 257 an. In Richtung Süden gelangt man in der Ortslage Dudeldorf zur B 50. Ein Anschluss an das überregionale Straßennetz ist über die Anbindung der B 257 an die Autobahn A 60 nördlich von Badem gegeben.

Nach Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität (LBM) Gerolstein wurden zwei Bereiche an der Landesstraße L 38 festgelegt, von denen die Erschließung des Plangebiets erfolgen kann. Es handelt sich hierbei zum einen um die bestehende Zufahrt zum Raiffeisengelände mit einer Breite von rund 14,50 m und zum anderen um eine Erschließungsmöglichkeit im Bereich eines derzeit vorhandenen Wirtschaftsweges (Parzelle 47/1) mit einer Breite von rund 12,00 m. Ein Ausbau der Landestraße L 38 mit Abbiegespur, Standstreifen, Verbreiterung der Fahrbahn o.Ä. ist nicht erforderlich.

Das sich das Plangebiet an der freien Strecke der L 38 befindet, ist im Zuge der Ausbauplanung ein verkehrsgerechter Ausbau mit entsprechenden Radien und Sichtdreiecken sicherzustellen. Bauliche Anlagen müssen gemäß § 22 Landesstraßengesetz (LStrG) einen Abstand von mindestens 20,00 m zum befestigten Fahrbahnrand der L 38 einhalten.

Für den neu geplanten Einmündungsbereich in die L 38 ist eine straßentechnische Detailplanung, Maßstab 1:250, zur Prüfung und Genehmigung beim LBM vorzulegen. Der Einmündungsbereich ist dabei so anzulegen, dass Begegnungsverkehr stattfinden kann. Eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes über den Wirtschaftsweg, Flurstück 46/0, im Norden des Plangebietes darf nicht erfolgen. Daher ist hier eine Grünfläche festgesetzt, die nicht überfahren werden darf. Auch zur L 38 hin sind entsprechende Grünflächen vorhanden bzw. geplant.

Die lagemäßige Eingrenzung der beiden Ein- und Ausfahrten wird durch die zeichnerische Festsetzung von „Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt“ gemäß Anlage zur PlanZV, Punkt 6.4 definiert. Genaue Angaben sind der Planurkunde zu entnehmen.

## 4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

Ein Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Maßgeblich sind vorliegend insbesondere das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV), der regionale Raumordnungsplan der Region Trier von 1985 (Fortschreibung 1995) sowie der Entwurf aus dem Jahr 2014 (ROP neu), der als in Aussicht genommenes Ziel der Raumordnung zu berücksichtigen ist.

Außerdem ist der Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Bitburger Land zu beachten.

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz aus dem Jahr 2008 definiert Leitbilder für den Entwicklungsbereich Eifel mit seiner ländlichen Raumstruktur.

Der Grundsatz G 18 gibt dabei folgendes vor:

#### **G 18**

*„... die Entwicklungsbereiche mit ländlicher Raumstruktur und landesweit bedeutsamen mittelzentralen Funktionen:*

- *Entwicklungsbereich Hunsrück/Flughafen Frankfurt Hahn,*
- **Entwicklungsbereich Eifel,**
- *Entwicklungsbereich Nahe*

*können insbesondere durch die Regionalplanung konkretisiert und durch weitere Vorschläge mit regionaler Bedeutung (mittelzentrale Entwicklungsräume mit regionaler Bedeutung) ergänzt werden.“*



Bezogen den Bereich der Eifel bedeutet dies, dass die Potentiale des Raumes mit seiner wichtigen Verbindungsfunktion zum Wirtschaftsraum Nordrhein-Westfalen genutzt und hier gut positionierte wirtschaftliche Strukturen geschaffen und gleichzeitig die naturräumlichen Gegebenheiten werden sollen.

Im Bezug auf die Erweiterung und Entwicklung eines gewerblichen Unternehmens mit starkem Bezug zur Landwirtschaft (Raiffeisen Rhein-Ahr-Eifel Handelsgesellschaft mbH) ist außerdem Grundsatz G 24 von Bedeutung.

#### **G 24**

*„Die **Eigeninitiative** in den ländlichen Räumen soll gestärkt werden. Regionale und lokale Entwicklungsstrategien sowie eine integrierte Umsetzung der Agrarstrukturverbesserung, der regionalen Wirtschaftsentwicklung, des Infrastrukturausbaus und der Verbesserung der ökologischen Gesamtsituation sollen zur Bewältigung der vielfältigen Ordnungs-, Entwicklungs- und Sicherungsaufgaben im ländlichen Raum beitragen.*

*Dazu ist „In den ländlichen Räumen ... eine eigendynamische, ganzheitliche und nachhaltige Entwicklung zu fördern, indem bestehende Potenziale in den unterschiedlichen Bereichen wie Land- und Forstwirtschaft, Tourismus, Naturschutz und von Rohstoffen ausgeschöpft werden. Dazu gehören die Sicherung der Landbewirtschaftung und der Forstwirtschaft sowie die Erschließung von weiteren Entwicklungsmöglichkeiten, die zur Schaffung von Einkommensalternativen beitragen“ (Quelle: LEP IV, 2008).*

Diesem Grundsatz entspricht der vorliegende Bebauungsplan.

#### **4.2 Regionaler Raumordnungsplan Trier 1985/1995 / Entwurf 2014**

Die Planung steht mit den Zielen (Z) des gültigen Regionalen Raumordnungsplans RROP der Region Trier im Einklang. Die Regionalplanung weist im RROP 1985, mit Teilfortschreibung ‚Gewerbe‘ aus dem Jahr 1995 die Ortsgemeinde Badem als Gewerbe- und Industriestandort mit regionaler Bedeutung aus. Der Bereich des heutigen Industrie- und Gewerbebezentrums (IGZ) Badem in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A 60 wurde dabei als Vorbehaltsbereich für die gewerbliche Entwicklung ausgewiesen. Diese Funktionszuweisung (G) wurde für Badem auch in den Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans für die Region Trier, Stand 2014, der sich aktuell im Aufstellungsverfahren befindet, übernommen (RROPneu, hier Ziel Z 62).

Gemäß Ziel Z 63 sind in den Gewerbebeständen mit überregionaler und regionaler Bedeutung die flächenmäßigen und infrastrukturellen Voraussetzungen für die Sicherung und Weiterentwicklung der wirtschaftlichen Funktionen vorrangig zu verbessern. Der geltende Flächennutzungsplan der VG Bitburger Land, Bereich Kyllburg, sieht für die Fläche die Ausweisung eines Gewerbegebietes vor.

*„Die regional bedeutsamen Standorte sollen das Netz der überregional bedeutsamen Standorte ergänzen und verdichten. Das Flächenangebot sollte deutlich im Sinne eines regionalen Standortes den Bedarf des zugeordneten Nahbereiches überschreiten. Eine gute verkehrliche Anbindung zum großräumigen Straßen- oder Schienennetz muss gewährleistet sein; (...).“*

Die landesplanerischen Vorgaben und Funktionszuweisungen in Bezug auf die Funktion „Gewerbe“ in Badem beziehen sich dabei zunächst explizit auf die Flächen des heutigen IGZ Badem, an der Autobahnauffahrt zur Autobahn A 60. Diese sollen vorrangig entwickelt werden.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dudeldorfer Straße“ dient jedoch der notwendigen Erweiterung eines bestehenden Betriebs, der standortgebunden ist. Er wird bereits heute vom Unternehmen



Raiffeisen Rhein-Ahr-Eifel genutzt und soll durch die Planung lediglich modernisiert und vergrößert werden. Eine Verlagerung in das IGZ Badem ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich. Die Erweiterung der gewerblich nutzbaren Flächen am Standort besitzt eine über den Eigenbedarf der Ortsgemeinde Badem hinausgehende Bedeutung. Sie dient der Annahme und dem Umschlag von landwirtschaftlichen Gütern aus dem regionalen Umfeld, was einer sinnvollen Konzentration in Bezug auf die umliegenden Gemeinden entspricht. Hierdurch werden beispielsweise auch Verkehrswege verkürzt.

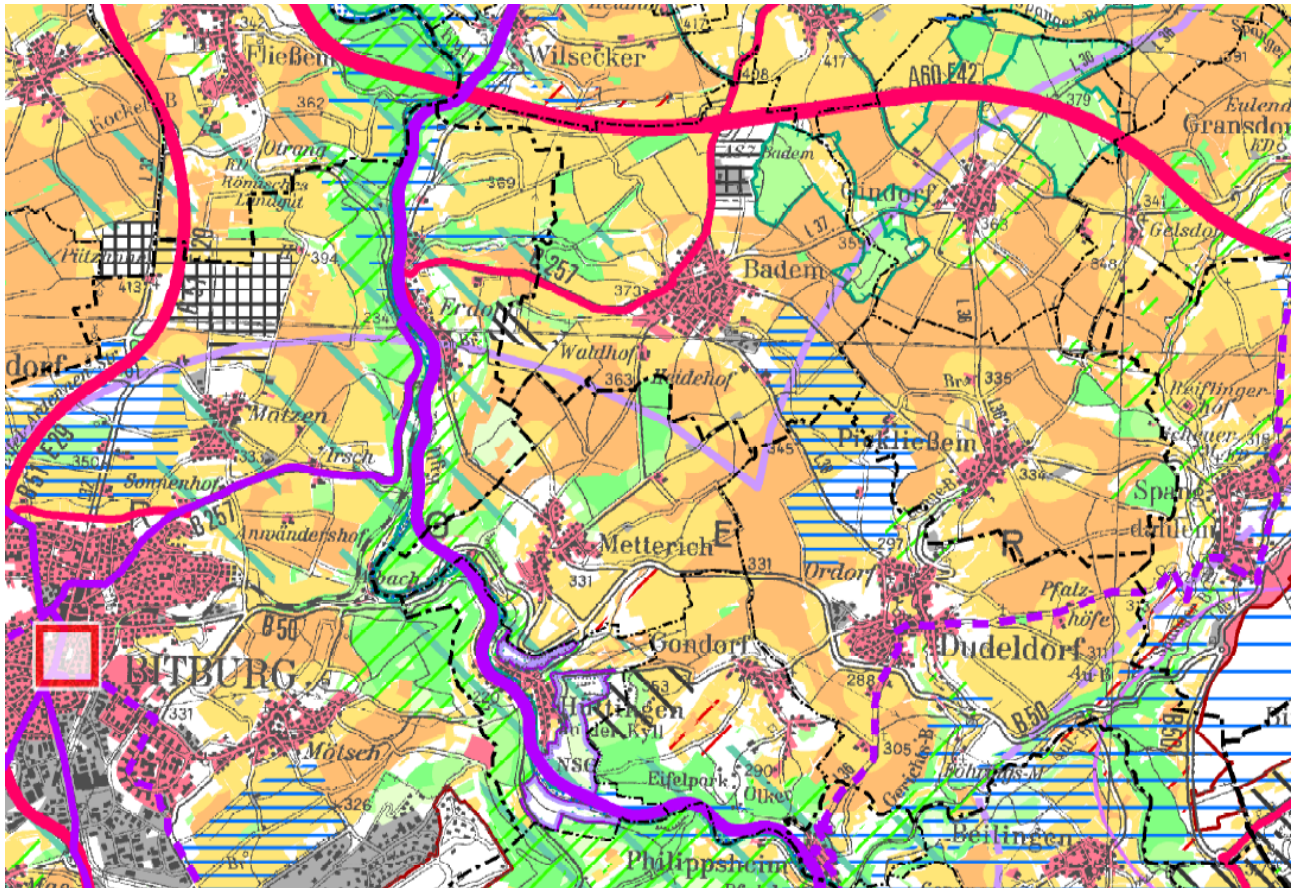


Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Trier Entwurf 2014  
(Quelle: Planungsgemeinschaft Region Trier 2024)

Die Planung steht somit mit den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms LEP IV, dem regionalen Raumordnungsplan Trier von 1985, seiner Fortschreibung 1995 sowie dem Entwurf von 2014 in Einklang.

#### 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Dudeldorfer Straße“ deckt sich mit den Darstellungen aus dem gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Bitburger Land, der an besagter Stelle gewerblich Bauflächen (G) ausweist.

Somit kann der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dudeldorfer Straße“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

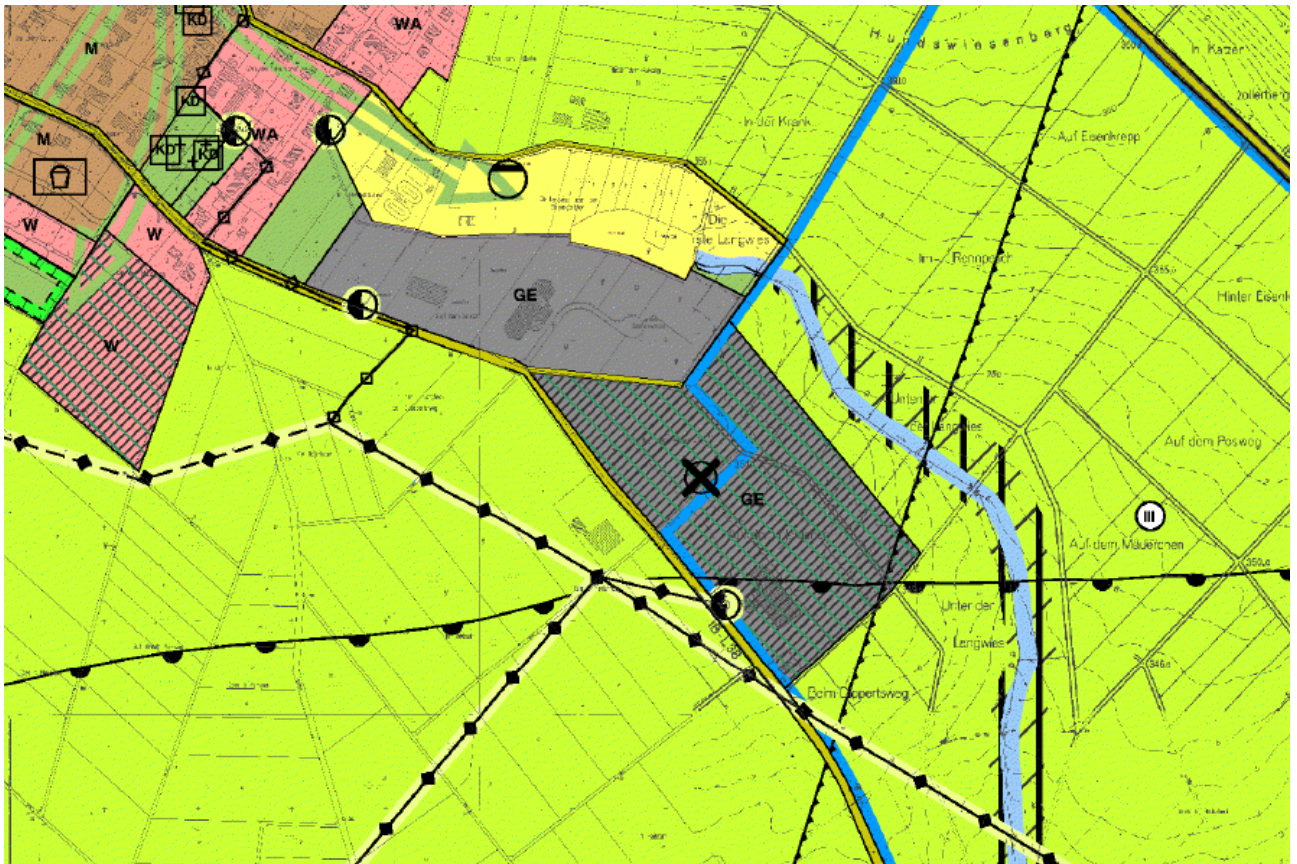


Abbildung 5: Wirksamer Flächennutzungsplan FNP der Verbandsgemeinde Bitburger Land, Ortlagenausschnitt Ortsgemeinde Badem (unmaßstäblich)  
(Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Bitburger Land 2023)

## 5 Fachplanungen

Maßgebliche Fachplanungen (z.B. laufende Planfeststellungsverfahren), die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten wären, sind nicht bekannt.

## 6 Fachgutachten

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit der Möglichkeit zur Schaffung von Gewerbebetrieben aller Art, sind Auswirkungen auf die Umwelt durch Geräusch- und Staubimmissionen nicht auszuschließen.

Daher wurden im Zuge des Bauleitplanverfahrens mögliche Immissionen untersucht. Dazu wurden zwei Fachgutachten eingeholt, deren Ergebnisse im Umweltbericht gewürdigt werden.

Festsetzungserfordernisse für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich dadurch allerdings nicht.

Außerdem setzt sich der Umweltbericht mit möglichen Gefahren durch Überschwemmungen bei Starkregenereignissen auseinander.

Für die Dimensionierung der Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser liegt ein vom Architekturbüro Schacht erstelltes Entwässerungskonzept vom 11. Oktober 2024 vor, auf deren Grundlage im Bebauungsplan entsprechende Flächen festgesetzt wurden. Weitere Details zur genauen Lage und Gestaltung sollen im Zuge der anstehenden Baugenehmigungsverfahren geklärt



werden. Auch diesbezüglich wird auf die weitergehenden Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

## 7 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß dem heutigen Bestand und den Planungsabsichten zur Vergrößerung des vorhandenen Betriebs folgendermaßen festgesetzt:

#### Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Die Gliederung in einzelne Teilgebiete (GE 1, GE 2 und GE 3) erfolgt aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen. Zur Festlegung der Art der baulichen Nutzung wurden die Feinsteuerungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO genutzt. Sie gelten für alle Teilgebiete gleichermaßen:

#### I. Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

#### II. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

#### III. Unzulässig sind:

1. Tankstellen, ausgenommen solche Tankstellen, die ausschließlich den im Gebiet ansässigen Betrieben dienen sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge,
2. Vergnügungsstätten.

Tankstellen, die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO in Gewerbegebieten im Normalfall allgemein zulässig sind, werden vorliegend ausgeschlossen bzw. auf solche begrenzt, die ausschließlich zur Versorgung des Gebietes oder der hier ansässigen Betriebe dienen (sogenannte „Betriebs-tankstellen“). Dies ist notwendig, da aufgrund der verkehrlichen Situation an der freien Strecke der L 38 eine sonstige Tankstelle hier zu Nachteilen für die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs führen würde. Ladestationen für Elektrofahrzeuge sind jedoch als Nebenanlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig.

Anlagen für sportliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sich ein Bedarf hierfür ergibt. Ein solcher ist jedoch momentan nicht erkennbar, weswegen sie aus dem Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen gestrichen wurden.

Vergnügungsstätten, die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind vorliegend unzulässig, da sie gebietsuntypisch sind und zudem mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen einhergehen, das am Standort nachteilig wäre.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die **Grundflächenzahl (GRZ)** gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO für alle Teilbereiche (GE 1, GE 2 und GE 3) mit **0,8 als Höchstmaß** festgesetzt.

Dies entspricht der Charakteristik des Gebietes und den Anforderungen an die geplanten Erweiterungen für zusätzliche Gebäude, Silos, technische Anlagen sowie notwendige Stellplätze, Rangierflächen, Umfahrungen usw. Eine geringere GRZ würde die Umsetzung der Planungsabsichten unmöglich machen.

Des Weiteren wird die **Höhe baulicher Anlagen** gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO für die drei Teilbereiche des Bebauungsplans unterschiedlich festgesetzt.

**Bezugspunkt** für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (HA) ist die Höhenlage „Normalhöhennull (NHN)“ im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN92).<sup>1</sup>

Die **maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen** beträgt

- im Teilgebiet **GE 1** 369,50 m über NHN; das entspricht einer Höhe der Gebäude bzw. baulichen Anlagen von ca. 12,00 m über dem Niveau der L 38
- im Teilgebiet **GE 2** 367,00 m über NHN; das entspricht einer Höhe der Gebäude bzw. baulichen Anlagen von ca. 12,00 m über dem Niveau der L 38
- im Teilgebiet **GE 3** 385,00 m über NHN; das entspricht einer Höhe der Gebäude bzw. baulichen Anlagen von ca. 30,00 m über dem Niveau der L 38

In den Teilgebieten GE 1 und GE 2 wird somit die Möglichkeit zur Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen geschaffen, die den Anforderungen üblicher Gewerbebetriebe genügen und auch in anderen Gewerbegebieten typischerweise anzutreffen sind.

Im Teilgebiet GE 3 hingegen sollen auch Silos errichtet werden können, weil dies nach den Anforderungen des bestehenden Betriebs erforderlich ist. Diese weisen eine deutlich größere Höhe auf, so dass hier mit 385,00 m über NHN ein Niveau von ca. 30 m über der Fahrbahn der L 38 festgesetzt ist.

In der Planzeichnung des Bebauungsplans finden sich zur Orientierung zwei Höhenpunkte.

Die festgesetzten Höchstmaße gelten sowohl für Haupt-, als auch für Nebenbaukörper, wie z.B. Anbauten, Garagen usw. als auch für technische Anlagen, wie etwa Hochbehälter, Silos u.Ä.

Als maximale **Höhe der baulichen Anlagen (HA)** gilt der höchste Punkt der Gebäudekonstruktion (z.B. Oberkante der Dachhaut, Oberkante Attika, ...) bzw. der höchste Punkt der jeweiligen Anlage (z.B. Oberkante eines Silos, wobei notwendige Absturzsicherungen (Geländer) u.Ä. bei der Bestimmung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen unberücksichtigt bleiben.

Durch technische Aufbauten, wie z.B. Lichtkuppeln, Aufzugschächte, Förderanlagen, Kamine, Antennen oder Lüftungsanlagen darf die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen um bis zu 20 % überschritten werden. Damit wird den technischen Notwendigkeiten Rechnung getragen, die durch Förderanlagen, Absaug- und Lüftungsanlagen u.Ä. entstehen können.

### 7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Sie sind mit notwendigen Abständen zum Rand des Plangebietes so festgesetzt, dass alle vorhandenen Anlagen umfasst sind und sie der Errichtung von zusätzlichen Gebäuden in den Teilbereichen GE 1 und GE 2 sowie auch von Siloanlagen im Teilbereich GE 3 nicht entgegenstehen.

<sup>1</sup> Seit 1993 ersetzt das „Normalhöhennull (NHN)“ das zuvor gebräuchliche Normalnull (NN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN). Vielfach werden die nunmehr veraltete Bezeichnung „über Normalnull“ und die Abkürzungen NN oder mNN oder üNN für die Höhe über dem Meeresspiegel aber fälschlicherweise noch immer verwendet.

Die Umstellung der Bezeichnung von NN in NHN erfolgte im Zuge der Zusammenführung der Höhennetze der alten und der neuen Bundesländer (DHHN92) sowie im Zusammenhang mit der europaweiten Vereinheitlichung der Höhennetze (UELN).



Im Bereich der Anbauverbotszone gemäß § 22 Abs. 1 LStrG halten sie einen Abstand von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der L 38 ein.

#### 7.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind lediglich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um sicherzustellen, dass der Randbereich des Plangebietes aufgrund einer besseren Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild von einer Bebauung freigehalten wird.

Nicht überdachte Stellplätze sind hingegen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine ausreichend große Flexibilität bei der Flächengestaltung zu gewährleisten.

Weitergehende Festsetzungen (z.B. Baulinien) oder Einschränkungen sind aufgrund der örtlichen Situation nicht erforderlich.

#### 7.5 Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine öffentlichen Verkehrsflächen. Das Plangebiet grenzt jedoch unmittelbar an die Landesstraße L 38 („Dudeldorfer Straße“) an.

Zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes wurden in Vorgesprächen mit dem Landesbetrieb Mobilität (LBM) zwei Bereiche festgelegt, über die das Gebiet erschlossen werden kann. Für die übrigen Grundstücksgrenzen wurden zur Klarstellung in der Planzeichnung Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dies gilt sowohl entlang der L 38 als auch für den nördlich des Plangebietes verlaufenden Wirtschaftsweg. Hier sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

Ein Ausbau der Landestraße L 38 (Verbreiterung und/oder Abbiegespur) ist nach Abstimmung mit dem LBM nicht erforderlich. Im Zuge der weiteren Planungsschritte ist jedoch eine Detailplanung für die neu anzulegende Zufahrt vorzulegen und mit dem LBM abzustimmen.

Die Festsetzung einer inneren Erschließung des Plangebietes durch öffentliche oder private Verkehrsflächen ist nicht erforderlich, da sich das Gelände im Besitz der Raiffeisen Rhein-Ahr-Eifel Handelsgesellschaft mbH befindet und nach jetzigem Kenntnisstand ausschließlich durch das Unternehmen genutzt wird.

#### 7.6 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die in der Planzeichnung eingetragenen Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit dem Planeinschrieb „RRB Regenwasserrückhaltebecken“ dienen der Rückhaltung des unbelasteten Niederschlagswassers aus dem Plangebiet.

Zur Dimensionierung wurde seitens des von der Raiffeisen Rhein-Ahr-Eifel Handelsgesellschaft mbH beauftragten Architekten eine Planung vorgelegt, die im Zuge anstehender Bauantragsverfahren noch detailliert und mit den zuständigen Behörden abgestimmt wird.

Sie sieht vom Grundsatz her vor, dass die Entwässerung des bestehenden Geländes gemäß dem Bestand sowie den vorliegenden Genehmigungen unverändert bestehen bleiben kann.

Durch die Siloanlage im Teilgebiet GE 3 mit ca. 2.900 m<sup>2</sup> und zusätzliche 3.200 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche im Teilgebiet GE 2 ergibt sich die Notwendigkeit zur Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit Überlauf in Mulden-Rigolen-Bauweise in einer Größe von ca. 300 m<sup>2</sup>. Die Entwässerung des Geländes wird dabei zunächst in einen Löschwasserteich geführt, der dann einen Überlauf zum vorgenannten Regenrückhaltebecken erhält.

Die Entwässerung des nördlichen Teilgebiets GE 1 erfolgt in ähnlicher Weise, wobei sich hier eine notwendige Fläche für das Regenrückhaltebecken von ca. 600 m<sup>2</sup> ergibt.

Die Regenwasser-Vorbehandlung erfolgt gemäß DWA A 153 über die belebte Bodenzone.

Detaillierte Berechnungen werden mit dem Entwässerungsantrag eingereicht.

An der Schmutzwasserentwässerung für die Teilgebiete GE 2 und GE 3 ändert sich durch die geplante Maßnahme nichts. Für das Teilgebiet GE 1 muss entsprechend der neu entstehenden Bebauung ein weiterer Anschluss an den Kanal in der Dudeldorfer Straße hergestellt werden.

Dem Entwurf ist das Entwässerungskonzept von Architekturbüro Schacht vom 11. Oktober 2024 als Anhang beigelegt.

## 7.7 Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzverpflichtungen

Im Bebauungsplan wurden umfangreiche grünordnerische Festsetzungen getroffen und Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft definiert. Sie dienen dem naturschutzfachlichen Ausgleich, der so innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden kann, sowie der Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild.

Alle festgesetzten Maßnahmen ergeben sich aus dem zugehörigen Grünordnungsplan und wurden unmittelbar in den Bebauungsplan übernommen. Sie sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan (Teil 2 der Begründung) im Einzelnen beschrieben (siehe dort).

## 8 Hinweise und Empfehlungen

Bei den Hinweisen und Empfehlungen handelt es sich um Verweise auf Normen, Richtlinien, Merkblätter, etc. die bei der Realisierung der Planung zu beachten sind. Diese wurden zur Information in den Bebauungsplan aufgenommen, haben jedoch keinen Festsetzungscharakter. Dennoch sind sie insbesondere bei Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der Bauleitplanung wichtig.

## 9 Abwägung / Auswirkung der Planung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Demnach wägt die Ortsgemeinde Badem als Planungsträgerin bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht ab. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden **keine Anregungen zur Planung** vorgetragen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden **verschiedene Anregungen** vorgetragen, die bei der Ausarbeitung des Entwurfs zur Offenlage berücksichtigt wurden.

In diesem Zusammenhang wurde auch der Anregung gefolgt, zur Offenlage Gutachten zu Geräuschimmissionen und zu Staubimmissionen auszuarbeiten. Auf deren Ergebnisse wird im Umweltbericht eingegangen (siehe dort).

Bei der Überarbeitung des Bebauungsplans zur Offenlage wurden gegenüber der Vorentwurfsfassung zur frühzeitigen Beteiligung verschiedene Festsetzungen klarstellend ergänzt. Außerdem wurden umfangreiche grünordnerische Festsetzungen getroffen. Außerdem erfolgt eine weitergehende Auseinandersetzung mit den Aspekten der landschaftlichen Einbindung im Rahmen der Umweltprüfung.

Die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen wurden aktualisiert und um die von den Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Hinweise ergänzt.

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Plan möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können.

Auf die Abwägungsergebnisse der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1, die Bestandteil der Verfahrensakte sind, wird verwiesen.

## 10 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in qm (ca.)	Anteil in %
<b>Geltungsbereich</b>	<b>Gesamt</b>	<b>50.438</b>	<b>100,0</b>
<b>Gewerbefläche</b>	<b>Gesamt</b>	<b>36.084</b>	<b>71,6</b>
	davon GE 1	10.724	29,7
	davon GE 2	19.143	53,1
	davon GE 3	6.217	17,2
<b>Grünfläche</b>	<b>Gesamt (privat)</b>	<b>13.420</b>	<b>26,6</b>
<b>Fläche für Ver- und Entsorgung (RRB)</b>	<b>Gesamt</b>	<b>934</b>	<b>1,9</b>

Tabelle 1: Bilanz zur Flächenbilanz gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans  
(Quelle: eigene Berechnung)

## 11 Zur Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde nach Maßgabe der Bestimmungen des Baugesetzbuches, des Bundes-Naturschutzgesetzes sowie sonstiger einschlägiger gestzlicher Bestimmungen eine Umweltprüfung durchgeführt.

Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht dokumentiert, der dem Bebauungsplan als Teil 2 der Begründung beigelegt.

Diese Begründung (Teil 1) sowie der Umweltbericht (Teil 2) sind Bestandteil des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Dudeldorfer Straße“ der Ortsgemeinde Badem.

Badem, den \_\_\_\_.

Siegel

Bernhard Klein (Ortsbürgermeister)