Verbandsgemeinde GEROLSTEIN

Zweckverband Industrie- und Gewerbepark der Verbandsgemeinde Gerolstein in Wiesbaum

Bebauungsplan

Industrie- und Gewerbepark der VG Gerolstein in Wiesbaum,

‘8. Änderung‘

Begründung

Entwurf zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: Oktober 2026

Entwurf

ISU
Ingenieurgesellschaft für Städtebau und Umweltplanung mbH
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de

Ingenieurgesellschaft für Städtebau und Umweltplanung mbH

Inhaltsverzeichnis

TEIL A – STÄDTEBAULICHER TEIL 4

1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG 4
2 PLANGEBIET UND PLANUNGSKONZEPTION 5
2.1 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 5
2.2 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG 6
2.3 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE 6
2.4 PLANUNGSALTERNATIVEN 7
3 VERFAHRENSVERLAUF 8
4 ZIELE UND DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN 9
4.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM IV (LEP IV) 9
4.2 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN (ROP 1985) 10
4.3 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN (ROPNEU/E) 10
4.2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 11
5 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE 13
5.1 UMWELTVORGABEN 13
5.2 NATUR- UND ARTENSCHUTZ 15
5.3 WASSERWIRTSCHAFT 15
5.4 IMMISSIONSSCHUTZ 17
EMISSIONSKONTINGENTE 18
SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN 19
GERUCHSIMMISSIONSPROGNOSE 21
5.5 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT 22
5.6 DENKMALSCHUTZ 23
6 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN 24
6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 24
6.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 24
6.3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN 24
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND BAUWEISE 24
FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN 24
FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND 24
VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG 25
VERSORGUNGSANLAGEN 25
FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGWASSER 25
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT 25

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE VON NATUR UND LANDSCHAFT 26

BEWIRTSCHAFTUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS 26

MIT LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN EINES ERSCHLIEßUNGSTRÄGERS ZU BELASTENDE FLÄCHEN 26

GRÜNFLÄCHEN 26

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 26

Teil A – Städtebaulicher Teil

1 Anlass und Ziele der Planung

Die vermehrte Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen und die regionalplanerische Funktionszuweisung eines Vorrangbereiches für die Entwicklung eines Gewerbestandortes mit regionaler bzw. landesweiter Bedeutung (sogenannter „B-Standort") gaben im Juli 1996 den Anlass für den Beschluss des Zweckverbands Industrie- und Gewerbepark VG Hillesheim in Wiesbaum, das vorliegende Gebiet in verkehrsgünstiger Lage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB zuzuführen und die Fläche als gewerbliches und industrielles Baugebiet auszuweisen.

Das Verbandsgebiet, auf dem der 'Industrie- und Gewerbepark der VG Hillesheim in Wiesbaum' daraufhin entstand, umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 65 ha. Es wurde in drei Planungs- und Bauabschnitte (I-III) unterteilt.

Der Industrie- und Gewerbepark der VG Hillesheim wurde als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme geplant und umgesetzt. Die Zuständigkeit als Aufsichtsbehörde liegt aus diesem Grund bei der SGD Nord.

Die Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplanes erfolgte zunächst für den Teilbereich I mit einer Größe von rund 35 ha. Dieser wurde im Mai 1997 angezeigt.

Aufgrund konkreter Ansiedlungswünsche sowie erschließungstechnisch veränderter Rahmenbedingungen wurde der Bebauungsplan fünf Änderungen unterzogen. Die 6. und 7. Änderung wurden begonnen aber die Verfahren nicht fortgeführt und auch nicht abgeschlossen. Die Änderungen enthielten vor allen Dingen flächenmäßige Erweiterung des Geltungsbereichs in Richtung Westen, konzeptionelle Anpassungen im Hinblick auf die Straßenführung, und damit einhergehende Anpassungen von Baufenstern und Grünflächen.

Anlass der zuletzt rechtskräftig gewordenen 5. Änderung des Bebauungsplanes 'Industrie- und Gewerbepark der VG Gerolstein in Wiesbaum' waren konkrete Erweiterungserfordernisse der bereits ansässigen Firma PalNet, um die Leistungsfähigkeit und Produktivität des Betriebes künftig sicherstellen zu können.

Die positive bauliche Entwicklung der jüngeren Vergangenheit und in Teilen fehlende Übereinstimmung der Gegebenheiten vor Ort mit der Planung führen nun erneut zu einem Anpassungserfordernis. Dies soll im Rahmen der 8. Änderung vollzogen werden.

Konkret umfasst die Änderung des Bebauungsplanes u.a. folgende Änderungen:

- Erweiterung Richtung Südwesten
- Bestandssicherung im Bereich von ‚C4'
- Ausweisung neuer Feuerwehrstandort
- Erweiterung Richtung Nordosten
- Überplanung der Flächen ‚New Originals'
- Überplanung nicht benötigter Entwässerungsgräben
- Bestandssichernde Planungen

2 Plangebiet und Planungskonzeption

2.1 Lage und Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Bereich der Ortsgemeinde Wiesbaum, nördlich der Ortslage und südlich des Ortsteil Mirbach im Landkreis Vulkaneifel. Diese gehört der Verbandsgemeinde Gerolstein an.

Aufgrund der andererseits ausgeprägten räumlich isolierten Lage des vorhandenen ‚IGP Wiesbaum' ohne räumlichen Zusammenhang zu anderen Siedlungsbereichen, insbesondere Wohngebieten, besteht somit insgesamt eine gute raum- und siedlungsstrukturelle Ausgangslage des Industrie- und Gewerbestandortes einschließlich der beabsichtigten Erweiterungsflächen.

Der rd. 48 ha große Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Wiesbaum:

- Flur 3, Flurstücke Nr.: 29, 30/1, 30/2, 33/3, 33/4, 33/6, 33/7, 40/1, 40/5, 40/6, 40/13, 40/21, 40/22, 40/23, 40/25, 40/27, 40/28, 40/29, 40/31, 40/32, 40/34, 40/35, 40/36, 40/37, 40/39, 40/40, 40/41, 40/45, 40/46, 40/47, 40/48, 40/49, 40/50, 40/54, 40/55, 40/56, 40/57, 40/58, 40/59, 40/60, 40/61, 40/62, 40/63, 40/64, 40/65, 40/66, 40/67, 40/69, 40/73, 40/75, 40/77, 40/78, 40/79, 40/80, 40/81, 40/82, 40/85, 40/87, 40/89, 40/91, 40/93, 40/95, 40/98, 40/99, 40/100, 40/101, 40/102, 40/103, 40/106, 40/107, 40/108, 40/110, 40/112, 40/113, 40/114, 40/115, 40/116, 40/117, 40/118, 40/119, 41/4 (teilw.) 45/4, 45/5 (teilw.), 47/3, 47/4, 47/5, 47/6, 47/7, 47/8, 48/2, 48/4, 50 (teilw.), 62/1 (teilw.), 61/1, 61/2, 61/3, 60/3, 60/4, 60/6, 68, 69/2, 69/3, 69/4, 69/5, 83/2 (teilw.), 90, 91/1 (teilw.) 115/1 (teilw.), 133, 134, 135, 136, 138
- Flur 5, Flurstücke Nr.: 10/1 (teilw.), 15/1 (teilw.), 45/1, 45/3, 45/4, 45/6, 45/7,

Ein Teil der Flächen ist bereits durch den Bebauungsplan IGP Wiesbaum, 5. Änderung als bebaubare Fläche ausgewiesen.

Derzeit besteht konkreter Bedarf an ergänzenden Flächen für eine Betriebserweiterung der Agrarshop-Online GmbH. Hierzu sollen Erweiterungsflächen in Richtung der Ortslage Wiesbaum im Südwesten herangezogen werden. Dazu ist der Geltungsbereich zu erweitern. Auch östlich dieser Fläche ist eine Erweiterung der Baufläche im Bereich der jetzigen Ausgleichsflächen vorgesehen.

Zudem sollen im nördlichen Bereich rd. 2 ha zusätzliche Gewerbefläche in Richtung der Ortslage Mirbach geschaffen werden, für die der Klein Bau GmbH bereits ein Vorkaufsrecht eingeräumt wurde.

Im Zentrum des Plangebietes soll die bestehende Grünfläche zwischen den Unternehmen Heinen und PalNet zugunsten einer Betriebserweiterung der Fa. Heinen entfallen. Gleiches gilt für die Grünfläche westlich der bestehenden Anlagen der Agrarshop Online GmbH.

Im Bereich der Fläche südlich des Kreisverkehres, der die Hauptzufahrt zum IGP bildet, beabsichtigen die beiden Wehren Wiesbaum und Mirbach eine gemeinsame Feuerwache zu errichten.

Nordöstlich dieser Fläche soll das Planrecht im Bereich der Fa. C4 Energie an die tatsächliche Bebauung angeglichen werden. Hierzu ist eine Neufassung der Baugrenzen im südlichen Bereich notwendig.

Derzeit weist der rechtskräftige Bebauungsplan (in der Fassung der 5. Änderung) die hierzu notwendigen Flächen als Grünflächen, die mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft belegt sind oder als Flächen für die Landwirtschaft aus.

Der Bebauungsplan soll nun in diesem Sinne geändert und erweitert werden. Die folgende Abbildung zeigt den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan, 5. Änderung i.V.m. dem neu abgegrenzten Geltungsbereich und der Lage der erörterten Anpassungen.



Abb. 1 Bebauungsplan IGP Wiesbaum, 5. Änderung mit Kennzeichnung des neuen Geltungsbereiches (rot gepunktet) und der Änderungsbereiche (blau)
(ISU Bitburg | 2019, 2025)

Das Plangebiet ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen im Osten, Süden und Westen. Im Norden grenzen neben landwirtschaftlichen Flächen auch Waldflächen an den Geltungsbereich an.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung ergibt sich aus der Planurkunde in Verbindung mit den angegebenen Flurstücken.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die im östlichen Bereich durch den IGP verlaufende Landstraße L 26. In nördlicher Richtung ist über diesen Weg ein Anschluss an die Autobahn A1 sowie die Bundesstraße B 258 gegeben. Nach Süden kann über die Landstraße die Bundesstraße B 421 erreicht werden.

Zur internen Erschließung der Erweiterungsflächen sind bestehende Erschließungen zu erweitern. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes IGP Wiesbaum enthält Festsetzungen zu den Verkehrsflächen, sodass die Erschließung mit der Änderung des Bebauungsplanes gesichert wird.

2.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die von den Erweiterungsmaßnahmen betroffenen Flächen befinden sich in Teilen im Eigentum des Zweckverbandes und teilweise in privater Hand, sodass diese noch zu erwerben oder entsprechende Pachtverträge zu schließen sind.

2.4 Planungsalternativen

Ziel der Planung ist es, dem IGP Wiesbaum durch die 8. Änderung und Erweiterung zusätzliche Flächen für die Ansiedlung weiterer gewerblicher Unternehmen zur Verfügung zu stellen. In diesem Zuge soll auch der rechtskräftige Bebauungsplan, „Industrie- und Gewerbepark (IGP) Wiesbaum, 5. Änderung“ sowie die bisher durchgeführten Änderungen überplant werden, sodass die dort getroffenen Festsetzungen an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst werden und gleichzeitig auch den Erweiterungsvorhaben nicht entgegenstehen.

Räumliche Alternativen sind vorliegend nicht zu prüfen, da das Vorhaben an seine jetzige Lage gebunden ist. Eine Nichtdurchführung der Planung oder eine Entwicklung an anderer Stelle würde bedeuten, dass sich der Industrie- und Gewerbepark in Wiesbaum nicht mehr weiterentwickeln kann und für gewerbliche Unternehmen keine Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Der aktuellen Nachfrage an gewerblichen Flächen in der VG Gerolstein könnte somit nicht nachgekommen werden. Ortsansässige Unternehmen, die konkrete Erweiterungsabsichten verfolgen, könnten folglich in andere Regionen abwandern und damit lokale Arbeitsplätze verloren gehen.

Für den konkreten Standort spricht die bisherige Nutzung als Gewerbe- und Industriegebiet sowie die Stärkung des Standortes durch die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen für ansässige Unternehmen. Im Zuge einer vorangegangenen Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2017 wurden im südlichen Bereich verschiedene Erweiterungsoptionen geprüft.

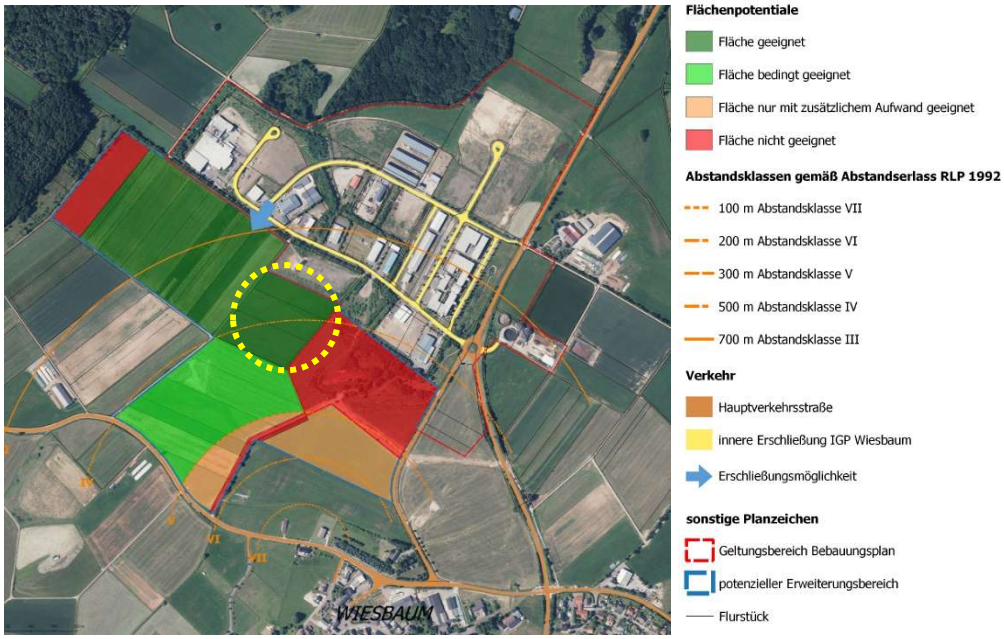


Abb. 2 Machbarkeitsstudie zur potenziellen Erweiterung – Restriktionen und Potenziale mit ausgewählter Erweiterungsfläche (gelb-schraffiert)
(ISU Bitburg | 02/2017)

Demnach sollen in diesem Bereich für das Erweiterungsvorhaben in überwiegendem Maße als geeignete herausgestellte Flächen herangezogen werden (siehe gelbe-schraffierte Markierung). Die im Norden und Osten für die Festsetzung von Gewerbegebietsflächen vorgesehenen Bereiche liegen im überwiegenden Maße bereits innerhalb des derzeit gültigen Bebauungsplanes, werden jedoch derzeit für Ausgleichs- und Entwässerungsmaßnahmen des Gebietes herangezogen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist damit das Entwässerungs- und Ausgleichskonzept grundsätzlich für den gesamten IGP zu überarbeiten.

3 Verfahrensverlauf

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands ‘Industrie- und Gewerbepark der Verbandsgemeinde Gerolstein in Wiesbaum’ hat in ihrer Sitzung am 19.05.2022 gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ‘Industrie- und Gewerbepark der Verbandsgemeinde Gerolstein in Wiesbaum‘ beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes findet im sogenannten „Regelverfahren“ mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) statt. Bestandteil des Verfahrens ist zudem eine Umweltprüfung und deren Dokumentation in einem Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Vorentwurf wurde durch die Verbandsversammlung in ihrer Sitzung am 14.06.2023 gebilligt und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gefasst. Der Beschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 20.07.2023 bzw. 24.07.2024 bis einschließlich 25.08.2023 statt.

Im November 2023 wurde im Rahmen der Zweckverbandsversammlung sowie der Sitzung des Verbandsgemeinderates über die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung beraten. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am __.__.____ beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit __.__._____bis einschließlich __.__._____durchgeführt.

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 Zweckverbandsversammlung hat über die eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beraten.

Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ durch die Versammlung des Zweckverbandes gefasst.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

Nachfolgend werden die wesentlichen Ziele und Darstellungen der maßgeblichen übergeordneten Planungen wiedergegeben.

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)[1]

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) des Bundeslandes Rheinland-Pfalz schafft einen langfristigen und zukunftsorientierten Gestaltungsrahmen der Raumstruktur des Landes. Das LEP IV hat es sich zur Aufgabe gemacht, eine gleichwertige Entwicklung aller Landesteile zu ermöglichen. Gemeinden können durch die Regional- und Landesplanung besondere Funktionen als Ziel der Raumordnung in den Bereichen Wohnen (W), Gewerbe (G), Freizeit / Erholung (F/E) sowie Land- und Forstwirtschaft (L) zugewiesen werden (G27).

Zu den Aussagen des LEP IV für den Bereich des „IGP Wiesbaum" nordöstlich der Ortsgemeinde Wiesbaum zählen die folgenden Darstellungen:

Das Landesentwicklungsprogramm IV trifft zu den Erweiterungsflächen zunächst keine flächenbezogenen Zielvorgaben des Landes Rheinland-Pfalz (vgl. Abb. 5).

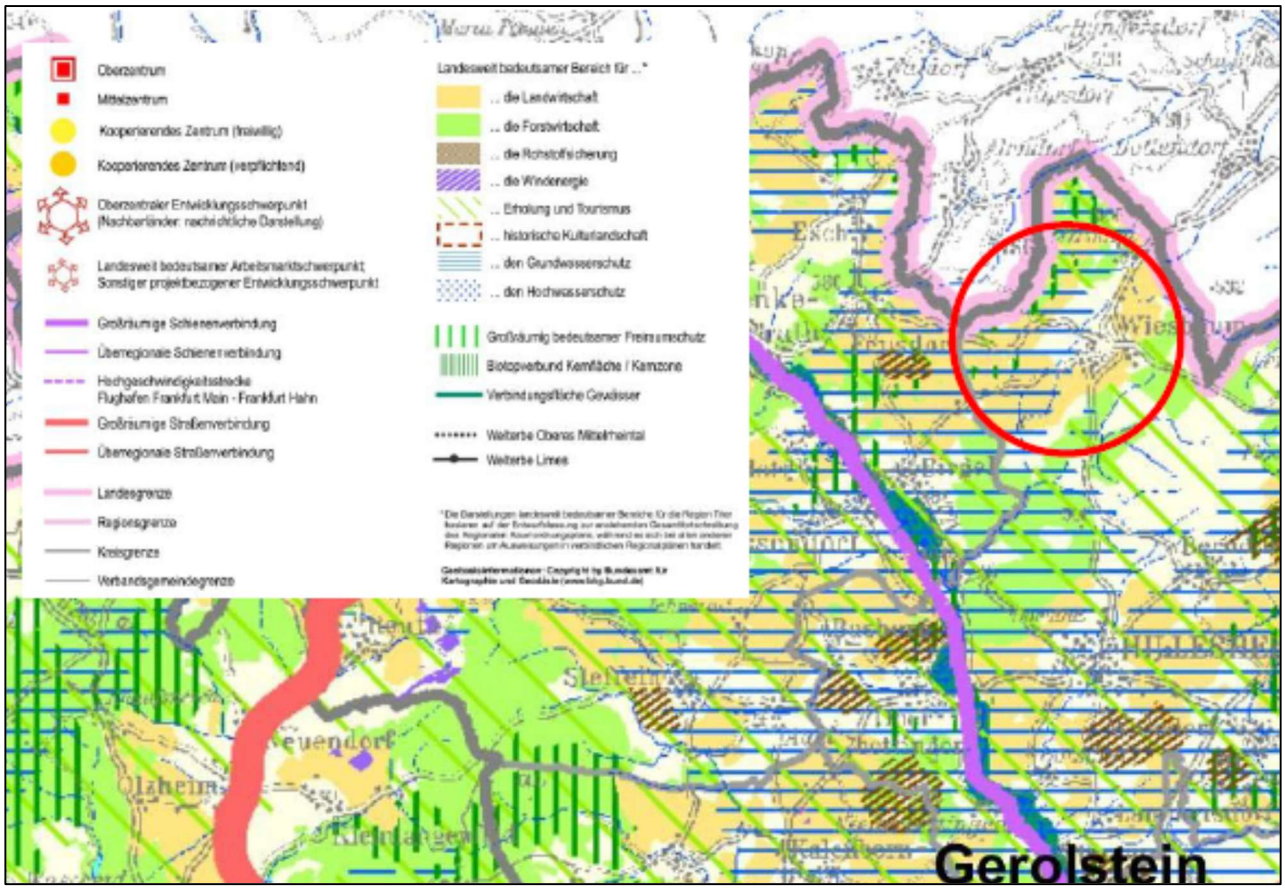


Abb. 3: Ausschnitt aus der Gesamtkarte des Landesentwicklungsprogramms LEP IV
(Quelle: LEP IV, Ausschnitt Karte 5)

[1] Ministerium des Innern und für Sport, Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) vom 07. Oktober 2008, gemäß § 8 Abs. 1 Satz 7 Landesplanungsgesetz (LPlG) im Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz vom 24. November 2008 veröffentlicht und am 25. November 2008 in Kraft getreten.

Grundsätzlich (G 27 / G 28) können jedoch den Gemeinden durch die Regionalplanung (vgl. unten) besondere Funktionen als Ziel der Raumordnung auch im Bereich Gewerbe (G) zugewiesen werden. Zur Konkretisierung der besonderen Funktion Gewerbe können zudem in den Regionalplänen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die gewerbliche Erweiterung ausgewiesen werden.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan (ROP 1985)[2]

In der faktisch inzwischen überholten, aber dennoch zu berücksichtigenden Regionalen Raumordnungsplanung der Region Trier (1985) sind die Flächen des bestehenden ‚IGP Wiesbaum' als auch die Erweiterungsflächen als sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche sowie schutzbedürftiges Gebiet für Grund- und Oberflächenwasser erfasst.

Die Planung steht mit den Zielen (Z) des gültigen Regionalen Raumordnungsplans ROP der Region Trier im Einklang. Die Regionalplanung weist im ROP 1985, Teilfortschreibung für den Teilbereich gewerbliche Wirtschaft, Dezember 1995, den 'Industrie- und Gewerbepark der Verbandsgemeinde Gerolstein in Wiesbaum' als Gewerbestandort mit regionaler Bedeutung aus.

Die Planung steht insbesondere mit folgenden Grundsätzen (G) des Landesentwicklungsprogramms LEP IV im Einklang:

G 28 Zur Konkretisierung der besonderen Funktionen Wohnen bzw. Gewerbe können in den Regionalplänen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Siedlungserweiterung ausgewiesen werden.

G 52 Das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen soll vorrangig genutzt werden.

4.3 Regionaler Raumordnungsplan (ROPneu/E)[3]

Derzeit befindet sich der Raumordnungsplan der Region Trier in der Neuaufstellung (vgl. Abb. 6).

Nach dem derzeitigen Entwurf des neuen Regionalplans liegt das Plangebiet teilweise in den nachfolgen raumordnerischen Kategorien:

- Vorbehaltsgebiet/Vorranggebiet Industrie und Gewerbe
- Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund
- Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft

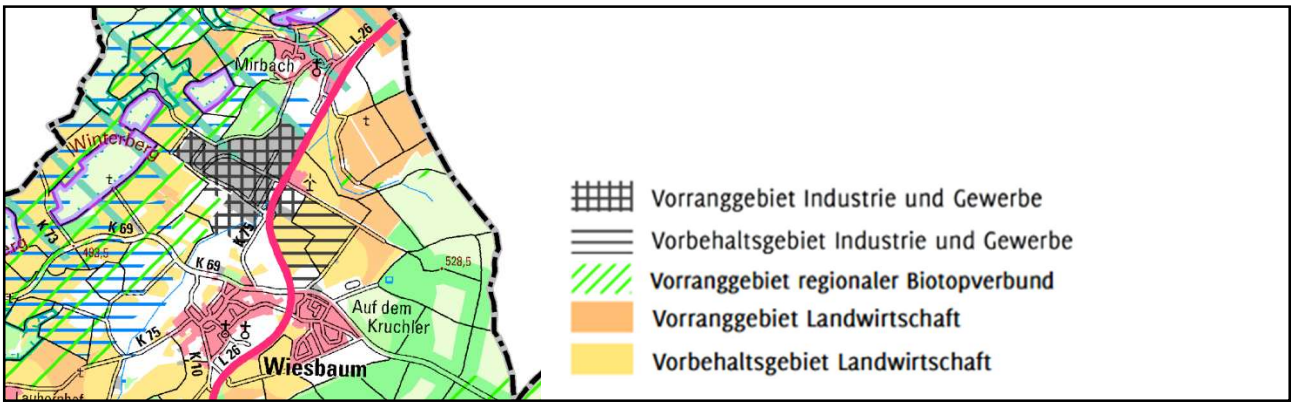


Abb. 4 Auszug aus dem Entwurf zur Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans der Region Trier (ohne Maßstab)
(Quelle: Planungsgemeinschaft Region Trier | 2013)

2 Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier mit Teilfortschreibung, 1985 / 1995, genehmigt durch die Staatskanzlei des Landes Rheinland-Pfalz am 18. Dezember 1985 bzw. 15. Dezember 1995

3 Entwurf zur Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans der Region Trier

Gemäß Ergebnis der Landesplanerischen Stellungnahme soll die Erweiterung des ‚IGP Wiesbaum' dem vorhandenen Flächenbedarf und damit der Bereitstellung von künftigen Entwicklungsmöglichkeiten im gewerblichen Bereich dienen. Der Bewertung nach steht die Erweiterung des Gewerbegebietes in der „G-Gemeinde" Wiesbaum in Einklang mit den Zielen sowie mit den in Aufstellung befindlichen Zielen der Regionalplanung zur gewerblichen Wirtschaft.

Zudem liegt das Plangebiet in untergeordnetem Umfang innerhalb eines landwirtschaftlichen Vorranggebietes sowie des Naturparkes „Vulkaneifel" (07-NTP-072-003) (siehe hierzu auch **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

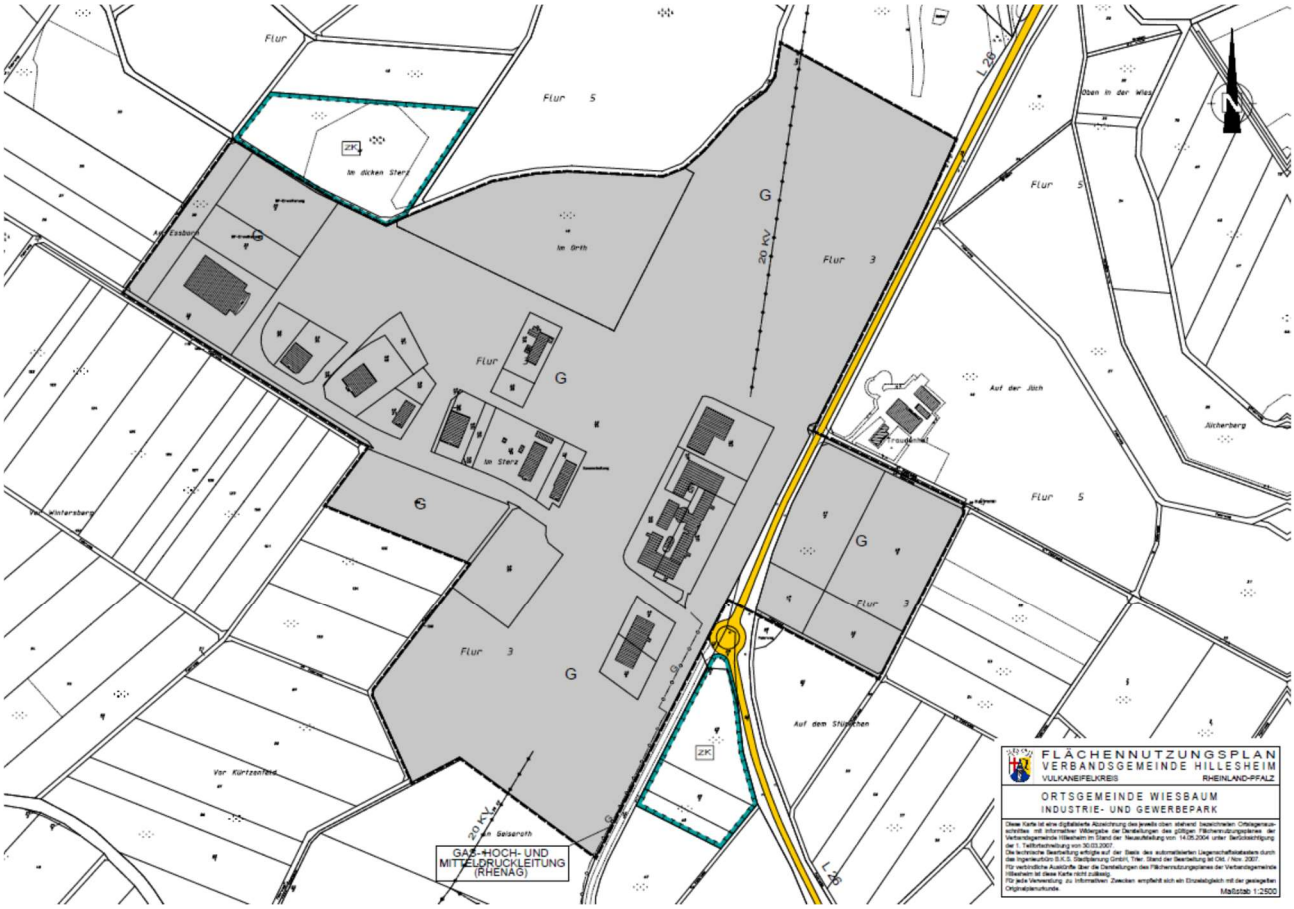


Abb. 5 Wirksamer Flächennutzungsplan FNP der Verbandsgemeinde Hillesheim, Ortlagenausschnitt Industrie- und Gewerbepark, Ortsgemeinde Wiesbaum (unmaßstäblich) (Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Hillesheim)

Der Gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gerolstein weist den Standort des Industrie- und Gewerbepark VG Gerolstein in seinem bestehenden Umfang als Gewerbliche Baufläche (G) aus.

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbepark der Verbandsgemeinde Gerolstein in Wiesbaum" ist im wirksamen Flächennutzungsplan nicht vollumfänglich als gewerbliche Bauflächen dargestellt, sodass dieser nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Ebenso ist die Fläche für den künftigen Feuerwehrstandort nicht durch den Flächennutzungsplan erfasst.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Der Entwurf der der FNP-Teilfortschreibung ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



Abb. 6 Vorentwurf der Fortschreibung des FNP der Verbandsgemeinde Gerolstein im Parallelverfahren
(Quelle: ISU | 07/2025)

Folgende Planinhalte sollen dargestellt werden:

- Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Flächen für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Zu der geplanten Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde mit Schreiben vom 13.03.2020 eine Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPlG beantragt. Der positive Bescheid der Unteren Landesplanungsbehörde vom 10.08.2020 liegt vor.

Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung kann u.a. festgehalten werden, dass für die Erweiterung im Bereich des neuen Feuerwehrstandortes und im Bereich der Biogasanlage keine Notwendigkeit zur Beantragung einer landesplanerischen Stellungnahme besteht. Die vorliegende landesplanerische Stellungnahme besitzt Gültigkeit auch für die neu hinzugekommenen Bereiche.

Gemäß Bescheid ist die Erweiterung des Industrie- und Gewerbeparks (IGP) in der Ortsgemeinde Wiesbaum, Verbandsgemeinde Gerolstein unter folgenden Maßgaben mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar:

- Berücksichtigung der Erweiterung in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes
- Erweiterung des Gewerbegebietes Wiesbaum steht im Einklang mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes sowie den in Aufstellung befindlichen Zielen der Regionalplanung zur gewerblichen Wirtschaft
- Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der Erweiterungsflächen
- Flächentausch für einen landwirtschaftlichen Betrieb damit es nicht zu planungsbedingten Nachteilen für die Landwirtschaft kommt
- Bei Überplanung von Kompensationsmaßnahmen Kompensierung über bestehendes Ökokonto der Ortsgemeinde Wiesbaum oder neue Kompensationsmaßnahmen
- Erstellung wasserwirtschaftlicher Kompensationsplanung und Entwässerungskonzeption
- Archäologische Verdachtsfläche im Bereich des Winterbergs
- Berücksichtigung der Vorbehaltsgebiete Industrie und Gewerbe, Vorbehaltsgebiete regionaler Biotopverbund, Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht zu erstellen. Der als gesondertes Dokument vorliegende Umweltbericht (TEIL B) bildet dabei einen Bestandteil der Begründung zum Flächennutzungsplan.

Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren, in dem das umweltbezogene Abwägungsmaterial systematisch ermittelt, beschrieben und bewertet wird. Ihre Ergebnisse haben von sich aus keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Zum beabsichtigten Bauleitplangebiet wurde im Zuge der Planaufstellung eine Bewertung von Natur- und Artenschutz im Hinblick auf die Tragweite möglicher Eingriffe vorgenommen.

5.1 Umweltvorgaben

Folgende Erkenntnisse zu den örtlichen Umweltbelangen liegen vor:

Zahlreiche Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23-29 BNatschG wie z.B. Nationalparke, Naturparke, Biosphärenreservate, Nationale Naturmonumente, Naturdenkmäler, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile sind weder im Plangebiet noch angrenzend vorhanden (LANIS, Abfrage Juli 2025). Nach § 30 BNatschG geschützte Biotope sind vom Planungsvorhaben ebenfalls nicht betroffen. Auch Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete sowie Heilquellenschutzgebiete sind örtlich nicht berührt. Die gewerbliche Baufläche (Erschließungsweg) grenzt an den Auelbach, Gewässer dritter Ordnung. Hier sind die wasserrechtlichen Bestimmungen des § 31 LWG zu beachten (WASSERPORTAL RLP, Abfrage Juli 2025).

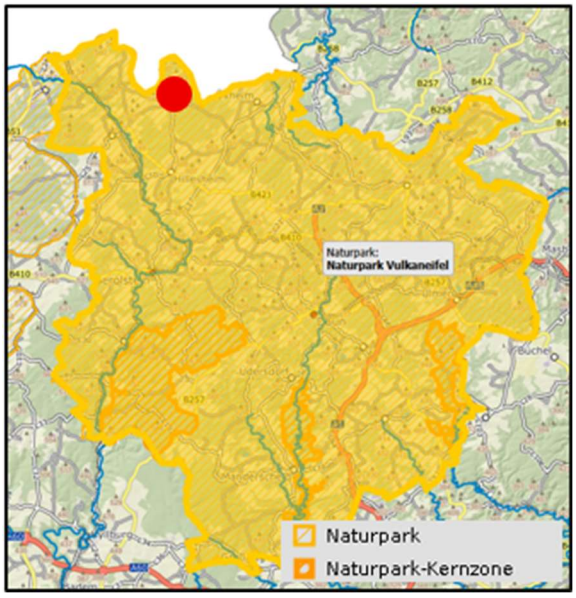


Abb. 7 Lage (rot) im Naturpark Vulkaneifel
(Quelle: Wasserportal Umwelt; Geobasisdaten LVermGeo RLP, Zugriff: 10.07.2025)

Der Änderungsbereich befindet sich im Naturpark Vulkaneifel, jedoch außerhalb der Naturpark-Kernzone. Gemäß der Rechtsverordnung vom 07. Mai 2010 bedürfen alle Handlungen, die negative Auswirkungen auf den Schutzzweck des Naturparks haben, wie zum Beispiel die Errichtung von Anlagen aller Art und die Erweiterung, einer vorherigen Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde, um negative Auswirkungen zu verhindern.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden seitens der Kreisverwaltung Vulkaneifel als zuständige Untere Naturschutzbehörde keine Bedenken im Hinblick auf die Lage der Planung innerhalb des Naturparks geäußert.

Natura 2000-Gebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Dem Plangebiet werden keine planungsbedeutsamen klimatischen Funktionen zugeordnet. Die Erweiterung IGP stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, wobei keine Schutzgebiete oder -objekte betroffen sind.

Allerdings ist mit den Erweiterungsflächen der regionalen Biotopverbund tangiert. Vorbehaltsgebiete bedürfen der grundsätzlichen Berücksichtigung, stellen jedoch keine verbindliche Zielvorgabe an die Bauleitplanung dar. In diesem Kontext ist die faktische Bedeutung der Erweiterungsfläche mit Lage in benanntem Vorbehaltsgebiet als gering zu werten (siehe Abb. 8).

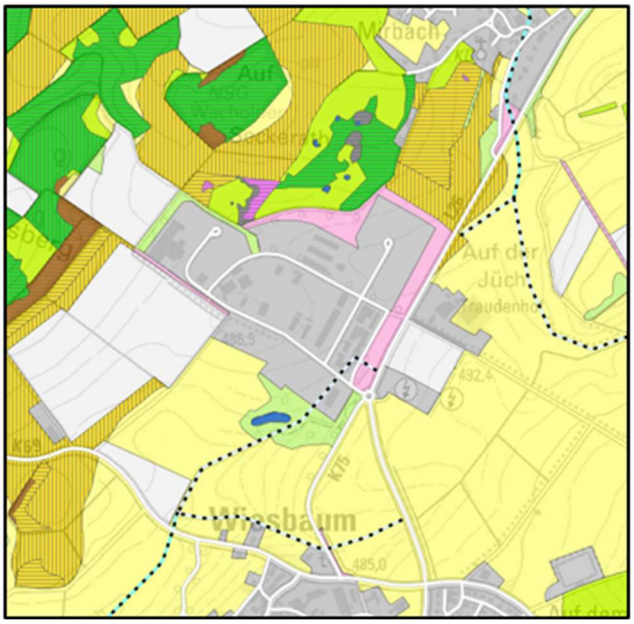


Abb. 8 Planung vernetzter Biotopsysteme
(Quelle: Planungsamt für Umwelt RLP, Zugriff: 10.07.2025

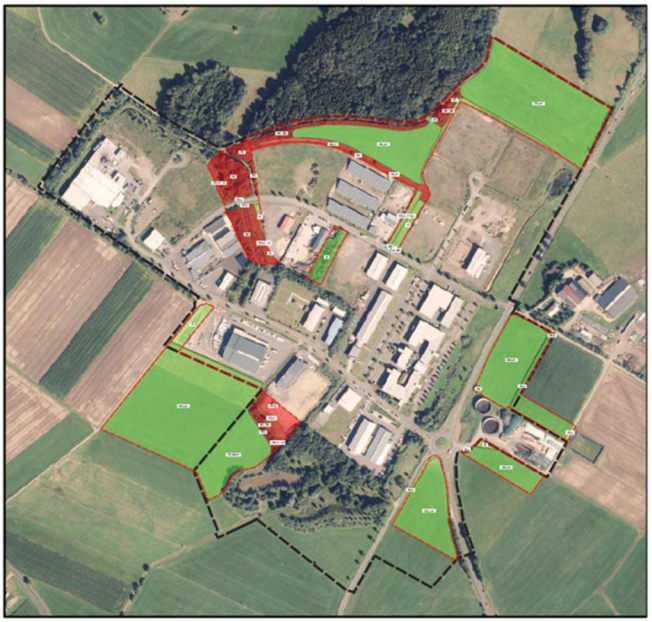


Abb. 9 Bewertung Natur- und Artenschutz
(Quelle: ISU 11/2022, zuletzt aktualisiert 05/2024)

Die Planung vernetzter Biotopsysteme (= Biotopverbundplanung) trifft auf den Erweiterungsfläche überwiegend keine Zielkategorien (nur biotoptypenverträgliche Nutzung) (siehe Abb. 9).

Für den nördlichen Erweiterungsbereich Richtung Mirbach handelt es sich gemäß Zielkategorie in Teilen um einen Entwicklungsbereich (III). Der Bewertung von Natur- und Artenschutz folgend ist die faktische Bedeutung der Erweiterungsflächen jedoch als gering zu bewerten (vgl. Abb. 9).

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes stellen die Versiegelung von Boden und der damit einhergehende Verlust seiner Funktion als Retentionsfläche dar.

Der konkrete Kompensationsbedarf wurde im Zuge Bauleitplanung ermittelt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen in Absprache mit dem Zweckverband und der unteren Naturschutzbehörde getroffen. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan erfolgt eine Auseinandersetzung mit der Thematik.

5.2 Natur- und Artenschutz

Die zur geplanten Erweiterung angefertigte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (STRIX, 05/2025) führt auf, ob und welche artenschutzrechtlichen Konflikte im Zusammenhang mit dem Erweiterungsvorhaben eintreten können.

Für die folgenden Arten kann das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden:

- Ubiquitäre und ungefährdete Brutvogelarten, Bluthänfling, Feldlerche, Heidelerche, Amphibien

Die Umsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird in der Folge notwendig.

Zudem sind zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Vogelarten (Bluthänfling, Feldlerche und Heidelerche) geeignete CEF-Maßnahmen obligat.

Nähere Ausführungen zum Artenschutz und notwendigen Kompensationsmaßnahmen sind dem zugehörigen Umweltbericht zu entnehmen.

5.3 Wasserwirtschaft

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist ebenfalls eine entwässerungstechnische Untersuchung vorzulegen, die den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser aufzeigt. Aus diesem Grund wurde das Ingenieurbüro Scheuch bereits zu einem frühen Zeitpunkt mit der Erstellung eines entsprechenden Konzepts beauftragt. Diese wurde im November als Entwurf vorgelegt wurde.

Im Bestand erfolgt die Entwässerung des IGP Wiesbaum gemäß den rechtlichen Vorgaben in einem sog. Trennsystem, vorliegend durch offene Abflussgräben und Mulden, welche das Niederschlagswasser den umliegenden Grünflächen zuführen. Dort erfolgt eine flächige Versickerung und Rückhaltung in Erdbecken. Auch die Straßenflächen werden in diesem System entwässert. Ergänzt wird das System durch eine private Rückhaltung auf den jeweiligen Grundstücken.

Für die Entwässerung der geplanten Erweiterungsflächen (Nord und Süd) soll soweit möglich an dem vorgenannten System festgehalten werden. In diesem Bereich befindet sich bereits ein Erdbecken innerhalb der östlich gelegenen Grünfläche. Dieses reicht nach den aktuellen hydraulischen Berechnungen aus, um auch das Niederschlagswasser aus den Erweiterungsflächen aufzunehmen.

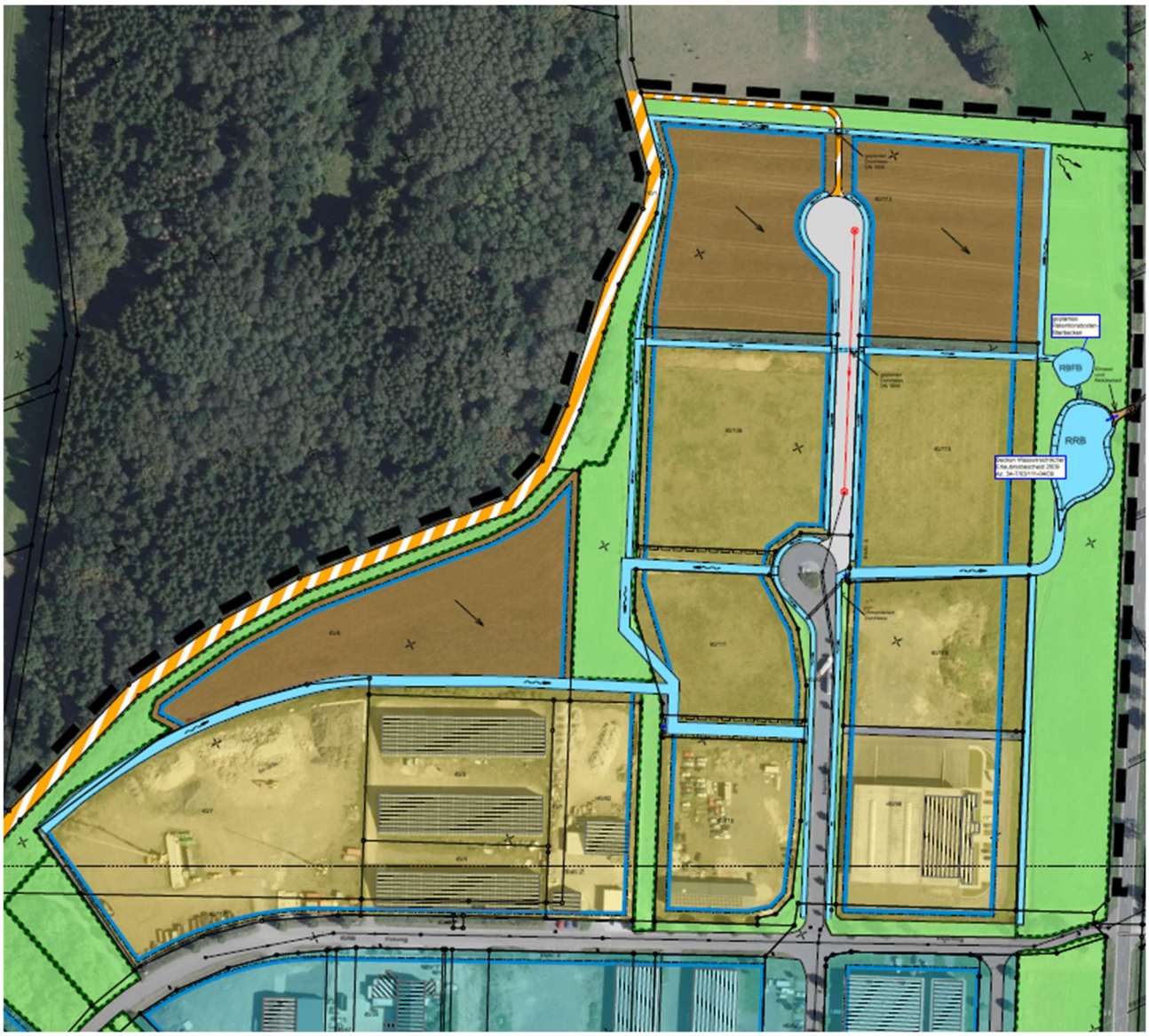


Abb. 10 Entwässerungsplan – Teil Nord
(Quelle: Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro Scheuch, 09/2026)

Für den Abschnitt Süd inklusive der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ ist jeweils ein zusätzliches Regenrückhaltebecken erforderlich.

Die Lage der Becken ist beispielhaft und kann sich in der Umsetzungsplanung noch verändern, sie sind innerhalb der festgesetzten Grünflächen bzw. der Gemeinbedarfsfläche angedacht. Da eine naturnahe Gestaltung vorgesehen ist, bestehen hier Synergien mit den Ausgleichs- und sonstigen Pflanzmaßnahmen.

Insgesamt kann die Entwässerung des Plangebiets nach den Ergebnissen der Untersuchung gewährleistet werden.

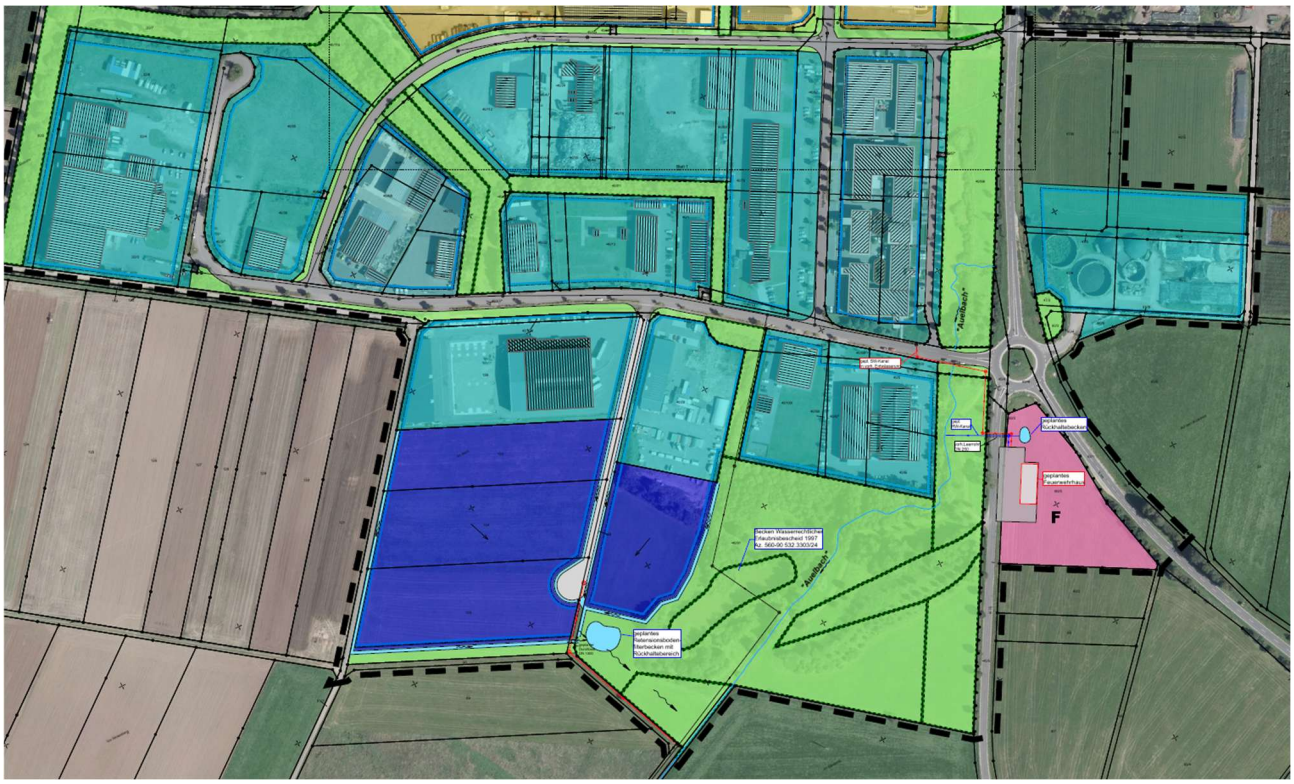


Abb. 11 Entwässerungsplan – Teil Süd
(Quelle: Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro Scheuch, 09/2026)

Bei extremen Starkregenereignissen, insbesondere wenn diese länger andauern, besteht die Gefahr, dass sich im Plangebiet stellenweise Einstautiefen von 10 bis 30 cm ergeben. Betroffen hiervon ist insbesondere der östliche Änderungsbereich (Feuerwehr). Hier können sich entlang der Kreisstraße 75 auch Einstauungen von 30 bis 50 cm ergeben. Für den westlich hiervon gelegenen Änderungsbereich ist lediglich in wenigen Teilbereichen mit Überstauungen von 5 bis 10 cm zu rechnen.

Hochwasser- und Sturzflutgefahren sind für das Plangebiet zwar nicht auszuschließen, hierauf kann aber mit geeigneten Objektschutzmaßnahmen im Rahmen der Ausführungsplanung reagiert werden, was insb. für den Standort der Feuerwehr und deren Einsatzfähigkeit bei Starkregen relevant ist. Zusammenfassend ist angesichts der zu erwartenden Überstauungen und Fließgeschwindigkeiten von 0.5 bis 1,0 m/s im Maximum nicht mit erheblichen Gefahren durch Starkregen zu rechnen.

5.4 Immissionsschutz

Im Zuge der landesplanerischen Stellungnahme sowie des Scopings wurde durch die SGD Nord eine Sachverhaltsermittlung im Hinblick auf den anlagenbezogenen Immissionsschutz erbeten. Hiermit soll sichergestellt werden, dass die gewerbliche bzw. industrielle Erweiterung, unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung, zu keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikten mit den in der Umgebung bereits vorhandenen Nutzungen führen wird. Auch die Erweiterungsflächen selbst sind dahingehend zu überprüfen.

Hierzu wird sowohl eine schalltechnische Untersuchung als auch eine Geruchsimmissionsprognose als Bewertungsgrundlage als notwendig eingestuft.

Schallimmissionsprognose

Emissionskontingente

Seit vielen Jahren hat es sich eingebürgert, in Bebauungsplänen für Industrie- oder Gewerbegebiete sogenannte „Emissionskontingente“ zu vergeben und im Sinne einer Gliederung der Gebiete in verschiedene Teilflächen mit unterschiedlicher Schallabstrahlung festzusetzen.[4] Diese Praxis wurde auch für das Gelände des Industrie- und Gewerbeparks Wiesbaum angewendet, um Konflikte mit der (schutzbedürftigen) Nachbarschaft zu vermeiden.

Aufgrund neuerer Rechtsprechung ist diese Praxis (gemeint ist die Emissionskontingentierung) jedoch nicht mehr anwendbar, denn das Bundesverwaltungsgericht hat durch ein Urteil aus dem Jahr 2017[5] für Recht erkannt, dass ein Baugebiet, für das Emissionskontingente gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt werden, nur dann im Sinne der Vorschrift „gegliedert“ wird, wenn es in einzelne Teilgebiete mit verschieden hohen Emissionskontingenten zerlegt wird und mindestens ein Teilgebiet verbleibt, in dem alle in der jeweiligen Gebietsart (im Urteil ging es um ein Gewerbegebiet) typischerweise zulässigen Nutzungen möglich sind.

Mittlerweile wurde diese Vorgabe auch für Industriegebiete bestätigt (Urteil vom 18.02.2021 - BVerwG 4 CN 5.19). Im Leitsatz zum Urteil heißt es: „Die Lärmemissionskontingentierung eines Industriegebiets ist von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr.2 BauNVO nur gedeckt, wenn ein Teilgebiet von einer Emissionsbeschränkung ausgenommen wird (Bestätigung von BVerwG, Beschluss vom 7. März 2019 - 4 BN 45.18)“

Das bedeutet, dass es in einem solchermaßen gegliederten Gesamtgebiet auch schalltechnisch uneingeschränkt nutzbare Teilbereiche geben muss, es sei denn, innerhalb eines Gemeindegebietes sind an anderer Stelle ungegliederte (Gewerbe- oder Industrie-) Gebiete vorhanden. Die Wirksamkeit einer solchen gebietsübergreifenden Gliederung von Gewerbegebieten nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist jedoch davon abhängig, dass ihr ein darauf gerichteter planerischer Wille der Kommune zugrunde liegt, der in geeigneter Weise im Bebauungsplan selbst oder seiner Begründung dokumentiert worden ist.

Vorliegend beschränkt sich die Planungshoheit des Zweckverbands IGP Wiesbaum jedoch auf den Industrie- und Gewerbepark, so dass eine gebietsübergreifende Gliederung unter Einbeziehung von Gebieten an anderer Stelle (z.B. der anderen Gemeinden) nicht in Betracht kommt. Eine solche Gliederung müsste also in rechtskonformer Weise im Hoheitsgebiet des Zweckverbands selbst stattfinden.

Da in dem Urteil aus dem Jahr 2019[6] die o.g. Anforderungen auch explizit auf Industriegebiete ausgedehnt werden (vgl. oben) kann, kann eine Gliederung des IGP Wiesbaum in Teilgebiete mit unterschiedlichen Emissionskontingenten unter Beachtung der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht nur durch bloße „Herabstufung“ der Lärmemissionskontingente für das jetzt geplante Gewerbe- und Industriegebiet erfolgen.“

Im Bebauungsplan hat es sich eingebürgert, „gegliederte“ Gebiete als „eingeschränkte Industrie- oder Gewerbegebiete“ (oft „GIe“ oder „GEe“ genannt) zu bezeichnen, aber nach dem Urteil des BVerwG geht eine Einschränkung, die für das gesamte Gebiet gilt und damit eine normalerweise

---

4 Der Begriff „Emissionskontingentierung“ hat sich im stadtplanerischen Sprachgebrauch eingebürgert. Er bezeichnet üblicherweise die Gliederung von gewerblichen oder industriellen Bauflächen in Teilbereiche mit unterschiedlichem Emissionsverhalten, konkret mit unterschiedlicher Schallabstrahlung.

5 Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), Urteil vom 07.12.2017 - BVerwG 4 CN 7.16 „Festsetzung von Emissionskontingenten für ein Gewerbegebiet“

6 Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), Beschluss vom 07.03.2019 - BVerwG 4 BN 45.18 „Gliederung eines Industriegebiets mit Hilfe von Emissionskontingenten“

allgemein zulässige Nutzung (nämlich „Gewerbebetriebe aller Art“) gänzlich ausschließt, zu weit. Im Urteil wird dazu ergänzend ausgeführt: „Will eine Gemeinde eine oder mehrere Arten von Nutzungen aus dem gesamten Baugebiet ausschließen, steht ihr nur der Weg über § 1 Abs. 5 BauNVO zur Verfügung.“[7]

Die klaren Vorgaben, die sich aus dem Urteil ergeben, führen in der Praxis zu erheblichen Problemen. So wird im Urteil nämlich nicht darauf eingegangen, von welchem Emissionsverhalten bei „Gewerbebetrieben aller Art“ auszugehen ist. Dies ist für die einer Lärmemissionskontingentierung zugrundeliegende schalltechnische Beurteilung jedoch von größter Bedeutung, denn die einschlägigen Rechenmodelle verlangen die Vergabe entsprechender Lärmwerte für jede einzelne Teilfläche. Also selbst für die nicht zu gliedernden Bereiche muss ein Gutachter in seiner Berechnung zumindest irgendeine Größe eingeben, wenn sichergestellt werden soll, dass an den betrachteten Immissionsorten die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden, wozu die Lärmkontingentierung ja gedacht ist.

Die Unwirksamkeit der Festsetzungen zur Lärmemissionskontingentierung führt vorliegend zur Verwerfung des Konzepts der Lärmkontingentierung für den Bebauungsplan IGP Wiesbaum. Die mit der Lärmemissionskontingentierung beabsichtigte Steuerung im Sinne einer Begrenzung der industriellen und gewerblichen Nutzungen mit Blick auf die Wohnnutzungen der Umgebung läuft also ins Leere.

Aus den geschilderten Gründen wird künftig im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplans IGP Wiesbaum auf eine Lärmkontingentierung verzichtet.

Schalltechnisches Gutachten

Ungeachtet der voran geschilderten Situation ist gemäß SGD Süd plausibel nachzuweisen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb oder auch innerhalb des Plangebiets, unter Berücksichtigung der Vorbelastung, die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

Im Hinblick auf die geplante Erweiterung des Industrie- und Gewerbeparks um ergänzende Gewerbeflächen wurde folglich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein neues Schalltechnisches Gutachten (Audiotechnik Loch, 11/2024) angefertigt.

Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmission erfolgt auf Grundlage der Sechsten allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA-Lärm). Diese gibt an, dass die Beurteilung von Geräuschen bei neu zu errichtenden genehmigungsbedürftigen Anlagen durch ein Prognoseverfahren zu erfolgen hat. Für die Prognose wird ein Betriebsablauf im Sinne eines Worst-Case-Szenarios zugrunde gelegt.

In der Bestandssituation noch freie Flächen sowie die neu geplanten Flächen werden im Emissionsansatz nach 18005:2023-07 mit der für Gewerbe- und Industriegebiete anzusetzenden Flächenschallleistung berücksichtigt.

Die Berechnung erfolgt aufgrund der maßgeblichen Nutzung im Wochenverlauf für Werktage.

Die Ermittlung und Bewertung der Geräuschimmissionen wurde auf Grundlage der DIN ISO 9613-2 sowie der TA-Lärm durchgeführt.

7 Fickert/Fieseler, BauNVO, 12. Aufl. 2014, § 1 Rn. 83

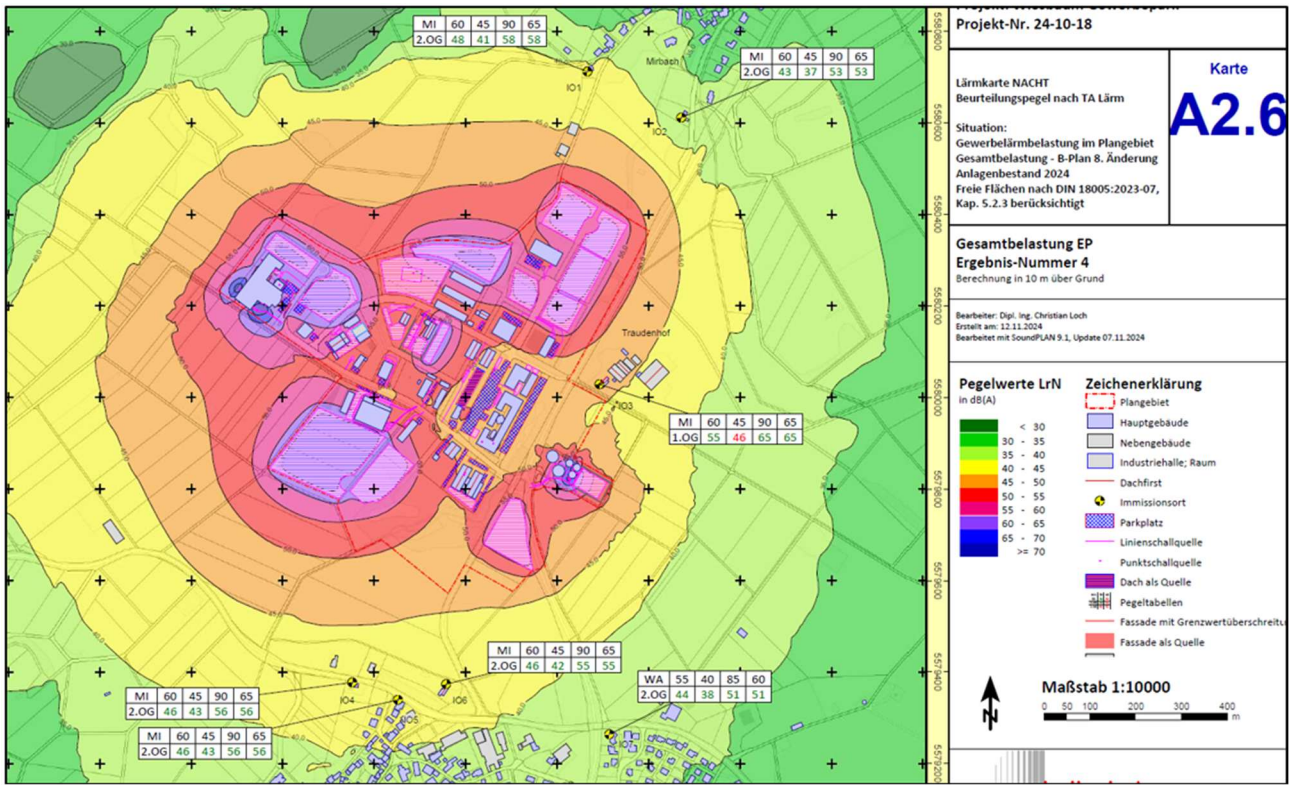


Abb. 11 Lärmkarte NACHT nach TA Lärm
(Quelle: Audiotechnik Loch | 11/2024)

Die Schallimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis (siehe Abb. 12), dass im Bereich Traudenhof mit geringfügigen Überschreitungen im Nachtzeitraum (0,8 dB (A)), resultierend aus den Ansätzen der DIN 18005:2023-07, zu rechnen ist.

Hierbei handelt es sich um einen theoretischen Ansatz, da die gegenüber dem Traudenhof gelegenen Baufelder derzeit nur teilweise bebaut sind, jedoch drei weitere Baufelder rechnerisch mit einer Flächenschallquelle von 60 dB(A) in der Nacht angesetzt wurden. Es ist eher unwahrscheinlich, dass sich in der Praxis hier tatsächlich Betriebe mit einem derart hohen Flächenschallpegel ansiedeln. Die Berechnung bildet insofern einen absoluten Worst-Case ab.

Berücksichtigt man zusätzlich, dass die Überschreitung des Beurteilungspegels von 0,8 dB(A) für das menschliche Gehör praktisch nicht wahrnehmbar ist, wird die ermittelte, potenzielle Überschreitung als vertretbar gewertet. Der ggf. eintretende Beurteilungspegel liegt zudem deutlich unterhalb der Schwelle, ab welcher eine mögliche Gesundheitsgefahr besteht. Hierbei ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass der Zweckverband IGP Wiesbaum vorliegend sowohl Plangeber als auch Vermarkter der Flächen ist und insofern Einfluss auf die Betriebsansiedlungen nehmen kann. Insofern kann sichergestellt werden, dass Betriebe mit nächtlichen Emissionen im Bereich der in Rede stehenden Bauflächen nicht angesiedelt werden oder mittels Auflagen im Rahmen von Grundstückskaufverträgen gewährleistet wird, dass keine Gebäude- oder Hallenöffnungen nach Osten ausgerichtet und Arbeiten bei geschlossenen Hallentoren durchgeführt werden.

Weitere Problembereiche konnten nicht identifiziert werden.

Unter den beschriebenen Voraussetzungen bestehen keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Spitzenpegelimmissionen.

Nähere Informationen sind dem zugehörigen Schalltechnischen Gutachten zu entnehmen.

Geruchsimmissionsprognose

Die von der SGD Süd formulierte Forderung zum Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte betrifft neben dem Lärm auch das Thema Gerüche. Dem folgend wurde im Zuge des Verfahrens eine Geruchsimmissionsprognose nach Anhang 7 der TA Luft 2021 durchgeführt.

Der Belästigungsgrad durch Gerüche wird anhand der jährlichen Häufigkeit von „Geruchsstunden“ beurteilt. Eine Geruchsstunde liegt dann vor, wenn der anlagentypische Geruch mindestens 6 Minuten innerhalb einer Stunde wahrgenommen wird. Für GE/GI gilt in Bereichen mit Wohnen ein Immissionswert von 15 %, in Bereichen ohne Wohnen (auch Betriebswohnen) ein Wert von bis zu 25 % (nördlicher Higis-Ring).

Berücksichtigt werden neben Messungen/Bewertung der emittierenden Betriebe vor Ort auch meteorologische Aspekte (u.a. Windrichtung, Windgeschwindigkeit). Demnach besitzen diese, v.a. nächtliche Kaltluftabflüsse, eine Relevanz für die Ausbreitung von Gerüchen.

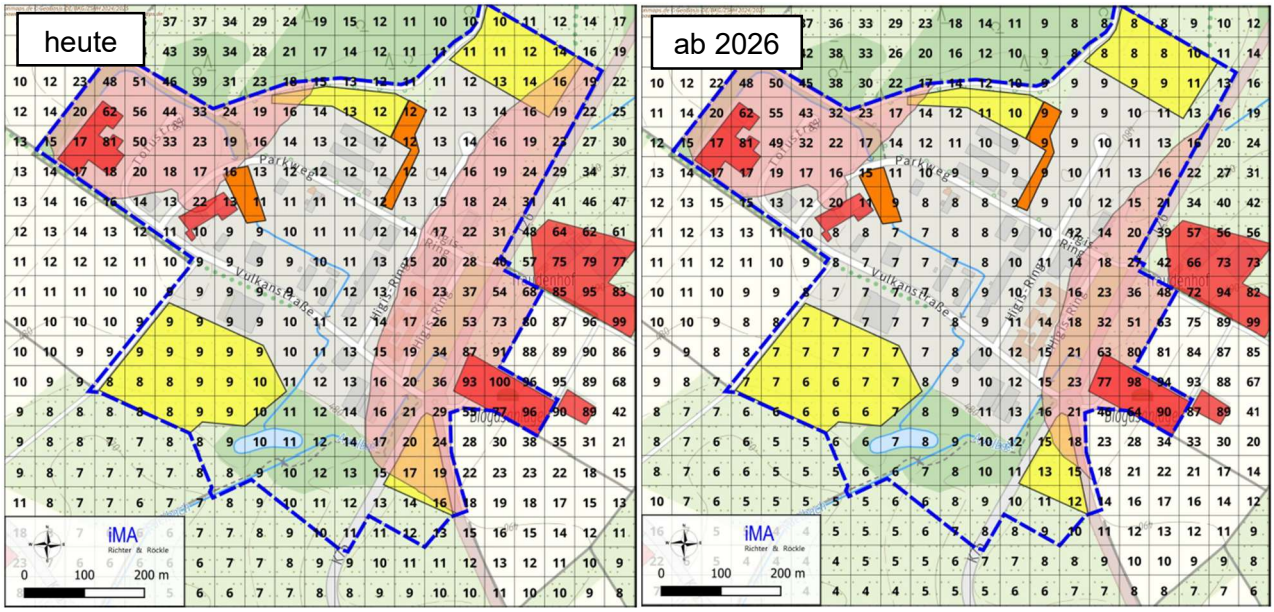


Abb. 12 Flächenhafte Verteilung der Geruchsimmissionen (heute/ ab 2026) mit Darstellung der Erweiterungsbereiche (gelb/orange) sowie der Emittenten (rot)
(Quelle: iMA | 04/2025)

Bereiche, in denen Geruchsstundenhäufigkeiten > 15 % berechnet werden, sind rosa hinterlegt (siehe obige Abbildungen).

Die Geruchsimmissionsprognose zeigt, dass vor allem der Bereich des Tofu-Herstellers „New Originals“ im Nordwesten sowie die Umgebung des landwirtschaftlichen Betriebes und der Biogasanlage im Osten durch Geruchsimmissionen belastet sind. Die Belastung im Bereich der Feuerwehr (gelbe ‚Dreiecksfläche‘ im Süden) resultiert vor allem aus nächtlichen Kaltluftabflüssen aus Richtung der Biogasanlage (links Status Quo).

Ab dem Jahr 2026 besteht die Pflicht zur Abdeckung von Gärrestelagern im Bereich von Biogasanlagen, sodass sich vor allem im östlichen Planbereich die von geruchlichen Belastungen betroffenen Bereiche reduzieren werden.

Für den „Planbereich Feuerwehr“ empfiehlt sich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Ausschluss empfindlicher Nutzungen.

Andere Erweiterungsflächen sind ab dem Jar 2026 nicht von Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte betroffen (siehe Abbildung rechts).

Nähere Informationen sind dem zugehörigen Geruchsimmissionsgutachten (04/2025, iMA) zu entnehmen.

5.5 Belange der Landwirtschaft

Gemäß ROPneu/E befindet sich die südliche Erweiterungsfläche im Bereich eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft. Vorbehaltsgebiete bedürfen der grundsätzlichen Berücksichtigung, stellen jedoch keine verbindliche Zielvorgabe an die Bauleitplanung dar. In diesem Kontext ist die faktische Bedeutung der Erweiterungsfläche mit Lage in benanntem Vorbehaltsgebiet als gering zu werten, da in der unmittelbaren Umgebung umfangreiche geeignete Flächen für die landwirtschaftliche Produktion zur Verfügung stehen.

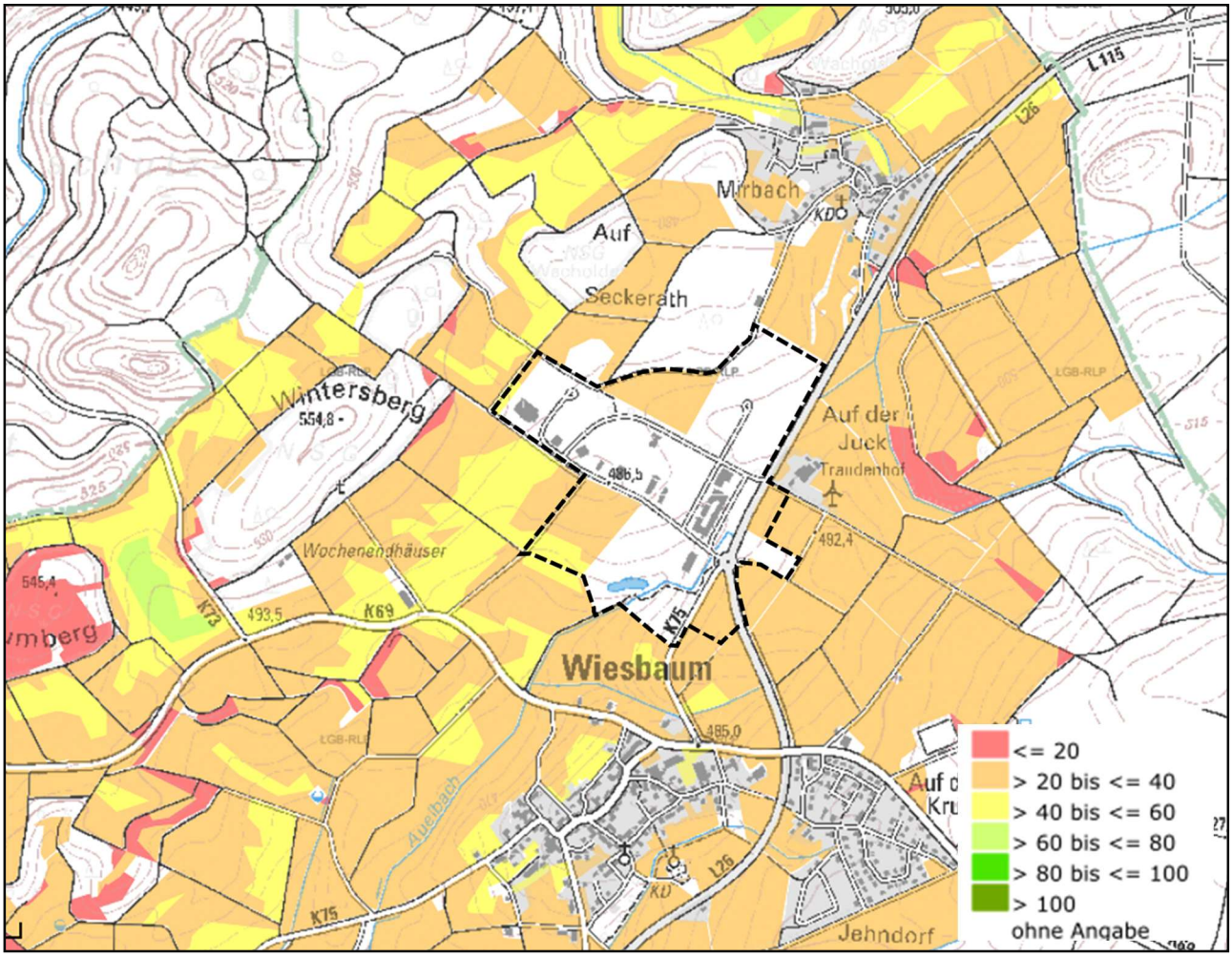


Abb. 13 Ackerzahlen mit Darstellung des Geltungsbereiches der FNP-Änderung

(Quelle: Landesamt für Geologie und Bergbau 2022, ohne Maßstab)

Der Erweiterung des bestehenden Industrie- und Gewerbeparks wird damit Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft eingeräumt. Räumliche Alternativen zur Erweiterung bestehen nicht, da das Vorhaben an seine jetzige Lage und den bisherigen Standort gebunden ist. Eine Nichtdurchführung der Planung versagt den ansässigen Unternehmen weitere Entwicklungsmöglichkeiten und die aktuelle Nachfrage an Gewerbeflächen in der VG Gerolstein kann nicht bedient werden. Die Abwanderung von Gewerbebetrieben in andere Regionen und ein damit einhergehender Verlust an Arbeitsplätzen ist als mögliche Folge zu sehen.

5.6 Denkmalschutz

Gemäß der landesplanerischen Stellungnahme wird der Entwicklungsbereich, Wiesbaum Flur 3, Flst. 133-135, als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Aus dem an das Plangebiet nordwestlich angrenzenden Areal ist ein großflächiger Fundplatz bekannt, von dem paläolithische, mesolithische, eisenzeitliche, römerzeitliche und mittelalterliche Funde im Sinne von § 16 DSchG RLP bekannt sind. Es handelt sich damit um ein in den verschiedensten Epochen bevorzugtes Gebiet für Siedlungsaktivität.

Es ist damit zu rechnen, dass bei Bodeneingriffen in den genannten Flurstücken Funde im Sinne von § 16 DSchG RLP zum Vorschein kommen. Ggf. sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens oder im Vorfeld von Baumaßnahmen bzw. Bondeingriffen bodendenkmalpflegerische Sachverhaltsermittlungen erforderlich.

6 Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß der des bislang gültigen Planungsrechts festgesetzt. Es werden entsprechend der gewollten gewerblich-industriellen Nutzung der Flächen Gewerbe- und Industriegebiete gemäß § 8 bzw. § 9 BauNVO festgesetzt. Die Gliederung in einzelne Teilgebiete wurde beibehalten und erweitert. Änderungen ergeben sich lediglich durch die Streichung der flächenbezogenen Schallleistungspegel, die in den ursprünglichen Festsetzungen an die Art der baulichen Nutzung gekoppelt waren. Da aufgrund der aktuellen Rechtsprechung die Anwendungsmöglichkeiten der Lärmkontingentierung drastisch eingeschränkt wurden und die Lärmkontingentierung in vielen Fällen unwirksam ist, sofern keine Gliederung der Gebiete und auch die Ausweisung eines nicht kontingentierten Teilgebietes fehlt, wurde auf die nach Art der baulichen Nutzung zulässigen immissionswirksamen Schallleistungspegel verzichtet.

Da die Erweiterungsbereiche an bestehende Gewerbegebiete oder Industriegebiete anschließen, wurden für diese Bereiche dieselben Festsetzungen aufgegriffen. Die Fläche, die zukünftig als neuer Feuerwehrstandort geplant ist, wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr ausgewiesen, um den vorliegenden Standort für die gemeinbedarfliche Nutzung zu sichern.

Auf die Ausführungen zur Thematik des Immissionsschutzes wird verwiesen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl, die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, die Baumassenzahl sowie die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 BauNVO festgesetzt. Diesbezüglich wurden gegenüber dem bislang gültigen Stand keine Änderungen vorgenommen.

6.3 Höhe baulicher Anlagen

Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die Baugrenzen wurden entsprechend der aktuellen Erschließungs-/ Entwässerungsplanung (Ingenieurbüro Scheuch, 2025), der veränderten Rahmenbedingungen sowie der vorliegenden Straßenausbaus im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes klarstellend angepasst. Die Ausweisung weiterer Gewerbe- und Industriegebiete als Erweiterungsmöglichkeiten ging in den vorgenannten Bereichen mit der Erweiterung der Baugrenzen einher.

Flächen für Stellplätze und Garagen

Da es sich vorliegend um Gewerbe- und Industriegebiete handelt, wurde die Festsetzung für Stellplätze und Garagen dahingehend geändert, dass Garagen und überdachte Stellplätze lediglich in den überbaubaren Flächen zu realisieren sind. Die nicht überdachten Stellplätze sind auch außerhalb zulässig. Da den Interessenten ein möglichst großer Spielraum zur Ausnutzung der Grundstücksflächen eingeräumt werden soll, gleichzeitig auch der erforderliche Bedarf an Stellplätzen realisierbar ist und auch eine sinnvolle Ausnutzung der Parzellen ermöglicht wird, wurde von einer flächenbezogenen zeichnerischen Festsetzung zur Unterbringung von Stellplätzen und Nebenanlagen abgesehen.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Die Festsetzung der Flächen, die als Mindestsichtfeld freizuhalten sind, sind unverändert in die neue Planzeichnung übernommen worden. Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche wurden die

entsprechenden Flächen auf Grundlage fachgesetzlicher Vorgaben (Bauverbotszone der K 75 und L 26) in die Planzeichnung übernommen.

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend der aktuellen Erschließungssituation an die Bestandssituation klarstellend angepasst. Für die geplanten Erweiterungen wird durch die Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen die Erschließung sichergestellt. Der neue Feuerwehrstandort sowie der Bereich der Biogasanlage sind bereits erschlossen, sodass es hierfür keiner weiteren Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen bedarf. Für die Verlängerung der Nordschleife ist eine weitere Wendemöglichkeit vorgesehen. Gleiches gilt für die Erweiterungsmöglichkeiten Richtung Südwesten. Die Dimensionierung der Verkehrsflächen orientiert sich an den bestehenden Straßen innerhalb des IGP. Die Fahrbahnbreite ermöglicht einen reibungslosen Begegnungsverkehr auch für Lastkraftwagen, ohne überdimensioniert zu sein. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind pro Baugrundstück maximal zwei Zufahrten zulässig. Diese dürfen in ihrer Summe eine maximale Breite von 15,0 m nicht überschreiten. Sofern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsgrün' vorhanden sind, dürfen diese in der vorgenannten Breite unterbrochen werden.

Um die Verkehrssicherheit nicht zu gefährden sind im Bebauungsplan Bereiche ohne Ausfahrt zur K 75 sowie zur L 26 festgesetzt.

Neben der Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen wird die neu geplante Radwegverbindung über die Verlängerung der Nordschleife sowie die Fortführung Richtung Mirbach mit der Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Radweg" gesichert. Darüber hinaus ist im Norden sowie entlang der südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereiches Wirtschaftswege festgesetzt, um deren Funktion zu erhalten und gleichzeitig auch auszubauen, sodass die Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen in der Umgebung weiterhin gewährleistet wird.

Versorgungsanlagen

In Anlehnung an das Landessolargesetz RLP wird zur Beschleunigung des Ausbaus der Solarenergienutzung und zur klimafreundlichen Entwicklung des Gebietes festgesetzt, dass alle nutzbaren Dachflächen mit einem Gesamtflächenanteil von mindestens 60 % zu nutzen sind.

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagwasser

Es ist beabsichtigt, an der bestehenden Entwässerungskonzeption festzuhalten. Im Zuge der Überprüfung der Entwässerungsplanung wurde untersucht, ob durch die Erweiterung des IGP die bestehenden Entwässerungsanlagen ausreichend dimensioniert sind. Für die Gemeinbedarfsfläche sowie die geplante Erweiterung im südlichen Plangebietsteil wird die Herstellung weiterer Erdbecken erforderlich, die innerhalb der hier jeweils festgesetzten Grünflächen verortet werden. Für die Erweiterung im Norden ist die Dimension des hier innerhalb der östlich gelegenen Grünfläche bestehenden Erdbeckens zur Aufnahme der zusätzlichen Niederschlagsmengen ausreichend. Wie im Bestand, erfolgt die Ableitung/Zuleitung weitestgehend über offene Gräben und Mulden, die in der Planzeichnung als Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt sind.

Flächen für die Landwirtschaft

Zur Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung werden die Parzelle 47/6 und 47/8 als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, sodass sich der Landwirtschaft keine planungsbedingten Nachteile ergeben.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

Durch die beabsichtigten Erweiterungen im IGP werden bisher festgesetzte Kompensationsflächen (Maßnahmenflächen) überplant. Folgende Maßnahmen der ursprünglichen Festsetzungen entfallen oder werden aufgrund dessen reduziert: M2, M14, M15, M16, M17, M18. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu den übrigen Maßnahmen werden im Bebauungsplan weiterhin festgesetzt.
Der Umweltbericht beinhaltet eine Eingriffsbilanzierung und stellt entsprechende Ausgleichsmaßnahmen dar.

Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Die ursprünglichen Festsetzungen wurden unverändert übernommen.

Mit Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastende Flächen

Mit diesen Festsetzungen erfolgt im Wesentlichen die Vorbereitung der Sicherung der offenen Entwässerungsgräben, sofern diese auf privaten Grundstücksflächen angeordnet werden mussten. Die ursprünglichen Festsetzungen wurden unverändert übernommen, zudem wurden für die Erweiterungsflächen auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes die entsprechenden Gräben in ihrem Verlauf als mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt.

Grünflächen

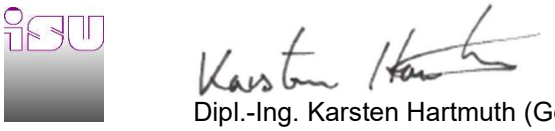
Die ursprünglichen Festsetzungen wurden unverändert übernommen, mit Ausnahme der Anpassungen aufgrund der Bauflächenerweiterungen.

örtliche Bauvorschriften

Die ursprünglichen Festsetzungen wurden unverändert übernommen. Änderungen wurden nicht vorgenommen, sodass diese unverändert gelten. Auf die Begründung des Ursprungsbebauungsplanes sowie seiner Änderungen wird verwiesen.

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark der VG Gerolstein in Wiesbaum", 8. Änderung beigefügt.

Bearbeitet durch:



Dipl.-Ing. Karsten Hartmuth (Geschäftsführer)

Ingenieurgesellschaft für Städtebau und Umweltplanung mbH

Aufgestellt durch:

Verbandsgemeinde Gerolstein

Hans Peter Böffgen, Bürgermeister