KREISVERWALTUNG VULKANEIFEL

Kreisverwaltung Vulkaneifel ✉ Postfach 12 20 ✉ 54550 Daun

Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein
Fachbereich 2 / Bauen & Umwelt
Kyllweg 1
54568 Gerolstein

14.07.2026

Abteilung
Bauen
Unser Zeichen
BB- 2-033-00169-1
Auskunft erteilt
Meike Welling
Zimmer
303
Telefon
06592/933-393
Telefax
06592/933-6220
E-Mail
Meike.Welling
@vulkaneifel.de

Bürgerservice
info@vulkaneifel.de
06592/933-0
www.vulkaneifel.de

Bebauungsplan "Bauleitplanung OG Hohenfels-Essingen; 1. Bebauungsplanänderung "Erweiterung Gewerbegebiet Im Wahlemd"
Hier: Stellungnahme der Kreisverwaltung Vulkaneifel im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
Ihr Beteiligungsschreiben vom 09.06.2026; Ihr Zeichen: 2/51122-160-06

Sehr geehrter Herr Schegner,
Sehr geehrte Damen und Herren,

nachstehend übergeben wir Ihnen das Prüfergebnis zu der von Ihnen mit Datum vom 09.06.2026 beantragten Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Die **Untere Naturschutzbehörde** teilt mit:
Das Vorhaben befindet sich im Naturpark „Vulkaneifel“ sowie im Landschaftsschutzgebiet „Gerolstein und Umgebung“.
Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen die beabsichtigte Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Im Wahlemd“ grundsätzlich keine Bedenken.
Durch die Teilaufhebung wird auf die bisher planungsrechtlich vorgesehene gewerbliche Entwicklung im Aufhebungsbereich verzichtet. Die Fläche wird künftig wieder dem Außenbereich zugeordnet, sodass die Zulässigkeit etwaiger Vorhaben künftig nach § 35 BauGB zu beurteilen ist.
Nach den vorgelegten Unterlagen soll der Aufhebungsbereich künftig für Kompensationsmaßnahmen des Landesbetriebs Mobilität Gerolstein im Zusammenhang mit dem Ausbau der B 410 zwischen Hohenfels-Essingen und dem Knoten K 35 herangezogen wer-den. Hiergegen bestehen aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich keine Bedenken. Die konkrete Ausgestaltung der Kompensationsmaßnahmen ist im jeweiligen fachrechtlichen Verfahren bzw. in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abschließend zu prüfen und festzulegen.
Die Aussagen des Umweltberichts, wonach durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter zu erwarten sind, werden aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde nachvollzogen.

Artenschutzrechtliche Belange sind bei der späteren Umsetzung konkreter Maßnahmen weiterhin zu beachten. Dies gilt insbesondere für etwaige Gehölzentnahmen, Bodenarbeiten oder sonstige Maßnahmen, die zu einer Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten führen können. Wir weisen frühzeitig darauf hin, dass die geplanten Kompensationsmaßnahmen nach abschließender Festlegung entsprechend den geltenden Vorgaben zu sichern und im Kompensationsverzeichnis zu erfassen sind. Des Weiteren sind gemäß § 4 Abs. 1 Landes-Kompensationsverzeichnisverordnung (LKompVzVO) die Träger der Bauleitplanung dazu verpflichtet, die erforderlichen Angaben nach § 3 Abs. 1 und 2, mit Inkrafttreten der Satzung, vollständig an die Eintragungsstelle zu übermitteln. Die Eintragungen sind im KSP vorzunehmen. Die elektronischen Vorgaben nach § 6 LKompVzVO sind zu beachten. Die Datenbereitstellung kann im Auftrag des Trägers der Bauleitplanung auch an Dritte (z.B. Planungsbüros) vorgenommen werden.

Seitens der **Unteren Bauaufsichtsbehörde** bestehen gegen die Bauleitplanung der Ortsgemeinde Hohenfels-Essingen - Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet Im Wahlemd" keine grundsätzlichen Bedenken.

Die **Untere Denkmalschutzbehörde** und **Abteilung Dorferneuerung** teilen mit:
Gegen die Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet Im Wahlemd bestehen aus Sicht der Dorferneuerung und der Unteren Denkmalschutzbehörde keine Bedenken.

Die **Untere Landwirtschaftsbehörde** teilt mit:
Seitens der Unteren Landwirtschaftsbehörde bestehen keine Bedenken bzgl. der Bauleitplanung der Ortsgemeinde Hohenfels-Essingen.

Die **Untere Wasserbehörde** teilt mit:
Die übermittelten Antragsunterlagen zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet im Wahlemd" der Ortsgemeinde Hohenfels-Essingen haben wir zur Kenntnis genommen. Vorliegend ist die fachtechnische Stellungnahme der am Genehmigungsverfahren beteiligten SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier, maßgeblich. Wir schließen uns dieser Stellungnahme an.

Die **Untere Landesplanungsbehörde** teilt mit:
Die Ortsgemeinde Hohenfels beabsichtigt die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet In Wahlemd“. Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde mit der Bekanntmachung am 24.07.2002 rechtskräftig.
Anlass für die Teilaufhebung des Bebauungsplans ist, dass im Aufhebungsbereich keine gewerbliche Entwicklung mehr stattfinden soll. Die Teilflächen sollen vielmehr für eine noch nicht festgelegte Kompensationsmaßnahme des Landesbetriebes Mobilität Gerolstein herangezogen werden. Der Landesbetrieb möchte die Flächen als Kompensationsflächen für Straßenbaumaßnahmen im Rahmen des Ausbaus der B410 zwischen Hohenfels und Knoten K35 nutzen.

In dieser Stellungnahme sind die Zielvorgaben und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung berücksichtigt gemäß:
- Landesentwicklungsprogramm (LEP IV 2008),
- Regionalplan Trier -1985/1995- (ROPl 1985, als Erfordernisse der Raumplanung),
- Regionalplan Trier Entwurf 2014 (RROPl 2014),
- Regionalplan Trier Entwurf 2024 (RROPl 2024).

Das **LEP IV** weist den Bereich als landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus aus, d.h. touristische Belange müssen in der Bauleitplanung verstärkt Berücksichtigung finden (*G 133*).

Gemäß **RROPl (1985/95)** wird der Planbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Laut **RROPl 2014 und 2024** befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus sowie in einem Vorbehaltsgebiet des Grundwasserschutzes. Außerdem grenzt es an ein Vorbehaltsgebiet der Forstwirtschaft.

Des Weiteren sind die besonderen Funktionen „Freizeit und Gewerbe“ sowie „Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Bei den zuvor genannten Vorbehaltsgebieten handelt es sich um Grundsätze und nicht um Zielvorgaben. Raumordnerische Zielkonflikte werden somit nicht ausgelöst.

Laut ***G 162*** dienen Vorbehaltsgebiete für Erholung und Tourismus der Sicherung und Entwicklung der landwirtschaftsbezogenen Erholung und des Tourismus. In diesen Räumen soll als Grundlage des Tourismus die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft gesichert und entwickelt werden. Bei allen Nutzungsansprüchen in den Vorbehaltsgebieten soll darauf hingewirkt werden, dass die Eignung der Erholungs- und Erlebnisräume für eine landschaftsbezogene Erholung erhalten bleibt.
Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Ausweisung von Kompensationsflächen, sind im Vergleich zu der vorherigen Nutzung, sogar weniger Beeinträchtigungen wie bspw. durch Lärm, Gerüche oder anderweitige Immissionen zu erwarten. Somit begünstigt die Teilaufhebung den sogar o.g. Grundsatzes von ***G 162*** (RROPI 2024).

Dieses Ergebnis gilt außerdem hinsichtlich der ausgewiesenen besonderen Funktion „Freizeit und Erholung“. Die Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung sind die Schwerpunktorte der touristischen Entwicklung in der Region Trier. Diese Gemeinden sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung gehalten, die touristischen Entwicklungsmöglichkeiten zu beachten und zu stärken (vgl. *Z* 45 RROPI 2024). Wie bereits oben erläutert ist mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans und der Ausweisung von Kompensationsflächen keine Beeinträchtigungen der überörtlichen Bedeutung von Erholung und Tourismus zu erwarten.

Gemäß ***G 112*** werden Wasserreserven, die bei weiterem Bedarf für die Trinkwassergewinnung erschlossen werden können, als Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz ausgewiesen. Bei konkurrierenden Nutzungsanforderungen in den Vorbehaltsgebieten für den Grundwasserschutz ist den Belangen der Wasserwirtschaft besonderes Gewicht beizumessen, d.h. dass im Einzelfall zu prüfen ist, inwieweit diese Nutzungen mit dem Schutz des Grundwassers und der Sicherung der Wasserversorgung zu vereinbaren sind. Beeinträchtigungen des Grundwassers und der Trinkwasserversorgung sollen vermieden werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um das Mineralwassereinzugsgebiet Gerolstein. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet hinzu Ausgleichflächen für den Landesbetrieb Mobilität Gerolstein, kommt dem Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz in diesem Fall sogar zu Gute, da Flächen weder versiegelt noch bebaut werden.

Außerdem wird das Plangebiet mit der besonderen Funktion Landwirtschaft klassifiziert. Die besondere Funktion Landwirtschaft wird Gemeinden bzw. Gemeindegruppen zugewiesen, in denen die Landbewirtschaftung in der Fläche neben der Agrarproduktion auf der Grundlage landwirtschaftlicher Betriebe im Voll-, Zu- und Nebenerwerb, insbesondere auch für die Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit der Siedlungsstruktur, unverzichtbar ist (L-Gemeinden). Die örtliche Bauleitplanung ist daher so zu lenken, dass die Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe gewährleistet wird und ihre Entwicklungsmöglichkeiten erhalten bleiben ***(Z 42 RROPI 2024)***. Das Plangebiet

beeinträchtigt im vorliegenden Fall nicht die Entwicklungsmöglichkeiten der Landwirtschaft, da keine landwirtschaftliche Nutzung vorliegt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gerolstein stellt für den Aufhebungsbereich gewerbliche Bauflächen dar. Da der mit der Teilaufhebung des aktuellen Bebauungsplans verbundene Inhalt somit nicht mehr dem aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gerolstein entsprechen würde, ist zu empfehlen den aktuellen Flächennutzungsplan in der kommenden Gesamtfortschreibung anzupassen.

Sollte dies der Fall sein, bestehen seitens der Unteren Landesplanungsbehörde keine Bedenken gegen die Teilaufhebung des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Hohenfels-Essingen, Erweiterung Gewerbegebiet im Wahlemd.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

(Meike Welling)