

Verbandsgemeinde Gerolstein

Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Gerolstein für den Bereich „IGP Wiesbaum“

TEIL A – Städtebaulicher Teil Begründung

Genehmigungsfassung

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 | 3 |
| 1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung..... | 3 |
| 2 Der Änderungsbereich | 3 |
| 2.1 Lage und Änderungsbereich..... | 3 |
| 2.2 Nutzung..... | 5 |
| 2.3 Verkehrliche Erschließung | 6 |
| 2.4 Planungsalternativen | 6 |
| 3 Planungsrechtliche Situation..... | 6 |
| 4 Verfahrensverlauf | 9 |
| 5 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen | 9 |
| 5.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)..... | 9 |
| 5.2 Regionaler Raumordnungsplan (ROP 1985)..... | 11 |
| 5.3 Regionaler Raumordnungsplan (ROPneu/E) | 11 |
| 6 Planfestsetzungen/ Planinhalte | 13 |
| 7 Berücksichtigung der Umweltbelange | 14 |
| 7.1 Umweltvorgaben..... | 14 |
| 7.2 Natur- und Artenschutz..... | 15 |
| 7.3 Wasserwirtschaft | 16 |
| 7.4 Immissionsschutz | 17 |
| 7.5 Belange der Landwirtschaft | 19 |
| 7.6 Denkmalschutz | 20 |
| 8 Begründung der Darstellungen | 21 |
| 9 Abwägung | 21 |

TEIL A – STÄDTEBAULICHER TEIL

1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel 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.

Seitdem der im Jahr 1997 aufgestellte Bebauungsplan in Kraft getreten ist, haben sich im Industrie- und Gewerbepark zahlreiche Unternehmen angesiedelt. Die Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen im vorliegenden Industrie- und Gewerbepark steigt weiterhin an. Da derzeit weitere konkrete Ansiedlungswünsche bestehen, strebt der Zweckverband des IGP Wiesbaum die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen an. Hierzu bedarf es zum einer der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes zur Schaffung von Baurecht, aber für gewisse Bereiche auch einer Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Die 1. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2007, stellt die derzeit bestehenden Flächen des IGP bereits als gewerbliche Bauflächen großzügig dar. Teilweise sind die Erweiterungsflächen des Industrie- und Gewerbeparks im derzeit gültigen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Flächen ausgewiesen. Dennoch sind drei der Erweiterungsflächen bislang noch als landwirtschaftliche Flächen oder als landespflegerische Ausgleichsflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Konkret umfasst die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes folgende Änderungsbereiche:

- Erweiterung Richtung Südwesten
- Bestandssicherung im Bereich von C4
- Darstellung des neuen Feuerwehrstandortes

Zur Umsetzung der drei beschriebenen Erweiterungsvorhaben soll die Darstellung im Flächennutzungsplan an die Festsetzungen der in Aufstellung befindlichen 8. Änderung des Bebauungsplanes „IGP Wiesbaum“ angepasst werden.

2 Der Änderungsbereich

2.1 Lage und Änderungsbereich

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

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

Da bereits ein Teil der Flächen als gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind, sind Änderungen des Flächennutzungsplanes nur in den vorgenannten drei Bereichen (Erweiterung

Richtung Südwesten; Bestandssicherung im Bereich C4, Darstellung des neuen Feuerwehrstandortes) erforderlich. Aufgrund dessen weicht der Änderungsbereich zur Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ab.



Abb. 1: Abgrenzung Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes IGP Wiesbaum
(Quelle: Luftbild© Daten © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2025, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>, [Daten bearbeitet])

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus der nachfolgenden Karte.

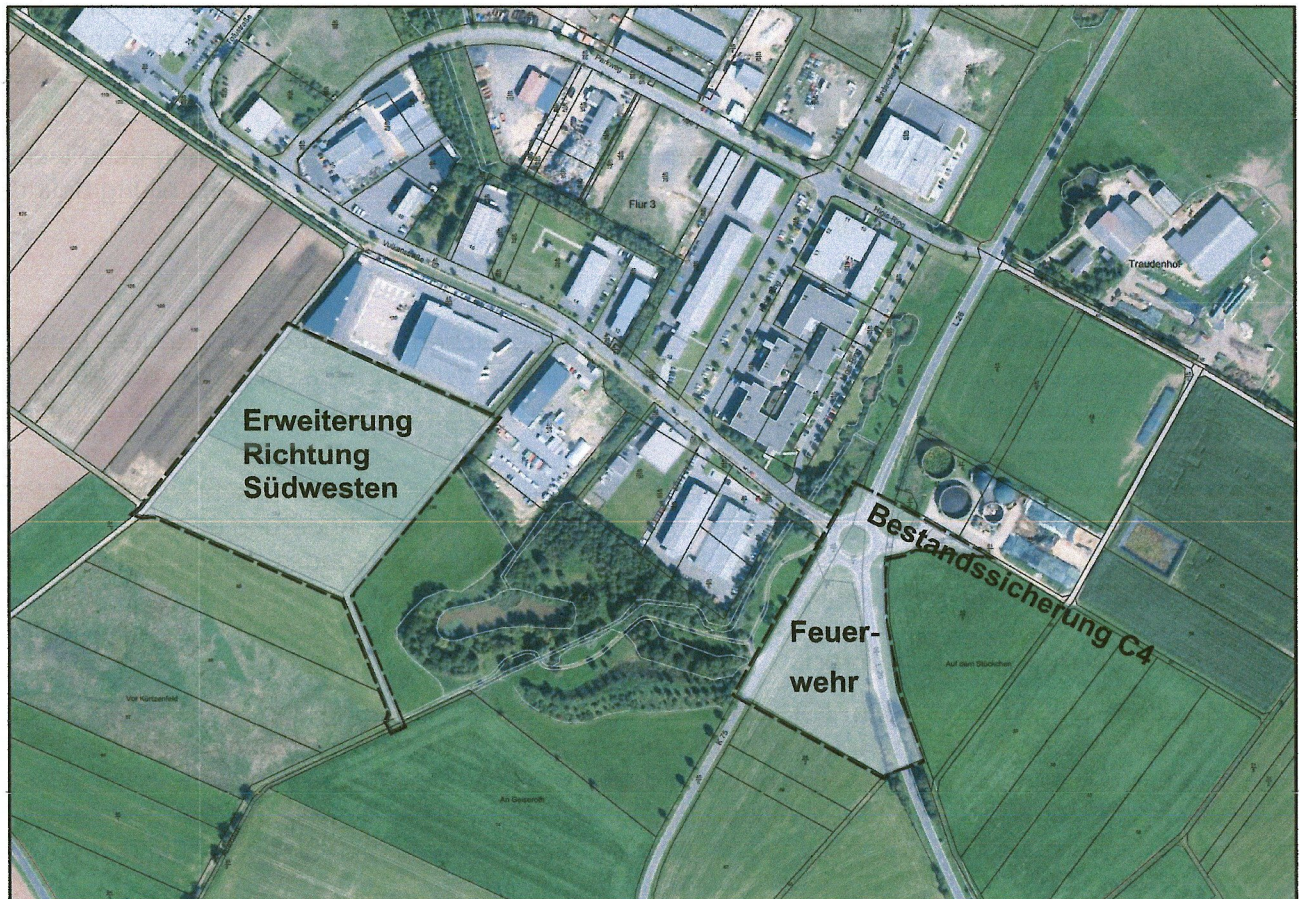


Abb. 2: Abgrenzung Änderungsbereich FNP, Teilfortschreibung im Bereich IGP Wiesbaum
(Quelle: Luftbild© Daten © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2025, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>, [Daten bearbeitet])

2.2 Nutzung

Die im Änderungsbereich befindlichen Flächen werden gegenwärtig unterschiedlich genutzt:

Erweiterung Richtung Südwesten:

Die Flächen südlich angrenzend an die Firma agrarshop werden gegenwärtig als Landwirtschaftsflächen bzw. Dauergrünland genutzt. Die Flächen sind zur Erweiterung des agrarshops vorgesehen, sodass die Darstellung im Flächennutzungsplan von einer landwirtschaftlichen Fläche in eine gewerbliche Baufläche zu ändern ist.

Bestandssicherung C4:

Die Flächen, die zur weiteren gewerblichen Entwicklung der Biogasanlage C4 in Betracht gezogen werden, werden derzeit teilweise als Wegeföhrung sowie Lagerflächen genutzt. Hier bedarf es ebenfalls einer Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan von einer landwirtschaftlichen Fläche in eine gewerbliche Baufläche, um die bereits bestehende bauliche Situation planungsrechtlich abzusichern.

Darstellung neuer Feuerwehrstandort:

Bei der vorliegenden Fläche handelt es sich um einen Standort, der gegenwärtig als Landwirtschaftsflächen bzw. Dauergrünland genutzt wird. Der vorliegende Standort soll vorrangig für die Unterbringung eines Feuerwehrstandortes genutzt werden. Die im Flächennutzungsplan als landespflegerische Ausgleichsfläche dargestellte Fläche ist gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a) BauGB als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ darzustellen.

Zur Umsetzung der Erweiterungsabsichten des IGP Wiesbaum ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die in Orientierung an den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes (8. Änderung) erfolgen soll.

2.3 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.

Die externe Erschließung des IGP ist bereits vorhanden. 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.

2.4 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“ 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 und den bisherigen Standort des Industrie- und Gewerbeparks 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. Dies würde bedeuten, dass ortsansässige Unternehmen, die Erweiterungsabsichten verfolgen, in andere Regionen abwandern und gleichzeitig Arbeitsplätze verloren gehen.

Für den konkret gewählten Standort spricht die bisherige Nutzung als Gewerbe- und Industriegebiet sowie die Stärkung des Standorts durch die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen für ansässige Unternehmen, die sich vergrößern möchten oder für Neuansiedlungen.

3 Planungsrechtliche Situation

Das geplante Vorhaben kann derzeit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Im Plangebiet sind aktuell noch Flächen für die Landwirtschaft sowie zugeordnete Ausgleichsflächen dargestellt. Daher wird der Flächennutzungsplan nun parallel zum Bebauungsplan geändert.

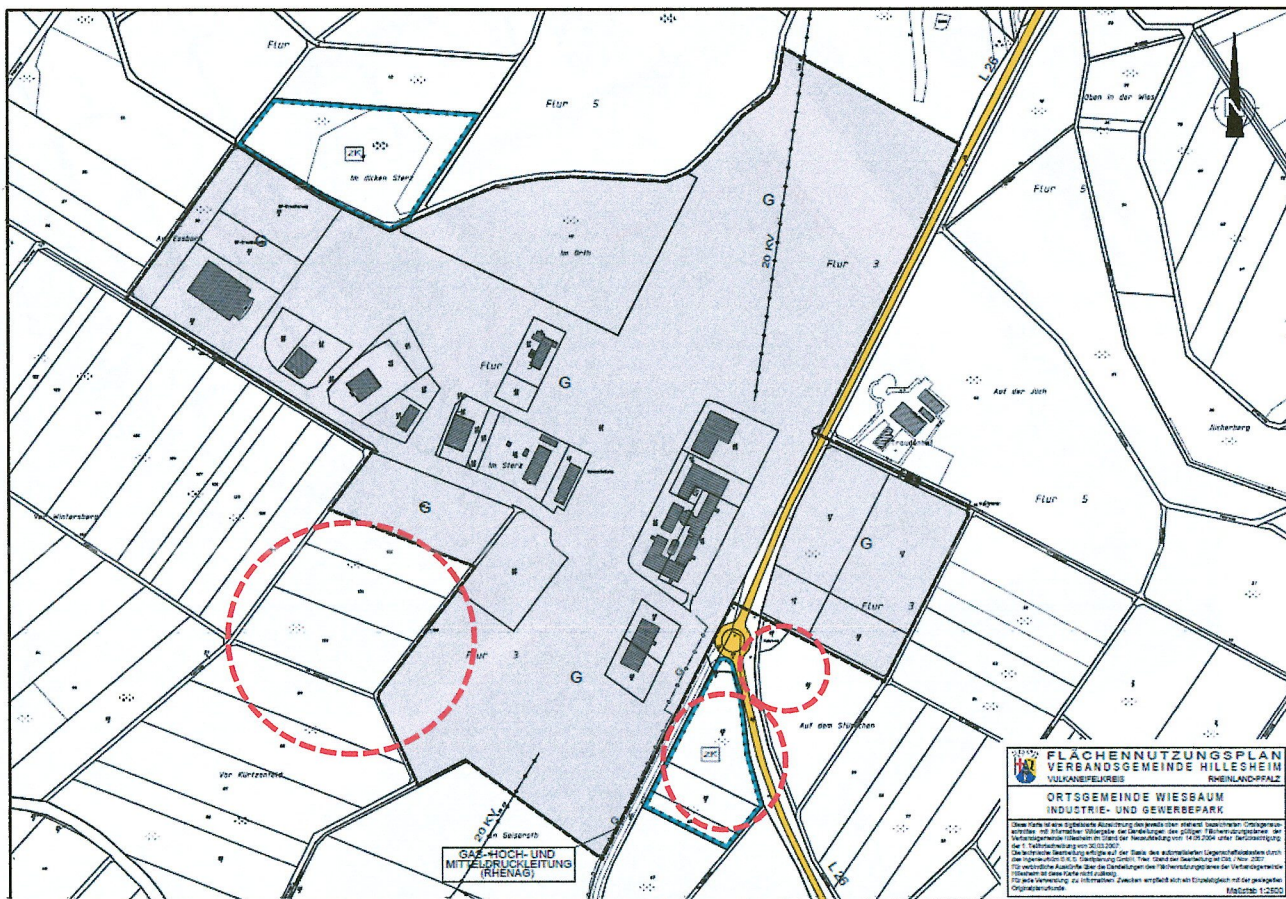


Abb. 3 Wirksamer Flächennutzungsplan FNP der Verbandsgemeinde Hillesheim, Ortlagenausschnitt Industrie- und Gewerbepark, Ortsgemeinde Wiesbaum mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche (unmaßstäblich) (Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Hillesheim; bearbeitet durch ISU 2023)

Für die Erweiterung Richtung Südwesten wurde bereits im Jahr 2020 eine landesplanerische Stellungnahme vorgenommen. Der Bereich, für den bereits eine landesplanerische Stellungnahme beantragt wurde, ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ursprünglich gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes angestrebt. Die frühzeitige Beteiligung wurde dahingehend für beide Verfahren im Zeitraum Juli – August 2023 durchgeführt. Aus zeitlichen Gründen soll die öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanes nun vorgezogen erfolgen.

Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme für die Erweiterung Richtung Südwesten

Üblicherweise ist vorlaufend zur Änderung des FNP eine Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPiG) zu beantragen. Da für einen Teil der Flächen bereits eine landesplanerische Stellungnahme beantragt wurde, ist im Zuge des Verfahrens zu klären, ob für die übrigen zwei Bereiche der Flächennutzungsplanänderung (Bereich zur Darstellung eines Feuerwehrstandortes, Bereich zur Bestandssicherung von C4) eine erneute landesplanerische Stellungnahme zu beantragen ist.



Abb. 4 Auszug aus dem Antrag auf landesplanerische Stellungnahme 2020, (unmaßstäblich) (Quelle: ISU 2020)

Der entsprechende Antrag wurde im März 2020 eingereicht. Der positive Bescheid der Unteren Landesplanungsbehörde vom 10.08.2020 liegt vor.

Gemäß dem Bescheid der Unteren Landesplanungsbehörde 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 für die Landwirtschaft

4 Verfahrensverlauf

Zu der geplanten Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde mit Schreiben vom 13.03.2020 eine Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPIG beantragt.

Der Verbandsgemeinderat der VG Gerolstein hat in seiner Sitzung am 16.12.2021 die Fortschreibung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Vorentwurf wurde durch den Verbandsgemeinderat in seiner Sitzung am 11.05.2023 gebilligt und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gefasst. Der Beschluss wurde am 14.07.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 24.07.2023 bis 25.08.2023 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 20.07.2023 bis zum 25.08.2023 stattgefunden.

Die erforderliche Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde seitens des Verbandsgemeinderats nach Vorliegen der Landesplanerischen Stellungnahme vom 10.08.2020 in seiner Sitzung am 18.09.2025 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit 29.09.2025 bis einschließlich 30.10.2025 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 26.09.2025 beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30.10.2025 gebeten.

Nach der Prüfung der Stellungnahmen stellt der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Gerolstein die Fortschreibung des Flächennutzungsplans Gerolstein in der Fassung vom 04.12.2025 fest.

5 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

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

5.1 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 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).

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

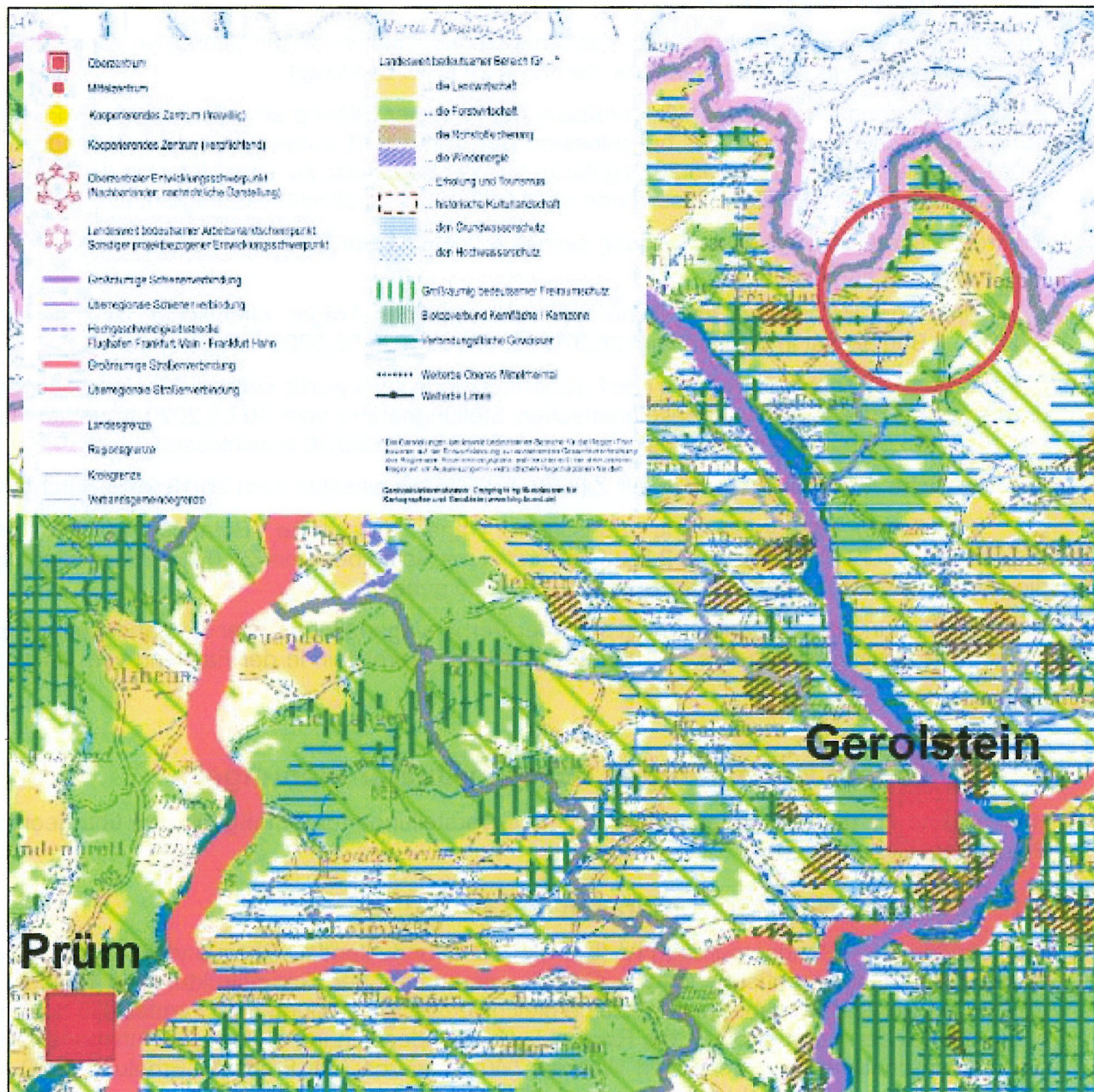


Abb. 5: Ausschnitt aus der Gesamtkarte des Landesentwicklungsprogramms LEP IV (Quelle: LEP IV, Ausschnitt Karte 5)

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.

5.2 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 RÖP 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.

5.3 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 nachfolgenden raumordnerischen Kategorien:

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

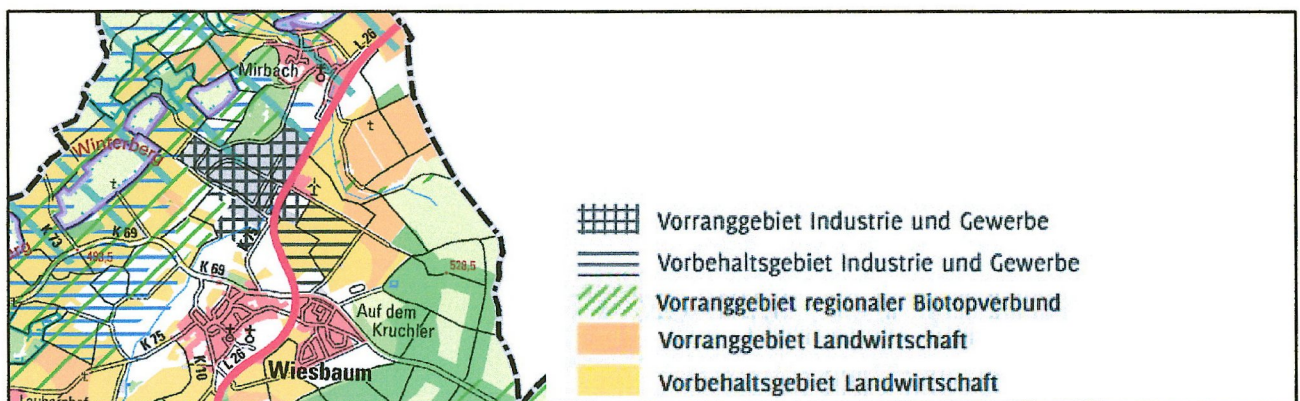


Abb. 6 Auszug aus dem Entwurf zur Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans der Region Trier (ohne Maßstab)
(Quelle: Planungsgemeinschaft Region Trier | 2013)

Gemäß Ergebnis der Landesplanerischen Stellungnahme soll die Erweiterung des ‚IGP Wiesbaum‘ dem vorhandenen Flächenbedarf und damit der Bereitstellung von künftigen Entwicklungsmöglich-

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

keiten 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 Teil A7).

6 Planfestsetzungen/ Planinhalte

In dieser Flächennutzungsplanänderung und Teilfortschreibung werden entsprechend dem Bebauungsplan 8. Änderung „Industrie- und Gewerbepark (IGP) Wiesbaum“ folgende Planinhalte dargestellt:

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

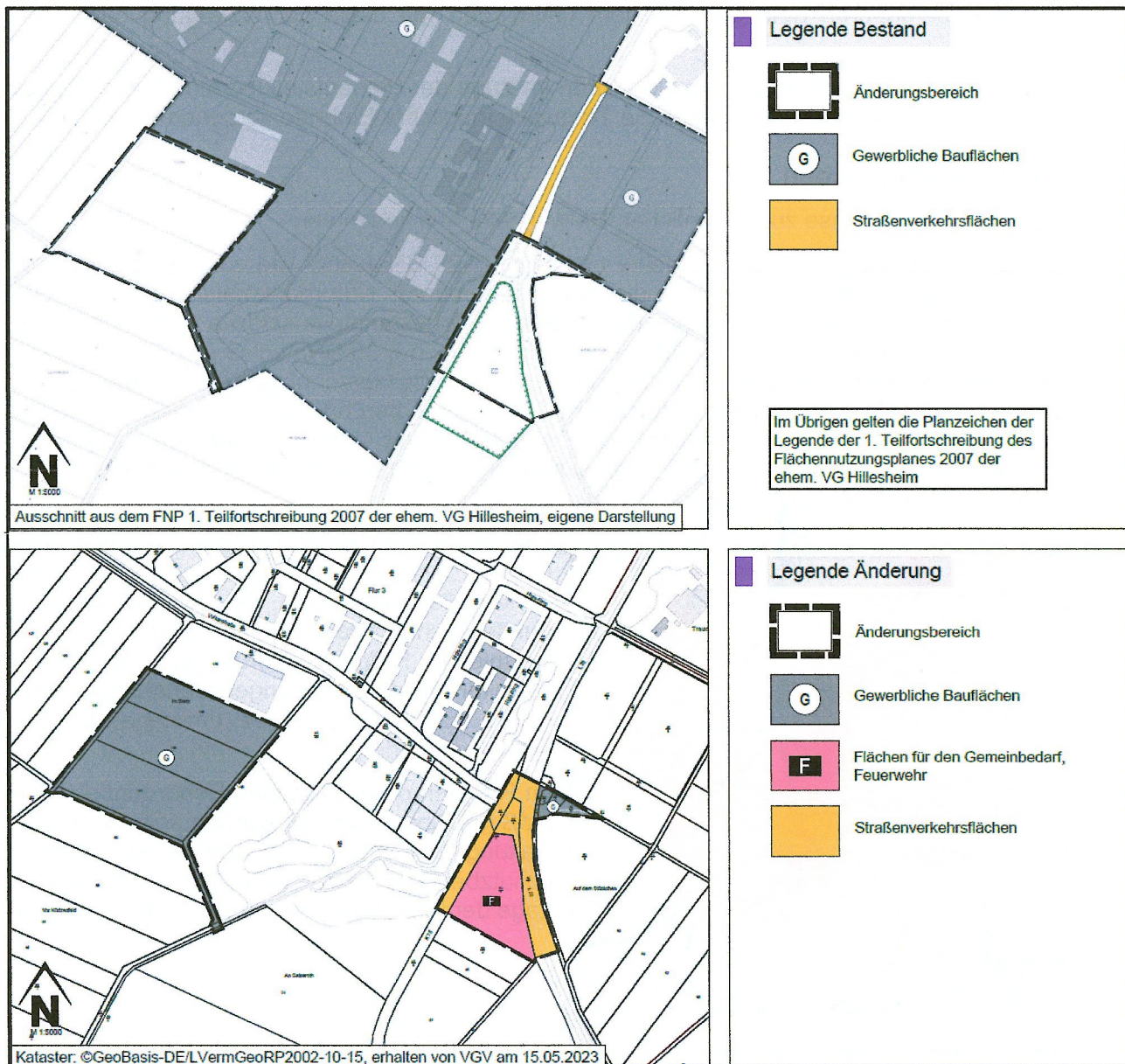


Abb. 7 Vorentwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplan FNP der Verbandsgemeinde Gerolstein, für den Teilbereich Industrie- und Gewerbepark Wiesbaum (unmaßstäblich) (Quelle: ISU 2025)

7 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.

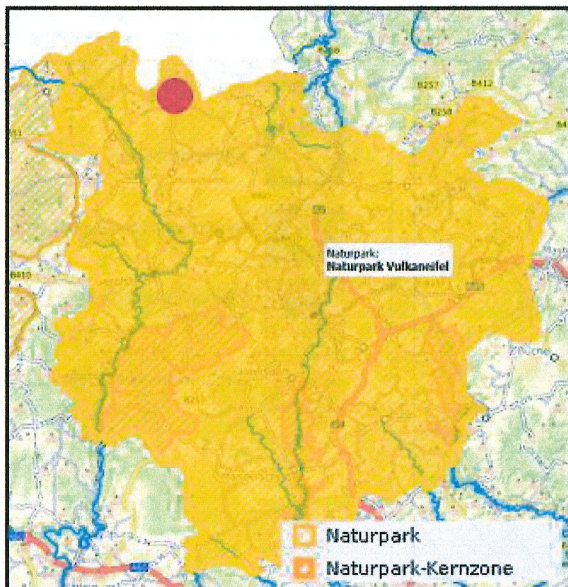
Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren, in dem das umweltbezogene Abwägungsmaterial systematisch ermittelt, beschrieben und bewertet wird. Ihre Ergebnisse haben von sich aus keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

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

7.1 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).




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.

Abb. 8 Lage (rot) im Naturpark Vulkaneifel (Quelle: Wasserportal Umwelt; Geobasisdaten LVermGeo RLP, Zugriff: 10.07.2025)

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 im Süden der regionalen Biotopverbund tangiert (vgl. Kapitel 5.3). 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. 10). Die Planung vernetzter Biotopsysteme (= Biotopverbundplanung) trifft keine Zielkategorien (nur biototypenverträgliche Nutzung ) (siehe Abb. 9).

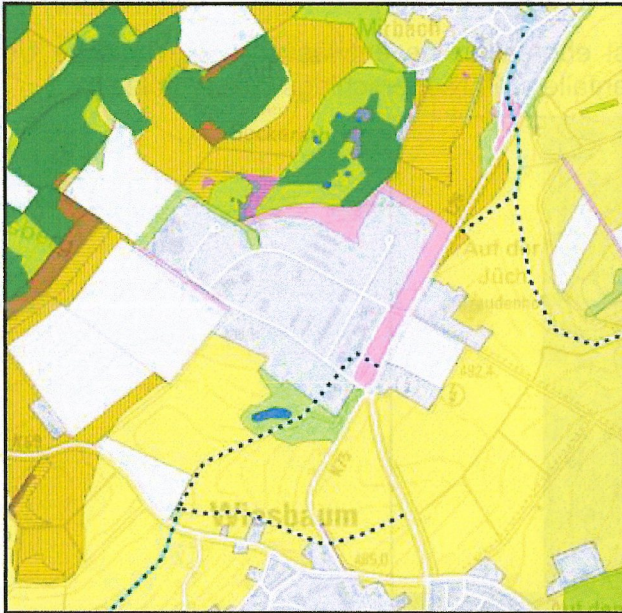


Abb. 9 Planung vernetzter Biotopsysteme
(Quelle: Planungsamt für Umwelt RLP, Zugriff: 10.07.2025)

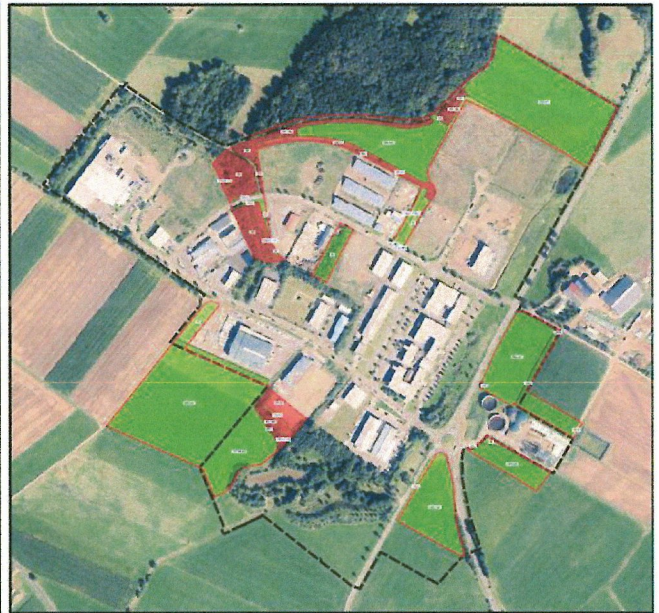


Abb. 10 Bewertung Natur und Artenschutz
(Quelle: ISU 11/2022, zuletzt aktualisiert 05/2024)

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

Der konkrete Kompensationsbedarf ist im Zuge der weiteren Bauleitplanung zu ermitteln und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen in Absprache mit dem Zweckverband und ggf. der unteren Naturschutzbehörde zu treffen. Der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan stellt mögliche Optionen zur Kompensation dar. Eine abschließende Auseinandersetzung mit der Thematik erfolgt im Zuge der Ausarbeitung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan.

7.2 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.

7.3 Wasserwirtschaft

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist ebenfalls eine entwässerungstechnische Untersuchung vorzulegen, die den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser aufzeigt.



Abb. 11 Entwässerungsplan Nord und Süd
(Quelle: Scheuch, 05/2025, eigene Ergänzung Fläche ‚Feuerwehr‘)

Grundsätzlich ist das Konzept nach dem bisherigen Entwässerungssystem aufgebaut und zieht vergleichbare Bemessungsansätze heran.

Die Berechnungsergebnisse zeigen für den Abschnitt Nord, dass das vorhandene Becken westlich der L26 für die Retention der zusätzlich anfallenden Niederschlagsmengen weiterhin ausreichend

ist. Im Hinblick auf eine ausreichende Löschwasserversorgung ist die bestehende Löschwasserleitung von Süden her bis zur Einmündung Parkweg/Nordschleife zu verlängern.

Für den Abschnitt Süd ist für die Erweiterungsflächen ein neues Regenrückhaltebecken erforderlich. Auch für den Bereich der ‚Feuerwehr‘ südlich des Kreisverkehrs ist ein ergänzendes Regenrückhaltebecken vorzusehen.

Die Lage der Becken ist beispielhaft und kann sich in der Umsetzungsplanung noch verändern.

Der Abschnitt Süd erfüllt die Vorgaben zur Einhaltung eines 300 m-Radius zum nächsten Hydranten fast vollständig. Eine Abstimmung über eine gegebenenfalls notwendige Erweiterung der Löschwasserversorgung ist notwendig.

Insgesamt wird die Entwässerung als unproblematisch bewertet. Die Abstimmung des Gutachtens mit der SGD Nord läuft, sodass für das laufende verbindliche Bauleitplanverfahren alle Fragestellungen geklärt sind und mögliche Anpassungen vorab vorgenommen werden können.

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 westlichen Änderungsbereich ist lediglich in wenigen Teilbereichen mit Überstauungen von 5 bis 10 cm zu rechnen.

Hochwasser- und Sturmflutgefahren 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.

7.4 Immissionsschutz

Im Zuge der landesplanerischen Stellungnahme sowie des Scoping 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 Geruchsimmisionsprognose als Bewertungsgrundlage als notwendig eingestuft.

Schallimmissionsprognose

Die Schallimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis (siehe Abb. 12), dass im Bereich Traudenhof mit geringfügigen Überschreitungen im Nachtzeitraum (1 dB), 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 einem Flächenschalleistungspegel zu belegen sind.

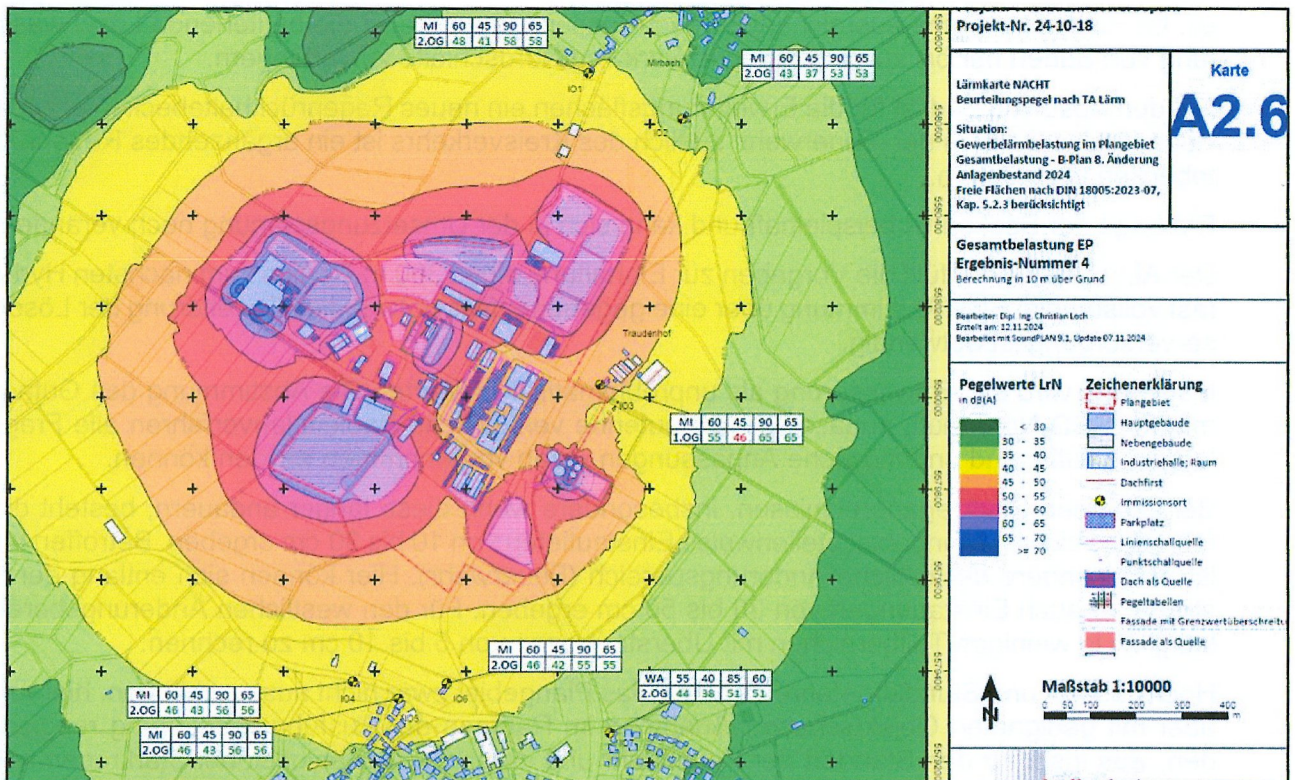


Abb. 12 Lärmkarte NACHT nach TA Lärm

(Quelle: Audiotechnik Loch, 11/2024)

Weitere Problembereiche konnten nicht identifiziert werden.

Folgende mögliche Lösungsoptionen sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu diskutieren:

- Schallschutzwand/-wand nah am Industriegebiet
- Festsetzung der Gebäudeausrichtung in der Planzeichnung
- städtebaulich-vertragliche Regelungen zum Nachweis der Einhaltung der Vorgaben des Lärmschutzes für einzelnes Vorhaben
- Bevorzugung von Unternehmen ohne Nacharbeit

Gemäß Untersuchungsergebnis ist unter den beschriebenen Voraussetzungen keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Spitzenpegelimmisionen zu erwarten.

Geruchimmissionsprognose

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 Higgs-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.

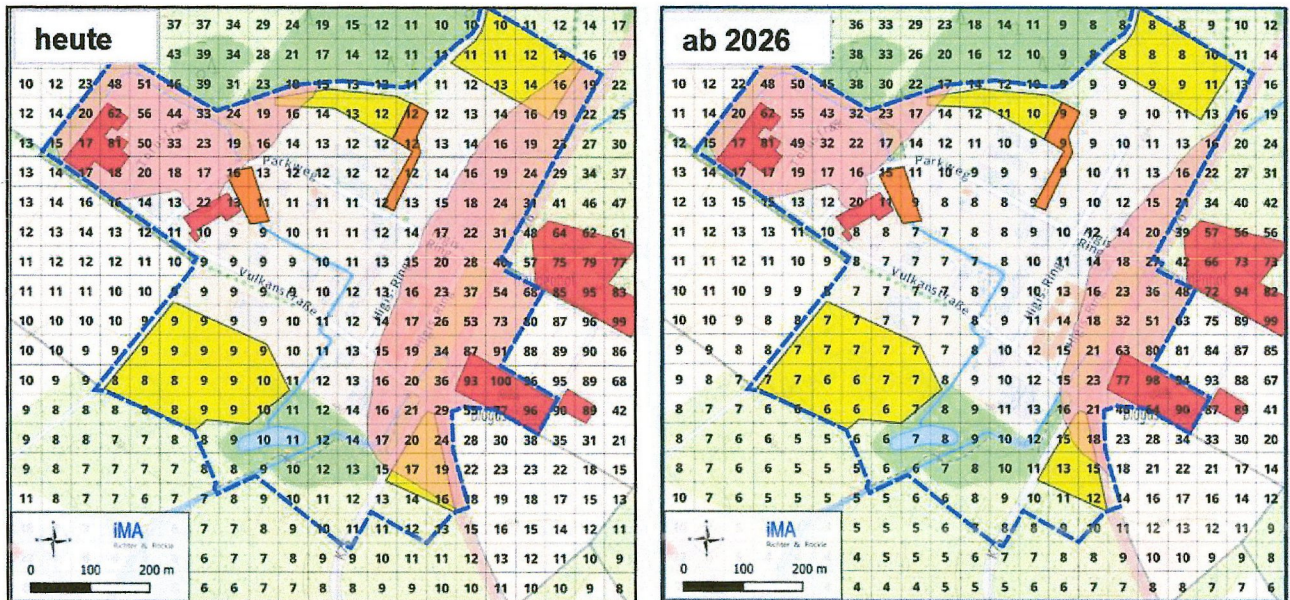


Abb. 13 Flächenhafte Verteilung der Geruchsimmissionen (heute/ ab 2026) mit Darstellung der Erweiterungsbereiche (gelb/orange) sowie der Emittenten (rot) (Quelle: iMA, 04/2024)

Bereiche, in denen Geruchsstundenhäufigkeiten > 15 % berechnet werden, sind rosa hinterlegt (siehe obige Abbildungen 13).

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 resultiert vor allem aus nächtlichen Kaltluftabflüssen aus Richtung der Biogasanlage (siehe Abb. 13, links: Status Quo).

Ab dem Jahr 2026 besteht die Pflicht zur Abdeckung von Gärrestlagern 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 Jahr 2026 nicht von Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte betroffen (siehe Abb. 13, rechts).

7.5 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.

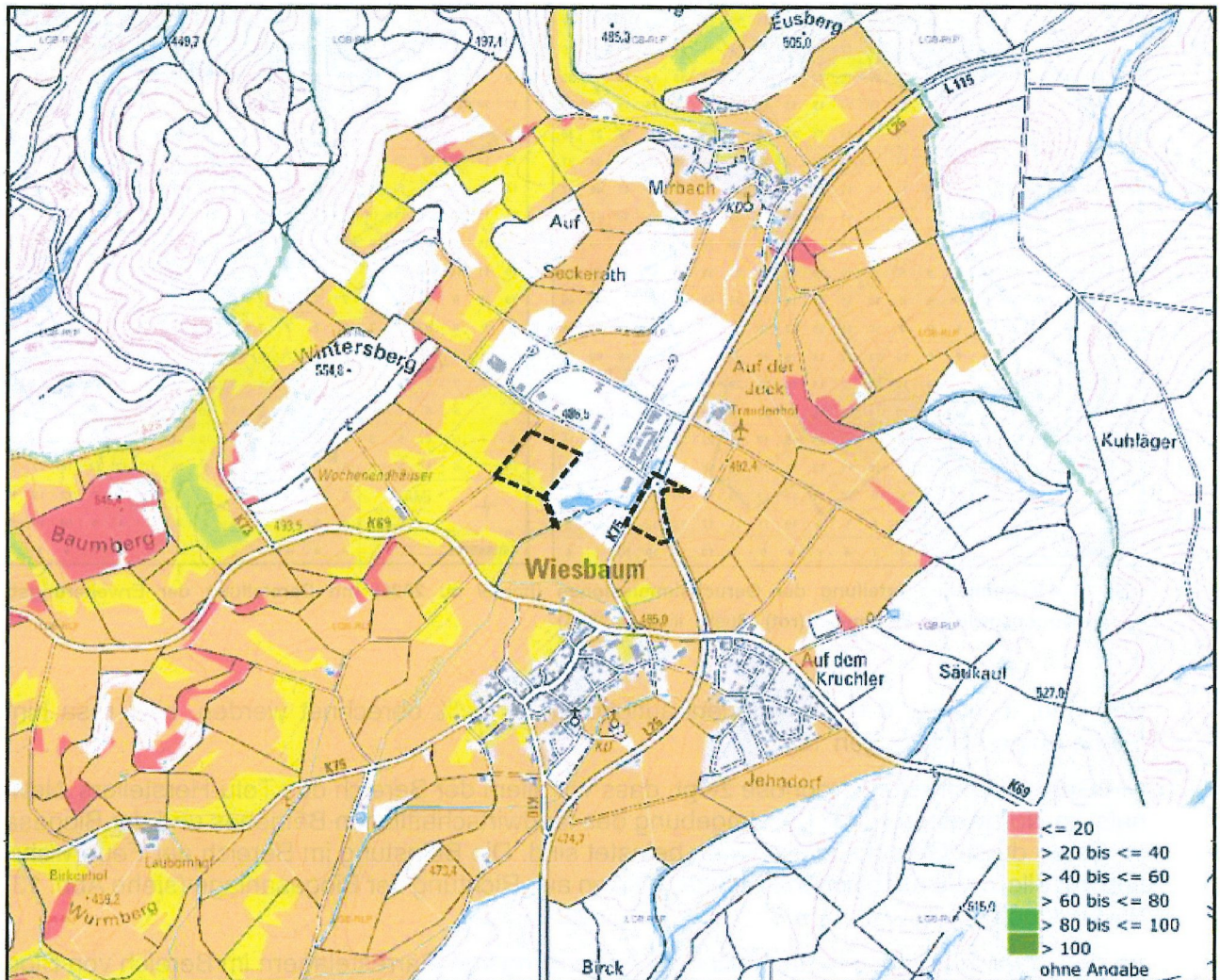


Abb. 14 Ackerzahlen mit Darstellung des Geltungsbereiches der FNP-Änderung

(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.

7.6 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, römische 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. Der Belang ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung angemessen zu würdigen, ggf. sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens oder im Vorfeld von Baumaßnahmen bzw. Bodeneingriffen bodendenkmalpflegerische Sachverhaltsermittlungen erforderlich.

8 Begründung der Darstellungen

Im Sinne der Erweiterung des bestehenden Industrie- und Gewerbeparks Wiesbaum und dessen künftiger Wirtschaftlichkeit sollen die vorhandenen Industrie- und Gewerbeflächen maßvoll erweitert werden.

Die nördlich im Bebauungsplan vorgesehenen Erweiterungsflächen sind bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan abgebildet, sodass lediglich die südlich des agrarshop gelegenen Flächen, der Bereich des künftigen Feuerwehrstandortes und der südlich der Biogasanlage gelegenen Bereich von der Teilfortschreibung des FNP der ehemaligen VG Hillesheim erfasst werden.

Der Bereich südlich der Biogasanlage ist bereits überbaut, sodass die Änderung des Flächennutzungsplanes an dieser Stelle vor allem eine bestandssichernde Funktion übernimmt. Von einer umfassenden Erweiterung der Flächen der Biogasanlage wurde zwischenzeitlich Abstand genommen, sodass der Geltungsbereich gegenüber dem Stand der frühzeitigen Beteiligung wieder zurückgenommen wurde.

Die südlich des Kreisverkehrs gelegene Fläche erfüllt derzeit vor allem eine landwirtschaftliche Funktion. Hier soll künftig der gemeinsame Standort der Feuerwehren Wiesbaum und Mirbach angesiedelt werden, wobei sich eine Eignung dieser Fläche v.a. aufgrund der Lagegunst unmittelbar an der Landstraße L26 ergibt. Im Zuge der Bewertung von Natur- und Artenschutz wurde dieser Bereich als mögliches Bauland mit geringem bzw. mäßigem Eingriff bewertet, sodass sich dahingehend eine Eignung als Erweiterungsfläche ergibt.

Die südlich des agrarshop gelegenen landwirtschaftlichen Flächen wurden im Rahmen der natur- und artenschutzfachlichen Bewertung ebenfalls als geeignete bauliche Erweiterungsflächen herausgestellt.

Eine nähere Bewertung der Flächen in Bezug auf eine bauliche Eignung wurde im Rahmen des weiteren Verfahrens durch die Anfertigung verschiedener Gutachten zum Artenschutz, Entwässerung sowie Immissionsschutz überprüft (siehe hierzu TEIL B – Umweltbericht).

9 Abwägung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Demnach muss die Verbandsgemeinde Gerolstein bei der Aufstellung des Bauleitplans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung.

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

Private und öffentliche Belange wurden für diese Planung eruiert und gegenseitig bewertet, sodass ein Plan entstanden ist, der die privaten und öffentlichen Belange zu gleichen Teilen abwägt und für beide Seiten in seiner Umsetzung weitestgehend verträglich ist. Im Rahmen des Regelverfahrens werden mit den Beteiligungsverfahren Möglichkeiten gegeben, weitere Belange in den Planungsprozess einzubringen, welche abzuwägen und bei Relevanz in die Planung einzustellen sind.

Getroffene Beschlüsse im Rahmen der Abwägung sind förmlicher Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Diese Begründung ist dem Flächennutzungsplan, „IGP Wiesbaum“ –Teilfortschreibung der Verbandsgemeinde Gerolstein, beigelegt.

Aufgestellt durch:

Verbandsgemeinde Gerolstein

26.01.2026

Hans Peter Böffgen, Bürgermeister

