

## Verbandsgemeinde Gerolstein

# Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Gerolstein „IGP Wiesbaum“

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



Ingenieurgesellschaft für  
Städtebau und  
Umweltplanung mbH

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Teil B</b>	<b>– UMWELTBERICHT</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung / Veranlassung</b>	<b>3</b>
1.1	Allgemeines	3
1.2	Vorhaben / Kurzdarstellung	4
<b>2</b>	<b>Umweltuntersuchungsrahmen</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Umweltvorgaben</b>	<b>7</b>
3.1	NATURA 2000	7
3.2	Vorbereitende Landschaftsplanung	8
3.3	Fachplanungen / Rechtliche Vorgaben	8
<b>4</b>	<b>Umweltzustand / Umweltmerkmale</b>	<b>10</b>
4.1	Natur und Landschaft	10
4.2	Mensch / Sonstige	14
4.3	Wechselwirkungen	15
4.4	Landespflegerische Zielvorstellungen	16
4.5	Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung	17
<b>5</b>	<b>Umweltmaßnahmen</b>	<b>17</b>
5.1	Grünordnerische Maßnahmen	17
5.2	Mensch / Sonstige	18
<b>6</b>	<b>Umweltauswirkungen</b>	<b>19</b>
6.1	Durchführung der Eingriffsregelung	20
6.2	Mensch / Sonstige	20
<b>7</b>	<b>Umweltvarianten / Planalternativen</b>	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>Umweltmonitoring / Umweltüberwachung</b>	<b>23</b>
<b>9</b>	<b>Umweltverfahren / Umwelttechnik</b>	<b>24</b>
<b>10</b>	<b>Kenntnislücken / Umweltrisiken</b>	<b>24</b>
<b>11</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>24</b>
<b>12</b>	<b>Quellen</b>	<b>25</b>

## TEIL B– UMWELTBERICHT

### 1 Einleitung / Veranlassung

#### 1.1 Allgemeines

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 einer 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.

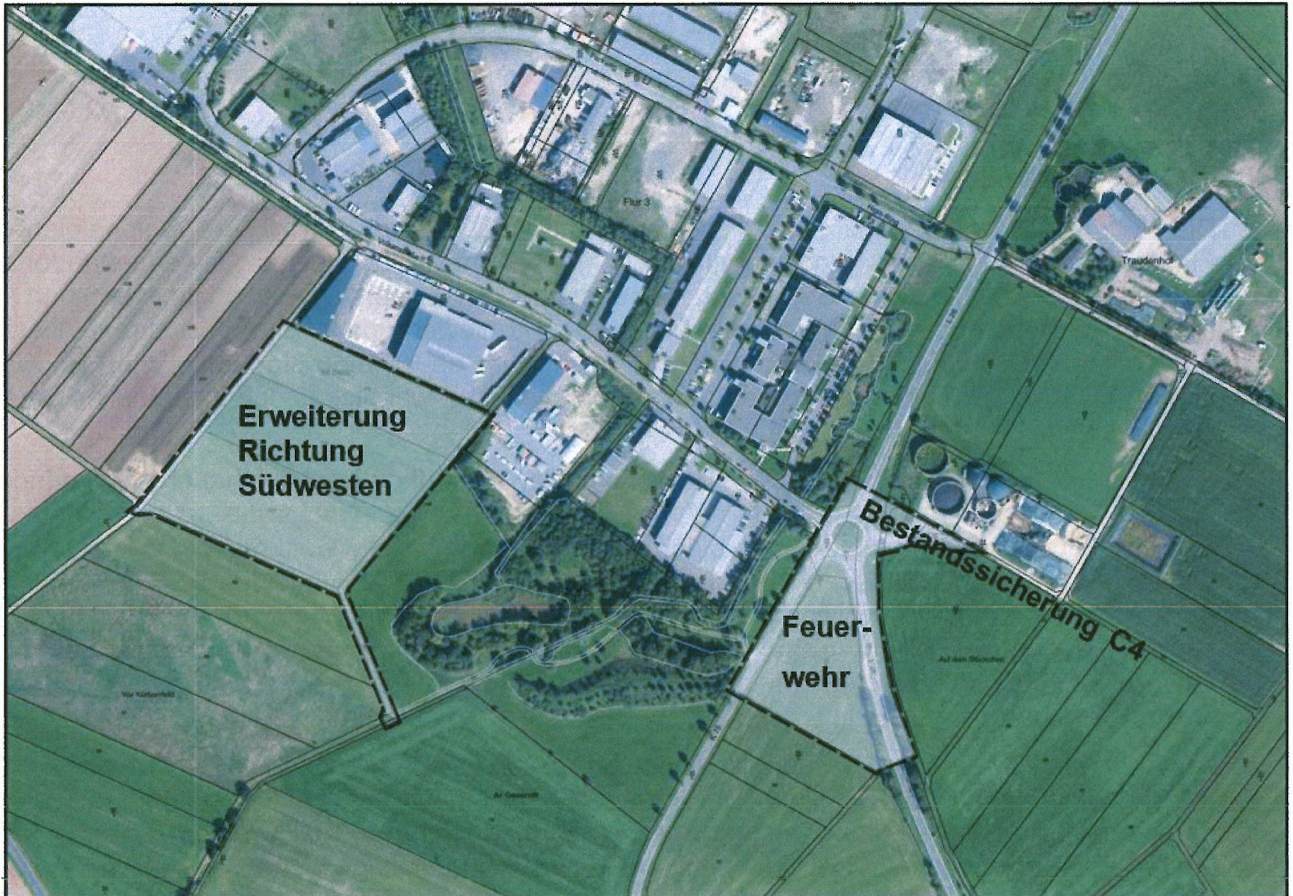


Abbildung 1: Abgrenzung der FNP-Änderungsbereiche  
(Quelle: Luftbild© Daten © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2023 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

## 1.2 Vorhaben / Kurzdarstellung

Die Angaben zum Standort, zum Inhalt, zur Art / Umfang des Vorhabens und zu den Zielen des Bauleitplans sowie die Beschreibung von Darstellungen erfolgen bereits im städtebaulichen Teil der Begründung; daher wird an dieser Stelle nur auf diese Angaben verwiesen.

## 2 Umweltuntersuchungsrahmen

Die Festlegung von Erforderlichkeit, Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Umweltbelange erfolgt in eigener kommunaler Verantwortung (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB).

Zur Umweltprüfung liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt folgende eigenständigen Fachplanungen oder Fachgutachten vor:

- Ermittlung der Geruchsimmissionen im IGP Wiesbaum als Grundlage für die 8. Änderung des Bebauungsplans vom 03.04.2025
- Schallimmissionsprognose zum Planvorhaben Industrie- und Gewerbepark der VG Gerolstein in Wiesbaum vom 12.11.2024
- Entwässerungskonzept (Vorabzug) Industrie- und Gewerbepark der VG Gerolstein in Wiesbaum vom Mai 2025
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Vorabzug) Erweiterung „Industrie- und Gewerbepark“ Ortsgemeinde Wiesbaum vom 28.05.2025

Für die Änderung des Flächennutzungsplans wurde bereits die sog. frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 24.07.2023 bis zum 25.08.2023 durchgeführt.

Aus der vorgenannten Beteiligung ergaben sich nur wenige Anregungen zum „Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung“ („Scoping“). Seitens der Kreisverwaltung Vulkaneifel wird darauf hingewiesen, dass eine Entwässerungs- und Ausgleichskonzeption zu erstellen und insb. die Entwässerungskonzeption mit der SGD Nord in Trier abzustimmen ist. Das Forstamt Hillesheim weist auf einen Zielkonflikt bezüglich einer möglichen Kompensation über Ökokontoflächen hin. Der Landesjagverband regt an, bei Kompensationsmaßnahmen auch Lebensraum verbessernde Maßnahmen für Wildtiere zu berücksichtigen. Die Landwirtschaftskammer lehnt die Heranziehung von landwirtschaftlichen Flächen zur Kompensation ab. Die Gewerbeaufsicht weist zu immissionsschutzrechtlichen Konfliktbewältigung auf die Erforderlichkeit einer entsprechenden Lärm- und Geruchsprognose hin. Die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz weist auf die potenzielle Überflutungsfahr durch Starkregen für den geplanten Feuerwehrstandort hin.

Die vorausgehend zusammengefassten Anregungen und Hinweise beziehen sich auf die verbindliche Bauleitplanung und teilweise auf die Objektplanung. Wie mit den Belangen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umgegangen wird, wird im vorliegenden Umweltbericht erläutert. In diesem Zusammenhang erfolgen auch Verweise auf die verbindliche Bauleitplanung. Dies geschieht einerseits, um Doppelungen zu vermeiden, andererseits aber auch, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt die konkreten Planinhalte und damit Details z. B. zur Kompensation noch nicht abschließend vorliegen. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan kann einzelne Themen nur anreißen, es Bedarf der Konkretisierung durch den Bebauungsplan.

Im Vorfeld der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde zudem eine landesplanerische Stellungnahme zur geplanten FNP-Änderung beantragt. Diese wurde mit Schreiben vom 10.08.2020 durch die Kreisverwaltung Vulkaneifel übermittelt. In diesem Rahmen wurde seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Außenstelle Trier, Direktion Landesarchäologie darauf hingewiesen, dass Teile des Plangebiets als archäologische Verdachtsfläche eingestuft werden und damit zu rechnen ist, dass bei Bodeneingriffen Funde im Sinne von § 16 DSchG RLP zum Vorschein kommen. In welchem Umfang bodendenkmalpflegerische Belange von der Planung betroffen sein werden, ließe sich erst durch eine bodendenkmalpflegerische Sachverhaltsermittlung im Rahmen späterer Detailplanungen beurteilen.

Zudem wird in der landesplanerischen Stellungnahme auf die Erforderlichkeit einer Entwässerungskonzeption, die Kompensation des Eingriffs durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen, die Lage im Nationalpark „Vulkaneifel“ sowie die immissionsschutzrechtliche Konfliktbewältigung hingewiesen.

Insofern überschneiden sich die vorgebrachten Anregungen teilweise, beziehen sich aber ebenfalls vermehrt auf die verbindliche Bauleitplanung, sodass vorliegend ansatzweise auf den Umgang mit potenziell betroffenen Belangen eingegangen wird.

Insofern sind durch die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) und die landesplanerische Stellungnahme Anregungen zum „Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung“ („Scoping“) getroffen worden, welche berücksichtigt worden sind, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Erstellung und Berücksichtigung der oben genannten Umweltgutachten / –fachplanungen.

### 3 Umweltvorgaben

#### 3.1 NATURA 2000

(Erhaltungsziele und der Schutzzweck der NATURA 2000-Gebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Änderungsbereiche befinden sich in einer Entfernung von ca. 400 bis 900 m Luftlinie zum FFH-Gebiet Nr. 7000-028 „Obere Kyll und Kalkmulden der Nordeifel“ (vgl. Abbildung 2) mit geschützten Tierarten und Lebensraumtypen. Unter Berücksichtigung der Lage der Änderungsbereiche und der Entfernung zum FFH-Gebiet ist nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzgebiets auszugehen.



Abbildung 2: FFH-Gebiet „Obere Kyll und Kalkmulden der Nordeifel“

(Quelle: LANIS 2025 – gestrichelt umrandet dargestellt sind die Änderungsbereiche | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Das FFH-Gebiet erstreckt sich weiträumig in nördliche, westliche und östliche Richtung. Die Bebauung im Plangebiet liegt jedoch außerhalb und in einiger Entfernung zum FFH-Gebiet (vgl. gestrichelt umrandete Darstellung der Plangebietsgrenze).

### 3.2 Vorbereitende Landschaftsplanung (Landschaftsplanung Verbandsgemeinde Gerolstein)

Die Verbandsgemeinde Gerolstein verfügt über keinen separaten Landschaftsplan, dieser ist in den Flächennutzungsplan integriert. Gemäß diesem handelt es sich bei den in Rede stehenden Änderungsbereichen um Landwirtschaftliche Flächen (westlicher Änderungsbereich) und zugeordnete Ausgleichsflächen (östlicher Änderungsbereich). Die betroffenen Ausgleichsflächen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verlagert. Aus dem integrierten Landschaftsplan ergeben sich keine Zielvorgaben oder zu beachtende Belange für die vorliegende Bauleitplanung.

### 3.3 Fachplanungen / Rechtliche Vorgaben

#### 3.3.1 Flächen- und Objektschutz / Schutzwürdigkeit

Folgende etwaige Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzes sind örtlich nicht betroffen bzw. ausgewiesen (LANIS, Abfrage: Juli 2025): Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturschutzgebiete, Nationale Naturmonumente, Naturdenkmale, Ramsar-Gebiete, Geschützte Landschaften.

Das Plangebiet liegt zwar im Nationalpark ‚Vulkaneifel‘, allerdings nicht im Umfeld einer der ausgewiesenen großräumigen Kernzonen. Die gebietsbezogenen Schutzzwecke gelten zudem nicht für Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans bzw. für die Aufstellung eines Bauleitplans, sofern die zuständige Naturschutzbehörde zugestimmt hat. 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.

Flächen / Objekte mit Biotopschutz nach § 30 BNatSchG sowie erweitertem Biotopschutz nach § 15 LNatSchG werden nach erfolgter Überprüfung nicht berührt.

Auch Gewässerschutzbelange (z.B. nach § 21 Abs. 5 BNatSchG), einschließlich Randstreifen, Uferzonen sowie Auen sind im Plangebiet nicht betroffen.

Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten werden von der Planung nicht berührt.

Auch sonstige wasserrechtliche Schutzgebiete - insbesondere Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete - sind nicht von der Planung nicht betroffen (WASSERPORTAL RLP, Abfrage: Juli 2025).

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 weinigen Teilbereichen mit Überstauungen von 5 bis 10 cm zu rechnen.

Die folgende Abbildung 3 zeigt die Wassertiefen bei einem extremen Starkregen über vier Stunden (SRI 10, 4 Std. – Quelle: WASSERPORTAL RLP, Abfrage: Juli 2025).

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.

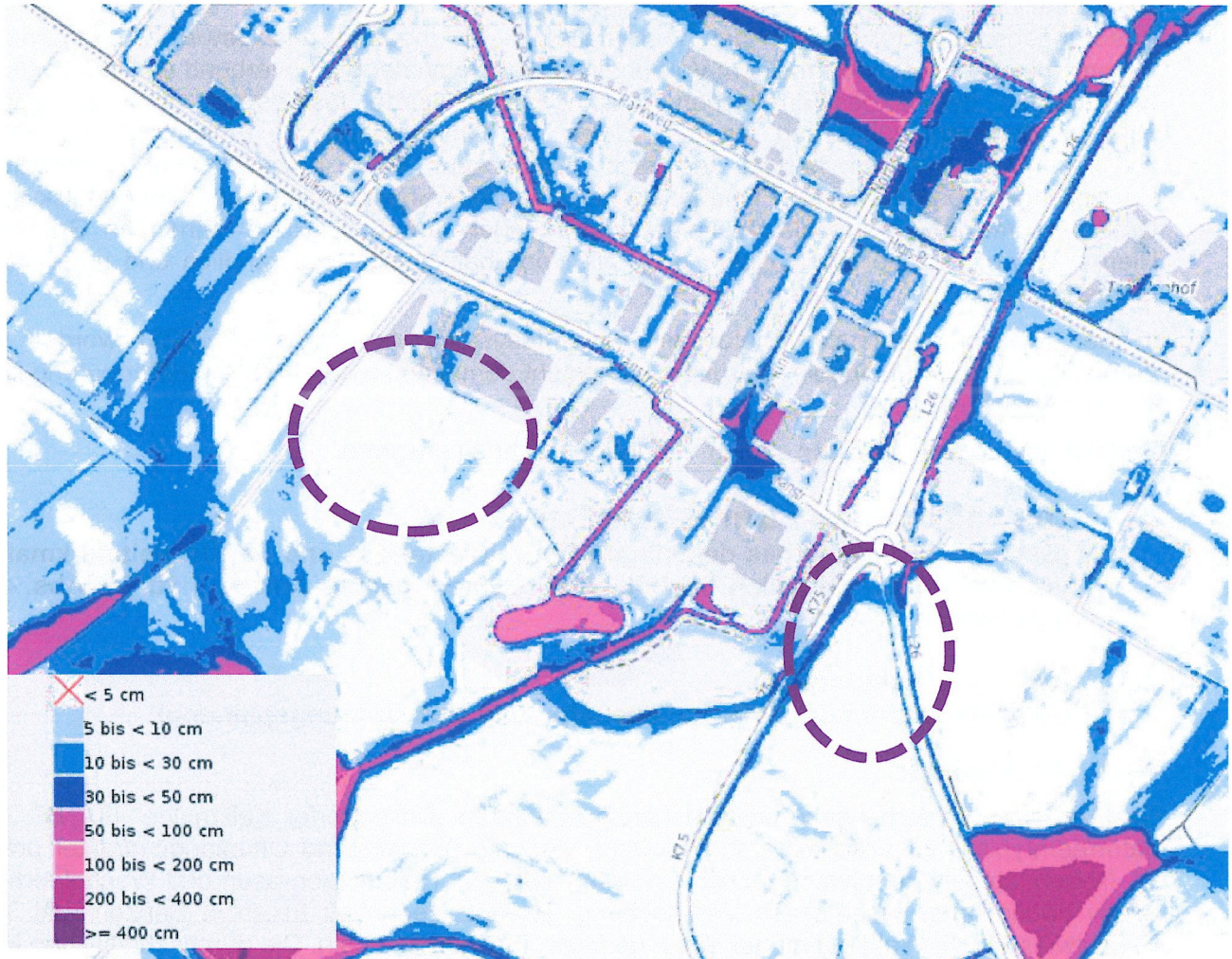


Abbildung 3: Sturzflutgefahrenkarte mit Darstellung der Änderungsbereiche– SRI10, 4 Std  
(Quelle: Wasserportal Rheinland-Pfalz 2025 | eigene Darstellung | ohne Maßstab | Zugriff Juli 2025)

Der westliche Änderungsbereich, Parzellen 133 – 135 wird als archäologische Verdachtsfläche (historische Siedlungsfläche) eingestuft. Insofern ist mit entsprechenden Funden nach § 16 DSchG RLP bei Bodeneingriffen zu rechnen. 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.

### 3.3.2 Sonstige

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.

In dieser vorbereitenden Bauleitplanung sind ggf. umweltbezogene Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung / Raumordnung zu berücksichtigen; dies betrifft insbesondere planungsrelevante Vorgaben des Landesentwicklungsprogramm sowie diejenigen der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplans Region Trier. Demnach liegen die Änderungsbereiche teilweise in den Vorbehaltsgebieten Industrie und Gewerbe, Landwirtschaft, zudem untergeordnet auch in einem Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund und Landwirtschaft. Im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme wurde festgestellt, dass die geplante Flächennutzungsplanänderung mit den Zielen der Raumordnung in Einklang steht. Bei den vorgenannten Gebieten handelt es sich zudem um nicht parzellenscharfe großräumige Darstellungen übergeordneter Planungsebenen. Die Änderungsbereiche haben im Hinblick auf ihre Größe insofern nur marginale bis keine Auswirkungen auf die in Rede stehenden Grundsätze. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Vorbehaltsgebiete nur randlich und untergeordnet tangiert werden.

In der Planung vernetzter Biotopsysteme (Infosystem, Abfrage: Juli 2025) werden keine Zielkategorien zum Plangebiet getroffen; es besteht demnach keine überörtliche Bedeutung für den Biotopverbund.

Bodenbelastungen / Altlasten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

## **4 Umweltzustand / Umweltmerkmale**

**(Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

### **4.1 Natur und Landschaft**

**(Grundlagenermittlung der Landschafts- und Grünordnungsplanung)**

#### **4.1.1 Allgemeines**

Die Änderungsbereiche gehören zum Landschaftsraum „Dollendorfer Kalkmulde“ (LANIS 2025), naturraumtypisch ist Ackerbau und Grünland, wodurch überwiegend Offenlandcharakter prägend ist. Neben intensiv genutzten Flächen sind Magerwiesen, Halbtrockenrasen und Wacholderheiden relativ häufig, aber meist durch Verbuschung geprägt. Vereinzelt treten in Senken und Tälern Feuchtwiesen auf. Wald nimmt nur einen geringen Flächenanteil ein. Die durchschnittlichen Höhen liegen zwischen 500 und 550 m ü.NN. Der Landschaftsraum fällt nach Süden zum Kylltal und nach Norden zum Zentrum der Mulde ab und bildet damit die Wasserscheide zwischen Kyll und Ahr. Das Relief ist durch flache Muldentäler und einzelne kleine Berge mit teils dolomitischen Felsen insgesamt schwach gegliedert.

Lokal wurde für die in Rede stehenden Änderungsbereiche 2022 und 2023 eine Biotoptypenkartierung vorgenommen. Es handelt sich um offenes Grünland mittlerer Standorte. Die Flächen sind als Wiesenflächen intensiv genutzt. Die Wertigkeit ist als gering einzustufen.

#### **4.1.2 Boden / Wasser**

##### **Bodenpotential / Bodenschutz**

Folgende Daten / Angaben – sofern keine anderen Quellenangaben erfolgen - resultieren im Wesentlichen aus der planungsrelevanten Auswertung entsprechender Fachinfosysteme des Landesamts für Geologie LGB ([www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de); Abfrage: Juli 2025).

Lokal besteht der Boden in der Hauptlage aus Braunerde, Pseudogley, podsolig aus löss- und grusführendem Schluff über lössführendem Lehm (Mittellage) und tiefem grusführendem Lehm (Basislage). Die tieferliegenden Schichten bestehen aus Kiessand oder Sand- und Tonstein. Die Wasserdurchlässigkeit und die Erosionsgefahr sind als gering zu bezeichnen. Die Ackerzahl liegt mit 20 bis 40, teilweise 40 bis 60 im Bereich lokaltypischer Werte. Das Ertragspotential ist als hoch einzustufen. Der Bereich ist als Standorttyp mit hohem Wasserspeichungsvermögen und schlechtem bis mittlerem natürlichen Basenhaushalt zu bezeichnen.

Besonders schutzwürdige- / bedürftige Böden sind vom Vorhaben nicht erfasst, vor allem nicht hinsichtlich derer natürlicher Funktionen.

Vielmehr ist eine Vorbelastung durch vollflächig intensive Nutzung festzustellen.

Das Radonpotential ist mit einem Wert von 23,9 als gering bis mittel einzustufen.

Das zusammenfassende Hauptkriterium zur Bewertung des Bodenpotentials und Einstufung der Bedeutung ökologischer Bodenfunktionen (z.B. Lebensraum- und Regulationsfunktionen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium; bodenbiologische Bedeutung) ist schließlich der jeweilige tatsächliche Natürlichkeitsgrad von Böden unter Berücksichtigung anthropogener Überprägung, Vorbelastung oder gar Degradierung.

Böden mit sehr hoher Naturnähe und einer entsprechenden Bodenschutzbedeutung (z.B. naturnahe Waldböden) sind demnach im Plangebiet nutzungsbedingt schon seit sehr Langem nicht mehr existent.



Abbildung 4: Radonpotential für den Bereich des IGP-Wiesbaum und Umgebung  
(Quelle: Bundesamt für Strahlenschutz (BFS) | ohne Maßstab | Zugriff: Juli 2025)

## Wasserhaushalt

### Gewässer / Oberflächengewässer

Gewässer (Still- und Fließgewässer) sind von der Planung unmittelbar nicht berührt.

Oberflächenwasser in Form von Boden-, Hang- und / oder Sickerwasser fällt im Plangebiet auch bei Starkregen nur in Randbereichen und verhältnismäßig geringen Abflusskonzentrationen an. Dieses fließt nach Süden und Südwesten, dem Geländeverlauf folgend und in den Auelbach ab.

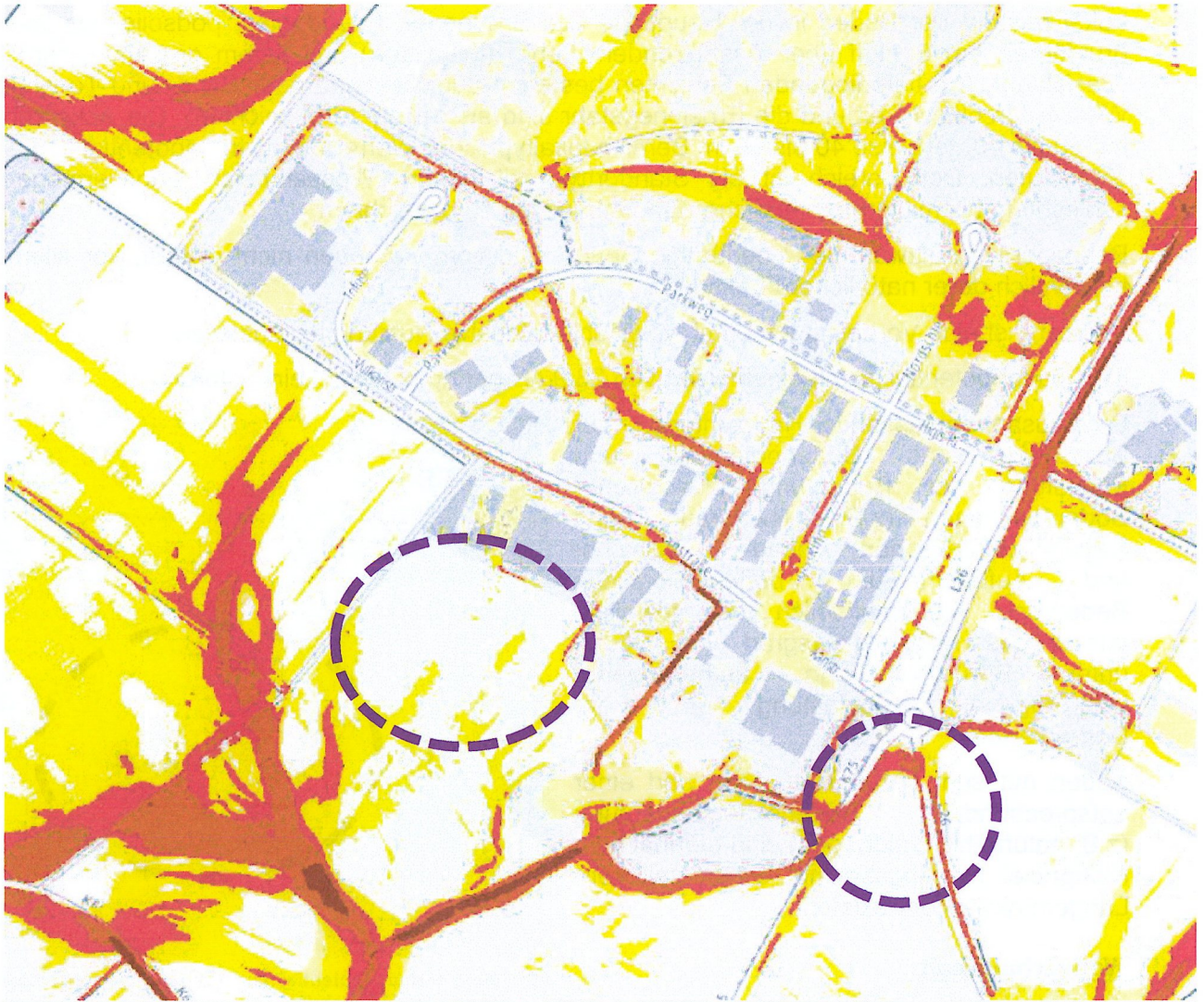


Abbildung 5: Sturzflutgefahrenkarte (Fließgeschwindigkeiten) mit Darstellung der Änderungsbereiche– SRI10, 4 Std  
(Quelle: Wasserportal Rheinland-Pfalz 2025 | eigene Darstellung | ohne Maßstab | Zugriff Juli 2025)

### Grundwasser

Die Änderungsbereiche befinden sich nicht innerhalb eines Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiets. Hydrogeologisch ist der obere Grundwasserleiter als silikatischer Klufftgrundwasserleiter einzustufen, er besteht aus Festgestein. Die Änderungsbereiche sind dem Rheinischen Schiefergebirge zuzuordnen. Die Durchlässigkeit des oberen Grundwasserleiters ist als gering bis äußerst gering einzustufen, die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist mittelmäßig. Ein bedeutender tieferer Grundwasserleiter liegt nicht vor (www.lgb-rlp.de; Abfrage: Juli 2025).

Insgesamt ist die Bedeutung der in Rede stehenden Flächen für die Grundwasserneubildung aufgrund der hydrogeologischen Eigenschaften (z.B. der geringen bis äußerst geringen Durchlässigkeit) als gering zu bezeichnen.

Oberflächennahe Grundwasservorkommen / -körper sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

#### 4.1.3 Klima / Luft

Lokalklimatisch ist das Plangebiet einem charakteristischen Offenlandklimabereich mit möglichen Frisch- / Kaltluftentstehungen und –strömungen zuzuordnen. Aufgrund der Größe und nur geringen Neigung der Flächen haben diese keine lokal-regional bedeutsame bioklimatische / klimaökologische Funktion. Frischluftzufuhr der angrenzenden bebauten Flächen ist vorhabenunabhängig unbeeinträchtigt gewährleistet. Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen (gem. § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG) sind nicht berührt.

Etwaige Klimagebiete mit belasteten stadtklimatischen Merkmalen (z.B. Aufheizung) stehen nicht in Bezug / Wechselwirkung zum Plangebiet.

Zusammenfassend sind die örtlichen klimatischen sowie lufthygienischen Belange nicht planungs- bzw. eingriffsrelevant.

#### 4.1.4 Arten- und Biotopschutz

##### Heutige potentielle natürliche Vegetation

Als heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV: gedanklich konstruierter Zustand der bei den gegenwärtigen Standortbedingungen entstehenden höchstentwickelten Vegetation (Endstadium), wie sie sich bei völliger Ausschaltung menschlicher Einflüsse einstellen würde) wäre in den Änderungsbereichen ein Perlgras-Buchenwald und Flattergras-Buchenwald mäßig geringer bis hoher basenreicher Standorte und mäßig trockener Feuchtestufe (Infosystem – Abfrage: Juli 2025) anzunehmen. Damit wären lokal ausschließlich Wälder vorhanden. Die heutige tatsächliche Nutzung (vgl. Kapitel 4.1.1) ist dagegen schon seit sehr Langem nicht mehr bewaldet.

##### Biotop- und Nutzungstypen (Reale Vegetation)

Im November 2022 sowie ergänzend im Januar, Juni und Mai 2023 erfolgten örtliche Erfassungen / Kartierungen der – gegenüber der beschriebenen potentiellen Vegetation – tatsächlich vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen.

Demnach handelt es sich bei den Änderungsbereichen um offene Grünlandflächen (Wiesen) in intensiver Nutzung. Die Flächen weisen insofern nur eine geringe Wertigkeit für Natur- und Landschaft auf.

##### Fauna / Besonderer Artenschutz

Für die vorliegende Bauleitplanung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Vorabzug Stand 27.05.2025) durch das Büro Strix, Naturschutz und Freilandökologie, Königswinter, durchgeführt. Bestandteil der Untersuchung ist auch eine im Jahr 2023 durchgeführte Brutvogeluntersuchung für tag- und dämmerungsaktive Brutvögel, Eulen, Groß- und Greifvögel (Horstkartierung), Rebhuhn und Wachtel sowie eine Untersuchung von Fledermäusen und Wildkatzen.

„Nach FFH-RL Anhang IV geschützten Amphibienarten wurden einer Worst-Case-Betrachtung unterzogen. Aufgrund von nachträglichen Erweiterungen der Eingriffsbereiche von Seiten des Auftraggebers, werden für einige Teilflächen europäische Vogelarten ebenfalls eine Worst-Case Betrachtung unterzogen.“

Ein Vorkommen der Artengruppen der Reptilien, Molluske, Krebse, Wirbellose, Fische und Rundmäuler sowie der Farn-, Blütenpflanzen und Flechten wurde aufgrund ihrer Verbreitung sowie der Lebensraumausstattung im Wirkraum des Vorhabens bereits im Vorfeld ausgeschlossen.“<sup>1</sup>

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

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

### **Zusammenfassung der Wertigkeiten für den Arten- und Biotopschutz**

Zusammenfassend hängt die örtliche Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz vor allem von den vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen ab. Hinsichtlich der Bedeutung der örtlichen Vegetation für den Arten- und Biotopschutz ist hierbei v. a. entscheidend, welchen tatsächlichen Natürlichkeitsgrad (Einstufung der menschlichen Beeinflussung) die einzelnen Biotop- und Nutzungstypen aufweisen (eine hohe Vegetationsnaturnähe bedingt in der Regel einen ebenso hohen Wert für den Arten- und Biotopschutz). Tierökologische Zusammenhänge sind dagegen meist komplexer, so dass diesbezüglich menschlich stärker beeinflusste oder durch den Menschen erst entstandene Biotop- und Nutzungstypen auch eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz haben können.

Aufgrund der intensiven Nutzung der in Rede stehenden Flächen und der damit verbundenen anthropogenen Vorprägung besitzen die Änderungsbereiche eine geringe Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz.

#### **4.1.5 Orts- und Landschaftsbild / Erholung**

Die Änderungsbereiche gehören zum Landschaftsraum „Dollendorfer Kalkmulde“ (LANIS 2025), naturraumtypisch ist Ackerbau und Grünland, wodurch überwiegend Offenlandcharakter prägend ist. Übergeordnete Landschaftsbild- und Erlebnisraumkriterien – wie Vielfalt, Eigenart, Naturnähe – kommen daher nur zu einer mäßigen landschaftsästhetischen Eignung / Bewertung des Plangebietsumfelds.

Als für den Menschen zur potentiellen Erholung erlebbare (visuelle) Leitstrukturen, Raumkanten mit (Silhouetten- / Kulissenwirkungen) und / oder Elemente für das Naturerleben sind örtlich dennoch folgende einzustufen: geschlossene heimische Gehölzbestände im Wechsel mit Offenlandbereichen. Diese Bestände befinden sich jedoch sämtlich außerhalb des eigentlichen Plangebiets und werden nicht vom Vorhaben beansprucht. Diese wiederum haben aufgrund ihrer intensiven Nutzung nur geringen bis mäßigen Wert für das Landschaftsbild oder landschaftsgebunden Erholung.

#### **4.2 Mensch / Sonstige**

Das Radonpotential ist als gering bis mittel einzustufen.

Hinsichtlich potenzieller Immissionskonflikte ist zunächst zu berücksichtigen, dass sich die in Rede stehenden Flächen in einiger Entfernung zu den Ortslagen Wiesbaum im Süden und Mirbach im Norden befinden. Besonders schutzbedürftige Nutzungen sind im näheren Umfeld der

---

<sup>1</sup> Erweiterung „Industrie- und Gewerbepark“, Ortsgemeinde Wiesbaum, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Strix, Vorabzug vom 27.05.2025, Kapitel 10

Änderungsbereiche nicht vorhanden. Lediglich am „Traudenhof“ (Milchviehhaltung) ist ein Immissionsort aufgrund der dortigen Wohngebäude in näherer Umgebung vorzufinden. Dennoch sind mögliche Konflikte der bestehenden und geplanten Nutzungen untereinander nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund wurde planbegleitend eine Lärm- und Geruchuntersuchung durchgeführt. Die Schallimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, 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. Insofern sind hier bei einer künftigen Bebauung, in Abhängigkeit des jeweiligen Betriebs, lärmindernde Maßnahmen vorzusehen. Weitere Lärmkonflikte waren nicht feststellbar, es sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Spitzenpegelimmisionen zu erwarten.

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.

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. Weitere Betroffenheiten konnten nicht festgestellt werden.

Die Entwässerung des Gewerbegebietes erfolgt gemäß der gesetzlichen Zielvorgabe des Landeswassergesetz (LWG) Rheinland-Pfalz über ein Trennsystem.

Das innerhalb des Industrieparks anfallende Regenwasser wird über Abflussgräben und Mulden separat gefasst in den umliegenden Grüngürteln somit diffus versickert, zurückgehalten und über Erdbecken gedrosselt an die Gewässer weitergeleitet.

Auch das Oberflächenwasser der Straßenflächen wird auf diese Weise entsorgt. Die Straßenentwässerung erfolgt über im Randbereich der Straßen angeordnete Muldenrinnen, die auf die Muldenrinnen bzw. Abflussgräben in den Grüngürteln entwässern.

Im Bereich der Grundstückszufahrten sind die Mulden und Gräben durch Durchlässe bzw. Drängräben weiterzuführen. Zudem ist ein Niederschlagswasseranteil von 15 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche (150 m<sup>3</sup>/ha) auf den Privatflächen über Rückhaltegräben oder Becken zurückzuhalten. Erst nachdem diese Zwischenspeicher bei stärkeren Niederschlägen gefüllt sind, erfolgt ein Abschlag in die Ablaufgräben.

#### **4.3 Wechselwirkungen**

**(Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB / Biotopverbund gemäß BNatSchG)**

##### **4.3.1 Biotopverbund**

**(Grundlagenermittlung der Landschafts- und Grünordnungsplanung)**

Laut Planung vernetzter Biotopsysteme (vgl. Kap. 3.3.2) besteht keine überörtliche Bedeutung für den Biotopverbund. Auch örtliche vernetzende Elemente sowie Trittsteine mit Bedeutung für den lokalen Biotopverbund befinden sich ausschließlich außerhalb des Vorhabengebiets.

#### 4.3.2 Mensch / Sonstige

Planungsrelevante örtliche Wechselwirkungen hinsichtlich von Belangen des „Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung“ oder „Kulturgütern und sonstigen Sachgütern“ sind nicht zu konstatieren.

#### 4.4 Landespflegerische Zielvorstellungen

Aus den in diesem Kap. 4 ermittelten Planungsgrundlagen im Rahmen der Landschaftsplanung / Grünordnungsplanung sowie der Vorgabenermittlung nach Kap. 3 ergeben sich folgende konkretisierte Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege („landespflegerische Zielvorstellungen“) gemäß § 9 Abs. 3 BNatSchG, welche in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind:

##### Zielvorstellungen der vorbereitenden Landschaftsplanung (vgl. Kap.3.2):

- Erhalt landwirtschaftlicher Nutzung
- Entwicklung von Ausgleichsflächen
- Entwicklung räumlich funktionaler miteinander vernetzter Lebensraumkomplexe zur Schaffung eines kohärenten Biotopverbunds

Den Zielvorstellungen wird dadurch Rechnung getragen, dass die in der vorbereitenden Landschaftsplanung vorgesehenen Ausgleichsflächen durch geeignete Ausgleichsflächen und Maßnahmen an anderer Stelle umgesetzt werden. Die Erweiterungsbereiche wurden auf das notwendige Maß reduziert, sodass kein maßgeblicher Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche erfolgt und die Entwicklungsmöglichkeiten eines regionalen Biotopverbundes nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.

Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen“ (§ 9 Abs. 5 BNatSchG). Letzteres erfolgt an anderer Stelle der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan.

##### Zielvorstellungen der konkretisierten Grünordnungsplanung (zum parallelen Bebauungsplan):

- Ausgleich der Eingriffe von Natur- und Landschaft durch geeignete Flächen und Maßnahmen außerhalb des Plangebiets.
- Ausklammerung der wasserwirtschaftlichen Kompensationsflächen
- Umsetzung notwendiger Artenschutzmaßnahmen

#### **4.5 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung (Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

Bei Nichtdurchführung der Planung („Status-Quo-Prognose“ / Berücksichtigung der ‚Nullvariante‘) würden voraussichtlich die derzeitigen Nutzungen (vgl. hierzu insbesondere Kap. 4.1) im Plangebiet langfristig verbleiben. Zusammenfassend entspräche die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung“ damit überschlägig dem derzeitigen Bestandswert bzw. dem derzeitigen Umweltzustand und den Umweltmerkmalen gemäß diesem Kap. 4.

Das Plangebiet könnte daher jederzeit einer ggf. noch intensiveren landwirtschaftlichen Nutzung als derzeit gegeben zugeführt werden.

Es ergibt sich daher kein zu erwartender wesentlicher Unterschied zwischen der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung gegenüber der Aufstellung des parallelen Bebauungsplans.

### **5 Umweltmaßnahmen (Beschreibung der geplanten Maßnahmen gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen)**

Eine gänzlich materielle Verpflichtung, entsprechende Maßnahmen im Rahmen der Planung zu treffen, besteht nicht. Die Vorschriften fordern nur, die aus der freien planerischen Entscheidung der Verbandsgemeinde Gerolstein heraus vorgesehenen Maßnahmen im Umweltbericht zu beschreiben. Im Hinblick auf die Belange des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes besteht jedoch eine materielle Prüfungspflicht im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB (vgl. Kap. 6.1).

Im Umweltbericht ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist (vgl. hierzu Kap. 6).

#### **5.1 Grünordnerische Maßnahmen (Vermeidungs-, Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG)**

Zum parallelen Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen der Grünordnungsplanung beschrieben:

##### Vermeidungsmaßnahmen

- Abstandsflächen / Ausweisung von Grünflächen

##### Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen

- Grünlandextensivierung
- Gehölzpflanzungen

##### Vorhabenbezogene Maßnahmen

- Wasserdurchlässige Beläge
- Niederschlagswasserbehandlung

### 5.1.1 Maßnahmen zum Besonderen Artenschutz

Im Zusammenhang mit den artenschutzfachlichen Grundlagen gemäß Kap. 4.1.4 zu möglichen Brutvogelarten, Bluthänfling, Feldlerche, Heidelerche, Amphibien im Vorhabengebiet werden Maßnahmen zum Artenschutz abgeleitet, welche zum Bebauungsplan verbindlich geregelt werden. Damit vorhabenbedingt die Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht eintritt, ist die Umsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Folgendes Maßnahmenkonzept wird festgesetzt:

- V1a – baubedingt: Bauausschlusszeiten - Europäische Vogelarten:
- V1b – baubedingt: Baufeldfreimachung - Europäische Vogelarten:
- V1c – baubedingt: Vorfristiger Baubeginn - Europäische Vogelarten
- V2 – baubedingt: Errichtung eines Amphibienschutzzauns:
- V3 – baubedingt: Ökologische Baubegleitung:
- V4 – anlagebedingt: Verbauung von Vogelschutzgläsern:

Folgende allgemein gültigen Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen, ohne einen direkten Art- bzw. Tiergruppenbezug werden empfohlen:

- F1 – baubedingt: *Begrenzung der baubedingten Flächeninanspruchnahme*
- F2 – bau-, betriebs- und anlagebedingt: *Vermeidung unnötiger Lichtemissionen:*

Zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von **Bluthänfling**, **Feldlerche** und **Heidelerche** sind folgenden CEF-Maßnahme obligat:

- CEF1 – bau- und anlagebedingt: Entwicklung und Optimierung von Nisthabitaten (Bluthänfling):
- CEF2 - bau- und anlagebedingt: Entwicklung von Nahrungshabitaten (Bluthänfling):
- CEF3 – bau- und anlagebedingt: Entwicklung von halboffenen Habitaten
- (Heidelerche):
- CEF4 – Entwicklungsmaßnahmen Ackerland (Feldlerche)
- CEF5 – Entwicklungsmaßnahmen Grünland (Feldlerche)<sup>2</sup>

Die dargelegten Maßnahmen fließen in die verbindliche Bauleitplanung in Form von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Hinweisen ein und sind entsprechend zu berücksichtigen bzw. umzusetzen.

### 5.2 Mensch / Sonstige

Bis auf eine Ausnahme sind vorliegend keine Vermeidungsmaßnahmen von Immissionen erforderlich. Weder durch Lärm (vgl. Kapitel 4.2) noch Gerüche entstehen nachteilige bzw. wesentliche Beeinträchtigungen.

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über die örtliche Kanalisation, das anfallende Niederschlagswasser soll weitestgehend versickert bzw. zurückgehalten werden. Bedingt durch die geringe Versickerungsfähigkeit des Bodens erfolgt dies über zentrale Rückhaltebecken, kombiniert mit einer dezentralen Rückhaltung in Form von Mulden und Gräben auf den Privatgrundstücken.

---

<sup>2</sup> ebenda, Kapitel 10

Planbegleitend wurde auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine entsprechende Entwässerungskonzeption erstellt.

Der „sachgerechte Umgang mit Abfällen“ ist durch eine fachgerechte Entsorgung gewährleistet. Insbesondere zur vorhabenbedingten Abfallerzeugung / Klassifikation sowie der Art der Abfallentsorgung (im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes) ist festzustellen, dass alle im Plangebiet verwertbaren Abfälle getrennt erfasst und behandelt werden. Anfallende Abfälle werden zertifizierten Entsorgungsanlagen / -unternehmen angedient; die ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der bestehenden Vereinbarungen im Übrigen durch den Landkreis über die zuständigen Entsorgungsunternehmen.

Schäden oder Gefahren durch Überschwemmungen nach Starkregen sind nur bedingt zu erwarten (vgl. Kapitel 3.3.1).

Zur „Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ sollen Klimaschutzmaßnahmen verstärkt in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a Absatz 5 BauGB).“ Der mögliche Festsetzungskatalog wurde – neben den bereits schon länger bestehenden Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB - ergänzt um „Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Absatz 1 Nummer 12 BauGB)“ sowie bauanlagenbezogene „Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ (§ 9 Absatz 1 Nummer 23 b BauGB). Die klimatisch begründeten Festsetzungsmöglichkeiten bleiben jedoch auf die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen beschränkt (WICKEL 2011); beispielsweise grünordnerische Maßnahmen gemäß Kap. 5.1 sind nur indirekt zum (naturschutzfachlichen) Klimaschutz vorzusehen.

Spezielle Maßnahmen zur „Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität“ sind zum Bebauungsplan nicht erforderlich; es sind hierzu insbesondere keine kommunalen Umweltzonen ausgewiesen. Die lokale Lufthygiene ist derzeit gut (vgl. Kap. 4.1.3). Mögliche Geruchsmissionen sind in einem vertretbaren Maße aufgrund der vorhandenen Betriebe innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets nicht auszuschließen, werden jedoch durch in naher Zukunft greifende gesetzliche Regelungen nachhaltig gemindert. Die vorliegende Planung wirkt sich auf die bestehende Situation nicht nachteilig aus.

Altlasten oder Bodenbelastungen sind nicht bekannt.

## 6 Umweltauswirkungen

**(Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

Grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht möglich. Auch etwaige Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete (unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umwelrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen) sind derzeit ausgeschlossen; unmittelbar angrenzende neue Baugebiete, Straßenbauvorhaben, sonstige Bauvorhaben, usw. sind aktuell nicht beabsichtigt.

## 6.1 Durchführung der Eingriffsregelung

**(Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB / Eingriffsregelung gemäß §§ 13 – 18 BNatSchG / Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)**

In der Umweltprüfung sind mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben sowie (anlagenbedingte, dauerhafte) Auswirkungen infolge des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten zuzuordnen. Letztere Abrissarbeiten fallen jedoch zum Vorhaben nicht an.

Zudem sind direkte und die etwaigen indirekten, sekundären, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben einzustufen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt die Bilanzierung des durch die Planung zu erwartenden Eingriffs sowie die Ermittlung, Bewertung und Planung entsprechender Kompensationsmaßnahmen. Neben verschiedenen externen Flächen, die derzeit hinsichtlich ihres Kompensationspotenzials geprüft werden, besteht zudem die Möglichkeit die Kompensation über das bestehende Ökokonto der Ortsgemeinde Wiesbaum zu gewährleisten.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird die Eingriffsregelungen gemäß den gesetzlichen Vorgaben und im Rahmen der Bilanzierung mit entsprechender Grünordnungsplanung berücksichtigt.

## 6.2 Mensch / Sonstige

**(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB / Anlage 1 BauGB)**

Es sind - außerhalb der vorgenannten behandelten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. Kap. 6.1) – weitere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben sowie (anlagenbedingte, dauerhafte) Auswirkungen infolge des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten, zu beurteilen. Abzureißende Gebäude sind im Plangebiet jedoch derzeit nicht vorhanden. Zudem sind direkte und die etwaigen indirekten, sekundären, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben einzustufen, um insbesondere mögliche „umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung“ in der Planung zu berücksichtigen.

Erhebliche Auswirkungen in Form von Lärm oder Geruch können vorliegend ausgeschlossen werden, diese können allenfalls während der Bauphase der geplanten Vorhaben auftreten, sind dann aber zeitlich begrenzt. Zudem gelten auch dann einschlägigen Normen, Regelwerke und Gesetze. Bodenbelastungen oder Baugrundunsicherheiten sind anlässlich der geplanten Vorhaben nicht zu erwarten.

Lokal veränderte Auswirkungen auf das überörtliche Klima (zum Beispiel bezüglich Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) sind durch die kleinräumig beabsichtigte Bauleitplanung grundsätzlich nur indirekt möglich; aufgrund der vielfältig zulässigen Betriebe / Vorhaben im künftigen Baugebiet kann diese Prognose derzeit nicht abschließend eingestuft werden. Eine besondere Anfälligkeit der bauleitplanerischen Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (z.B. bezüglich künftiger Starkregen) ist nicht zu erwarten. Eine besondere Hochwasser-/ Starkregengefährdung ist im gesamten Plangebiet nicht gegeben.

Direkte Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, sind im Grunde ausgeschlossen. Aufgrund der vielfältig zulässigen Betriebe / Vorhaben im künftigen Baugebiet kann diese Prognose derzeit nicht abschließend eingestuft werden. Eine Anfälligkeit der Vorhaben für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung ist nicht gegeben.

Grundsätzlich mögliche Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken / Stoffe können während vorhabenbezogenen Bauphasen generell auftreten. Mögliche baubedingte Wirkungen von Vorhaben sind generell auf die Bauphase beschränkt und somit, bezogen auf die gesamte beabsichtigte Nutzungsdauer der unbefristeten / dauerhaften Vorhaben, als sehr kurzzeitig anzusehen. Allerdings werden während den Bauphasen vorübergehende Beeinträchtigungen durch z.B. indirekte Lärm- und Staubimmissionen nicht auszuschließen sein; zur Bauleitplanung sind hierzu jedoch keine dauerhaft erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen.

Vorhabenbezogene negative / ständige Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sind nicht zu erwarten; zum sachgerechten Umgang mit Abfällen sind Maßnahmen auferlegt bzw. abfallrechtlich vorgegeben. Negative Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sind nicht zu erwarten; das Plangebiet wird an die kommunale Abfallentsorgung angeschlossen.

Ein besonderes ‚kulturelle Erbe‘ oder erheblich vorrangiger Kulturlandschaftsschutz, beispielsweise in Landschaftsschutzgebieten / Naturparken oder landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften ist örtlich nicht gegeben. Etwaige örtlich besonders (nicht vorhandene) bedeutsame historische Kulturlandschaften wären darüber hinaus „Ausschnitte aus der aktuellen Kulturlandschaft, welche durch historische, archäologische, kunsthistorische oder kulturhistorische Elemente und Strukturen geprägt sind“ (HUCK 2013). Insbesondere naturschutzrechtliche besonders relevante Bestandteile der Kulturlandschaft (HUCK 2013), wie z.B. Streuobst, Heiden, Rebland, strukturreiche Gärten, Parkanlagen, Alleen, Hohlwege oder Trockenmauern sind örtlich nicht berührt.

Dennoch ist die beabsichtigte Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (nach § 1a (2) BauGB) zu begründen; dies erfolgt in der städtebaulichen Begründung zum Bebauungsplan.

## 7 Umweltvarianten / Planalternativen

**(Aufzeigen anderweitiger Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

Ziel der Planung ist es, dem IGP Wiesbaum zusätzliche Flächen für die Ansiedlung weiterer gewerblicher Unternehmen zur Verfügung zu stellen und eine Fläche für die Feuerwehr bereit 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. Zudem wird eine Fläche für die Daseinsvorsorge an einem geeigneten Standort geschaffen. Die Feuerwehr kann ihrem Auftrag, möglichst weite Teile der Gemeinde schnell zu erreichen, ohne im Einsatz- und Übungsfall umgebende Wohnnutzungen zu stören, gerecht werden.

Entsprechende Flächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet auszuweisen, wäre nur unter Inanspruchnahme von nicht erschlossenen Außenbereichsflächen möglich. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen (z.B. zur Erschließung) wären mit hoher Wahrscheinlichkeit mit größeren Umweltauswirkungen verbunden. Aus den vorgenannten Gründen stellt sich die vorliegende Planung auch aus Umweltaspekten als vertretbar dar.

## 8 Umweltmonitoring / Umweltüberwachung (Überwachung der möglichen erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Zuständig für die spätere Überwachung nach § 4 c BauGB ist vorrangig die Ortsgemeinde in eigener Verantwortung als kommunale ‚Umweltüberwachungsbehörde‘.

Folgende mögliche Auswirkungen sollen demnach insbesondere maßnahmenbezogen (vgl. Kap. 5) überwacht werden (Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Umweltmonitorings); Gegenstand der Überwachung ist demnach insbesondere die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB mit Bezugnahme zu Maßnahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß Kap. 6.1 sowie Grünordnung gemäß Kap. 5.1:

a) Vollzug, Durchführung und Effizienz- / Wirksamkeitskontrolle der naturschutzfachlichen bzw. -rechtlichen Maßnahmen (Grünordnerische Maßnahmen gem. Kap. 5.1 inkl. externe Kompensationsmaßnahmen):

Überwachungszeitpunkte (ab Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes): alle 5 Jahre bis zur vollständigen Umsetzung sämtlicher geplanten zulässigen baulichen Nutzungen und Anlagen

Zuständigkeiten: Ortsgemeinde, Naturschutzbehörden

Überwachungsmethode /-verfahren: Bestandsaufnahme / Flächenbegehung

Überwachungsgrund: Überprüfung der Eingriffsregelung

b) Überwachung sonstiger, insbesondere nicht vorhersehbarer nachteiliger Umweltauswirkungen:

Überwachungszeitpunkte (ab Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes): bei Eintreten unvorhersehbarer Tatbestände, ansonsten regelmäßig alle 5 Jahre bis zur vollständigen Umsetzung sämtlicher geplanten zulässigen baulichen Nutzungen und Anlagen

Zuständigkeiten: Ortsgemeinde

Überwachungsmethode /-verfahren: Grundstücksbegehungen, Auswertung eingehender Informationen von Dritten, Kontrolle der im Rahmen der Umweltprüfung angewandten Erhebungs-, Prognose- und Bewertungsverfahren und deren Ergebnisse, Überwachung von Lärmbelastigungen, sonstige geeignete Maßnahmen

Überwachungsgrund: Vermeidung von erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt

Weitere Überwachungsmöglichkeiten:

- Überwachung von Verkehrsbelastungen / -entwicklungen
- Überwachung von Geruchsbelastigungen
- Kontrolle der im Rahmen der Umweltprüfung angewandten Erhebungs-, Prognose- und Bewertungsverfahren und deren Ergebnisse (Monitoring zur Evaluierung besserer Methoden und Verfahren)
- Messungen von Luftschadstoffen (z.B. Ozon)
- Biomonitoring / Bioindikation (z.B. Feststellung von Immissionsbelastungen durch Flechtenkartierungen)
- Überprüfen von Gewässerqualitäten / Gewässergüte

## 9 Umweltverfahren / Umwelttechnik

(Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Neben einer örtlichen Begehung / Bestandsaufnahme – wurden vorliegend Methoden der photogrammetrischen Luftbildinterpretation angewandt. Hierzu wurde umfassende GIS-Technologie (QGIS) verwendet.

Zum Bebauungsplan wurden im Rahmen der Umweltprüfung darüber hinaus keine speziellen Fachplanungen oder Umweltgutachten mit bestimmten speziellen technischen Umweltverfahren erstellt (vgl. Kap. 2).

## 10 Kenntnislücken / Umweltrisiken

(Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Umweltangaben gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Erhebliche Schwierigkeiten und technische Lücken sowie fehlende Kenntnisse bei der Zusammenstellung der Umweltangaben und / oder abschließend nicht aufzuklärende erhebliche Umweltrisiken sind nach Abschluss der Umweltprüfung nicht zu verzeichnen.

## 11 Zusammenfassung

(Allgemein verständliche Zusammenfassung gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Neben der Landschaftsplanung / Grünordnungsplanung wurden im Rahmen der Umweltprüfung weitere Fachplanungen bzw. Gutachten zum Artenschutz, der Entwässerung sowie Lärm und Geruch erstellt. Die zur örtlichen Umwelt bestehenden Fachaussagen, Pläne, Vorschriften und Gesetze wurden ausgewertet und fließen in Form von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in die verbindliche Bauleitplanung ein.

Im Rahmen der naturschutzfachlichen Grünordnungsplanung zum parallelen Bebauungsplan fanden örtliche Bestandsaufnahmen der derzeitigen ‚Natur und Landschaft‘ einschließlich Biotopverbund statt. Demnach ist u.a. festzustellen, dass die örtlichen Böden nicht von besonders schutzbedürftiger Bedeutung sind. Die intensive Nutzung als Grünland hat eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung, schützenswerte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

Die planbegleitende artenschutzrechtliche Untersuchung konnte potenzielle Konflikte mit dem Besonderen Artenschutz nicht in Gänze ausschließen. Angemessene und geeignete Vermeidungsmaßnahmen wurden erarbeitet und werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt. Ebenso erfolgt die Eingriffskompensation durch eine entsprechende Bilanzierung sowie Darstellung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanung. Durch ein Entwässerungskonzept wurden Maßnahmen für die schadlose Niederschlagswasserbeseitigung geprüft und dargelegt.

Neben den untersuchten Auswirkungen auf den Naturschutz wurden auch mögliche umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung in der Umweltprüfung behandelt. Vorhabenbedingte Immissionen mit erheblichen Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das überörtliche Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Planungsrelevante Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind ausgeschlossen. Insbesondere etwaige hochwertige landwirtschaftliche Nutzflächen werden nicht überplant; Vorranggebiete der Landwirtschaft werden nicht berührt.

Die mögliche langfristige Auswirkung der Bauleitplanung auf die Umwelt soll schlussendlich später überwacht werden; hierzu werden bereits jetzt entsprechend geplante Überwachungsmaßnahmen zur regelmäßigen Überprüfung der Naturschutz-Eingriffsregelung und des Besonderen Artenschutzes sowie zur Überwachung sonstiger, insbesondere derzeit nicht vorhersehbarer nachteiliger Umweltauswirkungen dargelegt.

## 12 Quellen

### (Referenzliste der Quellen gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Insbesondere folgende Quellen wurden zusammenfassend für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen:

- BFN (2017): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands
- BUSHART (1989): Rote Liste der bestandsgefährdeten Biotoptypen von Rheinland-Pfalz
- INGENIEURBÜRO AUDIOTECHNIK LOCH (12.11.2024): Schallimmissionsprognose IGP Wiesbaum, 8. Änderung des B-Plans
- IMA RICHTER & RÖCKLE GMBH & CO. KG (03.04.2025): Ermittlung der Geruchsmissionen im IGP Wiesbaum
- INGENIEURBÜRO SCHEUCH (Vorabzug Mai 2025): Entwässerungskonzept IGP Wiesbaum
- BÜRO STRIX: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Vorabzug vom 27.05.2025), Erweiterung IGP Wiesbaum
- MKUEM (2022): Überwachungsplan Rheinland-Pfalz
- MKUEM (2024): Kartieranleitung der gesetzlich geschützten Biotope

Informationssysteme:

- Wasserportal, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/391/>
- Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV), <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>
- Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB RLP), [https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=2](https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=2)
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (LANIS), [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/)
- Planung vernetzter Biotopsysteme, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>
- Umweltatlas RLP, <https://www.umweltatlas.rlp.de/atlas/script/index.php>

Dieser Umweltbericht ist dem Flächennutzungsplan, „IGP Wiesbaum“ –Teilfortschreibung der Verbandsgemeinde Gerolstein, beigelegt.

Aufgestellt durch:

Verbandsgemeinde Gerolstein

26.01.2026

Hans Peter Böffgen, Bürgermeister

