

**ZWECKVERBAND**  
**GEWEBREPARK AM NÜRBURGRING**

---

**5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN**  
**„GEWERBEPARK AM NÜRBURGRING“**

**- BEGRÜNDUNG -**

Fassung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1)  
BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

**Auftragnehmer:**



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch

Telefon: 02654/964573  
Fax: 02654/964574  
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang

**Verfahren:**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
nach § 3 (1) BauGB und  
der Behörden und  
sonstiger Träger öffentlicher Belange  
nach § 4 (1) BauGB

**Projekt:**

Zweckverband „Gewerbepark am Nürburgring“  
5. Änderung des Bebauungsplans  
„Gewerbepark am Nürburgring“  
Begründung

**Stand:**

17.04.2025

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG.....	5
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE .....	6
2.1	Formelles Verfahren .....	6
2.2	Landesplanerische Stellungnahme .....	6
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	17
4	STÄDTEBAULICH RELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN .....	17
4.1	Lage des Plangebiets .....	17
4.2	Erschließung.....	18
4.3	Nutzung.....	18
4.4	Schutzgebiete, Altablagerungen und Gewässer .....	19
4.5	Topographie .....	19
5	BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION .....	20
6	BAUPLANUNGSRECHTLICHE INHALTE .....	22
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	22
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	24
6.2.1	Grundflächen- und Baumassenzahl .....	24
6.2.2	Höhe baulicher Anlagen .....	24
6.3	Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	25
6.3.1	Bauweise .....	25
6.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen .....	25
6.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	26
6.5	Verkehrsflächen.....	26
6.5.1	Verkehrsflächen für die Erschließung .....	26
6.5.2	Anschlussgebot.....	27

6.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	27
6.6.1	Versickerung .....	27
6.6.2	Anlage vegetationsreicher Grün- und Freiflächen.....	28
6.6.3	Randliche Eingrünung .....	28
6.6.4	Überstellung der Stellplatzflächen mit Bäumen .....	28
7	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	29
8	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR .....	29
8.1	Allgemeine Ausführungen.....	29
8.2	Abwasserbeseitigung.....	30
9	BODENORDNUNG .....	31
10	FLÄCHENBILANZ.....	32
	ANLAGEN.....	32

## 1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

---

Der Zweckverband „Gewerbepark am Nürburgring“ beabsichtigt die 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark am Nürburgring“. Die in der Gemarkung Drees, Flur 1 gelegenen Flächen des Änderungsbereichs haben eine Größe von etwa 3,2 ha. Im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans sind die in der südöstlichen Ecke des Plangebiets gelegenen Flächen bereits enthalten und als Grünfläche festgesetzt. Auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 20 und 25b BauGB wurden überlagernde Festsetzungen mit naturfachplanerischen Inhalten getroffen.

Der wesentliche Grund für die angestrebte Änderung ist der starke Nachfragebedarf von ansiedlungswilligen Betrieben im Gewerbepark am Nürburgring.

Planungsinhalt der 5. Änderung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von kleinen und mittleren Gewerbebetrieben. Dementsprechend sieht die Plankonzeption die Errichtung einer Stichstraße vor. Diese wird von der am östlichen Geltungsbereichsrand verlaufenden Kreisstraße K 93 mittig in das Plangebiet hineingeführt. Beidseitig dieser Planstraße ist die Anordnung der künftigen Gewerbegrundstücke vorgesehen. Auf diese Weise kann das o.a. Planungsziel nach Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen für die angesprochene Zielgruppe unterstützt werden.

Mit der geplanten Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen wird die am östlichen bzw. südöstlichen Rand des Plangebiets zwischenzeitlich vollzogene gewerbliche Entwicklung fortgeführt.

Mit der Bereitstellung eines weiteren Flächenangebotes für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben als eine zentrale Aufgabe der gemeindlichen Wirtschaftspolitik beabsichtigt der Zweckverband insbesondere die Umsetzung der in § 1 (6) Nr. 8 BauGB angeführten Belange der Wirtschaft an.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans wird dabei die Umsetzung der nachfolgenden Ziele angestrebt:

- die nachhaltige Stärkung des vorhandenen Standortes und somit eine weitere Attraktivitätssteigerung des „Gewerbeparks am Nürburgring“ unter Ausnutzung der bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur,
- Fortführung der Konzentration von gewerblichen Bauflächen an „exponierter“ Stelle (= Nürburgring) an der Schnittstelle der am Zweckverband beteiligten Gemeinden bzw. Verbandsgemeinden,
- Schaffung von Ansiedlungsmöglichkeiten für kleine und mittlere Gewerbebetriebe,
- die Schaffung von dauerhaften Arbeitsplätzen,
- „aktive“ Wirtschaftsförderung und somit
- Erhaltung und Schaffung von weiterer Wirtschaftskraft in der Region um den Nürburgring.

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens bedarf es jedoch auch der „Konfliktlösung“ bzw. der Schaffung von verträglichen Lösungen. Hier sind zum derzeitigen Stand der Planung die Berücksichtigung der naturfachplanerischen Vorgaben aus dem geltenden Bebauungsplan, die Anforderungen des Artenschutzrechts sowie des Pauschalschutzes nach § 15 LNatSchG bzw. § 30 BNatSchG, die Herbeiführung einer den Regelwerken entsprechenden Anbindung des Plangebiets an die Kreisstraße K 93 sowie eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung zu nennen.

Bei der Abwasserbeseitigung bedarf die Niederschlagswasserbeseitigung gemäß den Vorgaben des Landeswasser- und Wasserhaushaltsgesetzes einer besonderen Betrachtung. Ebenso sind mögliche Beeinträchtigungen durch Starkregen in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

---

## **2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE**

---

### **2.1 Formelles Verfahren**

Der Zweckverband hat in der Sitzung am 17.03.2025 die 5. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Die vorliegenden Unterlagen dienen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB dient insbesondere der Vorprüfung bzw. dem Scoping im Rahmen der notwendigen Umweltprüfung.

Insbesondere erwartet der Zweckverband Angaben zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Gemäß §§ 2 (2) BauGB wird hiermit zudem den benachbarten Gemeinden die Planungsabsicht des Zweckverbandes zur Kenntnis gegeben.

Es besteht die Gelegenheit, Stellungnahmen bzw. Anregungen vorzubringen.

Konkrete Einzelheiten der Planung sowie die notwendigen Fachgutachten (z.B. artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, Fachbeitrag Naturschutz) und der Umweltbericht werden Gegenstand des förmlichen Auslegungsverfahrens nach § 3 (2) BauGB.

### **2.2 Landesplanerische Stellungnahme**

Die angestrebte Ausweisung stimmt nicht mit den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Kelberg überein. Hieraus ergibt sich das bereits erwähnte Erfordernis nach Änderung des Flächennutzungsplans.

Aus diesem Grund bestand die Notwendigkeit zur Durchführung einer landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG. Im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme war zu klären, inwieweit die Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Die Verpflichtung nach Anpassung der gemeindlichen Bauleitplanung an die Vorgaben der Raumordnung ergibt sich aus dem Anpassungsgebot § 1 (4) BauGB.

Hierzu hatte die Verbandsgemeinde Kelberg der zuständigen Unteren Landesplanungsbehörde der Kreisverwaltung Daun unter allgemeinen Angaben ihre Planungsabsicht, die zu der Änderung des Flächennutzungsplans führt, mitzuteilen.

Vor diesem Hintergrund hatte die Verbandsgemeinde den Antrag auf Abgabe der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 Landesplanungsgesetz (LPLG) an die Untere Landesplanungsbehörde der Kreisverwaltung Daun gestellt.

Mit Schreiben vom 27.01.2025, Az.: 6-5111-ULP, hat die Kreisverwaltung Daun der Verbandsgemeinde Kelberg das positive Ergebnis mitgeteilt. Dabei wurden seitens der Unteren Landesplanungsbehörde verschiedene Auflagen formuliert, die im weiteren Verfahren der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Als Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme ist festzuhalten, dass gegen die im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kelberg geplante Ausweisung einer gewerblichen Baufläche auf den Parzellen Gemarkung Drees, Flur 1, Flurstücke 11/2, 12/2, 13/2, 14/2, 15/2, 16/2, 17/2, 18/2, 19/2, 20/2 und 21/2 unter Beachtung bzw. Berücksichtigung der in dieser landesplanerischen Stellungnahme aufgezeigten Zielvorgaben, Anregungen und Hinweise mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die nachfolgend angeführten Auflagen in der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Landesentwicklungsprogramm LEP IV	Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus
G 133	Die Möglichkeiten der naturnahen Erholung sollen unter Einbeziehung des landschaftlich und geowissenschaftlich orientierten Tourismus fortentwickelt und die touristischen Belange älterer Menschen verstärkt berücksichtigt werden.
Z 134	Landesweit bedeutsame Bereiche für Erholung und Tourismus bilden eine Grundlage für die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus.
G 135	Für Teilräume mit besonderem Freizeit- und Erholungswert sollen gebietsbezogene Gesamtkonzepte erarbeitet werden, die auf eine stärkere Kooperation der zugehörigen Gemeinden im Freizeitbereich abstellen und die durch die Bauleitplanung entsprechend abgesichert werden sollen.
Erläuterungen	Die Erholungs- und Erlebnisräume wie auch die landesweit bedeutsamen Bereiche für Erholung und Tourismus stellen gemeinsam das Grundgerüst eines weitgehend vernetzten Systems der unter den genannten Gesichtspunkten bedeutendsten Landschaften, ergänzt durch weitere Aspekte der Erholung und des Tourismus, dar. Vor dem Hintergrund der jeweiligen Betroffenheit können einzelne Gemeinden, Landkreise oder Regionen entsprechende Konzepte für Teilräume mit besonderem Freizeit und Erholungswert erarbeiten.
<p><b>Berücksichtigung:</b></p> <p>Die zur Überplanung anstehenden Flächen sind bereits Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans und hier als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Kapitel 5 dieser Begründung verwiesen. Hierin ist die derzeitige planungsrechtliche Situation erläutert.</p> <p>Gemäß den geltenden Festsetzungen erfüllen die Flächen keine Funktion für die Erholung und Tourismus. Anlagen und Einrichtungen für die Erholung und Tourismus sind auf diesen Flächen nicht vorhanden.</p> <p>Als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie als Fläche für die Abwasserbeseitigung (hier: Niederschlagswasserbewirtschaftung) übernehmen diese Flächen unmittelbare Funktion für das bereits</p>	

bestehende Gewerbegebiet. Darüber hinaus ermöglicht die festgesetzte Extensivierung eine Nutzung als Grünland für die Landwirtschaft.

Die unmittelbare räumliche Zuordnung zum Gewerbegebiet und Lage an bzw. in räumlicher Nähe zu klassifizierten Straßen zeigen anthropogene Vorbelastungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm. Somit weisen die Flächen für die naturnahe Erholung eine eingeschränkte Eignung und Attraktivität auf.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3.1 ha. Im Vergleich zur Ausweisung als landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus, die mehr oder weniger fast das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinden Adenau, Kelberg und Vordereifel erfasst, ist der Erweiterungsbereich als kleinflächig einzustufen. Mit der angestrebten Ausweisung als gewerbliche Baufläche bleiben die Grundzüge des LEP IV unberührt. Zwar stellt die gemeindliche Planung eine punktuelle Abweichung von der landesplanerischen Zielvorstellung dar, die sich wegen der erwähnten Kleinflächigkeit aber nicht auf die gesamträumliche Entwicklung auswirken wird. Dieses landesplanerische Planungsziel ist nach wie vor umsetzbar.

Gemäß § 1 (2) ROG ist die Leitvorstellung der Raumordnung eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen führt.

Mit dieser Begriffsdefinition ist eine nachhaltige, zukunftsfrüchtige Entwicklung gemeint. Damit soll eine Entwicklung ermöglicht werden, die den Bedürfnissen der heutigen Generation entspricht, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen und ihren Lebensstil zu wählen.

Der § 2 (1) ROG führt weitergehend aus, dass die Grundsätze der Raumordnung im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung nach § 1 Abs. 2 anzuwenden und durch Festlegungen in Raumordnungsplänen zu konkretisieren sind, soweit dies erforderlich ist.

In § 2 (2) ROG werden die Grundsätze der Raumordnung konkretisiert. In Bezug auf das vorliegende Planvorhaben ist insbesondere auf Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 4 zu verweisen und als Rechtfertigung für die gemeindliche Planung heranzuziehen:

- Strukturanforderungen für den Gesamtraum und seine Teilräume (§ 2 (2) Nr. 1 ROG).
- Der Raum ist im Hinblick auf eine langfristig wettbewerbsfähige und räumlich ausgewogene Wirtschaftsstruktur und wirtschaftsnahe Infrastruktur sowie auf ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen zu entwickeln. Regionale Wachstums- und Innovationspotenziale sind in den Teilräumen zu stärken (§ 2 (2) Nr. 4 ROG).
- Ländliche Räume sind unter Berücksichtigung ihrer unterschiedlichen wirtschaftlichen und natürlichen Entwicklungspotenziale als Lebens- und Wirtschaftsräume mit eigenständiger Bedeutung zu erhalten und zu entwickeln (§ 2 (2) Nr. 4 ROG).

Unter weiterer Berücksichtigung der in Kapitel 1 der Begründung dargelegten städtebaulichen Ziele ist die gemeindliche Planung gerechtfertigt. Insbesondere aus den in § 1 (6) Nr. 8a angeführten Belangen der Wirtschaft wird der Planung eines Gewerbegebiets an dieser Stelle ein höheres Gewicht als den Belangen von Erholung und Tourismus eingeräumt. Insbesondere kann mit der angestrebten Bauleitplanung eine dem öffentlichen Interesse und dem Wohl der Allgemeinheit dienende Planung herbeigeführt werden.



Landesentwicklungsprogramm LEP IV	Landesweit bedeutsamer Bereich der Rohstoffsicherung
Z 128	Die landesweit bedeutsamen Bereiche für die Rohstoffsicherung (s. Karte 17: Leitbild Rohstoffsicherung) sind durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten in den regionalen Raumordnungsplänen zu konkretisieren und zu sichern.
G 131	Die Rohstoffsicherung erfolgt grundsätzlich auf der Basis der fortlaufend vom Landesamt für Geologie und Bergbau durchgeführten Untersuchungen und vorgehaltenen Daten zu Verbreitung, Zusammensetzung und qualitätsbestimmenden Merkmalen von Locker- und Festgesteinsvorkommen, die für eine wirtschaftliche Verwendung als mineralische Rohstoffe aktuell oder in Zukunft infrage kommen.
Erläuterungen	<p>Grundlage für die langfristige Sicherung von Rohstoffen bildet die vom Landesamt für Geologie und Bergbau erstellte Karte über die »Räume mit besonderer Bedeutung für die Rohstoffgewinnung«, deren Inhalte als nachrichtlicher Fachbeitrag in Karte 17 eingeflossen sind.</p> <p>Bei der Ausweisung von Vorrang und Vorbehaltsgebieten sind diese Informationen einzubeziehen. Dabei ist die gebotene Langfristigkeit der Festlegungen für die Rohstoffsicherung aus Gründen der Planungssicherheit besonders zu berücksichtigen.</p> <p>Eine Einschränkung dieser Festlegungen in nachfolgenden Plänen ist nur bei Vorliegen wichtiger, neuer Erkenntnisse in Einzelfällen möglich. In den Vorbehaltsgebieten sollen Rohstofflagerflächen vorsorglich langfristig gesichert und freigehalten werden. Bei der Abwägung mit anderen konkurrierenden Nutzungsansprüchen ist der Rohstoffsicherung ein hervorgehobenes Gewicht beizumessen.</p>
<p><b><u>Berücksichtigung:</u></b></p> <p>Gemäß der Kartendarstellung des Regionalen Raumordnungsplans der Planungsgemeinschaft Trier – Entwurf 2024 sowie den Ausführungen in der landesplanerischen Stellungnahme durch die Untere Landesplanungsbehörde grenzt südlich an das Plangebiet ein Vorranggebiet Rohstoffabbau an.</p>	

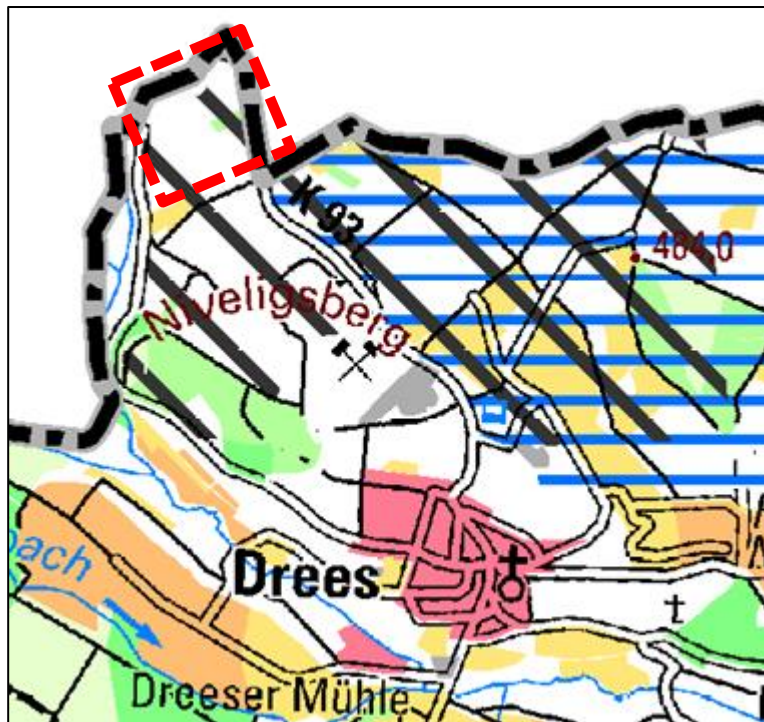


Abb.: Auszug aus Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Trier – Entwurf 2024, Quelle Planungsgemeinschaft Trier (Lage Plangebiet siehe gestrichelte Linie)

Im Beteiligungsverfahren zum Antrag auf landesplanerische Stellungnahme hat das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz mitgeteilt, dass im Plangebiet kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht besteht.

Das Plangebiet liegt im Bereich des bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Julius II“.

Gemäß der nachfolgenden Karte über die „Räume mit besonderer Bedeutung für die Rohstoffgewinnung“ des Landesamts für Geologie und Bergbau liegt unmittelbar südlich des Plangebiets eine Vorschlagsfläche für die Rohstoffgewinnung mit der Kategorie 1b. Zur Einstufung der Fläche ist folgende Definition vorgenommen worden:

Rohstoff wird mindestens in einem Teilbereich der Fläche abgebaut (nachgewiesene Bauwürdigkeit) und für den Rest der Fläche liegt eine lagerstättenkundliche Untersuchung vor oder es sind mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ähnliche oder gleichartige lagerstättenkundliche Bedingungen zu erwarten.

Anhaltspunkte für eine unmittelbare Betroffenheit der zur Überplanung anstehenden Flächen mit dem Belang des Rohstoffvorkommens liegen erkennbar nicht vor.

Gemäß den Ausführungen zum landesweit bedeutsamen Bereichs für Erholung und Tourismus begründen die dort angeführten Gründe auch die gemeindliche Abwägungsentscheidung zugunsten des Belangs der Wirtschaft.

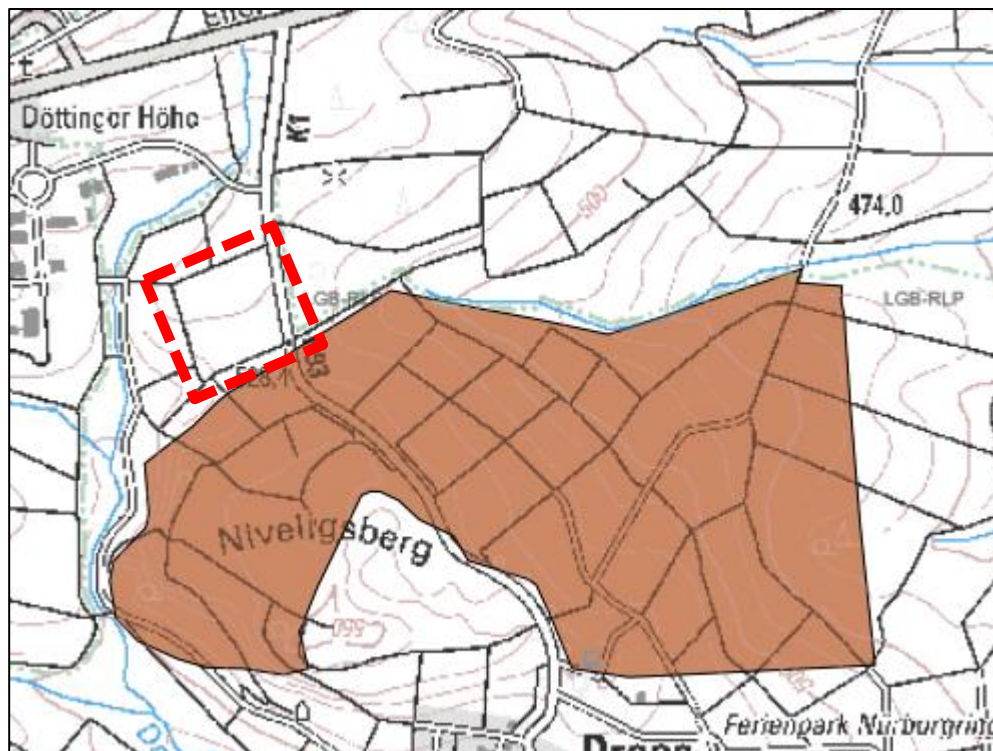


Abb.: Auszug aus der Karte „Räume mit besonderer Bedeutung für die Rohstoffgewinnung“, Quelle Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Lage Plangebiet siehe gestrichelte Linie)

Naturpark	Lage im NTP-7000-008 „Naturpark Vulkaneifel“
Rechtsverordnung	Landesverordnung über den „Naturpark Vulkaneifel“ vom 7. Mai 2010 (RVO-7000-20100507T120000)
Schutzzweck gemäß § 5 RVO	<p>(1) Schutzzweck für den gesamten „Naturpark Vulkaneifel“ ist es,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Vulkaneifel mit ihren vulkanischen Zeugnissen, Maaren, Mooren, Bächen, Wiesen, Weiden, Tälern, Bergen, Wäldern und Trockenrasen als großräumiges, einheitliches, für Natur und Landschaft bedeutendes Gebiet zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten oder wiederherzustellen,</li> <li>2. seine besondere Eignung als naturnaher Raum für nachhaltige Erholung und umweltverträglichen Tourismus einschließlich des Sports zu fördern und zu entwickeln,</li> <li>3. die charakteristische Vielfalt, Eigenheit und Schönheit der durch vielfältige Nutzungen geprägten Landschaft und ihre Arten- und Biotopvielfalt zu erhalten</li> </ol>

	<p>und zu entwickeln und hierzu eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung anzustreben,</p> <ol style="list-style-type: none"><li>4. auf der Grundlage seiner natürlichen, kulturellen und wirtschaftlichen Qualität über das Zusammenwirken aller Betroffenen und Interessierten unter Einbezug der gewerblichen Wirtschaft einschließlich der Abbaubetriebe, die nachhaltige regionale Wertschöpfung zu erhöhen,</li><li>5. die Kultur- und Erholungslandschaft unter Einbeziehung der Land- und Forstwirtschaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln sowie</li><li>6. insgesamt eine nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern.</li></ol> <p>(2) Zusätzlicher Schutzzweck für die Kernzonen ist es, eine naturnahe Erholung in der Stille zu ermöglichen.</p>
Schutzbestimmungen gemäß § 8 RVO	<p>(1) Alle Handlungen, die nachhaltig negative Auswirkungen auf den Schutzzweck bewirken, bedürfen einer vorherigen Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.</p> <p>Dazu gehört insbesondere,</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. bauliche Anlagen aller Art zu errichten oder zu erweitern,</li><li>2. Gewässer herzustellen, zu beseitigen oder umzugestalten oder Feuchtgebiete sowie Ufer von Gewässern zu verändern oder Uferpflanzen zu beseitigen,</li><li>3. Energiefreileitungen oder sonstige freie Leitungen sowie Bergbahnen zu errichten oder Leitungen unter der Erdoberfläche zur Versorgung mit Gas, Öl oder Wärme zu verlegen,</li><li>4. Material- oder Abfalllagerplätze (einschließlich Schrottlagerplätze und Autowrackanlagen) anzulegen oder zu erweitern,</li><li>5. Motorsportanlagen zu errichten oder zu erweitern, Motorsportveranstaltungen durchzuführen, auf anderen als den hierfür behördlich zugelassenen Plätzen zu lagern, zu zelten oder Wohnwagen oder Wohnmobile aufzustellen,</li><li>6. Neu- oder Ausbaumaßnahmen von Straßen oder Wegen sowie von sonstigen Verkehrsanlagen durchzuführen, Stellplätze, Parkplätze sowie Sport-, Bade-, Zelt-, Camping- oder Grillplätze oder ähnliche Einrichtungen anzulegen oder zu erweitern,</li><li>7. Flächen erstmals aufzuforsten.</li></ol>

	<p>(2) In den Kernzonen ist es darüber hinaus untersagt,</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Steinbrüche, Tagebaue, Gruben oder sonstige Erdaufschlüsse anzulegen oder zu erweitern,</li><li>2. auf anderen als den hierfür behördlich zugelassenen Plätzen zu zelten, Wohnwagen oder Wohnmobile aufzustellen,</li><li>3. Anlagen zu errichten oder Veranstaltungen durchzuführen, die dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen,</li><li>4. ohne zwingenden Grund Lärm zu erzeugen oder die Ruhe auf andere Weise zu beeinträchtigen.</li></ol>
Ausnahmen gemäß § 9 RVO	<p>(1) § 8 gilt nicht für</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. [...]</li><li>2. Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist; dies gilt auch für einen künftigen Bauleitplan und dessen Aufstellung, sofern die zuständige Naturschutzbehörde zugestimmt hat,</li><li>3. [...]</li></ol>

Berücksichtigung:

Im Verfahren zum Antrag auf landesplanerische Stellungnahme hatte die Untere Naturschutzbehörde auf die Lage im Naturpark hingewiesen. Hieraus leitet sich gemäß UNB ein erhöhter Prüfbedarf in Bezug auf das Landschaftsbild bzw. den Landschaftsschutz in der Ebene des Bebauungsplans ab. Gleichzeitig hatte die Fachbehörde auf die anthropogenen Vorbelastungen hingewiesen, die im Wesentlichen aus der Umgebungsnutzung (Gewerbegebiet, Nürburgring, Siedlungskörper) sowie den Verkehrsstrassen resultieren.

Zur Wahrung des Schutzzwecks sind in der Ebene des Bebauungsplans durch planungsrechtliche Festsetzungen die Voraussetzungen für eine möglichst wirkungsvolle Einbindung zu treffen. In diesem Zusammenhang sind die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Höhe baulicher Anlagen, Bebauungsdichte), zur Grünordnung (randliche und innere Durchgrünung) sowie bauordnungsrechtliche Vorgaben zu nennen. Entsprechende Regelungen sind Inhalt des Bebauungsplans.

Jedoch ist auf den „Konflikt“ zwischen dem Anspruch nach Gewährleistung des Landschaftsschutzes und der angestrebten Ausweisung eines Gewerbegebiets hinzuweisen. Es bedarf der Bereitstellung eines Flächenangebots, die den funktionalen Ansprüchen künftiger Gewerbebetriebe Rechnung trägt. Hier sind in erster Linie die Möglichkeit einer flächenintensiven Ausnutzung sowie die Ausbildung entsprechender Gebäudekubaturen zu nennen.

Mit der Planung werden neue Bauvorhaben hinzukommen, die entsprechend in die Landschaft wirken. Gleichzeitig wird das Landschaftsbild durch die hinzukommenden Gebäude und Freiflächen neugestaltet.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch verschiedene Maßnahmen minimiert werden, wie beispielsweise die bereits erwähnten getroffenen Regelungen zum

Maß der baulichen Nutzung (Steuerung der Höhe baulicher Anlagen) und den festgelegten Begrünungsmaßnahmen auf den künftigen Betriebsgrundstücken.

Eine vollständige Behebung der optischen Störungen kann jedoch im Landschaftsbild erfolgen. Gemäß geltender Rechtsprechung fordert der Gesetzgeber - anders als beim Ausgleich der funktionalen Störungen im Wirkungsgefüge des Naturhaushalts - beim Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds nicht die vollständige Behebung der optischen Störungen im Landschaftsbild.

Der Ausgleich kann vielmehr dadurch erfolgen, dass das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder - gleichfalls landschaftsgerecht - neugestaltet wird.

Ein Ausgleich des Landschaftsbilds liegt demgemäß bereits dann vor, wenn durch die Ausgleichsmaßnahme(n) in dem betroffenen Landschaftsraum ein Zustand geschaffen wird, der in gleicher Art, mit gleichen Funktionen und ohne Preisgabe wesentlicher Faktoren des optischen Beziehungsgefüges den vor dem Eingriff vorhandenen Zustand in weitestmöglicher Annäherung fortführt.

Für die angedachte Bebauung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht. Die Verringerung stellt sich nicht als Beeinträchtigung eines landschaftsbildprägenden Umstandes dar. Es handelt sich im Vergleich zu denen das Plangebiet umgebenden Flächen nur um eine kleinflächige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, die unmittelbar an den bebauten Rand des Gewerbegebiets angrenzen.

Eine nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes i.S. einer Eingriffsrelevanz findet nicht statt und ein erheblicher Eingriff kann ausgeschlossen werden.

Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes liegen nicht vor.

Des Weiteren wurden in der Mittelung des landesplanerischen Ergebnisses verschiedene fachbehördliche Belange vorgetragen. Diese entfalten eine Abwägungsrelevanz i.S. des § 1 (7) BauGB und sind im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen.

Behörde	Anregung
Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Planungsgemeinschaft Trier	Betroffenheit bzw. Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe durch den drohenden Flächenverlust und frühzeitige Abstimmung mit den Bewirtschaftern der Flächen
<u>Berücksichtigung:</u> Die zur Überplanung anstehenden Flächen stehen gesamtheitlich im Eigentum des Zweckverbandes. Derzeit sind die Flächen an die ortsansässige Landwirtschaft verpachtet. Allerdings bestehen keine Pachtverhältnisse mit einer Laufzeit von > 12 Jahren, so dass ein durch den Flächenverlust betroffener Landwirt keine Berechtigung zur Begründung seiner Existenz hat. Unter Berücksichtigung dieses Sachverhalts liegen keine Anhaltspunkte vor, die eine Existenzgefährdung eines landwirtschaftlichen Betriebs begründen.	

Behörde	Anregung
Untere Naturschutzbehörde	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mitteilung, wonach das Plangebiet im Naturpark liegt und Maßnahmen zur Einbindung in das Landschaftsbild zu ergreifen sind.</li> <li>▪ Möglicherweise ist eine pauschal geschützte Grünlandfläche betroffen, für die es einer Grünlandkartierung und ggf. einer Ausnahme gemäß § 30 (3) BNatSchG bedarf.</li> </ul>
<p><u>Berücksichtigung:</u>                  Die Lage im Naturpark wurde bereits abgehandelt (siehe vorherige Ausführungen).                  Die Ausführungen zum Grünland werden in den anstehenden natur- und artenschutzfachplanerischen Untersuchungen berücksichtigt.</p>	

Behörde	Anregung
Forstamt Hillesheim	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mitteilung über die Betroffenheit einer Waldfläche.</li> <li>▪ Bei Inanspruchnahme ist ein Antrag auf Rodung der Waldfläche sowie ein walddrechtlicher Ausgleich zu erbringen</li> </ul>
<p><u>Berücksichtigung:</u>                  Die Ausführungen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.                  Gemäß der derzeit vorliegenden Konzeption kann die Waldfläche nicht erhalten werden, so dass die walddrechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen sind.</p>	

Behörde	Anregung
Westnetz	Berücksichtigung der Leitungen und Anlagen im Plangebiet
<p><u>Berücksichtigung:</u>                  Eine Berücksichtigung der Leitungen und Anlagen wird gemäß dem städtebaulichen Erfordernis im weiteren Verfahren vorgenommen.</p>	

Behörde	Anregung
Landesbetrieb Mobilität Gerolstein	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erstellung und Abstimmung einer Detailplanung für den Einmündungsbereich der Erschließungsstraße</li> <li>▪ Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Straßenentwässerungssystem wird untersagt</li> </ul>

Berücksichtigung:

Die Anregungen werden im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Hierzu wird eine Straßenplanung beauftragt und die Abstimmung mit der Fachbehörde herbeigeführt.

Behörde	Anregung
Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie Rheinland-Pfalz	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Hinweis auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde</li></ul>

Berücksichtigung:

In den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis bereits enthalten.

Behörde	Anregung
Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen wird angelehnt</li></ul>

Berücksichtigung:

Im weiteren Verfahren wird nach Vorliegen der Eingriffsregelung eine Ableitung der notwendigen Ausgleichsflächen/ -maßnahmen herbeigeführt.

Ggf. besteht für den Zweckverband die Möglichkeit auf die Stiftung Natur und Landschaft des Kreises Mayen-Koblenz zurückzugreifen, so dass die Anregung berücksichtigt werden kann.

Behörde	Anregung
Energieversorgung Mittelrhein	Beteiligung im weiteren Verfahren wegen der teilweise im Näherungsbereich der Konzentrationsflächen befindlichen netzanlagen.

Berücksichtigung:

Im weiteren Verfahren wird der Versorgungsträger an den Verfahrensschritten nach § 4 BauGB beteiligt.



### 3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kelberg stellt die im Geltungsbereich der 5. Änderung gelegenen Flächen als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Die Planungsabsichten des Zweckverbandes stimmen somit nicht mit den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplans überein. Das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, wonach ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird nicht eingehalten und es bedarf einer Änderung des Flächennutzungsplans.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB vorgenommen.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kelberg abgebildet.



Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kelberg, Quelle Verbandsgemeinde Kelberg

### 4 STÄDTEBAULICH RELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

#### 4.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Gemeindegebiets der Ortsgemeinde Drees. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Wirtschaftswegeparzelle Gemarkung Drees, Flur 1, Nr. 100/1tlw.,

- im Süden durch die Wirtschaftswegeparzelle Gemarkung Drees, Flur 1, Nr. 103/1 tlw.,
- im Osten durch die Kreisstraße K 93 und
- im Westen durch die Wirtschaftswegeparzellen Gemarkung Drees, Flur 1, Nr. 101/1 und 101/2.

## 4.2 Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt über die Kreisstraße K 93.

Die Kreisstraße liegt in einer Entfernung von ca. 380 m südlich der Bundesstraße B 258. Somit ist eine verkehrsgünstige Lage des Änderungsbereichs gegeben.

Das Plangebiet wird im Norden, Süden und Westen durch dort verlaufende Wirtschaftswege begrenzt. Die entlang der nördlichen und westlichen Grenzen des Änderungsbereichs führenden Wege sind Bestandteil des Bebauungsplans und als Wirtschaftsweg festgesetzt. Die Wirtschaftswege dienen in erster Linie der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Durch die vorliegende 5. Änderung ergibt sich für diese Wege keine andere Funktion. Ein „Funktionsverlust“ bzw. eine Einschränkung der Erschließungsfunktion wird durch die 5. Änderung nicht ausgelöst.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze zur Kreisstraße K 93. Somit sind die Ein- und Ausfahrtsverbote zu den angrenzenden klassifizierten Straßen sowie die Bauverbotszone zu berücksichtigen.

Die Abwasserbeseitigung soll gemäß den Vorgaben des Landeswasser- und Wasserhaushaltsgesetzes im Trennsystem erfolgen. Während die anfallenden Schmutzwasser in die örtliche Kanalisation abgeleitet werden sollen, bedarf es für die Niederschlagswasserbeseitigung der Umsetzung einer alternativen Methode, wobei die Versickerung und/ oder Rückhaltung mit zeitverzögerter Ableitung in ein Gewässer vorrangig zu betrachten sind.

Eine ausreichende Wasserversorgung ist nach vorliegenden Erkenntnissen derzeit als nicht gesichert einzustufen. Inwieweit aus dem örtlichen Netz eine ausreichende Wasserversorgung ermöglicht werden kann, bedarf im weiteren Verfahren der Klärung mit dem zuständigen Versorgungsträger. Hierbei ist besonders die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge zu betrachten.

## 4.3 Nutzung

Die im Plangebiet liegenden Flächen unterliegen überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung (Grünland). Im nordöstlichen Teil ist eine Gehölz-/ Baumpflanzung vorhanden. Diese ist im verbindlichen Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25b BauGB als erhaltungswert festgesetzt.

Östlich der Kreisstraße K 93 grenzt unmittelbar eine zusammenhängende Waldfläche an.

Unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Bauverbotszone zur Kreisstraße K 93 gemäß § 22 LStrG beträgt der Abstand zwischen der Waldfläche und der zur Kreisstraße nächstgelegenen Baugrenze ca. 25 m.

Südlich und südwestlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Diese liegen im planungsrechtlichen Außenbereich. Westlich reichen öffentliche Grünflächen an den Änderungsbereich heran. Diese sind im Bebauungsplan enthalten. Sie übernehmen eine naturfachplanerische Funktion und sind dementsprechend mit überlagernden Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 oder Nr. 25b BauGB versehen.

Nördlich wurde im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Diese Fläche ist zwischenzeitlich vermarktet und eine Bebauung hat stattgefunden.

#### 4.4 Schutzgebiete, Altablagerungen und Gewässer

Der Geltungsbereich der 5. Änderung liegt im „Naturpark Vulkaneifel“ (NTP-7000-008).

Gemäß § 9 „Ausnahmen“ der Rechtsverordnung bedarf es für das vorliegende Planvorhaben der Zustimmung durch die zuständige Naturschutzbehörde.

Nördlich, westlich und östlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Rhein-Ahr-Eifel (LSG-7100-004).

Natura -2000-Gebiete befinden sich nicht in räumlich relevanter Nähe zum Änderungsbereich.

Die Biotopkartierung in LANIS RLP zeigt im Bereich der Parzellen 17/2 tlw. und 18/2 tlw. eine schützenswerte Grünlandfläche i.S. des § 15 LNatSchG bzw. § 30 BNatSchG. Es handelt sich um eine Magerwiese ED1, die dem FFH-Lebensraumtyp 6510 Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*) zugeordnet ist. Die Flächengröße beträgt ca. 0,2 ha.

Nördlich und westlich des Änderungsbereichs verläuft in einer Entfernung von ca. > 110 m der Dreeser Bach. Die Starkregenkarte Rheinland-Pfalz zeigt südlich des Dreeser Bachs ein Sturzflut-Entstehungsgebiet Bergland, mit einer Abflusskonzentration von gering bis hoch. Eine unmittelbare Betroffenheit für den Erweiterungsbereich zeigt sich nicht.

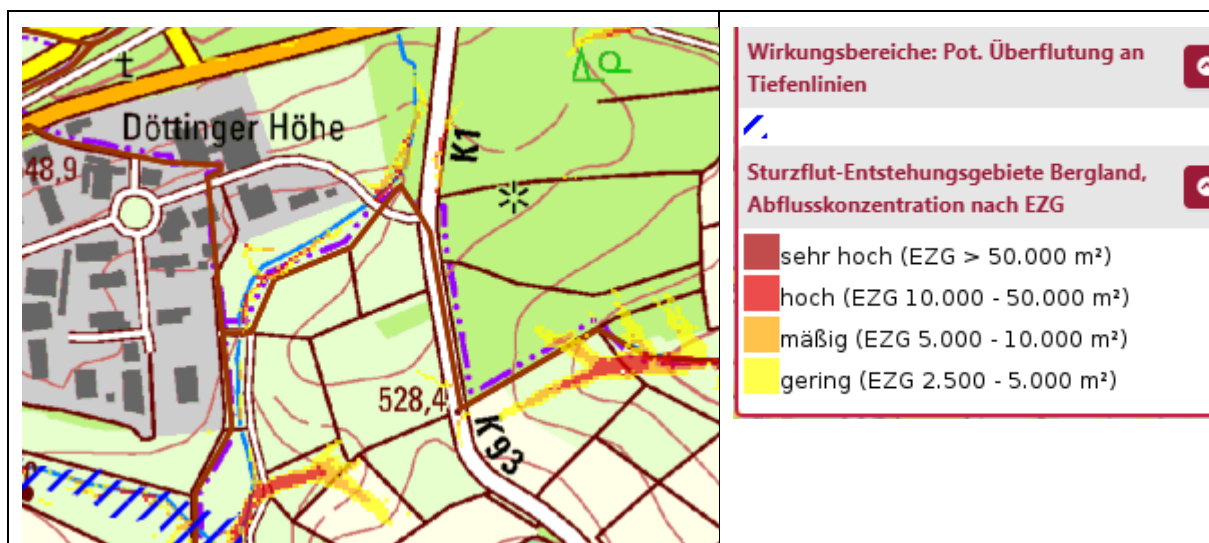


Abb.: Auszug aus der Starkregenkarte mit Legende, Quelle wasserportal.rlp-umwelt.de

#### 4.5 Topografie

Die topographischen Verhältnisse im Plangebiet zeigen insgesamt eine günstige Voraussetzung für die angestrebte gewerbliche Nutzung.

Die Auswertung der TK 25 zeigt ein abfallendes Gelände um ca. 3% in Nord-Süd-Richtung und ein fast niveaugleiches Gelände in Ost-West-Richtung mit einem Gefälle von ca. 1%.

---

## 5 BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION

---

Die im Änderungsbereich liegenden Flächen liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Lediglich die unmittelbar an den Geltungsbereich der 5. Änderung angrenzenden Flächenteile der Kreisstraße K 93 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Zwecks Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Erschließung bzw. zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür, sind Flächenteile der Kreisstraße in den Geltungsbereich der 5. Änderung einzubeziehen.

Der geltende Bebauungsplan setzt die nicht der Kreisstraße zugehörigen Flächen gesamtheitlich als öffentliche Grünfläche fest.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans wurden die textlichen Festsetzungen gesamtheitlich angepasst.

Gemäß der Textfestsetzung 3.2 in der Fassung der 3. Änderung sind innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen Entwässerungsmulden anzulegen, in denen die Straßenoberflächenwässer und die Überlaufwässer der privaten Baugrundstücke zu versickern und oberflächenhaft zu transportieren sind.

Das gesamte Oberflächenwasser des Plangebietes ist - soweit nicht bereits durch die Muldenversickerungen im Baugebiet erfolgt - breitflächig in die öffentlichen Grünflächen zu leiten und dort durch Versickerungseinrichtungen gedrosselt dem Bodenraum zuzuführen.

Die im Geltungsbereich der 5. Änderung gelegenen Flächen sind bisher als Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. In Überlagerung hierzu werden naturschutzplanerische Festsetzungen getroffen. Rechtsgrundlage hierfür bilden der § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25b BauGB.

Gemäß der bisherigen Vorgabe des Bebauungsplans sind hierbei folgende Maßnahmen festgelegt:

- **SM 1- Erhalt der vorhandenen Vegetation**

Gemäß der Planurkunde sind die mit SM 1 gekennzeichneten Flächen zu erhalten und zu pflegen.

Ein Rückschnitt der Feldgehölze zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ist zulässig. Ein Roden oder „Auf-den-Stock-Setzen“ ist nicht zulässig. Es ist eine zweimalige Mahd der Wiesenflächen pro Jahr ab dem 15. Juni eines jeden Jahres (vgl. KM 1) durchzuführen

- **KM 1: Flächenextensivierung**

Auf der in der Planurkunde / im Maßnahmenplan mit "KM 1" gekennzeichneten Flächen ist die vorhandene Acker-, bzw. intensive Grünlandnutzung zu extensivieren.

Die Flächen sind jährlich zweimal ab dem 15.06. zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung der Flächen sowie der Eintrag von Pflanzenschutzmitteln unterbleibt, um keinen Nährstoffeintrag zu fördern und um die Flächen auszuhagern zu können. Alternativ zu einer Mahd kann eine Beweidung durchgeführt werden: Für den Beweidungszeitraum sind mindestens 0,3 und höchstens 1,40 rauhutterfressende Großvieheinheiten je Hektar (RGV/ha) einzusetzen.

Folgende Flurstücke im Bereich der 5. Änderung unterliegen der Extensivierung:

Gemarkung Drees, Flur 1, Nrn.: 12/2, 13/2, 14/2, 15/2, 16/2, 17/2, 18/2, 19/2, 20/2 und 21/2.

▪ **KM 4: Erweiterungsbereich**

Innerhalb und angrenzend an den Erweiterungsbereich wird ein 6 bzw. 14 m breiter Gehölzstreifen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit standorttypischen Gehölzen versehen.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem geltenden Bebauungsplan mit den zeichnerischen Festsetzungsinhalten für den Geltungsbereich der 5. Änderung abgebildet.

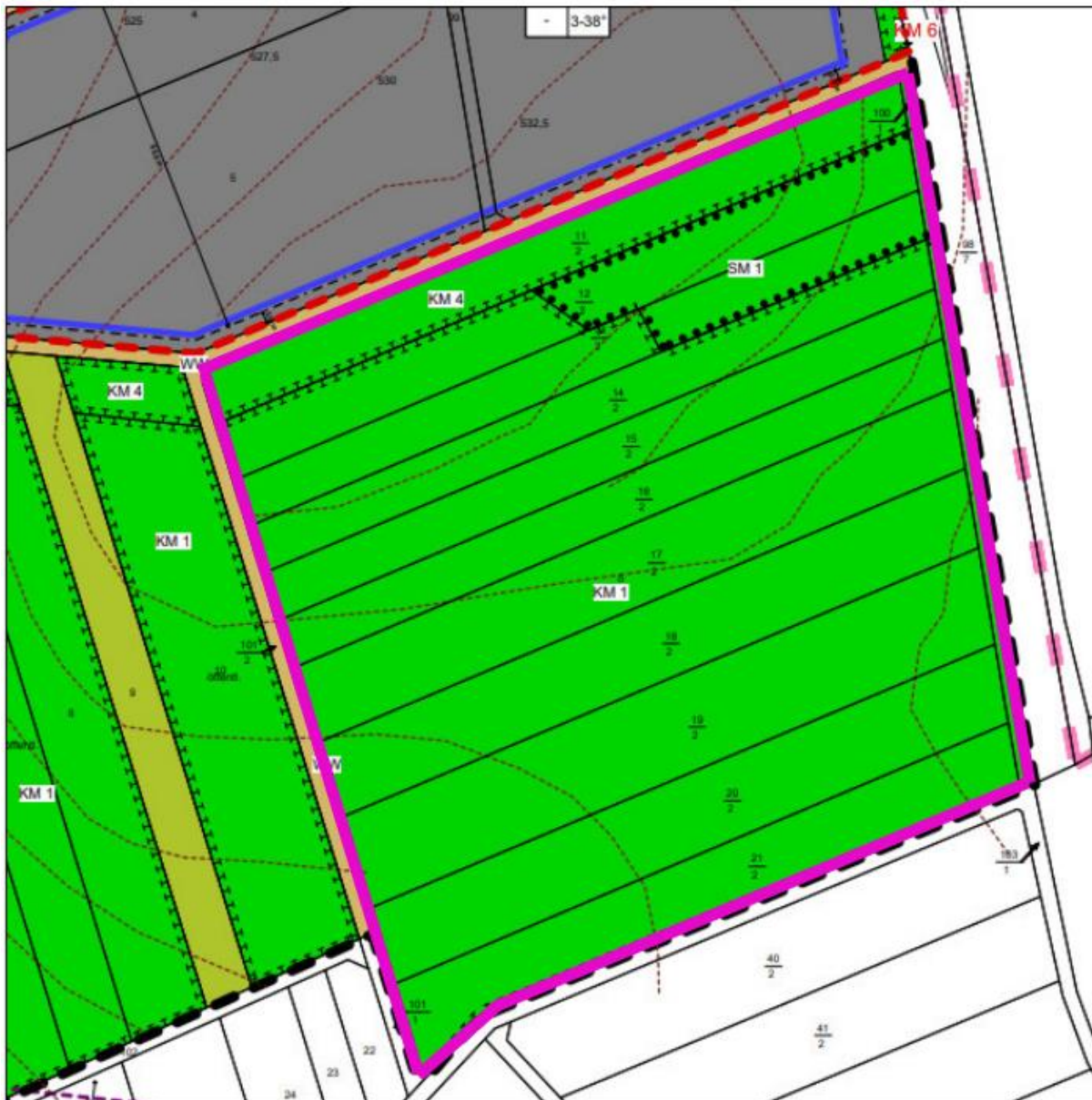


Abb.: Auszug aus dem geltenden Bebauungsplan mit Lage des Geltungsbereichs der 5. Änderung (lila Linie), Quelle Verbandsgemeinde Adenau

---

## 6 BAUPLANUNGSRECHTLICHE INHALTE

---

Mit dem Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans wurden seinerzeit die textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans sowie seiner 1. und 2. Änderung aufgehoben. Seitdem gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die Textfestsetzungen, die Gegenstand der 3. Änderung waren.

Für die vorliegende 5. Änderung wurde eine Überprüfung dieser Textfestsetzungen und eine Anpassung an die gebietsspezifischen Rahmenbedingungen vorgenommen. Somit gelten diese Textfestsetzungen für die 5. Änderung des Bebauungsplans.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Mit der Festsetzung wird entsprechend der in § 8 (1) BauNVO definierten Zweckbestimmung zum Ausdruck gebracht, dass in diesem Teil des Plangebiets vorwiegend die gewerbliche Nutzung untergebracht bzw. in Anlehnung an die bereits vollzogene Entwicklung fortgeführt werden soll.

Gemäß dieser Zweckbestimmung sowie dem sich hieraus ergebenden Gebietscharakter und zulässigen Störgrad ist das Gewerbegebiet für die Unterbringung von denjenigen gewerblichen Betrieben vorgesehen, die keine erheblichen Belästigungen hervorrufen. Aufgrund der Zweckbestimmung ist für die nachfolgenden Genehmigungsverfahren eine eindeutige Differenzierung und Einschränkung im Hinblick auf den zulässigen Störgrad der zulässigen Betriebe gegeben.

Dieser durch die Baunutzungsverordnung vorgegebene Störgrad ermöglicht in erster Linie die Unterbringung von Klein- und Mittelgewerbe und stimmt somit mit dem Ziel des Zweckverbandes nach Flächenbereitstellung für die Ansiedlung von kleineren und mittleren Betrieben überein.

Der in § 8 (2) und (3) BauNVO definierte Zulässigkeitskatalog soll unter Anwendung des § 1 (4) bis (9) BauNVO an die gemeindlichen Bedürfnisse und Planungsziele angepasst werden. Dabei erfolgte eine Anpassung an die örtlichen Rahmenbedingungen sowie das städtische Ziel nach Bereitstellung von Flächen für die Ansiedlung von kleineren und mittleren Handwerks- und Gewerbebetrieben.

Ein wesentliches Kriterium für die Einschränkung der zulässigen Anlagen und Einrichtungen ist das Planungsziel nach Schaffung eines Gewerbegebietes mit qualifizierten Arbeitsplätzen. Dies führt dazu, dass zu dem Oberbegriff „Gewerbebetrieb aller Art“ differenzierte Aussagen zur Zu- bzw. Unzulässigkeiten von Einrichtungen und Anlagen getroffen werden.

Aus diesem Grund sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans insbesondere solche Betriebe unzulässig sein, die aus städtebaulicher Sicht geeignet sind, ein negatives Gebietsimage hervorzurufen.

Dabei handelt es sich in erster Linie um solche Einrichtungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird wie z.B. Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen wie Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen u.ä. sowie Vergnügungsstätten.

Insbesondere wegen der Lage des Plangebietes abseits der Siedlungskörper und unmittelbar an mehreren klassifizierten Straßen besteht die Gefahr der Ansiedlung dieser Anlagen und Einrichtungen. Mit dem Ausschluss der vorgenannten Nutzungen soll einem Qualitätsverlust am Standort vorgebeugt werden. Wesentliches Planungsziel ist die Vermeidung einer Niveauabsenkung sowie einer damit verbundenen möglichen nachhaltigen Strukturveränderung

des Gebiets. Zudem können die Einrichtungen Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge haben, da mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten deutlich höhere Bodenrenditen zu erzielen sind.

Gewerbliche Stellplatzanlagen sollen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden, da diese i.d.R. eine flächenintensive Nutzung darstellen, ohne dass dabei Arbeitsplätze in entsprechender Anzahl entstehen. Oftmals werden lediglich die Gebrauchsgüter auf der Fläche abgestellt.

Außerdem sollen im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe für unzulässig erklärt werden. Hiervon ausgenommen sind lediglich Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben bzw. ladenmäßig betriebene Handwerks- und Gewerbebetriebe („Handwerkerprivileg“). Damit soll diesen gewerblichen Betrieben die Möglichkeit gegeben werden, die vor Ort erzeugten Produkte an der Betriebsstätte zu vermarkten.

In Anlehnung an die Vorgaben aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan einschließlich seiner Änderungen sind zudem Einzelhandelseinrichtungen des Zweirad- und Fahrzeugbaus, -reparatur und -Vertriebsgewerbes einschließlich Zweirad- und Fahrzeugteile, -zubehör und Reifen zulässig. Der Anteil des Randsortiments (Zubehör) darf max. 10% der Verkaufsfläche umfassen, höchstens jedoch 700 qm Verkaufsfläche - sowie Handwerksbetriebe mit produktspezifischem Einzelhandel und Kraft-, Schmier- und Brennstoffe.

Die Zulässigkeit dieser Einrichtungen begründet sich im Wesentlichen aus der räumlichen Nähe zum Nürburgring und der Bedeutung der Region als Freizeit- und Erholungsschwerpunkt für die Bevölkerung.

Die für unzulässig erklärten Einrichtungen fügen sich nicht in die Gebietsstruktur ein. Vergnügungsstätten tragen ebenso wie die schon erwähnten Einrichtungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird, zu einer Niveauabsenkung bei.

Tankstellen werden ebenfalls für unzulässig erklärt. Das Plangebiet liegt abseits der stark befahrenen Bundesstraße. Tankstellen stellen grundsätzlich hinsichtlich Lagegunst, Einsehbarkeit/ Wahrnehmbarkeit und Frequentierung der Verkehrsstraße gewisse Anforderungen an einen Standort, um auf diese Weise einen wirtschaftlichen Betrieb zu ermöglichen. Das Plangebiet liegt nicht unmittelbar an der stark befahrenen Bundesstraße. Des Weiteren wäre selbst bei einer Lage unmittelbar an der am Plangebiet vorbeiführenden Kreisstraße ein direkter Anschluss an diese klassifizierte Straße nicht möglich, da die Vorgaben des Landesstraßengesetzes entgegenstehen (Ein- und Ausfahrverbot). Somit weist der Standort des Plangebietes eine wenig attraktive Lage für die Ansiedlung von Tankstellen auf.

Für Anlagen für sportliche Zwecke und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke stehen an anderer Stelle im Gemeindegebiet ausreichend Flächenalternativen zur Verfügung. Ebenso entsprechen diese Einrichtungen nicht den definierten Planungszielen zur Ansiedlung der „klassischen“ Gewerbebetriebe. In Ergänzung hierzu ist auf die Schutzwürdigkeit dieser Anlagen hinzuweisen, die unter Umständen zu einer Einschränkung der gewerblichen Nutzung führen könnte. Aus diesem Grund sowie einer möglichen Gebietsunverträglichkeit besteht daher kein Bedarf nach Bereitstellung eines entsprechenden Flächenpotenzials für diese Flächen.

Mit den getroffenen Regelungen wird die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes insgesamt gewahrt, da nach wie vor die Hauptnutzungsart „Gewerbebetriebe aller Art“ - wenn auch ohne die vorgenannten Nutzungen - zulässig ist und die prägende Nutzungsart sein wird.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung u.a. durch die Bestimmungsfaktoren Grundflächen- und Geschoßflächenzahl, Baumassenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie Höhe der baulichen Anlagen geregelt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan trifft zum Maß der baulichen Nutzung die Festsetzung einer Grundflächen- und Baumassenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen. Diese Regelungen sollen eine funktionsgerechte und nutzerspezifische Ausgestaltung der Flächen ermöglichen.

### 6.2.1 Grundflächen- und Baumassenzahl

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl werden im Bebauungsplan grundsätzlich die Begrenzung der Bodenversiegelung und somit das flächensparende Bauen angestrebt.

Im vorliegenden Fall kollidiert dieses Planungsziel jedoch mit den im Plangebiet angestrebten flächenintensiven Nutzungen. Dies betrifft neben der Bereitstellung eines ausreichenden Flächenanteils für die Gebäude auch die Möglichkeit für die Unterbringung von untergeordneten baulichen Anlagen sowie Lager- und Stellplatzflächen.

Eine funktions- und nutzungsgerechte Ausnutzbarkeit der Betriebsgrundstücke muss zur Umsetzung der in Kapitel 1 der Begründung dargelegten Planungsleitziele gewährleistet sein. Zur Umsetzung dieses Ziels setzt der Bebauungsplan daher die in einem Gewerbegebiet höchstzulässige Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,8$  fest.

Die Festsetzung der GRZ und die damit verbundene Möglichkeit nach einer Inanspruchnahme von bis zu 80% der bebaubaren Grundstücksfläche lassen einen hohen Versiegelungsgrad und somit einen hohen Flächenverbrauch erwarten.

Dieser Entwicklung soll im Gewerbegebiet mit der Festsetzung der Baumassenzahl und der Höhe baulicher Anlagen in gewisser Art und Weise entgegengewirkt werden. Das Zusammenwirken der getroffenen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine Entwicklung der Baukörper auch „in die Höhe statt in die Fläche“ unterstützen.

Die Baumassenzahl ermöglicht gemeinsam mit der Grundflächenzahl eine eindeutige Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Gebäude.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da kein städtebauliches Erfordernis besteht.

### 6.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Gebäudehöhe für bauliche Anlagen gesteuert.

Eine Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem bereits bebauten Gewerbegebiet sowie der Anforderungen der künftigen Gewerbebauten für eine funktionale Nutzung. Zudem bedingt die Lage im „Naturpark Vulkanneifel“ die Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen, um auf diese Weise eine Einbindung in das Landschaftsbild zu unterstützen. Insbesondere sollen durch eine ungesteuerte Entwicklung Gebäude mit überdimensionierten Höhen, die wie ein Fremdkörper wirken, so weit wie möglich vermieden werden. Jedoch ist auch bei dieser Regelung eine funktionsgerechte Gestaltung der Gebäude entsprechend der festgesetzten Gebietsart zu ermöglichen.

Im vorliegenden Planungsfall ist bei der Bewertung des Landschaftsbildes durch eine mögliche Bebauung in Rechnung zu stellen, dass die Landschaft in der näheren Umgebung des



Standortes bereits negativ vorbelastet ist. Diese äußert sich in der Bebauung des angrenzenden Gewerbegebietes sowie der Verkehrsstrassen (Landes- und Bundesstraße, Nürburgring).

Bei der Festlegung der Gebäudehöhe differenziert der Bebauungsplan zwischen den Gebäuden sowie „sonstigen“ baulichen Anlagen. Hierbei handelt es sich um solche baulichen Anlagen, die nicht den Begriff eines Gebäudes gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz erfüllen.

Während die höchstzulässige Gebäudehöhe mit  $GH = 13$  m festgesetzt ist, gilt für sonstige baulichen Anlagen eine Höhe von 16 m.

Diese abweichende Regelung wird vor dem Hintergrund getroffen, dass es aus betrieblichen Gründen bzw. zur Gewährleistung eines funktionierenden Betriebsablaufs durch diese Anlagen zu einer Überschreitung der getroffenen Höhen für Hauptgebäude kommen kann. Es handelt sich um für den Betriebsablauf erforderliche „technische“ bzw. für die Produktion und Lagerung notwendige Anlagen.

Bei den für den Betriebsablauf notwendigen baulichen Anlagen kann es sich um unselbständige Gebäudeteile, bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind wie z.B. Silos, Tanks, Hebekräne, freistehende Schornsteine, Aufzüge u.ä. handeln. Um eine Dominanz dieser baulichen Anlagen gegenüber den Gebäuden zu unterbinden, wird der Grundflächenanteil auf eine Grundfläche von  $110 \text{ m}^2$  der zugestandenen Höhenüberschreitung reduziert. Diese Vorgabe entspricht zudem dem Planinhalt des ursprünglichen Bebauungsplans.

## **6.3 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

### **6.3.1 Bauweise**

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese regelt die Errichtung der Hauptbaukörper mit der Berücksichtigung der seitlichen Grenzabstandregelung der Landesbauordnung und einer Länge von  $> 50$  m.

Zentrales Merkmal der festgesetzten abweichenden Bauweise ist, dass die künftigen Gebäude eine Länge von mehr 50 m aufweisen dürfen. Dabei ist der seitliche Grenzabstand nach Landesbauordnung einzuhalten.

Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird eine der Nutzung und Funktion entsprechende Bebauung ermöglicht und den künftigen gebietsansässigen Betrieben ein ausreichender Spielraum eingeräumt.

Die landesrechtlich mit der Abstandsflächenregelung verfolgte nachbarschützende Wirkung wird uneingeschränkt aufrechterhalten.

### **6.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt.

Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, ein Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

Städtebauliches Ziel in der vorliegenden Bauleitplanung ist die Bereitstellung einer möglichst großen zusammenhängenden Fläche, die für die gewerblichen Ansiedlungen eine größtmögliche Entwicklung zulässt.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird aus planungsrechtlicher Sicht in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl die größtmögliche Flexibilität für die spätere Ausnutzbarkeit der künftigen Betriebsgrundstücke angestrebt.

Die nicht von den überbaubaren Grundstücksflächen erfassten Grundstücksteile sind die so genannten „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“.

Auf diesen Teilflächen ist eine Bebauung mit Hauptgebäuden grundsätzlich nicht zulässig. Für Nebenanlagen und Stellplätze wird eine „gesonderte“ Regelung getroffen (siehe Kapitel 6.4). Zusätzlich wird für Einfriedungen als Unterart der Nebenanlagen eine Regelung festgesetzt.

So sind Einfriedungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Mit dieser Regelung soll ein unbefugtes Betreten vermieden werden und ein Schutz des jeweiligen Betriebsgrundstücks vor Vandalismus und Diebstahl erzeugt werden. Weiterhin wird die Zulässigkeit nur in durchsichtiger Form bestimmt. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes soll auf diese Weise eine „eingemauerte“ Wirkung der künftigen Betriebsgrundstücke vermieden werden.

Gemäß Vorgabe des im vorliegenden Planungsfall zu berücksichtigenden § 22 LStrG ist in der Planurkunde die Bauverbotszone zur Kreisstraße K 93 eingetragen. Hieraus ergibt sich die planungsrechtliche Festsetzung, dass die in der Planurkunde redaktionell dargestellte Bauverbotszone gemäß § 22 Landesstraßengesetz zur Kreisstraße K 93 von Hochbauten und sonstigen baulichen Anlagen (Nebenanlagen, Werbeanlagen u.ä.) freizuhalten ist.

Hiervon ausgenommen sind lediglich die bereits erwähnten Einfriedungen sowie niveaugleich ausgebildete bauliche Anlagen wie Stellplätze und Lagerflächen.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen an der südlichen, östlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze regelt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25a BauGB die Herstellung einer Maßnahme zur Herstellung einer vegetationsreichen Gestaltung (siehe Kapitel 6.8).

## **6.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Jedoch bedarf es einer Steuerung hinsichtlich der möglichen Errichtung zur öffentlichen Verkehrsfläche (= Planstraße A). Aus Gründen der Verkehrssicherheit und Überschaubarkeit des öffentlichen Straßenraumes sowie zur Minimierung einer Beeinträchtigung für das Orts- und Landschaftsbild müssen diese baulichen Anlagen und Einrichtungen einen Abstand von mindestens 3 m zur Straßenbegrenzung der Planstraße A einhalten.

Die Zulässigkeit von Garagen beschränkt sich aus den angeführten Gründen auf die überbaubaren Grundstücksflächen. Diese sind für die Unterbringung von Garagen ausreichend dimensioniert.

## **6.5 Verkehrsflächen**

### **6.5.1 Verkehrsflächen für die Erschließung**

Eine wichtige Voraussetzung für die geplante Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist die Gewährleistung der Erschließung gemäß § 30 BauGB.

Vor diesem Hintergrund ist es eine vorrangige Aufgabe, mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB die planungsrechtliche Flächensicherung für die Herstellung von Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen) herbeizuführen.

Das Gewerbegebiet soll über die Kreisstraße K 93 an das klassifizierte Straßennetz angebunden werden. Die Lage außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze bewirkt ein Verbot nach Anlage

von Ein- und Ausfahrten der einzelnen Betriebsgrundstücke unmittelbar an die Kreisstraße. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche fest.

Die Planstraße A ist als Stichstraße konzipiert, wobei am Ende eine Wendeanlage gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 vorgesehen ist. Die vorliegende Verkehrsfläche berücksichtigt die fahrgeometrischen Ansprüche des anfallenden „Gewerbeverkehrs“.

Auf diese Weise kann aus planungsrechtlicher Sicht auch die Voraussetzung für eine „klein-flächige“ Aufteilung der gewerblichen Flächen mit Gewährleistung der notwendigen verkehrsmäßigen Erschließung geschaffen werden.

Ob für die Anbindung der Planstraße an die Kreisstraße eine Linksabbiegespur auf der K 93 notwendig wird, ist in den anstehenden Beteiligungsverfahren mit dem Landesbetrieb Mobilität Gerolstein abzustimmen.

### 6.5.2 Anschlussgebot

Wie bereits erwähnt, sind von den jeweiligen Betriebsgrundstücken im Bereich des Gewerbegebiets zu der angrenzenden K 93 wegen der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen gemäß Vorgabe des Landesstraßengesetzes keine Ein- und Ausfahrten zulässig. Auf diese Weise wird die planungsrechtliche Umsetzung der Vorgaben des Landesstraßengesetzes herbeigeführt.

Die Erschließung dieser Gewerbegrundstücke hat daher ausschließlich über die Planstraße A zu erfolgen. Auf diese Weise soll ein größtmögliches Maß an Verkehrssicherheit und die Überschaubarkeit auf der klassifizierten K 93 gewährleistet werden.

Zur Unterstützung dieser Planungsabsicht erfolgt die Festsetzung eines Anschlussgebots, wonach die Erschließung der im Gewerbegebiet gelegenen Grundstücke über die K 93 nicht zulässig ist. Somit wird klargestellt, dass ausschließlich die Planstraße A für die Erschließung der Betriebsgrundstücke zur Verfügung steht.

## 6.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### 6.6.1 Versickerung

Die im Änderungsbereich anfallenden Niederschlagswasser sollen gemäß den Vorgaben des Landeswasser- und Wasserhaushaltsgesetzes erfolgen.

Hierzu ist eine Beseitigung auf dem jeweiligen privaten Gewerbebaugrundstück angedacht. Grundlage für die Festsetzung bildet der § 9 (1) Nr. 20 BauGB. Die vorgesehene Methode der Niederschlagswasserbeseitigung hat aus stadökologischer Sicht positive Auswirkungen wie etwa einen Schutz der Abwassersysteme vor Überlastung, Verminderung des Überschwemmungsrisikos und der Vermeidung urbaner Wärmeinseln.

Aufgrund der Beeinträchtigungen von Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen durch die potentielle Flächenversiegelung ist das auftretende unbelastete Oberflächenwasser dem Bodenraum selbst und dem natürlichen Wasserkreislauf vor Ort entsprechend den geltenden Richtlinien wieder zuzuführen.

Insbesondere auch im Hinblick auf die zunehmenden Starkregenereignisse sind auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken pro 100 qm versiegelter Fläche Rückhaltevolumen durch geeignete bauliche Anlagen (Zisterne etc.) oder durch Geländemodulation (Mulden, Gräben, Teiche, Senken) entsprechend den geltenden Richtlinien (DWA etc.) und nach dem neusten

Stand der Technik anzulegen und bei Grundstücken mit über 800 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche ein entsprechender Überflutungsnachweis nach geltender DIN (1986-100) durchzuführen.

Die Rückhalteanlagen können durch Überlauf- oder Drosseleinrichtungen an die öffentlichen Oberflächenwasserbeseitigungsanlagen, sofern vorhanden oder mittels zu beantragender Einleiterlaubnis an die in der Nähe zum Plangebiet verlaufenden Vorfluter angeschlossen werden.

Auf die Ausführungen in Kapitel 8.2 der Begründung wird verwiesen.

### **6.6.2 Anlage vegetationsreicher Grün- und Freiflächen**

Ein Planungsziel ist die Anlage vegetationsreicher Grün- und Freiflächen auf den baulich nicht genutzten Flächen im Plangebiet.

Neben einer vielfältigen Freiflächengestaltung soll zugleich der einheimischen „Tierwelt“ (Insekten) ein Nahrungsangebot so weit wie möglich geboten werden.

Gleichzeitig wird aus stadtoökologischer Sicht ein Beitrag zum Schutz des Klimas geleistet. Das Verbot der Herstellung von „reinen“ Schotter- und Steinflächen vermeidet das „Aufheizen“ und somit die Bildung von Wärmeinseln. Insbesondere weisen reine „Schotter- und Steingärten“ zumeist nur wenige, nicht-einheimische Pflanzen auf. Reine Schotter-, Kies-, Stein- und sonstige vergleichbare Materialschütterungen werden daher für unzulässig erklärt.

Dementsprechend regelt der Bebauungsplan die Anlage der nicht baulich genutzten Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsfläche. Diese sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Dazu sind Raseneinsaat, Wildblumenwiesen, Gehölzpflanzungen, Bodendecker, Stauden bzw. eine Kombination der angeführten Pflanzungen zulässig.

Weiterhin soll mit dieser Regelung zumindest auf den nicht baulich genutzten Flächen ein Beitrag für eine optische Aufwertung und Gestaltung des Landschaftsbildes geleistet werden.

Zur Unterstützung dieses Planungsziels sind in der Pflanzliste bienen- und insektenfreundliche Pflanzen aufgenommen worden.

### **6.6.3 Randliche Eingrünung**

Für die Einbindung des Plangebiets in das Landschaftsbild setzt der Bebauungsplan Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest. Dies bezieht sich auf die südlichen, östlichen und westlichen Randflächen. Die Flächen grenzen unmittelbar an die freie Landschaft an, so dass zur Gewährleistung einer wirkungsvollen Einbindung ein planerisches Erfordernis besteht.

Mit dieser Maßnahme kann eine Abschirmung und Kaschierung der Bebauung bewirkt werden. Außerdem wird für die Kleinst- und Kleinlebewesen ein Lebensraumangebot geschaffen.

Die nördliche Seite grenzt unmittelbar an (bereits bebaute) gewerbliche Bauflächen an, so dass sich kein Regelungserfordernis ergibt.

### **6.6.4 Überstellung der Stellplatzflächen mit Bäumen**

Neben der vorgenannten vegetationsreichen Gestaltung auf den baulich nicht genutzten Flächen sieht der Bebauungsplan als weitere grünordnerische Maßnahmen die Überstellung der Stellplatzflächen mit Bäumen II. Ordnung vor.

Neben einer inneren Durchgrünung sollen die Baumpflanzungen in erster Linie eine Verschattung der Stellplatzflächen bewirken. Hierdurch kann das Entstehen von Wärmeinseln minimiert werden. Außerdem wird insbesondere in den Sommermonaten durch die Schattenwirkung ein starkes Aufheizen der Fahrzeuge unterbunden.

---

## **7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild leisten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen.

In Ergänzung zu den getroffenen Festsetzungen zur Steuerung der Höhen baulicher Anlagen sowie dem Pflanzgebot auf den privaten Grundstücken sollen daher auch die bauordnungsrechtlichen Regelungen einen Beitrag zur Einbindung in das Landschaftsbild leisten.

Bei der Fassung der gestalterischen Festsetzungen wurde insgesamt eine planerische Zurückhaltung ausgeübt, da ein besonders schützenswerter Bereich und ein begründbares Gestaltungskonzept nicht vorliegen.

Im Bebauungsplan zeigt sich für die Steuerung der Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen ein städtebauliches Erfordernis. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen in Kapitel 6.1 dieser Begründung verwiesen. Hier ist der planungsrechtliche Ausschluss von selbständigen Werbeanlagen erläutert worden.

Die getroffene Gestaltungsfestsetzung begründet aus bodenrechtlich relevanter Sicht das städtebauliche Erfordernis. Werbeanlagen sind besonders geeignet, eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hervorzurufen bzw. eine gewisse „Dominanz“ auszuüben. So können sie aufgrund ihrer „farbenfrohen“ Gestaltung die Blicke auf sich ziehen und die sonstigen, im und um das Plangebiet vorhandenen Landschaftselemente unterdrücken. Mit der getroffenen Festsetzung soll diese mögliche bedeutsame Störung der landschaftlichen und städtebaulichen Situation vermieden werden.

Zudem sollen „störende“ Einflüsse auf den Verkehr der übergeordneten Verkehrsstraße (K 93) unterbunden werden.

---

## **8 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR**

---

### **8.1 Allgemeine Ausführungen**

Derzeit sind für den Geltungsbereich der 5. Änderung keine Einrichtungen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden.

Grundsätzlich soll die Erschließung über das örtliche Netz und unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorschriften (u.a. Landeswasser- und Wasserhaushaltsgesetz) sichergestellt werden.

Im weiteren Verfahren bedarf es für die Sicherstellung der Anforderungen an eine gesicherte Erschließung i.S. des § 30 BauGB der Klärung mit den zuständigen Behörden sowie Ver- und Entsorgungsträgern.

## 8.2 Abwasserbeseitigung

Die IBS-Ingenieure GbR, Damenweg 2, 54470 Bernkastel-Kues, wurde mit der Ausarbeitung einer Vorentwurfsplanung für die Entwässerung beauftragt.

Eine mögliche Schmutzwasserbeseitigung des Gebietes im Freispiegel ist auf Grund der vorhandenen Topografie voraussichtlich nicht möglich.

Bei einer Freispiegelleitung müssten die beiden Bachläufe (Dreeser und Meuspather Bach) unterquert werden. Dies ist jedoch durch die Tiefpunkte im Freispiegel nicht möglich.

Daher wird empfohlen die Schmutzwasserentwässerung mittels Druckleitung an die schon vorhandene Druckleitung nordöstlich von Fläche 6 anzuschließen (siehe nachfolgende Abbildung).

Für die Anbindung der Fläche ist eine Neuverlegung einer Druckleitung im öffentlichen Bereich mit einer Länge von ca. 90 m nötig.

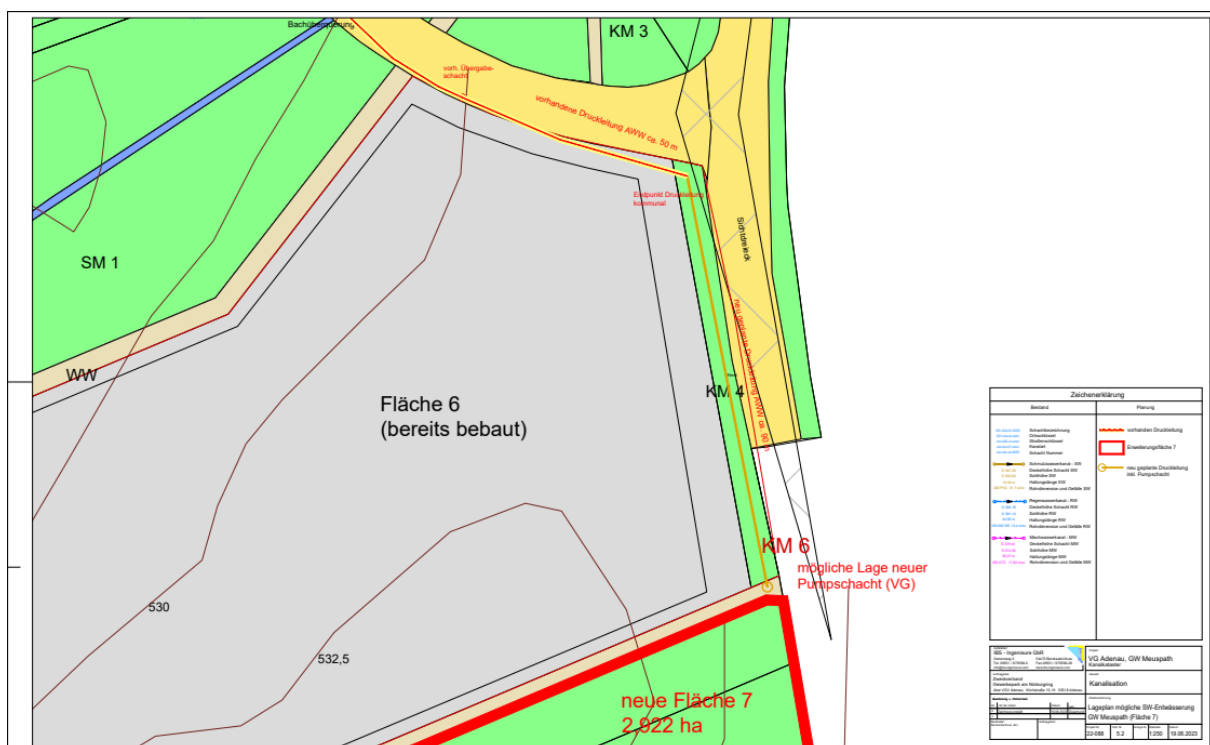


Abb.: Schmutzwasserbeseitigung, Quelle IBS-Ingenieure GbR, Damenweg 2, 54470 Bernkastel-Kues

Die angedachte Niederschlagswasserbeseitigung ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Demnach sollen die anfallenden Niederschlagswasser in die westlich des Plangebiets angrenzenden Flächen abgeleitet werden. Diese Flächen liegen im Geltungsbereich des geltenden Bebauungsplans und sind als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Lediglich das Flurstück Gemarkung Drees, Flur 1, Nr. 9 ist als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Gemäß der Textfestsetzung 3.2 des ursprünglichen Bebauungsplans sind innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen Entwässerungsmulden anzulegen, in denen die Straßenoberflächenwässer und die Überlaufwässer der privaten Baugrundstücke zu versickern und oberflächenhaft zu transportieren sind.

Somit liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen und Sicherung der für die Niederschlagswasserbeseitigung angedachten Flächen vor.

Gemäß der o.a. Vorentwurfsplanung sind die vorhandenen Regenrückhalteanlagen in Erdbauweise ausgeführt.

Aufgrund der Geländetopografie könnte das erforderliche Volumen der neuen Rückhaltung parallel an den Höhenschichtlinien orientierten Versickerungsmulden, ähnlich den aktuellen Versickerungsmulden, angeordnet werden.

Bei Vollfüllung wird die Anlage über den Notüberlauf und nachfolgenden breitflächigen Ablaufbereich über die vorhandenen Gräben zum Vorfluter (Dreeserbach) entlastet.

Es könnte ein Drosselabfluss von ca. 58,49 l/s festgelegt werden, da dieser Abfluss zurzeit auch von der unbefestigten Fläche in die naheliegenden Bäche entwässert.

Die Böschungen der „neuen Mulde“ könnten, wie diese der anderen Entwässerungsflächen angelegt werden.

Die Entleerung der Mulde erfolgt durch Versickerung in der belebten Bodenzone.

Die Bemessung des erforderlichen Regenrückhalteriums ergäbe lt. Berechnung des Ingenieurbüros ein Volumen von 401 m<sup>3</sup> bei einem 5-jährigen Regenereignis. Bei Vollfüllung wird die Anlage über den Notüberlauf und nachfolgenden breitflächigen Ablaufbereich über die vorhandenen Seitengräben zum Vorfluter entlastet. Beckensohle und Böschungen werden mit Oberboden angedeckt und eingesät.

Die Vorentwurfsplanung ist den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigefügt, so dass weitergehende Einzelheiten dort entnommen werden können.

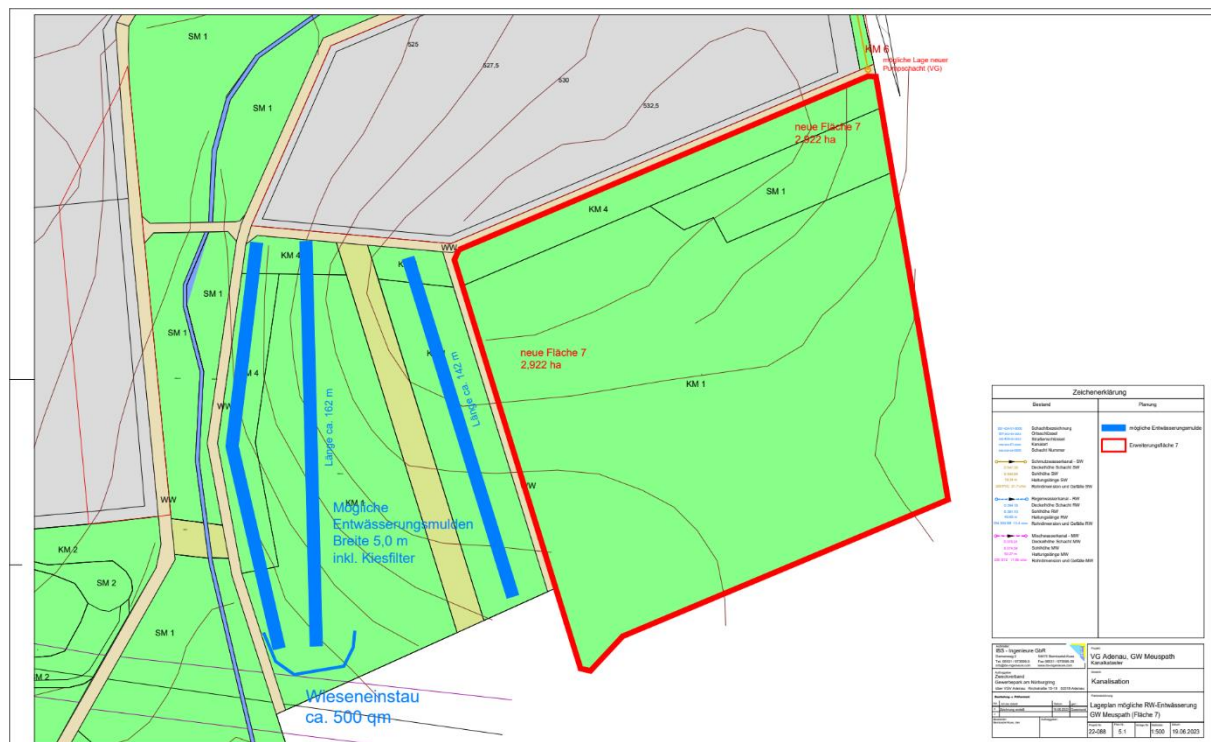


Abb.: Niederschlagswasserbeseitigung, Quelle IBS-Ingenieure GbR, Damenweg 2, 54470 Bernkastel-Kues

## 9 BODENORDNUNG

Zum derzeitigen Stand der Planung ist davon auszugehen, dass ein förmliches Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff. nicht notwendig wird.

---

## 10 FLÄCHENBILANZ

---

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Darstellung	Fläche in m <sup>2</sup> (ca. Angabe)
Verkehrsfläche	3.961 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	27.530 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>31.601 m<sup>2</sup></b>

---

## ANLAGEN

---

- Vorentwurfsplanung Entwässerung „Gewerbepark am Nürburgring“, Fläche 7, IBS-Ingenieure GbR, Damenweg 2, 54470 Bernkastel-Kues, Stand Juni 2023