



**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
ZUR
2. ERWEITERUNG DES
„GEWERBEPARKS AM NÜRBURGRING“**

- BEGRÜNDUNG -

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 sowie der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (1) BauGB und

Projekt:

Verbandsgemeinde Kelberg
Flächennutzungsplan zur 2. Erweiterung
des Gewerbeparks am Nürburgring“
Begründung

Stand:

16.04.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	5
2.1	Förmliches Verfahren	5
2.2	Landesplanerische Stellungnahme	5
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	16
4	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	17
4.1	Lage des Plangebiets	17
4.2	Erschließung.....	17
4.3	Nutzung.....	17
4.4	Schutzgebiete, Altablagerungen und Gewässer	18
4.5	Topographie.....	19
5	BAUPLANUNGSRECHTLICHE DARSTELLUNGEN.....	19
5.1	Art der baulichen Nutzung	19
6	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEM INFRASTRUKTUR	19
6.1	Allgemeine Ausführungen.....	19
6.2	Abwasserbeseitigung.....	20
7	FLÄCHENBILANZ	22

1 ANLASS UND 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.

Derzeit stehen der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans jedoch die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Kelberg entgegen. Aus diesem Grund ergibt sich ein Änderungserfordernis. Die Änderung des Flächennutzungsplans soll im sogenannten Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt werden.

Planungsinhalt der vorliegenden Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von kleinen und mittleren Gewerbebetrieben.

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 strebt der Zweckverband insbesondere die Umsetzung der in § 1 (6) Nr. 8 BauGB angeführten Belange der Wirtschaft an.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird 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.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Förmliches Verfahren

Der Verbandsgemeinderat Kelberg hat in seiner Sitzung am 11.04.2024 den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Die vorliegenden Planunterlagen 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 die Verbandsgemeinde 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 der Verbandsgemeinde zur Kenntnis gegeben.

Es besteht die Gelegenheit, Stellungnahmen bzw. Anregungen vorzubringen.

Dem wesentlichen Sinn und Zweck der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB folgend, beschränkt sich die vorliegende Begründung auf die Darlegung der allgemeinen Ziele, Zwecke und möglichen Auswirkungen der Planung.

Konkrete Einzelheiten der Planung sowie etwaig notwendige Fachgutachten und der abschließende Umweltbericht werden bis zum förmlichen Auslegungsverfahren nach § 3 (2) BauGB erarbeitet.

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.: 6-5111UP, 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 Flächen-nutzungsplan der Verbandsgemeinde Kelberg geplante Ausweisung einer gewerblichen Baufläche auf den Parzellen Gemarkung Drees, Flur 1, Flurstücke 12/2, 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><u>Berücksichtigung:</u></p> <p>Die zur Überplanung anstehenden Flächen sind bereits Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans und hier als öffentliche Grünfläche festgesetzt.</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. Diese 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, zukunftssträchtige 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 (2) ROG 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 Gesamttraum 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 Ausweisungen 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.</p> <p>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>

Berücksichtigung:

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.

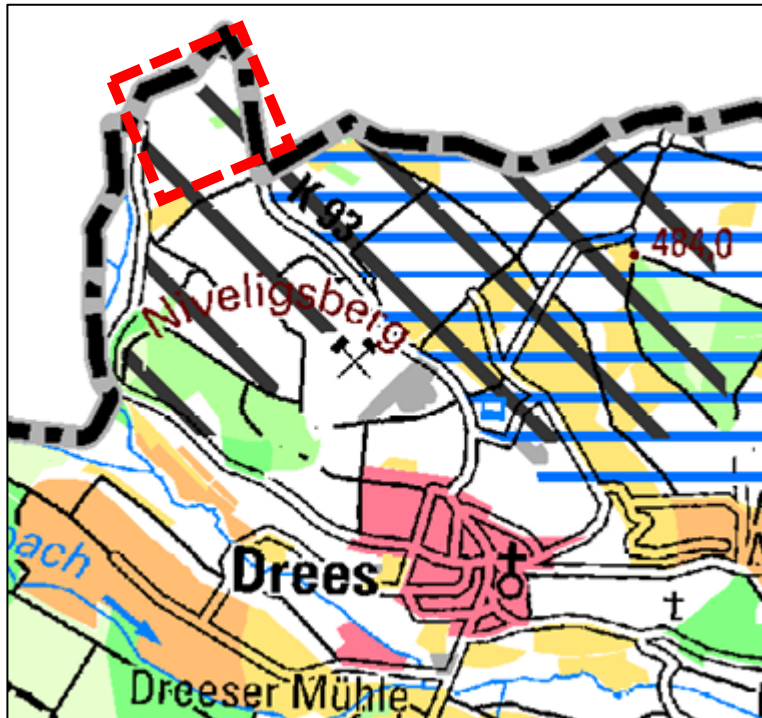


Abb.: Auszug aus Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Trier – Entwurf 2024, Quelle Planungsgemeinschaft Trier (Lage Plangebiet siehe gestrichelte Linie)

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“ liegt 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.

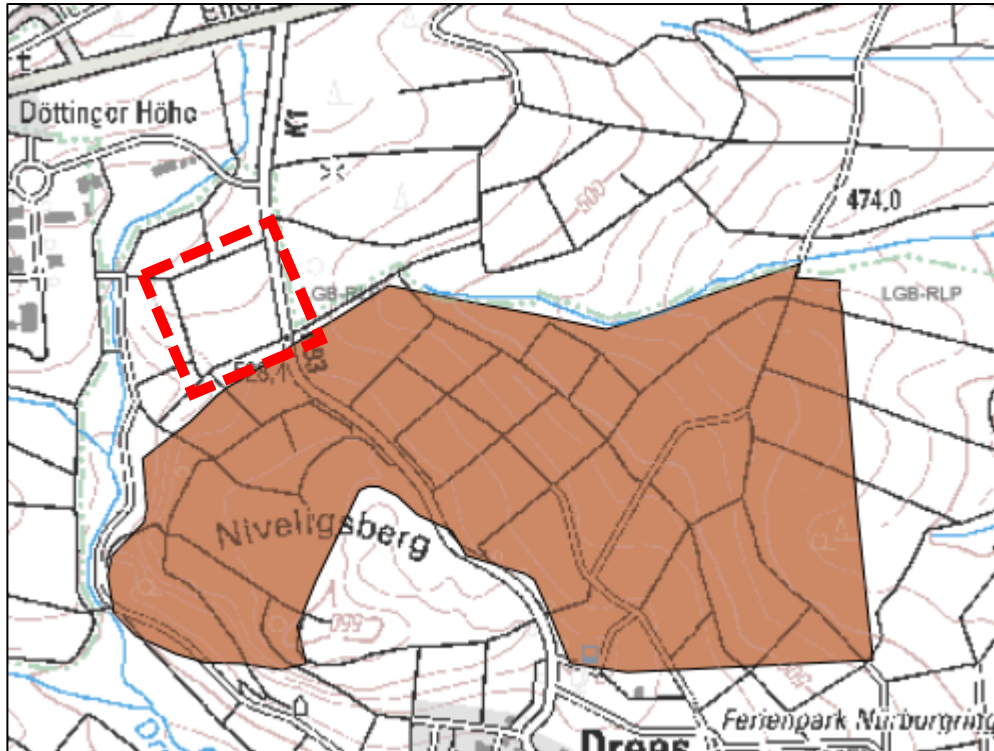


Abb.: Auszug aus der Karte „Räume mit besonderer Bedeutung für die Rohstoffgewinnung“, Quelle Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Lage Plangebiet siehe gestrichelte Linie)

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>Schutzzweck für den gesamten „Naturpark Vulkaneifel“ ist es,</p> <ol style="list-style-type: none"> 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, 2. seine besondere Eignung als naturnaher Raum für nachhaltige Erholung und umweltverträglichen Tourismus einschließlich des Sports zu fördern und zu entwickeln,

	<ol style="list-style-type: none">3. die charakteristische Vielfalt, Eigenheit und Schönheit der durch vielfältige Nutzungen geprägten Landschaft und ihre Arten- und Biotopvielfalt zu erhalten und zu entwickeln und hierzu eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung anzustreben,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,5. die Kultur- und Erholungslandschaft unter Einbeziehung der Land- und Forstwirtschaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln sowie6. insgesamt eine nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern. (2) Zusätzlicher Schutzzweck für die Kernzonen ist es, eine naturnahe Erholung in der Stille zu ermöglichen.
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">1. bauliche Anlagen aller Art zu errichten oder zu erweitern,2. Gewässer herzustellen, zu beseitigen oder umzugestalten oder Feuchtgebiete sowie Ufer von Gewässern zu verändern oder Uferpflanzen zu beseitigen,3. Energiefreileitungen oder sonstige freie Leitungen sowie Bergbahnen zu errichten oder Leitungen unter der Erdoberfläche zur Versorgung mit Gas, Öl oder Wärme zu verlegen,4. Material- oder Abfalllagerplätze (einschließlich Schrottlagerplätze und Autowrackanlagen) anzulegen oder zu erweitern,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,6. Neu- oder Ausbaumaßnahmen von Straßen oder Wegen sowie von sonstigen Verkehrsanlagen durchzuführen, Stellplätze, Parkplätze sowie Sport-

	<p>Bade-, Zelt-, Camping- oder Grillplätze oder ähnliche Einrichtungen anzulegen oder zu erweitern,</p> <p>7. Flächen erstmals aufzuforsten.</p> <p>(2) In den Kernzonen ist es darüber hinaus untersagt,</p> <ol style="list-style-type: none">1. Steinbrüche, Tagebaue, Gruben oder sonstige Erdaufschlüsse anzulegen oder zu erweitern,2. auf anderen als den hierfür behördlich zugelassenen Plätzen zu zelten, Wohnwagen oder Wohnmobile aufzustellen,3. Anlagen zu errichten oder Veranstaltungen durchzuführen, die dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen,4. ohne zwingenden Grund Lärm zu erzeugen oder die Ruhe auf andere Weise zu beeinträchtigen.
Ausnahmen	<p>(1) § 8 gilt nicht für 1. [...]</p> <ol style="list-style-type: none">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, [...]
<p><u>Berücksichtigung:</u></p> <p>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.</p> <p>Zur Wahrung des Schutzzwecks sind in der Ebene des Bebauungsplans durch planungsrechtliche Festsetzungen die Voraussetzungen für eine möglichst wirkungsvolle Einbindung. 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.</p> <p>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.</p> <p>Mit der Planung werden neue Bauvorhaben hinzukommen, die entsprechend in die Landschaft wirken. Gleichzeitig wird das Landschaftsbild durch die hinzukommenden Gebäude und Freiflächen neugestaltet.</p>	

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 - fordert der Gesetzgeber 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 Mitteilung 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"> ▪ Mitteilung, wonach das Plangebiet im Naturpark liegt und Maßnahmen zur Einbindung in das Landschaftsbild zu ergreifen sind. ▪ Möglicherweise ist eine pauschal geschützte Grünlandfläche betroffen, für die es einer Grünlandkartierung und ggf. einer Ausnahme gemäß § 30 (3) BNatSchG bedarf.
<p><u>Berücksichtigung:</u></p> <p>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"> ▪ Mitteilung über die Betroffenheit einer Waldfläche. ▪ Bei Inanspruchnahme ist ein Antrag auf Rodung der Waldfläche sowie ein waldrechtlicher Ausgleich zu erbringen
<p><u>Berücksichtigung:</u></p> <p>Die Ausführungen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Gemäß der derzeit vorliegenden Konzeption kann die Waldfläche nicht erhalten werden, so dass die waldrechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen sind.</p>	

Behörde	Anregung
Westnetz	Berücksichtigung der Leitungen und Anlagen im Plangebiet
<p><u>Berücksichtigung:</u></p> <p>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"> ▪ Erstellung und Abstimmung einer Detailplanung für den Einmündungsbereich der Erschließungsstraße ▪ Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Straßenentwässerungssystem wird untersagt
<p><u>Berücksichtigung:</u> Die Anregungen werden im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Hierzu wird eine Straßenplanung beauftragt und die Abstimmung mit der Fachbehörde herbeigeführt.</p>	

Behörde	Anregung
Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie Rheinland-Pfalz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hinweis auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde
<p><u>Berücksichtigung:</u> In den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis bereits enthalten.</p>	

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

Behörde	Anregung
Energieversorgung Mittelrhein	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beteiligung im weiteren Verfahren wegen der teilweise im Näherungsbereich der Konzentrationsflächen befindlichen netzanlagen
<p><u>Berücksichtigung:</u> Im weiteren Verfahren wird der Versorgungsträger an den Verfahrensschritten nach § 4 BauGB beteiligt.</p>	

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kelberg stellt die im Geltungsbereich der 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.

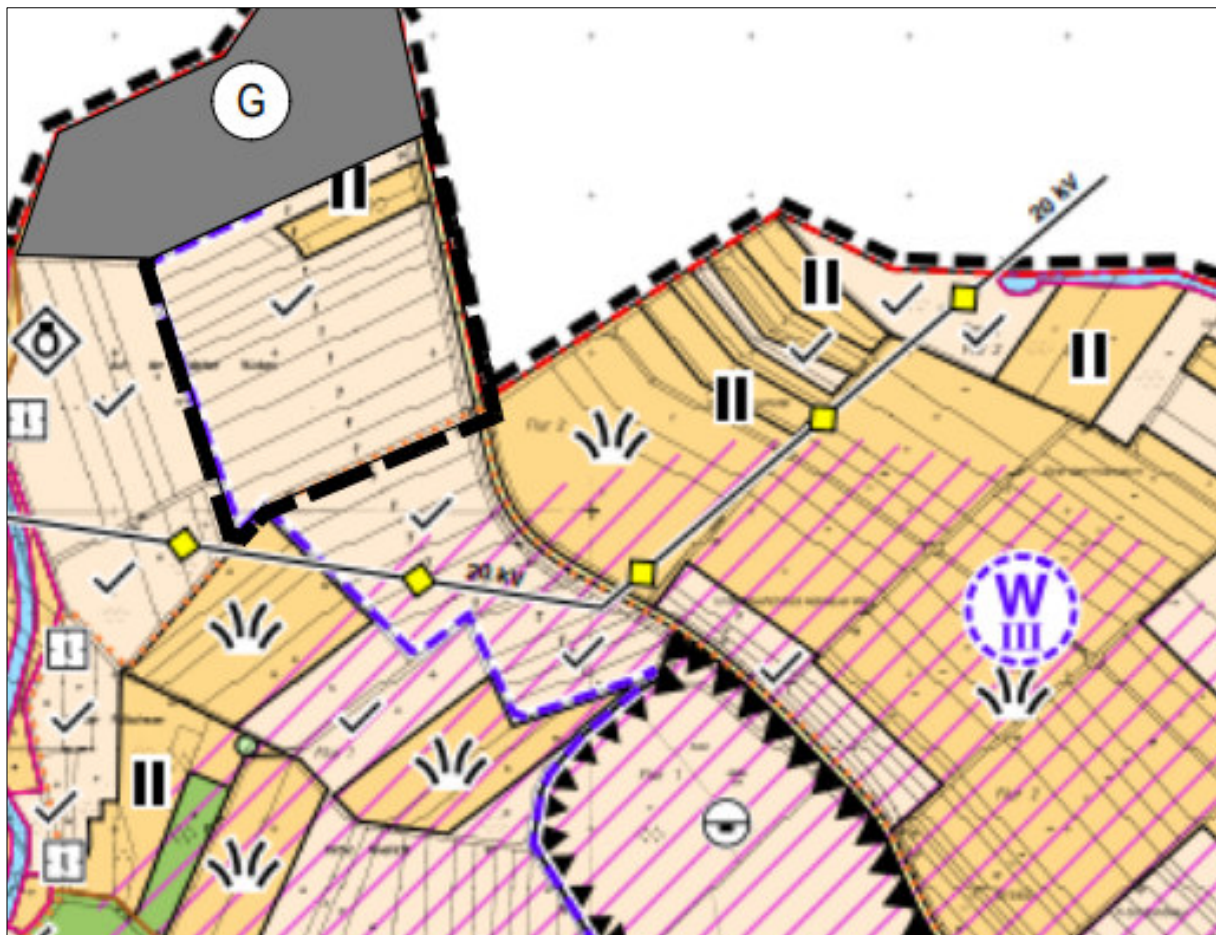


Abbildung: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Quelle Verbandsgemeinde Kelberg

4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Gemeindegebiets von 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 Änderung ergibt sich für diese Wege keine andere Funktion. Ein „Funktionsverlust“ bzw. eine Einschränkung der Erschließungsfunktion wird durch die 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 örtlichen 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 erhaltenswert 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 4. Änderung des Bebauungsplans eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Diese Fläche ist zwischenzeitlich vermarktet und eine Bebauung hat stattgefunden.

4.4 Schutzgebiete, Ablagerungen und Gewässer

Der Geltungsbereich der 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 17/1 tlw. und 18/2 tlw. eine schützenswerte Grünlandfläche i.S. des § 15 LNatSchG bzw. § 30 BNatSchG. Es handelt sich um eine Magere Wiese 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 unmittelbar südlich des Dreeser Bachs ein Sturzflut-Entstehungsgebiete Bergland, mit einer Abflusskonzentration von gering bis hoch eingetragen. Eine unmittelbare Betroffenheit für den Erweiterungsbereich zeigt sich nicht.



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

4.5 Topographie

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.

5 BAUPLANUNGSRECHTLICHE DARSTELLUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans soll künftig zur Art der baulichen Nutzung eine gewerbliche Baufläche gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) BauNVO darstellen.

Mit dieser Darstellung wird zum Ausdruck gebracht, dass im Plangebiet die Voraussetzungen für die Unterbringung der gewerblich-industriellen Nutzung geschaffen werden sollen. Damit soll die bereits eingeleitete und auf den zur Verfügung stehenden Flächen bereits vollständig vollzogene Gewerbeentwicklung fortgeführt werden.

Aufgrund der Nachfrage des attraktiven Gewerbestandortes besteht für den Zweckverband bzw. die beteiligten Gemeinden ein Siedlungsdruck für die Bereitstellung weiterer gewerblicher Bauflächen.

Mit der Weiterentwicklung des Gewerbeparks und den sich hieraus ergebenden positiven Auswirkungen kann eine nachhaltige Stärkung des ländlich geprägten Raumes herbeigeführt werden. In diesem Zusammenhang ist zwecks Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen in Kapitel 1 der vorliegenden Begründung zu verweisen.

Durch die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche in der vorliegenden Änderung werden die Voraussetzungen für die Festsetzung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO und/ oder eines Industriegebiets nach § 9 BauNVO im Bebauungsplan herbeigeführt.

Die konkrete Ausgestaltung der künftig zulässigen baulichen Anlagen und Einrichtungen wird in der Bebauungsplanebene vorgenommen. Hierzu ist in dieser Planungsebene unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Rahmenbedingungen ein entsprechender Zulässigkeitskatalog zu definieren.

Weiterhin sind in der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die gesetzlichen Anforderungen aus § 1 (6) Nr.1 BauGB (Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) sowie § 50 BImSchG (= Trennungsgebot) abschließend zu berücksichtigen.

6 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

6.1 Allgemeine Ausführungen

Derzeit sind für den Geltungsbereich der 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.

6.2 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 vorhandenen 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.

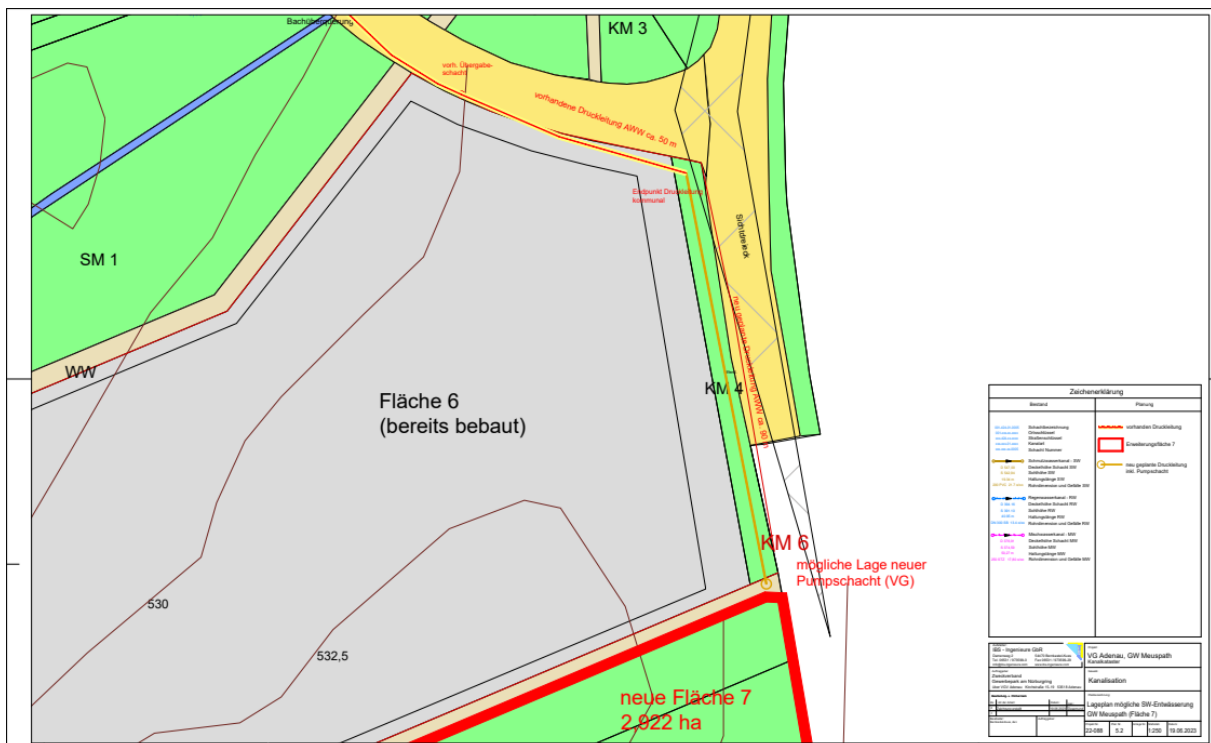


Abb.: Schmutzwasserbeseitigung, Quelle IBS-Ingenieure GbR, Damenweg 2, 54470 Bernkastel-Kues

Die angedachte Niederschlagswasserbeseitigung ist 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 oberflächlich 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 Höhengschichtlinien 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 (Dreiserbach) 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 Regenrückhalteraums ergäbe lt. Berechnung des Ingenieurbüros ein Volumen von 401 m³ 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 angegedeckt und eingesät. Die Vorentwurfsplanung ist den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigelegt, so dass weitergehende Einzelheiten dort entnommen werden können.

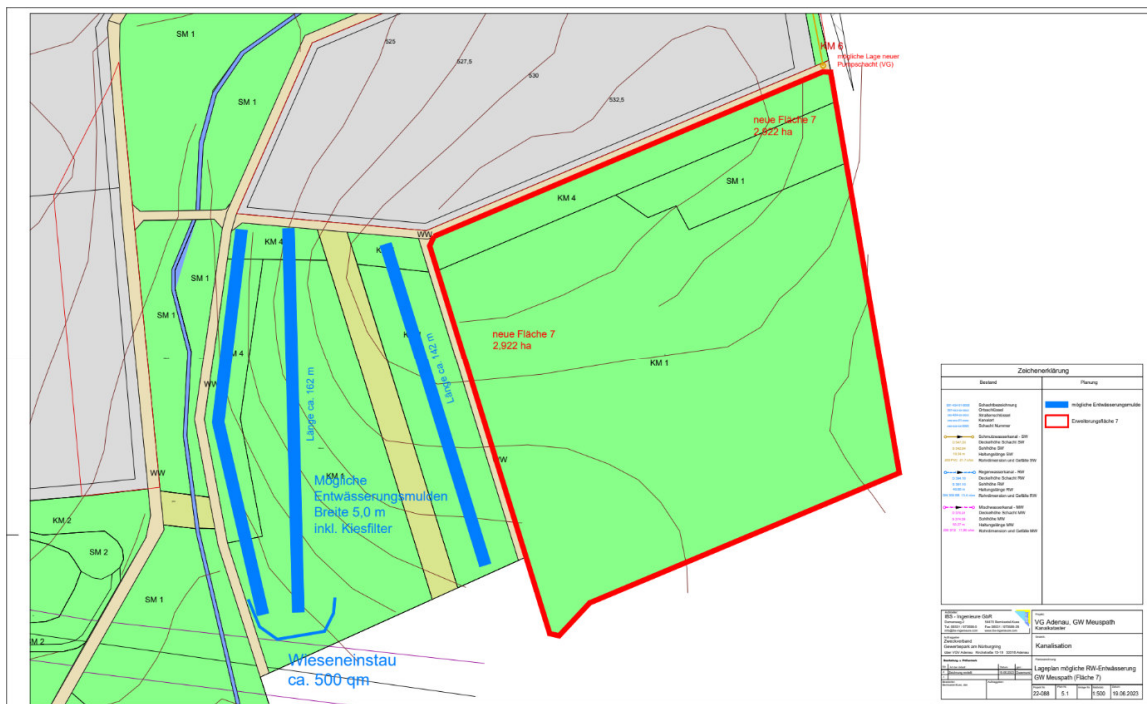


Abb.: Niederschlagswasserbeseitigung, Quelle IBS-Ingenieure GbR, Damenweg 2, 54470 Bernkastel-Kues

7 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Darstellung	wirksamer Flächennutzungsplan (ca. Angabe)	Änderung Flächennutzungsplan
Fläche für die Landwirtschaft	29.131 m ²	---
Gewerbliche Baufläche	---	29.131 m ²
gesamt	29.131 m²	29.131 m²