Ortsgemeinde Landscheid

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet – Erweiterung“

Begründung

ENTWURF ZUR ZWEITEN ERNEUTEN BETEILIGUNG

05. Oktober 2026

Erarbeitet durch:

Planung1
Stadtplanung | Beratung

Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich
info@planung1.de | 06571 177 98 00

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele der Planung ... 3

2. Verfahren ... 4

3. Das Plangebiet ... 5

3.1. Lage und Geltungsbereich ... 5

3.2. Aktuelle Nutzung ... 6

3.3. Denkmalschutz ... 7

3.4. Derzeitige Planungssituation ... 8

4. Planungskonzept ... 11

4.1. Nutzungskonzept ... 11

4.2. Verkehrliche Erschließung ... 12

4.3. Technische Erschließung ... 12

4.4. Flächenverfügbarkeit ... 13

4.5. Planungsalternativen ... 14

5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen ... 15

5.1. Ziele der Raumordnung ... 15

5.2. Landesplanerische Stellungnahme ... 15

6. Umweltbelange ... 19

6.1. Naturschutz und Landespflege ... 19

6.2. Artenschutz ... 20

6.3. Immissionsschutz ... 20

6.4. Radon ... 21

7. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte ... 22

7.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen ... 22

7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 25

7.3. Nachrichtliche Übernahmen ... 26

7.4. Hinweise ... 26

8. Flächenbilanz ... 27

1. Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet – Erweiterung“ beabsichtigt die Ortsgemeinde Landscheid die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen zu ermöglichen. Hintergrund der Planung sind wiederholte Anfragen von Gewerbetreibenden Flächen für die Errichtung ihrer Betriebe zu erwerben. Aber auch bereits ansässige Unternehmen streben eine Erweiterung ihrer Gewerbeflächen auf Grund wachsender Betriebsgrößen an. Gegenwärtig müssen alle an die Ortsgemeinde Landscheid gerichteten Anfragen jedoch zurückgewiesen werden, da Landscheid nicht über gemeindeeigene Flächen verfügt. Auch die Ortsgemeinde Binsfeld, bei der es sich um die Kooperationsgemeinde von Landscheid handelt, verfügt kaum noch über gewerbliche Bauflächen.

Die sich im vorhandenen Gewerbegebiet noch befindlichen unbebauten Flächen sind in Privateigentum und können nicht von der Gemeinde erworben oder vermittelt werden.

Ziel der Planung ist es, den bereits vorhandenen Gewerbestandort in Landscheid zu erweitern. Seitens der Gemeinde wurden Gespräche zum Grunderwerb geführt und die meisten Grundstücke konnten bereits angekauft werden.

Zusätzlich zur Sicherung der aktuellen Nachfrage nach Gewerbeflächen soll im Rahmen dieser Planung auch die Möglichkeit geschaffen werden eine Gewerbeflächenvorsorge zu betreiben. Somit kann der erweiterte Gewerbestandort „Landscheid“ teilweise den Bedarf an Gewerbeflächen für die gesamte Verbandsgemeinde Wittlich-Land decken.

Die Fläche der geplanten Gewerbeentwicklung liegt verkehrsgünstig, verfügt über einen nahegelegenen Anschluss an die Bundesautobahn A 60 und schließt sich direkt an das bereits vorhandene Gewerbegebiet an.

Die Planaufstellung im Außenbereich erfolgt im Regelverfahren. Sie geht mit Regelungen zum Immissionsschutz und zum Verkehrsaufkommen einher. Zur Planung wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht zusammengestellt werden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ist auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern, da der Bebauungsplan nicht in allen Bereichen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Hierzu wurde im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung mehrfach eine Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPlG eingeholt (vgl. Kap. 5.2). Mit dem Vorliegen des positiven Prüfergebnisses durch die Kreisverwaltung hat die Ortsgemeinde Landscheid den Antrag auf Flächennutzungsplanänderung an den Verbandsgemeinderat Wittlich-Land gestellt. Die im Verfahren veränderte Flächenkulisse wurde jeweils erneut geprüft.

2. Verfahren

In seiner Sitzung am 14.05.2020 hat der Gemeinderat Landscheid beschlossen den Bebauungsplan „Gewerbegebiet – Erweiterung“ aufzustellen. Dieser Beschluss wurde vom Gemeinderat am 01.07.2021 angepasst sowie am 30.07.2021 öffentlich bekannt gegeben.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde in der Sitzung vom 01.07.2021 durch den Gemeinderat gebilligt und der Beschluss gefasst, dass die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen sind. Der Beschluss wurde bekanntgemacht am 30.07.2021. Die Beteiligung erfolgte vom 09.08.2021 bis einschließlich 10.09.2021 Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.08.2021 von der Planung unterrichtet.

In seiner Sitzung vom 24.04.2025 hat der Rat der Ortsgemeinde Landscheid den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde am 16.05.2026 öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlage erfolgte vom 19.05.2025 bis einschließlich 27.06.2025. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.05.2025 um Stellungnahme gebeten.

In seiner Sitzung vom 26.03.2026 hat der Rat der Ortsgemeinde Landscheid den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und den Beschluss zur erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde am 24.04.2026 öffentlich bekannt gemacht. Die Veröffentlichung erfolgte vom 27.04.2026 bis einschließlich 13.05.2026. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.04.2026 um Stellungnahme gebeten.

In seiner Sitzung vom __.__.____ hat der Rat der Ortsgemeinde Landscheid den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und den Beschluss zur zweiten erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde am __.__.____ öffentlich bekannt gemacht. Die Veröffentlichung erfolgte vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __.__.____ um Stellungnahme gebeten.

Der Rat der Ortsgemeinde Landscheid hat in seiner Sitzung am __.__.____ die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, bewertet und abgewogen. Am __.__.____ fasste der Ortsgemeinderat den Satzungsbeschluss.

3. Das Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsgemeinde Landscheid zwischen den Ortslagen Landscheid und Burg / Salm. Die Bundesautobahn A 60 verläuft unmittelbar südwestlich des Plangebietes und verfügt auf Höhe des bereits vorhandenen Gewerbegebietes über die Anschlussstelle 9.

Südwestlich an den Geltungsbereich schließt sich das bereits vorhandene Gewerbegebiet an. Südöstlich grenzt der Geltungsbereich an landwirtschaftliche Flächen. Östlich und westlich schließen sich ebenfalls Landwirtschaftsflächen an das Plangebiet an. Im Norden grenzt das Gebiet an die Kreisstraße K 13.

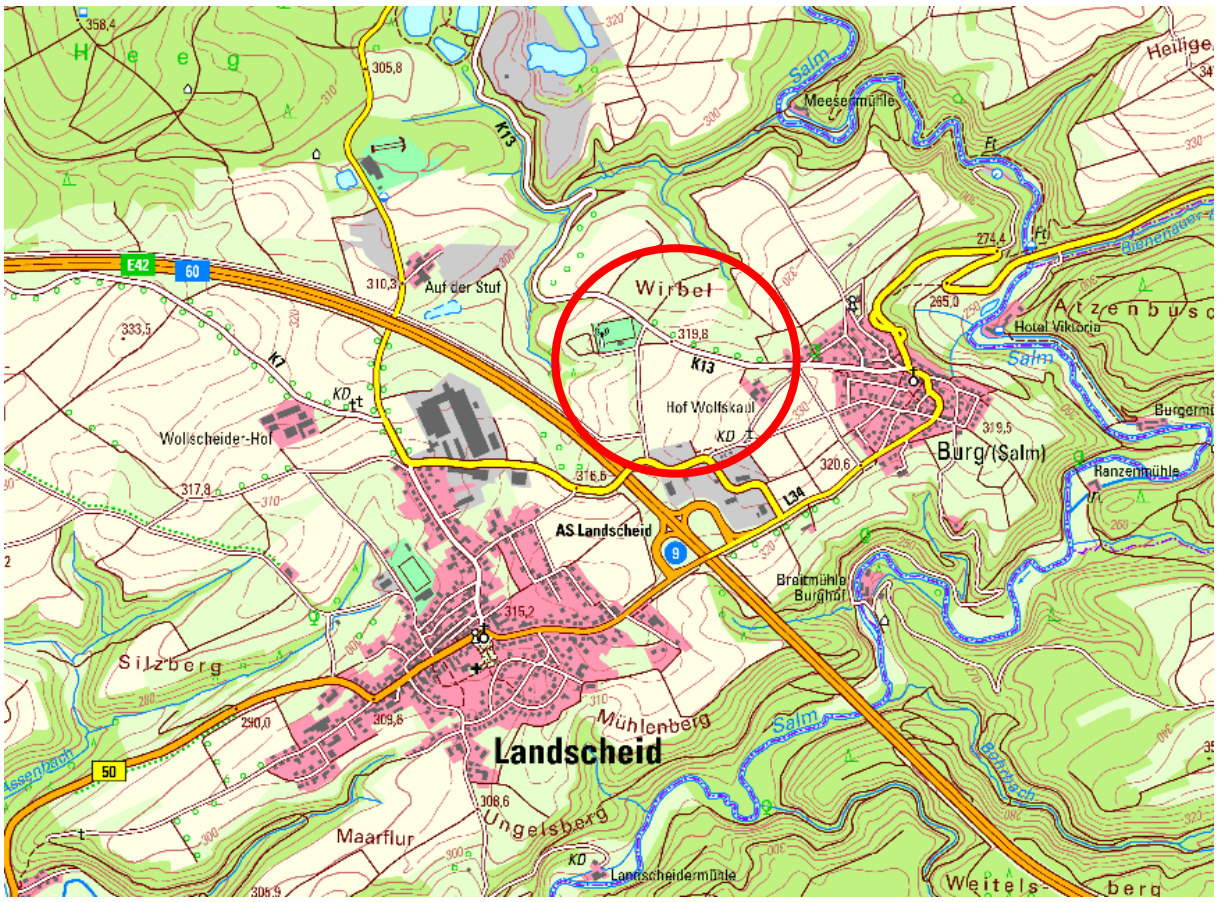

Abbildung 1 **Lage des Plangebietes mit bestehendem Gewerbegebiet**
(TK 25 © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2020, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de)

Abbildung 2 **Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet – Erweiterung“**
(Grundlage: Geobasis-DE/LVermGeoRP2002-2025, ohne Maßstab)

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 17 ha und beinhaltet in der Gemarkung Burg / Salm folgende Flurstücke der Flur 15: 50/23, 50/34 und teilweise 50/33, 50/5 sowie die Flurstücke der Flur 20: 3/1, 3/2, 4, 5, 16, 19, 21/5, 21/2, 21/4, 22/1, 22/2, 22/3, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32/1, 32/3, 33 und teilweise 2, 8, 17, 20/2, 36, 37, 45, 46, 121/2 und 121/3.

Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2. Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet schließt sich östlich und nördlich an das vorhandene Gewerbegebiet an. Die vorgesehenen Erweiterungsflächen werden größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs ist derzeit noch der Aussiedlerhof „Hof Wolfskaul“ vorhanden. Diesem soll eine Nachnutzung ermöglicht werden. Die Planung umfasst zudem den ungenutzten Sportplatz von Burg / Salm und einzelne Wirtschaftswege.

Teilweise schließt das Plangebiet Flächen des geltenden Bebauungsplanes des bestehenden Gewerbegebietes ein. Dies betrifft Ausgleichsflächen, Verkehrsflächen und Grünflächen. Diese werden in das neue Planungskonzept eingebunden und bedarfsgerecht ersetzt.

3.3. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Kulturdenkmal (Schaftkreuz und Heiligenhäuschen an der Weggabelung östlich der Sukistraße), das in der Denkmalliste[1] für den Kreis Bernkastel-Wittlich verzeichnet ist.

Darüber hinaus befindet sich westlich der im FNP ausgewiesenen Erweiterungsfläche G 16-8 eine römische Siedlung, die auch im Flächennutzungsplan verzeichnet ist. Die Ausdehnung ist derzeit nicht bekannt. Daher sind die Gebiete 16-8 und 16-9 sowie die übrigen Erweiterungsflächen zunächst als archäologische Verdachtsflächen einzustufen. Im Vorfeld von Baumaßnahmen und sonstigen Erdeingriffen wird eine geophysikalische Prospektion nach archäologischen Vorgaben gefordert, um Art und Umfang der von der Planung betroffenen archäologischen Befunde festzustellen. Die Markierung des Denkmals befindet sich hingegen nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

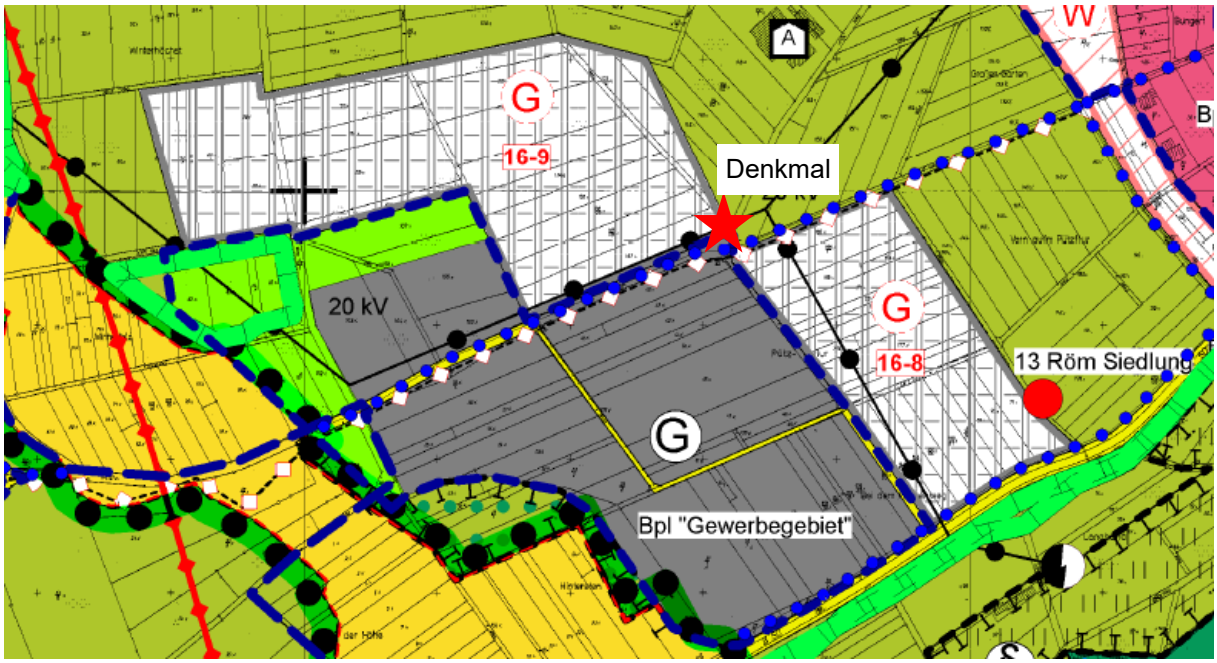

Abbildung 3 **Lage Denkmäler und Römische Siedlung**
(Ausschnitt Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Wittlich-Land, 2006)

Zur Klärung des Sachverhaltes wurde eine Prospektion[2] durchgeführt. Das Ergebnis wurde der GDKE zur Prüfung zur Verfügung gestellt. In der Auswertung[3] wird der Verdacht nicht

1 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz: Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler im Kreis Bernkastel-Wittlich, Stand 03.07.2024

2 Posselt & Zickgraf Prospektionen, Marburg: „Archäologisch-geophysikalische Prospektion in Landscheid, Verbandsgemeinde Wittlich-Land, Landkreis Bernkastel-Wittlich, Magnetometerprospektion, am 20. und 21.03.2023, Technischer Bericht“ (27.03.2023)

3 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Trier: E-Mail vom 27.04.2023

bestätigt. Der Erschließung des Gebietes steht aus Sicht des Denkmalschutzes nichts entgegen.

3.4. Derzeitige Planungssituation

Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet – Erweiterung“ umfasst größtenteils unbeplanten Außenbereich, greift jedoch in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“ aus dem Jahr 1999 hinein. Teilweise werden zum besseren Anschluss des neuen Gebiets Teile des alten Bebauungsplans überlagert.

Die Überlagerungen betreffen im Wesentlichen zwei Teilbereiche. Ein Bereich regelt die Erschließung in das Erweiterungsgebiet. Aufgrund der neuen Erschließungsplanung wird in den Bereich eingegriffen und die Flächenaufteilung sowie Definition wird angepasst. Auch die dort befindlichen Grünflächen werden neu definiert. Bislang festgelegte Ausgleichsmaßnahmen werden zurückgenommen, da sich hier eine Vielzahl von Leitungen befindet, die der Umsetzung im Wege stehen. Die definierte randliche Eingrünung wird zugunsten zusammenhängender Bauflächen ersetzt. Es wurden Ersatzmaßnahmen definiert.

Der zweite Bereich umfasst den Erschließungsansatz im Westen sowie die anschließende Gewerbefläche und die sich dahinter befindende Ausgleichsfläche. Die Baufläche und die Ausgleichsfläche werden zur Optimierung der Bebauung und Arrondierung aufgenommen. Für die entfallende Ausgleichsfläche werden Ersatzmaßnahmen definiert. Der Anschlussbereich der westlichen Erschließung greift in die Festsetzungen des alten Plans ein. Zudem greift der Bereich in den bisherigen Außenbereich ein.

Die Überlagerungsbereiche werden aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.

Abbildung 4 **Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ der Ortsgemeinde Landscheid (1999) mit Überlagerung Geltungsbereich Erweiterung (blau)**
(© Ortsgemeinde Landscheid / Verbandsgemeinde Wittlich-Land | eigene Darstellung)

Flächennutzungsplan

Die potentiellen Erweiterungsflächen G 16-8 (Planung) und G 16-9 (Planung) an dem Standort sind im gültigen Flächennutzungsplan 2006 als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Bei diesen Flächen handelt es sich um einen Gesamtumfang von insgesamt rund 8,4 ha. Diese Flächen wurden von der Gemeinde zunächst in Bezug auf ihre Eignung zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes zusammen mit den sonstigen nicht entwickelten potentiellen Erweiterungsflächen für Gewerbe geprüft.

Bei den in der nachfolgenden Abbildung grau dargestellten Flächen handelt es sich um die gewerblichen Ergänzungsflächen des Flächennutzungsplanes, die derzeit größtenteils als Flächen für Landwirtschaft sowie als Grünflächen-Sportplatz dargestellt sind. Zudem wird im südlichen Teil eine im Flächennutzungsplan derzeit als Ausgleichsfläche aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommene Fläche in gewerbliche Baufläche umgewandelt. Diese gewerblichen Ergänzungsflächen umfassen zusammen rund 9,8 ha.

Von der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Erweiterungsfläche G 16-9 wird ein Teilbereich von rund 0,6 ha in Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt und damit an die

Landwirtschaft zurückgegeben. Es handelt sich um die in der nachfolgenden Abbildung rot markierte Fläche.

Ein weiterer, in der nachfolgenden Abbildung blau markierter Teilbereich wird von landwirtschaftlicher Fläche in eine Fläche für die Regenwasserrückhaltung umgewandelt. Rückhaltungsmaßnahmen sind nach der detaillierten Prüfung in der parallelen Bebauungsplanung der Gemeinde aufgrund der vorliegenden Topographie, der Wirtschaftlichkeit und der Eigentümerverhältnisse nur an dem dafür darzustellenden Standort des Plangebietes möglich. Die Fläche für die Regenwasserrückhaltung hat eine Größe von rund 1,7 ha.

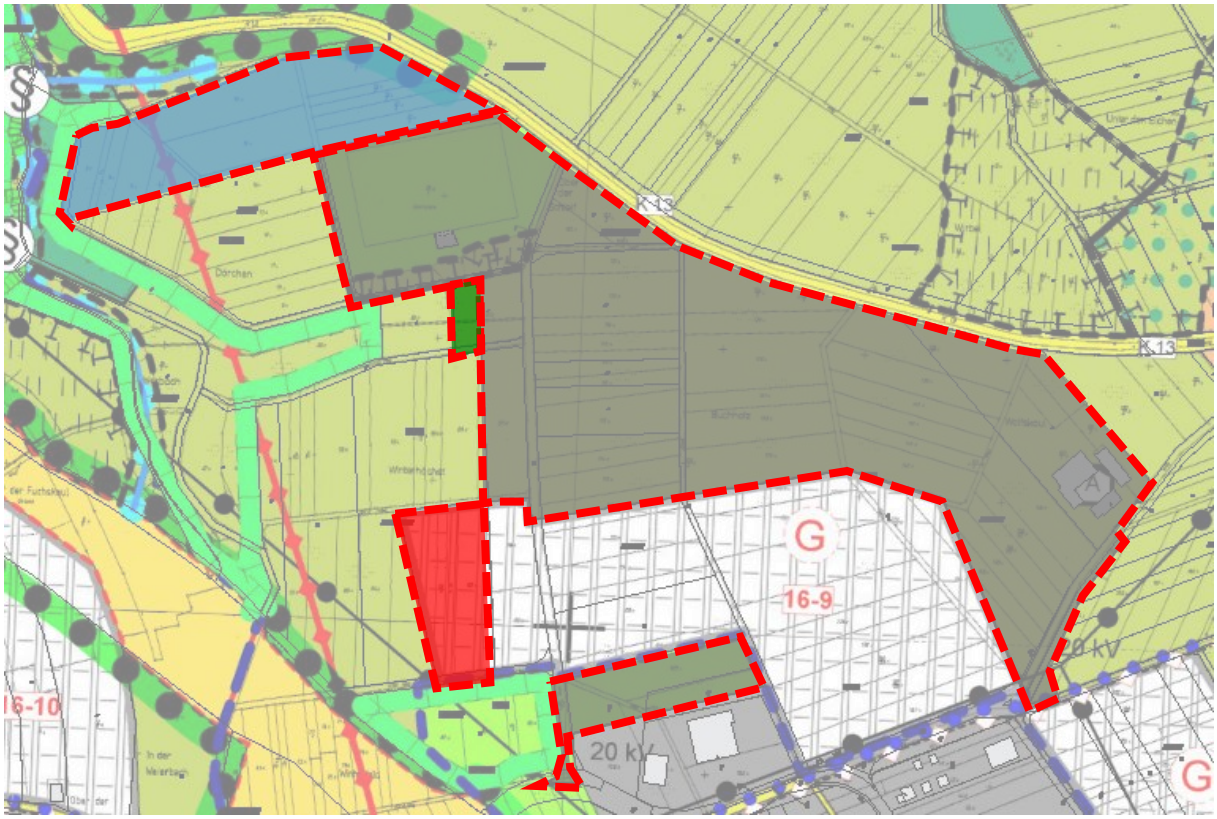

Abbildung 5 **Änderungsbereich im Flächennutzungsplan**
(Ausschnitt Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Wittlich-Land, 2006)

Im Westen wird eine kleine Maßnahmenfläche aufgenommen mit rund 0,1 ha. Es handelt sich dabei um die in der nachfolgenden Abbildung grün markierte Fläche, die als einzige sinnvoll zu übernehmende Maßnahmenfläche aus dem Bebauungsplan in der Detaillierung des FNP als Grünfläche mit Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft abgebildet werden kann. Sonstige Maßnahmen sind im Zuge des Bebauungsplans verortet.

4. Planungskonzept

4.1. Nutzungskonzept

Die Planung der Ortsgemeinde sieht vor, auf den bereits beschriebenen Flächen, die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Wichtig ist der Ortsgemeinde hierbei, auf die individuellen Ansprüche von Gewerbebetrieben, z.B. im Hinblick auf die benötigte Fläche, eingehen zu können. Somit soll allen Erfordernissen, u.a. Erweiterungsmöglichkeiten bereits vorhandener Betriebe sowie Ansiedlung neuer Unternehmen, Rechnung getragen werden.

Die Flächen werden ausschließlich als Gewerbeflächen festgesetzt – Einzelhandelsnutzungen sind unzulässig. Untergeordnete Flächen, auf denen der Verkauf selbst produzierter Waren stattfindet, sind jedoch möglich. Allgemeiner Einzelhandel ist somit ausgeschlossen.

Das Planungskonzept sieht vor, ein einheitliches Gewerbegebiet mit dem bereits vorhandenen Bereich zu entwickeln. Dazu sind die seinerzeit angedachten verkehrlichen Anschlüsse aufgegriffen worden.

Beabsichtigt ist die Entwicklung von zwei getrennt erschlossenen Teilbereichen. Ein Bereich soll dabei einem konkreten Ansiedlungsinteresse zugeführt werden. Der zweite Bereich wird als Angebotsfläche erschlossen, für die es ebenfalls bereits in Teilbereichen Interessenten gibt. Zudem wurde eine Nutzung bereits in das Plangebiet hinein erweitert. Der Planungsbedarf an gewerblichen Flächen ist insofern aus der Nachfrage begründet.

Insgesamt werden beide Bereiche gemeinsam erschlossen. Dies begründet sich durch die gemeinsame Anlage von Anlagen für die Rückhaltung von Oberflächenwasser und die im Zuge der Gesamterschließung angedachte Geländemodellierung zur Erreichung eines geeigneten Roh-Baulandes für alle Bereiche. Die Modellierungen sollen insofern Massen aufgreifen, die zur Baureifmachung mobilisiert werden müssen. Dies kann nur gelingen, wenn das Gebiet in einem Zuge baureif gemacht wird. Die potenziellen Höhen der einzelnen Ebenen sind durch Eintrag der Geländehöhen im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Da im Zuge des Verfahrens eine Lärmkontingentierung[4] ausgearbeitet wurde, wird auch die Art der Nutzung genauer definiert. Hierdurch sollen Konflikte mit den benachbarten Wohnlagen ausgeschlossen werden.

Ein großer Teil des Plangebietes im Norden dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Die Berücksichtigung basiert auf einem detaillierten Entwässerungskonzept.

---

4 FIRU GfI mbH, Kaiserslautern: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet – Erweiterung“ in Landscheid“ (16.01.2025)

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die überregionale Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Anschlussstelle 9 Landscheid der Bundesautobahn A 60 von Sankt Vith (BEL) nach Wittlich und von dort am Kreuz Wittlich weiter auf die A 1 (Heiligenhafen – Saarbrücken).

Von der Anschlussstelle Landscheid führt die Bundesstraße B 50, die die Autobahn quert und östlich der A 60 in die Landesstraße L 34 übergeht, nach rund 400 m zur Abzweigung auf die Suki-Straße, die das vorhandene Gewerbegebiet Landscheid erschließt. Auf der L 34 ist hierzu bereits eine Linksabbiegespur eingerichtet.

Das Plangebiet selbst schließt konzeptionell an zwei Stellen an die Lage des bestehenden Gewerbegebietes bzw. die Suki-Straße an. Der westliche Teilbereich wird über einen Kreuzungsanschluss an die Suki-Straße westlich der bestehenden Bebauung des Gewerbegebietes angebunden. Diese Anbindung ist derzeit außerhalb der Ortsdurchfahrt, auf der freien Strecke gelegen. Da hier derzeit Tempo 50 gilt, ist der Anschluss aus planerischer Sicht möglich und sehr sinnvoll, um eine hinreichende Erschließungsqualität des Gebietes abzusichern. Dieser Bereich kommt vorrangig einer bereits abgestimmten Nutzung zugute und erschließt daher eine zusammenhängende Fläche. Der zweite Anschluss erfolgt im Bereich der Kurve im Gewerbegebiet, dort wo der aktuelle Wirtschaftsweg in Richtung Burg / Salm anschließt. Der Kreuzungsbereich wird ausgebaut und zweigt in nördlicher Richtung ins neue Gewerbegebiet ab. Dort endet die Straße in einer Wendeanlage, die für den zu erwartenden Schwerlastverkehr ausgelegt ist. Zudem wird der ehemalige „Hof Wolfskaul“ öffentlich erschlossen.

Alle Straßen werden in einer ausreichenden Breite ausgebaut. Zudem wird im Bereich der angebotsoffenen Planung ein Streifen eingeplant, in dem auch LKW-Stellplätze ausgebaut werden sollen.

Das Wirtschaftswegenetz wird im erforderlichen Umfang ersetzt. Die Anschlüsse an die K 13 werden dabei zurückgebaut, so dass hier keine direkte Zufahrt ins Gebiet erfolgt. Zudem befinden sich hier festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen der Grünordnung und Gräben zur Ableitung von Oberflächenwasser in die Rückhaltebecken.

4.3. Technische Erschließung

<u>Wasserver- und Entsorgung</u>

Die Wasserversorgung kann nach Aussagen der Verbandsgemeindewerke sichergestellt werden. Lediglich der Brandschutz kann aus dem bestehenden und zu erweiternden Netz nicht sichergestellt werden. Daher werden im Plangebiet zwei Bereiche vorgesehen, wo jeweils ein

Löschwassertank eingebaut werden kann, um die Bereitstellung von Löschwasser nach den geltenden Richtlinien absichern zu können. Zusätzlich wird der Bereich des GE1 über eine Trockenleitung an einen der Tanks angebunden, um diese beim Brandfall mit einer Pumpe bedienen zu können.

Für die Schmutzwasserentsorgung soll das bestehende Pumpwerk am Rande des bestehenden Plangebietes ins neue Plangebiet verlegt werden. Damit ist die Entsorgung abgesichert.

Niederschlagsentwässerung

Im Norden des Plangebietes wird im Bereich des Tiefpunktes eine große Rückhalteanlage eingerichtet. Dabei sollen kaskadierend Erdbecken eingebaut werden, die das gesamte anfallende Oberflächenwasser aus dem Gebiet aufnehmen. Als Zuleitung dienen Grabensysteme, die im Bebauungsplan als Flächen abgesichert sind. Alle Betriebe sollen sich an dieses System anschließen. Dabei dürfen Sie lediglich Wasser der Kategorie 1 nach DWA-A 102 einleiten, was technisch sichergestellt sein muss. Dies erfordert je nach Betrieb eine Vorreinigung auf den privaten Flächen, welche im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden muss.

Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Entwässerung wird im Zuge der Baureifmachung eine Geländemodellierung durchgeführt. Die Massen werden größtenteils aus dem Gebiet anfallen. Daher wird es in einem Zuge erschlossen. Hierdurch kann die Gemeinde sicherstellen, dass die roh erschlossenen Grundstücke eine angemessene Entwässerung gewährleisten. Ggf. müssen Betriebe abhängig des eigenen Flächenkonzeptes weitere Modellierungen vornehmen, um eine angemessene Hofentwässerung zu erreichen. Dies ist im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

Zur Planung liegt ein Entwässerungskonzept[5] vor.

4.4. Flächenverfügbarkeit

Alle Flächen im Plangebiet sind verfügbar. Der Großteil der Grundstücke konnte bereits von der Gemeinde erworben werden. Teilweise befinden sich Flächen in privatem Besitz. Die Planung ist abgestimmt und Flächentausche sind vorbesprochen. Lediglich der Bereich des Hof Wolfskaul bleibt unverändert in privatem Besitz. Das Planungs- und Erschließungskonzept ist in Gänze umsetzbar.

5 Stra-tec GmbH, Wittlich: „Entwässerungstechnische Begleitplanung zum Bebauungsplan“ (März 2026)

4.5. Planungsalternativen

In der Gemeinde Landscheid standen zum Zeitpunkt der Beantragung der Landesplanerischen Stellungnahme keine sonstigen zusammenhängende Flächen zur Verfügung, die sich für die Entwicklung eines Gewerbegebietes dieser Größenordnung eignen.

In der Ortsgemeinde Landscheid und der Ortsgemeinde Binsfeld gibt es im Flächennutzungsplan weitere Entwicklungsflächen, die aus verschiedenen Gründen derzeit nicht zur Verfügung stehen bzw. ungeeignet sind:

- Die Entwicklungsfläche G 16-10 befindet sich zwischen der Ortslage Landscheid und der Autobahn. Eine Erweiterung wird durch die Darstellung von extensivem Dauergrünland im Flächennutzungsplan verhindert.
- Die Entwicklungsfläche G 16-11 (Niederkail) ist nicht zusammenhängend und liegt nicht verkehrsgünstig. Eine Flächennutzungsplanänderung wäre ebenfalls erforderlich.
- Die Entwicklungsfläche G 16-08 zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet Landscheid und der Ortslage Burg wurde von der Gemeinde zunächst ebenfalls in Betracht gezogen. Bei der parallelen Bebauungsplanaufstellung haben sich jedoch Restriktionen wie aktuell fehlende Ankaufmöglichkeiten für die Gemeinde und Denkmale ergeben, so dass diese Flächen im Zuge der Bebauungsplanung zur kurzfristig benötigten Gewerbeentwicklung ausgeschieden wurden.
- Die Entwicklungsfläche G 4-3 (Binsfeld) steht der Überplanung grundsätzlich zur Verfügung, befindet sich jedoch größtenteils in der Schutzabstandszone IV des Munitionslagers Spangdahlem. Dies führt zu erheblichen baulichen Einschränkungen, die bis zu einem Bauverbot führen können. Zudem ist das Plangebiet in Landscheid verkehrsgünstiger gelegen. Aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur ist zudem eine aktuell benötigte kurzfristige Aktivierbarkeit nicht realistisch.

Im Jahr 2020 wurde eine Potenzialstudie[6] erarbeitet. Dabei wurde das vorliegende Gebiet nicht betrachtet. Gleichwohl wurde die Verbandsgemeinde jedoch auf die Potenziale für neue Gebiete durchleuchtet. Dabei ergaben sich auch zwei Bereiche in Landscheid. Diese werden aber zur vertiefenden Betrachtung nur bedingt empfohlen.

Alternativ zur angestrebten Entwicklung kann lediglich auf die Planung verzichtet werden. Dies würde dazu führen, dass der aktuelle Bedarf an Gewerbeflächen nicht gedeckt werden kann. Den Vorgaben der Raumordnung würde somit nicht entsprochen.

6 BGHplan, Trier: „Standortkonzepte Gewerbe- und Industriegebietsentwicklung“ (Januar 2020)

5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

5.1. Ziele der Raumordnung

Im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) wird die Fläche des Plangebietes als landesweit bedeutsamer Bereich für Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Regionale Raumordnungsplan Trier (1985 mit Teilfortschreibung 1995) weist den beiden Gemeinden Landscheid und Binsfeld die Funktion „Gewerbe“ zu. Diese Gemeinden sollen auf Grund ihres überörtlich bedeutsamen Gewerbebesatzes gewerbliche Bauflächen über den Eigenbedarf hinaus weiterentwickeln.

Der RROPneu[7] im Entwurf aus dem Jahr 2024 stellt ebenfalls das Plangebiet als Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft dar. Landscheid wird als Grundzentrum geführt mit der besonderen Funktion Gewerbe. Darüber hinaus würde der Grundsatz G6 der positiven Entwicklung in der Vorhaltung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen durch die Erweiterung und Ansiedlungen von Gewerbebetrieben befolgt.

Die Einhaltung der raumordnerischen Ziele wurde im Zuge einer abgeschlossenen Landesplanerischen Stellungnahme geprüft, die jedoch nur einen Teil des Plangebietes betrifft. Im ersten Beteiligungsschritt wurde diese Stellungnahme daher ergänzt. Zudem wurde anschließend erneut eine Landesplanerische Stellungnahme beantragt. Die Einhaltung der Ziele der Raumordnung wird bestätigt.

5.2. Landesplanerische Stellungnahme

Im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung wurde seitens der Ortsgemeinde Landscheid eine Landesplanerische Stellungnahme[8] zur Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Wittlich-Land für den Bereich der Ortsgemeinde Landscheid eingeholt.

Die Landesplanerische Stellungnahme wurde mit Datum vom 21. Januar 2020 erteilt:

„Aus Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** bestehen gegen das Vorhaben zum derzeitigen Zeitpunkt keine grundsätzlichen Bedenken.“

Für die Bauleitplanung ergeben sich daraus u.a. folgende Konsequenzen:

---

7 Der Regionale Raumordnungsplan der Region Trier befindet sich derzeit in der Neuaufstellung.

8 Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Wittlich-Land zur Erweiterung des Gewerbegebietes „Landscheid“ – Unterlagen zum Antrag auf Abgabe der Landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 LPIG für die Änderung des FNP der VG Wittlich-Land im Bereich der Ortsgemeinde Landscheid, ISU Bitburg Stand 25.09.2019, Antrag vom 07.10.2019.

- Im Flächennutzungsplan sind gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO darzustellen.
- Im Bebauungsplan ist die gewerbliche Nutzung nach der BauNVO mit der entsprechenden Zweckbestimmung festzusetzen.
- Es ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht als Bestandteil der Unterlagen zu erstellen.

Auf die detaillierten Ausführungen der Landesplanerischen Stellungnahme wird verwiesen.

Mit dem ersten Beteiligungsschritt der Planung wurde am 31.08.2021 eine ergänzende Stellungnahme zu den sich geänderten Planinhalten abgegeben:

„Im Vergleich zur bereits erfolgten landesplanerischen Stellungnahme hat sich die Flächenkulisse zwischenzeitlich vergrößert. Diese zusätzlichen Flächen sollen nun durch eine Ergänzung der landesplanerischen Stellungnahme bewertet werden. In den vorgelegten Unterlagen wird lediglich dargelegt, um welche zusätzlichen Flächen es sich handelt. Nähere Informationen zu diesen Flächen und eine Begründung und Bewertung, warum diese Flächen hinzugezogen werden, sind in den Unterlagen nicht enthalten. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass aus raumordnerischer Sicht keine Änderungen gegenüber. der landesplanerischen Stellungnahme vom 21.01.2020 gegeben sind.“[9]

Aufgrund weiterer Anpassungen an der Planung veränderte sich die Gebietskulisse erneut. Daher wurde mit separatem Antrag[10] einer erneute Landesplanerische Stellungnahme beantragt. Diese kam mit der nun vorliegenden Abgrenzung zu folgendem Ergebnis (Auszug):

*„Aus Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** bestehen gegen das Vorhaben zum derzeitigen Zeitpunkt keine grundsätzlichen Bedenken.*

Das Plangebiet liegt gemäß den raumordnerischen Vorgaben in einem landwirtschaftlichen Vorranggebiet; im in Aufstellung befindlichen ROPneu ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorranggebiete soll die Verfahrensregelung Anwendung finden, welche die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord im Nachgang zu dem Urteil des OVG Rheinland-Pfalz verfügt hat („Auswirkungen des Urteils des OVG Rheinland-Pfalz vom 31.01.2001 – 8 C 10001/98.OVG – wegen landwirtschaftlicher Vorranggebiete“). Diese besagt, dass

9 Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich: Stellungnahme im Zuge des ersten Beteiligungsverfahrens (31.08.2021).

10 Planung1, Wittlich: Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Wittlich-Land zur Erweiterung des Gewerbegebietes „Landscheid“ – Unterlagen zum Antrag auf Abgabe der Landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 LPlG für die Änderung des FNP der VG Wittlich-Land im Bereich der Ortsgemeinde Landscheid (04.12.2023)

Vorranggebiete für die Landwirtschaft im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend ihrem Gewicht zu bewerten -und nicht als Zielvorgabe der Raumordnung- zu behandeln sind. Hierbei darf es jedoch nicht zu planungsbedingten Nachteilen für die Landwirtschaft kommen. Dies ist bei der weiteren Planung zu beachten.

In diesem Zusammenhang weist die Landwirtschaftskammer in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass dem von der Planung betroffenen Landwirt Alternativflächen in einer Größenordnung von 2 ha angeboten werden sollen.

Unter Hinweis auf die Stellungnahme der Planungsgemeinschaft Region Trier 12.01.2024 wird auf folgendes hingewiesen:

Wie bereits mit LPS vom 23.01.2020 mitgeteilt, geht die Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebietes <u>über den Eigenbedarf der Gemeinden hinaus</u>, weshalb eine Neuausweisung <u>gemeinschaftlich</u> von den beiden Ortsgemeinden Binsfeld und Landscheid zu planen und zu entwickeln ist. Dazu kann bspw. ein Kooperationsvertrag mit entsprechenden Regelungen oder ein Planungsverbund abgeschlossen werden. Die reine Zustimmung zur Bauleitplanung, bspw. im Rahmen des § 2 Abs. 2 BauGB oder ein Gemeinderatsbeschluss, reicht dazu <u>nicht</u> aus.“ [11]

Dem Gemeinderat der Ortsgemeinde Binsfeld wurden die Beschlüsse zur Neuausweisung von Gewerbeflächen in der Ortsgemeinde Landscheid sowie zum Antrag der Flächennutzungsplanänderung zur Kenntnis vorgelegt. Der Gemeinderat Binsfeld hat mit Beschluss vom 08.10.2018 sein grundsätzliches Einverständnis zur Planung erklärt. Darauf basierte auch die seinerzeit bereits durchgeführte erste Anfrage auf Landesplanerische Stellungnahme. Die Abgrenzung hat sich seit dem durchgeführten Verfahren allerdings noch mehrmals verändert.

Die Gemeinde Binsfeld wurde daher im weiteren Verfahren nochmals beteiligt, zuletzt im Zusammenhang mit dem Antrag zur Erteilung der LPS vom 19.02.2024 sowie der weiteren Bauleitplanung (Bebauungsplan und FNP-Änderung).

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Binsfeld hat sich in einem am 19.02.2024 gefassten Gemeinderatsbeschluss mit den Planungen der Verbandsgemeinde Wittlich-Land bzw. der Ortsgemeinde Landscheid zur Neuausweisung von Gewerbeflächen auf dem Gemeindegebiet Landscheid gemäß dem Antrag auf landesplanerische Stellungnahme grundsätzlich einverstanden erklärt. Dabei geht die Ortsgemeinde Binsfeld davon aus, dass ihre eigenen Planungen zur Ausweisung weiterer Gewerbebauflächen nicht beeinträchtigt werden.

[11] Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich: Landesplanerische Stellungnahme (19.02.2024).

Durch die gefasst Beschlüsse der Gemeinden Binsfeld und Landscheid ist die Vorgabe zur Abstimmung der Gemeinden erfüllt.

Weitere Beteiligung erfolgt im Verfahren der Planoffenlage.

Die Belange der Landwirtschaft, auch die Bereitstellung etwaiger Ersatzflächen sind im Weiteren auf der Ebene des Bebauungsplanes im Detail zu regeln.

Im laufenden Verfahren der Bebauungsplanung wurde dazu durch die Ortsgemeinde eine Analyse[12] zu den dort wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betrieben eingeholt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass ein Betrieb ggf. gefährdet sein könnte.

Die Analyse äußert sich einschränkend dahingehend, dass die Flächen weitestgehend der Ortsgemeinde gehören und daher die Existenz etwaiger landwirtschaftlicher Betriebe nicht auf kurzfristig kündbaren Pachtverträgen aufbauen sollte.

Des Weiteren ist anzumerken, dass sich die Flächenkulisse im Verfahren seit Erstellung der Betroffenheitsanalyse geändert hatte. Demnach fielen Flächen aus der Planung heraus und andere Flächen, u.a. der ehemalige Sportplatz Burg wurden einbezogen. Damit ist eine konkrete Betroffenheit der Landwirtschaft geringer einzuschätzen. Der im Gutachten erwähnte Betrieb kann hingegen von den Flächenveränderungen nicht profitieren. Der Gutachter schlägt eine Betriebsberatung vor. Zwischenzeitlich erfolgten Gespräche mit den Landwirten und die Situation hat sich verändert.

Der betroffene Betrieb konnte sich bereits Flächen eines aufgegebenen Betriebs sichern. Zudem stehen derzeit noch pachtbare Flächen zur Verfügung. Von daher kann der betroffene Betrieb auch von diesem Angebot profitieren.

Ein Landwirt aus Landscheid-Burg/Salm hat lt. Kenntnis der Gemeinde seit 2025 Ländereien und landwirtschaftliche Gebäude von einem Landwirt in Hof Hütt gepachtet, der seine Landwirtschaft eingestellt hat. Die weiteren Landwirte in der Gemeinde haben nach Kenntnis der Ortsgemeinde keinen Mehrbedarf an landwirtschaftlichen Flächen.

Die Gemeinde geht daher derzeit nicht von einer Existenzgefährdung der von der Planung betroffenen Betriebe aus.

[12] Dipl.-Ing. Thomas Ehleringer, Seiwerath: „Landwirtschaftliche Betroffenheitsanalyse“ (16.02.2023)

6. Umweltbelange

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht[13] dokumentiert sind. Dieser ist als separater Teil der Begründung den Unterlagen des Bebauungsplans beigefügt.

6.1. Naturschutz und Landespflege

Durch den Bebauungsplan werden bereits festgelegte Ausgleichsmaßnahmen überplant. Zudem bietet der Bebauungsplan die Möglichkeit zu weitreichenden Versiegelungen im bisherigen Außenbereich. Im Zuge der Eingriffsbilanzierung wurde ermittelt, welche Ausgleichsbedarfe durch die Planung ausgelöst werden. Zur Umsetzung werden teils Maßnahmen innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Zudem müssen umfangreiche externe Maßnahmen umgesetzt werden. Dazu wird auf folgende Flurstücke zurückgegriffen:

E 1: Gemarkung Landscheid – Flur 24 Nr. 81 tlw., Flur 4 Nr. 1/6 tlw. und 1/8 tlw.
E 3: Gemarkung Niederkail – Flur 1, Nr. 5/3 tlw.; 6/3; 2 tlw.
E 4: Gemarkung Niederkail – Flur 3 Nr. 90, 93, 94, 437/91, 686/ 91, 87, 676/85, 654/83
E 5: Gemarkung Niederkail – Flur 4, Nr. 275/20 tlw.
E 6: Gemarkung Burg/Salm – Flur 6, Nr. 35/5 tlw.
E 7: Gemarkung Burg/Salm – Flur 4, Nr. 8 tlw., 67 tlw., 12 tlw.
E 8: Gemarkung Burg/Salm – Flur 4, Nr. 7 tlw., 14 tlw., 54/1 tlw., 65
E 9: Gemarkung Burg/Salm – Flur 4, Nr. 16, 17, 18, 54/1 tlw., 63
E 10: Gemarkung Burg/Salm – Flur 3, 85 tlw., 86 tlw., 88 tlw., 89 tlw., 90 tlw., 94, 96 - 98, 139 tlw., 145 tlw.
E 11: Gemarkung Burg/Salm – Flur 3, Nr. 68/5 tlw., 69/1 tlw.
E 12: Gemarkung Burg/Salm – Flur 3, Nr. 68/5 tlw., Flur 2 Nr. 19 tlw.
E 13: Gemarkung Burg/Salm – Flur 2, Nr. 19 tlw., 44 tlw.
E 14: Gemarkung Burg/Salm – Flur 2, Nr. 19 tlw.
E 15: Gemarkung Burg/Salm – Flur 19, Nr. 65/2 tlw., 69 tlw., 70/1 tlw., 71, 72 tlw., 73 tlw., 80 tlw.
E 17: Gemarkung Landscheid - Flur 21, Nr. 98 tlw.
E 18: Gemarkung Landscheid - Flur 24, Nr. 45 tlw.

Die jeweiligen Maßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Zur Sicherung der Maßnahmen ist eine dingliche Sicherung durch Grundbucheintragung erforderlich.

Mit dem in der Planung gewählten Ausgleichskonzept wird eine angemessene Freiheit für die Nutzung der späteren gewerblichen Grundstücke sichergestellt. Gleichzeitig wird den

[13] BGHplan, Trier: „Ortsgemeinde Landscheid, Gewerbegebiet – Erweiterung, Umweltbericht“ (Oktober 2026)

gesetzlichen Anforderungen nachgekommen und eine angemessene Berücksichtigung klimagerechter Planungsgrundlagen verfolgt.

6.2. Artenschutz

Im Zuge der Planungen und der Umweltprüfung wurde eine Bewertung der Betroffenheit auf Brutvögel untersucht. Aufgrund der Gebietscharakteristik wurde im Jahr 2021 eine Ornithologische Kartierung[14] durchgeführt, die insbesondere auf das Vorkommen von Feldlerchen abzielte. Dabei wurden einige Reviere festgestellt. Im Zuge der Umweltprüfung wurde die Gebietskulisse angepasst und somit eine angepasste Bewertung vorgenommen, die sodann ein Ausgleichskonzept[15] für Feldlerchen ergab. Diese berücksichtigt 6 Feldlerchenreviere, die auf folgenden Flächen ausgeglichen werden sollen:

- Gemarkung Landscheid, Flur 23, Flurstück 19/3
- Gemarkung Burg / Salm, Flur 13, Flurstück 47
- Gemarkung Burg / Salm, Flur 19, Flurstück 6
- Gemarkung Burg / Salm, Flur 19, Flurstück 56 und 57
- Gemarkung Burg / Salm, Flur 19, Flurstück 29

Die Maßnahmen sind auf Dauer dinglich zu sichern. Für Details wird auf den Umweltbericht verwiesen.

6.3. Immissionsschutz

Durch die Erweiterung der gewerblichen Nutzungen dürfen an den maßgeblich Immissionsorten an den nächstgelegenen bestehenden Wohngebäuden in Burg / Salm und in Landscheid sowie auf den im Flächennutzungsplan dargestellten potentiellen Wohnbauflächen keine unzumutbaren Gewerbelärmeinwirkungen auftreten.

Daher wurde für die Gewerbeentwicklung eine Schalltechnische Untersuchung[16] mit Geräuschkontingentierungskonzept erarbeitet, bei dem auch die Gewerbelärmvorbelastung durch bestehende und bauplanungsrechtlich zulässige Gewerbebetriebe und Anlagen (u.a. Schießplatz, Kiesabbau) berücksichtigt wurde.

---

14 BGHplan, Trier: „Ornithologische Kartierung Gewerbegebiet Landscheid / WIL 2021“ (2021)
15 BGHplan, Trier: „Beschreibung externer Ausgleichsmaßnahmen zum Ausgleich für den Verlust von 6 Feldlerchenrevieren“ (Oktober 2026)
16 FIRU GfI mbH, Kaiserslautern: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet – Erweiterung“ in Landscheid“ (16.01.2025)

Zur Beurteilung der Gewerbelärmeinwirkungen an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 herangezogen.

Gebietsart	Tag 6-22 h in dB(A)	Nacht 22-6 h in dB(A)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	40
Mischgebiet (MI)	60	45
Gewerbegebiet (GE)	65	50

Abbildung 6 **Immissionsrichtwerte der TA Lärm /Orientierungswerte DIN 18005 Gewerbe**
(© Schalltechnische Untersuchung, FIRU Gfl mbH, 15.12.2020)

Die nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorte befinden sich östlich des Plangebietes im Ortsteil Burg / Salm. Weitere Immissionsorte liegen südwestlich des Plangebietes in Landscheid. Direkt südlich des geplanten Gewerbegebietes schließt sich das bereits vorhandene Gewerbegebiet an, in dem sich ebenfalls schutzwürdige Nutzungen, Betriebswohnen, befinden.

Das Kontingentierungskonzept wurde in den Entwurf des Bebauungsplans übertragen. Die Gebietskulisse hat sich seit der ersten Schalltechnischen Untersuchung der FIRU Gfl mehrfach geändert. Die aktuell vorliegende Begutachtung baut auf dem Planentwurf in aktueller Ausdehnung auf. Neben den üblichen Kontingenten werden auch Zusatzkontingente festgesetzt, deren Bezugspunkt (X= 341020 Y= 5540400 (UTM 32, Referenzsystem ETRS89)) innerhalb des Plangebietes liegt. Die vom Gutachten definierten Kontingente sowie Zusatzkontingente sind zeichnerisch und textlich festgesetzt. Sie können in der Planung verankert werden, da die Ortsgemeinde im bestehenden Gewerbegebiet, zu dessen Erweiterung die vorliegende Planung dient, unkontingentierte Flächen nachweisen kann. Da dort sogar kleinere Flächen noch frei sind, nicht jedoch der Gemeinde für gewerbliche Anfragen zur Verfügung stehen, wird auch den gesetzlichen Vorgaben und der aktuell geltenden höchstrichterlichen Rechtsprechung entsprochen. Die Entwicklung der unkontingentierten Flächen ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ der Ortsgemeinde Landscheid gesichert.

6.4. Radon

Radon ist ein radioaktives Edelgas, dass in bodennahen Gesteinsschichten auftreten kann. Abhängig vom Bodenaufbau kann das Gas in Bodennähe in unterschiedlichen Konzentrationen auftreten.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, für den das Radonpotenzial dem zuständigen Landesamt für Geologie und Bergbau nicht bekannt ist. Daher wird empfohlen im Rahmen der

Baumaßnahmen Messungen durchzuführen, um entsprechende Schutzmaßnahmen einplanen zu können, sofern dies aufgrund der angestrebten Nutzung und Bebauung relevant werden könnte.

7. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte

7.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Dieses orientiert sich teilweise am Bestandsgebiet des angrenzenden und teilweise überlagerten Bebauungsplanes. Die Feinsteuerung der Festsetzungen berücksichtigt, dass die Gebietsentwicklung dem produzierenden Gewerbe vorbehalten werden soll. Alle Nutzungen, die mit Produktion, Lagerung oder zur Erweiterung bestehender Betriebe im bestehenden Gebiet zu tun haben, sollen einen Platz erhalten können. Daher sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Verkaufsflächen produzierender Betriebe ausgeschlossen. Auch Wohnungen, Vergnügungsstätten, Bordelle und eigenständige Werbeanlagen sind deshalb ausgeschlossen. Als Ausnahme aufgenommen sind alle Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Die Ausnahme ist begründet mit dem Umstand, dass die zur Verfügung stehenden Flächen nach dem Kriterium der Bedarfe der Produktion vergeben werden sollen. Sofern sich dann in Teilbereichen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen einfügen, können diese bestätigt werden.

Aufgrund der nahe gelegenen Wohnbereiche in Landscheid und Burg / Salm wurde im Zuge einer Schalltechnischen Untersuchung eine Kontingentierung des Gebietes eingebunden. Da angrenzend im Gewerbegebiet noch kleinere, freie Gewerbegrundstücke ohne Kontingentierung zur Verfügung stehen, kann diese Regelung aufgenommen werden. Es werden Kontingente für Teilflächen und Zusatzkontingente festgesetzt. Diese Regelung sichert eine verträgliche Entwicklung der gewerblichen Erweiterung am Standort Landscheid.

Für ein im Gebiet befindliches Anwesen wird eine Ausnahmeregelung zur Art der Nutzung aufgenommen. Auf Grundlage der sog. Fremdkörperfestsetzung der BauNVO wird die im Gebiet befindliche Wohnnutzung des bestehenden Aussiedlerhofes, der durch die Planung ins Plangebiet fällt, bauplanungsrechtlich gesichert. Da ansonsten Wohnen und Betriebswohnen ausgeschlossen werden, soll diese Nutzung als Ausnahme zulässig bleiben. Um sie aber nicht auf den passiven Bestandsschutz zurückzusetzen und mögliche Ertüchtigungen des Gebäudes nicht zu verhindern, ist die Aufnahme dieser Sonderregelung erforderlich. Damit wird dem Belang des Eigentümers hier weiterhin wohnen zu wollen und auch die Entwicklung

des Gebietes dadurch aber nicht zu verhindern gerecht nachgekommen. Die Sicherung ist hingegen in angemessenem Umfang eingeschränkt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Tabellenwerten der BauNVO für Gewerbegebiete. Mit den getroffenen Höhenfestsetzungen sind bauliche Anlagen nach den aktuellen Bedürfnissen zulässig unter Berücksichtigung der zulässigen Dachformen und Neigungen. Das zur Erschließungs- und Entwässerungsplanung ausgearbeitete Geländemodell wird durch Eintragung in den Bebauungsplan übernommen. Daran orientiert ergeben sich Gebäudehöhen von mindestens 16 m im gesamten Gebiet. Eine Ausnahme wird für den Bereich der Fremdkörperfestsetzung getroffen. Hier sollen bis zu 13 m möglich sein. Der Bereich ist auch im Zuge der hier nicht anzuwendenden Geländemodellierung höher gelegen, weshalb die bauliche Höhe hier reduziert wurde.

Die Festsetzung einer Baumassenzahl orientiert sich am bestehenden Bebauungsplan.

Die GRZ darf für Erschließungsanlagen auf den Grundstücken (Wege, Stellplätze, etc.) um bis zu 0,1 überschritten werden. Damit ist als Maximum eine GRZ von bis zu 0,9 anzunehmen, was auch Grundlage der Eingriffsbilanzierung ist. Die Flächen im Gewerbegebiet sollen umfangreich nutzbar gemacht werden. Daher wurden mögliche höhere Eingriffe bereits durch Ausgleichsmaßnahmen extern berücksichtigt.

Die Baugrenzen halten in allen Bereichen einen angemessenen Abstand zu den Straßen und Außengrenzen. Die Anbauverbotszonen werden mit den Überbaubaren Flächen eingehalten. Lediglich im Bereich der Landesstraße L 60 wird die Anbauverbotszone nicht eingehalten. Dort befindet sich im Plangebiet bereits ein Gebäude (Heizzentrale des Nahwärmenetzes), welches den Abstand bereits unterschreitet.

Durch die Vorgaben für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen wird gewährleistet, dass solche, raumprägende Strukturen wie Garagen und Carports nur in den Bereichen errichtet werden sollen, wo auch bauliche Anlagen allgemein erlaubt werden. Andere Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Innerhalb des Plangebietes gibt es zwei Erschließungsbereiche, die durch Verkehrsflächen erschlossen werden. Diese sind so ausgelegt, dass sie zum einen eine große zusammenhängende Fläche im Westen und eine kleinteiliger zu parzellierende Fläche im Osten erschließen. Die westliche Fläche wird direkt angebunden, weshalb hier keine Wendeanlage eingerichtet wird. Alle Entsorgungsvorgänge dienen dem dort anzusiedelnden Betrieb, weshalb ein Befahren des Geländes ermöglicht werden kann. Die östliche Fläche soll für mehrere Ansiedlungen angeboten werden. Der dort entstehende Verkehr wird in einer für den gewerblichen Verkehr ausgelegten Wendeanlage drehen können. Der Verkehrsraum ist

in der Breite so dimensioniert, dass die Begegnungsfälle im Gewerbegebiet ausreichend abgebildet werden können. Zudem befindet sich hier ein Streifen für LKW-Stellplätze und Baumpflanzungen, um eine angemessene Gestaltung des Straßenraums zu gewährleisten sowie dem LKW-Verkehr ausreichend Warteraum einräumen zu können. Es befindet sich dort ein separat ausgewiesener Fußweg. Die Fußwege im Bestand werden in die neue Konzeption integriert und angemessen fortgeführt. Dabei soll dem Bedarf für eine Erreichbarkeit mit dem Rad Rechnung getragen werden. Es erfolgt zudem ein Ausbau des Wirtschaftsweges im Osten des Gebietes zu einer Erschließung für den dort befindlichen Ehem. Aussiedlerhof. Damit wird auch diese Gewerbefläche mit Fremdkörperregelung ordnungsgemäß erschlossen.

Das durch die Planung beeinflusste Wirtschaftswegenetz wird angemessen ersetzt. Damit werden alle landwirtschaftlichen Flächen weiterhin ordnungsgemäß angebunden. Diese Wege dienen auch der Erschließung von Anlagen der Niederschlagswasserbewirtschaftung im Gebiet. Zudem wird das Netz an die umgebenden Wirtschaftswege dann wieder angebunden. Weitere Maßnahmen, die eine direkte Abkürzung zwischen Ortslage Burg / Salm und dem Gewerbegebiet verhindern sollen, sind als Ordnungsmaßnahmen nicht im Bebauungsplan steuerbar. Durchfahrtsverbote und dergleichen sind ggf. separat anzuordnen.

In der Folge führt die Erschließung des Gebietes dazu, dass keine direkten Anbindungen mehr an die Kreisstraße K 13 erfolgen. Hier können Beeinträchtigungen durch Zu- und Abfahren zukünftig ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet verlaufen unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen, darunter eine Schmutzwasser-Pumpleitung, ein Regenwasserkanal, eine Leitung zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Trockenleitung) und eine Leitung zum Betrieb eines Funkmastes. Zur dauerhaften Sicherung dieser technischen Infrastruktur sowie zur Gewährleistung ihres Betriebs, ihrer Unterhaltung und einer jederzeitigen Zugänglichkeit werden auf den privaten Gewerbegebietsflächen entsprechende Leitungs- sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die Geh- und Fahrrechte GF1 und GF2 sowie das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL1 dienen der Sicherung der Ver- und Entsorgungsleitungen und werden zugunsten der Verbandsgemeindewerke festgesetzt. Gleiches gilt für das GFL2, welches im Sinne der Löschwasserversorgung auch den Flächen des Gewerbegebietes GE1 dient. Hier liegt eine Trockenleitung, die im Bedarfsfall aus dem Löschwassertank bepumpt werden kann. Das GFL3 wird zugunsten des Funkmastbetreibers (Vantage Towers AG) festgesetzt und dient der Erschließung, dem Betrieb sowie der Unterhaltung der zugehörigen technischen Anlagen. Die Festsetzung ist erforderlich, um die Funktionsfähigkeit der vorhandenen technischen Infrastruktur langfristig zu gewährleisten und Konflikte mit einer baulichen oder sonstigen

Nutzung der Grundstücke zu vermeiden. Insbesondere die Rechte zugunsten der Verbandsgemeindewerke sorgen für eine nachhaltige Erreichbarkeit der wasserwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet und damit der Umsetzung von Pflegemaßnahmen dieser Flächen. In den Kaufverträgen einzelner Grundstücke soll über die GF und GFL hinaus geregelt werden, dass die Flächen zur Pflege der Rückhalte- und Ableitungsmaßnahmen des Oberflächenwassers betreten werden dürfen.

Im Plangebiet werden Grünflächen und Maßnahmen festgesetzt. Diese dienen der Durchgrünung des Gebietes, der randlichen Eingrünung des Gebietes und der Umsetzung von Maßnahmen, die sich aus der Eingriffsregelung ergeben haben. Es werden Festsetzungen aus den Bereichen Artenschutz und Klimaschutz sowie unter Beachtung aller Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 14 BauGB getroffen. Alle im Plangebiet nicht auszugleichenden Eingriffe werden extern ausgeglichen. Diese Maßnahmen werden dinglich gesichert. Die Details zu den Ausgleichsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Zudem wird eine Zuordnungsfestsetzung aufgenommen, welche die Ausgleichsmaßnahmen den jeweiligen Eingriffen zuordnet. Sie definiert auch eine zeitliche Zuordnung des Ausgleichs zum Eingriff. Somit soll einem Kompensationsdefizit vorgebeugt werden. Zudem sollen die Maßnahmen ihre Wirkung rechtzeitig entfalten können. Von der Kostenzuordnung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen ausgenommen ist das Teilgebiet GE 5.2, da es bereits voll in Nutzung und weitestgehend versiegelt ist.

7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Über die Regelung für Werbeanlagen wird gesteuert, dass diese das Erscheinungsbild der Betriebe und damit des gesamten Gebietes nicht überformen. Sie werden auf ein verträgliches Maß beschränkt. Auch die Beleuchtung ist verträglich geregelt. Durch die Einsehbarkeit des Geländes sollen die Vorgaben auch dazu dienen, dass die Fernwirkung des Gebietes auf ein verträgliches Maß reduziert wird.

Die Vorgaben für die Dachform sind an die bestehenden Regelungen des Gewerbegebietes angelehnt. Da jedoch Flachdächer ein Teil des Konzeptes sein sollen, wurden diese eingebunden in die Zulässigkeit.

Für Flachdächer und flach geneigte Dächer wird festgesetzt, dass diese zu begrünen sind. Die Maßnahme soll als Klimaschutzmaßnahme in die Gestaltung der Dächer integriert werden. Da es sich um ein Gewerbegebiet mit voraussichtlich großen Gebäuden handelt, soll aufgrund der erforderlichen Statik und möglichen hohen Kosten eine Ausnahme ermöglicht werden, die sich in Form von Baumpflanzungen darstellt. Zudem werden gibt es Flächen auf dem Dach, die aus technischen Gründen von der Begrünung ausgenommen sind.

Nebenanlagen sollen von der öffentlichen Einsehbarkeit von der Straße aus abgeschirmt werden, um eine städtebauliche Ordnung des Gebietes zu gewährleisten.

Die festgesetzte Farbgestaltung der Fassaden ergibt sich als Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch als Ergebnis der Umweltprüfung.

Zudem wird geregelt, dass die Einhaltung aller Maßnahmen und Vorgaben auf den privaten Grundstücken durch Vorlage eines Freiflächen-Gestaltungsplans nachgewiesen werden muss. Dies dient der Sicherstellung der Maßnahmenumsetzung.

7.3. Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurden die Anbauverbotszonen und die Anbaubeschränkungszonen der Autobahn A 60, der Landesstraße L 60 und der Kreisstraße K 13. Die entsprechenden Abstände nach den Bauverbotszonen wurden mit Ausnahme eines bestehenden Gebäudes an der L 60 in der Planung eingehalten. Ggf. sind Abstimmungen im Zuge von Baugenehmigungsverfahren erforderlich, um den Gesetzesansprüchen des Fernstraßengesetzes (FStrG) und des Landesstraßengesetzes (LStrG) Rheinland-Pfalz zu genügen.

Zudem wurde das denkmalgeschütztes Wegekreuz mit Heiligenhäuschen aus dem späten 17. Jahrhundert nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

7.4. Hinweise

Hinweise dienen dazu auf Normen, Regelungen und fachbehördliche Vorgaben aufmerksam zu machen, ohne dass sich daraus eine verbindliche Festsetzung ergeben würde. Daher sind diese lediglich als Verweis auf nachfolgende Verfahren und Genehmigungen zu sehen. Sie sind inhaltlich nicht abschließend und greifen die allgemein bekannten sowie die im Zuge des Planverfahrens bekannt gewordenen Belange auf.

Zudem wird in den Hinweisen auf die zum Ausgleich von Natur- und Artenschutz erforderlichen externen Maßnahmen verwiesen, deren Details im Umweltbericht nachzuschlagen sind. Auch die Pflanzliste ist unter den Hinweisen aufzufinden.

8. Flächenbilanz

Nutzung		Größe in m²	Anteil in %
Geltungsbereich		169.622	100,0
Gewerbegebiet	Gewerbegebiet *davon überbaubar*	127.898 *85.377*	75,4 *66,8*
Verkehrsflächen	Öffentliche Straßenverkehrsfläche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	5.494 7.005	3,2 4,1
Grünflächen	Öffentliche Grünflächen *davon mit Maßnahmen* *davon mit Erhalt*	7.677 *5.985* *256*	4,5 *78,0* *3,3*
Flächen für Versorgungsanlagen	Regenwasserrückhaltebecken Löschwassertank Telekommunikation	20.204 887 444	11,9 0,5 0,3

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet – Erweiterung“ der Ortsgemeinde Landscheid beigefügt.

Landscheid, den _____

_____

(Ortsbürgermeisterin)