

Ortsgemeinde Esch

# **Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Rohrerweg“**

## **BEGRÜNDUNG**

Geänderter Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB und zur Durchführung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB

**Erneuter ENTWURF**

Stand: 27.01.2025

*Hinweis: Die Änderungen zwischen der Fassung zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und des geänderten Entwurfs der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB werden mit roter Schrift hervorgehoben.*  
*Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den Änderungen und Ergänzungen und ihren möglichen Auswirkungen abgegeben werden können.*

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I</b>	<b>WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren</b>	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass / Planungserfordernis	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	4
1.3	Verfahren	4
<b>2</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>6</b>
2.1	Lage und Größe des Plangebietes	6
2.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	8
2.3	Umgebung des Plangebietes	9
<b>3</b>	<b>Planungsvorgaben</b>	<b>9</b>
3.1	Raumordnung und Landesplanung	9
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	25
3.3	Bestehendes Baurecht	28
3.4	Fachplanungen und Fachbelange	29
<b>4</b>	<b>Städtebaulicher Entwurf</b>	<b>33</b>
4.1	Städtebauliche Entwicklungsoption	33
4.2	Planungs- und Standortalternativen	34
<b>5</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>37</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	37
5.2	Maß der baulichen Nutzung	39
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	40
5.4	Nebenanlagen	40
5.5	Verkehrsflächen	41
5.6	Grünflächen	41
5.7	Grünordnerische Festsetzungen	41
5.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	44
5.9	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	44
5.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	44
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>45</b>
6.1	Städtebauliche Auswirkungen	45
6.2	Auswirkungen auf den Verkehr	45
6.3	Auswirkungen durch Emissionen	50
6.4	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	52
6.5	Auswirkungen auf Natur und Umwelt	56
6.6	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	56
6.7	Flächenbilanz	57
6.8	Kosten der Planung	57
<b>IV</b>	<b>VERZEICHNISSE .....</b>	<b>58</b>

# I WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

## 1 Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren

### 1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, die sich größtenteils im Eigentum eines ortsansässigen Bauunternehmens befinden. Für die gewerbliche Weiterentwicklung und Erweiterung des örtlichen Betriebes sollen diesem in der Ortsgemeinde Esch Flächen zur Verfügung gestellt werden. Die aktuellen Standorte sind für die benötigte Vergrößerung und Weiterentwicklung des Betriebes zu klein und ungeeignet. Zudem ergibt sich durch eine Realisierung am Planstandort der Vorteil der räumlichen Nähe zu bereits vorhandenen Betriebsgebäuden und -flächen der Firma. Eine Alternativenprüfung ergab, dass innerhalb des Gemeindegebietes Esch keine weiteren Flächen für die gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen, um eine bedarfsgerechte Entwicklung zu realisieren. Die Flächen am Rohrerweg sollen dahingehend in ein Gewerbegebiet für ortsansässige Unternehmen umgewandelt werden und für eine gewerbliche Nutzung planungsrechtlich vorbereitet werden. Hierfür ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Rohrerweg“ erforderlich.

### 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung und Erweiterung gewerblicher Nutzungen in der Ortsgemeinde Esch, insbesondere örtlich ansässigen Unternehmens, unter Berücksichtigung der bestehenden naturschutzfachlichen Restriktionen und weiterer Einschränkungen.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Gewerbeentwicklung mit Bereitstellung der Weiterentwicklungsmöglichkeiten für ortsansässige Betriebe,
- Landschaftliche Einbindung des Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes,
- Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Anbindung des Gewerbegebietes an die Kreisstraße,
- Schaffung einer geordneten Wegeanbindung zum Gewässer „Escher Mühlgraben“.

### 1.3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren gemäß §§ 2 ff BauGB mit einer Umweltprüfung. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 31.05.2021 bis zum 02.07.2021. Unter abwägender Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf des Bebauungsplans sowie zugehörige Fachgutachten bearbeitet. Diese waren Bestandteil der Offenlage, die für die Dauer eines Monats vom 22.01.2024 bis einschließlich 23.02.2024 erfolgte. Wesentliche Gründe für eine Verlängerung der Frist waren unter Berücksichtigung der Inhalte des Bauleitplanverfahrens nicht ersichtlich.

Aufgrund nachfolgender Änderungen des Entwurfs wird eine erneute Beteiligung mit verkürzter Frist sowie der Möglichkeit zur Stellungnahme in Bezug auf die ergänzten bzw. geänderten Inhalte durchgeführt:

- Änderung der Maßnahmenfestsetzung „M 1“.

Aufgrund des bestehenden höherwertigen Ist-Zustandes der Magerweide soll als Ersatz der externen Ausgleichsmaßnahme zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ auf der Maßnahmenfläche „M 1“ eine extensiv bewirtschaftete Magerweide entwickelt werden, anstelle eines Auwaldes. Die inhaltliche Änderung erfordert die erneute Offenlage.

<u>Stand des Entwurfs:</u>	<u>Stand des geänderten Entwurfs:</u>
<p><u>5.8 Maßnahmenfläche „M 1“ – Naturwaldentwicklung Gewässerrandstreifen</u></p> <p><u>Die Flächen der Maßnahmenfläche „M 1“ sind aus der aktuellen Nutzung zu nehmen und nach einer Initialpflanzung mit Schwarz-Erlen (Forstware, Pflanzdichte 3 Pflanzen pro m<sup>2</sup>) der freien Sukzession zur Entwicklung eines standortgerechten Naturwalds (Zielzustand: bachbegleitender Erlenwald) zu überlassen. Innerhalb der ersten 3 Jahre sind die Gehölzpflanzungen durch Wuchshüllen oder Einzäunung gegen Wildverbiss zu schützen. Nicht lebensraumtypische Gehölze sind aus der Maßnahmenfläche zu entfernen und die Ansiedlung von Neophyten ist zu unterbinden. Sollten sich Neophyten auf einer Fläche &gt; 25 % der Maßnahmenfläche „M 1“ ansiedeln, sind diese zu entfernen.</u></p>	<p><u>5.8 Maßnahmenfläche „M 1“ – Magerweide Naturwaldentwicklung Gewässerrandstreifen</u></p> <p><u>Die Maßnahmenfläche „M 1“ ist aus der aktuellen, teils intensiven Weidenutzung zu nehmen und dauerhaft ohne Dünger- und Pestizid-Einsatz im Beweidungszeitraum vom 01.06. - 15.11. mit einer Viehbesatzdichte von max. 1,3 RGV (raufutterfressende Großvieheinheit) / ha / Jahr extensiv zu beweidet Anpassungen der Pflegemaßnahme (z. B. witterungsbedingt abweichende Beweidungszeiträume oder Mahd) ist in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.</u></p> <p><u>In der Maßnahmenfläche bestehende Gehölze sind zu erhalten.</u></p>

- Redaktionelle Klarstellung der Festsetzung zu Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind mit ergänzender zeichnerischer Festsetzung.

<u>Stand des Entwurfs:</u>	<u>Stand des geänderten Entwurfs:</u>
<p><u>6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)</u></p> <p><u>Zur Herstellung der im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Böschungen sowie Stützmauern und Bordsteine einschließlich deren Fundamente dürfen in einem Streifen von bis zu 1,0 m entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken errichtet werden.</u></p>	<p><u>6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)</u></p> <p><u>Zur Herstellung der gemäß Planeintrag festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche in direkter Angrenzung an das Baugebiet, dürfen erforderliche Böschungen, Stützmauern und / oder Bordsteine einschließlich deren Fundamente in einem Streifen von bis zu 1,0 m entlang der</u></p>

	<u>festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken errichtet werden.</u>
--	---

- Änderung der Planzeichenerklärung hinsichtlich der nachrichtlichen Übernahme des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie der Aufnahme des Planzeichens zur Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung. Ebenfalls erfolgte in der Planzeichnung eine redaktionelle Fortführung der Abgrenzung der Maße unterschiedlicher Nutzungen im Süden des Plangebietes über die Pflanzfläche „P 2“ bis an den südlichen Rand des Gewerbegebietes.
- Ergänzungen bzw. Änderungen der Begründung die vorgenannten Inhalte betreffend zur Maßnahmenfläche sowie redaktionelle Ergänzungen / Änderungen in der Begründung, u.a. in Bezug auf den Wirtschaftsweg, die Löschwasserversorgung sowie Aktualisierung hinsichtlich des aktuellen Entwurfs des Raumordnungsplans 2024.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange wird im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dargelegt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgt die 25. Änderung des Flächennutzungsplans.

## 2 Plangebiet

### 2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Ortsgemeinde Esch, nördlich der Landstraße L 47 und westlich der Bundesautobahn A 1 und liegt an der Kreisstraße K 50.



**Abbildung 1:** Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Quelle: Datenlizenz Deutschland – ©GeoBasis-DE / LVerGeoRP (2020), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Daten bearbeitet] – Version 2.0; URL: <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flst. 104),
- im Osten durch einen bestehenden Wirtschaftsweg und die Kreisstraße K 50,
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen auf dem Flst. 5/8 und
- im Westen durch den Verlauf des Escher Mühlgrabens (Flst. 55).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5,4 ha. Hierbei wird die Anbindung über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche zur K 50 sowie deren Ausbau mit Linksabbiegespur berücksichtigt.

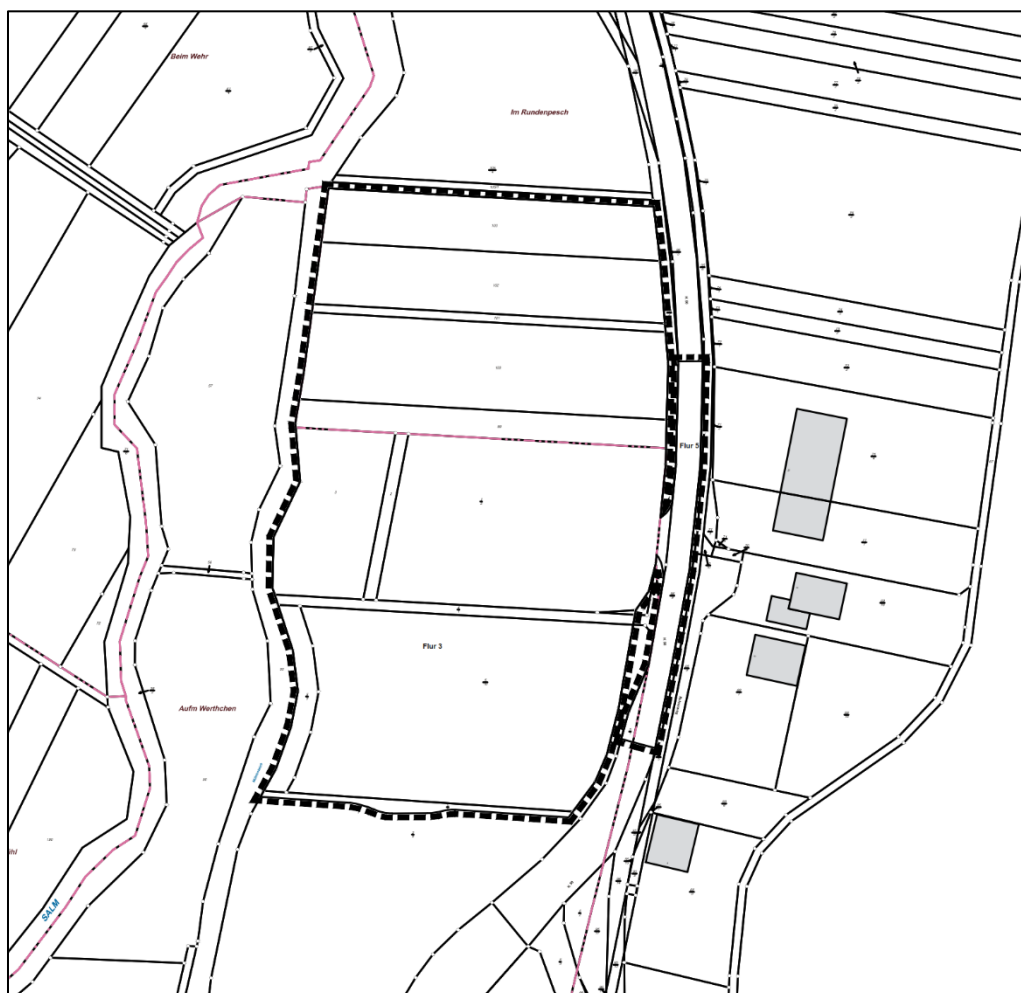
Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Esch:

**Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
 (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)**

Gemarkung Esch, Flur 3				
1/1*	1/2	2	3	4/1
5/1*	5/8*	5/9	5/10	
Gemarkung Esch, Flur 5				
96/9*	98/2*	99	100	101
102	103			

\* Flst. tlw.

Folgende Abbildung zeigt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Grundlage des gültigen Katasterplanes.



**Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Katasterplan**

## 2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. Hiervon wird der größte Bestandteil der Fläche zu Weidezwecken genutzt. Etwa in der Mitte des Plangebiets



befindet sich eine bauliche Anlage, die als Stallung der Weidetiere genutzt wird, sowie eine Baumgruppe und ein größerer alter Einzelbaum. Westlich an das Plangebiet grenzt das Gewässer Escher Mühlgraben an. Der westliche Rand des Plangebiets ist entsprechend durch einen von Bäumen und Sträuchern bewachsenen Saum entlang des Escher Mühlgrabens geprägt. Am südlichen Rand befindet sich ein nach Westen führender Wirtschaftsweg. Ein weiterer von Ost nach West in das Plangebiet hineinführender Wirtschaftsweg befindet sich etwa in der Mitte des Plangebietes. ~~Zwei weitere von Ost nach West in das Plangebiet hineinführende Wirtschaftswege teilen das Plangebiet in etwa drei gleich große Bereiche auf.~~ Östlich grenzt das Plangebiet an die K 50 an bzw. beinhaltet diese sowie daran angrenzende Flächen, die für den Ausbau der Linksabbiegespur erforderlich werden.

Im Norden des Plangebietes liegen Flächen die als schutzwürdige Feuchtwiese einzustufen sind und bestehende Regenrückhaltegräben für das östlich der K 50 gelegene Gewerbegebiet beinhalten.

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine noch nicht umgesetzte Kompensationsfläche, die dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ der Ortsgemeinde Esch zugeordnet ist. Innerhalb dieses Bereiches ~~sind~~ ist eine Weide mit Baumgruppen bzw. -reihe vorhanden. Die Kompensationsfläche wird durch den Bebauungsplan teilweise in Anspruch genommen und überplant werden. Die Berücksichtigung erfolgt insbesondere durch den Ausgleich entlang des Escher Mühlgrabens mit uferbegleitender Entwicklung (vgl. Umweltbericht).

## 2.3 Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes wird überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt, die nördlich, westlich und südlich an das Plangebiet anschließen. Westlich des Plangebietes befindet sich die von Nord nach Süd verlaufende Salm (Gewässer 2. Ordnung) sowie der östlich dazu parallel verlaufende Escher Mühlgraben (Gewässer 3. Ordnung). Östlich wird die Umgebung des Plangebiets durch ein bestehendes Gewerbegebiet sowie den daran östlich anschließenden Verlauf der Bundesautobahn A 1 geprägt. Nördlich an das bestehende Gewerbegebiet schließt zudem eine Baustelleneinrichtungsfläche der Autobahnbaustelle A 1/A 48 an.

## 3 Planungsvorgaben

### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Aufstellung des Bebauungsplanes bedeutenden Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung bestehen in Form

- des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV 2008 – Stand ~~43~~ Teilfortschreibung 2017/2023) und
- des Regionalen Raumordnungsplans für die Region Trier (RROP 1985 mit Teilfortschreibung 1995 – Stand 2. Teilfortschreibung Teilbereich Windenergie 2004).
- des Länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz, Bekanntmachung vom 25.08.2021.

Weiterhin sind die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Insofern werden aus dem Entwurf zur Fortschreibung des regionalen Raumordnungsplans mit Stand Januar 2014 (RROPE 2014) in Aufstellung befindliche Ziele abwägend berücksichtigt, sofern diese auch im Entwurf 2024 unverändert enthalten sind (abgewogene Fassung der Ziele i. S. d. § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz).

Der Entwurf des regionalen Raumordnungsplans i. d. F. des 1. Änderungsentwurfs September 2024 wurde Ende des Jahres 2024 erneut zur Anhörung ausgelegt. Da hierzu noch keine abgewogene Planfassung vorliegt, werden sich daraus neu ergebende Ziele bzw. Änderungen von z. B. Grundsätzen in Ziele, nicht als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung berücksichtigt.

~~der Entwurf der 4. Teilfortschreibung des LEP IV, mit Stand 2022 sowie~~

~~der Entwurf zur Fortschreibung des regionalen Raumordnungsplans (RROPE) mit Stand Januar 2014 abwägend berücksichtigt.~~

## **Länderübergreifender Raumordnungsplan Hochwasser**

Der länderübergreifende Raumordnungsplan Hochwasserschutz wurde vor dem Hintergrund des Klimawandels und damit im Zusammenhang stehender größer werdender Hochwasserrisiken und häufiger Starkregenereignisse aufgestellt.

### **Z I.1.1 Prüfung des Hochwasserrisikos**

Teile des Plangebietes befinden sich im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Salm. Teile des Plangebietes im Norden befinden sich innerhalb des Verlaufs der nachrichtlichen Grenze der durch Überschwemmung gefährdeten Gebiete (Extremhochwasser). Im Falle eines Extremhochwassers wird hier eine Wassertiefe von max. 0,5 m prognostiziert.

Die Festsetzung des Gewerbegebietes liegt nicht im hochwassergefährdeten Bereich (HQ10-100). Bei der Planung wurde ebenfalls berücksichtigt, dass die sich im nordwestlichen Plangebiet befindlichen Bereiche, die bei Extremhochwasser (HQextrem) überflutet werden könnten, nicht als Baugebiet festgesetzt wurden. Hier wurden Kompensationsflächen vorgesehen.

### **Z I.2.1 Prüfung der Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser**

Gemäß Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz <sup>1</sup> befindet sich der nordwestliche Teil des Plangebietes innerhalb eines Wirkungsbereichs potentieller Überflutungen durch Tiefenlinien mit Abflusskonzentration für ein einstündiges außergewöhnliches Regenereignis. Diese Bereiche befinden sich insbesondere im Norden. Im Bereich des Hochwasserrisikogebietes, das entsprechend durch die Planung mit Freihaltung von gewerblicher Nutzung berücksichtigt wurde ist ein potentieller Überflutungsbereich mit Wassertiefen bis zu 30 cm dargestellt. Sturzflutentstehungsgebiete

---

<sup>1</sup> Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM): Geoportal Wasser RLP – Starkregengefahrenkarte, aufgerufen unter: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=106722>, Stand 11/2023.

mit Abflusskonzentration sind im Plangebiet insbesondere aufgrund der Topografie gegeben (vgl. Abbildung 12).

Im Falle von Starkregenereignisse und einer nicht zu erwartenden wesentlichen Änderung der Hauptflussrichtung (aufgrund des bestehenden Geländes) sowie der geplanten Entwässerungskonzeption in Richtung Escher Mühlgraben ist im Falle von Starkregenereignissen weiterhin von einem breitflächigen Abfluss in den Escher Mühlgraben und somit keiner wesentlichen Änderung gegenüber dem status quo auszugehen (vgl. Kap. I 6.4). Zur Berücksichtigung der Starkregenvorsorge und der Auswirkungen wird ein baulicher Objektschutz sowie eine entsprechende Geländemodellierung unter Berücksichtigung von Flutkorridoren empfohlen.

### **Z II.1.2 Freihaltung von Flächen für die Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen und für Deichrückverlegungen**

Flächen für die Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen und für Deichrückverlegungen sind von der Planung nicht betroffen. Eine inhaltliche Betroffenheit des Ziels wird durch die Planung nicht gesehen.

### **Z II.1.3 Erhaltung des natürlichen Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens**

Für die Beurteilung einer möglichen Entwässerung wird für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Rohrerweg“ die Rückführung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf erwartet (vgl. Kap. I 6.4). Mit Rückhaltung und Ableitung wird zur Grundwasserneubildung und Verdunstung beigetragen.

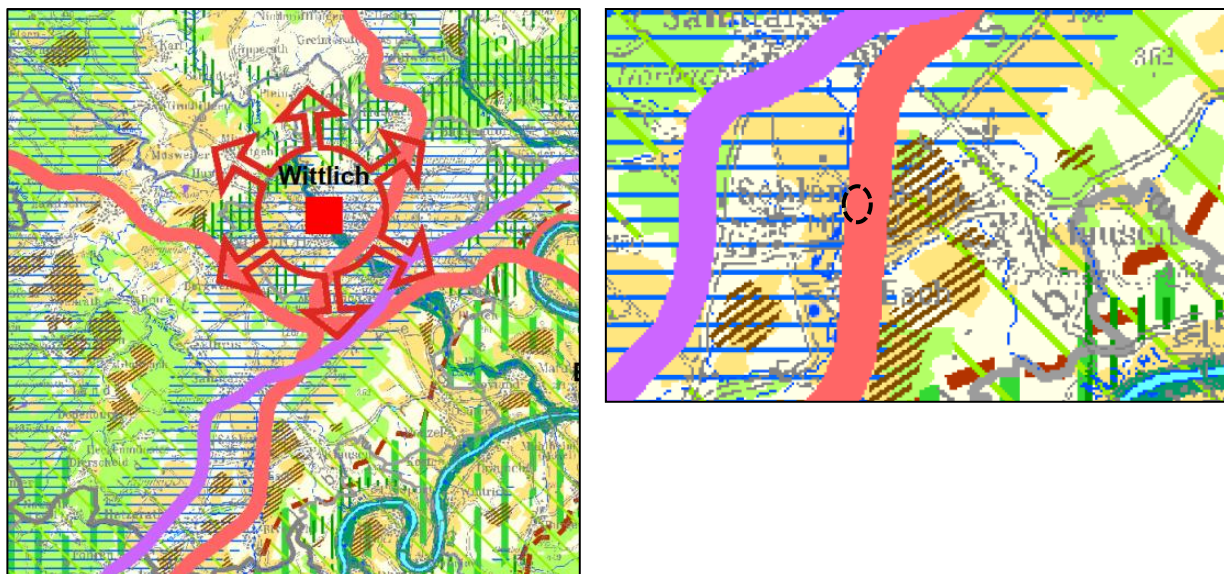
### **II.2.3 Freihaltung von Überschwemmungsgebieten von Infrastrukturmaßnahmen**

Im Plangebiet werden keine Bauflächen innerhalb von Überschwemmungsgebieten dargestellt. Kritische Infrastrukturen der europäischen Verkehrsinfrastruktur und der europäischen Energieinfrastruktur, Infrastrukturen nach der BSI-Kritisverordnung, Anlagen oder Betriebsbereiche nach der SEVESO-III-Richtlinie sind nicht Gegenstand der Planung.

### **Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)**

Die Ortsgemeinde Esch liegt innerhalb der Verbandsgemeinde Wittlich-Land mit dem Mittelzentrum Wittlich als landesweit bedeutsamen Arbeitsmarktschwerpunkt bzw. sonstigen projektbezogenen Entwicklungsschwerpunkt.

Im Bereich des Plangebietes werden landesweit bedeutsame Bereiche für die Landwirtschaft und den Grundwasserschutz (Bereich mit besonderer Bedeutung) dargestellt. In der nahen Umgebung liegen landesweit bedeutsame Bereiche für Erholung und Tourismus, Grundwasserschutz, Landwirtschaft sowie Rohstoffsicherung.



**Abbildung 3: Ausschnitt LEP IV (ohne Maßstab) mit ungefähre Lage des Plangebietes (schwarz gestrichelt)**

Die für die vorliegende Planung wesentlichen geltenden Ziele und Grundsätze des LEP IV sind:

**Ziel Z 31 – Innen- vor Außenentwicklung; G 52 – Nutzung bestehender Gewerbeflächen; G 86 - umweltschonende, flächensparende Inanspruchnahme von Freiraum**

*„Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.“*

*„Das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen soll vorrangig genutzt werden.“*

*„Unvermeidliche Inanspruchnahme von Freiraum soll flächensparend und umweltschonend erfolgen.“*

Innerhalb des Gemeindegebiets Esch stehen im durch Wohnbebauung geprägten Innenbereich keine Gewerbe- und Industrieflächen und auch keine Freiflächen zur Verfügung, die aufgrund ihrer Größe und unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes als Gewerbegebiet überplant werden könnten. Zudem müsste der Verkehr durch den Ort geführt werden, was mit größeren Einwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen verknüpft wäre, als durch die Lage nördlich der Landesstraße.

Die Inanspruchnahme von Freiflächen ist daher unvermeidlich. Sie erfolgt flächensparend, weil die äußere Erschließung des Plangebietes bereits vorhanden ist, die innere Erschließung auf eine Zufahrt beschränkt und ein hoher Ausnutzungsgrad (GRZ 0,8) ermöglicht wird. Die Inanspruchnahme der Freiflächen erfolgt aufgrund der festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auch umweltschonend.

Eine Standortalternativenprüfung erfolgte auf Ebene der parallel zum Bebauungsplanverfahren laufenden 25. Flächennutzungsplanänderung. Diese kam zu dem Ergebnis, dass in der

Verbandsgemeinde sowie innerhalb der Ortsgemeinde keine quantitativ und qualitativ sowie zeitlich kurzfristig verfügbaren Flächenalternativen zur Verfügung stehen. Es wird für die Standortalternativenprüfung auf die Begründung zur 25. Flächennutzungsplanänderung verwiesen.

### **Ziel Z 102 – Gewässer, Z 103 – natürliche Grundwasserverhältnisse, Z 111 - Niederschlagswasser**

Die Ortsgemeinde Esch befindet sich nach LEP IV im Bereich des landesweit bedeutsamen Bereichs für Grundwasserschutz und im landesweit bedeutsamen Bereich für Landwirtschaft.

*„Natürliche und naturnahe Oberflächengewässer sind landesweit zu sichern bzw. wieder herzustellen.“*

*„Die natürlichen Grundwasserverhältnisse sind zu schützen und schädliche Stoffeinträge, die das Grundwasser und den Boden belasten können, sind zu verhindern. Die Schutzfunktion des Bodens für das Grundwasser ist durch Vermeidung von Belastungen und einen entsprechenden Freiflächenschutz zu gewährleisten.“*

*„Niederschlagswasser ist, wo immer aufgrund der natürlichen, technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und aufgrund einer geringen Verschmutzung möglich, vor Ort zu belassen und zu versickern.“*

Der Escher Mühlgraben, ein an das Plangebiet angrenzendes, künstliches, aber naturnahes Oberflächengewässer, wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Eine direkte Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet ist derzeit nicht vorgesehen. Schädliche Gewässeränderungen wären allerdings auch dann nicht zu erwarten, weil die für Einleitungen notwendige wasserrechtliche Erlaubnis versagt werden müsste, wenn schädliche Gewässeränderungen zu erwarten wären, die nicht vermieden oder ausgeglichen werden können, was technisch möglich wäre. Bei Starkregen wird es allerdings wie bisher zu einem breitflächigen Abfluss von Niederschlagswasser in den Escher Mühlgraben kommen. Insoweit ändert sich jedoch nichts wesentliches gegenüber dem status quo.

Eine Rückführung des anfallenden Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf kann vorgesehen werden. Detaillierte Planungen sind im Rahmen des wasserrechtlichen Antrags durchzuführen. Schädliche Stoffeinträge, die das Grundwasser und den Boden belasten können, sind nicht zu erwarten. Da diese sowohl nach [dem Wasserhaushaltsgesetz \(WHG\)](#) als auch nach [Bundes-Bodenschutzgesetz \(BBodSchG\)](#) nicht zulässig sind, kann dies ggf. im Vollzug durch Genehmigungsaufgaben sichergestellt werden.

### **G 121 – Landwirtschaftliche Flächen**

*„Die dauerhafte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für außerlandwirtschaftliche Zwecke soll auf ein Mindestmaß reduziert werden.“*

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für die Entwicklung des Gewerbegebietes ist erforderlich, da innerhalb der Ortslage Esch keine ausreichend großen, zusammenhängenden und geeigneten Flächen für eine entsprechende gewerbliche Entwicklung ortsansässiger Unternehmen zur Verfügung stehen. Weitergehend stehen auch keine geeigneten alternativen Flächen in direkt angrenzender Ortslage zur Verfügung, die z. B. die gute Verkehrsanbindung ohne Durchfahrt des Gewerbeverkehrs durch die Ortslage besitzen. Die in Anspruch genommenen Flächen

für die gewerbliche Entwicklung entsprechen den Bedarfen zur Weiterentwicklung ortsansässiger Betriebe.

### **Regionaler Raumordnungsplan Region Trier (RROP) / Entwurf RROPE 2014 / 2024**

Nach dem RROP 1995 (sowie Entwurf 2014) ist die Ortsgemeinde Esch kein zentraler Ort, sie wird gemäß Z 32 dem Nahbereich des Grundzentrums Salmtal zugeordnet. Die Verbandsgemeinde Wittlich-Land, welcher die Ortsgemeinde Esch zugeordnet wird, gehört gemäß Z 33 wiederum zu dem Nahbereich des Mittelzentrums Stadt Wittlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Flächen im RROP im östlichen Randbereich als sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche (Vorranggebiet Landwirtschaft) ausgewiesen. Im Rest des Geltungsbereichs sind diese als landwirtschaftliche Nutzfläche (einschließlich Grenzertragsböden) ausgewiesen. Gemäß Urteil des OVG Rheinland-Pfalz und der Umsetzungsverfügung der Struktur- und Genehmigungsdirektion „Auswirkungen des Urteils des OVG Rheinland-Pfalz vom 31.01.2001 – 8 C 10001/98.OVG – wegen landwirtschaftlicher Vorranggebiete“ sind Vorranggebiete für Landwirtschaft im Rahmen der Bauleitplanung mit ihrem entsprechenden Gewicht zu behandeln. Die Planung soll nicht zu wesentlichen planungsbedingten Nachteilen für die Landwirtschaft führen. Unter Berücksichtigung der mit dem Entwurf des RROP vorgesehenen Funktionszuweisung Landwirtschaft für die Gemeinde Esch soll zudem insbesondere gewährleistet werden, dass das Plangebiet verträglich in die umgebende Landschaft eingebunden wird.

Die Ortsgemeinde Esch liegt ebenfalls gemäß den Festlegungen des RROP in einem Gebiet mit guter Eignung für landschaftsbezogene Freizeit und Erholung.

Im RROPE 2014 werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans

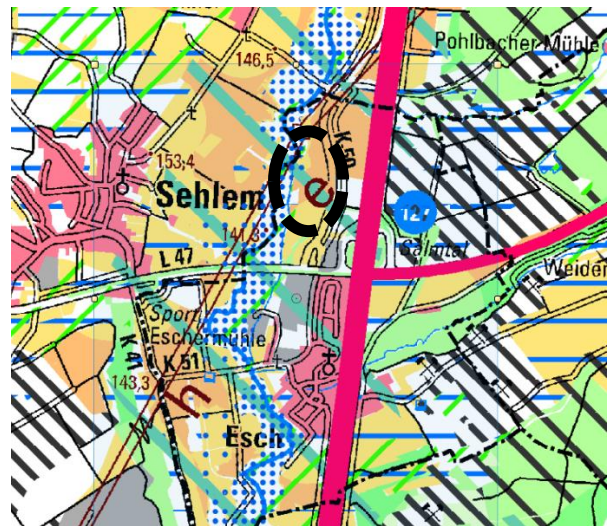
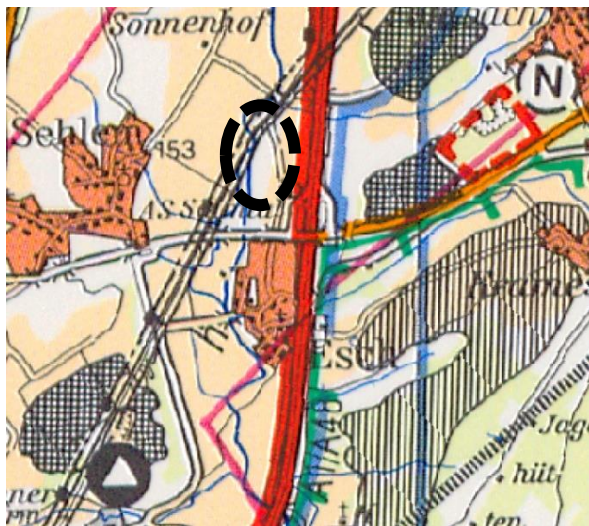
- teilweise als Vorranggebiet und als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
- teilweise als Vorbehaltsgebiet bzw. Vorranggebiet regionaler Biotopverbund,
- als Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz,
- als Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus,
- sowie teilweise als Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz ausgewiesen.

Der Gemeinde Esch wird im RROPE 2014 die besondere Funktion Landwirtschaft zugewiesen.

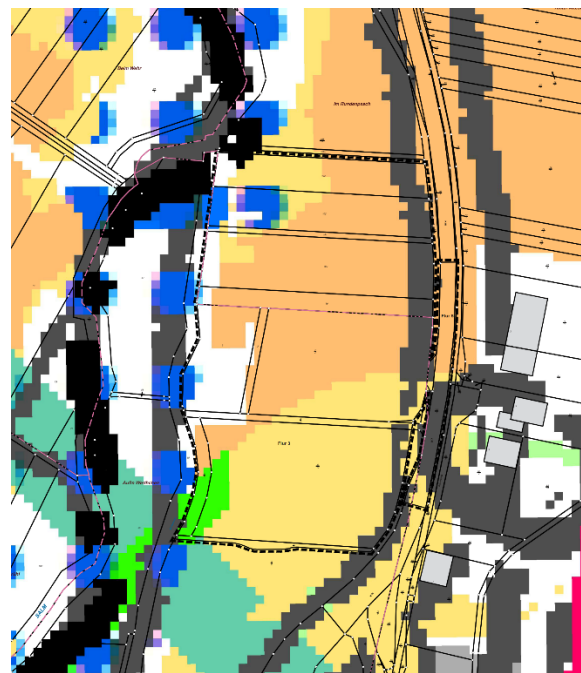
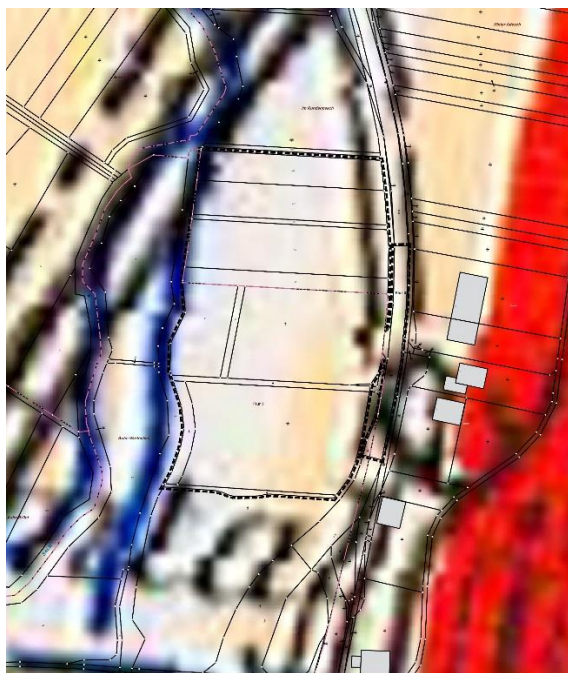
Änderungen zum Stand des RROPE 2024 ergaben sich dahingehend, dass die Ausweisung des Vorranggebietes Landwirtschaft und des Vorranggebietes regionaler Biotopverbund nun nicht mehr im Plangebiet bestehen. Durch Änderung in Vorbehaltsgebiete entfällt insofern die Qualität als zu berücksichtigendes Erfordernis der Raumordnung. Nachfolgend wird die inhaltliche Auseinandersetzung mit den Aspekten und dem Umgang damit dargelegt.

Westlich an das Plangebiet grenzt gemäß RROPE 2014 das Vorranggebiet Hochwasserschutz. Ein kleiner Bereich des Plangebietes liegt im Nordwesten im Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz. Ebenso grenzt westlich an das Plangebiet das Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz, dass sich in das Plangebiet hineinzieht. Die gesamte Ortsgemeinde Esch liegt im Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund. Ein kleiner Teilbereich im westlichen Randbereich des Plangebietes liegt gemäß RROPE zudem im Vorranggebiet Biotopverbund (vgl. Umweltbericht, Abbildung

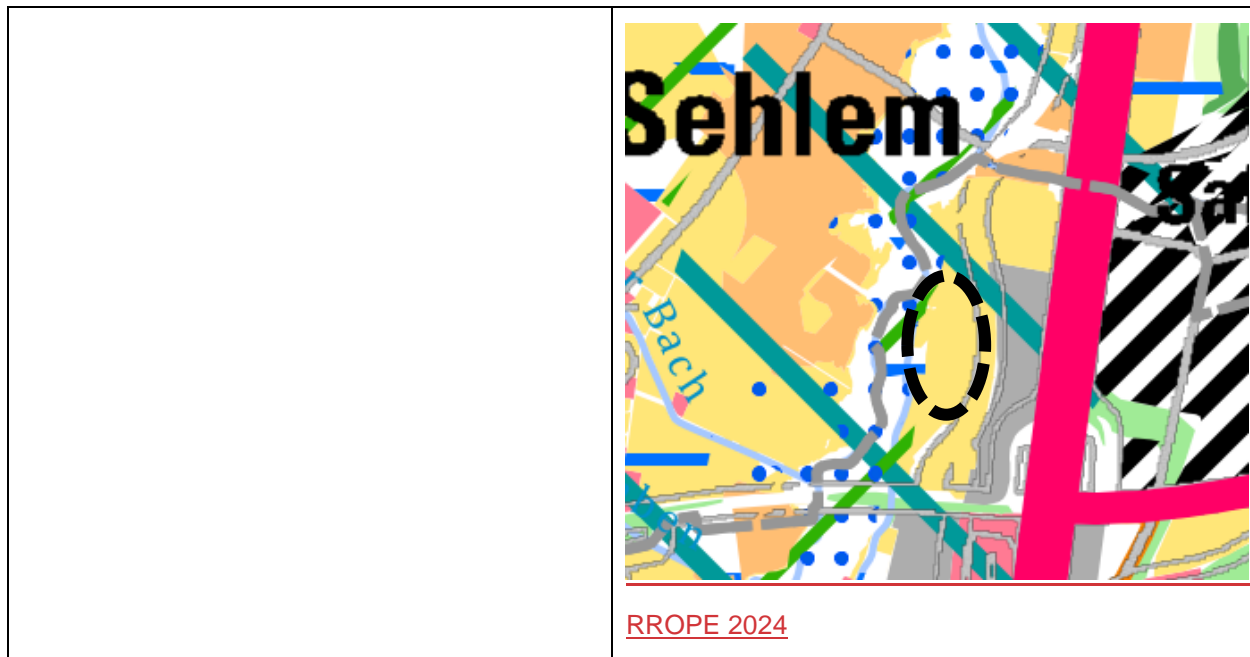
5) Der Teilbereich im westlichen Randbereich des Plangebietes der gemäß RROPE 2014 im Vorranggebiet Biotopverbund lag, liegt nun unter Berücksichtigung der weitergehenden Änderung des RROPE 2024 nicht mehr Vorranggebiet Biotopverbund, sondern lediglich im Vorbehaltsgebiet (vgl. Umweltbericht, Abbildung 5). Gemäß dem Entwurf des RROPE 2014 unter Berücksichtigung der Änderung aus 2024 liegt das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Es ist kein Vorranggebiet Landwirtschaft mehr betroffen.



RROPE 2014



RROPE 2014



**Abbildung 4:** Ausschnitt aus dem RROP (links) und dem RROPE (rechts) mit ungefährender Überlagerung des Plangebietes

~~Es wurde bereits eine vereinfachte raumordnerische Prüfung<sup>2</sup> durchgeführt, die als landesplanerische Anfrage zur Klärung des Umgangs mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und insbesondere mit dem Ziel des Vorranggebietes Landwirtschaft gewertet werden kann. Es wurde bereits eine vereinfachte raumordnerische Prüfung<sup>3</sup> durchgeführt, die als landesplanerische Anfrage zur Klärung des Umgangs mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung gewertet werden kann.~~ Im Rahmen der Prüfung wurde insbesondere auf die Beachtung und Berücksichtigung der Belange der Raumordnung hingewiesen.

Die für die vorliegende Planung wesentlichen geltenden Ziele und Grundsätze des RROP sowie RROPE 2014 / 2024 werden nachfolgend dargestellt und deren Beachtung und Berücksichtigung dargelegt:

### Eigenentwicklung in der Gemeinde

#### **RROP: Z 2.2.2.1 – Eigenentwicklung; Z 3.1.1.4 und Z 3.1.1.6 - Entwicklung des produzierenden Gewerbes**

*2.2.2.1 „Die Ausgestaltung der Raum- und Siedlungsstruktur vollzieht sich grundsätzlich im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinden.*

*Hierzu gehören gemäß LEP insbesondere Bauflächenausweisungen, die der ortsverbundenen*

<sup>2</sup> ~~Kreisverwaltung Bernkastel Wittlich (10.02.2021): Vereinfachte raumordnerische Prüfung gem. § 16 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 18 Landesplanungsgesetz (LPIG) zur Erweiterung bzw. Neuausweisung eines Gewerbegebietes zwecks Erweiterung eines in der Ortsgemeinde Esch, Verbandsgemeinde Wittlich-Land, ansässigen Betriebes, – Ihr Antrag vom 02.11.2020, Wittlich.~~

<sup>3</sup> Kreisverwaltung Bernkastel Wittlich (10.02.2021): Vereinfachte raumordnerische Prüfung gem. § 16 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 18 Landesplanungsgesetz (LPIG) zur Erweiterung bzw. Neuausweisung eines Gewerbegebietes zwecks Erweiterung eines in der Ortsgemeinde Esch, Verbandsgemeinde Wittlich-Land, ansässigen Betriebes, – Ihr Antrag vom 02.11.2020, Wittlich.



*Wohnbevölkerung zeitgemäße Wohnverhältnisse ermöglichen und die örtliche Versorgung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie die angemessene Entwicklung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft sicherstellen.*

*Die Eigenentwicklung einer Gemeinde darf nicht zu Beeinträchtigungen sowohl der eigenen als auch der besonderen Funktionen anderer Gemeinden führen.“*

*3.1.1.4 „Die Entwicklung des produzierenden Gewerbes, vor allem der Industrie, soll schwerpunktartig in den gewerblichen Entwicklungsorten und Gewerbeorten (Schwerpunktorte der GRW sowie Gemeinden mit besonderen Funktionen G und G, s. Kap. 2.2 und Anlage) erfolgen.“*

*3.1.1.6 „Hierzu kommen als Maßnahmen insbesondere in Betracht*

- [...],*
- Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe am Standort im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinden (s. Kap. 2.2),*
- [...].“*

### **RROPE: Z 11, G 14 – Eigenentwicklung der Gemeinden; Besondere Gemeindefunktionen**

*Z 11 „Jede Gemeinde hat Anspruch auf die Wahrnehmung ihrer eigenständigen örtlichen Entwicklung, und zwar in allen Funktionsbereichen der öffentlichen und privaten Daseinsvorsorge.“*

*G 14 „Der Eigenbedarf der Gemeinden soll vor allem in den Funktionsbereichen Wohnen, gewerbliche Wirtschaft sowie öffentliche und private Dienstleistungen sichergestellt werden. Zur Ausgestaltung dieser Aufgaben gehören Wohnbauflächenausweisungen, die der örtlichen Bevölkerung zeitgemäße und ausreichend bemessene Wohnverhältnisse ermöglichen, angemessene Auslagerungs- und Erweiterungsflächen für die örtlichen Gewerbebetriebe sowie die Bereitstellung einer wohnungsnahen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.“*

Der Ortsgemeinde Esch ist weder im RROP noch im RROPE eine besondere Funktion Gewerbe zugewiesen. Somit ist eine gewerbliche Entwicklung lediglich als Eigenentwicklung hinsichtlich des Bedarfs der Gewerbebetriebe in der eigenen Gemeinde möglich.

Die Planung ermöglicht die Weiterentwicklung eines ortsansässigen Unternehmens und ist aus den unten genannten Gründen mit der Funktionszuweisung Landwirtschaft in Z 42 RROPE vereinbar. Die Planung entspricht daher den Zielen 2.2.2.1, 3.1.1.4 und 3.1.1.6 des regionalen Raumordnungsplans. Die Planung ermöglicht die Weiterentwicklung eines ortsansässigen Unternehmens und entspricht damit auch den Erfordernissen der Raumordnung gemäß Z 11 und G 14 RROPE 2014.

### **Landwirtschaftliche Flächen**

#### **RROP: Z 2.5.3 – Landwirtschaftlich gut geeignete Nutzflächen; Z 5.1.1 – Vorranggebiet Landwirtschaft; Z 3.1.1.7- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (RROP)**

*2.5.3 „Zur Sicherung einer gesunden und leistungsfähigen Umwelt sowie zum Schutz der natürlichen Ressourcen kommt die Ausweisung von Gebietsteilen und -flächen in Betracht, die vorrangig die jeweils angegebenen Sicherungs- und Schutzfunktionen erfüllen soll (Vorranggebiete). Auf diese Gebiete und ihre Funktionen ist bei der Abwägung im Falle einer beabsichtigten anderweitigen Nutzung zu achten:*

- Land- und forstwirtschaftlich gut geeignete Nutzflächen
- [...]“

5.1.1 „Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete mit einem größeren Anteil landwirtschaftlich gut geeigneter Nutzflächen und Flächen, die aufgrund ihrer strukturellen Bedeutung für die Landwirtschaft gut geeigneter Nutzflächen und Flächen, die aufgrund ihrer strukturellen Bedeutung für die Landwirtschaft in der Region erhalten bleiben müssen.“

**RROPE: Z 42 – Besondere Funktion Landwirtschaft; G 43 – Landwirtschaft zur Sicherung der Kulturlandschaft; ~~Z 148 – Vorranggebiete Landwirtschaft~~; G 149 – Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft**

Z 42 „Die besondere Funktion Landwirtschaft wird Gemeinden bzw. Gemeindegruppen zugewiesen, in denen die Landbewirtschaftung in der Fläche neben der Agrarproduktion auf der Grundlage landwirtschaftlicher Betriebe im Voll-, Zu- und Nebenerwerb, insbesondere auch für die Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit der Siedlungsstruktur, unverzichtbar ist (L-Gemeinden). In diesen Gemeinden kommt der Landwirtschaft auch für die innerörtliche Siedlungsstruktur eine hohe sozioökonomische Bedeutung zu. Die örtliche Bauleitplanung ist daher so zu lenken, dass die Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe gewährleistet wird und ihre Entwicklungsmöglichkeiten erhalten bleiben.“

G 43 „In den Gemeinden mit der besonderen Funktion Landwirtschaft soll die Landwirtschaft in besonderer Weise zur nachhaltigen Sicherung der natürlichen Ressourcen und zur Erhaltung eines abwechslungsreichen Landschaftsbildes durch vielfältige landwirtschaftliche Bodennutzung beitragen. Auch soll durch funktionsfähige landwirtschaftliche Betriebe in den dünn besiedelten ländlichen Räumen eine Pflege der Kulturlandschaft gesichert werden.“

~~Z 148 „In den Vorranggebieten für die Landwirtschaft ist der landwirtschaftlichen Produktion absoluter Vorrang vor konkurrierenden Raumansprüchen einzuräumen. In diesen Gebieten kommt eine Inanspruchnahme der Flächen für andere Nutzzwecke nur dann in Betracht, wenn die landwirtschaftliche Nutzung nicht beeinträchtigt wird.“~~

G 149 „In den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen der Landwirtschaft besonderes Gewicht beizumessen.“

~~Da sich die Ziele Z 42 und Z 148 des RROP-E 2014 noch in Aufstellung befinden, unterliegen sie gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 und § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG dem Abwägungsgebot. Da sich das Ziel Z 42 des RROPE 2014 noch in Aufstellung befindet und als Erfordernis der Raumordnung einzuordnen ist, unterliegt es gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 und § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG dem Abwägungsgebot.~~ Für die Zielfestlegung in Ziffer 5.1.1 des geltenden RROP hat das OVG Rheinland-Pfalz bereits entschieden, dass diese kein Ziel i. S. d. § 1 Abs. 4 BauGB ist, sondern ebenfalls dem Abwägungsgebot unterliegt.

Unter Berücksichtigung der nachfolgenden Aspekte, der Standortalternativenprüfung auf Ebene des Flächennutzungsplans und der Integration in die Raumstruktur umliegender gewerblicher Bauflächen wird die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen als raumordnerisch vertretbar und für die gewerbliche Eigenentwicklung der Ortsgemeinde Esch als erforderlich angesehen:

Durch die Planung ist lediglich ein ca. 1-2 ha großer Randstreifen des Vorranggebietes Landwirtschaft des RROP betroffen, der von den übrigen Vorrangflächen durch die K 50 und die Gewässer Salm und Escher Mühlgraben getrennt ist. Ca. 3,5 ha betreffen nur als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesene Bereiche der Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft. Aufgrund des Maßstabs der Plandarstellung des RROP ist die genaue Lage des Vorranggebietes sowie Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft nicht lage- bzw. flächengenau zu verorten. Zukünftig werden somit ca. 3,5 ha aus dem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aus einer möglichen Nutzung entfallen. Durch die Planung wird maximal ein von Nord nach Süd verlaufender ca. 1-2 ha großer Streifen Vorranggebiet Landwirtschaft entlang der K 50 in Anspruch genommen. Dieser, im Vergleich zu den westlich und östlich gelegenen Vorranggebieten, „kleine“ Streifen des Vorranggebietes Landwirtschaft gehört zu einem östlich gelegenen ausgewiesenen Vorranggebiet Landwirtschaft. Die Flächen im Plangebiet werden von diesem bereits durch die Kreisstraße und östlich gelegene gewerbliche Nutzungen abgetrennt. Ebenso sind die westlich gelegenen Vorranggebiete Landwirtschaft durch die vorhandenen Gewässer vom Plangebiet und diesem Streifen räumlich getrennt. Ein Gebietszusammenhang mit den östlich und westlich gelegenen Vorranggebieten Landwirtschaft ist somit kaum gegeben.

Die Flächeninanspruchnahme erfolgt zudem auf landwirtschaftlichen Flächen mit überwiegend mittlerem Ertragspotential (Richtung Escher Mühlgraben in einem Randstreifen mit hohem Ertragspotential – wobei hier eine Bewirtschaftung aufgrund der Topografie erschwert wird) und einer niedrigen bis mittleren, lediglich im Nordwesten hohen, Ackerzahl<sup>4</sup>. In der Ortsgemeinde Esch befinden sich die gemäß RROP als Vorranggebiet Landwirtschaft ausgewiesenen Flächen insbesondere westlich und südwestlich der Ortslage. Diese weisen zumeist ein hohes Ertragspotential auf. Diese Flächen werden durch die Entwicklung nicht in Anspruch genommen und werden auch im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Unter Berücksichtigung, dass gemäß RROP ca. 109 ha Vorranggebiet Landwirtschaft (Hinweis: hierbei handelt es sich aufgrund des Maßstabs und der Plandarstellung lediglich um eine näherungsweise Abschätzung) in der Ortsgemeinde Esch ausgewiesen sind, werden über die Inanspruchnahme von ca. 1-2 ha im Plangebiet selbst, ca. 1-2 % der Vorranggebietsflächen Landwirtschaft zukünftig nicht mehr zur Verfügung stehen. Somit handelt es sich um eine kleine Teilfläche des Vorranggebietes Landwirtschaft insgesamt. Bei einer derart geringfügigen Inanspruchnahme von Vorrangflächen nur mittlerer Qualität ist nicht zu erwarten, dass die Planung Auswirkungen auf die siedlungsstrukturelle und sozioökonomische Bedeutung der Landwirtschaft für die Ortsgemeinde Esch haben wird.

In Esch selbst stehen gemäß den Angaben der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz (Stand 2020) ca. 77,3 ha (34 % des Gemeindegebietes) als Ackerlandfläche, ca. 48,2 ha (21 % des Gemeindegebietes) als Grünlandfläche, ca. 1,8 ha (0,8 % des Gemeindegebietes) als Brachlandfläche und ca. 1,5 ha als Streuobstwiesen (0,7 % des Gemeindegebietes) in landwirtschaftlicher Produktion. In Esch gibt es einen Haupterwerbs- und zwei Nebenerwerbsbetriebe. Bezogen auf das Plangebiet mit einer landwirtschaftlichen Nutzung von ca. 1,2 ha Ackerfläche und ca. 3,8 ha

---

<sup>4</sup> Abfrage aus dem Geoportal des Landesamtes für Geologie und Bergbau, Kartenviewer: [https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=15](https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=15), Stand 24.09.2020.

Grünlandfläche zur Beweidung werden insofern zukünftig ca. 1,6 % Ackerfläche und ca. 7,9 % Grünlandfläche weniger in der Ortsgemeinde zur Verfügung stehen.

Die Flächen im Plangebiet befinden sich überwiegend (bis auf untergeordnete Flächen in Randbereichen) im Eigentum eines ortsansässigen gewerblichen Unternehmens, welches die Flächen künftig selbst gewerblich nutzen möchte, und waren lediglich verpachtet. Der Pachtvertrag ist in 2023 ausgelaufen.

Eine Existenzgefährdung durch den Verlust der Pachtflächen im Plangebiet wurde durch den bisherigen Bewirtschafter nicht geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich, so dass die Bereitstellung von Ersatz-Pachtflächen auch zur Wahrung der Belange des bisherigen Bewirtschafters nicht notwendig ist. Diesem stehen im Gemeindegebiet und in den benachbarten Gemeinden ausreichende Flächen zur Verfügung.

Zur Weiterentwicklung der gewerblichen Wirtschaft in der Ortsgemeinde Esch, ist demgegenüber die Flächeninanspruchnahme der landwirtschaftlichen Vorrang- und Vorbehaltsflächen nach dem Ergebnis der Alternativenprüfung unvermeidbar. Die Inanspruchnahme ist erforderlich, da innerhalb der Ortslage keine ausreichend großen, zusammenhängenden und geeigneten Flächen für eine entsprechende gewerbliche Entwicklung mit Weiterentwicklung ortsansässiger Unternehmen zur Verfügung stehen. Eine Inanspruchnahme anderer Flächen im Außenbereich der Gemeinde Esch ist vor dem Hintergrund, dass diese auch als Vorbehalts- oder Vorranggebiete Landwirtschaft ausgewiesen sind, bei der Beurteilungseignung hinsichtlich der Ausweisung unerheblich.

Mit dem unmittelbaren Anschluss an die Landesstraße L 47 und dem damit zusammenhängenden Anschluss „Salmtal“ an die Bundesautobahn A1, verfügt das Plangebiet über eine direkte Anbindung an das überregionale Straßennetz. Somit kann u. a. auch Durchgangsverkehr durch die Ortslage in der Gemeinde vermieden werden. Insbesondere lärmempfindliche Nutzungen der Ortslage sind räumlich getrennt und liegen südlich der Landesstraße L 47, womit auch die räumliche Trennung zwischen störenden und störimpfindlichen Nutzungen erfolgt. Durch das gegenüber des Plangebietes vorhandene Gewerbegebiet, ist das Umfeld bereits gewerblich vorgeprägt und würde demnach durch eine Entwicklung innerhalb des Plangebietes eine Ergänzung im Westen erfahren und somit die gewerblich geprägte Raumstruktur in dieser Richtung fortsetzen.

Die ökologischen Aspekte, auch hinsichtlich des Landschaftsbildes, werden bei der Planung in berücksichtigt. ~~Hinsichtlich der Einbindung in die Kulturlandschaft werden als mindernde Maßnahmen im Bebauungsplan die zulässigen Höhen der Bebauung begrenzt sowie eine randliche Eingrünung des Plangebietes und Entwicklung eines naturnahen Gewässerrandes vorgesehen.~~ Hinsichtlich der Einbindung in die Kulturlandschaft werden als mindernde Maßnahmen im Bebauungsplan die zulässigen Höhen der Bebauung begrenzt sowie eine randliche Eingrünung des Plangebietes und Fassadenbegrünung sowie Farbgestaltung vorgesehen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich nicht um ein unbeeinträchtigt Landschaftsbild in diesem Bereich handelt. Dieses wird bereits durch die östlich gelegene gewerbliche Nutzung und die Nähe zur Autobahn sowie westlich verlaufende ~~L~~Freileitungen vorgeprägt.

Durch die Planung ist keine wesentliche Beeinträchtigung der Ziele und Grundsätze des RROP bzw. Erfordernisse der Raumordnung gemäß RROPE zu erwarten. Die siedlungsstrukturelle Bedeutung der Gemeinde Esch für die Landwirtschaft bleibt weiterhin erhalten.

## Immissionsschutz

### **RROP: Z 5.6.2.1 - Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes; Z 5.6.2.2 – Berücksichtigung eines ausreichenden Abstandes zwischen Nutzungen**

*„5.6.2.1 Bei allen Planungsvorhaben sind die Belange des Immissionsschutzes ausreichend zu berücksichtigen. Immissionen sind auf ein vertretbares Maß zu beschränken; dabei sind alle gebotenen technischen Möglichkeiten zur Emissionsbegrenzung zu nutzen.“*

*„5.6.2.2 Zwischen Vorhaben, bei denen trotz Nutzung von Einrichtungen, die dem Stand der Technik zur Emissionsbegrenzung entsprechen, mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist, und schutzbedürftigen Gebieten und Objekten (z.B. Wohngebieten, Kur- und Erholungsanlagen, Objekte des Natur- und Denkmalschutzes) muß ein ausreichender Abstand gewährleistet sein.“*

Zur Berücksichtigung des ausreichenden Immissionsschutzes zwischen schutzbedürftigen Gebieten, hier den südlich gelegenen Wohngebieten in Esch, und der Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Entwurf des Bebauungsplans erstellt. Diese berücksichtigt die von einer gewerblichen Entwicklung im Plangebiet ausgehenden Emissionen u. a. auf die südlich gelegene Wohnbebauung der Ortsgemeinde unter Berücksichtigung der bestehenden gewerblichen Vorbelastung. Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist eine Emissionskontingentierung des Gewerbegebietes, die mit dem Bebauungsplan festgesetzt wird.

Weitergehend wurden die Einwirkungen der Autobahn auf das Plangebiet untersucht. Entsprechend sind im Nachtzeitraum Schallschutzmaßnahmen bei schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Betriebsleiterwohnen) im Plangebiet erforderlich.

### **Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund / ~~Vorranggebiet regionaler Biotopverbund (RROPE)~~**

#### **RROPE: G 104 – Vorbehaltsgebiete regionaler Biotopverbund**

*~~Z103 „Die Vorranggebiete für den regionalen Biotopverbund dienen dem Aufbau, der Entwicklung und der Gestaltung eines räumlich und funktional zusammenhängenden Biotopverbundsystems. In den Vorranggebieten ist der Sicherung und Entwicklung des regionalen Biotopverbundes absoluter Vorrang vor konkurrierenden Raumansprüchen einzuräumen. Alle Raumnutzungen und Funktionen, die mit den naturschutzfachlichen Zielen zum Aufbau des regionalen Biotopverbundsystems nicht zu vereinbaren sind, sind in diesen Gebieten unzulässig. In den Vorranggebieten für den regionalen Biotopverbund darf der vorhandene Zustand der Lebensräume nicht verschlechtert werden (Verschlechterungsverbot).“~~*

*G 104 „Als ergänzende Bestandteile des regionalen Biotopverbundes werden Vorbehaltsgebiete für den regionalen Biotopverbund festgelegt. Sie sollen entsprechend der gebietsspezifischen fachlichen Ziele für den Arten- und Biotopschutz gesichert und entwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten ist bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen dem Aufbau des regionalen Biotopverbundsystems besonderes Gewicht beizumessen (erhöhtes Abwägungserfordernis). Eine an die naturschutzfachlichen Ziele angepasste Nutzung, Bewirtschaftung und Pflege soll gefördert werden.“*

~~Da sich das Ziel Z 103 des RROP-E 2014 noch in Aufstellung befindet, unterliegt es gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 und § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG dem Abwägungsgebot.~~

Gemäß Karte des RROPE liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes regionaler Biotopverbund. ~~Im westlichen Randbereich des Plangebietes liegen zudem Flächen innerhalb des Vorranggebietes regionaler Biotopverbund.~~ Mit Durchführung der Planung stehen die im Gebiet derzeit vorhandenen, insbesondere landwirtschaftlich bzw. zur Weidehaltung genutzten Flächen zum Aufbau des Biotopverbundes nicht weiter zur Verfügung. Der Gehölzstreifen entlang des Mühlteichs bleibt von der Planung unberührt ~~und wird über eine Kompensationsfläche als „Puffer“ zwischen den unterschiedlichen Nutzungen berücksichtigt.~~ Ebenfalls wird der Biotopverbund über eine Kompensationsfläche („M 1“ zum Erhalt und zur Entwicklung einer Magerweide) als „Puffer“ zwischen den unterschiedlichen Nutzungen berücksichtigt. Das angrenzende Grünland ist intensiv beweidet und von geringem Wert für Offenland-Arten. Weiterhin liegt die Fläche außerhalb der Baugrenze und Nebenanlage, Stellplätze sowie Garagen sind innerhalb dieses Bereichs zwischen Gehölzstreifen und Baugrenze innerhalb des Gewerbegebietes nicht zulässig.

Unter Berücksichtigung der geprüften Standortalternativen sowie der Tatsache, dass das gesamte Gemeindegebiet Esch innerhalb des Vorbehaltsgebietes regionaler Biotopverbund liegt, ergeben sich vor dem Hintergrund des bestehenden Flächenbedarfs für die Erweiterung der gewerblichen Entwicklung ortsansässiger Unternehmen keine anderweitigen vorrangigen Flächenalternativen. ~~Zur Unterstützung des regionalen Biotopverbundes wird mit der Planung der Gewässerrand entlang des Escher Mühlgrabens verbessert. Durch die Freihaltung eines 12 m breiten Streifens entlang des Mühlteichs inkl. einer zu erwartenden Entwicklung von Saumstrukturen und einer Hochstaudenflur wird der Bereich durch das Wegfallen der intensiven Beweidung aufgewertet.~~ Durch die Freihaltung eines 12 m breiten Streifens entlang des Mühlteichs zum Erhalt und zur Entwicklung einer Magerweide (Maßnahmenfläche „M 1“) wird der Bereich durch das Wegfallen der intensiven Beweidung aufgewertet. Zudem werden durch die Eingrünung des Plangebietes im Norden und Süden neue Gehölzstrukturen etabliert werden, die als Bausteine innerhalb des Biotopverbundes dienen können.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen ist keine negative Beeinträchtigung des regionalen Biotopverbundes zu erwarten. Der vorhandene Zustand der Lebensräume verschlechtert sich gegenüber dem gegenwärtigen Zustand nicht.

### **Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz (RROPE)**

**RROPE: Z 108 – Sicherung eines funktionsfähigen Grundwasserhaushaltes; G 112 – Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz**

*Z 108 „Die dauerhafte Sicherung eines funktionsfähigen Grundwasserhaushaltes als Voraussetzung für einen intakten Naturhaushalt und als unverzichtbare Grundlage für die Trinkwasserversorgung der Menschen in der Region Trier ist Ziel der Regionalplanung.“*

*G 112 „Wasserreserven, die bei weiterem Bedarf für die Trinkwassergewinnung erschlossen werden können, werden als Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz festgelegt. Die Vorbehaltsgebiete dienen somit der langfristigen und dauerhaften Sicherung eines qualitativ hochwertigen und quantitativ ausreichenden Wasserdargebotes.“*

*Bei allen Planungen in den Vorbehaltsgebieten ist den Belangen der Wasserwirtschaft besonderes Gewicht beizumessen.“*

*G 113 „Zur Schonung des Grundwassers für die Trinkwasserversorgung soll der Brauchwasserbedarf in Industrie, Gewerbe und privaten Haushalten über eine verstärkte Nutzung von Regenwasser, Oberflächenwasser und über eine Mehrfachnutzung von Wasser gedeckt werden.“*

Da sich das Ziel Z 108 des RROP-E 2014 noch in Aufstellung befindet, unterliegt es gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 und § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG **als Erfordernis der Raumordnung** dem Abwägungsgebot.

Das Plangebiet liegt am Rand der Grundwasserlandschaft „Rotliegende-Sedimente“. Diese ist gekennzeichnet durch eine geringe Grundwasserneubildung (79 mm / a), mäßige Wasserdurchlässigkeit und mittlere Gesamthärte des Wassers. Die Deckschichten der Rotliegend-Sedimente in der Wittlicher Senke werden als ungünstig klassifiziert. Teile des Plangebiets sind explizit als Ackerfläche mit ungünstiger Schutzwirkung ausgeschrieben.

Schädliche Stoffeinträge in Boden und Grundwasser durch die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, mit der Z 111 LEP IV Rechnung getragen wird, sind jedoch nicht zu erwarten. Da diese sowohl nach WHG als auch nach BBodSchG nicht zulässig sind, kann dies ggf. im Vollzug durch Genehmigungsaufgaben sichergestellt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird erwartet, dass die Belange des Grundwasserhaushaltes mit Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf über die Sammlung von unbelastetem Niederschlagswasser und die gedrosselte breitflächige Ableitung in das Vorland des Escher Mühlgrabens erfolgen können. Ggf. wird eine Genehmigung für die Einleitung des Wassers in das Vorland bzw. den Escher Mühlgraben erforderlich. Eine Brauchwassernutzung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen.

### **Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (RROPE)**

#### **RROPE: G 162 – Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus**

*G 162 „Zur Sicherung und Entwicklung der landschaftsbezogenen Erholung und des Tourismus in der Region Trier werden die Erholungs- und Erlebnisräume von landesweiter und regionaler Bedeutung als Vorbehaltsgebiete für Erholung und Tourismus festgelegt. Innerhalb der Vorbehaltsgebiete soll bei allen raumbedeutsamen Vorhaben und Maßnahmen darauf geachtet werden, dass die landschaftliche Eignung dieser Gebiete für die landschaftsbezogene Erholung und den Tourismus erhalten bleibt.“*

Das Plangebiet liegt im landesweit bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisraum 24a Liesertal (einschl. Verbindungskorridor zum Moseltal B 24a) und im regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisraum t 12 Salmtal, der gemäß RROPE 2014 als Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus ausgewiesen werden soll. Für diesen ist der Erhalt des störungsarmen, naturnahen Landschaftsbildes als Ziel vorgesehen. Das Landschaftsbild ist wegen der vorhandenen gewerblichen Nutzungen und der Autobahn östlich des Plangebietes sowie der Ortslage Esch südlich des Plangebietes schon heute landschaftlich für die landschaftsbezogene Erholung und Tourismus nicht geeignet. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der geplanten Höhenentwicklungen, sind nachteilige Auswirkungen auf den Erholungs- und Erlebniswert der Landschaft im übrigen Salmtal ebenfalls nicht zu erwarten.

## **Oberflächengewässer (RROPE)**

### **Z 114 – Sicherung der Funktionsfähigkeit von Oberflächengewässern; Z 115 – Gewässer- randstreifen**

*Z 114 „Wegen ihrer grundsätzlichen Bedeutung für eine intakte Umwelt und ein gesundes Lebensumfeld des Menschen ist sicherzustellen, dass die Oberflächengewässer dauerhaft ihre Funktionen im Naturhaushalt wahrnehmen können.*

*Um dies in der Region Trier zu gewährleisten,*

- sind die natürlichen und naturnahen Oberflächengewässer zu sichern und zu schützen,*
- ist bei allen anderen Gewässern ein naturnaher Zustand anzustreben,*
- ist eine Verschlechterung des Gewässerzustandes nicht zulässig,*
- ist bei allen Planungen darauf zu achten, dass die Möglichkeiten zur Verbesserung des Gewässerzustandes nicht eingeschränkt werden.“*

*Z 115 „Zur Sicherung und Entwicklung ökologisch intakter Fließgewässerlandschaften sind ausreichend breite Gewässerrandstreifen und funktionsfähige Auen zu erhalten bzw. wieder herzustellen.“*

Da sich die Ziele Z 114 und Z 115 des RROPE 2014 noch in Aufstellung befinden, unterliegen sie gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 und § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG als Erfordernis der Raumordnung dem Abwägungsgebot.

Planungsbedingte Verschlechterungen des Gewässerzustandes des Escher Mühlgrabens, eines an das Plangebiet angrenzenden, künstlichen, aber naturnahen Oberflächengewässers, sind nicht zu erwarten. Eine Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet ist derzeit nicht vorgesehen. Schädliche Gewässerveränderungen wären allerdings auch dann nicht zu erwarten, weil die für Einleitungen notwendige wasserrechtliche Erlaubnis versagt werden müsste, wenn schädliche Gewässerveränderungen zu erwarten wären, die nicht vermieden oder ausgeglichen werden können, was technisch möglich wäre. Bei Starkregen wird es allerdings wie bisher zu einem breitflächigen Abfluss von Niederschlagswasser in den Escher Mühlgraben kommen. Insofern ändert sich jedoch nichts gegenüber dem status quo.

~~Entlang der Uferlinie werden ein 12 m breiter Gewässerrandstreifen und dessen Entwicklung zu einem bachbegleitenden Erlenwald festgesetzt, was der Sicherung und Entwicklung einer ökologisch intakten Fließgewässerlandschaft dient.~~ Entlang der Uferlinie wird ein 12 m breiter Streifen und dessen Erhalt und Entwicklung zu einer Magerweide festgesetzt. Diese dient auch als „Puffer“ zwischen den Nutzungen, was insofern auch der Sicherung der Funktionsfähigkeit des Oberflächengewässers dient.

## **Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz (RROPE)**

### **G 119 – Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz; Z 120 - Überschwemmungsgebiete**

*G 119 „Gebiete mit einem geringeren Gefahrenpotenzial werden als Vorbehaltsgebiete für den Hochwasserschutz festgelegt. In den Vorbehaltsgebieten sollen die Belange eines vorbeugenden Hochwasserschutzes bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonders*



*berücksichtigt werden. Alle Vorhaben, die zu Retentionsraumverlusten oder zu einer Erhöhung des Schadenspotenzials führen können, sollen vermieden werden.*

*Langfristig soll in diesen Gebieten auf eine Reduzierung des Schadenspotenzials hingewirkt werden.*

*Im Falle der nachweislich unabdingbaren Notwendigkeit zur Inanspruchnahme von Vorbehaltsgebieten für den Hochwasserschutz durch konkurrierende Nutzungen sollen Maßnahmen ergriffen werden, die eine Erhöhung des Schadenspotenzials vermeiden, den Verlust des Retentionsraums ausgleichen und eine Verlagerung des Gefahrenpotenzials ausschließen.“*

*Z 120 „Zusätzlich zu den regionalplanerischen Festlegungen zum Hochwasserschutz sind in Überschwemmungsgebieten die gesetzlichen Vorgaben zum Hochwasserschutz und bei festgesetzten Überschwemmungsgebieten die jeweiligen Schutzgebietsverordnungen zu beachten.“*

Im Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz und im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet wird kein Gewerbegebiet festgesetzt und auch sonst keine Situationsveränderung ermöglicht, die zu Retentionsraumverlusten oder einem höheren Schadenspotenzial führen.

### **3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

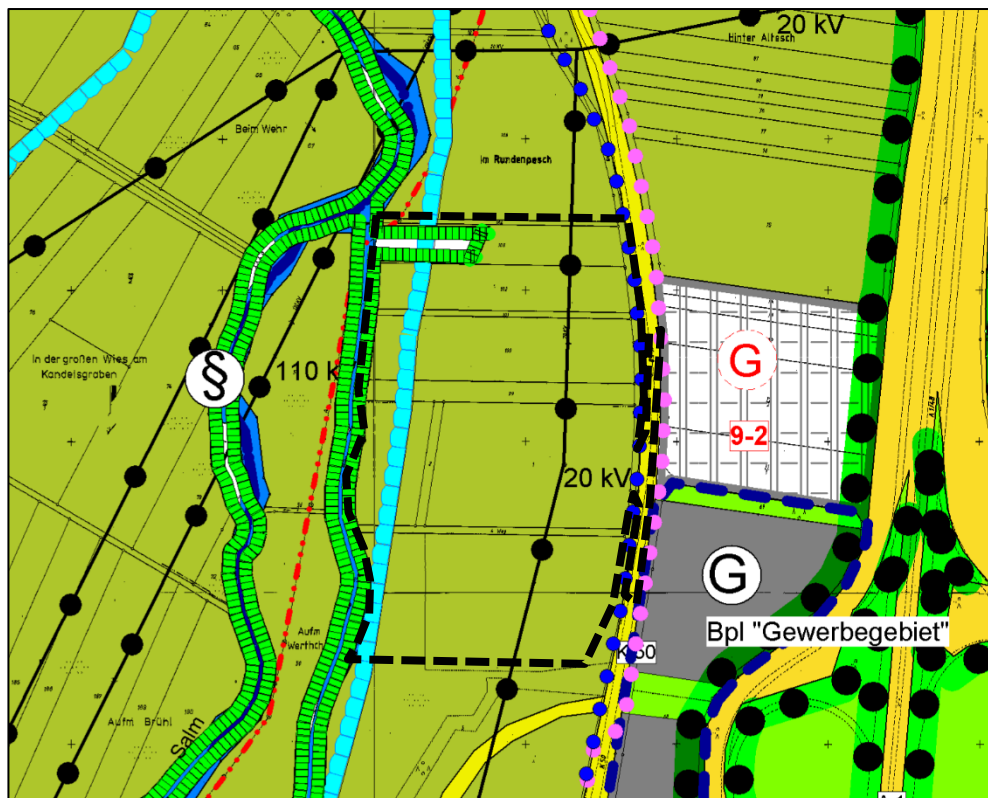
Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land aus dem Jahr 2006 stellt das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft (vgl. [Abbildung 5](#)) dar.

In den westlichen Randbereichen im Plangebiet wird ein Überschwemmungsgebiet dargestellt.

Im Nordwesten des Geltungsbereichs sowie entlang des Escher Mühlgrabens werden darüber hinaus Flächen als Biototypen-Pauschalschutz (§ 28 LNatSchG) Schutzobjekte dargestellt. Im Rahmen der durchgeführten Biototypenkartierung (siehe Umweltbericht) konnten aktuell jedoch keine pauschal geschützten Biotope festgestellt werden.

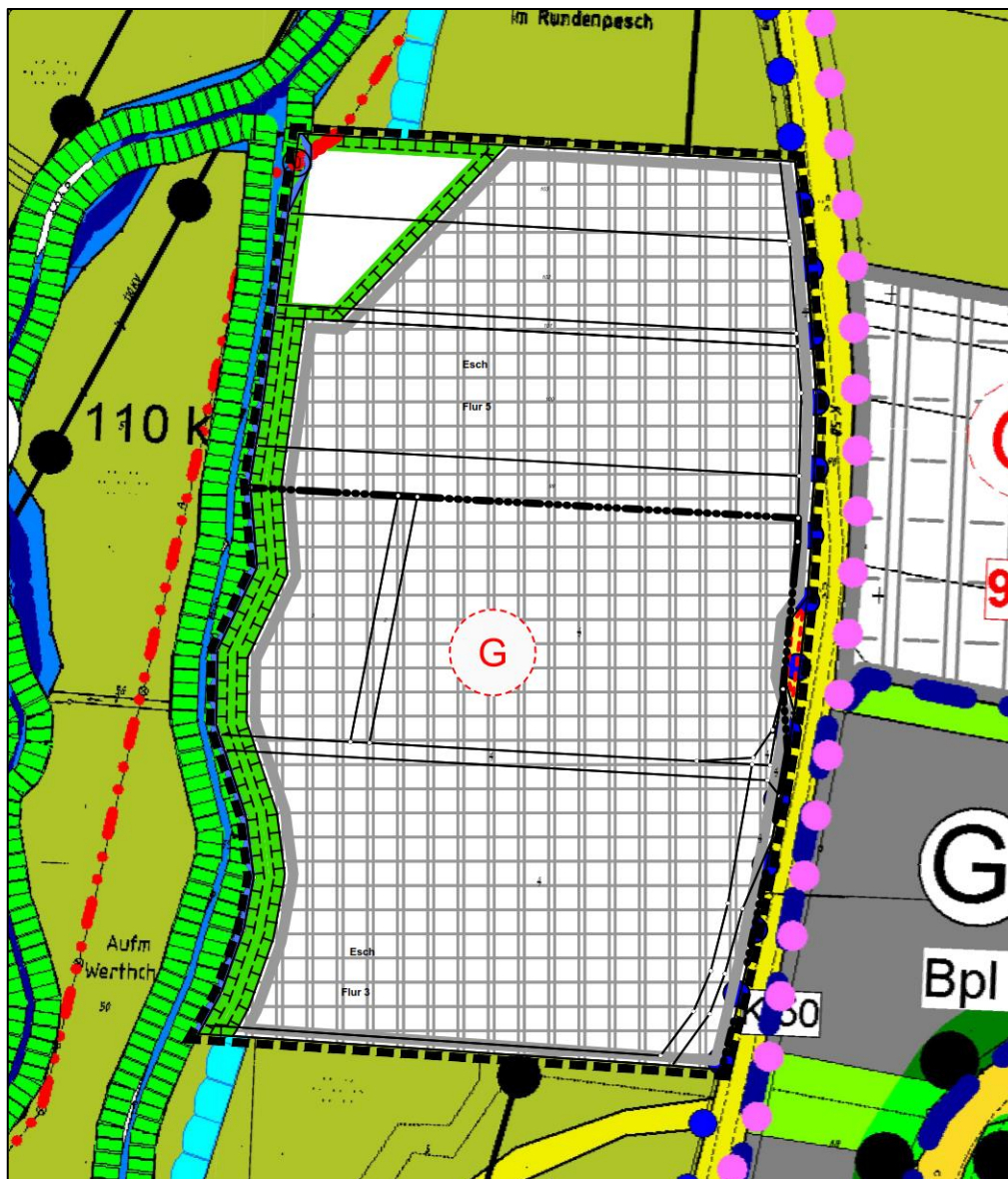
Durch das Plangebiet verlaufend wird eine 20 kV Elektrizitätsfreileitung dargestellt. Diese ist im Bestand nicht vorhanden.

Entlang der Plangebietsgrenze zur K 50 verläuft ein dargestellter Wanderweg. Die K 50 wird als Verkehrsfläche dargestellt.



**Abbildung 5:** Nicht maßstabsgerechter Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (2006) mit Abgrenzung des geplanten Änderungsbereichs

Da die beabsichtigte Festsetzung eines Gewerbegebiets nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht, wird dieser im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert. Es sollen insbesondere Gewerbeflächen dargestellt werden. Ebenso wird eine Verkehrsfläche zur Anbindung an die K 50 sowie Flächen für Kompensationsmaßnahmen dargestellt werden.



**Abbildung 6:** Geplante Darstellungen des Flächennutzungsplans mit Änderungsbereich der 25. Änderung des FNP

Der Bebauungsplan wird nach der Teiländerung des Flächennutzungsplans aus diesem entwickelt sein.

Im Einzelnen sind folgende Flächendarstellungen (ca.) geplant:

gewerbliche Bauflächen (Planung)	4,82 ha
Kompensationsflächen	0,52 ha
Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (Planung)	0,014 ha

Überlagernd: Amtlich festgesetztes  
Überschwemmungsgebiet

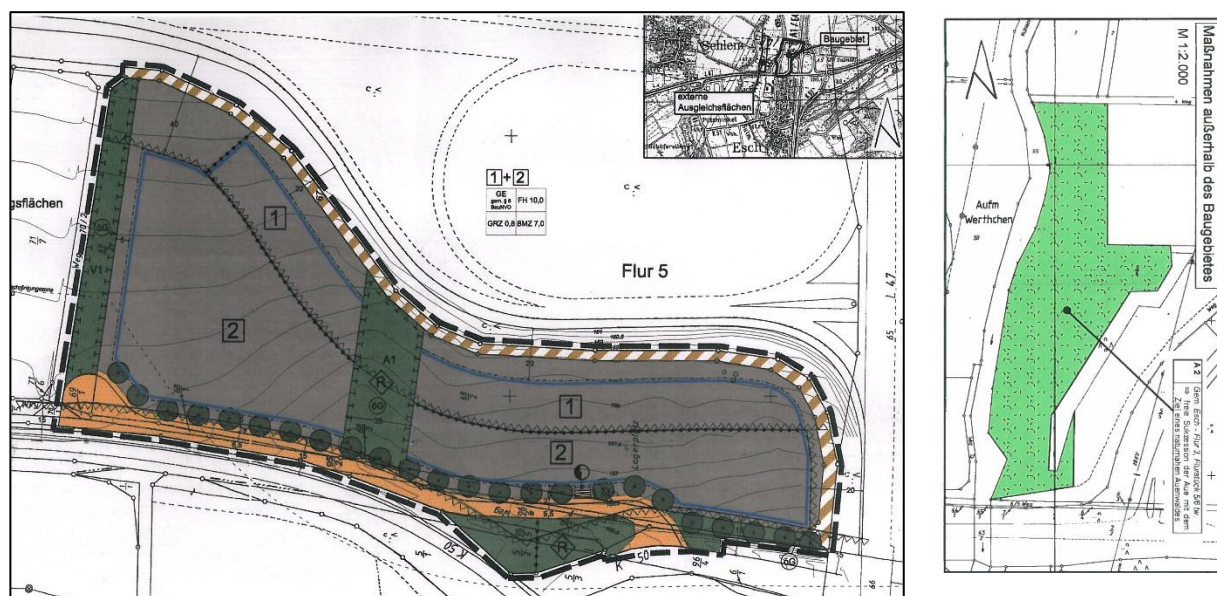
Summe ca. 5,35 ha

### 3.3 Bestehendes Baurecht

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Rohrerweg“ besteht kein Bebauungsplan.

Östlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“ (vgl. Abbildung 7). Nördlich anschließend und teilweise überlappend befindet sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Teilbereich "Gewerbegebiet - 1. Erweiterung" (vgl. [Abbildung 8](#)).

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ setzt u.a. Gewerbegebiete mit einer GRZ von 0,8 und einer BMZ von 7,0 sowie einer Firsthöhe von bis zu 10 m sowie die zugehörige Erschließungsstraße und Ausgleichsflächen fest.



**Abbildung 7: Bauungsplan "Gewerbegebiet" und externe Kompensationsfläche des Bauungsplans „Gewerbegebiet“ – Auszug aus dem Landespflegerischen Planungsbeitrag vom 01.12.2003**

Im Bebauungsplan „Gewerbegebiet, 1. Erweiterung“ werden u.a. ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8, unterschiedlichen Firsthöhen für gewerbliche Halle bis 171 m ü.NHN, für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude bis 173 m ü.NHN, für Stapelhöhe auf Lagerflächen bis 166 m ü.NHN sowie Ausgleichsmaßnahmen und ein neuer Wendehammer für die Erschließungsstraße festgesetzt. Der Bebauungsplan Teilbereich "Gewerbegebiet - 1. Erweiterung" wurde für die Ansiedlung eines Bauunternehmens und eines Betriebes für Heizung und Sanitär aufgestellt. Die entsprechenden Firmen waren bereits innerhalb der Ortslagen angesiedelt. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse im Ort waren die Umsiedlungen auf größere Betriebsflächen erforderlich.

In beiden Bebauungsplänen werden zudem grünordnerische Maßnahmen, baugestalterische Festsetzungen sowie externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die externe Ausgleichsfläche des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“ liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Esch“. Von der Kompensationsfläche sind ca. 3.190 m<sup>2</sup> betroffen. Der Zielzustand der Kompensation – un gelenkte Sukzession Naturwald – hat sich auf der Fläche bislang noch nicht entwickelt. [Aufgrund des naturschutzfachlich](#)

höherwertigen, aktuellen Zustands wird für die Kompensationsmaßnahme KOM-1567503304657 durch die uNB in Absprache mit der Ortsgemeinde Esch im Serviceportal Kompensationsverzeichnis (KSP) die Maßnahme und der Zielzustand in „Erhalt und Entwicklung einer Magerweide“ geändert. Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Esch“ soll dieser Bereich durch das Gewerbegebiet überplant werden. Ein Ausgleich ist innerhalb des Plangebietes durch eine gleichwertige Maßnahme entlang des Escher Mühlgrabens mit Erhalt und Entwicklung einer Magerweide auf einer 12 m breiten Fläche und ca. 3.340 m<sup>2</sup> vorgesehen. Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Esch“ soll dieser Bereich durch das Gewerbegebiet überplant werden. Ein Ausgleich ist innerhalb des Plangebietes durch eine gleichwertige Maßnahme entlang des Escher Mühlgrabens mit Naturwaldentwicklung auf einer 12 m breiten Fläche und ca. 3.340 m<sup>2</sup> vorgesehen.

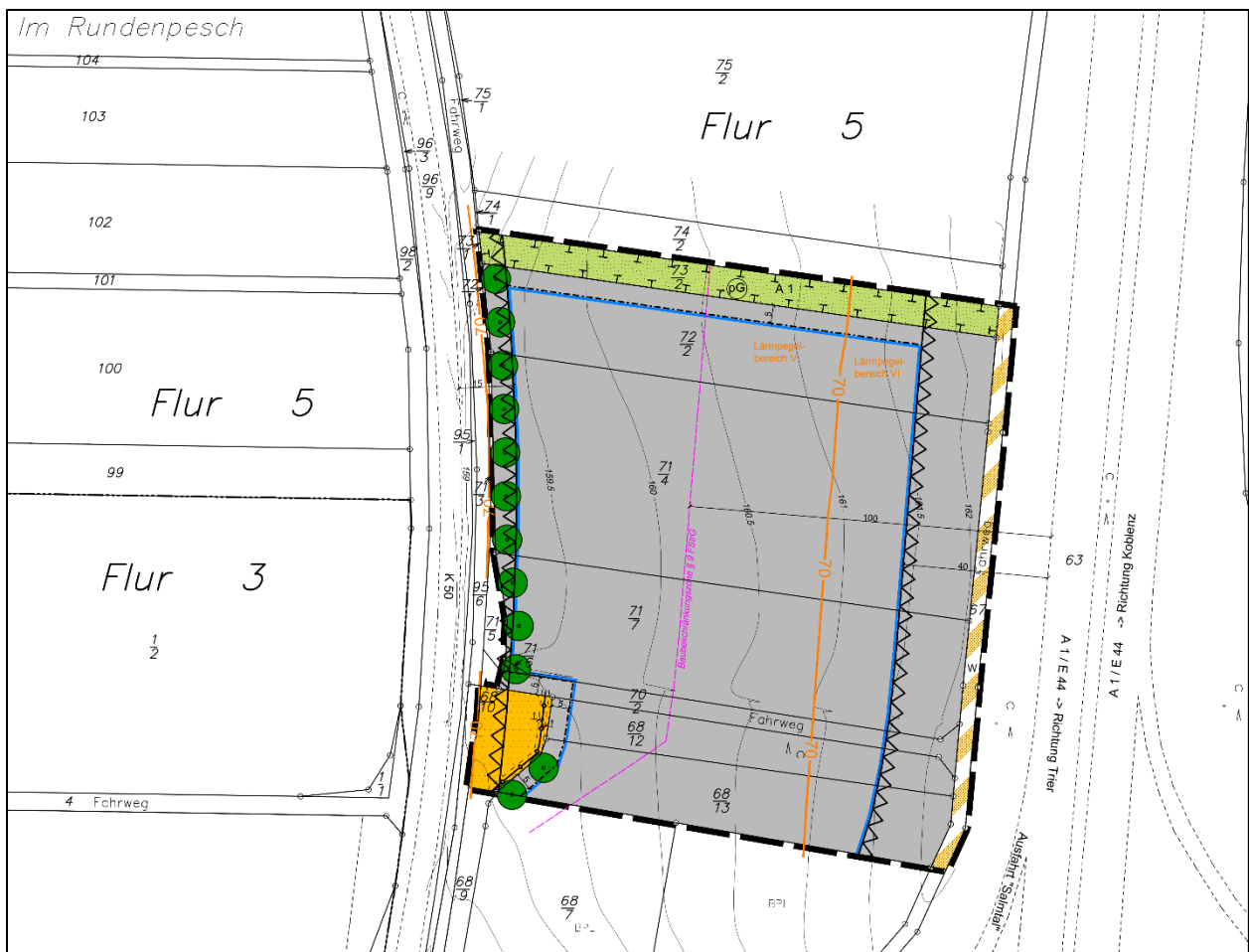


Abbildung 8: Bebauungsplan "Gewerbegebiet - 1. Erweiterung" (2011)

### 3.4 Fachplanungen und Fachbelange

#### Bauverbotszone / Baubeschränkungszone

Das Plangebiet liegt westlich direkt angrenzend an die Kreisstraße K 50. Gemessen vom äußeren Fahrbahnrand ist eine 15 m breite Bauverbotszone zur K 50 einzuhalten. Innerhalb dieser Zone ist die Errichtung von Hochbauten und baulichen Anlagen mit Zufahrten/Zugängen zur Kreisstraße verboten. Im Abstand von 30 m zum befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße ist

innerhalb der Baubeschränkungszone die Zustimmung der Straßenbaubehörde für die Errichtung baulicher Anlagen erforderlich.

Ebenfalls liegt das Plangebiet in einem Abstand von minimal ca. 80 m zur Anschlussstelle der BAB 1 und somit innerhalb der Baubeschränkungszone entlang von Autobahnen in einem Abstand von 100 m. Da jedoch in diesem Bereich des Plangebietes die bestehende Straße K 50 nachvollzogen ist, und die Entwicklung der Linksabbiegespur sich weiter in Richtung Nordwesten befindet, sind die Belange der Baubeschränkungszone entlang von Autobahnen in einem Abstand von 100 m nicht wesentlich berührt. Innerhalb des Abstandes von 100 m ist die Zustimmung der Straßenbaubehörde für die Errichtung baulicher Anlagen erforderlich.

### **Altlasten / Kampfmittel**

Das Vorliegen von Altlasten und Kampfmitteln ist derzeit nicht bekannt.

### **Baugrund**

Es wurde ein geotechnischer Bericht<sup>5</sup> im Bereich des Plangebietes erstellt. In diesem wurden eine Beurteilung der Baugrundverhältnisse, Geländeterrassierung und Aspekte zum Kanal- und Straßenbau geprüft sowie eine abfalltechnische Voreinstufung durchgeführt.

Aufgrund des anstehenden Baugrundes wird eine Gebäudeabdichtung wegen der Gefahr von möglichem Stauwasser aus sich aufstauendem Schichtwasser und der geringen Durchlässigkeit des Untergrundes empfohlen.

Gemäß dem Gutachten ist die Zusammensetzung des Baugrundes im Plangebiet nicht für eine dauerhaft funktionsfähige Versickerung geeignet.

Bei der Geländeterrassierung sind die Bodenverhältnisse im Bereich des Escher Mühlgrabens hinsichtlich der Standfestigkeit zu beachten. So wurde z. B. empfohlen zur Sicherung eines Böschungsfußes im Bereich der Escher Mühlgrabenaue einen Reibungsfuß auszubilden, sofern die Böschung in den Auenbereich fällt.

Gemäß der abfalltechnischen Voreinstufung ist eine Verwertung der Böden innerhalb der untersuchten Proben zulässig.

### **Denkmalschutz / Bodendenkmalschutz**

Auf Grundlage der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe – Landesarchäologie Trier im Rahmen der vereinfachten raumordnerischen Prüfung ist davon auszugehen, dass sich im Plangebiet der Kreuzungspunkt zweier Altstraßen – einer SSW-NNO-ziehenden, von der römischen Straßensiedlung Rivenich „Schwarze Teiche“ kommenden und einer WNW-OSO vom heutigen Sehlern in Richtung Plangebiet verlaufenden Straße (Esch 5) – befindet. Zudem ist es möglich, dass sich eine unmittelbar nordöstlich des Plangebietes liegende römische Siedlung auch in das Plangebiet ausdehnt sowie aufgrund von Oberflächenfunden östlich des Plangebietes jenseits der BAB 1 Hinweise auf militärische Aktivitäten der frühen Neuzeit (Esch 7) vorliegen, die sich gleichfalls bis in das Plangebiet erstrecken können. Um Art und Umfang der

---

<sup>5</sup> WPW Geo.Ingenieure (16.10.2020): Geotechnischer Bericht Nr. 1, Trier.

archäologischen Befunde feststellen zu können, wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine geophysikalische Prospektion durchgeführt.

Nach Vorlage der Ergebnisse der Prospektion wurde eine telefonische Abstimmung am 14.07.2021 mit der Behörde durchgeführt. Für die Bauleitplanung ist die Durchführung der geophysikalischen Prospektion ausreichend. Der Umsetzung der Planung stehen keine grundsätzlichen Bedenken oder Hindernisse entgegen. Jedoch ist vor Durchführung von Eingriffen die weitergehende Sondierung mittels Baggerschürfen erforderlich. Je nach Ergebnis sind weitere Grabungen vor Beginn der Bauzeiten erforderlich, die die Bauzeiten verzögern können.

### **Wasserrecht, Abstand zu Gewässern**

Es liegen keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Rohrerweg“. Gleichwohl grenzt mit dem Escher Mühlgraben gemäß Landesverordnung ein Gewässer III. Ordnung westlich an den Geltungsbereich an.

*„Der Salm als „abgebendes Fließgewässer“ wird (in Stromrichtung gesehen) auf der linken Uferseite das Wasser für den Escher Mühlgraben bzw. Mühlengraben abgeleitet. Es ist anzunehmen, dass das Wasser (durch die Topographie vorgegeben) dem Gefälle der durchfließenden Grundstücke (parallel zur Salm) folgt. Nach dem Passieren der Mühle wird das abgeleitete Wasser des Escher Mühlgrabens wieder dem „Mutterbach“ Salm auf der linken Uferseite zugeführt.“<sup>6</sup>*

Gem. § 31 Landeswassergesetz bedürfen die

(1) Errichtung, Betrieb und wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG,

1. die weniger als 40 m von der Uferlinie eines Gewässers erster oder zweiter Ordnung oder weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind,
2. oder von denen Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung sowie Veränderungen der Bodenoberfläche ausgehen können,

[...] der Genehmigung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet Teilbereiche des 10 m Streifens zur Uferlinie des Gewässers. In diesem Bereich sollen jedoch keine baulichen Anlagen errichtet werden oder zulässig sein. Es sind vielmehr Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, die die Funktion des Gewässerrandes weitergehend unterstützen und einen Puffer zu den gewerblichen Nutzungen ausbilden werden.

Ein festgesetzter Gewässerrandstreifen gemäß § 33 Landeswassergesetz (LWG) ist nicht bekannt.

Die Gewässerpflege obliegt dem Eigentümer bzw. Unterhaltungspflichtigen gemäß § 39 Wasserhaushaltsgesetz bzw. § 34 LWG.

---

<sup>6</sup> Auszug aus der E-Mail vom 24.03.2022 der SGD Nord – Zentralreferat Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz.

### **Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete / Grundwasserschutz**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Rohrerweg“ befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgestellten Grundwasserschutzgebietes oder einer Wasserschutzzone.

### **Überschwemmungsgebiete**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich mit einem kleinen Teilbereich im Nordwesten im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Salm. Teile des Plangebiets im Norden befinden sich innerhalb des Verlaufs der nachrichtlichen Grenze der durch Überschwemmung gefährdeten Gebiete (Extremhochwasser). Im Falle eines Extremhochwassers wird hier eine Wassertiefe von max. 0,5 m prognostiziert.

Das festgesetzte Gewerbegebiet liegt nicht im hochwassergefährdeten Bereich (HQ10-100). Bei der Planung wurde ebenfalls berücksichtigt, dass die sich im nordwestlichen Plangebiet befindlichen Bereiche, die bei Extremhochwasser (HQextrem) überflutet werden könnten, nicht im festgesetzten Gewerbegebiet liegen. Hier wurden Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe durch die Planung vorgesehen.

### **Bergbau**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bereiche mit Bergbautätigkeiten.

### **Landschaftsplanung / Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht**

Die umweltrelevanten Aussagen und Inhalte der Landschaftsplanung für das Plangebiet werden im Umweltbericht behandelt.

Innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend befinden sich keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht.



## 4 Städtebaulicher Entwurf

### 4.1 Städtebauliche Entwicklungsoption



**Abbildung 9:** städtebauliche Entwicklungsoption

#### Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Innerhalb des Gewerbegebietes können sich unterschiedliche gewerbliche Nutzungen ansiedeln und unter Berücksichtigung der Topografie in ihrer Anordnung und Lage variieren.

Die städtebauliche Entwicklungsoption zeigt dabei eine Möglichkeit zur Anordnung einer gewerblichen Nutzungsentwicklung für die Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes auf, der auch größtenteils Eigentümer der Flächen im Plangebiet ist.

Entsprechend werden Möglichkeiten für die Unterbringung von Hallen und Lagerflächen für z. B. Mutterboden, Trommellager / Kabel sowie zur Aufbereitung von Boden und Recyclinganlagen vorgesehen. Die Hallen und Lagerflächen können an die Topografie angepasst in das Gelände hinein entwickelt werden. Mit einer Terrassierung des Geländes von Ost nach West kann in zwei Ebenen mit Integration von Hallen und Lagerflächen diese Terrassierung auch für eine Ebene -1 erfolgen.

Im Norden des Plangebietes werden die bestehenden Versickerungsanlagen für die östlich der K 50 gelegenen Gewerbegebiete weiterhin erhalten bzw. unter Berücksichtigung einer möglichen Entwässerungskonzeption für das Plangebiet weitere Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung vorgesehen.

Eine bauliche Nutzung ist entlang des Escher Mühlgrabens in einem Abstand von 12 m nicht vorgesehen. Hier soll eine Magerweide entlang des Gewässers erhalten bzw. entwickelt werden und eine Art „Puffer“ zur gewerblichen Nutzung ausbilden.

~~Eine bauliche Nutzung ist entlang des Escher Mühlgrabens in einem Abstand von 12 m nicht vorgesehen. Hier soll eine Sukzessionsentwicklung die natürliche Entwicklung entlang des Gewässers unterstützen und eine Art „Puffer“ zur gewerblichen Nutzung bilden.~~

### **Äußere Anbindung / innere Erschließung**

Direkte Zu- und Abfahrten möglicher gewerblicher Nutzungen zur Kreisstraße sind nicht vorgesehen. Die Anbindung des Plangebietes soll über eine öffentliche Erschließung an die Kreisstraße K 50 im Westen des Plangebietes erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit ist entsprechend einer gewerblichen Nutzung im Querschnitt dimensioniert und ermöglicht ein Aufstellen / Warten von LKW unabhängig von der K 50. Der Anschluss an die öffentliche Erschließung kann durch eine private Erschließung auf den gewerblichen Flächen flexibel ausgestaltet werden und belässt somit weitergehende Gestaltungsmöglichkeiten, die entsprechend der gewerblichen Entwicklung angepasst werden können.

### **Grün- / Freiraumstruktur**

Zur Einbindung des Plangebietes und der gewerblichen Entwicklung in die Umgebung sind nach Süden eine Eingrünung, im Norden Entwässerungsanlagen mit einer Eingrünung sowie entlang der K 50 eine Baumreihe zur Eingrünung vorgesehen.

In einem 12 m breiten Streifen entlang des Escher Mühlgrabens ist die Unterbringung von Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Erhalt und Entwicklung einer Magerweide) vorgesehen.

~~In einem 12 m breiten Streifen entlang des Escher Mühlgrabens ist die Unterbringung von Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Auwaldentwicklung) vorgesehen.~~

### **Fuß- und Radwege, Wirtschaftswege**

Entlang der K 50 wird der bestehende Wirtschaftsweg erhalten bleiben. Innerhalb des Plangebietes werden die von Ost nach West zum Escher Mühlgraben verlaufenden Wirtschaftswege entfallen. Entlang der K 50 wird der bestehende Wirtschaftsweg erhalten bleiben. Innerhalb des Plangebietes wird der von Ost nach West in Richtung Escher Mühlgraben verlaufende Wirtschaftsweg entfallen. Zur Anbindung des Escher Mühlgrabens wird im Gegenzug im Süden des Plangebietes unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes ein Wirtschaftsweg mit Anbindung zum Escher Mühlgraben planungsrechtlich gesichert.

## **4.2 Planungs- und Standortalternativen**

### **Standortalternativen**

Standortalternativen ergeben sich nicht innerhalb des Gemeindegebietes Esch. Eine Betrachtung möglicher alternativ nutzbarer Flächen für eine gewerbliche Entwicklung innerhalb der

Ortsgemeinde lässt erkennen, dass diese ein weitaus größeres Konfliktpotential im Hinblick auf empfindliche anderweitige Nutzungen in deren Umfeld bergen. Zudem stehen innerhalb der Ortslage keine großen, zusammenhängenden Flächen zur Verfügung, die sich für eine Erweiterung ortsansässiger Unternehmensstandorte und die gewerbliche Entwicklung anbieten würden.

Eine gewerbliche Entwicklung im Plangebiets mit einem Angebot an Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Unternehmen begründet sich u. a. durch verschiedene städtebauliche Standortvorteile, insbesondere auch aufgrund der verkehrlichen Anbindung. Mit dem unmittelbaren Anschluss an die Landesstraße L 47 und dem damit zusammenhängenden Anschluss „Salmtal“ an die Bundesautobahn A1, verfügt das Plangebiet über eine direkte Anbindung an das überregionale Straßennetz. Somit kann u.a. auch Durchgangsverkehr durch die Ortslage in der Gemeinde vermieden werden. Durch die Anbindung über die Kreisstraße (Rohrerweg) ist das Plangebiet direkt mit dem Ortskern verbunden und ist demnach auch bspw. für Arbeitnehmer vor Ort schnell erreichbar.

Durch das gegenüber des Plangebiets vorhandene Gewerbegebiet, ist das Umfeld des Plangebiets bereits gewerblich vorgeprägt und würde demnach durch eine Entwicklung innerhalb des Plangebiets eine Ergänzung im Westen erfahren.

Insbesondere lärmempfindliche Nutzungen der Ortslage sind räumlich getrennt und liegen südlich der Landesstraße L 47, womit auch die räumliche Trennung zwischen störenden und störemfindlichen Nutzungen erfolgt.

Für die geplante Weiterentwicklung eines ortsansässigen Bauunternehmens ergibt sich auch aufgrund der räumlichen Nähe in Gegenüberlage zum bestehenden Gewerbegebiet ein räumlicher Standortvorteil.

### **Planungsalternativen**

Planungsalternativen wurden bei der konzeptionellen Entwicklung geprüft. Insbesondere wurden unterschiedliche Anbindungen an die Kreisstraße sowie unterschiedliche Ausdehnungen der gewerblich zu entwickelnden Flächen untersucht (siehe [Abbildung 10](#)~~Abbildung 10~~; [Abbildung 11](#)~~Abbildung 11~~).



**Abbildung 10: Städtebauliche Entwicklungsoption mit südlicher Anbindung an die K 50**

**Abbildung 11: Städtebauliche Entwicklungsoption mit nördlicher Anbindung an die K 50**

Eine Anbindung an die Kreisstraße bietet sich insbesondere im Bereich zwischen den beiden bestehenden Feldwegen an, da hier die Sichtverhältnisse auf die Kreisstraße sowie die Topografie die beste Anbindung bieten. Unabhängig davon wurden mit dem Landesbetrieb Mobilität (LBM) Gespräche zur Anbindung an die Kreisstraße geführt und die Anbindung zum Entwurf überarbeitet.

Weitergehend wurde im Rahmen der vereinfachten raumordnerischen Prüfung ein Vorschlag des Landesbetriebs Mobilität (LBM) unterbreitet, der eine südlich gelegene Anbindung im Bereich des Knotenpunktes L 47 vorsieht. Diese Anbindung wurde aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und der Möglichkeit zu einer mittigen Erschließung der Gewerbegebietsflächen, die eine flexible weitere Erschließungsmöglichkeit nach Norden und Süden ermöglicht, nicht weiterverfolgt.

Ebenfalls wurde geprüft, in welcher Ausdehnung sich die gewerbliche Entwicklung im nördlichen Bereich vollziehen könnte. Es wurde sich dafür entschieden, die Bereiche, die mit einem Hochwasserrisiko verbunden sein könnten zur Vorsorge aus dem Baugebiet auszunehmen. Ebenfalls wurde sich dafür entschieden aufgrund der bewegten Topografie und der bereits bestehenden Regenwasserbewirtschaftung im Norden des Plangebietes auch zukünftig eine

Niederschlagswasserbewirtschaftung vorzusehen und keine Ausdehnung der gewerblichen Entwicklung. Insofern kann auch nach Norden eine „grünere“ Einbindung in die Landschaft erfolgen.

Eine weitere Alternativenprüfung bezog sich auf die Überplanung der im Südwesten befindlichen Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet“. In diesem Teilbereich sind moderate topographische Verhältnisse vorhanden. Im Norden des Plangebietes hingegen gestaltet sich die Topografie bewegter. Insofern wurde sich dafür entschieden die Ausgleichsfläche, auf der die Ausgleichsmaßnahme auch noch nicht entwickelt ist, für die gewerbliche Entwicklung zu überplanen. Ein Ausgleich der im Süden befindlichen Ausgleichsmaßnahmen wird mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Rohrerweg“ berücksichtigt (siehe Umweltbericht) und soll als uferbegleitender Streifen entlang des Escher Mühlgrabens erfolgen.

Im Verlauf der Planung wurde sich zwischen dem Vorentwurf und dem Entwurf dafür entschieden die Maßnahmenfläche entlang des Escher Mühlgrabens von 10 m auf 12 m zu verbreitern, um den entsprechenden Ausgleich für die südlich Inanspruch genommene Fläche ausgleichen zu können. Ebenfalls wurde sich dafür entschieden, den 12 m Streifen nicht ganz bis zur nördlichen Plangebietsgrenze zu ziehen, um die dort vorhandenen Restriktionen hinsichtlich des Schutzstreifens einer Freileitung, eines unterirdischen Kanals und des Überschwemmungsgebietes zu berücksichtigen.

Im Rahmen der konzeptionellen Entwicklung wurde zudem geprüft, wie eine Anbindung über einen Wirtschaftsweg zur Unterhaltung des Escher Mühlgrabens erfolgen kann. Es wurde sich dafür entschieden eine neue Anbindung am südlichen Rand des Plangebietes vorzusehen, die überwiegend auf Flächen im gemeindlichen Eigentum liegt. Hierbei wurde im Weiteren berücksichtigt, dass der vorhandene Gehölzbestände erhalten werden kann und eine Wendemöglichkeit besteht.

Gemäß § 41 Abs. 1 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz sind die Anlieger und Hinterlieger verpflichtet zu dulden, dass die zur Unterhaltung verpflichtete Person oder ihre Beauftragten die Grundstücke betreten, vorübergehend benutzen und aus ihnen Bestandteile für die Gewässerunterhaltung entnehmen, wenn diese anderweitig nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten beschafft werden können. Vor diesem Hintergrund wurde darauf verzichtet Geh- und Fahrrechte innerhalb des Gewerbegebietes festzusetzen.

## 5 Planinhalte

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der Planung ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes erforderlich. Dabei wird das Gewerbegebiet in Teilbaugebiete aufgeteilt, die sich hinsichtlich der Zulässigkeit zur Art der baulichen Nutzung aufgrund der festgesetzten Emissionskontingentierung unterscheiden.

Im Gewerbegebiet können die geplanten Nutzungen für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe untergebracht und verwirklicht werden. Im Gewerbegebiet werden von den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Der Ausschluss trägt der Vorhaltung des Gewerbegebietes für klassische gewerbliche Nutzungen Rechnung sowie zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nah- und zentrenrelevanten Kernsortimenten auf zentrale Versorgungsbereiche und wohnortnahe Versorgungslagen. Ebenfalls sollen in diesem Gebiet keine Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten angesiedelt werden, um die

Flächen zur Erweiterung von gewerblichen Unternehmen in der Ortsgemeinde Esch vorzuhalten. Als Gegen Ausnahme vom Ausschluss sind untergeordnete, unselbstständige Direktverkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben im „räumlichen und sachlichen Zusammenhang“ mit den im Plangebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieben zur Vermarktung eigener Produkte (sogenannter „Annexhandel“) im gesamten Plangebiet zulässig, da diese der Zielsetzung zur Ansiedlung gewerblicher Nutzungen nicht entgegenstehen und nur eine untergeordnete Bedeutung übernehmen.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung eines Gewerbebestands, für das in der Ortsgemeinde Esch vorhandene Gewerbe, werden Tankstellen, Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen (Bordelle) und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese nicht der städtebaulichen Zielrichtung und dem angestrebten Nutzungszweck - insbesondere zur Vorhaltung des Gebietes für die Erweiterung der örtlichen Gewerbebetriebe - dienen. Sie könnten zudem teilweise zu einer negativen städtebaulichen Prägung des Gebietes beitragen, die mit einem Imageverlust für das Gebiet sowie angrenzende Gewerbegebiete einhergehen. Ebenfalls soll nicht zusätzlicher Verkehr, z. B. durch eine hohe Frequenz der Tankstelle in direkter Nähe zur Autobahn, herangezogen werden.

Der Ausschluss von Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke dient der Vorhaltung des Baugebietes für „klassische“ gewerbliche Nutzungen. Die vorgenannten Anlagen sollen zudem insbesondere wohnortnah untergebracht werden, weshalb diese an dieser Stelle ausgeschlossen werden.

Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben wird hinsichtlich ihrer Störfallrelevanz gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz und Seveso-III-Richtlinie im Gewerbegebiet geregelt. Der Ausschluss von Anlagen und Betrieben unter Berücksichtigung der 12. BImSchV sowie der Abstandsabstände nach KAS-18 (Kommission für Anlagensicherheit)<sup>7</sup> erfolgt insbesondere aufgrund der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen mit der Bundesautobahn in minimal ca. 100 m Entfernung und den südlich gelegenen Wohngebieten in minimal ca. 200 m Entfernung. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen der Abstandsklassen I bis IV ist dann möglich, wenn aufgrund von baulichen oder technischen Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten / Nutzungen ausreichend ist. Die vorliegende Gliederung des Leitfadens KAS-18 stellt einen wirksamen Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen in der Plangebietsumgebung dar.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen der südlich gelegenen Wohngebiete in der Ortsgemeinde Esch wird eine Geräuschkontingentierung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO unter Berücksichtigung der DIN 45691 festgesetzt. Diese gliedert das Gewerbegebiet in drei Teilbaugebiete (GE1, GE 2 und GE 3). Die Kontingentierung findet hinsichtlich der Gliederung im Plangebiet untereinander und im Verhältnis zu den östlich gelegenen nicht kontingentierten Gewerbegebieten in Esch statt (Bebauungspläne „Gewerbegebiet“ sowie „Gewerbegebiet – 1. Erweiterung“). Die Kontingentierung berücksichtigt unter Heranziehung des 6 dB(A)-Kriteriums der TA Lärm bestehende Vorbelastungen.

Im Tages- sowie Nachtzeitraum werden die Emissionen gemäß den festgesetzten Kontingenten in den Teilbaugebieten beschränkt. Dabei wurde berücksichtigt, dass das Nutzungsspektrum im Gewerbegebiet nicht übermäßig beschränkt wird, da die Emissionskontingente am Tag den

<sup>7</sup> Kommission für Anlagensicherheit: Leitfaden "Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG", KAS-18, verabschiedet im November 2010, 2. Überarbeitete Fassung.

Anhaltswerten der DIN 18005 für uneingeschränkte Gebiete zur gewerblichen Entwicklung entsprechen. Im Teilbaugebiet GE 1 wird ein uneingeschränktes Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung entsprechend einem Gewerbegebiet festgesetzt, dass die nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebe ermöglicht. Lediglich im Fall des Nachtbetriebs ergeben sich für die mittlere und südliche Teilfläche (GE 2 und GE 3) im Gewerbegebiet weitergehende Einschränkungen, die aber für die zukünftig zu erwartenden gewerblichen Betriebe i. d. R. nicht relevant sind. Die überwiegend festgesetzten Emissionskontingente von 41 / 44 dB(A) ermöglichen noch einen eingeschränkte Betriebstätigkeit in der Nacht.

In verschiedene Richtungen unterschreiten die sich aus den Kontingenten ergebenden Immissionspegel die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, weshalb gemäß der festgesetzten Richtungssektoren Zusatzkontingente in den jeweiligen Teilflächen zugelassen werden.

Die Geräuschkontingentierung dient ausdrücklich nicht der Konfliktbewältigung im Binnenverhältnis der zulässigen Nutzungen im Plangebiet, da grundsätzlich von der Verträglichkeit innerhalb der eines Baugebietes zulässigen Nutzungen auszugehen ist.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet wird unter Berücksichtigung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Diese ermöglicht eine flexible gewerbliche Entwicklung im Plangebiet.

Die Geschossflächenzahl wird unter Berücksichtigung der zulässigen GRZ sowie gewerbetypischer Anlagen mit überwiegend I-geschossigen Hallen abgeleitet. Dabei ermöglicht die Festsetzung die Umsetzung gewerblicher Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Gewerbebetriebe und begrenzt die städtebauliche Dichte und den Nutzungsumfang im Gewerbegebiet, auch hinsichtlich des damit verbundenen möglichen Verkehrs. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, sind durch die festgesetzte GFZ nicht nur eingeschossige Bauten, sondern auch mehrgeschossige z. B. Geschäftsgebäude, verwirklichtbar.

Die Höhenentwicklung der geplanten Nutzungen wird über die festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen als Oberkante über Normalhöhen null beschränkt. Die Trennung der festgesetzten zulässigen Höhe baulicher Anlagen zwischen Ost und West erfolgt unter Berücksichtigung einer möglichen Terrassierung. Sie orientiert sich an der vorhandenen Topografie und einer damit verbundenen möglichen Geländemodellierung mit zwei Ebenen, die eine gewerbliche Nutzung unter Berücksichtigung der Topografie ermöglicht und in das Gelände sowie das vorhandene Ortsbild einbindet. Sie ermöglicht zudem eine gewerbegebietstypische Bebauung z. B. gemäß städtebaulicher Entwicklungsoption mit ca. 10 - 20 m hohen Lagerhallen und Gebäuden über dem derzeitigen natürlichen Gelände. Die Differenz zwischen der möglichen Höhenentwicklung ergibt sich dadurch, dass das Gelände stark von Ost nach West sowie zusätzlich zwischen Nord und Süd fällt. Dabei ist jedoch anzunehmen, dass für eine gewerbliche Entwicklung ebenerdige Geländeneiveaus hergestellt werden bzw. eine in die Topografie eingepasste Bebauung bzw. Nutzung erfolgt.

Unter Berücksichtigung einer Geländemodellierung, die für eine gewerbliche Nutzung zwei Terrassierungsebenen herstellt, kann sich mit einer Terrassierung in Bezug auf das im Osten vorhandene Geländeneiveau im Baufeld von ca. 154 m ü.NHN bis 157,5 m ü.NHN voraussichtlich eine Gebäudehöhe von ca. 10 - 14 m ergeben. Aufgrund der von Ost nach West abfallenden

Topografie würden sich nach Westen hin ohne Geländemodellierung höhere Gebäudeansichten ergeben.

Die Oberkante baulicher Anlagen wird gestuft von Ost nach West gegliedert und im Westen unter Berücksichtigung der anschließenden Landschaft und des Ortsbildes in Richtung Sehlen auf maximal 163,0 m ü.NHN festgesetzt. Ohne Berücksichtigung einer möglichen Geländemodellierung können von Westen Ansichten von bis zu 15 m entstehen. In Bezug auf das vorhandene Gelände und unter Berücksichtigung einer zweiten Terrassierungsebene bei ca. 151 m ü.NHN, sind voraussichtlich Gebäudehöhen von ca. 12 m zu erwarten.

Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen berücksichtigt zudem das durch die östlich angrenzenden Bebauungspläne zulässige Höhenniveau baulicher Anlagen, das im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Erweiterung“ bei teilweise 171 m ü.NHN bzw. 173 m ü.NHN liegt. Mit der Festsetzung von 163 m ü.NHN bis maximal 168 m ü.NHN unterschreitet die zulässige Oberkante baulicher Anlagen im geplanten Gewerbegebiet das dort zulässige Niveau.

Die im Gewerbegebiet festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten der Oberkante baulicher Anlagen ermöglichen die Umsetzung typischer Aufbauten, wie z. B. von Kühlaggregaten oder Solaranlagen, und beschränken diese in ihrer zulässigen Höhe auf das erforderliche Maß.

### 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche im Gewerbegebiet wird im Norden, Osten und Süden in einem ausreichenden Abstand von 5 m gewählt, um zu den daran anschließenden geplanten Nutzungsbereichen mit Maßnahmenflächen sowie zur Eingrünung mit Baumpflanzungen einen Entwicklungsspielraum für diese zur Eingrünung zu belassen. Im Westen des Plangebietes erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche in einem größeren Abstand zum Escher Mühlgraben und berücksichtigt eine mögliche Neumodellierung des Geländes mit erforderlichen Böschungen bzw. Abstützungen in Richtung Westen. Es wird eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, um einer gewerblichen Entwicklung möglichst viel Spielraum im geplanten Gewerbegebiet zu geben und z. B. innere Erschließungsmöglichkeiten durch private Bauherren und die Lage und Anordnung der Gebäude und erforderlichen Freiflächen zu optimieren.

### 5.4 Nebenanlagen

~~Um einen weiteren Abstand zwischen baulichen Anlagen und der geplanten Auwaldentwicklung entlang des Escher Mühlgrabens sicherstellen zu können und eine ungestörte Entwicklung zu gewährleisten, werden Nebenanlagen und oberirdische Stellplätze sowie Garagen in dem Bereich zwischen der Maßnahmenfläche „M 1“ und der Baugrenze ausgeschlossen.~~

Um einen weiteren Abstand zwischen baulichen Anlagen und der geplanten Ausgleichsmaßnahme entlang des Escher Mühlgrabens sicherstellen zu können und eine ungestörte Entwicklung zu gewährleisten, werden Nebenanlagen und oberirdische Stellplätze sowie Garagen in dem Bereich zwischen der Maßnahmenfläche „M 1“ und der Baugrenze ausgeschlossen.



## 5.5 Verkehrsflächen

Im Plangebiet werden zur Anbindung des Gewerbegebietes an die K 50 sowie für die K 50 selbst öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese bilden zum einen den Bestand der K 50 sowie die erforderlichen neu zu erschließenden Flächen zur Anbindung des Gewerbegebietes an die K 50 ab.

~~Zur Anbindung des im Osten an das Plangebiet verlaufenden Wirtschaftsweges in Richtung Escher Mühlgraben wird im Süden ein neuer Wirtschaftsweg festgesetzt, der die im Plangebiet entfallenden Wirtschaftswege in Richtung Ost-West ersetzen kann. Ebenfalls wird eine Wendemöglichkeit vorgesehen.~~

Zur Anbindung des im Osten an das Plangebiet verlaufenden Wirtschaftsweges in Richtung Escher Mühlgraben wird im Süden ein neuer Wirtschaftsweg festgesetzt, der den im Plangebiet entfallenden Wirtschaftsweg in Richtung Ost-West ersetzen kann. Ebenfalls wird eine Wendemöglichkeit vorgesehen.

Um einen ungehinderten Verkehrsfluss zu ermöglichen wird die seitliche Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche vom Gewerbegebiet aus ausgeschlossen.

## 5.6 Grünflächen

Da sich insbesondere die nördlich im Plangebiet gelegenen Flächen für die Rückhaltung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser anbieten und in diesem Bereich bereits Entwässerungsanlagen für das östlich der K 50 gelegene Gewerbegebiet bestehen sowie die Topografie weniger für eine bauliche Entwicklung geeignet ist, werden private Grünflächen festgesetzt, die vorrangig diesem Zweck zur Niederschlagswasserbewirtschaftung dienen sollen. Die Vorgaben in der Festsetzung dienen einer naturnahen Begrünung, die zugleich der geplanten Nutzung mit Regenrückhalteanlagen entsprechen.

## 5.7 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Minimierung, dem Ausgleich und der Kompensation von Eingriffen im Zusammenhang mit der Planung sowie zur Be- und Eingrünung des Gewerbegebietes werden grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen. Zur Sicherung einer Mindestqualität der Bepflanzung wurden Vorgaben zu den Pflanzqualitäten getroffen. Ebenfalls sollen heimische Arten verwendet werden, die dem Standort angepasst dem Naturraum entsprechen sowie insektenfördernd oder vogelfreundlich sind und somit die Fauna als Lebens- und Nahrungsraum weiter unterstützen.

Bestandsbäume sowie aufgrund anderer Festsetzungen zu pflanzende oder zu erhaltende Bäume können auf die jeweiligen Bepflanzungsvorgaben angerechnet werden, sofern dies in der Festsetzung entsprechend angegeben ist.

Insgesamt sind die Grundstücksfreiflächen zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Dadurch werden zur Minderung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf mindestens 10 % der Grundstücksflächen im Gewerbegebiet (bei Annahme einer Ausnutzung der GRZ mit 0,8 und 20 % Grundstücksfreiflächen) Maßnahmen zur Eingrünung durch Gehölze festgesetzt. Mit diesen Maßnahmen wird das Gewerbegebiet durchgrünt, Auswirkungen

auf das Kleinklima vermindert und neue Lebensraumfunktionen geschaffen. Hierauf können auch die Pflanzmaßnahmen innerhalb der „P“-Flächen angerechnet werden.

Zudem wird die Anlage reiner „Kies- / Schottergärten“, die wasserundurchlässig sind ausgeschlossen, um die natürlichen Versickerungsmöglichkeiten weiterhin zu erhalten sowie die Biotop- und Artenvielfalt im Plangebiet zu erhöhen.

Weitergehend werden Anpflanzungen im Bereich von Stellplätzen vorgesehen, um diese zu gliedern und einzugrünen sowie ein neues Angebot an Bäumen für siedlungsbewohnende Tiere im Gewerbegebiet zu schaffen.

Im Süden des Gewerbegebietes werden vorhandene Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Diese können auch unter Berücksichtigung des neu anzulegenden Wirtschaftsweges erhalten werden und schränken aufgrund ihrer Lage am Rand des Gewerbegebietes eine Entwicklung nicht ein.

Zur Einbindung der Planung in das Orts- und Landschaftsbild und Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden mit dem Bebauungsplan am nördlichen, östlichen und südlichen Rand Eingrünungen über Pflanzflächen („P“) festgesetzt. Im Norden erfolgt die festgesetzte Eingrünung nur aus Sträuchern aufgrund der Nähe zu möglichen Regenrückhalteanlagen. Ansonsten werden Pflanzstreifen mit der Anpflanzung von Baumreihen, Sträuchern / Hecken und damit der Abschirmung der baulichen Anlagen gegenüber der freien Landschaft und zur straßenraumbegleitenden Eingrünung entlang der K 50 vorgesehen. Hiermit werden zugleich neue Biotopstrukturen als Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen sowie mit positiven Auswirkungen auf das Kleinklima geschaffen.

Zur Minderung kleinklimatischer Effekte sowie zur Minderung der Auswirkungen durch die Ansicht von ungegliederten und unbegrünten Fassadenflächen im Gewerbegebiet in Richtung Westen (Ansicht aus Sehlen) sowie zur Eingrünung der geplanten gewerblichen Bauten wird eine Fassadenbegrünung festgesetzt. Vorzugsweise sind immergrüne Pflanzen zu verwenden. Die Höhe der Fassadenbegrünung wird unter Berücksichtigung der Wandfläche festgesetzt, um eine Mindesteingrünung der entsprechenden Wand hinsichtlich der Wuchshöhen der Gewächse zur Wirksamkeit in Bezug auf das Landschaftsbild zu gewährleisten.

Zur Reduzierung der Abflussmengen des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers und zur Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf werden versickerungsfähige Flächenbefestigungen im Bereich von Stellplätzen festgesetzt. Sollten aufgrund der gewerblichen Nutzung jedoch Belange gegen diese Ausführung sprechen, ist ein entsprechender Vorbehalt in der Festsetzung enthalten.

Durch die Festsetzung korrosionsresistenter Beschichtungen können Schadstoffausspülungen im Bereich der metallischen Materialien und somit Schadstoffeinträge insbesondere in Boden und Grundwasser verhindert werden.

Innerhalb der Maßnahmenfläche „M 1“ soll – auch als Ersatz für die überplante externe Ausgleichsmaßnahme des Bebauungsplans „Gewerbegebiet – die bestehende Weide aus der teilweise intensiven Nutzung herausgenommen werden und als Magerweide erhalten und entwickelt werden. Ggf. können sich im Norden der Maßnahmenfläche aufgrund der Standortbedingungen auch nassere Bereiche lokal in eine Feucht- und Nasswiese entwickeln.

Um eine entsprechende Magerweide im Zielzustand zu erhalten, wurde daher auch eine Bewirtschaftungsvorgabe hinsichtlich der Beweidungsintensität und -zeiträume in die Festsetzungen

aufgenommen. Zur Ermittlung der zulässigen raufutterfressenden Großvieheinheit (RGV) wird ein festgelegter Berechnungsschlüssel gemäß EU-Vorgaben herangezogen (siehe nachfolgende Übersichtstabelle<sup>8</sup>).

**Tabelle 2: RGV-Schlüssel**

<u>Tierart</u>	<u>RGV-Schlüssel</u>
<u>Bullen / Kühe / sonstige Rinder über 2 Jahre</u>	<u>1,00</u>
<u>Rinder von 6 Monaten bis 2 Jahre</u>	<u>0,60</u>
<u>Rinder unter 6 Monaten</u>	<u>0,40</u>
<u>Schafe / Ziegen über 1 Jahr</u>	<u>0,15</u>
<u>Pferde / Esel über 6 Monate</u>	<u>1,00</u>

Diese Fläche dient neben der Entwicklung der Magerweide auch dem Erhalt der Bodenfunktionen sowie als „Pufferfläche“ zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung und dem Escher Mühlgraben. Da am Nordrand der Weide derzeit noch erhaltenswerte Bäume stehen, wurden diese zum Erhalt in die Festsetzung auf dieser Fläche aufgenommen.

~~Innerhalb der Maßnahmenfläche „M 1“ soll eine natürliche Auwaldentwicklung inkl. einer zu erwartenden Entwicklung von Saumstrukturen und einer Hochstaudenflur zur Förderung einer naturnahen Ufervegetation etabliert werden. Diese Fläche dient neben der Schaffung neuer Lebensräume und dem Erhalt der Bodenfunktionen auch als „Pufferfläche“ zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung und dem Escher Mühlgraben und grünt das Gewässer weitergehend ein.~~

Zur Minderung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt sowie zur Berücksichtigung der Flächen, die in einem Bereich mit Hochwasserrisiko liegen und somit möglichst von einer Bebauung freizuhalten sind, wird in der Maßnahmenfläche „M 2“ die Entwicklung von Nass- und Feuchtwiesen festgesetzt. Weitergehend wird festgesetzt, dass keine Geländemodellierungen zulässig sind, um negative Auswirkungen auf das Rückhaltevolumen bzgl. des Überschwemmungsgebietes bzw. des Hochwasserrisikogebietes zu vermeiden.

Durch den möglichen Neubau von privaten Regenrückhalteanlagen innerhalb der privaten Grünfläche „Niederschlagswasserbewirtschaftung“ ist eine bestehende Regenrückhalte mulde, die als Lebensraum für den Grünfrosch bzw. Wasserfrosch dient, ggf. durch Beseitigung betroffen. Als Gegenmaßnahme soll ein neuer Lebensraum direkt angrenzend an die private Grünfläche in der Maßnahmenfläche „M 3“ geschaffen werden.

Die Festsetzung zur Verwendung eines bestimmten Lichtspektrums der Beleuchtung mit einem uv-armen Lichtspektrum erfolgt insbesondere zum Schutz nachtaktiver Fluginsekten. Ebenso werden die Auswirkungen der Lichtaufhellung mit der Festsetzung zur Begrenzung der Lichtausstrahlung auf den unteren Halbraum im Plangebiet gemindert. Mit der Vermeidung von

<sup>8</sup> Internetauftritt der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, aufgerufen unter: [PKO 20-005 vom 27.01.2025 Seite 43  
FIRU Koblenz GmbH | Schloßstraße 5 | 56068 Koblenz | Tel.: 0261 / 914 798-0 | Fax: 0261 / 914 798-19 | FIRU-KO@FIRU-ko.de](https://www.landwirtschaftskammer.de/foerderung/direktzahlungen/oekoregelungen.htm#:~:text=Ab%202024%20ist%20die%20Regelung,werden%20darf%2C%20entf%C3%A4hrt%20ab%202024., Stand 23.01.2025.</a></p></div><div data-bbox=)

Lichtausstrahlung in die Maßnahmenfläche können diese als „dunkle“ Biotopräume den Tieren zur Verfügung stehen.

Zur Sicherung der Rückführung von nicht schädlich belastetem Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf werden Festsetzungen zum Umgang mit nicht schädlich belastetem Niederschlagswasser aufgenommen. Dieses ist auf den Baugrundstücken bzw. innerhalb der privaten Grünfläche „Niederschlagswasserbewirtschaftung“ zurückzuhalten, sofern möglich, zu versickern, zu nutzen oder wenn wasserrechtliche Aspekte nicht entgegenstehen und eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung vorliegt, in Richtung des nächstgelegenen Vorfluters abzuleiten. Damit können die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Rückführung minimiert werden. Ebenfalls kann eine Rückhaltung, z. B. in offenen Becken, aufgrund der Verdunstungskälte zum Kleinklima beitragen.

Unter den Hinweisen ist die externe Ausgleichsmaßnahme zum Bebauungsplan aufgeführt. Diese befindet sich in der Gemarkung Rivenich, Flur 19, Flst. 22/2 und 25 und umfasst die Schaffung bzw. langfristige Erhaltung von trockenwarmen artenreichen Magerweiden / Rasen mit Einzelgehölzen bzw. von strukturreichem Halboffenland mit höherem Gehölzanteil. Auf die ausführlichen Erläuterungen im Umweltbericht wird verwiesen (vgl. Umweltbericht Kap. 3.3.4).

## **5.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen durch die Autobahn und die K 50 kommt es im Gewerbegebiet zur Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18-005 für Gewerbegebiete. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden daher passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Anforderungen an die passiven Schallschutzmaßnahmen werden durch die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 definiert. Um einen ausreichenden Luftaustausch auch bei geschlossenem Fenster zu gewährleisten sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Da auf lärmabgewandten und -abgeschirmten Gebäudeseiten geringere Pegel zu erwarten sind, wird eine Ausnahmemöglichkeit von der Festsetzung festgesetzt, wenn ein entsprechender gutachterlicher Nachweis des ausreichenden Schallschutzes vorliegt.

## **5.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

Die Festsetzung dient der Sicherung der erforderlichen Flächen, die für die Herstellung des Straßenkörpers der öffentlichen Erschließung (Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) erforderlich sind, da zum Bebauungsplan lediglich eine Vorentwurfsplanung der Erschließung erfolgt. Unter Berücksichtigung einer Detailplanung sind ggf. Flächen innerhalb des Baugebietes hierfür erforderlich. Die eigentumsrechtliche Sicherung kann nachfolgend zum Bebauungsplanverfahren erfolgen.

## **5.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Um ein Mindestmaß einer einheitlichen Dachgestaltung – auch mit den östlich bestehenden gewerblichen Bauten – zu erreichen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dachgestaltung aufgenommen. Durch die Festsetzung zur Dachneigung werden

Ausgestaltungsmöglichkeiten mit begrünten Dächern und zur Integration von Anlagen für erneuerbare Energien, z. B. Solardächer, begünstigt.

Sowohl bei der Dacheindeckung sowie der Fassadengestaltung werden zur Beschränkung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild bauordnungsrechtliche Festsetzungen aufgenommen. Ins Auge springende grelle Farbtöne und Signalfarben werden zur Gestaltung eines verträglichen Übergangs zur freien Landschaft und zur Minderung der Signalwirkung der Bebauung in der Landschaft ausgeschlossen.

Um eine Abschottung des Gebietes zu vermeiden und die Wirkung in der Landschaft durch vollflächige Einfriedungen zu vermeiden, sind lediglich Zäune und Laubgehölzhecken als Einfriedungen zulässig.

Durch die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden stadtgestalterisch und für das Landschaftsbild nicht gewollte Auswirkungen vermieden, die z. B. durch die Größe oder Vielzahl sowie Blendwirkung der Werbeanlagen, entstehen können. Es sind daher nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Einrichtungen und Betriebe, integriert in die Fassade bzw. beschränkt auf zwei selbstständige Anlagen je Baugrundstück, zulässig.

## 6 Auswirkungen der Planung

### 6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Planung können neue gewerbliche Bauflächen in der Gemeinde Esch angeboten werden, die ortsansässigen Gewerbebetrieben zur Erweiterung der Betriebsflächen zur Verfügung stehen und somit auch zur Sicherung der Existenz der gewerblichen Betriebe im Ortsgemeindegebiet beitragen. Städtebaulich wird das östlich bestehende Gewerbegebiet durch die Nutzungen ergänzt und somit die Ausdehnung der Ortsgemeinde in einen bisher unbebauten Teilbereich des Gemeindegebietes planungsrechtlich vorbereitet.

Anstelle der bisher bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung bzw. Weidenutzung der Flächen tritt eine gewerbliche Nutzung. Insofern wird die ehemals bestehende landwirtschaftlich geprägte Nutzung aufgegeben und die Flächen in der freien Landschaft erstmals einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. In Ergänzung zu dem östlich der K 50 gelegenen Gewerbegebiet werden ebenso im Plangebiet gewerbliche Bauten und Anlagen entstehen, die das zukünftige Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich in ähnlichem Ausmaß prägen werden. Zur Minderung der Sichtbarkeit und Einbindung in die freie Landschaft werden Eingrünungsmaßnahmen erfolgen.

### 6.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Um die Belange des Verkehrs zu berücksichtigen, wurde eine Verkehrsuntersuchung<sup>9</sup> zum Bebauungsplan erstellt. In der Verkehrsuntersuchung wurden insbesondere folgende Sachverhalte ermittelt:

- Analyse der bestehenden Verkehrsverhältnisse (Knotenstromerhebungen und Querschnittszählungen),

---

<sup>9</sup> Vertec (Oktober 2021): Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, Koblenz.

- Bestimmung des potentiellen Verkehrsaufkommens durch die Planung eines Gewerbegebietes,
- Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen,
- Beurteilung der Leistungsfähigkeit und des Verkehrsflusses für maßgebliche Knotenpunkte.

Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die verkehrliche Situation wurden dabei die folgenden Betrachtungsfälle unterschieden:

- Der Ist-Zustand 2021 beschreibt die heutige verkehrliche Situation auf Basis der durchgeführten Verkehrszählungen.
- Als Vergleichsfall zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen wird der Prognose-Nullfall definiert, der die zukünftige verkehrliche Situation ohne Durchführung der Planung des Bebauungsplans darstellt. Dieser berücksichtigt die allgemeine Siedlungsentwicklung bis zum Prognosezeitpunkt. Auf die Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsentwicklung wird aufgrund der zukünftig zu erwartenden, geringen Änderungen verzichtet.
- Im Prognose-Planfall erfolgt gegenüber dem Prognose-Nullfall die Berücksichtigung des durch die geplanten Nutzungen im Gewerbegebiet verursachten Verkehrsaufkommens.

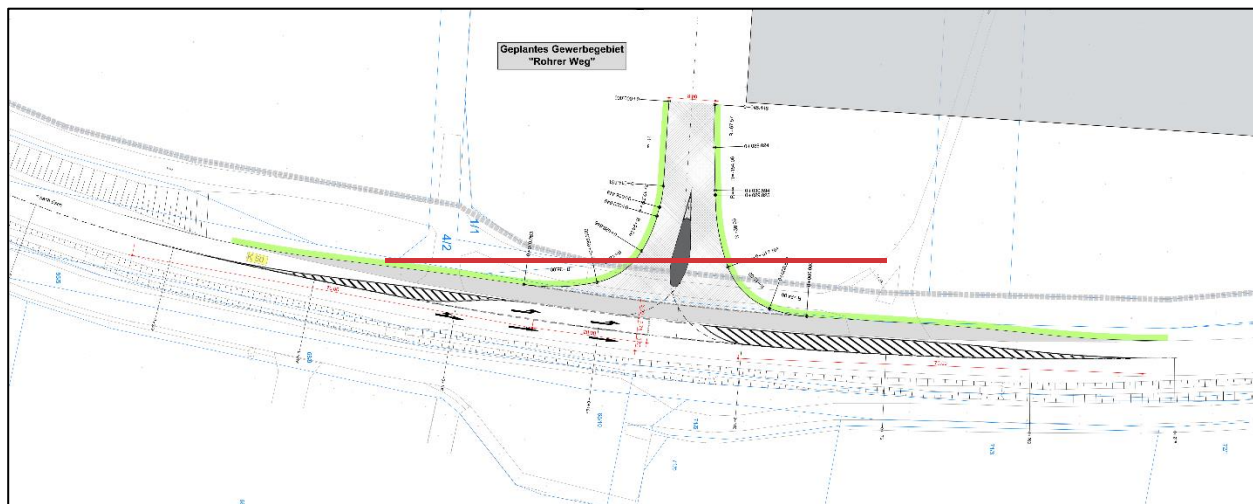
### Übergeordnete / Äußere Anbindung

Das Plangebiet wird in mittiger Lage an die K 50 und anschließend über die K 50 in südlicher Richtung an die Landesstraße sowie die naheliegende Bundesautobahn A 1 angebunden werden.

~~Die Anbindung des Plangebiets an die K 50 wird durch einen Erschließungsvertrag geregelt. Im Bereich der K 50 erfolgt die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche, um auf der K 50 eine Linksabbiegespur einrichten zu können. Im Erschließungsvertrag ist vorgesehen, dass der Erschließungsträger dazu ggf. eine Vereinbarung mit dem Landesbetrieb Mobilität treffen wird. Für die Anbindung des Plangebietes an die freie Strecke der K 50 ist die öffentliche Erschließung im Plangebiet noch auszubauen. Zur Konzeption der Erschließung wurde eine erste Vorplanung der geplanten Anbindung mit zusätzlichem Ausbau einer Linksabbiegespur auf der K 50 durch den Erschließungsplaner erstellt (vgl.-).~~

Parallel zur Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurden bereits erste Abstimmungsgespräche mit dem Landesbetrieb Mobilität (Straßenbaulastträger) durchgeführt. ~~Zur Herstellung der Anbindung sowie zur Kostenübernahme durch den Verursacher sind mit dem Landesbetrieb Mobilität Vereinbarungen (Kreuzungsvereinbarung) zu schließen.~~

Ergebnis ist, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgeschlagene Erschließung bestehen.



**Abbildung 12:** ~~Vorplanung zum Ausbau des Anschlusses an die freie Strecke der K 50<sup>10</sup>~~

### **Verkehrserzeugung MIV**

Auf Grundlage eines geplanten Gewerbegebietes sowie der zu erwartenden inhaltlichen Ausrichtung (zur Eigenentwicklung des Gewerbes im Gemeindegebiet Esch) wurden in einem ersten Schritt die zu erwartenden Verkehrsmengen abgeschätzt.

Die Ermittlung erfolgte im vorliegenden Fall anhand verkehrlicher Kenngrößen vergleichbarer Gewerbegebiete. Dabei wurde ein Ansatz von 90 Kfz/Tag, ha, Richtung – davon 20 Fahrzeuge / Tag, ha, Richtung im Schwerverkehr – angesetzt. Mit diesem Ansatz wird die Ansiedlung von Gewerbebetrieben (ohne Einzelhandel) mit einem hohen LKW-Anteil abgedeckt.

Für die Planung ergibt sich ein richtungsbezogenes Verkehrsaufkommen von rd. 390 Kfz/Tag und ca. 90 Fahrten im Schwerverkehr.

Der Ansatz ist im vorliegenden Fall als worst-case-Beurteilung anzusehen. Im Vergleich würde unter Berücksichtigung der Erweiterung des ortsansässigen gegenüberliegenden Bauunternehmens und der damit zu erwartenden Fahrbewegungen ein um ca. 75 % geringeres Verkehrsaufkommen erwartet.

### **Verkehrliche Belastung des Straßennetzes**

Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf den relevanten Straßenabschnitten werden anhand von Verkehrsmodellrechnungen auf Straßenabschnitten im Umfeld ermittelt, bewertet sowie vergleichend gegenübergestellt.

Unter Berücksichtigung der Verkehrszählungen ergibt sich folgendes Verkehrsaufkommen im Ist-Zustand.

~~<sup>10</sup> Ingenieurbüro John + Partner (03.06.2022): Lageplan: Bau einer Linksabbiegespur auf der K 50 im Bereich des GE-Gebietes Esch – Vorplanung – Vorabzug, Wittlich.~~

**Tabelle 3: Knotenpunktbelastungen im Ist-Zustand (DTV)<sup>11</sup>**

Knotenpunkt	Belastung [Kfz/d]
K1 L47 / K50	6.090
K2 K50 / Rohrerweg	2.130
K3 Rohrerweg / Anbindung Gewerbegebiet Esch	1.130

Tabelle enthält gerundete Werte

Innerhalb der Vormittags- bzw. Nachmittagsspitzenstunde wurden folgende Verkehrsanteile ermittelt:

**Tabelle 4: Knotenpunktbelastungen im Ist-Zustand in den Spitzenstunden<sup>12</sup>**

Knotenpunkt	VM-Spitze [Kfz/h]	NM-Spitze [Kfz/h]
K1 L47 / K50	590	550
K2 K50 / Rohrerweg	220	210
K3 Rohrerweg / Anbindung Gewerbegebiet Esch	130	90

Tabelle enthält gerundete Werte; VM = Vormittag, NM = Nachmittag

Die Schwerverkehrsanteile liegen dabei zwischen 7 – 12 %.

Im Prognose-Nullfall, der die Entwicklungen um Umfeld des Plangebietes berücksichtigt, ergeben sich folgende Belastungen der relevanten Straßenabschnitte:

**Tabelle 5: Knotenpunktbelastungen im Prognose-Nullfall (DTV)<sup>13</sup>**

Knotenpunkt	A0-Fall [Kfz/d]	P0-Fall [Kfz/d]	+ / - [Kfz/d]
K1 L47 / K50	6.090	6.730	+ 640
K2 K50 / Rohrerweg	2.130	2.470	+ 340
K3 Rohrerweg / Anbindung Gewerbegebiet Esch	1.130	1.320	+ 190

Tabelle enthält gerundete Werte

Die höchsten Zuwächse der Belastung ergeben sich dabei auf der L 47, insbesondere aufgrund der siedlungsstrukturellen Entwicklungen in der Umgebung.

<sup>11</sup> Vertec (Oktober 2021): Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, Koblenz, S. 4.

<sup>12</sup> Vertec (Oktober 2021): Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, Koblenz, S. 6.

<sup>13</sup> Vertec (Oktober 2021): Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, Koblenz, S. 13.



Anhand der Abschätzungen zum zusätzlichen planbedingten Verkehrsaufkommen ergeben sich im Prognose-Planfall die folgenden Verkehrsbelastungen:

**Tabelle 6: Knotenpunktbelastungen im Prognose-Planfall (DTV)<sup>14</sup>**

Knotenpunkt	P0-Fall [Kfz/d]	P1-Fall [Kfz/d]	+ / - [Kfz/d]
K1 L47 / K50	6.730	7.300	+570
K2 K50 / Rohrerweg	2.470	3.100	+630
K3 Rohrerweg / Anbindung Gewerbegebiet Esch	1.320	1.380	+60
K4 K50 / Anbindung "Gewerbegebiet Rohrerweg"	-	2.410	-

Tabelle enthält gerundete Werte

Im Vergleich zum Prognose-Nullfall ergeben sich im Prognose-Planfall die höchsten Verkehrszuwächse auf der K 50 in Richtung der L 47 und Autobahn, da hierüber die maßgebliche Erschließungsrichtung erfolgt.

Mit Entwicklung der Nutzungen sind aufgrund der geringen Bestandsbelastung der Kreisstraße jedoch keine maßgebenden Einschränkungen des Verkehrsflusses zu erwarten.

### Leistungsfähigkeitsüberprüfung

Für die geplante neue Anbindung des Gewerbegebietes an die freie Strecke der K 50 ist ohne Ausbaumaßnahmen in der Vor- sowie Nachmittagsspitzenstunde die Leistungsfähigkeit mit Qualitätsstufe A mit weiterhin sehr großen Leistungsfähigkeitsreserven gegeben.

Aus rein leistungstechnischen Aspekten wird somit kein Ausbau des Knotenpunktes erforderlich. ~~Um dennoch auf der Kreisstraße keine Behinderung des Verkehrs zu erzeugen, ist in Abstimmung mit dem LBM die Anbindung über Ausbau der K 50 mit Linksabbiegespur vorgesehen (vgl. )-~~

Für die Knotenpunkte L 47 / K 50 sowie K 50 / Rohrerweg wurde festgestellt, dass in den maßgebenden Spitzenstunde die Leistungsfähigkeit in der Vormittags- bzw. Nachmittagsspitzenstunde mit der Qualitätsstufe A bzw. B gewährleistet ist. Leistungssteigernde Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### ÖPNV

Entlang des Rohrerweges (K 50) besteht keine ÖPNV-Verbindung.

### Fußgänger / Radverkehr / Wirtschaftswege

Entlang der K 50 verläuft ein Wirtschaftsweg in südlicher Richtung. Dieser wird weiterhin erhalten bleiben. Es ist zu erwarten, dass auch der bestehende Anschluss an die K 50 erhalten bleiben kann bzw. der Anschluss über die neu geplante öffentliche Erschließung zum Plangebiet abgeleitet werden kann.

<sup>14</sup> Vertec (Oktober 2021): Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, Koblenz, S. 16.

Der im Plangebiet von Ost nach West verlaufende Wiesenweg auf dem Grundstück Gemarkung Esch, Flur 3, Flurstück 4/1 entfällt mit der Planung. Die seitlich an die Wegeparzelle 4/1 angrenzenden und durch diese erschlossenen Grundstücke werden zusammen mit der Wegeparzelle mit Zustimmung des Eigentümers als Gewerbegebiet überplant. Dieses wird durch die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließungsstraße erschlossen. Mit dem Wegfall der bisherigen Erschließungsfunktion des Wiesenweges für angrenzende landwirtschaftliche Flächen ändert sich die Interessenlage – es besteht keine Notwendigkeit mehr, den Weg als solchen zu erhalten. Daher ist von der Ortsgemeinde Esch eine Aufhebungssatzung für den Wirtschaftsweg gemäß § 24 Gemeindeordnung in Verbindung mit § 58 Abs. 4 FlurbG vorgesehen.

Mit dem Bebauungsplan wird zudem ein weitergehender Wirtschaftsweg im Süden des Plangebietes vorgesehen, der eine Anbindung in Richtung des Escher Mühlgrabens mit zusätzlicher Wendemöglichkeit schafft.

~~Die im Plangebiet von Ost nach West verlaufenden Wirtschaftswege entfallen mit der Planung. Ein entsprechender Ausgleich wird durch einen neuen Wirtschaftsweg im Süden des Plangebietes in Richtung Escher Mühlgraben mit Wendemöglichkeit geschaffen. Damit wird auch weiterhin die Erreichbarkeit der Gewässerparzelle aus Richtung Osten (auch unter Berücksichtigung des § 41 Wasserhaushaltsgesetz) gewährleistet. Zudem ist die Erreichbarkeit der Gewässerparzelle auch weiterhin westlich des Gewässers gegeben.~~

Das Plangebiet ist nicht für Fußgänger erschlossen.

Aus der Ortslage Esch kommend ist das Plangebiet über die Straße Rohrerweg für Radfahrer erreichbar.

### 6.3 Auswirkungen durch Emissionen

#### Lärm

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>15</sup> durchgeführt.

- Lärmemissionskontingentierung

Unter Berücksichtigung des Urteils des BVerwG vom 07.12.2017 – 4 CN 7.16 - ist es bei einer internen Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO bei der Lärmemissionskontingentierung zu gewährleisten, „dass es ... ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder, was auf dasselbe hinausläuft, ein Teilgebiet geben muss, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen.“

Im Plangebiet kann durch die festgesetzte Geräuschkontingentierung sichergestellt werden, dass für schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung mit Umsetzung der Planung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm erfolgen werden. Die Lärmemissionskontingentierung findet hinsichtlich der Gliederung im Plangebiet untereinander und zu den östlich gelegenen Gewerbegebieten der Bebauungspläne „Gewerbegebiet“ sowie „Gewerbegebiet – 1. Erweiterung“ statt. Die Emissionskontingente im Gewerbegebiet wurden dabei so gewählt, dass das

<sup>15</sup> Schallschutz.biz (28.04.2023): Gutachten Nr. 5429, Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rohrerweg“, Ortsgemeinde Esch, Schalltechnische Untersuchungen, Verkehrsgeräusche im Plangebiet, Geräuschkontingentierung, Wittlich.

6 dB(A)-Kriterium der TA Lärm bzgl. der Berücksichtigung von Vorbelastungen eingehalten werden kann sowie ein Teilbaugebiet im Norden des Plangebietes besteht, in dem ein für gewerbliche Nutzungen typisches, uneingeschränktes Emissionskontingent im Tages- sowie im Nachtzeitraum zur Verfügung steht.

Für das Teilbaugebiet GE 1 steht ein Emissionskontingent im Tages- sowie im Nachtzeitraum zur Verfügung, welches alle in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen ermöglicht. Hier wurden Lärmemissionskontingente i. H. v. 71 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 60 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts festgesetzt. Gemäß DIN 18005 ist bei Gewerbegebieten ohne Emissionsbegrenzung tags und nachts von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> Schallleistung auszugehen. Es kann unterstellt werden, dass die technischen Regeln in diesem für die Bauleitplanung erstellten technischen Regelwerk zutreffen, d. h. bei Festsetzung von Lärmemissionskontingenten in mindestens dieser Höhe jeder nach § 8 BauNVO zulässige Betrieb möglich ist. Der Tageswert ist deutlich höher als der Wert der DIN 18005, der Nachtwert entspricht dem Wert der DIN 18005. Damit wird jeder nach § 8 BauNVO zulässige Betrieb ermöglicht.

In den Teilbaugebieten der Emissionskontingentierung GE 2 und GE 3 besteht im Tageszeitraum ein für gewerblich geprägte Nutzungen typisches Emissionskontingent. Eine Einschränkung erfolgt im Nachtzeitraum, mit einem Emissionskontingent das 19 – 21 dB(A) unterhalb des zulässigen Emissionskontingentes tags liegt. Insofern kommt es im Nachtzeitraum zu Einschränkungen geräuschintensiver Nutzungen bzw. es sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen (baulich bzw. organisatorisch) umzusetzen, die auch eine gewerbliche Nutzung im Nachtzeitraum ermöglichen können. Zu berücksichtigen ist zudem, dass für die geplante gewerbliche Nutzung mit Erweiterung ortsansässiger Bestandsbetriebe in Esch von einem Tagbetrieb ausgegangen werden kann.

- Anlagenbezogener Verkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die nächstgelegene Wohnbebauung ist ca. 200 m vom Plangebiet entfernt und bereits durch das westlich gelegene Gewerbegebiet und die Lage in Nähe der Landesstraße L 47 sowie der Bundesautobahn vorbelastet.

*„Aufgrund des bestehenden Verkehrsaufkommens auf der Landesstraße mit rund 4000 und 6000 Fahrzeugen pro Tag mit einem Lkw-Anteil zwischen ca. 7% und 10% während der Tageszeit und zwischen ca. 13 und 17% während der Nachtzeit, kann mit Sicherheit ausgesagt werden, dass durch den künftigen Ziel- und Quellverkehr des Plangebiets an der Wohnbebauung in Esch keine Erhöhung der Verkehrsgeräuschimmissionen um 3 dB und mehr verursacht wird, zumal hier zusätzlich eine Überlagerung durch den Verkehr auf der Autobahn auftritt.*

*Alle übrigen Immissionsorte befinden sich entweder innerhalb eines Gewerbegebietes oder liegen mehr als 500 m vom Plangebiet entfernt, so dass auf eine detaillierte Berechnung des Ziel- und Quellverkehrs verzichtet wurde.“<sup>16</sup>*

- Verkehrslärm

<sup>16</sup> Schallschutz.biz (28.04.2023): Gutachten Nr. 5429, Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rohrerweg“, Ortsgemeinde Esch, Schalltechnische Untersuchungen, Verkehrsgeräusche im Plangebiet, Geräuschkontingentierung, Wittlich, S. 17.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet sind keine erheblichen Auswirkungen für schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet zu erwarten. Aufgrund der Neuplanung wurde sich trotz Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV dafür entschieden den Schallschutz aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18-005 festzulegen. Dabei wären aktive Schallschutzmaßnahmen unverhältnismäßig und sind städtebaulich insb. auch unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes und der Dammlage der Autobahn nicht verfolgt worden. Entsprechend wurden passive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt.

### **Staub / Erschütterungen / Luftschadstoffe**

Weitergehende Betrachtungen zu Luftschadstoffen, Staubemissionen oder Erschütterungen werden auf Ebene des Bebauungsplans nicht durchgeführt. Unter Berücksichtigung der Festsetzung eines Gewerbegebietes mit den darin zulässigen Nutzungen und des Ausschlusses von Betriebsbereichen und Anlagen nach Abstandsklassen I bis IV gem. Anhang 1 des Leitfadens KAS-18 sowie der Entfernung zu nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen sind grundsätzlich bereits gewerbliche Anlagen und Betriebe ausgeschlossen, die zu wesentlichen Auswirkungen führen könnten.

Sofern im Einzelfall jedoch entsprechende Emissionen zu erwarten wären, können auf Ebene des bauordnungsrechtlichen bzw. immissionsschutzrechtlichen Zulassungsverfahrens für ein konkretes Vorhaben die entsprechenden Prüfungen erfolgen und Maßnahmen festgelegt werden. Bei möglichen Konflikten ist ggf. nicht jeder Betrieb zulässig (§ 15 BauNVO). Auf der Ebene des Bebauungsplans ist insofern zu erwarten, dass keine relevanten Auswirkungen zu erwarten sind und sich eine gewerbliche Entwicklung vollziehen kann.

## **6.4 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen für Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation sind zum Anschluss und zur Erschließung des Plangebietes neu aufzubauen. Die Sicherung der Versorgung mit Strom, Gas, Wasser bzw. Telekommunikation kann durch Anschluss an das bestehende Netz erfolgen.

Gemäß Stellungnahme der Brandschutzdienststelle im Rahmen des Bauleitplanverfahrens kann der Grundschutz für die Löschwasserversorgung (96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden) über die Grundversorgung des Leitungsnetzes (48 m<sup>3</sup>/h)<sup>17</sup> nicht sichergestellt werden. Ebenfalls ist eine Entnahme aus den offenstehenden Gewässern nicht gewährleistet. Daher werden zur Sicherung einer ausreichenden Löschwassermenge zusätzliche Maßnahmen, z. B. durch Löschwasserspeicher oder Löschwasserteiche, erforderlich. Hierzu erfolgen Regelungen im städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer der Flächen im Plangebiet. Die vorhabenbezogenen Löschwasserbedarfe können nur im Rahmen der Zulassungsplanungen ermittelt werden. Die Deckung etwaiger Mehrbedarfe muss und kann im Rahmen des jeweiligen Zulassungsverfahrens abschließend sichergestellt werden.

<sup>17</sup> Vgl. Stellungnahme der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich zum vorbeugenden Brandschutz vom 26.07.2021.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein entwässerungstechnischer Begleitplan<sup>18</sup> erstellt. In diesem wurden die Rahmenbedingungen für die Entwässerung sowie die Möglichkeiten zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser geprüft und ein Entwässerungskonzept entwickelt.

Das anfallende Schmutzwasser kann in den Sammelkanal Esch-Rivenich eingeleitet und der Kläranlage Rivenich zugeleitet werden. Die Niederschlagswasserbeseitigung kann und soll durch Rückhaltung und Ableitung über das Vorland des Escher Mühlgrabens erfolgen. Nach Vorgabe der SGD Nord müssen 50 l/m<sup>2</sup> zurückgehalten werden können. Bei einer maximal möglichen Versiegelung im Gewerbegebiet (33.676 m<sup>2</sup>) sind ca. 1.685 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen erforderlich. Bei der üblichen Einstautiefe von 1,0 m wird dafür eine ca. 1.700 m<sup>2</sup> große Fläche benötigt. Private Rückhaltebecken sind sowohl in der ca. 1.995 m<sup>2</sup> großen privaten Grünfläche „Niederschlagswasserbewirtschaftung“ als auch im Gewerbegebiet zulässig, so dass – auch unter Berücksichtigung des im Plangebiet bereits vorhandenen Rückhaltebeckens mit 400 m<sup>2</sup> Rückhaltevolumen für die jenseits der K 50 gelegenen Gewerbeflächen – ausreichend Fläche zur Verfügung steht. Die Entleerung möglicher Becken kann in freiem Gefälle erfolgen und über einen Drosselabfluss, von z. B. 5 l/s pro Becken, breitflächig in das Vorland des Mühlgrabens geleitet werden. Der Drosselabfluss kann dabei so gewählt, dass dieser geringer ausfällt als der normale Gebietsabfluss bei einem entsprechenden Regenereignis. Bei Starkregenereignissen wird davon ausgegangen, dass es wie bisher, zu einem breitflächigen Abfluss von Niederschlagswasser in den Escher Mühlgraben kommen wird. Insoweit ändert sich nichts gegenüber dem status quo.

Hinsichtlich des auf den Hof- und Wegeflächen im Gewerbegebiet anfallenden Niederschlagswassers mit Zuordnung zur Belastungskategorie II (gemäß DWA-A 102) wird es erforderlich werden Behandlungsmaßnahmen vor Einleitung in das Gewässer durchzuführen. Die Prüfung im entwässerungstechnischen Begleitplan kommt zu dem Ergebnis, dass bei schwach belastetem Oberflächenwasser der Einbau von Filtersystemen bei den Straßen- und Hofabläufen vor Einleitung in die Rückhaltebecken ausreichend ist. Bei Anfall stärker belasteter Niederschlagswasser auf den Hofflächen können zudem weiterführende Maßnahmen, z. B. vorgeschaltete Reinigung vor Einleitung in die Rückhaltebecken, berücksichtigt werden, womit Lösungen i. S. d. wasserwirtschaftlichen Zielvorgaben geschaffen werden können. Die abschließende Konzeption und Festlegung sind unter Berücksichtigung einer anlagenspezifischen Planung im nachfolgenden Zulassungsverfahren festzulegen und nachzuweisen.

~~Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung, dass der Baugrund im Plangebiet ggf. nicht für eine dauerhaft funktionsfähige Versickerung geeignet ist, ist im Rahmen des entsprechenden Wasserrechtsantrags durch den Grundstückseigentümer erforderlichenfalls eine Einleiteerlaubnis in den Escher Mühlgraben zu stellen.~~

Der Nachweis der ordnungsgemäßen Entwässerung ist im Rahmen eines dem Bebauungsplan nachfolgenden wasserrechtlichen Antrags für ein konkretes Vorhaben zu erbringen.

Für die Straßenverkehrsflächen der K 50 kann weiterhin davon ausgegangen werden, dass die Ableitung des Niederschlagswassers, wie im derzeitigen Bestand auch, erfolgen kann. Für den

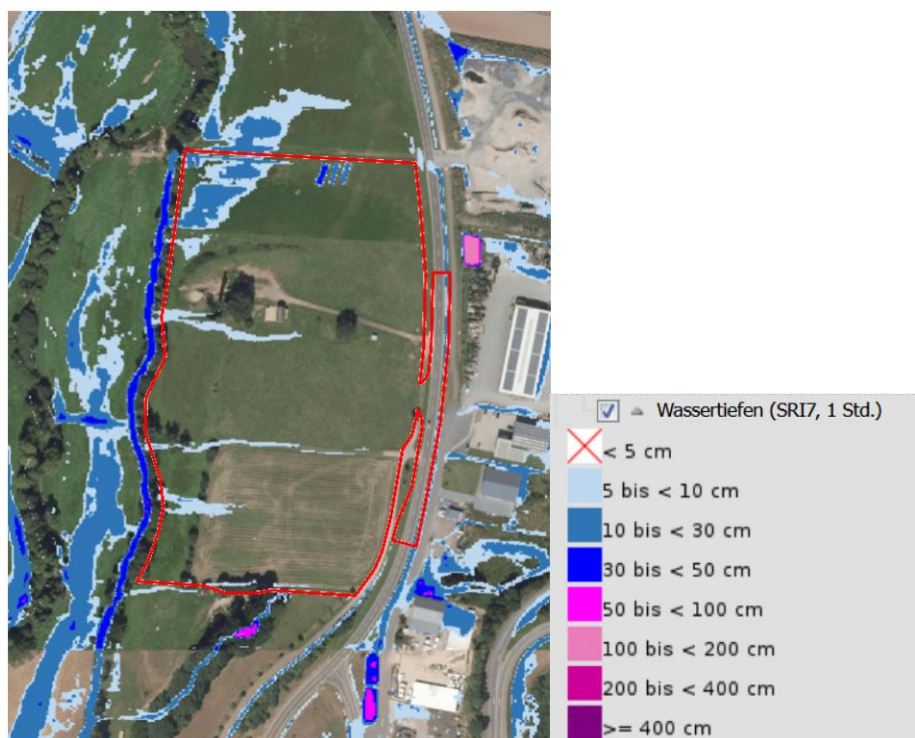
<sup>18</sup> Ingenieurbüro John&Partner (Oktober 2023): Erläuterungsbericht zum Entwässerungstechnischen Begleitplan Gewerbegebiet „Am Rohrerweg“ Ortsgemeinde Esch, Wittlich.

Anschluss der Straßenverkehrsfläche zum Plangebiet wird erwartet, dass dieser aufgrund der geringen Größe an den bestehenden Kanal in der K 50 angeschlossen werden kann.

Hinsichtlich des Anfalls möglicher anlagenbezogener belasteter Abwässer können diese separat behandelt werden und sind im Rahmen des jeweiligen Zulassungsverfahrens für das spezifische Vorhaben zu prüfen und zu berücksichtigen.

### Starkregenereignisse

Gemäß Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz <sup>19</sup> befindet sich der nordwestliche Teil des Plangebietes innerhalb eines Wirkungsbereichs potentieller Überflutungen durch Tiefenlinien mit Abflusskonzentration für ein einstündiges außergewöhnliches Regenereignis. Diese Bereiche befinden sich insbesondere im Norden. Im Bereich des Hochwasserrisikogebietes, das entsprechend durch die Planung mit Freihaltung von gewerblicher Nutzung berücksichtigt wurde ist ein potentieller Überflutungsbereich mit Wassertiefen bis zu 30 cm dargestellt. Sturzflutentstehungsgebiete mit Abflusskonzentration sind im Plangebiet insbesondere aufgrund der Topografie gegeben (vgl. Abbildung 12).



**Abbildung 12:** Auszug aus der Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz zu Sturzflut-Entstehungsgebieten und Wassertiefen (Wasserportal Rheinland-Pfalz)

Die Abwasser- bzw. Niederschlagswasserbeseitigung berücksichtigt die erforderlichen Regeln der Technik und die entsprechenden Sicherheiten bzgl. des Ansatzes der Regenereignisse im Plangebiet. Jedoch sind damit extreme Starkregenereignisse nicht abgedeckt. Die

<sup>19</sup> Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM): Geoportal Wasser RLP – Starkregengefahrenkarte, aufgerufen unter: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=106722>, Stand 11/2023.

Starkregengefahrenkarte für die Verbandsgemeinde Wittlich-Land<sup>20</sup> stellt im Bereich des Plangebietes, unter Berücksichtigung der Topografie, teilweise eine potentiell schnelle Abflussbildung aufgrund der im Plangebiet bestehenden Topographie in Richtung Escher Mühlgraben dar. Weitergehende Aussagen bzgl. der Gefährdung durch Sturzflut nach Starkregen werden nur für Siedlungsbereiche und nicht für das Plangebiet getroffen.

Im entwässerungstechnischen Begleitplan wird davon ausgegangen, dass ein natürliches Gefälle in Richtung des Vorfluters auch weiterhin ausgebildet wird und über entsprechende Flutkorridore mit Abflussrichtung Mühlengraben keine größeren Schäden für die gewerblichen Objekte zu erwarten sind. Bei Starkregen wird es, wie bisher, zu einem breitflächigen Abfluss von Niederschlagswasser in den Escher Mühlgraben kommen. Insoweit ändert sich nichts gegenüber dem status quo.

Detaillierte Aussagen und Maßnahmen zum Umgang mit Starkregenereignissen sind im Rahmen der späteren Ausführungs- und Objektplanung zu treffen. In diesem Zusammenhang können auch konkrete Maßnahmen des Objektschutzes konzipiert werden. Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass es im Starkregenfall zu keiner Einleitung von belastetem Oberflächenwasser in den Mühlgraben und die Salm kommt. Ggf. werden Maßnahmen zum Auffangen des Wassers vor Ableitung erforderlich.

Bei einem seltenen oder außergewöhnlichen Regenereignis sind dabei Grundstücks- und Tiefgaragenzufahrten, Fenster und Türöffnungen besonders gefährdet. Eine entsprechend angepasste Bauweise und ein baulicher Objektschutz werden empfohlen. Mögliche Maßnahmen zur Reduzierung des Gefährdungspotentials von (Sach-)Schäden sind u. a.:

- Verbesserung der Wasserführung bei Starkregen, Berücksichtigung von Notabflusswegen, Flutkorridoren und Geländemodellierung,
- Vorhaltung von Flächen, die Starkregen aufnehmen können,
- Errichtung zukünftiger Gebäude oberhalb des Straßenniveaus,
- Anhebung des Erdgeschossniveaus,
- Herstellung von an bestehende und geplante Gebäude anschließende Freiflächen und -anlagen mit einem Gefälle von mindestens 2 % von Gebäuden weg,
- Vermeidung von bodengleichen, ebenen Eingänge bzw. Errichtung von Hauseingängen und Kelleraußentritten mit Stufe,
- Überflutungssicher Ausbildung von Lichtschächten und Kellerabgängen sowie Verbau von Rückstausicherungen,
- Herstellung von Notfließwegen,
- Prüfung und Optimierung der Höhenlage der geplanten Grundstückszufahrten,
- Anlage von Überlaufschwelen an Straßen und Wegen in andere Bereiche, bspw. Grundstücksfreiflächen, um das Oberflächenwasser dort zu sammeln und zu versickern.

---

<sup>20</sup> Rheinland-Pfalz – Landesamt für Umwelt (2018): Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen – Entstehungsgebiete und Wirkungsbereiche – VG Wittlich Land.

Weitergehende Maßnahmen – sofern sie erforderlich werden -, z. B. Abdichtung des Bodens gegen schädliche Einträge o.ä., können auf nachgelagerter Zulassungsebene berücksichtigt werden.

Informationen zu Starkregenereignissen können unter dem Stichwort „Starkregengefährdung“ dem Geoportal Rheinland-Pfalz entnommen werden: <https://geoportalwasser.rlp-umwelt.de/> und die entsprechende Starkregengefahrenkarte kann bei der Verbandsgemeinde Wittlich-Land eingesehen werden. Weitere Informationsmöglichkeiten bestehen unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>, Informations- und Beratungszentrum Hochwasservorsorge Deutschausplatz 1, 55116 Mainz Tel.: 06131/2398-0, „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge – Bürgerbroschüre“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

## **6.5 Auswirkungen auf Natur und Umwelt**

Auf Basis der vorliegenden Planung und Unterlagen wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen überörtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu erwarten sind. Es werden lokal zwar die vorhandenen Ressourcen in Anspruch genommen und in das vorhandene Umweltgefüge eingegriffen, z. B. Versiegelung, Veränderung des Wasserkreislaufs, kleinklimatische Auswirkungen, Veränderung des Landschaftsbildes, etc. jedoch sind durch diese Eingriffe keine Auswirkungen zu erwarten, die über das lokale Gefüge hinaus gehen.

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren wurde eine Biotoptypenkartierung sowie ein Umweltbericht erstellt. In diesem erfolgt eine schutzgutbezogene Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biotope und biologische Vielfalt, Boden / natürliche Bodenfunktionen, Fläche, Wasser / Wasserhaushalt, Klima/Luft, Landschaftsbild und Erholung, Mensch / menschliche Gesundheit, Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Auf die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung wird an dieser Stelle nicht weiter eingegangen, da diese im Umweltbericht gesondert und umfassend behandelt werden.

## **6.6 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung**

Die Flächen im Plangebiet liegen überwiegend im Eigentum eines privaten Eigentümers. Im Süden und Westen liegen Flächen im Eigentum der Ortsgemeinde Esch und im Bereich der K 50 im Eigentum des Landkreises Bernkastel-Wittlich.

Förmliche Maßnahmen der Bodenordnung ergeben sich durch den Ausbau mit Anbindung der öffentlichen Erschließung an die K 50. Nach Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind diese dem öffentlichen Straßenbaulastträger zu übergeben.



## 6.7 Flächenbilanz

**Tabelle 7:** Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet

Gebiet	Fläche [ca. m <sup>2</sup> ]	GRZ	Zulässige GR [ca. m <sup>2</sup> ]	GFZ	Zulässige GF [ca. m <sup>2</sup> ]
Gewerbegebiet	42.095	0,8	33.676	1,0	42.095
Private Grünfläche	1.995				
Maßnahmenflächen	6.430				
Straßenverkehrsfläche	2.770				
„Wirtschaftsweg“	500				
Geltungsbereich	53.790				

Alle Flächenmaße sind dem Amtlichen Liegenschaftskataster im UTM Koordinatensystem entnommen, hierbei handelt es sich um projizierte, nicht um tatsächliche Flächen.

## 6.8 Kosten der Planung

Die Kosten der Planung werden durch den Investor zur Entwicklung der Fläche getragen. Weitergehende Kostenregelungen z. B. für Infrastrukturmaßnahmen oder externe Ausgleichsmaßnahmen, können in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde Esch und dem Investor erfolgen.

Für die Entwicklung im Plangebiet werden der Ortsgemeinde Esch anteilige Kosten für die Herstellung der Gemeindestraße entstehen (erste grobe Schätzung 2021 ca. 200.000 €). Die Kosten für den Ausbau der Kreisstraße werden durch einen privaten Investor übernommen. Entsprechende Regelungen sind in einem städtebaulichen Vertrag vorgesehen.

## IV VERZEICHNISSE

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Quelle: Datenlizenz Deutschland – ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2020), dl-de/by-2-0, <a href="http://www.lvermgeo.rlp.de">http://www.lvermgeo.rlp.de</a> [Daten bearbeitet] – Version 2.0; URL: <a href="https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0">https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0</a> ) .....	7
Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Katasterplan	8
Abbildung 3: Ausschnitt LEP IV (ohne Maßstab) mit ungefährender Lage des Plangebietes (schwarz gestrichelt).....	12
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem RROP (links) und dem RROPE (rechts) mit ungefährender Überlagerung des Plangebietes.....	16
Abbildung 5: Nicht maßstabsgerechter Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (2006) mit Abgrenzung des geplanten Änderungsbereichs.....	26
Abbildung 6: Geplante Darstellungen des Flächennutzungsplans mit Änderungsbereich der 25. Änderung des FNP .....	27
Abbildung 7: Bebauungsplan "Gewerbegebiet" und externe Kompensationsfläche des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“ – Auszug aus dem Landespflegerischen Planungsbeitrag vom 01.12.2003 .....	28
Abbildung 8: Bebauungsplan "Gewerbegebiet - 1. Erweiterung" (2011) .....	29
Abbildung 9: städtebauliche Entwicklungsoption .....	33
Abbildung 10: Städtebauliche Entwicklungsoption mit südlicher Anbindung an die K 50 .....	36
Abbildung 11: Städtebauliche Entwicklungsoption mit nördlicher Anbindung an die K 50.....	36
Abbildung 12: Auszug aus der Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz zu Sturzflut-Entstehungsgebieten und Wassertiefen (Wasserportal Rheinland-Pfalz).....	54

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung).....	8
Tabelle 2: Knotenpunktbelastungen im Ist-Zustand (DTV) .....	48
Tabelle 3: Knotenpunktbelastungen im Ist-Zustand in den Spitzenstunden.....	48
Tabelle 4: Knotenpunktbelastungen im Prognose-Nullfall (DTV) .....	48
Tabelle 5: Knotenpunktbelastungen im Prognose-Planfall (DTV) .....	49
Tabelle 6: Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet .....	57