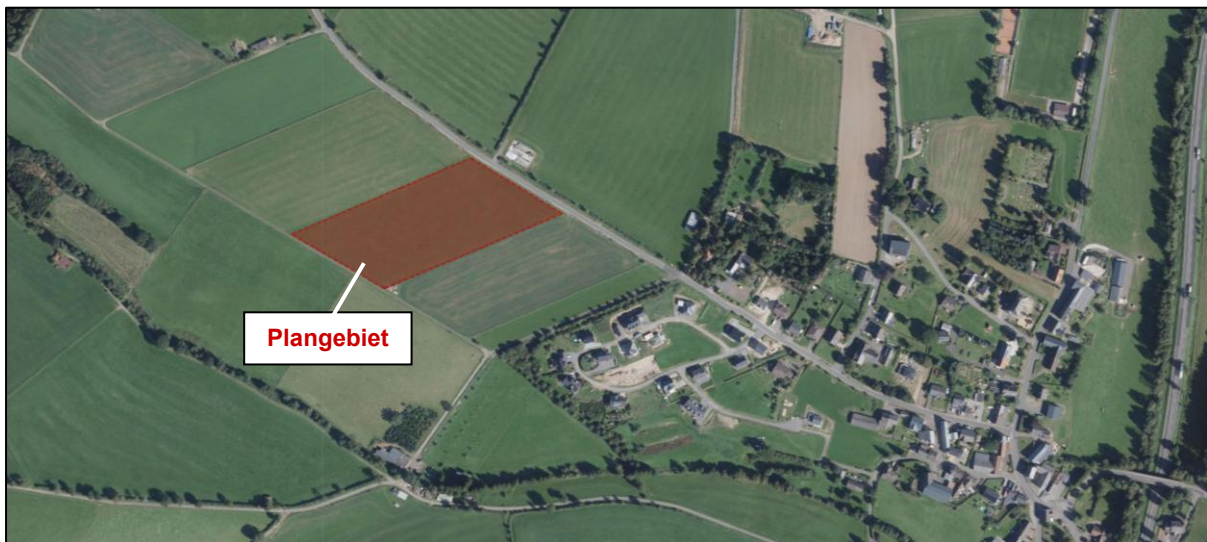


# Bebauungsplan "Gewerbegebiet Knaufspescher Straße" der Ortsgemeinde Olzheim

## Begründung



**Planungsstand** Fassung gemäß Beschluss des Ortsgemeinderates vom 27.04.2026 /  
zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB

Änderungen gegenüber der vorherigen Planfassung sind wie folgt dargestellt:  
blaue Schrift = Ergänzung, rote Schrift = Herausnahme

---

**Bearbeitung** Plan-Lenz GmbH,  
54595 Prüm

planLENZ

## Inhalt

1. Anlass und Planungsvorhaben	4
2. Standortuntersuchungen / Alternativen	5
3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	7
4. Übergeordnete Planungsvorgaben / raum- und siedlungsstrukturelle Entwicklung	8
4.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Landesentwicklung	8
4.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung	8
4.3 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung	10
5. Beschleunigte Raumverträglichkeitsprüfung gemäß § 18 Landesplanungsgesetz	12
6. Auswirkung der Planung auf die Siedlungs- und Infrastruktur	13
7. Immissionsschutzrechtliche Situation	14
8. Städtebauliche Konzeption	18
9. Planinhalt und rechtliche Festsetzungen	21
9.1 Art der baulichen Nutzung	21
9.2 Maß der baulichen Nutzung	22
9.3 Baugrenzen	22
9.4 Höhe der baulichen Anlagen	22
9.5 Höhenlage der baulichen Anlagen	23
9.6 Bauweise	23
9.7 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	23
9.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften	24
9.8.1 Dächer und Dachflächen	24
9.8.2 Außenanlagen	24
9.8.3 Abschirmung von Nebenanlagen zu Straßen	24
9.8.4 Werbeanlagen	24
9.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
9.10 Duldungsvorschriften	25
9.11 Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	26
9.12 Hinweise	26
10. Umsetzung	28
10.1 Bodenordnung / Besitzverhältnisse	28
10.2 Technische Infrastruktur	28
10.3 Flächenbilanzierung	30

11. Bebauungsplanung	31
11.1 Bestandteile des Bebauungsplanes	31
11.2 Plangrundlage zur Bearbeitung des Bebauungsplanes	31
11.3 Planverfahren	31
12. Zusammenfassung	32

## 1. Anlass und Planungsvorhaben

Die Firma Mergen GmbH besteht seit 2017 am heutigen Standort in der Ortsmitte Olzheims in der Hauptstraße 19 / im Kreuzungsbereich zur Vennstraße. Die Firma bietet Entwicklung und Bau von Sondermaschinen und Automatisierung im Bereich Industrieanlagen sowie CNC-Dienstleistungen an und hat aktuell 34 Beschäftigte.

Der heutige Standort liegt räumlich beengt und bietet keine Erweiterungsmöglichkeiten. Als Übergangslösung wurde daher bereits zusätzlich eine Gewerbehalle in Prüm angemietet.

Der Investor beabsichtigt, in Abstimmung mit der Ortsgemeinde Olzheim, neue Gewerbeflächen in Olzheim zu entwickeln, um einen zukunftsfähigen Firmenstandort mit Expansionsmöglichkeiten schaffen zu können.

Angestrebt wird die Verlagerung des Firmenstandortes auf das Flurstück 36/1 der Flur 7, Gemarkung Olzheim. Geplant ist die Errichtung einer Gewerbehalle, in der alle Dienstleistungen und Produktionen unter einem Dach erfolgen können. Neben der Montage und Inbetriebnahme von Sondermaschinen und Automatisierungsanlagen sowie den CNC-Dienstleistungen werden Lagerräume und in erster Linie Büroräume benötigt.

Der neue Standort der Firma Mergen soll insgesamt für etwa 70 Beschäftigte ausgelegt werden, wovon später etwa 40 Beschäftigte in den Büroräumen arbeiten werden. Der Arbeitsschwerpunkt liegt insgesamt im Bereich Planung und Entwicklung.

Die Flächen des Gewerbegebietes werden dabei nur ungefähr zur Hälfte von der Firma Mergen benötigt, die anderen Flächen sollen als Gewerbeflächen dargestellt werden, hierfür gibt es auch bereits Interessenten für den Standort in Olzheim.

Für die Realisierung des Bauvorhabens muss ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt und im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm für die Ortsgemeinde Olzheim geändert werden.



Übersicht zur Lage der Ortsgemeinde Olzheim und des Plangebietes (Auszug LANIS)

## 2. Standortuntersuchungen / Alternativen

Im Vorfeld zum jetzigen Planungsvorhaben hat der Investor, auch gemeinsam mit der Ortsgemeinde, nach Alternativflächen gesucht. Innerhalb der Ortslage Olzheim sind keine Flächen für die geplante Gewerbeumsiedlung vorhanden.

Es wurden mehrere Standortalternativen an den westlichen Siedlungsändern Olzheims und auch weiter südlich zwischen der Kreisstraße 164 in Richtung Willwerath und der B 51 geprüft.

Die im Folgenden dargestellten Standorte kommen jedoch für die Planung nicht in Betracht:

Standort A – Flurstücke 41 und 42/1 der Flur 11, Gemarkung Olzheim:

- Die Flächen liegen zwischen der Kreisstraße 164 und der Bundesstraße 51. Aufgrund der einzuhaltenden Abstände zu beiden Straßen würde nur ein schmaler Bereich zur Bebauung bleiben. Zudem verläuft über Flurstück 41 eine Hochspannungsleitung, durch die eine Bebaubarkeit ebenfalls deutlich eingeschränkt wird.

Standort B – Flurstück 19/2 der Flur 15, Gemarkung Olzheim:

- Die Fläche liegt westlich des Wohngebietes „In der Mittelbach“. Der Eigentümer hat prinzipiell seine Verkaufsbereitschaft für das Planungsvorhaben erklärt, allerdings sollen die Flächen nach Abstimmung mit der Ortsgemeinde jedoch zunächst für die weitere Wohnbauentwicklung Olzheims freigehalten werden.

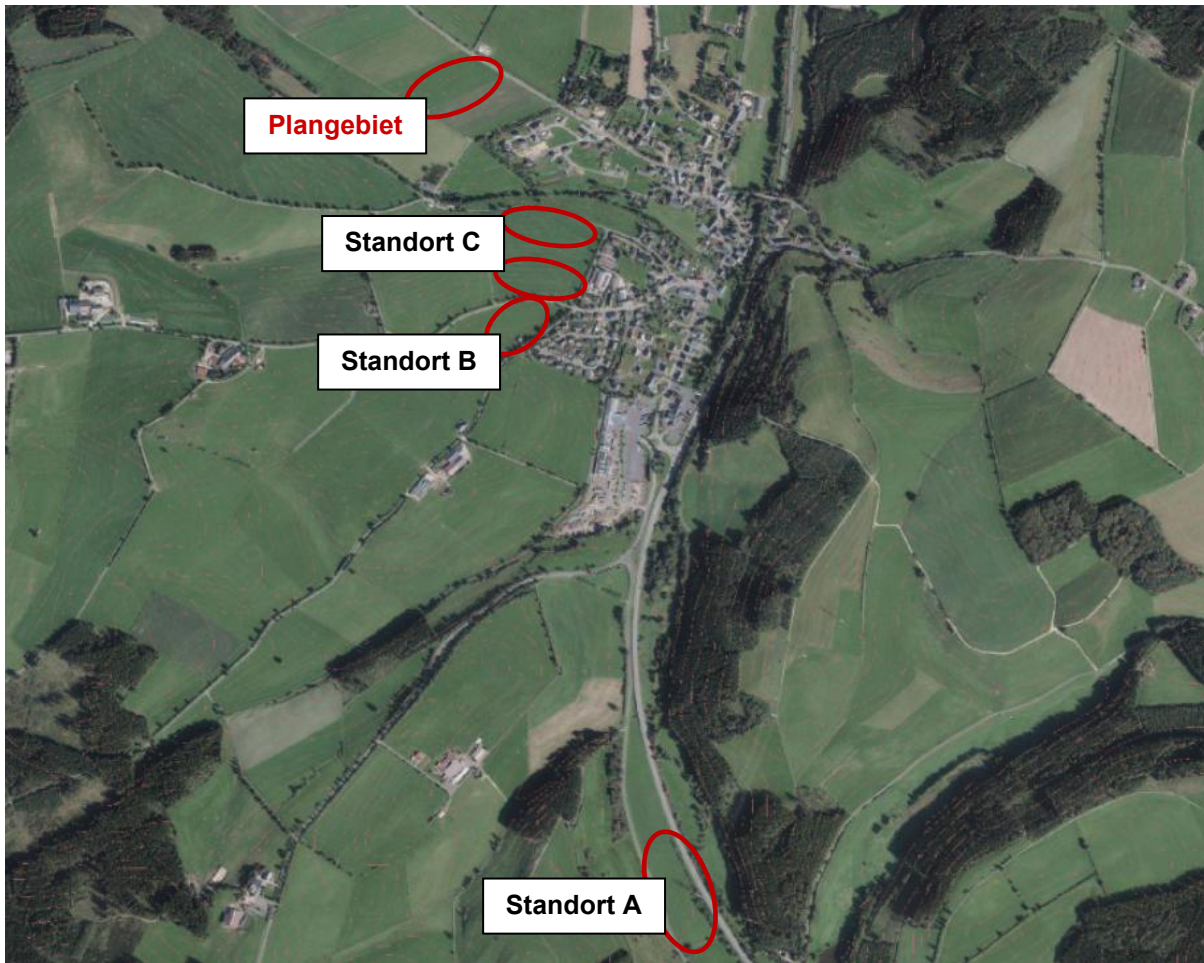
Standort C – Flurstücke 26 oder 28 der Flur 16, Gemarkung Olzheim:

- Die Eigentümerin des Flurstücks 26 möchte die Flächen weder veräußern noch gegen eine andere Fläche tauschen.
- Nach mehreren Vorgesprächen wird auch der Eigentümer des Flurstücks 28 seine Flächen weder veräußern noch tauschen.

Standort Plangebiet – Flurstück 36/1 der Flur 7, Gemarkung Olzheim:

- Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand Olzheims an der Kreisstraße 169 in Richtung des Ortsteils Knaufspesch. Das Grundstück konnte seitens des Investors von der Ortsgemeinde Olzheim erworben werden.

Diese Fläche wird seitens der Ortsgemeinde sowie der Verbandsgemeinde für die Umsetzung des Planungsvorhabens befürwortet.



**Im Vorfeld geprüfte Standortalternativen zum Plangebiet, LANIS**

Die Ortsgemeinde Olzheim möchte die Verlagerung und Erweiterung des Firmenstandortes der Fa. Mergen und die damit verbundene Schaffung von Arbeitsplätzen am Standort Olzheim unterstützen und auch für weitere Gewerbeansiedlungen neue Flächen zur Verfügung stellen. Zur Schaffung des Baurechts ist eine Teiländerung des geltenden Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Prüm für den Bereich der Ortsgemeinde Olzheim sowie die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich.

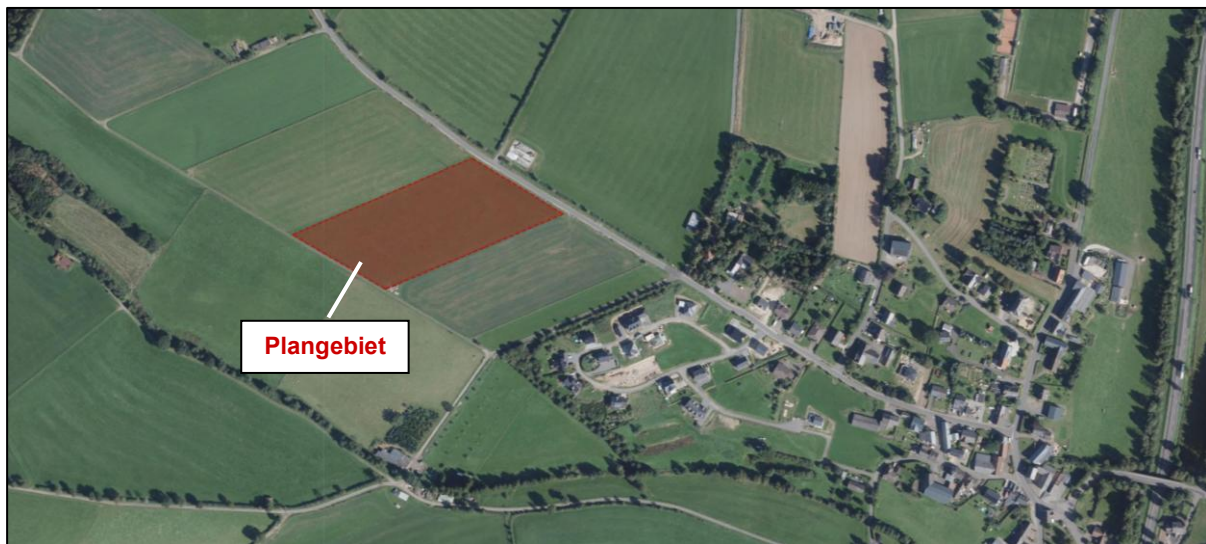
### 3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 36/1 der Flur 7, Gemarkung Olzheim und hat eine Gesamtgröße von 20.671 m<sup>2</sup>. Das Flurstück hat eine Breite von ca. 112 m und eine Länge von etwa 207 m.

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Ortslage Olzheim an der K 169 / „Knaufspescher Straße“, über die es auch erschlossen wird.

Die Flächen werden heute landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt.

Das Gebiet fällt nach Süden bzw. Südosten, die Höhenlage liegt bei ca. 546 – 553 m ü. NN. Die Geländeneigung liegt im Mittel bei etwa 5%, die Flächen sind damit für eine Bebauung gut geeignet.



Lage des Plangebietes nordwestlich der Ortslage Olzheim, LANIS

## 4. Übergeordnete Planungsvorgaben / raum- und siedlungsstrukturelle Entwicklung

### 4.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Landesentwicklung

Gemäß dem Ziel 31 des Landesentwicklungsprogramms LEP IV hat die Innenentwicklung prinzipiell Vorrang vor der Außenentwicklung. Der heutige Standort mitten in der Ortslage Olzheim liegt räumlich beengt und bietet keine Erweiterungsmöglichkeiten. Andere Standorte / potenzielle Flächen innerhalb der Siedlung sind nicht vorhanden, die für das Planungsvorhaben in Frage kämen.

Gemäß LEP IV liegt das Plangebiet innerhalb eines „landesweit bedeutsamen Bereiches für Erholung und Tourismus“. Eine unvermeidliche Inanspruchnahme von Freiraumflächen soll flächensparend und umweltschonend erfolgen (vgl. LEP IV, G 86) sowie die Eigenart und der Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft erhalten und aufgewertet werden (vgl. LEP IV, G 85).

Für das Planungsvorhaben werden keine Flächen in Anspruch genommen, die die Eigenart oder den Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft in der Umgebung Olzheim beeinträchtigen.

### 4.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung

#### **Verbindlicher regionaler Raumordnungsplan der Region Trier (RROP 85/95) und Entwurf zur Neuaufstellung mit Stand 2024 (RROPneu Entwurf/2024)**

Gemäß des regionalen Raumordnungsplans der Region Trier von 1985 / 1995 besitzt die Ortsgemeinde Olzheim die besonderen Gemeindefunktionen „Landwirtschaft“ und „Erholung“.

Im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes für die Region Trier (RROPneu Entwurf/2024) sind der Ortsgemeinde Olzheim ebenfalls die besonderen Gemeindefunktionen „Freizeit / Erholung“ und „Landwirtschaft“ zugewiesen.

Olzheim ist als Nahbereich dem Mittelzentrum Prüm zugeordnet.

#### **Besondere Funktion Freizeit / Erholung**

Im Rahmen der besonderen Funktion Freizeit / Erholung soll u.a. die landschaftliche Attraktivität im Umfeld der Gemeinden erhalten werden (vgl. RROPneu Entwurf/2024, Erläuterung zu Z 45, S. 38).

Die Funktion Freizeit / Erholung soll in der Planung insbesondere durch die Einbindung der neuen Gewerbeflächen mit heimischen Laubgehölzen in die umgebende Landschaft berücksichtigt werden. Die Flächen selbst werden zurzeit landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt, Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.

## Besondere Funktion Landwirtschaft

Ziel 42 im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans besagt, dass die Gemeinden mit der besonderen Funktion Landwirtschaft „die Verpflichtung (haben), im Rahmen ihrer städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Planungen und Maßnahmen zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe beizutragen und ihnen einen ausreichenden Entwicklungsspielraum sicherzustellen.“ (Auszug aus RROPneu Entwurf/2024, Erläuterung zu Z 42, S. 36)

Vor dem Flächenankauf durch den Investor war das Flurstück 36/1 der Flur 7 im Besitz der Ortsgemeinde Olzheim, die die Fläche an einen Landwirt zur Bewirtschaftung verpachtet hat. Der Landwirt hat im Vorfeld dem Flächenverkauf zugestimmt, sein Betrieb wird durch den Verkauf bzw. die Herausnahme der Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung nicht in seinem Bestand beeinträchtigt oder gefährdet. Bis zur Neunutzung und Bebauung der Flächen bleibt die Bewirtschaftung wie bisher bestehen.

Die Bewirtschaftung der angrenzenden Grünlandflächen wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Auch die Zuwegungen zu allen Parzellen bleibt erhalten.

Eine starke Beeinträchtigung der Funktion Landwirtschaft wird daher nicht gesehen.

## Flächenausweisung im Entwurf zum Raumordnungsplan

Während im verbindlichen regionalen Raumordnungsplan die Flächen des Plangebietes überwiegend in einem Bereich mit einer „sehr gut bis gut geeigneten landwirtschaftlichen Nutzfläche“ liegt, sind im Entwurf zum Raumordnungsplan (RROPneu Entwurf/2024) die Flächen des Plangebietes ohne besondere Kennzeichnungen dargestellt (weiße Fläche).

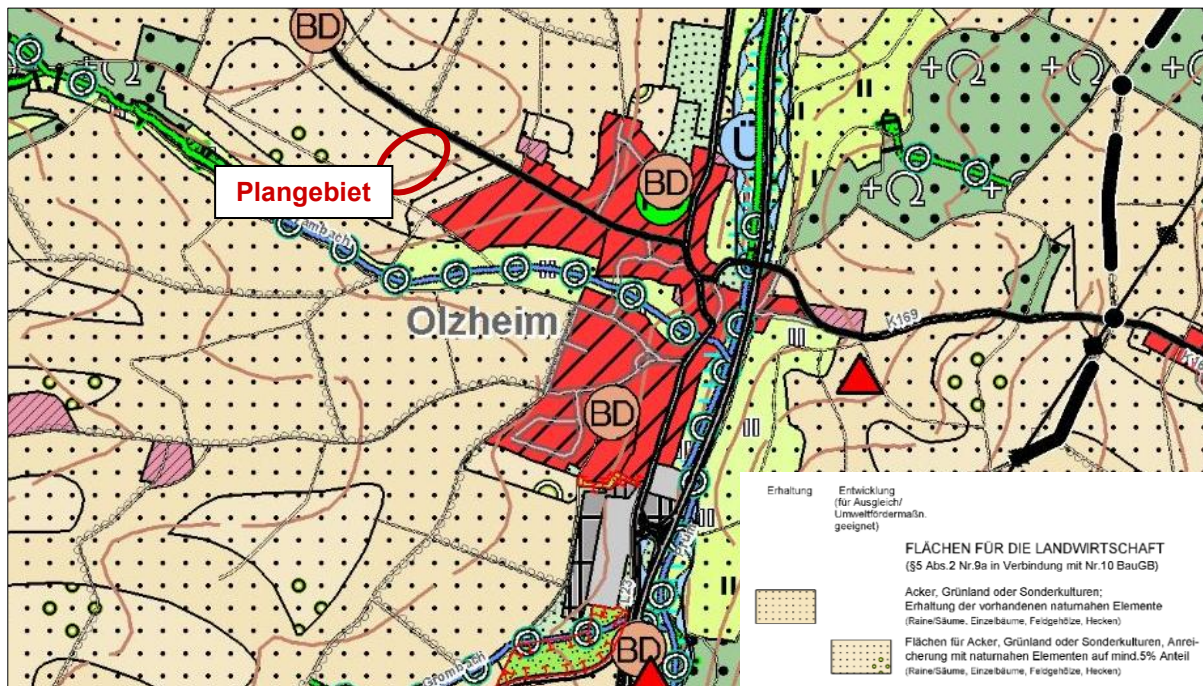
Besondere Schutzziele oder Entwicklungsziele sind somit für den Bereich nicht definiert.



Auszug aus dem Entwurf zum Regionalen Raumordnungsplan (RROPneu Entwurf/2024) für die Region Trier mit ungefährender Lage des Plangebietes

### 4.3 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm für die Ortsgemeinde Olzheim sind die überplanten Flächen als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Als Entwicklungsziel für die Flächen im Plangebiet ist hier die Anreicherung mit naturnahen Elementen (z. B. Einzelbäume, Feldgehölze, Hecken) auf mind. 5% Flächenanteil festgelegt.

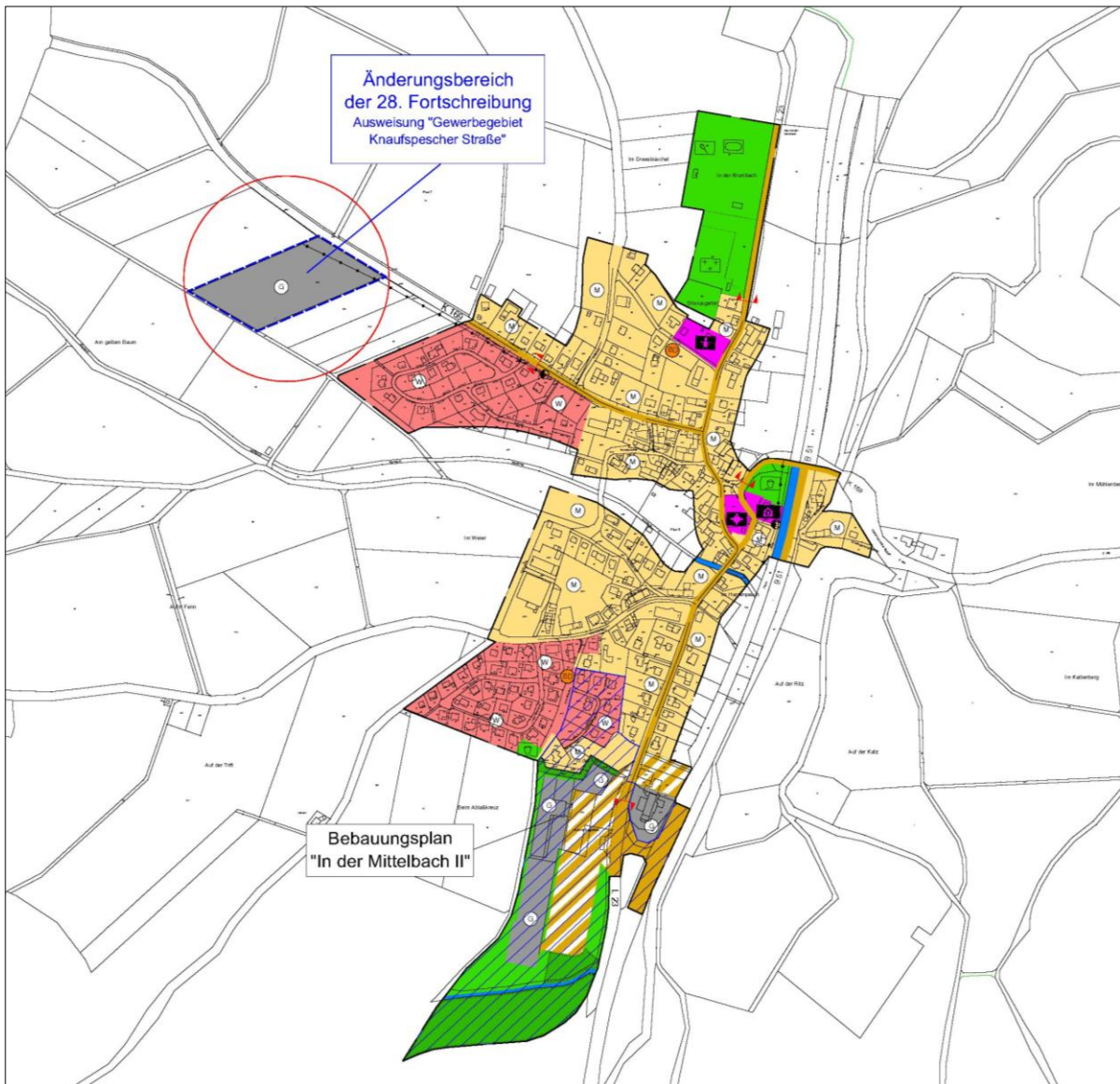


**Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm mit integriertem Landschaftsplan (Gesamtkarte) für den Bereich der Ortsgemeinde Olzheim**

Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist nicht gewahrt, weshalb eine Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Prüm für die Ortsgemeinde Olzheim erforderlich ist. Diese wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt.

In der Teiländerung des Flächennutzungsplanes sollen die Flächen des Plangebietes künftig als Gewerbeflächen ausgewiesen werden.

Die folgende Darstellung zeigt den Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Siedlungsbereich der Ortslage Olzheim, der am 09.09.2025 vom Verbandsgemeinderat Prüm für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB beschlossen wurde.



**Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Prüm für den Bereich der Ortsgemeinde Olzheim**

## 5. Beschleunigte Raumverträglichkeitsprüfung gemäß § 18 Landesplanungsgesetz

Im Vorfeld zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde eine beschleunigte Raumverträglichkeitsprüfung gemäß § 18 LPIG beantragt. Im Rahmen des Verfahrens wurden die betroffenen Behörden und Fachstellen am 11.03.2025 beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Gleichzeitig wurde die Öffentlichkeit beteiligt, die Planunterlagen konnten in der Zeit vom 31.03.2025 bis zum 30.04.2025 eingesehen werden.

Die vereinfachte raumordnerische Prüfung ergab, dass das Planungsvorhaben mit den allgemeinen Zielen der Raumordnung in Einklang steht und von Seiten der Regionalplanung grundsätzlich als raumverträglich bewertet wird.

Ergebnis der beschleunigten Raumverträglichkeitsprüfung vom 20.06.2025:

### **Zusammenfassung:**

*Hinsichtlich der Erfordernisse der Raumordnung / Standortwahl / überschlägigen Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 Abs. 1 UVPG:*

*Es wird festgestellt,*

- *dass das Planungsvorhaben mit den Erfordernissen des Landesentwicklungsprogrammes LEP IV und der regionalen Raumordnungspläne der Region Trier (RROP 85/95, RROPneu 2024/E) vereinbar ist*
- *dass die Standortwahl nicht zu beanstanden ist.*
- *dass eine UVP-Pflicht nicht vorliegend ist.*

*Damit ist das Vorhaben diesbezüglich raumverträglich.*

*Hinsichtlich der Trägerbeteiligung / Öffentlichkeitsbeteiligung*

*Das Vorhaben ist hinsichtlich der Äußerungen der Fachstellen / Öffentlichkeit raumverträglich, wenn die im Einzelnen genannten Maßgaben erfüllt werden:*

1. *Aufgrund des Vorhabens wird eine Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Prüm, Bereich Olzheim, sowie die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes gem. § 8 Abs. 2 BauGB erforderlich.*
2. *Wir weisen auf die Vorgaben bezüglich der Leitungs-, Linien- sowie Anlagenpläne der Westnetz GmbH, Trier, Telekom, Mayen, sowie KNE Eifel, Prüm, hin.*
3. *Wir weisen auf die naturschutzfachlichen Forderungen der unteren Naturschutzbehörde des Eifelkreises Bitburg-Prüm hin.*
4. *Die Hinweise der unteren Wasserbehörde des Eifelkreises Bitburg-Prüm sind zu beachten.*
5. *Die Hinweise der Generaldirektionen kulturelles Erbe, Trier und Koblenz, sowie der unteren Denkmalschutzbehörde des Eifelkreises Bitburg-Prüm sind zu beachten.*
6. *Wir weisen auf die Vorgaben des Landesamtes für Geologie und Bergbau, Mainz, hin.*
7. *Die verkehrliche Erschließung ist mit dem Landesbetrieb Mobilität, Gerolstein, abzustimmen.*

8. *In den nachfolgenden bauleitplanerischen Verfahren ist darauf hinzuwirken, dass die Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes ausreichend Würdigung finden.*

*Diese beschleunigte Raumverträglichkeitsprüfung ergeht im Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Region Trier und ersetzt die für das Planungsvorhaben grundsätzlich erforderliche landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPlG.*

*Die weiteren Stellungnahmen, die innerhalb der beschleunigten Raumverträglichkeitsprüfung zum Planungsvorhaben seitens betroffener Behörden und Fachstellen sowie aus der Öffentlichkeit eingegangen sind, sind im Rahmen der Bebauungsplanung zu berücksichtigen.*

## **6. Auswirkung der Planung auf die Siedlungs- und Infrastruktur**

Die geplanten Gewerbeflächen liegen nordwestlich der Ortslage Olzheim. Die Flächenerschließung erfolgt über die „Knaufspescher Straße“, von der aus eine interne Erschließungsstraße in Richtung Südwesten ins Plangebiet geführt wird.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Wasser, Strom, Abwasser, Kommunikation) kann durch Erweiterung und Anschluss an die bestehenden Systeme in der Ortslage Olzheim geschaffen werden.

Die derzeit geplanten Gebäude im neuen Gewerbegebiet werden das Landschaftsbild beeinflussen. Die neuen Gebäude werden vermutlich weniger aus dem in ca. 145 m Entfernung in südöstlicher Richtung gelegenen Wohngebiet „Am Linn“ zu sehen sein, weil das Wohngebiet selbst durch umfangreiche Grünstrukturen in die Landschaft eingebunden ist, die hangaufwärts direkt in der Sichtachse Wohngebiet – Plangebiet liegen. Auch aus dem Dorf heraus werden sie wegen der Hanglage kaum sichtbar sein. Bei Einfahrt in das Dorf aus Richtung Knaufspesch und vom gegenüberliegenden Hang (Richtung Kleinlangenfeld) werden sie jedoch auffallen.

Der Investor strebt bereits in der Gebäude- und Flächenplanung eine ortsbildverträgliche Bebauung an, die insbesondere auch durch eine ausreichende Einbindung der Flächen durch heimische Laubgehölze in die umgebende Landschaft ergänzt werden soll. Es wurden für die Bepflanzungen an strategisch wichtigen Stellen schnell und hochwachsende Arten (Bergahorn) gewählt, die innerhalb weniger Jahre einen kaschierenden Effekt ausüben sollen. Mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan können damit die Auswirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild geringgehalten werden.



**Blick aus Richtung Knaufspescher Straße (aus Nordwesten) auf die Fläche im Plangebiet**

## 7. Immissionsschutzrechtliche Situation

Generell können folgende Angaben zur immissionsschutzrechtlichen Situation für das Plangebiet gemacht werden (vgl. auch Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bebauungsplan):

### **Emissionen durch Gewerbe**

Am neuen Standort der Firma MERGEN werden Sondermaschinen und Automatisierungen für Industrieanlagen hergestellt und vormontiert. Die Prozessentwicklung selbst findet in Büroräumen statt, in der die überwiegende Zahl der Beschäftigten arbeiten wird.

Die CNC-Dienstleistungen, die bisher aus Platzmangel an einen Zweitstandort in Prüm ausgelagert wurden, sollen am neuen Standort im Hallengebäude eingegliedert und durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen in einem Teilbereich der Halle immissionstechnisch abgeschirmt werden.

### **Verkehrssituation**

Die Flächenerschließung erfolgt über die „Knaufspescher Straße“, von der aus eine interne Erschließung in Richtung Südwesten ins Plangebiet geführt wird.

Für An- und Abfahrten zur Gewerbefläche über die Kreisstraße K 169 bedeutet das zunächst die PKW-Fahrtenpaare der Beschäftigten sowie den regelmäßigen Zulieferverkehr für Maschinenteile sowie von Paketdienstleistern (DHL, UPS u.a.). Auslieferungen von Maschinen der Fa. MERGEN erfolgen momentan durchschnittlich einmal pro Monat.

Ein stark erhöhtes Verkehrsaufkommen ist durch die Umsiedlung des Gewerbebetriebes aus der Ortsmitte auf die Flächen des Plangebietes nicht zu erwarten.

## Lärmschutz im Plangebiet – Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung

~~Nach den bisherigen Ergebnissen der laufenden schalltechnischen Untersuchung können die zulässigen Richtwerte der TA Lärm für den Tagzeitraum im gesamten Gewerbegebiet problemlos eingehalten werden.~~

~~Auszug aus dem Vorabzug der schalltechnischen Untersuchung vom 13.10.2025, Ingenieurbüro RaWa:~~

~~„Die DIN 18005 nennt für Gewerbegebiete einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und nachts.~~

~~Mit der Lärmausbreitungsberechnungssoftware Soundplan wurden Modellrechnungen gemäß TA Lärm durchgeführt und so die Beurteilungspegel an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung ermittelt. Dabei hat sich ergeben, dass im Beurteilungszeitraum Nacht (22-6 Uhr) Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.~~

~~Schränkt man die Grundstücke südlich der Erschließungsstraße nachts in ihrer Schallabstrahlung ein, ergeben sich tags Beurteilungspegel bis 45 dB(A) und nachts bis 37 dB(A). Die Richtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden somit überall eingehalten.“~~

~~Für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) gilt hingegen ein maximaler Lärmpegel von 40 dB(A). Dieser Wert kann nicht im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Daher wird das Plangebiet in zwei Bereiche (Ordnungsziffern) unterteilt:~~

### **Bereich 1 (Ordnungsziffer 1 – Firma Mergen):**

Für diesen Bereich der Ordnungsziffer 1 sind keine Einschränkungen erforderlich, weil der große Abstand zur nächsten schutzbedürftigen Wohnbebauung (allgemeines Wohngebiet „Im Linn“) dafür sorgt, dass auch im Nachtzeitraum keine Überschreitungen der zulässigen Lärmwerte zu erwarten sind.

### **Bereich 2 (Ordnungsziffer 2 – südlich der Erschließungsstraße):**

~~In diesem Bereich sind hingegen Einschränkungen notwendig, um eine unzulässige Lärmbelastung des angrenzenden Wohngebiets während der Nacht zu vermeiden. Daher wird festgesetzt, dass Betriebe in diesem Bereich zwischen 22:00 und 6:00 Uhr keine Tätigkeiten ausüben dürfen, die Lärmemissionen verursachen.~~

~~Ausgenommen hiervon sind:~~

- ~~• reine Bürotätigkeiten,~~
- ~~• Wartungs- und Reinigungsarbeiten in Innenräumen, sofern sie keine wahrnehmbaren Außenlärm verursachen,~~
- ~~• notwendige An- und Abfahrten von Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal.~~

~~Konkrete Bauvorhaben für die Flächen im Bereich der Ordnungsziffer 2 bestehen derzeit noch nicht. Vorgesehen ist jedoch die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben, z. B. Steuerberatung, Fitnessstudio o. ä.~~

Gemäß Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan ist zur Einhaltung der planungsrechtlichen Anforderungen an den Immissionsschutz im Bereich der Ordnungsziffer 2 eine Einschränkung der Schallabstrahlung erforderlich, die durch eine Lärmkontingentierung vorgenommen wird. Damit wird eine unzulässige Lärmbelastung der nächstgelegenen Wohnbebauung, vor allem für das Wohngebiet „Im Linn“ verhindert.

Auszug aus der Zusammenfassung der schalltechnischen Untersuchung vom 26.03.2026, Seite 16:

„Der nordwestliche Bereich des Geltungsbereichs wird in seiner Schallabstrahlung nicht begrenzt, für den südöstlichen Bereich wurde eine Lärmkontingentierung gemäß DIN 45691 durchgeführt.

Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch den nordwestlichen Bereich auf die schutzbedürftige Bebauung wurde ein dreidimensionales Rechenmodell erstellt. Grundlage hierfür waren eine Bestandsaufnahme, Katasterauszüge, der B-Plan, sowie ein digitales Geländemodell.

Die von der Fläche zu erwartenden Schallemissionen wurden anhand der DIN 18005 abgeschätzt. Mit der Lärmausbreitungsberechnungssoftware Soundplan wurden Modellrechnungen durchgeführt und so die Beurteilungspegel an der bestehenden schutzbedürftigen Bebauung ermittelt.

Diese bildeten die Vorbelastung für die Geräuschkontingentierung der südöstlichen Flächen. Darin wurden folgende Geräuschkontingente ermittelt, die von den einzelnen Flächen abgestrahlt werden dürfen:

- Teilfläche 2: 64 dB(A)/m<sup>2</sup> tags, 49 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts
- Teilfläche 3: 62 dB(A)/m<sup>2</sup> tags, 47 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts

In Richtung der vom Wohngebiet abgewandten Seiten ist eine größere Schallabstrahlung möglich. Deshalb wurden Zusatzkontingente ermittelt und ausgewiesen.“

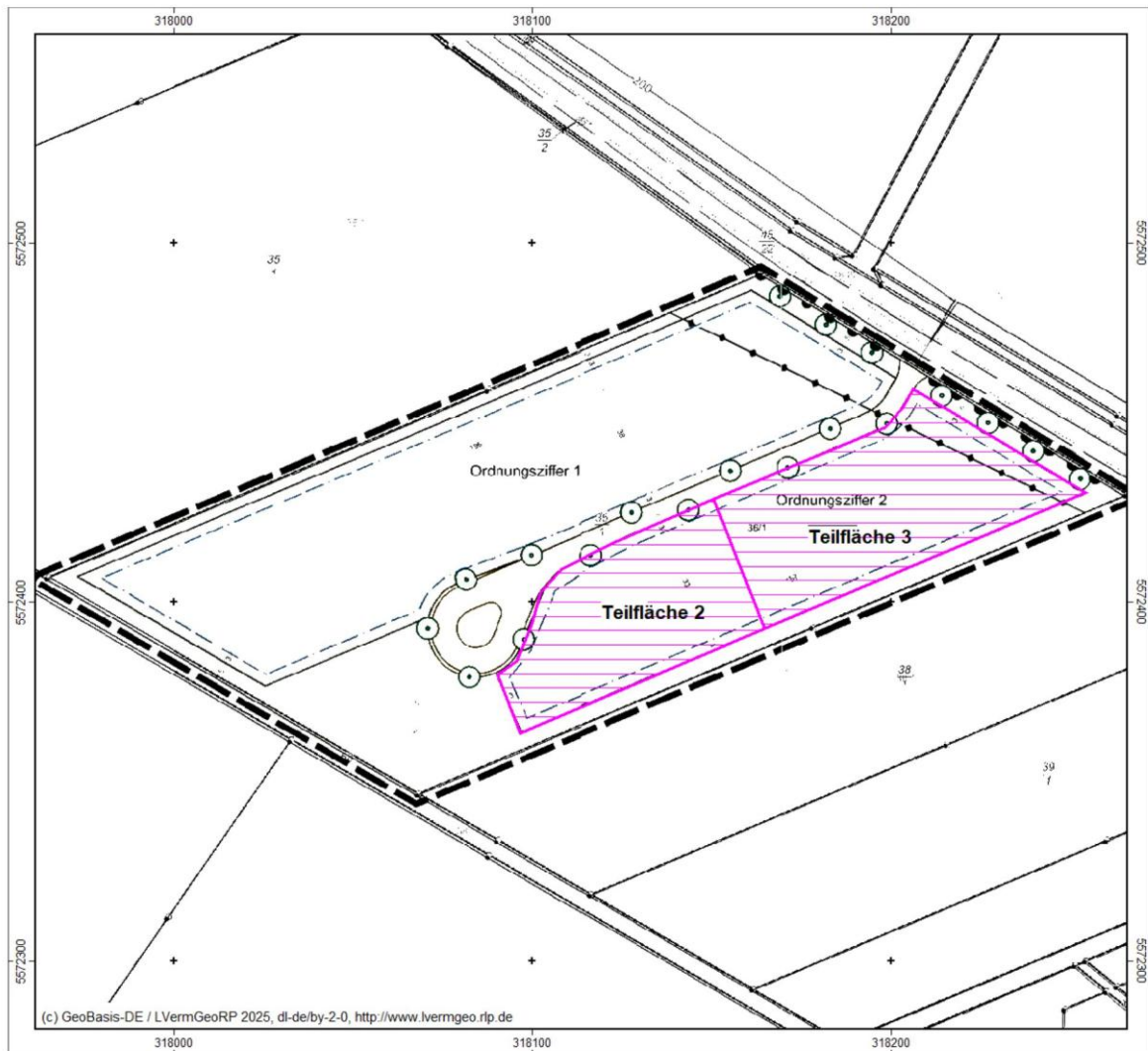


Abbildung 3: Teilflächen als Grundlage der Kontingentierung

### Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung zum Bauungsplan, Seite 10

Gemäß der Empfehlung aus der schalltechnischen Untersuchung (Seite 14) werden in Anlehnung an die DIN 45691/12/ Festsetzungen zu Emissionskontingenten sowie zu den Sektoren und Zusatzkontingenten im Bauungsplan getroffen (vgl. Kapitel 9.11 / Planinhalt und Festsetzungen / Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen).

## 8. Städtebauliche Konzeption

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst das Flurstück 36/1 der Flur 7, Gemarkung Olzheim mit einer Größe von 20.671 m<sup>2</sup>. Die Flächen wurden von Fa. Mergen erworben und sollen als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

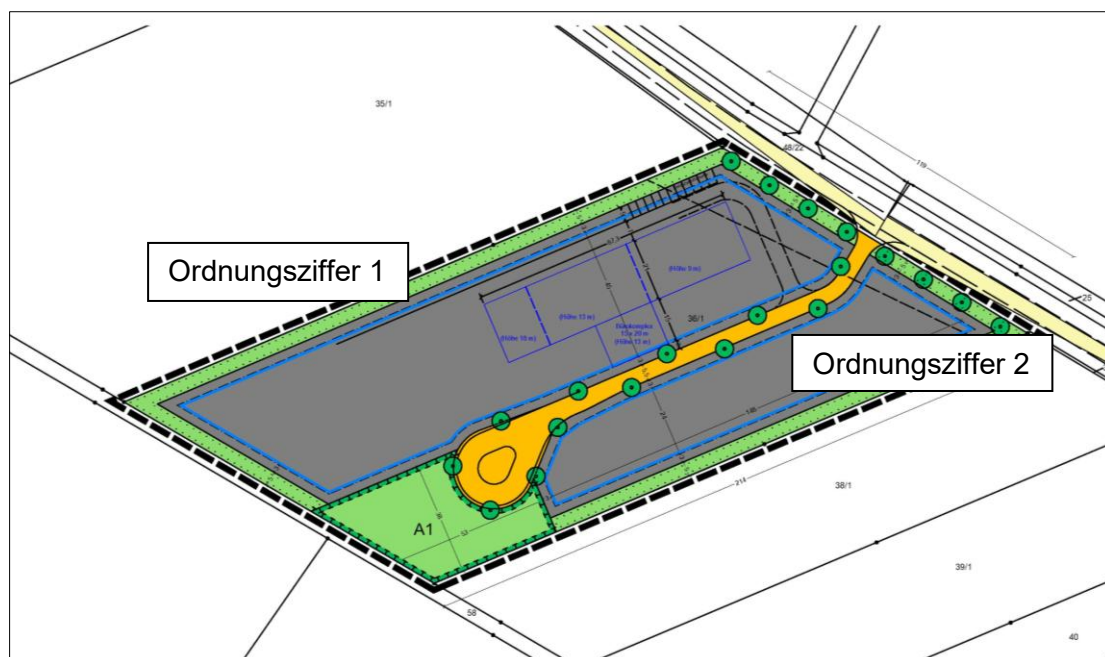
### Nutzungsaufteilung im Plangebiet

Das Plangebiet wird in zwei Teilbereiche mit den Ordnungsziffern 1 und 2 unterteilt:

- **Bereich Ordnungsziffer 1:** Hier ist die Ansiedlung des Betriebs MERGEN vorgesehen.
- **Bereich Ordnungsziffer 2:** In diesem Bereich dürfen nur Gewerbebetriebe ohne Nacharbeit angesiedelt werden. Ziel ist es, potenzielle Störungen für das angrenzende Wohngebiet („Im Linn“) zu vermeiden. Es sind ausschließlich Nutzungen im Tagbetrieb zulässig, mit Ausnahme der oben genannten Tätigkeiten, die keine Lärmemissionen verursachen.

Die Flächenaufteilung im Bebauungsplan orientiert sich in erster Linie an den betrieblichen und logistischen Anforderungen des Unternehmens MERGEN. Darüber hinaus werden zusätzliche Gewerbeflächen im Plangebiet vorgesehen, die für die Ansiedlung weiterer Unternehmen zur Verfügung stehen.

Für den Betrieb MERGEN ist eine Grundstückstiefe von durchschnittlich ca. 45 m bei einer Länge von ca. 190 m erforderlich. Diese Fläche ist im Vorentwurf des Bebauungsplans als Baufläche (Baufenster) ausgewiesen. Die verbleibende Gewerbefläche im südlichen Teil des Plangebiets (sogenannte "Unterlieger") weist eine durchschnittliche Bautiefe von ca. 24 m und eine Länge von etwa 148 m auf.

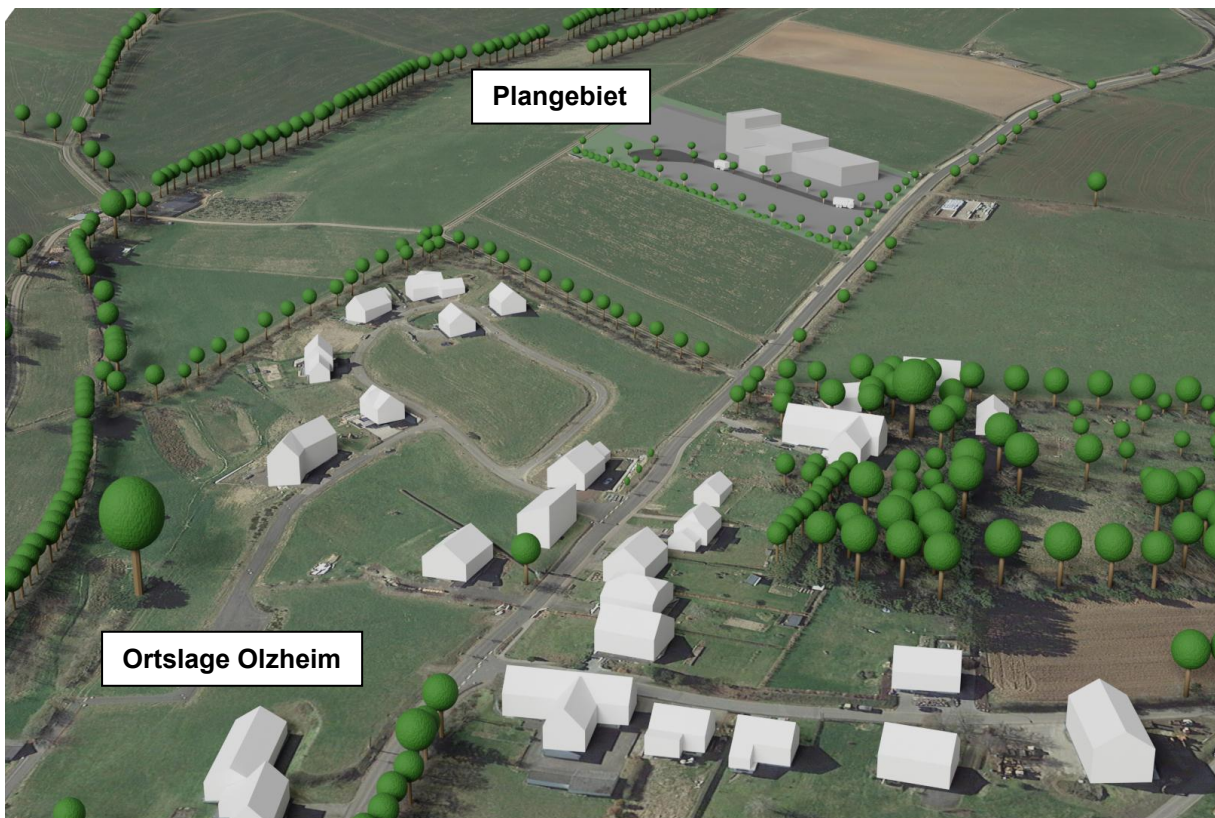


**Auszug aus dem Vorentwurf zum Bebauungsplan (unmaßstäblich)**

Die Firma Mergen plant einen dreiteiligen Hallenbau für die Produktion und ein vorgelagertes Bürogebäude. Zusätzlich sollen auf der Fläche insgesamt rd. 100 PKW-Stellplätze für Mitarbeiter sowie einige Kundenparkplätze vorgesehen werden. Der Betrieb Mergen liegt im Bereich der Ordnungsziffer 1: Der Hallenkörper hat nach der Vorentwurfsplanung eine Größe von ca. 90 m \* 21,00 m, das vorgelagerte Büro soll ca. 15 m \* 20 m groß werden.

Das Gebäude dehnt sich horizontal aus und besteht aus vier Hauptvolumen (von Nordost nach Nordwest betrachtet):

1. Hallenkörper als Lager- und Produktionsfläche,  
B/L/H: ca. 21 m \* 36 m \* 9 m
2. Hallenkörper als Lager- und Produktionsfläche,  
B/L/H: ca. 21 m \* 36 m \* 13 m
3. Hallenkörper als Lager- und Produktionsfläche,  
B/L/H: ca. 21 m \* 15 m \* 18 m
4. den Hallen wird ein Bürogebäude mittig vorgelagert: B/L/H: ca. 15 m \* 20 m \* 13 m



**Visualisierung der Hallengebäude im Bereich der Ordnungsziffer 1 (Plan-Lenz GmbH)**

Im Bereich der **Ordnungsziffer 2** handelt es sich um eine sogenannte Angebotsplanung: Die Grundstückszuschnitte werden hier noch nicht festgelegt, da sie sich erst mit der Vermarktung und dem Verkauf der Flächen konkretisieren.

## **Erschließung und Ausgleichsflächen**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine interne Erschließungsstraße, die von der Kreisstraße K 169 nach Westen abzweigt und in einer Wendeanlage endet. Westlich und südlich der Wendeanlage liegt eine größere Grünfläche, die sowohl als Ausgleichsfläche für naturschutzrechtliche Belange dient und auch zur Regenwasserbewirtschaftung genutzt werden soll.

Die Höhenlagen der entstehenden Betriebs- und Hofflächen der Fa. Mergen liegen tiefer als die heutigen Wiesenflächen, unterhalb der Erschließungsstraße werden die Betriebshöfe ebenfalls auf die Höhe der Erschließungsstraße gebracht, wodurch sie dann hier auch über dem heutigen Geländeniveau liegen werden, die hier entstehenden Gebäude (Bereich der Ordnungsziffer 2) werden dabei max. 15 m hoch sein.

Zur Eingliederung in die Landschaft und zur Abschirmung des Plangebiets werden im Rahmen der Geländeanpassungen sowohl im Süden als auch im Norden Böschungen bzw. begrünte Erdwälle angelegt. Diese werden mit dichten Hecken aus groß gewachsenen Sträuchern (Heisterpflanzungen) bepflanzt. Die Hecken umschließen das Plangebiet vollständig und sorgen so für eine optische Abschirmung sowohl in Richtung des Dorfes als auch zur offenen Landschaft.

Innerhalb des Plangebiets werden entlang der Erschließungsstraße sowie entlang der K 169 zusätzlich schnellwachsende Laubbäume (z. B. Bergahorn) gepflanzt. Diese dienen dazu, die Hallenbauten aus der Fernsicht zu kaschieren. Nähere Informationen dazu finden sich in den Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen – insbesondere zur Verbesserung des Landschaftsbildes.

Ein weiterer Beitrag zur landschaftlichen Einbindung ist die vorgeschriebene Farbgestaltung der Gebäude: Erlaubt sind ausschließlich gedeckte, zurückhaltende Farbtöne – insbesondere aus dem Grauspektrum. Glänzende Farben oder Fassadenelemente sind nicht zulässig.

Im Sinne des Klimaschutzes sollten die zu versiegelnden Flächen im Plangebiet auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt und versickerungsfähige Beläge mit hohen Durchlässigkeitswerten gewählt werden. Auch weitere Maßnahmen zum Schutz von Klima und zur Ressourcenschonung sollten erwogen werden, wie z. B. die Begrünung von Dachflächen, Nutzung von Brauchwasser, Installation von Fotovoltaikenelementen etc.

## 9. Planinhalt und rechtliche Festsetzungen

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für den Bereich der **Ordnungsziffer 1** ein **Gewerbegebiet (GE)** festgesetzt, im Bereich der **Ordnungsziffer 2** wird ein **„eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe)** festgesetzt.

Zulässig sind Nutzungen nach § 8 Absatz 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- ~~Tankstellen~~
- Anlagen für sportliche Zwecke

sowie die Ausnahmen nach BauNVO § 8, Absatz 3:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Die Ausnahme gemäß § 8, Absatz 3 Nr. 3 – Vergnügungsstätten wird nicht zugelassen.

Die Katalog des § 8 Absatz 2 enthaltene Nutzung „Tankstellen“ wird hier nicht vorgesehen, da in Olzheim bereits eine Tankstelle vorhanden ist und kein Bedarf für eine weitere im Plangebiet gesehen wird. Damit sind allerdings nicht E-Ladesäulen gemeint, die bspw. an Stellplätzen für Beschäftigte eingerichtet werden dürfen.

Zulässig sind außerdem Einzelhandelsbetriebe, die Produkte für Gewerbe- und Industrie vertreiben (z. B. Montagewerkzeuge, Lagersysteme, Befestigungselemente).

#### **Einschränkung der Zulässigkeit:**

~~1. Im Bereich der Ordnungsziffer 2 des Gewerbegebiets (südlich der Erschließungsstraße) sind Betriebe und Betriebsabläufe unzulässig, die in der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr (Nachtzeit) Lärmemissionen verursachen, welche außerhalb des Gewerbegebietes zu einer Überschreitung der für die Nachtzeit in der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) festgesetzten Immissionsrichtwerte führen.~~

~~2. Unberührt von Punkt 1 bleiben~~

- ~~— Reine Bürotätigkeiten sowie Wartungs- und Reinigungsarbeiten in Innenräumen, die keine wahrnehmbaren Außenlärmemissionen verursachen~~
- ~~— Notwendige An- und Abfahrten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.~~

~~Diese Festsetzung dient dem Schutz der in der Nähe liegenden Wohnbebauung, v.a. dem Wohngebiet "Am Linn".~~

~~Nach den ersten Ergebnissen aus der derzeit laufenden schalltechnischen Untersuchung können im Gewerbegebiet die Werte der TA Lärm für den Tagzeitraum unproblematisch~~

~~eingehalten werden, lediglich die Einhaltung der Werte für den Nachtzeitraum (max. 40 dB(A)) kann nicht gewährleistet werden. Um das Wohngebiet zu schützen, wird daher diese Festsetzung getroffen.~~

~~Für die Ortsgemeinde Olzheim als Planungsträger hat der Schutz der Wohnbebauung Vorrang gegenüber neu hinzukommendem Gewerbe.~~

## 9.2 Maß der baulichen Nutzung

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird maßgeblich über das Maß der baulichen Nutzung bestimmt, welches den Rahmen für die Festsetzung der Bebauungsdichte vorgibt. Im Plangebiet werden hierfür die Orientierungswerte für Obergrenzen des § 17 BauNVO zugrunde gelegt.

Im Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 als Höchstmaß festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Hauptanlagen, Garagen, Carports, Stellplätzen, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen (auch wenn diese wasserdurchlässig sind) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO).

Gegenüber den Bestimmungen des § 19 Absatz 4 Nr. 3 BauNVO werden im Plangebiet allerdings bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht in der Grundfläche angerechnet. Diese Ausnahme soll z. B. für den Einbau von unterirdischen Löschwassertanks o.ä. ermöglicht werden.

## 9.3 Baugrenzen

In der Planzeichnung sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baufenster dargestellt. Außerhalb dieser Baufenster dürfen lediglich untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO (z. B. Geräteschuppen o.ä.) errichtet sowie Stellplätze und Zufahrten angelegt werden. Dies gilt jedoch nicht für Garagen und Carports.

## 9.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt sich in diesem Gewerbegebiet zunächst durch das konkrete Bauvorhaben des Investors. Aus logistischen Gründen und erforderlichen Produktionsabläufen wird eine Gesamthöhe der Gebäude von bis zu 20 m erforderlich.

Die maximale Höhe wird gemäß jetzigem Planungsstand (Stand 10/2025) allerdings nur im hinteren Teilbereich des gesamten Hallengebäudes (dem von der "Knaufspescher Straße" am weitesten entfernten Bereich) vorgesehen, die übrigen Hallenbereiche bleiben auf eine Gesamthöhe von ca. 13 m (mittlerer Teilbereich) und 9 m (am nächsten zur "Knaufspescher Straße" gelegen) beschränkt.

Die maximale Gesamthöhe der Gebäude wird daher für den Bereich der Ordnungsziffer 1 auf 20 m festgesetzt.

Im Bereich der Ordnungsziffer 2 wird die Gesamthöhe auf 15 m beschränkt. Mit dieser Festlegung wird eine Abstufung der Höhen in Richtung Ortslage erzielt.

Über die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen hinaus dürfen Photovoltaikanlagen auf Flachdächern aufgeständert werden (mit einer max. Höhe von 4,50 m, vgl. Festsetzung B 1).

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Schornsteine, Abluftkamine und untergeordnete Nebenanlagen. Hierzu wird eine Größe mit einer maximalen Grundfläche von 2 m<sup>2</sup> festgelegt.

### 9.5 Höhenlage der baulichen Anlagen

Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO die Erschließungsstraße festgesetzt.

Mit der Erschließung des Plangebietes wird gleichzeitig die Baureifmachung des gesamten Geländes erfolgen. Die Höhenlage der **ebenerdigen, verkehrlichen** Erschließungsebene der Gewerbebauten wird auf Straßenniveau bzw. mit einer maximalen Abweichung von jeweils 0,50 m nach oben (Bereich der Ordnungsziffer 1) oder unten (Bereich der Ordnungsziffer 2) festgelegt.

### 9.6 Bauweise

Für die geplanten Gebäude im Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgelegt. Die Fassade ist spätestens nach 50 m Länge durch Vor- und Rücksprünge von mind. 0,50 m Tiefe zu gliedern.

Damit wird dem Erfordernis von längeren Hallengebäuden (gegenüber einer offenen Bauweise mit einer Gebäudelänge von max. 50 m) Rechnung getragen und gleichzeitig eine Gliederung sehr langer Gebäudekomplexe bewirkt.

### 9.7 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Direkte Zufahrten von den Gewerbeflächen auf die Kreisstraße 169 / "Knaufspescher Straße" sind nicht zulässig. Diese müssen auf die gebietsinterne Erschließungsstraße erfolgen.

In der Planzeichnung ist eine entsprechende Signatur für Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt dargestellt.

## 9.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften vorgegeben. Diese Festsetzungen zielen auf eine harmonische Einbindung der Gebäude und Freiflächen im Plangebiet in das Orts- und Landschaftsbild ab.

### 9.8.1 Dächer und Dachflächen

Im Gewerbegebiet sind Flachdächer oder geneigte Dächer zulässig. Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zulässig, sie dürfen bei Aufständigung eine Höhe von 4,50 m über OK Flachdach nicht überschreiten.

Bei Wohngebäuden (für betriebszugehöriges Wohnen) sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35-42° zulässig. Garagen sind entweder in der gleichen Dachneigung oder als Flachdach zu errichten.

### 9.8.2 Außenanlagen

Zur Herstellung einer ebenen Baufläche sind Aufschüttungen und Abtragungen des Geländes zulässig.

Die Einzäunung der Gewerbeflächen ist zulässig, wobei die Höhe von Zaunanlagen 2,50 m nicht überschreiten darf. Auch eine Eingrünung der Gewerbeflächen und die Abpflanzung von notwendigen Zäunen mit heimischen Laubgehölzen ist erlaubt (und wünschenswert).

### 9.8.3 Abschirmung von Nebenanlagen zu Straßen

Zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes sowie der optischen Wirkung des Gewerbegebietes selbst müssen Lagerplätze, Abfallcontainer und ähnliche Anlagen von öffentlichen Straßen Wegen optisch abgeschirmt werden, z. B. durch mind. 1,50 m hohe Wände, Erdwälle und / oder dichte Bepflanzungen mit Laubgehölzen.

### 9.8.4 Werbeanlagen

Um eine optische Dominanz von Werbeanlagen im Plangebiet zu verhindern, werden Festsetzungen zu Größe und Anbringung der Anlagen getroffen. Zudem dürfen Werbeanlagen nicht blenden, Leuchtreklamen sind ausgeschlossen.

Zusätzlich zu Werbeanlagen an Fassaden dürfen Werbefahnen mit einer max. Höhe von 7 m ab Höhe der Erschließungsstraße errichtet werden, Werbefahnen auf Dachflächen oder an Gebäuden sind nicht zulässig.

Auch diese Festsetzungen dienen dem Schutz des Landschafts- und Ortsbildes.

## **9.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die unter C der Textfestsetzungen aufgeführten Maßnahmen zielen insgesamt auf die Durchgrünung des Plangebietes, die Minderung der Folgen des Eingriffs und den Schutz des Landschaftsbildes ab. Es sind Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs, zur Verminderung der Folgen und als Ersatz für die dem Naturhaushalt entnommenen Flächen vorgesehen. Detaillierte Erläuterungen der Maßnahmen, ihres Zwecks und ihrer Auswirkungen finden sich im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung).

Die Ausgleichsmaßnahmen A 1-3 sehen Bepflanzungen auf verschiedenen Teilen des Plangebiets vor. Es sollen eine strukturreiche Grünfläche, eine Baumhecke und die Straßen begleitende Baumreihen angelegt werden. Zum einen dienen diese Strukturen als Habitat für Insekten, Vögel und Kleinsäuger und sind eine wertvolle Ergänzung der bisher im Plangebiet existierenden Wiesen-/Feldflächen. Zum anderen haben sie zum Ziel, das Plangebiet in den Landschaftsraum einzubinden und die Präsenz der geplanten Gebäude im Landschaftsbild abzumildern und zu kaschieren. Für die Baumpflanzungen ist in den Maßnahmen A1 und A3 der Bergahorn vorgesehen, weil diese Art schnell und hoch wächst und so die gewünschten kaschierenden Effekte am schnellsten erreicht werden können.

Die Minderungsmaßnahme M1 legt die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge fest, um trotz der Bebauung eine größtmögliche Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen.

Als Ersatzmaßnahme E1 ist eine Abbuchung und Zuordnung aus dem Ökokonto der Verbandsgemeinde Prüm geplant. Die involvierten Flächen werden von einer Mähweide in extensiv genutztes Grünland umgewandelt. Maßnahme E1 soll den Verlust des bebauten und versiegelten Gebietes für die Umwelt ersetzen.

## **9.10 Duldungsvorschriften**

Um die Erschließungsstraße im Plangebiet ordnungsgemäß herstellen zu können, sind ggf. Böschungen, Abgrabungen und technische Anlagen (z. B. Betonrückenstützen für Pflasterinnen, Beleuchtungskörper) auch auf den angrenzenden Gewerbeflächen erforderlich, die entsprechend zu dulden sind. Auch Baumpflanzungen im Straßenraum und deren Einwirkungen (Baumstandorte, Wurzeln und Baumkronen) sind auf den Gewerbeflächen zu dulden.

## 9.11 Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gemäß der Empfehlung aus der schalltechnischen Untersuchung (Seite 14) werden in Anlehnung an die DIN 45691/12/ folgende Festsetzungen zu Emissionskontingenten sowie zu den Sektoren und Zusatzkontingenten im Bebauungsplan getroffen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente $L_{EK}$	
	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
TF 2	64	48
TF 3	62	48

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die in den Textfestsetzungen mit Referenzpunkten angegebenen Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  noch um Zusatzkontingente.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche heranzuziehen.

Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist im Rahmen des jeweiligen baurechtlichen Genehmigungsverfahrens seitens des Antragstellers gutachterlich nachzuweisen

### 9.11 9.12 Hinweise

Es werden Hinweise zum Umgang mit Boden und Baugrund, zu baulichen Anlagen und zu Bestimmungen des Denkmalschutzes aufgeführt, außerdem Hinweise zur Landwirtschaft und zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser, zu Bepflanzungen, zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften und zum Klimaschutz.

Diese Hinweise sind als fachrechtliche Vorgaben bei der Planung und Realisierung von Vorhaben im Plangebiet zu beachten.

### Hinweise der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie/ Erdgeschichtliche Denkmalpflege vom 08.12.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:

1. Die Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege ist über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (4 Wochen vorher) zu informieren. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an [erdgeschichte@gdke.rlp.de](mailto:erdgeschichte@gdke.rlp.de) oder an die unten genannte Telefonnummer.

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 DSchG vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff., zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S. 477]), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3. Punkt 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

4. Sollten wirklich erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.

**Hinweise der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege vom 10.12.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:**

Hinweis zu Kleindenkmälern und Grenzzeichen:

Im Rahmen des Planungsverfahrens ist zu berücksichtigen, dass sich im Planungsgebiet gemäß DSchG RLP §§ 3, 4 und 5 denkmalgeschützte Kleindenkmäler und Grenzzeichen (u.a. Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire) befinden können. All diese genannten Kleindenkmäler und Grenzzeichen sind prinzipiell in situ zu belassen.

Insbesondere Grenzzeichen können noch heute eine historische oder noch immer bestehende Grenzlinie dokumentieren bzw. als ein Bestandteil eine noch aus mehreren tradierten Grenzzeichen bestehende historische Grenzlinie überliefern.

Sollten daher im Rahmen von Maßnahmen und Bauausführungen Kleindenkmäler, Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire oder Ähnliches im Planungsgebiet vorgefunden und festgestellt werden, ist die Denkmalfachbehörde – Direktion Landesdenkmalpflege und Direktion Landesarchäologie der GDKE – von diesen und Ihrem Standort sofort in Kenntnis zu setzen, die Kulturdenkmäler sind in situ zu belassen und bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DSchG das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall mit den Denkmalbehörden, hier der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und den o.g. Denkmalfachbehörden umgehend und im Vorfeld der Veränderungen abzustimmen.

## 10. Umsetzung

### 10.1 Bodenordnung / Besitzverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Besitz des Investors. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

### 10.2 Technische Infrastruktur

#### **Wasser- und Stromversorgung, Telekommunikation**

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Strom sowie der Telekommunikation kann über die Erweiterung der örtlichen Netze gewährleistet werden.

#### **Telekommunikationslinien in der Wegeparzelle 58**

In der Wegeparzelle 58 südlich des Planbereichs befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Diese werden nach jetzigem Stand weder durch die Planung noch durch die Baumaßnahmen oder fertiggestellten Gebäude tangiert.

#### **Vorhandene 20 kV-Freileitung im Plangebiet**

Über die Flächen des Plangebietes verläuft im Bereich neben der K 169 eine 20kV-Freileitung. Diese ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Zur Sicherung der Leitung ist prinzipiell ein Schutzbereich von jeweils 7,50 m ab Leitungsachse vorzusehen, der von (höherer) Bebauung und hochaufwachsender Bepflanzung freizuhalten ist.

Bei der vorliegenden Planung ist bereits klar, dass die Einhaltung eines entsprechenden Schutzbereiches die geplante Nutzung und Bebauung zu sehr einschränkt. Da keine im Grundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeiten für ein Leitungsrecht vorliegen, ist die Leitung entsprechend zu verlegen.

Der Investor hat dazu bereits Kontakt mit dem Versorgungsträger aufgenommen, ein erstes Planungskonzept zur Leitungsverlegung wurde seitens der Westnetz GmbH erstellt.

Da es in jedem Fall zu einer Verlegung der Leitung kommen muss, wird auf die Darstellung eines Schutzbereiches in der Planzeichnung verzichtet. Es erfolgt lediglich ein Hinweis in der Legende zur Plandarstellung sowie in den Textfestsetzungen unter F – Hinweise, dass die Leitung im Zuge der Ausbaumaßnahmen verlegt werden muss. Bis zur Leitungsverlegung ist bei sämtlichen baulichen Maßnahmen im Leitungsbereich die Westnetz GmbH zu beteiligen.

Die Westnetz GmbH, Regionalzentrum Trier, Netzplanung teilte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am 05.01.2026 folgendes mit:

„Bis zum endgültigen Abbau der 20-kV-Freileitung sind folgende Punkte zwingend zu beachten:

Durch Ab- und Auftragen von Erdmassen dürfen weder die Standsicherheit der Maststützpunkte beeinträchtigt noch die Sicherheitsabstände unterschritten werden.

Für die vorhandene Mittelspannungs-Freileitung ist ein 15 m breiter Schutzstreifen (7,50 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, der in der Regel von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit hohem Aufwuchs freigehalten werden muss.

Für die 20-kV-Freileitung gilt nach DIN EN 50341 folgender Sicherheitsabstand:

Lotrechter Abstand zwischen 20-kV-Leiter (bei größtem Durchhang) und der Fahrbahn 7m.

Im Falle einer baulichen Nutzung des v. g. Schutzstreifens müssen gemäß den DIN EN-Bestimmungen 50341 die allseitigen Mindestabstände von 5 m, bezogen auf eine Dachneigung bis 15° (begehrbar), und 3 m bei einer Dachneigung über 15° (nicht begehrbar) zwischen den ruhenden bzw. ausgeschwungenen Seilen bei größtem Durchhang der 20-kV-Freileitung und den geplanten Bauwerksteilen eingehalten werden.

Damit die Sicherheit der Stromversorgung für die Dauer der Bauzeit gewährleistet ist und außerdem jegliche Gefährdung auf der Baustelle im Bereich der 20-kV-Freileitung ausgeschlossen wird, muss sorgfältig darauf geachtet werden, dass die geforderte Schutzzone gemäß „Schutzanweisung für Versorgungsanlagen“ zu den Bauteilen der Freileitung immer eingehalten wird. Hierbei ist auch das Ausschwingen von Leitungsseilen, Lasten, Trag- und Lastaufnahmemitteln zu berücksichtigen. Das Aufstellen eines Kranes oder ähnlich hoher Arbeitsmaschinen in unmittelbarer Leitungsnähe ist zu vermeiden.“

### **Verkehrliche Anbindung an die K 169**

Von der K 169 / Knaufspescher Straße führt eine interne Erschließungsstraße ins Plangebiet. Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße zur Kreisstraße sind in beiden Richtungen Sichtfelder von jeweils 200 m freizuhalten (Anbindung der Straße im Bereich einer freien Strecke mit Geschwindigkeiten von 100 km/h).

Die Sichtfelder sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Eine Detailabstimmung mit dem LBM Gerolstein erfolgt im Rahmen der späteren Erschließungsplanung.

Für die Errichtung von Gebäuden ist ein Mindestabstand von 15 m zur Fahrbahn der K 169 einzuhalten. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baufenster sind bereits auf diesen Mindestabstand abgestimmt. Zusätzlich wird in den Hinweisen zu den Textfestsetzungen auf die Einhaltung des Abstandes verwiesen (vgl. Textfestsetzungen F – Hinweise Nr. 5).

Der Landesbetrieb Mobilität, Gerolstein teilte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am 19.12.2025 folgendes mit:

„Für die Anbindung des Plangebietes an die K 169 ist uns eine straßentechnische Detailplanung inkl. Sichtweittennachweis, M 1:250, zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Der Anschlusspunkt selbst ist frühzeitig mit uns abzustimmen. Für den Einmündungsbereich der Zufahrt in die K 169 sind nach der RAL (Richtlinien für die Anlage von Landesstraßen) die erforderlichen Sichtflächen nach beiden Richtungen herzustellen und dauerhaft freizuhalten. Einfriedungen, Anpflanzungen und andere Einrichtungen dürfen nicht angelegt werden, soweit dadurch die Übersicht der Zufahrt beeinträchtigt wird. Für die geplante Bepflanzung entlang der K 169 ist nach der Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme der erforderliche Mindestabstand

vom befestigten Fahrbahnrand der K 169 einzuhalten. Die Entwässerungseinrichtungen der K 169 dürfen weder beeinträchtigt noch mit Oberflächenwasser aus dem Plangebiet beaufschlagt werden.“

### Löschwasser

Gemäß Auskunft der KNE vom 25.02.2026 steht über den Hydranten H:528035 eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden als Grundschutz zur Verfügung. Ein darüber hinausgehender Objektschutz wird seitens der Wasserversorgung Eifelkreis nicht übernommen.

In Gewerbegebieten muss gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405, Anhang 1 (Richtwerte für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung) eine Grundschutz der Löschwasserversorgung von mind. 96 m<sup>3</sup> /h bzw. 1.600 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden gewährleistet werden (bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung und abhängig von der überwiegenden Bauart).

Der Löschwasserbedarf für den über den Grundschutz hinausgehenden jeweiligen Objektschutz muss im Rahmen der späteren Baugenehmigungsverfahren auf den Einzelfall bezogen geprüft und eine ausreichende Löschwasserversorgung nachgewiesen werden. Je nach Brandlast des Vorhabens kann eine selbst zu erbringende Löschwasservorhaltung erforderlich werden.

### Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ableitung von Schmutzwasser aus dem Plangebiet erfolgt durch Anschluss an die bestehende Kanalisation der Ortslage Olzheim.

Für die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet ist eine Rückhaltung/ Versickerung vorzusehen, die im Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan dargelegt wird.

Zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet wurde zunächst ein Bodengutachten erstellt, welches die Grundlage für die Entwässerungskonzeption bildet.

## 10.3 Flächenbilanzierung

Die Flächen des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes setzen sich wie folgt zusammen:

Bezeichnung	Teilfläche	Fläche gesamt	Anteil
Gewerbegebiet		14.752 m <sup>2</sup>	71%
Bereich Ordnungsziffer 1	10.348 m <sup>2</sup>		
Bereich Ordnungsziffer 2	4.404 m <sup>2</sup>		
Verkehrsflächen		1.466 m <sup>2</sup>	7 %

Grünflächen	4.453 m <sup>2</sup>	22 %
Ausgleichsfläche A 1 (struktureicher Garten)	1.705 m <sup>2</sup>	
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Einbindung Plangebiet, M A 2)	2.748 m <sup>2</sup>	
<b>Flächen im Plangebiet gesamt</b>	<b>20.671 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 11. Bauungsplanung

### 11.1 Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile dieses Bauungsplanes sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Planurkunde), die Begründung (Teil 1) mit Umweltbericht (Teil 2 der Begründung), die schalltechnische Untersuchung *sowie das Konzept zur Entwässerung des Plangebietes (folgt zu Beteiligungsverfahren gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB).*

### 11.2 Plangrundlage zur Bearbeitung des Bauungsplanes

Zur Bearbeitung der Planunterlagen wurden Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz mit Stand vom Juni 2025 verwendet.

Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV).

### 11.3 Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Bauungsplanes „Gewerbegebiet Knaufspescher Straße“ wurde in der Sitzung des Ortsgemeinderates Olzheim am 27.10.2025 gefasst. In gleicher Sitzung wurden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen vom Rat beschlossen, ebenso die Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in Form der Offenlage der Planunterlagen in der Zeit vom 08.12.2025 bis einschließlich 12.01.2026. Mit Schreiben vom 05.12.2025. wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unter Fristsetzung bis zum 12.01.2026 gemäß § 4 (1) BauGB am Verfahren beteiligt.

Am 27.04.2026 hat der Ortsgemeinderat über die Stellungnahmen aus den durchgeführten frühzeitigen Beteiligungsverfahren beraten und entschieden sowie die Einleitung der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen.

*Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung der Planunterlagen in der Zeit vom ..... bis .... Die förmliche Beteiligung der betroffenen*

*Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .... unter Fristsetzung bis zum .....*

*Über die während dieser Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Ortsgemeinderates Olzheim am ..... beraten und entschieden. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst.*

## **12. Zusammenfassung**

In der Ortsgemeinde Olzheim sollen nordwestlich der Ortslage Olzheim an der „Knaufspescher Straße“ neue Gewerbeflächen mit einer Flächengröße von ca. 2,07 ha geschaffen werden. Die Flächenausweisung ist für die Umsiedlung und Erweiterung eines in der Ortslage bestehenden Gewerbebetriebes erforderlich.

Eine deutliche Betriebsvergrößerung und damit auch die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen wird ermöglicht.

Darüber hinaus sollen weitere Gewerbeflächen erschlossen werden, um neue Unternehmen anzusiedeln.

Das Planungsvorhaben ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Mit der Gesamtausweisung der Gewerbeflächen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleistet werden.

---

Diese Begründung ist den Unterlagen zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Knaufspescher Straße“ der Ortsgemeinde Olzheim beigefügt.

Olzheim, den \_\_\_\_\_ ,

(Dienstsiegel)

---

(Unterschrift Ortsbürgermeister Hoffmann)