

## Auszug aus der öffentlichen Niederschrift

---

**Sitzung:** Sitzung des Ortsgemeinderates Olzheim

**Datum:** Montag, 27. April 2026

**Ausfertigung an:** Organisation und Finanzen       **Bauamt**       Naturpark Nordeifel   
Bürgerdienste       VG-Werk       Tourist-Info

### Tagesordnungspunkt:

**öffentlich: Ja**

#### **TOP 2:**

**Gewerbegebiet Knaufspescherstraße  
Beschlussvorlage Nr. 29/004/2026**

#### **Sach- und Rechtslage:**

Anlass der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Erweiterung der ortsansässigen Firma Mergen GmbH. Ziel ist die Verlagerung des Firmenstandortes auf das Flurstück 36/1 der Flur 7, Gemarkung Olzheim. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 36/1 der Flur 7, Gemarkung Olzheim und hat eine Gesamtgröße von 20.671 m<sup>2</sup>.

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

Frau Bitzigeio vom Planungsbüro Lenz erläuterte die Abwägungstabelle.

Letztmalig hat sich der Ortsgemeinderat Olzheim in seiner Sitzung am 27.10.2025 mit der Angelegenheit befasst. In der Sitzung wurden die Vorentwurfsunterlagen zum Gewerbegebiet „Knaufspescher Straße“ vom Rat gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Knaufspescher Straße“ der Ortsgemeinde Olzheim wurden parallel mit den frühzeitigen Beteiligungsverfahren zur 28. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Die Planvorentwurfsunterlagen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Knaufspescher Straße“ sowie der 28. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Prüm waren in der Zeit vom 08.12.2025 bis 12.01.2026 im Internet auf der Homepage der Verbandsgemeinde Prüm einsehbar. Für die Öffentlichkeit bestand die Möglichkeit, sich über die Planungen zu informieren und sich bis zum 12.01.2026 zur Planung zu äußern.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit E-Mail vom 05.12.2025 unter Fristsetzung bis zum 12.01.2026 frühzeitig am Verfahren beteiligt.

Während dieser Verfahren sind die aus der Anlage ersichtlichen Stellungnahmen eingegangen. Über diese hat der Ortsgemeinderat Olzheim im Rahmen der Abwägung, soweit erforderlich, eine Entscheidung herbeizuführen.

Wenn den Beschlussvorschlägen gefolgt wird, sind kleinere Planänderungen erforderlich. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ortsgemeinderat Olzheim beschließt, den in der Abwägungstabelle dargelegten fachlichen Abwägungs- und Beschlussvorschlägen des Planungsbüros und der Verwaltung zu folgen. Die Abstimmung erfolgt zu den Inhalten der Abwägungstabelle im Gesamten.

Die gemäß Anlage beschlossenen Änderungen sind in die Planunterlagen einzuarbeiten.

Die in der Anlage beigefügten Entwurfsunterlagen werden, unter Berücksichtigung der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als endgültiger Entwurf anerkannt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Veröffentlichung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Beschlussfassung erfolgte einstimmig.

Prüm, 04.05.2026  
Verbandsgemeindeverwaltung Prüm  
Im Auftrag:



## Ortsgemeinde Olzheim

### **Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich des Gewerbegebiets „Knaufspescher Straße“ der Ortsgemeinde Olzheim**

#### **hier: Frühzeitige Beteiligungsverfahren**

**Mit Schreiben/E-Mail vom 05.12.2025 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) unter Fristsetzung bis zum 12.01.2026 am Verfahren beteiligt. Ebenso erfolgte die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben/E-Mail vom 05.12.2025 unter Fristsetzung bis zum 12.01.2026.**

**Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Offenlage der Planunterlagen in der Zeit vom 08.12.2025 bis einschließlich 12.01.2026.**

#### **Während der verschiedenen Beteiligungsverfahren gingen folgende Stellungnahmen ein:**

Stellungnahme .....	3
1. E-Mail der BAIUDBw - Bundesamt für Infrastruktur Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn vom 08.12.2025, Az.: 45-60-00 / IV-2170-25-BBP .....	3
2. E-Mail des Forstamtes Prüm, Tettenbusch 10, 54595 Prüm vom 08.12.2025 .....	3
3. E-Mail der GDKE RLP – Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Erdgeschichtliche Denkmalpflege Standort Koblenz, Direktion Landesarchäologie, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz vom 08.12.2025 .....	3
4. E-Mail der Amprion GmbH, Betrieb, Bestandssicherung, Robert-Schuhmann-Straße 7, 44263 Dortmund vom 09.12.2025.....	5
5. E-Mail des LBM Rheinland-Pfalz – Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz Geschäftsbereich Verkehr, Fachgruppe VE IV – GST, Schienen- und Seilbahnen, Fähren, Bereich Eisenbahnen, Friedrich-Ebert-Ring 14-20, 56068 Koblenz vom 10.12.2025 .....	6
6. E-Mail der LGB RLP – Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz vom 11.12.2025, Az.: 3240-1166-25/V1.....	6
7. E-Mail des DLR Eifel – Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Eifel, Westpark 11, 54634 Bitburg vom 17.12.2025, Az.: 604-0003#2025/0007.....	7
8. E-Mail der Vodafone GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier vom 30.12.2025, Az.: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01451119 .....	8

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden .....	8
9. E-Mail des DWD – Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finance und Service, Referat Liegenschaftsmanagement, Verwaltungsbereich SÜD – PB24 MS SÜD, Helene-Weber-Allee 21, 80637 München vom 17.12.2025 .....	9
10. E-Mail des LBM – Landesbetrieb Mobilität Gerolstein, Brunnenstraße 1, 54568 Gerolstein vom 19.12.2025, Az.: 2025 IV 40 .....	9
11. E-Mail des Vermessungs- und Katsteramtes Westeifel-Mosel, Im Viertheil 24, 54470 Bernkastel-Kues vom 06.01.2026, Az.: 1260-0001#2025/0257-0322 WEM3 .....	10
12. E-Mail der Westnetz GmbH, Regionalzentrum Trier, Netzplanung, Eurener Straße 33, 54294 Trier vom 05.01.2026, Az.: DRW/F-TP-BW .....	10
13. E-Mail der Handwerkskammer Trier, Loebstraße 18, 54292 Trier vom 05.01.2026, Az.: li / schi.....	12
14. E-Mail des DFS – Deutsche Flugsicherung GmbH, Am DFS-Campus, 63225 Langen vom 05.01.2026, Az.: V202502877 .....	12
15. Schreiben eines Bürgers vom 07.01.2026 .....	13
16. E-Mail der Verbandsgemeindeverwaltung Prüm, Fachbereich 4: Verbandsgemeindewerke, Tiergartenstraße 54, 54595 Prüm vom 07.01.2026 .....	15
17. E-Mail der GDKE – Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinalnd-Pfalz, Rheinisches Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier vom 08.01.2026 ..	15
18. E-Mail eines Bürgers vom 09.01.2026 .....	17
19. E-Mail des LBB – Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung Niederlassung Trier, Paulinstraße 28, 54292 Trier vom 08.01.2026, Az.: 700 77 4621-01.02-OTJO .....	21
20. E-Mail der SGD Nord – Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht Trier, Deworastraße 8, 54290 Trier vom 09.01.2026 ....	21
21. E-Mail des BUND – Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Landesverband Rheinland-Pfalz e. V., Hindenburgplatz 3, 5518 Mainz vom 11.01.2026 .....	23
22. E-Mail der IHK – Industrie- und Handelskammer Trier, Herzogenbuscher Straße 12, 54292 Trier vom 12.01.2025 .....	29
23. E-Mail der LWK – Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Raumordnung, Regionalentwicklung, Naturschutz, In der Göbelwies 1, 54340 Bekond vom 12.01.2026, Az.: 14.04.03 .....	30
24. Schreiben der Verbandsgemeindeverwaltung Prüm, Fachbereich 2: Lebensgrundlagen und Bauen, Tiergartenstraße 54, 54595 Prüm vom 14.01.2025.....	31
25. Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regional-stelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Deworastraße 8, 54290 Trier vom 16.01.2026 .....	32
26. Schreiben der Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Moselweißer Str. 70, 56073 Koblenz vom 19.01.2026 .....	34
27. Schreiben der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm, Trierer Straße 1, 54634 Bitburg vom 08.01.2026, AZ 06-251831-09 .....	35
28. E-Mail der Kommunal Netze Eifel AöR, Michelbach 1, 54595 Prüm-Niederprüm vom 04.03.2026 .....	47

Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Alternativ
<p><b>1. E-Mail der BAIUDBw - Bundesamt für Infrastruktur Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn vom 08.12.2025, Az.: 45-60-00 / IV-2170-25-BBP</b></p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt werden und daher keine Einwände gegen die Planung bestehen.</p> <p>Eine <b>Planänderung</b> aufgrund der Hinweise ist <b><u>nicht erforderlich</u></b>.</p>	
<p><b>2. E-Mail des Forstamtes Prüm, Tettenbusch 10, 54595 Prüm vom 08.012.2025</b></p> <p>Wir melden Fehlanzeige. Forstliche Belange sind nicht berührt.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass forstliche Belange nicht berührt sind.</p> <p>Eine <b>Planänderung</b> aufgrund der Hinweise ist <b><u>nicht erforderlich</u></b>.</p>	
<p><b>3. E-Mail der GDKE RLP – Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Erdgeschichtliche Denkmalpflege Standort Koblenz, Direktion Landesarchäologie, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz vom 08.12.2025</b></p> <p>Wir haben das Vorhaben zur Kenntnis genommen.</p> <p>In dem angegebenen Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege keine erdgeschichtlich</p>		



<p>Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP).</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege.</p> <p>Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege/Praktische Denkmalpflege Mainz und der Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Trier bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne unter der unten genannten Rufnummer und Emailadresse zur Verfügung.</p>	<p>Ein Hinweis auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht ist in den Planunterlagen des Bebauungsplanes enthalten.</p> <p>Die Direktion Landesdenkmalpflege/Praktische Denkmalpflege Mainz und die Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Trier wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.</p> <p>Eine <b>Planänderung</b> aufgrund der Hinweise ist <b><u>nicht erforderlich</u></b>.</p>	
<p><b>4. E-Mail der Amprion GmbH, Betrieb, Bestandssicherung, Robert-Schuhmann-Straße 7, 44263 Dortmund vom 09.12.2025</b></p> <p>Im Planbereich der o.a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die zuständigen Unternehmen wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt.</p> <p>Eine <b>Planänderung</b> aufgrund der Hinweise ist <b><u>nicht erforderlich</u></b>.</p>	

<p><b>5. E-Mail des LBM Rheinland-Pfalz – Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz Geschäftsbereich Verkehr, Fachgruppe VE IV – GST, Schienen- und Seilbahnen, Fähren, Bereich Eisenbahnen, Friedrich-Ebert-Ring 14-20, 56068 Koblenz vom 10.12.2025</b></p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren "Gewerbegebiet Knaufspescher Straße" der Gemeinde Olzheim.</p> <p>Da an diesem Standort keine nichtbundeseigenen Eisenbahnen betroffen sind, bestehen gegen das Vorhaben aus eisenbahnrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Hinsichtlich möglicher straßenrechtlicher Betroffenheiten verweisen wir auf die Zuständigkeit unserer regionalen Dienststelle LBM Gerolstein.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine nichtbundeseigenen Eisenbahnen betroffen sind und keine Bedenken gegen die Planung bestehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der LBM Gerolstein wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.</p> <p>Eine <b>Planänderung</b> aufgrund der Hinweise ist <b><u>nicht erforderlich</u></b>.</p>	
<p><b>6. E-Mail der LGB RLP – Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz vom 11.12.2025, Az.: 3240-1166-25/V1</b></p> <p>Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:</p> <p><b>Bergbau / Altbergbau:</b></p> <p>Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Knaufspescher Straße" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.</p> <p><b>Boden und Baugrund</b></p> <p><b>– allgemein:</b></p> <p>Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen werden fachlich bestätigt.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	

<p><b>- mineralische Rohstoffe</b></p> <p>Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.</p> <p><b>Geologiedatengesetz (GeoldG)</b></p> <p>Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter</p> <p style="text-align: center;"><a href="https://geoldg.lgb-rlp.de">https://geoldg.lgb-rlp.de</a></p> <p>zur Verfügung.</p> <p>Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter</p> <p style="text-align: center;"><a href="https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html">https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html</a></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände bestehen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Hinweis auf die Bestimmungen des Geologiedatengesetzes ist in den Planunterlagen zum Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Eine <b>Planänderung</b> aufgrund der Hinweise ist <b>nicht erforderlich</b>.</p>	
<p><b>7. E-Mail des DLR Eifel – Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Eifel, Westpark 11, 54634 Bitburg vom 17.12.2025, Az.: 604-0003#2025/0007</b></p> <p>In den vorliegenden Unterlagen zu vg. Verfahren ist dargelegt, dass die betroffene Fläche bereits durch einen Investor von der Ortsgemeinde Olzheim erworben wurde. Im Vorfeld des Verkaufs hat der Bewirtschafter der Fläche dem Verkauf zugestimmt. Er hat angegeben, dass sein Betrieb nicht durch den Verlust der Fläche beeinträchtigt bzw. gefährdet ist. Da auch keine weiteren konkreten Planungen oder Projekte unseres Hauses in diesem Bereich vorliegen, bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan.</p> <p>Aus Sicht der Landeskultur können wir noch darauf hinweisen, dass im Plangebiet keine Dränagen im Zuge des in den 60er-Jahren durchgeführten Flurbereinigungsverfahrens hergestellt wurden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine <b>Planänderung</b> aufgrund der Hinweise ist <b>nicht erforderlich</b>.</p>	

**8. E-Mail der Vodafone GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier vom 30.12.2025, Az.: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01451119**

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 05.12.2025.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant.

Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

**Bitte beachten Sie:**

**Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den weiteren Verfahrensschritten beachtet.

Eine **Planänderung** aufgrund der Hinweise ist **nicht erforderlich**.

<p><b>9. E-Mail des DWD – Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finance und Service, Referat Liegenschaftsmanagement, Verwaltungsbereich SÜD – PB24 MS SÜD, Helene-Weber-Allee 21, 80637 München vom 17.12.2025</b></p> <p>Der Deutsche Wetterdienst (DWD) bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung an o. a. Vorhaben.</p> <p>Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen.</p> <p>Eine <b>Planänderung</b> aufgrund der Hinweise ist <b><u>nicht erforderlich</u></b>.</p>	
<p><b>10. E-Mail des LBM – Landesbetrieb Mobilität Gerolstein, Brunnenstraße 1, 54568 Gerolstein vom 19.12.2025, Az.: 2025 IV 40</b></p> <p>wir stimmen der Aufstellung des Bebauungsplanes unter nachstehenden Auflagen zu:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich an der freien Strecke der K 169 bei Olzheim. Bauliche Anlagen sind somit in einem Abstand von mind. 15,00 m vom befestigten Fahrbahnrand der K 169 zu errichten. 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.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass unter Berücksichtigung der nachfolgend genannten Auflagen der Planung zugestimmt wird.</p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten.</b></p> <p>Der einzuhaltende Abstand baulicher Anlagen zur K 169 und auch die Sichtdreiecke (Sichtweittennachweise) wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p>Eine straßentechnische Detailplanung ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu erstellen. Der Hinweis darauf wird im Bebauungsplan ergänzt.</p> <p><b>Die Planunterlagen werden aufgrund der Stellungnahme des LBM Gerolstein um einen Hinweis ergänzt.</b></p>	

<p><b>11. E-Mail des Vermessungs- und Katasteramtes Westeifel-Mosel, Im Viertheil 24, 54470 Bernkastel-Kues vom 06.01.2026, Az.: 1260-0001#2025/0257-0322 WEM3</b></p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Verfahren. Der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Knaufspescher Straße“ in der Ortsgemeinde Olzheim stehen seitens des Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel keine Bedenken entgegen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen.</p> <p>Eine <b>Planänderung</b> aufgrund der Hinweise ist <b><u>nicht erforderlich</u></b>.</p>	
<p><b>12. E-Mail der Westnetz GmbH, Regionalzentrum Trier, Netzplanung, Eurener Straße 33, 54294 Trier vom 05.01.2026, Az.: DRW/F-TP-BW</b></p> <p>Im o.g. Bereich betreiben wir Mittelspannungsnetze.</p> <p>Als Anlage senden wir Ihnen Planunterlagen mit den im Plangebiet bestehenden und geplanten Netzanlagen.</p> <p>Die vorhandene 20-kV-Freileitung ist bereits in der Planzeichnung eingetragen. Mit dem Investor erfolgen derzeit Abstimmung die Freileitung durch Erdkabel zu ersetzen.</p> <p>Bis zum endgültigen Abbau der 20-kV-Freileitung sind folgende Punkte zwingend zu beachten:</p> <p>Durch Ab- und Auftragen von Erdmassen dürfen weder die Standsicherheit der Maststützpunkte beeinträchtigt noch die Sicherheitsabstände unterschritten werden.</p> <p>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.</p> <p>Für die 20-kV-Freileitung gilt nach DIN EN 50341 folgender Sicherheitsabstand:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden bis zum endgültigen Abbau der 20-kV-Freileitung beachtet.</p>	

<p>Lotrechter Abstand zwischen 20-kV-Leiter (bei größtem Durchhang) und der Fahrbahn 7m.</p> <p>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° (begehbar), und 3 m bei einer Dachneigung über 15° (nicht begehbar) zwischen den ruhenden bzw. ausgeschwungenen Seilen bei größtem Durchhang der 20-kV-Freileitung und den geplanten Bauwerksteilen eingehalten werden.</p> <p>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.</p> <p>Die Kostentragung zur erforderlichen Änderung unserer Freileitung erfolgt nach bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.</p> <p>Die elektrische Versorgung des Plangebietes (Ordnungsziffer 1 – Fa. Mergen) erfolgt über eine kundeneigene Trafostation. Die Versorgung der Trafostation erfolgt aus den geplanten Mittelspannungs-Kabelnetz. Die elektrische Versorgung der im Gewerbegebiet (Ordnungsziffer 2) zur Ansiedlung kommenden Kunden erfolgt aus dem bestehenden bzw. zu erweiternden Niederspannungsnetz.</p> <p>Falls im Gewerbegebiet keine Gehwege vorgesehen sind, bitten wir unbedingt zu beachten, dass mindestens auf einer Straßenseite ein öffentlicher Versorgungsstreifen eingeplant wird. Dieser sollte eine unbefestigte Oberfläche oder eine Oberfläche aus Betonsteinpflaster aufweisen, damit nachträgliche Arbeiten an den Versorgungsleitungen keine sichtbaren Beeinträchtigungen der Oberflächen zur Folge haben. Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf</p>	<p><b>Die nebenstehenden Hinweise werden bis zum endgültigen Abbau der 20-kV-Freileitung beachtet und zur Sicherung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungs- und Ausbauplanung beachtet.</p>	
--	--	--

<p>Privateigentum errichtet werden. Wir bitten daher die Anlieger entsprechend zu informieren und dies in die textliche Festsetzung des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>Werden unsere Belange in diesem Sinne beachtet, dann bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des o.g. Baubauungsplanes.</p> <p><i>(Die der Stellungnahme beigefügte Plankarte ist im Anschluss der Tabelle als Anlage beigefügt.)</i></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass bei Beachtung der genannten Belange keine Bedenken gegen die Planung bestehen.</p> <p><b>Die Begründung wird um den Hinweis zur Beachtung der Bestimmungen bis zum endgültigen Abbau der 20-kV-Leitung ergänzt.</b></p>	
<p><b>13. E-Mail der Handwerkskammer Trier, Loebstraße 18, 54292 Trier vom 05.01.2026, Az.: li / schi</b></p> <p>Bezugnehmend auf Ihr vorgenanntes Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass gegen das o. g. Vorhaben unsererseits keine Bedenken erhoben werden.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen.</p> <p>Eine <b>Planänderung</b> aufgrund der Hinweise ist <b>nicht erforderlich</b>.</p>	
<p><b>14. E-Mail des DFS – Deutsche Flugsicherung GmbH, Am DFS-Campus, 63225 Langen vom 05.01.2026, Az.: V202502877</b></p> <p>Durch die oben aufgeführte Planung werden Belange des DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.</p> <p>Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.</p> <p>Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange des DFS nicht berührt sind.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine <b>Planänderung</b> aufgrund der Hinweise ist <b>nicht erforderlich</b>.</p>	

### 15. Schreiben eines Bürgers vom 07.01.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf die öffentliche Mitteilung in der „Prümer Rundschau“ vom 06.12.2025, Ausgabe 49/2025 über die Errichtung eines Gewerbegebietes auf o.g. Parzelle nehme ich wie folgt Stellung:

Als ortsansässiger, im Vollerwerb tätiger Landwirt spreche ich mich ausdrücklich gegen die Umwandlung o.a. Parzelle in eine Gewerbefläche aus:

Folgende Argumente führe ich an:

- Agrarfläche ist knapp. Eine weitere Verknappung führt zu weiter steigenden Pachtpreisen für aktive Landwirte und damit zur Verteuerung der Nahrungsmittelproduktion

Zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich der Bürger ausdrücklich gegen die Umwandlung in eine Gewerbefläche ausspricht.

Im Vorfeld der Erstellung der Planunterlagen wurde auf Antrag vom 20.12.2024 seitens der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm eine beschleunigte Raumverträglichkeitsprüfung gem. §§ 16, 27 Abs. 3 Raumordnungsgesetz i. V. m. §§ 18, 17 Landesplanungsgesetz zum Planungsvorhaben durchgeführt. In diesem Verfahren wurden neben der Öffentlichkeit auch die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen, u. a. das DLR Eifel, Bitburg und die Landwirtschaftskammer beteiligt.

Aus der Stellungnahme des DLR geht hervor, dass der Bewirtschafter / Pächter der Fläche dem Verkauf zugestimmt hat und angegeben hat, dass sein Betrieb nicht durch den Verlust der Fläche beeinträchtigt bzw. gefährdet ist (vgl. auch Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanes Nr. 7).

Die Landwirtschaftskammer sieht in der Ausweisung von Gewerbeflächen aus landwirtschaftlicher Sicht insofern Bedenken, dass Flächen in einem Umfang von ca. 2,07 ha aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen werden. Es handele sich um Grünland, das ortsnah gut zu erreichen und aufgrund der Lage maschinell gut zu bewirtschaften sei. Laut Mitteilung

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Werden Gewerbeflächen ausgewiesen müssen sogenannte „Ausgleichsflächen“ geschaffen werden, was zu weiterer Agrarflächenreduzierung und somit zu deren Verteuerung beiträgt.</li>   <li>- In benachbarten Gemeinden ist voll erschlossenen Gewerbeflächen vorhanden, die eine geplante Unternehmensansiedlung zeitnah ermöglichen.</li>   <li>- Bei besagter Fläche handelt es sich außerdem um eine gut zu bewirtschaftende Parzelle, die für hiesige Verhältnisse von sehr guter Qualität ist.</li> </ul>	<p>der Landwirtschaftskammer seien landwirtschaftliche Betriebe durch den Flächenentzug nicht in ihrer Existenz bedroht.</p> <p>Da der heutige Bewirtschafter / Pächter dem Verkauf zugestimmt hat und auch die Landwirtschaftskammer mitgeteilt hat, dass landwirtschaftliche Betriebe durch den Flächenentzug in ihrer Existenz nicht bedroht seien, erscheint der Flächenverlust hinnehmbar. Zumal der Erhalt und die Erweiterung des bestehenden Unternehmens sowie die Möglichkeit der Ansiedlung zukünftiger Unternehmen auch im volkswirtschaftlichen Interesse liegen.</p> <p>Die Belange der Landwirtschaft wurden berücksichtigt, es wurden mehrere Standorte untersucht, der gewählte Standort ist u. a. aufgrund der Topografie und Erreichbarkeit der günstigste Standort für ein Gewerbegebiet.</p> <p>Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden, wie im Umweltbericht und auch in den textlichen Festsetzungen dargelegt, nicht auf weiteren Agrarflächen erfolgen. Die Maßnahmen werden tlw. im Plangebiet selbst realisiert, die übrigen Flächen werden aus dem Ökokonto der Verbandsgemeinde Prüm entnommen, in dem geeignete Flächen für Ausgleichsmaßnahmen vorgehalten werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	
---	---	--

<p>Im Ergebnis erscheint mir die geplante Maßnahme als unsinnig und unverantwortlich.</p>	<p><b>Aus den o. g. Gründen wird weiterhin an der Planfläche festgehalten. Eine Planänderung wird <u>nicht</u> vorgenommen.</b></p>	
<p><b>16. E-Mail der Verbandsgemeindeverwaltung Prüm, Fachbereich 4: Verbandsgemeindewerke, Tiergartenstraße 54, 54595 Prüm vom 07.01.2026</b></p> <p>Die Planung nehmen wir zur Kenntnis und stellen fest, dass Aussagen zur Entwässerung des Plangebietes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung lediglich pauschal getroffen sind. Es wird unter anderem auf „das Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan“ hingewiesen, das in den vorgelegten Planunterlagen jedoch fehlt. Das Entwässerungskonzept mit Darstellung der Schmutz- und Niederschlagsentwässerung ist bis zur nächsten Beteiligungsrunde im Bebauungsplanverfahren vorzulegen. Wie in vergleichbaren Fällen regen wir an, das Konzept vorab mit dem Träger der Abwasserbeseitigung abzustimmen. Eine Stellungnahme zur Planung werden wir nach Vorlage des Entwässerungskonzeptes abgeben.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan wird mit dem Verbandsgemeindewerk abgestimmt und den Unterlagen zu den nächsten Beteiligungsverfahren (Offenlage) beigelegt.</p> <p><b>Dem Bebauungsplan wird bis zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB ein mit dem Träger der Abwasserbeseitigung abgestimmtes Entwässerungskonzept beigelegt.</b></p>	
<p><b>17. E-Mail der GDKE – Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Rheinisches Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier vom 08.01.2026</b></p> <p>In dem angegebenen Planungsbereich (siehe Karte) sind der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt bzw. archäologische Fundstellen sind durch die Planung nicht in ihrem Bestand gefährdet. Daher haben wir keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine archäologischen Fundstellen im Plangebiet bekannt oder durch die Planung gefährdet sind und daher keine Bedenken gegen die Planung bestehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Es gelten grundsätzlich die Bestimmungen gem. §§ 19 und 21 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff., zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S. 477]).

Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Knaufspescher Straße" in der OG Olzheim

Auf die Bestimmungen des DSchG wird bereits unter Hinweise zu den Textfestsetzungen (Punkt F Nr. 11) verwiesen.

Die Direktionen Landesdenkmalpflege und Landesarchäologie / Erdgeschichte wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Eine **Planänderung** aufgrund der Hinweise ist **nicht erforderlich**.

## 18. E-Mail eines Bürgers vom 09.01.2026

### 1) Art der baulichen Nutzung

Die Ortsgemeinde Olzheim verfügt bereits über eine Tankstelle. Hierdurch kommt es bereits zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und den daraus resultierenden, negativen Auswirkungen wie einem erhöhten Lärmaufkommen, verstärkte Abgasbelastung, sowie Umweltverschmutzung durch Müllablage.

Die Möglichkeit der Errichtung einer weiteren Tankstelle würde zu einer Ausweitung der geschilderten Belastungen in den Ortskern und in das Wohngebiet „Am Linn“ führen.

Es wird daher beantragt, dies aus der Liste der zulässigen Nutzung nach § 8 Absatz 2 BauNVO zu streichen.

### 2) Lärmschutz im Plangebiet

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

Soweit ersichtlich, wurde die Schalltechnische Untersuchung vom 13.10.2025 im Planungsgebiet vorgenommen.

Um jedoch die konkrete Lärmbelastung zu ermitteln, die sich aus einer Sitzverlegung der Zweigstelle von Prüm nach Olzheim ergibt, bedarf es einer Erhebung der Messdaten am Standort in Prüm.

Die Untersuchung ist daher unvollständig und nicht geeignet, belastbare Rückschlüsse zu ziehen.

Er wird daher gegenüber dem Ortsgemeinderat beantragt, der Fa. Mergen eine entsprechende Nachbesserung aufzuerlegen.

Wir selbst werden durch eigene Messungen den Ist-Stand dokumentieren und im Weiteren fortlaufend die Einhaltung der Richtwerte prüfen.

Zu 1:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Der Anregung wird gefolgt und die Nutzung „Tankstellen“ aus der Festsetzung A1 (Art der baulichen Nutzung) herausgenommen.**

Zu 2:

Der Anregung, die schalltechnische Untersuchung als unvollständig anzusehen und eine Nachbesserung auf Grundlage von Messdaten am bisherigen Standort Prüm zu verlangen, wird nicht gefolgt.

Die schalltechnische Untersuchung (Vorabzug vom 13.10.2025) wurde ordnungsgemäß für das Plangebiet erstellt und basiert auf den maßgeblichen schalltechnischen Regelwerken, insbesondere der TA Lärm sowie der DIN 18005. Grundlage der Berechnung ist gemäß DIN 18005 eine Flächenschallquelle von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> für den Tag- und Nachtzeitraum, welche für Gewerbegebiete allgemein anzusetzen ist und sämtliche dort zulässigen Nutzungen abdecken muss.

Für die Fläche der Ordnungsziffer 1 gibt es gemäß den Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung (Stand Vorabzug 13.10.2025) keine Überschreitung der maßgeblichen Immissionswerte, Einschränkungen aus Gründen des Lärmschutzes sind daher nicht erforderlich. Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete „vorwiegend

<p><u>Für den Bereich 2 (Ordnungsziffer 2- südliche Erschließungsstraße)</u></p> <p>Es bestehen derzeit noch keine konkreten Bauvorhaben. Gerade durch diese Unwägbarkeit, kann nicht abgesehen werden, welche Immissionsbelastungen sich für die Ortsgemeine künftig hieraus ergeben. So würde beispielsweise die Errichtung eines Fitnessstudios das Verkehrsaufkommen merklich erhöhen.</p> <p>Es wird beantragt, dieses Risiko durch die Erstellung einer abschließenden und verbindlichen Liste möglicher Nutzungen zu minimieren.</p>	<p>der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“, in dem „Gewerbebetriebe aller Art“ zulässig sind (§ 8, Abs, 2 Nr. 1 BauNVO). Diese Kategorisierung trifft auch auf Fa. Mergen zu; eine erhebliche Belästigung, die nur in Industriegebieten zulässig sind, geht durch den Betrieb nicht aus.</p> <p>Unabhängig davon gilt, dass auch bei der Ansiedlung eines anderen Betriebes oder weiterer Betriebe im Bereich der Ordnungsziffer 1 dieselben schalltechnischen Rahmenbedingungen Anwendung finden. Die schalltechnische Untersuchung stellt insoweit eine gebietsbezogene und nicht betriebsbezogene Betrachtung dar.</p> <p>In den Ausführungen zum konkreten Planungsvorhaben der Firma Mergen ist die Eingliederung des heutigen Zweitstandortes in Prüm (siehe Kapitel 1 der Begründung) berücksichtigt.</p> <p>Für die Berechnungen in der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich keine Änderungen, alle in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen, wozu auch CNC-Dienstleistungen zählen, sind auf den Flächen der Ordnungsziffer 1 ohne Einschränkung möglich.</p> <p>Bezüglich des Einwands der Unwägbarkeit der späteren Bebauung und der damit verbundenen Immissionsbelastungen wird nochmals auf die Angaben zu 2) Bereich 1 verwiesen. Grundlage der Berechnung ist gemäß DIN 18005 eine Flächenschallquelle von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> für den Tag- und Nachtzeitraum, welche für Gewerbegebiete allgemein anzusetzen ist und <u>sämtliche dort zulässigen Nutzungen abdecken</u> muss.</p> <p>Der Anregung der Erstellung einer abschließenden und verbindlichen Liste möglicher Nutzungen wird zurückgewiesen, da sämtliche zulässigen Nutzungen vom Schallgutachten abgedeckt sind.</p>	
---	---	--

### Verkehrssituation

Die Ausführungen des Planungsbüros sind an dieser Stelle schlicht falsch. Soweit dargelegt, soll der Zweitstandort Prüm am neuen Standort eingegliedert werden. In der Folge wird hierdurch das Verkehrsaufkommen durch eine erhöhte Mitarbeiterzahl, sowie Zulieferer erhöht.

Es wird daher beantragt, das Gutachten hier nachzubessern und konkrete Zahlen zu benennen, auf Basis der Daten der derzeitigen Zweitstelle Prüm.

Im Hinblick auf das erhöhte Verkehrsaufkommen auf der K 169 wird weiterhin um Darlegung durch die Ortsgemeinde gebeten, wie beabsichtigt ist, künftig die Straßenquerung zur Bushaltestelle – insbesondere für Schulkinder – sicher zu gestalten. Die Straßenführung verleitet bereits jetzt viele Autofahrer zu Durchfahrten mit deutlich überhöhter Geschwindigkeit.

Welche Maßnahmen sind hiergegen geplant und wer zahlt diese (Beschilderung, Geschwindigkeitsmesser, Verkehrsinseln)?

### Werbeanlagen

Die Errichtung eines Fahnenmastes und das Aufhängen von Fahnen, führt durch das Windspiel zu einer vermeidbaren Lärmbelastung. Es wird beantragt, diese Form der Werbemöglichkeit zu streichen und lediglich auf Hinweisschilder zu beschränken.

### **3) Standortalternativen**

Das aktuelle Planungsgebiet bietet aufgrund der Lage und Ausrichtung die wesentlich besseren Möglichkeiten für eine örtliche Wohnbauentwicklung im Vergleich zum Alternativstandort B.

Es wird um begründete Darlegung durch den Gemeinderat gebeten, welche Punkte hierbei gegeneinander abgewogen worden sind.

Auf Anfrage des Planungsbüros teilte der Landesbetrieb Mobilität Gerolstein am 30.03.2026 die für die K 169 vorliegenden Verkehrszahlen mit:

„Im Bereich der K 169 haben wir aktuell ein sehr geringes Verkehrsaufkommen von knapp 650 Kfz / 24 h, bei einem SV-Anteil von 5 %.“

Kreisstraßen sind dazu bestimmt, den Verkehr innerhalb eines Kreises und den Anschluss von Gemeinden an das überörtliche Verkehrsnetz zu gewährleisten. Sie müssen den Bedürfnissen des regionalen Verkehrs entsprechen.

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes an der „Knaufspescher Straße“ ist kein Verkehrsaufkommen auf der K 169 zu erwarten, das eine erhebliche Mehrbelastung der Kreisstraße zur Folge hätte.

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens wird die Notwendigkeit von verkehrsberuhigenden Maßnahmen als nicht erforderlich angesehen.

### **Der Anregung wird gefolgt und die Festsetzung B 5 zu Werbeanlagen wie folgt ergänzt:**

*„Akustische Beeinträchtigungen an Werbefahnen (z. B. durch schlagende Stoffe / Leinen an Fahnenmasten) sind durch geeignete technische Maßnahmen (z. B. Ausleger, innenliegende Seilführung) zu verhindern.“*

Zu 3:

Die Anregung wird zurückgewiesen.

Für eine Wohnbauentwicklung liegen die Flächen zu weit entfernt von der Ortslage. Wohnbauflächen sind grundsätzlich in direktem räumlichem Zusammenhang zur bestehenden Siedlung zu entwickeln. Standort B grenzt unmittelbar an das Wohngebiet „In der Mittelbach“ und erfüllt somit das Kriterium der räumlichen Anbindung an den Ort.

<p>Weiterhin bedarf es der Erklärung, weshalb der Firma Mergen die komplette Fläche überschrieben werden soll; insbesondere da für den Bereich 2 (Ordnungsziffer 2- südliche Erschließungsstraße) ja offensichtlich keine konkreten Bauvorhaben geplant sind.</p> <p>Die Teilung/Zerlegung des Grundstücks und lediglich die Veräußerung der benötigten Teilfläche ist hier angemessener. Auf diese Weise behält die Ortsgemeinde auch die Planungshoheit und -sicherheit über die Restfläche.</p> <p><b>4) Technische Infrastruktur</b></p> <p>Es wird um konkrete Darlegung gebeten, wo und wie die Leitungsarbeiten im Rahmen der Erschließung geplant sind. Hierzu wird beantragt, das Planungskonzept der Westnetz GmbH offenzulegen, um Auswirkungen für weitere Anlieger prüfen zu können.</p> <p><b>5) Außenanlagen</b></p> <p>Was geschieht mit dem Erdabtrag, der zur Herstellung einer ebenen Baufläche anfällt? Das Gutachten enthält keine Angaben zum Bodenmanagement und bedarf der Nachbesserung</p>	<p>Hingegen wäre hier die Ausweisung eines Gewerbegebietes aufgrund der entstehenden Gemengelage problematischer.</p> <p>Das Gewerbegebiet wird zunächst im Ganzen durch Firma Mergen entwickelt und die Kosten der Planung und Umsetzung vollständig durch diese getragen. Bis zur Ansiedlung weiterer Betriebe bleibt die Fläche im Besitz der Firma Mergen, die Ortsgemeinde profitiert aber durch die Möglichkeit, freie Gewerbeflächen in Olzheim anbieten zu können.</p> <p>Zu 4: Die Ausbauplanung wird zwischen dem Investor und der Westnetz GmbH abgestimmt. Die Detailplanungen sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.</p> <p>Zu 5: Die Boden- und Erdarbeiten im Plangebiet sind gemäß den einschlägigen Regelwerken / DIN-Vorschriften auszuführen, die auch unter F-Hinweise zu den Textfestsetzungen enthalten sind.</p> <p><b>Aus der Textfestsetzung A1 wird die Nutzung „Tankstellen“ herausgenommen. Die Textfestsetzung B5 zu Werbeanlagen wird ergänzt.</b> Weitere <b>Planänderungen</b> aufgrund der Hinweise werden <b>nicht</b> vorgenommen.</p>	
--	--	--

<p><b>19. E-Mail des LBB – Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung Niederlassung Trier, Paulinstraße 28, 54292 Trier vom 08.01.2026, Az.: 700 77 4621-01.02-OTJO</b></p> <p>Im Bereich der <b>Maßnahme</b> befinden sich keine Liegenschaften des Landes, des Bundes oder der Gaststreitkräfte, <u>welche von der Maßnahme jetzt betroffen</u>, und vom <b>Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Trier</b>, zu betreuen sind.</p> <p>Wir weisen Sie darauf hin, dass das <b>BAIUDBw Referat Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn</b> als Nachfolger für die Wehrbereichsverwaltung West sowie der <b>Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Landau, Abt. Pipeline Maßnahmen, Postfach 1340, 76803 Landau, soweit sie von der Maßnahme betroffen</b>, von Ihnen zur Stellungnahme anzufordern sind.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Liegenschaften des Landes, des Bundes oder der Gaststreitkräfte von der Planung betroffen sind.</p> <p>Das BAIUDBw Referat Infra I 3 wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.</p> <p>Eine <b>Planänderung</b> aufgrund der Hinweise ist <b>nicht erforderlich</b>.</p>	
<p><b>20. E-Mail der SGD Nord – Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht Trier, Deworastraße 8, 54290 Trier vom 09.01.2026</b></p> <p>Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen zum jetzigen Zeitpunkt zunächst keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Ausweisung des neuen Gewerbegebiets. Allerdings ist m. E. zu befürchten, dass die Formulierungen der Begründung sowie der textlichen Festsetzungen, welche aus Lärmschutzgründungen für den Nachtzeitraum im südwestlichen Teilbereich 2 (südlich der Erschließungsstraße) getroffen werden, nicht hinreichend bestimmt genug sind.</p> <p>„Die Festsetzungen eines Bebauungsplans als Rechtsnorm im materiellen Sinn muss den aus dem Rechtsstaatsgebot (Art. 20 Abs. 3 GG) abzuleitenden Geboten der Bestimmtheit und Normenklarheit entsprechen. Speziell für Bebauungspläne folgt die Notwendigkeit hinreichender Bestimmtheit sowohl für zeichnerische als auch für textliche Festsetzungen daraus, dass die</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	



<p>Dem Ortsgemeinderat Olzheim wird daher empfohlen, im Verlauf des weiteren Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen und zu entscheiden, in wie weit alternative Lösungsmöglichkeiten bestehen.</p> <p>So könnte der Nachtbetrieb im Teilbereich 2 durch textliche Festsetzung gänzlich ausgeschlossen werden, was sicherlich eindeutig wäre. Fraglich ist hier aber, ob damit die Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets gewahrt bleibt und ob hierdurch nicht auch potentielle Gewerbetreibende von einer möglichen Ansiedlung Abstand nehmen.</p> <p>Möglicherweise könnte auf Basis der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan des Ingenieurbüros RaWa (Projektnummer 25092 vom 13.10.2025) aber die konkrete Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln (nur für den Teilbereich 2) eine vertretbare Alternative darstellen. Dadurch, dass der nordöstliche Teil des Gewerbegebiets (Teilbereich 1) unkontingiert bliebe, wäre der diesbezüglichen Rechtsprechung vermutlich genüge getan (vgl. Urteil des BVerwG vom 07.12.2017 (4 CN 7.16)). Allerdings wäre in dem Fall noch offen, in wie weit der festzusetzende flächenbezogene Schalleistungspegel für die Nachtzeit noch angehoben werden könnte. Die im Vorabzug der v. g. schalltechnischen Untersuchung zunächst rechnerisch veranschlagten 45 dB(A)/m<sup>2</sup> genügen der aktuellen Rechtsprechung nicht. So hat das OVG NRW in seinem Urteil vom 11.10.2018 (7 D 99/17.NE), unter Bezugnahme auf das Urteil des BVerwG vom 07.12.2017 (4 CN 7.16), klargestellt, dass die Einschränkung der Emissionen in der Nacht durch ein LEK von 47 d(BA)/m<sup>2</sup> bereits zu weit geht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, das Lärmschutzgutachten wird für den Bereich der Ordnungsziffer 2 eine konkrete Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln gemäß den Ergebnissen des Gutachtens festlegen. Das Gutachten wird entsprechend überarbeitet und mit der SGD Nord im Vorfeld abgestimmt.</p> <p><b>Im Bebauungsplan wird der Bereich der Ordnungsziffer 2 als „eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)“ ausgewiesen, in dem flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt werden.</b></p> <p>Für den Bereich der Ordnungsziffer 1 ergeben sich hier keine Einschränkungen.</p> <p><b>Die schalltechnische Untersuchung wurde gemäß der Anregung ausgearbeitet und die Ergebnisse hieraus werden in die Planung (Planzeichnung, Textfestsetzungen und Begründung) eingearbeitet.</b></p>	
<p><b>21. E-Mail des BUND – Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Landesverband Rheinland-Pfalz e. V., Hindenburgplatz 3, 5518 Mainz vom 11.01.2026</b></p> <p>Hiermit möchten wir uns im Rahmen der frühzeitigen Offenlegung mit einer Stellungnahme beteiligen und bitten über folgende Einwendungen im Ortsgemeinderat öffentlich abzustimmen, und unsere Fragen zu beantworten.</p> <p>1) Anlass des B-Planes ist der Aussiedlungswunsch der ortsansässigen Firma Mergen GmbH. Benötigt wird von ihr nur ein Teilstück. Warum beschränkt sich die</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1: Das Plangebiet umfasst insgesamt 20.671 m<sup>2</sup>. Davon</p>	

<p>Planung nicht auf den von dieser Firma benötigten Teilbereich? Der Bedarf für weitere Gewerbestücke wurde nicht ausreichend begründet. Wenn Sie an der Planung festhalten möchten, begründen Sie bitte genau, warum es keine Beschränkung auf einen Vorhaben-bezogenen Bebauungsplan für etwa 1 ha gibt, wo die Planungskosten vom Investor zu tragen wären und nicht von Orts- und Verbandsgemeinde.</p> <p>2) Öffentlich wurde bereits mitgeteilt, dass das gesamte gemeindeeigene Grundstück 36/1 mit der Flurnummer 7, das allein Gegenstand der Planung ist, an die Firma Mergen GmbH verkauft werden soll. Wann wurde bzw. wann wird es verkauft? Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass Landwirte hier aktuell ein Vorkaufsrecht haben. Diese haben bereits Kaufinteresse angemeldet - auch ein Vollerwerbslandwirt, der das Grundstück für die Existenzsicherung benötigt. Wir gehen davon aus, dass die Angabe auf Seite 24 der Begründung nicht korrekt ist, nach der der Inverstor das Grundstück 36/1 bereits gekauft habe. Eine wichtige zu klärende Frage ist aber, ob im Vorfeld der rechtswirksamen Planung schon Vorentscheidungen getroffen wurden.</p> <p>3) Bitte begründen Sie genauer, warum Sie Alternativstandorte für nicht sinnvoll halten. Insbesondere Alternativstandort B, Flurstück 19/2 der Flur 15 erscheint uns eher geeignet. Eine Bevorratung von geplanter Wohnbebauung in Olzheim ist nicht mit regionalplanerischen Grundsätzen vereinbar. Die Gemeinde ist kein W-Ort. Der angegebene Ausschlussgrund für Alternative B greift also nicht. Bei der Wahl von Standort B entfielen auch der Vorwurf der Zersiedelung.</p>	<p>entfallen 10.348 m<sup>2</sup> auf die für die Firma Mergen GmbH vorgesehene Fläche (Ordnungsziffer 1) und 4.404 m<sup>2</sup> auf weitere Gewerbeflächen (Ordnungsziffer 2). Die zusätzlich ausgewiesene, dem Markt zur Verfügung stehende Fläche ist damit vergleichsweise gering und bewegt sich im Rahmen der zulässigen Eigenentwicklung der Ortsgemeinde. Eine außerordentliche Flächenausweisung ist damit nicht verbunden. Die Planungskosten werden vollständig vom Investor getragen; dies ist in einem städtebaulichen Vertrag mit der Ortsgemeinde verbindlich geregelt.</p> <p>Zu 2: Zwischen Ortsgemeinde und Investor wurde ein Vorvertrag zum Kauf der Fläche geschlossen, der mit Abschluss der Bebauungsplanung gültig wird. Der Bewirtschafter / Pächter der Fläche hat dem Verkauf zugestimmt, sein Betrieb ist durch den Verlust dieser Fläche nicht beeinträchtigt oder gefährdet. Auch das DLR Eifel, Bitburg hat im Rahmen der vorgeschalteten raumordnerischen Prüfung keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Auch die Landwirtschaftskammer äußerte sich dahingehend, dass landwirtschaftliche Betriebe durch den Flächenentzug nicht in ihrer Existenz bedroht sind.</p> <p>Zu 3: Die in Kapitel 2 der Begründung dargestellte Standortuntersuchung wird als nachvollziehbar und ausreichend angesehen. Der Standort B (Flurstück 19/2, Flur 15) wurde geprüft, jedoch aus städtebaulichen Gründen verworfen. Die Gemeinde hält diesen Standort nicht als Wohnbaufläche „in Reserve“, sondern wahrt lediglich eine langfristige Entwicklungsperspektive; eine unzulässige Flächenbevorratung liegt nicht vor. Unabhängig davon liegen sämtliche geprüften</p>	
--	---	--

<p>4) Die Firma Mergen GmbH plant, dass es zukünftig etwa 70 Beschäftigten geben kann. Dafür ist aber kein Parkplatz mit 100 Stellplätzen notwendig. Die Nutzung des ÖPNV sollte gefördert werden. Notwendige Parkplätze sollten so geplant werden, dass Solarenergie genutzt wird, und das Oberflächenwasser sicher vor Ort versickert (auch bei Starkregen).</p> <p>5) Im noch nicht beschlossenen Regionalen Raumordnungsplan von Ende 2024 sind der Ortsgemeinde Olzheim nur die besonderen Gemeindefunktionen Freizeit / Erholung und Landwirtschaft zugewiesen (ebenso wie auch zuvor). Die aktuelle Planung, nicht nur dem Bedarf eines heimischen Unternehmens zu decken, sondern gleich ein doppelt so großes Gewerbegebiet zu planen, ist also mit den Grundsätzen der Regionalplanung schwer vereinbar. Auch ist landesplanerische Vorgabe, die viel zu umfangreiche Versiegelung von Böden strikt zurückzuführen.</p>	<p>Alternativstandorte, einschließlich Standort B, in unmittelbarer Nähe bestehender Wohnbebauung und sind daher für eine gewerbliche Nutzung nur eingeschränkt geeignet. Vor diesem Hintergrund stellt ausschließlich der gewählte Standort eine städtebaulich sinnvolle und realisierbare Lösung dar.</p> <p>Zu 4: Zunächst wird im Bereich der Ordnungsziffer 1 nur die Anlage von ca. 40 Stellplätzen vorgesehen, die später gemäß den betrieblichen Anforderungen erweitert werden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die spätere konkrete Planung von Parkplatzflächen im Gewerbegebiet wird auf das Landessolargesetz RLP (LSolarG) verwiesen. Weitere Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.</p> <p>Aussagen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser sowie zur evtl. Starkregengefährdung im Plangebiet wird im Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan beschrieben, welches zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB beigefügt wird. Gemäß den Aussagen im Entwässerungskonzept sowie der Starkregengefahrenkarte RLP ist eine Gefährdung durch Starkregen und Sturzfluten sehr gering.</p> <p>Zu 5: Die Planung ist mit den Grundsätzen der Regionalplanung vereinbar, wie im Ergebnis der vorgeschalteten raumordnerischen Prüfung dargelegt. Die Flächen der Ordnungsziffer 1 mit ca. 10.348 m<sup>2</sup> entsprechen dem Bedarf der Firma Mergen, der Bereich der Ordnungsziffer 2 umfassen nur 4.404 m<sup>2</sup>, die zusätzliche Ausweisung umfasst demnach weniger als die Hälfte der Fläche der Ordnungsziffer 1. Die Versiegelung von Flächen im Gewerbegebiet wird auf die</p>	
---	---	--

<p>6) Die Existenzhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe sollte ein besonders Ziel der Ortsgemeinde Olzheim sein. Nach unseren Recherchen gibt es mindestens einen Vollerwerbsbetrieb, der die überplante Fläche dringend benötigt, und das auch schon mitgeteilt hat. Bereits in den KreisNachrichten Bitburg-Prüm / Ausgabe 51/52/2024 wurde über die geplante Verkaufsabsicht der Ortsgemeinde informiert. Die weitere extensive Bewirtschaftung z.B. mit Schafen passt wesentlich besser zu den übergeordneten Kriterien,</p> <p><b>der Zugehörigkeit der Fläche zum Landschaftsschutzgebiet und Naturpark,</b></p> <p>als eine gewerbliche Nutzung.</p> <p>Auch mit landwirtschaftlichen Naturschutzprojekten auf ihrem Grundstück kann die Gemeinde gutes Geld verdienen – langfristig wahrscheinlich sogar mehr Geld als mit einer gewerblichen Nutzung.</p> <p>7) Es ist für uns eine offene Frage, warum im noch nicht beschlossenen aktuellen Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes die Planfläche 36/1 als weiße Fläche eingezeichnet ist, obwohl der Bereich eine sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftlichen Nutzfläche ist und die Landwirtschaft Vorrang hat. Gibt es dazu internen Schriftwechsel?</p> <p>8) Es ist für uns eine offene Frage, warum der Bereich um den Wambach in direkter Nähe des Plangebietes im noch nicht beschlossenen aktuellen Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes nicht umfangreicher als zu vernetzender Biotopbereich ausgewiesen ist, wo es doch ausdrückliches Ziel der Regionalen Raumplanung ist, die Ufer- und Quellbereiche großzügig als vernetzte Biotope auszuweisen. Das wäre dann auch ein wichtiges Argument gegen die vorgesehene Planung. Gibt es dazu interne Briefe?</p>	<p>betrieblichen Anforderungen angepasst, wo möglich wird die Versiegelung wasserdurchlässig gestaltet, siehe Festsetzungen.</p> <p>Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Siehe hierzu auch Antwort zu Nr. 2.</p> <p>Zu 7 und 8: Zu den Darstellungen im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes besteht auf Ebene der Verbandsgemeinde Prüm als Trägerin der Flächennutzungsplanung kein interner Schriftwechsel. Im Rahmen der raumordnerischen Prüfung wurden hierzu keine Einwendungen oder Hinweise seitens der zuständigen Raumordnungsbehörde vorgebracht.</p> <p>Die Ausweisung vernetzter Biotopbereiche im Regionalen Raumordnungsplan fällt nicht in den Zuständigkeitsbereich der örtlichen Bauleitplanung. Seitens der zuständigen Raumordnungsbehörde wurden im Rahmen der Beteiligung keine Bedenken hinsichtlich der Biotopvernetzung geäußert. Der Wambach verläuft in einer Entfernung von ca. 200 m und liegt topografisch rund 30 m tiefer als das Plangebiet, sodass eine Beeinträchtigung der Biotopvernetzung nicht zu erwarten ist.</p>	
---	--	--

9) Vorsorglich weisen wir Sie darauf hin, dass wir die vereinfachte, beschleunigte raumordnerische Prüfung für unzulänglich halten (möglicherweise gab es Fehlinformationen im Vorfeld zu den Belangen der Landwirtschaft). Hilfreich wäre, im Rahmen der Offenlegung alle Stellungnahmen dieses vorangegangenen Verfahrens zur Verfügung zu stellen und nicht nur ein kurzgefasstes Ergebnis.

10) Der Umweltbericht von Dipl.Ing. Ulrich Bielefeld (von 6.10. 2025) erscheint uns fehlerhaft und unvollständig. In ihm wird nicht erwähnt nicht, dass das Plangrundstück zu einem Landschaftsschutzgebiet gehört, was wir aus dem Informationsportal Lanis entnommen haben. Auch als geschützte Tierart ausschließlich die Felsen- Kuckuckshummel zu erwähnen – das reicht nicht aus. Anlieger haben uns Bilder vom 19.8.2019 und 23.11.24 zur Verfügung gestellt z.B. von Feldlerchen und Störchen, auf die auch einzugehen ist. Feldlerchen sind sehr selten geworden. Sie benötigen freie Flächen (wie bei Grundstück 36/1 und Umgebung). Dass der Schutz und wertgleiche Ausgleich für die Störche wichtig ist – das sollte bekannt sein. Für die notwendigen Kompensationsmaßnahmen wäre das maximale Ausmaß, der maximale Aufwand notwendig – falls Kompensation überhaupt möglich ist, und nicht eine Ausnahmegenehmigung oder Befreiung notwendig wird.



Zu 9:

Die durchgeführte raumordnerische Prüfung und deren Ergebnis wird nicht angezweifelt. Auch die Belange der Landwirtschaft wurden hier ausreichend berücksichtigt. Die Darlegung des Gesamtergebnisses in der vorliegenden Planung wird als ausreichend erachtet.

Zu 10:

Auf den Naturpark wurde hingewiesen, seine Fläche ist identisch mit dem Landschaftsschutzgebiet. Ein Hinweis auf die Deckungsgleichheit wird im Umweltbericht ergänzt.

Feldlerchen benötigen ein Mosaik aus verschiedenen Ackerfrüchten und Extensivgrünland (ohne Weidetritt oder späte Mahd). Die Planungsfläche weist nur geringe Eignung auf.

Gleichartige Ausweichmöglichkeiten für die genannten Arten sind umfangreich vorhanden. Dies gilt in noch größerem Maße für Störche. Der Flächenverlust ist nicht substanziell oder erheblich.

<p>11) Nicht korrekt ist die Behauptung auf Seite 7 in der Begründung und ebenfalls auf Seite 7 im Umweltbericht, dass die Fläche im Plangebiet als Intensivgrünland genutzt werde. Seit gut 5 Jahren weiden dort nach unserer Recherche nur Schafe. Deshalb stellen wir das im Umweltbericht angegebene Ergebnis in Frage, dass es sich nicht um eine artenreiche geschützte Biotopfläche handele. Auf jeden Fall fehlen Angaben dazu, wann, wie kartiert wurde, und wer kartiert hat (mit entsprechenden Fachkenntnissen). Bilder von einer Begehung reichen nicht aus! Im Übrigen vermitteln diese Bilder eher den Eindruck einer artenreichen geschützten Wiese. Wir gehen davon aus, dass noch nicht veröffentlichte andere Kartier-Ergebnisse des Landesumweltamtes zu erhalten sind, das 2022 und 2023 landesweit die Wiesen im Außenbereich unseres Kreises geprüft hat.</p>	<p>Zu 11:  Wie aus dem Vergleich der Luftbilder der letzten 15 Jahre (LANIS) ersichtlich ist, war die Fläche stets intensiv genutzt, z-T. mit deutlichen Spuren von ausgebrachten Düngern (Gülle). Es handelt sich auch nicht um eine gekoppelte Schafweide, Wanderschäferei findet auf allen abgeernteten Agrarflächen statt.  Die o.g. Luftbilder (siehe Anhang) werden in den Umweltbericht integriert.</p> <p>Bereits aus den Fotos, die im Umweltbericht enthalten sind, kann ein erfahrener Kartierer den starken Nitrateinfluss auf die Vegetation erkennen. Der Autor des Umweltberichtes hat langjährige Erfahrung, z.B. hat er 1984 ein landesweites Konzept zur Sicherung von Magerrasen i.A. des LfU erstellt. In den Jahren 1990-2010 wurden von ihm im Rahmen von Landschaftsplanungen flächendeckende Biototypen-Kartierungen der Westeifel durchgeführt, z.T. wurden Auswertungen durch das Bundesamt für Naturschutz veröffentlicht (Naturschutz und biologische Vielfalt, Heft 41. 2007).</p> <p>Die aktuellen Kartiererergebnisse wurden in LANIS abgefragt, welches das Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung darstellt und in dem alle Daten des Landesamtes für Umwelt veröffentlicht sind. Sämtliche hierin abrufbaren Informationen zeigen für den Planbereich keinen Schutzstatus. Die nächsten erfassten geschützten Grünlandflächen liegen bei Wascheid (2,5 km) und nördlich Neuendorf (3 km).</p> <p>Auch die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung kommt in ihrer Stellungnahme (siehe Nr. 27 – 2. Naturschutz) zu folgendem Ergebnis: „Gemäß den Daten aus der Landesweiten Biotopkartierung des Landesamtes für Umwelt handelt es bei den Flächen nicht um gesetzlich geschütztes</p>	
--	---	--

<p>12) Last but not least ist anzumerken, dass die Planfläche eine Hochlage hat, und das Oberflächenwasser bei Starkregen große Probleme bereiten kann – insbesondere durch die geplante flächenhafte Bebauung. Dem beabsichtigten Plan – hoffentlich in reduziertem Umfang und auf einer anderen Fläche - könnte also nur zugestimmt werden nach einer ausführlichen Abstimmung im Rahmen von Vorsorgekonzepten zu Starkregen- Hochwasservorsorge- und Klimaschutzkonzepten. Diese zügig zu erstellen, das mahnen an mit großer Dringlichkeit. Wir erinnern Sie daran, dass der untere Bereich von Olzheim beidem Hochwasserereignis 2021 überschwemmt war. Eine ganz besondere Bedeutung hierbei hatte der Wambach, der etwas oberhalb von dem geplanten Gewerbegebiet entspringt.</p>	<p>Grünland. Das Plangebiet ist von Acker- und Grünlandflächen umgeben.“</p> <p>Die floristische Begutachtung vor Ort ergab keinen Verdacht auf geschützte Artenvorkommen, eine vertiefte pflanzensoziologische Kartierung erscheint danach nicht erforderlich und unverhältnismäßig.</p> <p>Zu 12: Die Untere Wasserbehörde hat keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Eine Wasserrückhaltung im Plangebiet entsprechend den gesetzlichen Vorschriften wird vorgesehen und im Entwässerungskonzept, welches Anlage zum Bebauungsplan wird, dargelegt. Hierin sind auch Aussagen zur Starkregengefährdung und zum Außengebietswasser enthalten.</p> <p>Die Anregungen werden aus den o. g. Gründen insgesamt zurückgewiesen. Eine <b>Planänderung</b> wird <u>nicht</u> vorgenommen.</p>	
<p><b>22. E-Mail der IHK – Industrie- und Handelskammer Trier, Herzogenbuscher Straße 12, 54292 Trier vom 12.01.2025</b></p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Knaufspescher Straße“ der Ortsgemeinde Olzheim stehen seitens der IHK Trier keine Bedenken entgegen. Hinweise auf eine mögliche Beeinträchtigung von Unternehmen durch die Planung liegen uns nicht vor. Da die Planung die planungsrechtliche Voraussetzung für die Verlagerung eines in der Ortsmitte von Olzheim bereits ansässigen Unternehmens schafft und damit die Möglichkeit zur Weiterentwicklung des Unternehmens, begrüßen wir die Planung. Dies auch vor dem Hintergrund der gemäß Unterlagen fehlenden greifbaren Alternativen für die Verlagerung und Erweiterung des Betriebs.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen und diese begrüßt wird.</p> <p>Eine <b>Planänderung</b> aufgrund der Hinweise ist <u>nicht erforderlich</u>.</p>	

**23. E-Mail der LWK – Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz,  
Raumordnung, Regionalentwicklung, Naturschutz, In der Göbelwies 1, 54340  
Bekond vom 12.01.2026, Az.: 14.04.03**

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Knaufspescher Straße“ nehmen wir aus landwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

Geplant ist die Ausweisung von ca. 2,07 ha Gewerbeflächen in der Ortsrandlage von Olzheim. Die Hälfte der zur Ausweisung vorgesehenen Fläche soll von einer ortsansässigen Firma genutzt werden, die ihren Betriebssitz aus der Ortslage in den Außenbereich verlagern möchte. Die Restfläche soll anderen Gewerbetreibenden zur Verfügung gestellt werden.

Bei den Flächen handelt es sich um gut nutzbare landwirtschaftliche Nutzflächen die relativ eben, maschinell gut zu bewirtschaften und ortsnah gut zu erreichen sind. Derzeit werden sie als Intensivgrünland mit einer guten Ertragsfähigkeit bewirtschaftet. Im verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan sind die Flächen als sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzflächen ausgewiesen.

Auch wenn der bewirtschaftende Landwirt der Planung zugestimmt hat, so führt ein Flächenverlust in der vorgesehenen Größenordnung zu einer Flächenverknappung auf der Gemarkung Olzheim, was sich wiederum in steigenden Kauf- und Pachtpreisen auf dem Bodenmarkt widerspiegeln wird.

Aus landwirtschaftlicher Sicht sollte ein günstigerer Standort gefunden werden und das Plangebiet dahingehend verkleinert werden, dass die Ausweisung dem tatsächlichen maximalen Bedarf entspricht.

Zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Erhalt und die Erweiterung des bestehenden Unternehmens sowie die Möglichkeit der Ansiedlung zukünftiger Unternehmen liegt auch im volkswirtschaftlichen Interesse. Mögliche Auswirkungen auf Kauf- und Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen werden demgegenüber als nachrangig bewertet.

Im Vorfeld der Planung wurden mehrere Alternativstandorte geprüft, wie in Kapitel 3 der Begründung dargelegt. Der gewählte Standort ist aufgrund der Topografie und Erreichbarkeit der günstigste Standort für ein Gewerbegebiet.

Der überwiegende Flächenanteil im Gewerbegebiet mit 10.348 m<sup>2</sup> (Bereich Ordnungsziffer 1) ist als neuer Standort der Firma Mergen vorgesehen. Nur die Flächen im Bereich der Ordnungsziffer 2 mit 4.404 m<sup>2</sup> stehen für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe zur Verfügung, was in dieser geringen Größenordnung nur für einen mittelgroßen Betrieb bzw. 2-3 kleine Betriebe ausreicht.

Freie Gewerbeflächen werden also nur in geringem Umfang

<p>Mit der Planung gehen Eingriffe in Natur und Landschaft einher, die entsprechend auszugleichen sind. Eine Umsetzung dieses Ausgleichs auf weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen wird abgelehnt, da er zu zusätzlichen Flächenverlusten in der Landwirtschaft führt und die negativen Auswirkungen auf die Agrarstruktur weiter steigert.</p> <p>Wir bitten die Belange der Landwirtschaft entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<p>vorgesehen und bleiben durchaus im Rahmen der Eigenentwicklung der Ortsgemeinde. Der Bedarf an Gewerbeflächen im Umfang von 4.400 m<sup>2</sup> für die nächsten Jahre wird für den Standort Olzheim als realistisch angesehen.</p> <p>Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden, wie im Umweltbericht und auch in den textlichen Festsetzungen dargelegt, nicht auf weiteren Agrarflächen erfolgen. Die Maßnahmen werden tlw. im Plangebiet selbst realisiert, die übrigen Flächen werden aus dem Ökokonto der Verbandsgemeinde Prüm entnommen, in dem geeignete Flächen für Ausgleichsmaßnahmen vorgehalten werden.</p> <p>Die Belange der Landwirtschaft wurden nach Auffassung der Ortsgemeinde entsprechend berücksichtigt. Die Ortsgemeinde hält aus den o. g. Gründen weiterhin an der Planung fest. Eine <b>Planänderung</b> wird <b>nicht</b> vorgenommen.</p>	
<p><b>24. Schreiben der Verbandsgemeindeverwaltung Prüm, Fachbereich 2: Lebensgrundlagen und Bauen, Tiergartenstraße 54, 54595 Prüm vom 14.01.2025</b></p> <p>Folgende Punkte bitten wir im weiteren Verfahren zu beachten:</p> <p>Auf Seite 19 der Begründung wird Bezug auf die Löschwasserversorgung genommen. Wir bitten die Ausführungen um die Angabe der aus dem Leitungsnetz zur Verfügung stehenden Löschwassermenge zu ergänzen. Die entsprechenden Informationen sind über die KNE, Prüm, zu beziehen. Danach sollte mit dem Träger der Löschwasserversorgung (Verbandsgemeinde Prüm, Herrn Meyers) abgestimmt werden, wie ggfls. der Grundschutz sichergestellt werden kann.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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.</p> <p>Es wird folgender Hinweis in die Textfestsetzungen unter F-Hinweise aufgenommen:</p> <p><b>„Es wird darauf hingewiesen, dass die Löschwasservorhaltung alleine aus dem Trinkwassernetz</b></p>	

	<p>ggf. nicht ausreicht und dass, je nach Brandlast des Vorhabens, eine zusätzliche und selbst zu erbringende Löschwasservorhaltung erforderlich werden kann.“</p> <p>Zudem werden die Messergebnisse der KNE auch in die Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel 10.2 (Technische Infrastruktur) aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise zu den Textfestsetzungen sowie die Begründung zum Bebauungsplan werden ergänzt.</p>	
<p><b>25. Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Deworastraße 8, 54290 Trier vom 16.01.2026</b></p> <p>zum Vorhaben äußere ich mich wie folgt.</p> <p style="text-align: center;"><b>ALLGEMEINE WASSERWIRTSCHAFT/ ABWASSERBESEITIGUNG</b></p> <p>Zur fachlichen und wasserrechtlichen Bewertung der geplanten Maßnahmen ist ein Entwässerungskonzept im weiteren Verfahren einzureichen.</p> <p>Das Entwässerungskonzept ist so aufzubauen, dass die im Plangebiet anfallenden Wässer systematisch und vollständig erfasst werden. Die Teilwasserströme (Außengebietswasser, Niederschlagswasser, ggf. Schmutzwasser) sind getrennt zu betrachten und darzustellen. Für jeden Teilwasserstrom ist der Fließweg vom Ort des Anfalls über alle vorgesehenen baulichen oder technischen Anlagen bis zur Einleitung in ein Oberflächengewässer, Ableitung oder Versickerung eindeutig und nachvollziehbar darzulegen.</p> <p>Die der Planung zugrunde liegenden planerischen Grundsatzentscheidungen sind offenzulegen, insbesondere zum Umgang mit Niederschlagswasser und ggf. Schmutzwasser, zur Einbindung des Abwasserbeseitigungspflichtigen sowie zur Flächeninanspruchnahme (eigene oder fremde Grundstücke) usw.</p>	<p>Die Hinweise zur Allgemeinen Wasserwirtschaft / Abwasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>	

<p>Weiterhin sind die maßgeblichen hydrologischen und hydraulischen Bemessungsannahmen darzustellen. Dabei ist im Rahmen der weiteren Planung ist sicherzustellen, dass alle notwendigen wasserwirtschaftlichen baulichen Anlagen zur Sicherstellung der Erschließung, einschließlich potenziell erforderlicher Rückhalte-, Ableitungs- und Behandlungsanlagen, nach den jeweils aktuellen DWA-Arbeitsblättern bzw. dem anerkannten Stand der Technik ausgeführt werden können.</p> <p>Für die weiteren Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist zwingend eine Wasserhaushaltsbilanz vorzulegen. Zur Aufstellung der Wasserhaushaltsbilanz empfehlen wir die Anwendung des DWA-Merkblatts 102-4. Die Entwässerungsplanung muss auf den Ergebnissen der Wasserhaushaltsbilanz aufbauen. Sofern Einleitungen in Oberflächengewässern erfolgen ist die Gewässerverträglichkeit quantitativ nach DWA-Merkblatt 102-3 nachzuweisen. Weiterhin sind die Belange der Starkregenvorsorge zu berücksichtigen.</p> <p>Erst nach Vorlage eines in sich schlüssigen und konsistenten Entwässerungskonzeptes können Zuständigkeiten, erforderliche wasserrechtliche Verfahren sowie der Umfang weiterer fachlicher Abstimmungen festgelegt werden. Abschließend weisen wir darauf hin, dass die von der SGD Nord abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen der Bauleitplanung keine wasserrechtlichen Genehmigungen ersetzen, der Beantragung gesondert zu erfolgen hat.</p> <p><u>Ansprechpartner:</u></p> <p>Alexander Geber, Tel: +49651 4601-5419  Eugen Schneider, Tel: +49651 4601-5443  Barbara Milde, Tel: +49651 4601-5455</p> <p style="text-align: center;"><b>STARKREGENVORSORGE</b></p> <p>Die Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz<sup>1</sup> zeigt keine Gefährdung des Plangebietes durch Sturzfluten nach außergewöhnlichen Starkregenereignissen (&gt; 40 l/m<sup>2</sup> in einer Stunde). Lediglich entlang der K169 kann dann Oberflächenwasser abfließen. Im Rahmen der Erschließung des Gebietes sollte darauf geachtet werden, dass kein Oberflächenwasser von der K169 in das</p>	<p>Das Entwässerungskonzept wird bis zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB vorgelegt, die Ergebnisse werden eingearbeitet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen,</p> <p>Die Hinweise zur Starkregenvorsorge werden zur Kenntnis genommen.  Ein Hinweis zum Oberflächenwasser der K 169 wird unter F - Hinweise zu den Festsetzungen aufgenommen.</p>	
--	---	--

<p>Gebiet fließen kann; ein entsprechender Hinweis sollte in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p><u>Ansprechpartner:</u> Rainer Jodes, Tel: +49651 4601-5413</p> <p>1 Im Internet unter <a href="https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten">https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten</a></p> <p style="text-align: center;"><b>GRUNDWASSERSCHUTZ</b></p> <p>Festgesetzte, abgegrenzte oder im Verfahren zur Neufestsetzung befindliche Wasserschutzgebiete sowie Brunnen und Quellen, welche zur Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung genutzt werden, sind von dem Vorhaben nicht betroffen.</p> <p><u>Ansprechpartner:</u></p> <p>Alexander Hergert, Tel: +49651 4601-5441  Nina Strünker, Tel: +49651 4601-5404  Wolfgang Künzer, Tel: +49651 4601-5417</p> <p style="text-align: center;"><b>BODENSCHUTZ</b></p> <p>Für den Bereich des Vorhabens sind keine bodenschutzrelevanten Flächen (Altlagerungen, Altstandorte, sonstige Verdachtsflächen) registriert.</p> <p><u>Ansprechpartner:</u></p> <p>Natalie Kasperowski, Tel: +49651 4601-5411  Karlheinz Mesenich, Tel: +49651 4601-5466</p>	<p>Die Hinweise zum Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Bereich des Plangebietes keine bodenschutzrelevanten Flächen registriert sind.</p> <p><b>Die Hinweise zu den Textfestsetzungen werden ergänzt. Ein Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan wird unter Beachtung der Hinweise der SGD Nord bis zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB ergänzt.</b></p>	
<p><b>26. Schreiben der Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Moselweißer Str. 70, 56073 Koblenz vom 19.01.2026</b></p> <p>wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten. Für den Anstoß einer Ausbauentscheidung benötigen wir zwingend noch folgende Informationen:</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>- rechtsgültiger Bebauungsplan</li> <li>- den Parzellierungsplan</li> <li>- realistisches Baubeginn-Datum für den Arbeitsstart zum Ausbau der Telekommunikation</li> <li>- Anzahl der Gebäude</li> <li>- Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude</li> </ul> <p>Wir bitten um ihr Verständnis, dass ohne diese Angaben eine Ausbauentscheidung nicht angestoßen werden kann.</p> <p>Bitte teilen Sie uns ihren Auftragsnehmer und den genauen Baubeginn mind. 6 Monate vorher mit, damit die von uns erforderlichen Maßnahmen wie die Ausbauentscheidung angestoßen werden können.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Telekom Technik GmbH wird an der Ausbauplanung rechtzeitig beteiligt.</p> <p>Eine <b>Planänderung</b> aufgrund der Hinweise ist <b><u>nicht erforderlich</u></b>.</p>	
<p><b>27. Schreiben der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm, Trierer Straße 1, 54634 Bitburg vom 08.01.2026, AZ 06-251831-09</b></p> <p>zu dem von Ihnen mit Schreiben vom 05.12.2025, Az.: FB 2 SP, übersandten Entwurf des oben genannten Bebauungsplanes geben wir nach Anhörung der betroffenen Ämter unseres Hauses für die Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm folgende zusammengefasste Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ab:</p> <p><b>1. Bauwesen</b></p> <p>1.1. <u>Allgemeines</u></p> <p>1.1.1. Der vorliegende Bebauungsplan zur Ausweisung eines Gewerbegebietes „Gewerbegebiet Knaufspescher Straße“ der Ortsgemeinde Olzheim soll die planungsrechtliche Grundlage zur Erweiterung eines in der Ortsgemeinde ansässigen Gewerbetriebes bilden.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1:1:</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>	

<p>Aus städtebaulichen Gründen wäre die Innen- vor Außenentwicklung zu bevorzugen, jedoch findet sich gem. Ziff. 2 der Begründung zum Bebauungsplan nach intensiver Standortsuche im Vorfeld kein alternativer Standort.</p> <p>Der in der vorliegenden Planung vorgesehene Standort liegt in 145 m Entfernung zu dem als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Bebauungsplan „Im Linn“ der OG Olzheim. Dieser enthält nach den textlichen Festsetzungen als Art der baulichen Nutzung allgemein zulässig unter anderem „nicht störende Handwerksbetriebe“ und als ausnahmsweise zulässig unter anderem „sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe“. Aufgrund der tatsächlichen Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung in diesem Gebiet ist es gem. dem in der Baunutzungsverordnung festgeschriebenen Rücksichtnahmegebot des § 15 BauNVO wichtig, dass in dem nun geplanten nachbarlichen Gewerbegebiet dies entsprechend berücksichtigt wird.</p> <p>Bei der für die Planung vorgesehene Fläche handelt es sich um sogenannten „Außenbereich“ der Ortslage Olzheim. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm weist für den Planungsbereich „Flächen für die Landwirtschaft“ aus.</p> <p>Es ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplans vorzunehmen, da dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht entsprochen wird.</p> <p>Dies kann, wie vorgesehen im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen. Der Entwurf der 28. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Prüm zur Darstellung als gewerbliche Baufläche liegt uns gleichzeitig vor.</p> <p>Wir weisen bereits jetzt ausdrücklich darauf hin, dass im Parallelverfahren ein Bebauungsplan erst dann in Kraft gesetzt werden kann, wenn für den Flächennutzungsplan zumindest materielle "Planreife" eingetreten ist (vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg Nr. 48 zu § 8 BauGB). Wird ein Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht, so bedarf er gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung. Wir empfehlen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Bebauungsplan erst in Kraft gesetzt werden kann, wenn für die Änderung des Flächennutzungsplanes zumindest die materielle Planreife besteht.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	
---	--	--

<p>insoweit, den Bebauungsplan in zeitlicher Hinsicht nach dem Flächennutzungsplan in Kraft zu setzen.</p> <p><u>1.2. Textfestsetzungen</u></p> <p>1.2.1. Zu 3. Höhe der baulichen Anlagen:</p> <p>„Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine, Abluftkamine und untergeordnete Nebenanlagen.“</p> <p>Da der Begriff „untergeordnet“ nicht definiert ist, wird empfohlen für die untergeordneten Nebenanlagen eine maximale Größe (Grundfläche oder umbauter Raum) festzulegen.</p> <p>Zu 3.1 Höhenlage der baulichen Anlagen:</p> <p>Die Festsetzung erfolgt über die Höhenlage der „Erschließungsebene“, dieser Begriff muss definiert werden.</p> <p>1.2.2 Die unter 1. „Art der baulichen Nutzung“ enthaltene Festsetzung der „Einschränkung der Zulässigkeit“, welche eine Unzulässigkeit für Betriebe mit Lärmemissionen in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr vorgibt, ist zu unbestimmt.</p> <p>In Bezug auf den Immissionsschutz der in 145 m Entfernung liegenden Wohnbebauung wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Knaufspescher Straße“ in Olzheim durchgeführt „um die zu erwartende Geräuschemissionen durch gewerbliche Nutzungen zu bewerten und deren Auswirkungen auf die Umgebung – insbesondere auf schutzbedürftige Nutzungen wie Wohngebiete – zu analysieren“ (s. I Aufgabenstellung Ingenieurbüro RaWa).</p> <p>Grundsätzlich können Lärmkontingentierungen nach § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen. Werden für ein Baugebiet Emissionskontingente festgesetzt, wird das Gebiet nur</p>	<p>Zu 1.2.1:</p> <p><b>In den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen wird „für untergeordnete Bauteile“ eine max. Grundfläche von 2 m<sup>2</sup> festgeschrieben.</b></p> <p>Zu 3.1:</p> <p><b>Die Textfestsetzung A 3.1 wird wie folgt präzisiert:</b>  „Die Höhenlage der <b>ebenerdigen, verkehrlichen</b> Erschließungsebene muss entweder auf der Höhe der Erschließungsstraße liegen ...“</p> <p>Zu 1.2.2:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auch die SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, regt an, die Festsetzungen bezüglich zulässiger Schallemissionen über flächenbezogene Schalleistungspegel auf Teilflächen zu konkretisieren (vgl. Stellungnahme Nr. 20).</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, das Schallschutzgutachten wird für den Bereich der Ordnungsziffer 2 flächenbezogene Schalleistungspegel festlegen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden. Es erfolgt eine Einschränkung des Gewerbegebietes (GEe) für den Bereich der Ordnungsziffer 2. Für den Bereich der Ordnungsziffer 1 ergeben sich hier keine Einschränkungen.</p> <p><b>Die schalltechnische Untersuchung wurde gemäß der</b></p>	
--	---	--

<p>dann im Sinne der Vorschrift gegliedert, wenn es in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird. In der Begründung sollten die Gründe dargelegt werden.</p> <p>Wir bitten hierhingehend die konkretisierende Stellungnahme der SGD Nord Gewerbeaufsicht zu beachten, die die Entwürfe der Bauleitpläne daraufhin prüft, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes zu vereinbaren sind.</p> <p><u>1.3 Begründung</u></p> <p>Wir bitten die Begründung entsprechend den Änderungen der Textfestsetzungen anzupassen.</p> <p><b>2. Naturschutz und Landschaftspflege</b></p> <p>Gegen den B-Plan bestehen seitens des Naturschutzes keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die naturschutzrechtlichen Belange und der Artenschutz beachtet werden und Eingriffe in Natur und Landschaft vollumfänglich kompensiert werden (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung).</p> <p>Die Ortsgemeinde Olzheim plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Knaufspescher Straße“ zur Ausweisung von Gewerbeflächen. Die Fläche des Plangebietes wird gemäß aktuellem Luftbild als Grünland genutzt. Gemäß den Daten aus der Landesweiten Biotopkartierung des Landesamtes für Umwelt handelt es bei den Flächen nicht um gesetzlich geschütztes Grünland. Das Plangebiet ist von Acker- und Grünlandflächen umgeben. Nördlich verläuft die K169.</p> <p>Die potenziellen Gewerbeflächen liegen im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Naturpark Nordeifel“, dessen Schutzzweck bei der Planung zu beachten ist.</p> <p>Anregungen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde im Einzelnen:</p> <p>Textfestsetzungen zu C Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Festsetzungen zur Erhaltung sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:</p>	<p><b>Anregung ausgearbeitet und die Ergebnisse hieraus werden in die Planung (Planzeichnung, Textfestsetzungen und Begründung) eingearbeitet.</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, wird beachtet.</p> <p>Zu 1.3: <b>Die Begründung wird entsprechend der Änderungen zu den Textfestsetzungen angepasst.</b></p> <p>Zu 2: Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Naturschutzes keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen, sofern die naturschutzfachlichen Belange und der Artenschutz beachtet und die Eingriffe in Natur und Landschaft vollumfänglich kompensiert werden.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	
--	--	--

<p>1. Die Textfestsetzung C ist dahingehend zu ergänzen, dass die Pflanzungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind. Pflegeschnitte sind zulässig, ein Auf-den-Stock-setzen ist auszuschließen. Bei Abgang sind die Pflanzen in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.</p> <p>2. Wir empfehlen die Pflanzungen für die Kompensationsmaßnahme A 1 und A 2 aus mindestens 5 verschiedenen Arten zu entwickeln, um eine naturnahe Ausprägung zu gewährleisten.</p> <p>3. Gebietsheimische und standortgerechte Gehölze des Herkunftsgebiets „Westdeutsches Bergland“ sind zu verwenden.</p> <p>4. Kompensationsmaßnahme A 1 und A 2: Die Sträucher sind jeweils im Dreiecksverband zu pflanzen (Reihen- und Pflanzabstand 1,5 m). Alle 6 bis 10 m ist in unregelmäßigen Abständen ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen.</p> <p>5. Die Maßnahmen zur Entwicklung der strukturreichen Grünanlage A 1 sowie zur Pflanzung der Laubbäume A 3 sind in den Textfestsetzungen weiter zu konkretisieren (Umsetzungszeitpunkt, Angabe der Pflegemaßnahmen, Ersatz bei Ausfall, Ausschluss Dünger, Ausschluss der anderweitigen Nutzung (z.B. als Lager, Kompost, Grüngutentsorgung) usw.).</p> <p>6. Für die Entwicklung einer strukturreichen Grünanlage mit einem Biotopwert von 13 ist eine regionale Saatgutmischung (Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 7) mit einem Mindestanteil an Kräutern von 30 % auszubringen.</p> <p>Hinweis:</p> <p>7. Die neu zu versiegelnden Fläche für den Gewerbebetrieb ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Wir regen an, in Anbetracht der immer deutlicher erkennbaren Klima- und Energienotstandssituation (Starkregenereignisse etc.) der Sache dienende, wichtige neue Anforderungen auch bei den Vorgaben gegenüber den einzelnen Bauherren im Sinne zukünftiger klimaresilienter Innenstadtbereiche einzubeziehen (z. B. extensiven Dachflächenbegrünung, Festsetzung von Fotovoltaik, Verwendung</p>	<p>Zu 1: <b>Die Textfestsetzung C wird gemäß der Anregung ergänzt.</b></p> <p>Zu 2, 3 und 4: <b>Die Festsetzungen zu den Maßnahmen A1 und A2 werden gemäß den nebenstehenden Anregungen präzisiert.</b></p> <p>Zu 5: <b>Die Festsetzungen zu den Maßnahmen A 1 und A 3 werden entsprechend nebenstehender Anregung konkretisiert.</b></p> <p>Zu 6: <b>Die Festsetzung zur Maßnahme A 1 wird gemäß nebenstehender Anregung präzisiert.</b></p> <p>Zu 7: <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel 8 / (Städtebauliche Konzeption) aufgenommen.</b></p>	
--	--	--

<p>versickerungsfähiger Beläge mit bestimmten Mindest-Durchlässigkeitswerten...).</p> <p>8. Wir regen an entstehende Stellplatzflächen mit einer PV-Anlage zu „überdachen“ (Synergieeffekte, Beschattung der Stellplätze, Energiegewinnung).</p> <p>9. Wir regen an, in den Festsetzungen eine Aussage zu übernehmen, wie mit dem Dachflächenwasser umzugehen ist (z. B. Vorgabe der Anlage von Rückhalte-/ Versickerungsmulden in einem gewissen Bemessungsumfang). In Zeiten zunehmender Starkregeneignisse/ Trockenperioden sollte dem Wasserrückhalt auf der Fläche verstärkt Augenmerk geschenkt werden.</p> <p>Planzeichnung</p> <p>10. Die Symbole zu der Ausgleichsmaßnahme A 2 und A 3 sind in die Planzeichnung zu übernehmen.</p> <p>11. Die Breite und Länge (Meterangabe) der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind lesbar zu bemaßen.</p> <p>Biotopwertermittlung</p> <p>Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach Praxisleitfaden für den Eingriff in den Boden durch Versiegelung nach Biotopwertpunkten ist zu überarbeiten.</p> <p>12. Gemäß der Tabelle „Ermittlung des Biotopwertes [BW] vor dem Eingriff im Geltungsbereich“ aus dem Umweltbericht wurde die gesamte Eingriffsfläche mit EA3 als intensives frisches Grünland bewertet. Auf Grund der Siedlungs- und Straßennähe sowie dem Auftreten von Störzeigern erfolgt eine Abwertung von -2 Biotopwertpunkten (<math>8 - 2 = 6</math>). Die Abwertung des Intensivgrünlands um -2 Punkte und somit einer Gleichsetzung des frischen Grünlands eines Ackers in der Biotopwertbewertung wird dem Grünland nicht</p>	<p>Zu 8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Planungsträger hält einen Hinweis auf die einzuhaltenden Bestimmungen bestehender Gesetze, wie z. B. das Landessolargesetz RLP für ausreichend.</p> <p>Zu 9: In den Hinweisen unter den Textfestsetzungen wird zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet (Hinweis F 12) auf das Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan hingewiesen. Hierin werden entsprechende Aussagen und Berechnungen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers vorgenommen. <b>Das Entwässerungskonzept wird zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB den Bebauungsplanunterlagen hinzugefügt.</b></p> <p>Zu 10 und 11: <b>Die Angaben A 2 und A 3 sowie die Bemaßung der Ausgleichsmaßnahmen werden in der Planzeichnung ergänzt.</b></p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 12: <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Auch für „Ackerbiotope“ wäre eine gleiche Abwertung aufgrund der vorliegenden Beeinträchtigungen gem. Ziffer 7.1 des Praxisleitfadens vorzunehmen (<math>6-2=4</math> WP). Die Verhältnismäßigkeit in der Bewertung zwischen Grünland und Acker bleibt gewahrt.</p>	
---	--	--

<p>gerecht. Selbst ein frisches Ansaatgrünland hat einen Biotopwert von 7 BW. Die Berechnung ist anzupassen.</p> <p>13. Sowohl die Ausgleichsmaßnahme A 1 (struktureiche Grünanlage inkl. zweier Einzelbäume (BW13)) als auch die Ausgleichsmaßnahme A 2 (Feldgehölz in einer jungen Ausprägung (BW 13)) entwickelt sich nicht unmittelbar. Gemäß PRAXISLEITFADEN zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ (S. 18) ist für eine Entwicklungszeit von 5-10 Jahre ein time-lag von 1,2 anzusetzen.</p> <p>Die Bilanzierung ist entsprechend anzupassen.</p> <p>Artenschutz</p> <p>14. Gemäß der vorliegenden Planunterlagen (Umweltbericht) wurde für die Flächeninanspruchnahme von Offenlandflächen kein Artenschutzgutachten beauftragt. Die Belange der besonders betroffenen Arten (Vögel-Bodenbrüter) sind zu berücksichtigen.</p> <p>15. Um die Artenschutzkonflikte auszuräumen und Verstöße gegen das Artenschutzrecht § 44 ff BNatSchG zu vermeiden, sind funktional und flächenmäßig geeignete Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplanverfahren verbindlich nachzuweisen. Die Eignung der Ausgleichsmaßnahmen können erst nach Vorlage der aktualisierten Planunterlagen bewerten werden.</p>	<p>Zu 13: Zur Kenntnis genommen. Die Bilanz zwischen Eingriff und Ausgleich/Ersatz weist einen Überschuss von 20% bei den Wertpunkten auf. Die Berücksichtigung des time-lags von 1,2 ist also gewahrt. <b>Eine Anpassung der Bilanzierung erfolgt nicht.</b></p> <p>Zu 14: Aufgrund der strukturarmen und intensiven Grünlandnutzung (z.B. Mahd im Mai / Juni) ist nur von einer geringen Lebensraumeignung für Bodenbrüter auszugehen. Es gibt auch keine Hinweise auf Vorkommen in LANIS.  Zudem sind Ausweichmöglichkeiten für potentielle Bodenbrüter sind in der Umgebung umfangreich vorhanden.  Damit treten keine Verbotstatbestände auf.  Unter F- Hinweise wird zudem bereits auf die Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwiesen. Der vorhandene Hinweis wird zur Klarstellung um Bauzeitenbeschränkungen ergänzt (siehe Hinweis unter Nr. 16).</p> <p>Zu 15: Die Funktionalität des Ausgleichs durch Abbuchung aus dem Ökokonto wird im weiteren Verfahren ermittelt und mit der UNB abgestimmt.  Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	
--	---	--

<p>16. Hinweis zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften: Eingriffe in die Offenlandflächen, inkl. Erdarbeiten (Abtragungen / Aufschüttungen), sind im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar zu beginnen. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist die Fläche unmittelbar vor Eingriff durch eine zuvor benannte ökologische Baubegleitung (ÖBB) auf den Besatz mit Offenlandbrütern zu kontrollieren und das Ergebnis der unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln. Nach Kontrolle der Fläche durch die ÖBB und Freigabe durch die untere Naturschutzbehörde kann außerhalb des o.g. Zeitraumes mit Eingriffen in das Offenland begonnen werden.</p> <p>Externe Ausgleichsmaßnahme</p> <p>17. Entsprechend dem „Umweltbericht Teil 2 der Begründung“ wird der Kompensationsbedarf von insgesamt 8.500 m<sup>2</sup> mit Zustimmung der Verbandsgemeinde von deren Ökokonto auf Gemarkung Olzheim, Flur 14, Nr. 32 (tlw.) abgebucht. Ein Kontoauszugsblatt mit entsprechender Reservierungseintragung (rote Schrift) liegt nicht vor. Wir weisen darauf hin, dass vor Rechtskraft die endgültige „Abbuchung“ vorgenommen und nachgewiesen sein muss und bitten um Übersendung des entsprechenden Kontoauszugsblattes nach Abbuchung (mit Eintragung in blauer bzw. schwarzer Schrift).</p> <p>Erfassung im Kompensationsflächenverzeichnis des Landes</p> <p>18. Mit Inkrafttreten der Satzungsänderung müssen vom Träger der Bauleitplanung oder durch einen von ihm beauftragten Dritten die Angaben nach § 3 Abs. 1 und 2 LKompVzVO zu Eingriff und Kompensation im digitalen Kompensationsverzeichnis des Landes (KSP) unter Beachtung der elektronischen Vorgaben nach § 6 entsprechend der Vorgaben der Landeskompensationsverzeichnisverordnung (LKompVzVO) vom 12.06.2018 (GVBl. S. 158) bereitgestellt und damit der Eintragungsstelle übermittelt werden.</p> <p>Begründung:</p> <p>Nach § 4 Abs. 5 Landeskompensationsverzeichnisverordnung sollen die Beteiligten des Eintragungsverfahrens auf ihre Pflicht zur Beibringung der eintragungspflichtigen Angaben frühzeitig schriftlich hingewiesen werden. Diese Pflicht resultiert aus § 4 Abs. 1 LKompVzVO in Verbindung mit § 10 Abs. 1</p>	<p>Zu 16: Den Anregungen wird gefolgt. <b>Der in den Unterlagen vorhandene Hinweis zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften unter F – Hinweise wird gemäß nebenstehendem Wortlaut ergänzt.</b></p> <p>Zu 17: Ein Kontoauszugsblatt mit entsprechender Eintragung der Abbuchung wird der Unteren Naturschutzbehörde vor Inkraftsetzen des Bebauungsplanes vorgelegt.</p> <p>Zu 18: Die Eintragung ins Kompensationsverzeichnis des Landes (KSP) wird nach Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan vorgenommen und der Eintragungsstelle übermittelt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	
--	---	--

<p>LNatSchG, wonach die Träger der Bauleitplanung alle erforderlichen Angaben digital zur Verfügung stellen müssen.</p> <p><b>3. Raumordnung und Landesplanung</b></p> <p>Vor Beginn dieses Bauleitplanverfahrens wurde eine beschleunigte Raumverträglichkeitsprüfung gem. §§ 16, 27 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. §§ 18, 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) zum Vorhaben Bebauungsplan „Knaufescher Straße“ sowie der hierzu erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes in der Verbandsgemeinde Prüm, Ortsgemeinde, Olzheim, durchgeführt. Unser Entscheid dieser Prüfung erging am 20.06.2025 mit folgendem Fazit:</p> <p>5. Zusammenfassung</p> <p>5. a. Hinsichtlich der Erfordernisse der Raumordnung / Standortwahl / überschlägigen Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 Abs. 1 UVPG</p> <p>Es wird festgestellt,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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,</li> <li>• dass die Standortwahl nicht zu beanstanden ist,</li> <li>• dass eine UVP-Pflicht nicht vorliegend ist.</li> </ul> <p>Damit ist das Vorhaben diesbezüglich raumverträglich.</p> <p>5. b. Hinsichtlich der Trägerbeteiligung / Öffentlichkeitsbeteiligung</p> <p>Das Vorhaben ist hinsichtlich der Äußerungen der Fachstellen / Öffentlichkeit raumverträglich, wenn die im Einzelnen genannten Maßgaben erfüllt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. Wir weisen auf die Vorgaben bezüglich der Leitungs-, Linien- sowie Anlagenpläne der Westnetz GmbH, Trier, Telekom, Mayen, sowie KNE Eifel, Prüm, hin.</li> </ol>	<p>Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 5. a.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben raumverträglich ist.</p> <p>Zu 5. b.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die im Bescheid der raumordnerischen Prüfung genannten Belange wurden in der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie in der Bebauungsplanung berücksichtigt und werden auch weiterhin beachtet.</p>	
---	--	--

<p>3. Wir weisen auf die naturschutzfachlichen Forderungen der unteren Naturschutzbehörde des Eifelkreises Bitburg-Prüm hin.</p> <p>4. Die Hinweise der unteren Wasserbehörde des Eifelkreises Bitburg-Prüm sind zu beachten.</p> <p>5. Die Hinweise der Generaldirektionen kulturelles Erbe, Trier und Koblenz, sowie der unteren Denkmalschutzbehörde des Eifelkreises Bitburg-Prüm sind zu beachten.</p> <p>6. Wir weisen auf die Vorgaben des Landesamtes für Geologie und Bergbau, Mainz, hin.</p> <p>7. Die verkehrliche Erschließung ist mit dem Landesbetrieb Mobilität, Gerolstein, abzustimmen.</p> <p>8. In den nachfolgenden bauleitplanerischen Verfahren ist darauf hinzuwirken, dass die Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes ausreichend Würdigung finden.</p> <p>Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen, wie der Bauleitplanung, sind gem. § 4 Abs. 1 Nr. 1 ROG Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. So ist auch unsere vorgenannte Raumverträglichkeitsprüfung als sonstiges Erfordernis der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4. ROG zu berücksichtigen.</p> <p>Sofern die vorgenannten Maßgaben im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens Berücksichtigung finden, steht das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung im Einklang.</p> <p><b>4. Dorferneuerung</b></p> <p>Gegen die vorgesehenen Planungen bestehen aus Sicht der Dorferneuerung keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p><b>5. Denkmalschutz</b></p> <p>Gegen die vorgesehenen Planungen bestehen aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben mit der Raumordnung im Einklang steht, sofern die vorgenannten Maßgaben im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.</p> <p>Zu 4: Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Dorferneuerung keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen.</p> <p>Zu 5: Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Unteren Denkmalbehörde keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen.</p>	
---	--	--

<p>Bitte nehmen sie folgende Hinweise in Ihren Entscheid auf:</p> <p>Hinweis: Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden, oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum), Tel:0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de ) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0 o. info@bitburg-pruem.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.</p> <p><b>6. Wasserrecht</b></p> <p>Zum oben genannten Planungsvorhaben geben wir als Untere Wasserbehörde folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet und oberirdische Gewässer sind nicht von dem Vorhaben betroffen.</p> <p>Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung wird laut den uns vorliegenden Unterlagen (Plan-Lenz GmbH, Stand 21.10.2025) ein Entwässerungskonzept erst zum Beteiligungsverfahren im Rahmen der förmlichen Offenlage erstellt.</p> <p>Das Entwässerungskonzept und mögliche, damit im Zusammenhang stehende wasserrechtliche Erlaubnisse sind frühzeitig mit der zuständigen Behörde abzustimmen.</p>	<p>Der nebenstehende Hinweis ist bereits in den Hinweisen zu den Textfestsetzungen unter F 11 vollumfänglich enthalten.</p> <p>Zu 6: Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet nicht in einem Wasserschutzgebiet liegt und keine oberirdischen Gewässer vom Vorhaben betroffen sind.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>	
--	---	--

<p>Mit Rechtskraft des Bebauungsplans muss eine geeignete und rechtmäßige Entwässerungslösung vorgehalten werden, um eine abwasserseitige Erschließung der Grundstücke abzusichern.</p> <p><b>7. Brandschutz</b></p> <p>7.1. In jedem Baugebiet muss eine ausreichend Löschwassermenge von der Gemeinde als Träger der Löschwasserversorgung zur Verfügung gestellt werden. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. (DVGW = Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.).</p> <p>7.2. Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können z.B. folgende Entnahmestellen genutzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gemäß DIN EN 14339 (Unterflurhydrant) bzw. DIN EN 14384 (Überflurhydrant),</li> <li>– Löschwasserteiche gemäß DIN 14210,</li> <li>– unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 oder offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen gemäß DIN 14210.</li> </ul> <p><b>8. Sonstiges</b></p> <p>8.1. Wir bitten Sie, die vorstehenden Anregungen und Hinweise im weiteren Verfahren, insbesondere im Rahmen der erforderlichen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, zu beachten und zu berücksichtigen.</p> <p>8.2. Zur Vermeidung unnötiger Verzögerungen im weiteren Verfahren bitten wir darauf zu achten, dass die im Rahmen der Abwägung gefassten Beschlüsse vollständig in den Planunterlagen umgesetzt werden.</p>	<p>Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach Mitteilung der KNE mit Schreiben vom 25.02.2026 steht eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden über den Hydranten H:528035 zur Verfügung. Ein darüberhinausgehender Objektschutz wird seitens der Wasserversorgung Eifelkreis nicht übernommen. Je nach baulicher Nutzung und Gefahr der Brandausbreitung liegt der Löschwasserbedarf nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 in Gewerbegebieten bei 48 – 192 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden.</p> <p><b>Es wird folgender Hinweis in die Textfestsetzungen unter F (Hinweise) aufgenommen:</b> <i>„Es wird darauf hingewiesen, dass die Löschwasservorhaltung aus dem Trinkwassernetz ggf. nicht ausreicht und, je nach Brandlast des Vorhabens, eine zusätzliche und selbst zu erbringende Löschwasservorhaltung erforderlich werden kann.“</i></p> <p><b>Die Aussagen der KNE zur Löschwasserversorgung und die nebenstehend genannten Möglichkeiten zu Entnahmestellen werden zudem in der Begründung unter Kapitel 10.2 (Technische Infrastruktur) ergänzt.</b></p> <p>Zu 8: Die Anregungen und Hinweise der Kreisverwaltung werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	
---	--	--

	<p><b>Beschlussfassung zur gesamten Stellungnahme der Kreisverwaltung:</b>  <b>Die Planunterlagen werden in den vorgenannten Einzelpunkten ergänzt sowie ein Entwässerungskonzept sowie die erweiterte schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB vorgelegt.</b></p>	
<p><b>28. E-Mail der Kommunal Netze Eifel AöR, Michelbach 1, 54595 Prüm-Niederprüm vom 04.03.2026</b></p> <p>Hiermit nehmen wir Stellung zu Ihrer Anfrage B-Plan „Gewerbegebiet Knaufspeicher Str.“ der Ortsgemeinde Olzheim.  Wir weisen darauf hin, dass die trinkwassermäßige Erschließung für das angefragte Projekt in einem Erschließungsvertrag zu regeln ist. Dieser Erschließungsvertrag zwischen der Wasserversorgung Eifelkreis Bitburg-Prüm und der Ortsgemeinde muss vor einem Beschluss der B-Planung vorliegen und ist Voraussetzung für die Herstellung der Trinkwasserversorgung des NBG.  Hierzu bitten wir rechtzeitig um Kontaktaufnahme mit unserer kaufmännischen Abteilung (Frau Sonja Dimmer, 06551-951246, <a href="mailto:Dimmer.Sonja@kne-web.de">Dimmer.Sonja@kne-web.de</a>).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten.</p> <p><b>Ein entsprechender Erschließungsvertrag zwischen der Ortsgemeinde und dem KNE wird <u>vor Satzungsbeschluss</u> abgeschlossen.</b></p> <p><b>Planänderungen aufgrund der Hinweise sind <u>nicht</u> erforderlich.</b></p>	



# Anlage Beschlussvorschlag zur Stellungnahme Nr. 21 (BUND) / Auszug Luftbilder im Bereich des Plangebietes, die im Umweltbericht ergänzt werden

Grünlandnutzung 2011 – 2025 - wird in den Umweltbericht integriert

