

Auszug aus der öffentlichen Niederschrift

Sitzung: Sitzung des Ortsgemeinderates Roth bei Prüm

Datum: Mittwoch, 1. Juli 2026

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

Tagesordnungspunkt:

öffentlich: Ja

TOP 2:

Bebauungsplan Gewerbegebiet Roth „Beim Heidenkreuz“

Abwägung und förmliche Beteiligung

Beschlussvorlage Nr. 35/002/2026

Sach- und Rechtslage:

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.04.2025 die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Gewerbegebietes für die Grundstücke Gemarkung Roth, Flur 9, Nummern 29/15, 29/8, 29/9, 29/12, 29/11 und 29/7 beschlossen.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Roth“ ist der konkrete Bedarf an Gewerbeflächen durch ein bereits im Plangebiet ansässiges Unternehmen.

Die Fläche des in Rede stehenden Plangebietes ist dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm sieht im Plangebiet bereits Gewerbeflächen vor. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Details der Planung ergeben sich aus den in der Anlage beigefügten Entwurfsunterlagen. Des Weiteren wird die Planung in der Sitzung von einer Vertreterin des Planungsbüros (Plan Lenz GmbH) vorgestellt.

Letztmalig hat sich der Ortsgemeinderat Roth in seiner Sitzung am 01.10.2025 mit der Angelegenheit befasst. In der Sitzung wurde 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 Roth „Beim Heidenkreuz“ wurden vom 19.01.2026 bis 19.02.2026 durch Auslegung der Planvorentwurfsunterlagen und Veröffentlichung auf der Homepage der Verbandsgemeinde Prüm durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit E-Mail vom 16.01.2026 unter Fristsetzung bis zum 19.02.2026 frühzeitig am Verfahren beteiligt.

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

Wenn den Beschlussvorschlägen gefolgt wird, sind kleinere Planänderungen erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Ortsgemeinderat Roth 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 Anlagen 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, 14.07.2026

Verbandsgemeindeverwaltung Prüm

Im Auftrag:



Roth bei Prüm

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Roth bei Prüm“

hier: Frühzeitige Beteiligungsverfahren

Mit Schreiben/E-Mail vom 16.01.2026 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) unter Fristsetzung bis zum 19.02.2026 am Verfahren beteiligt. Ebenso erfolgte die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben/E-Mail vom 16.01.2026 unter Fristsetzung bis zum 19.02.2026.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Offenlage der Planunterlagen in der Zeit vom 19.01.2026 bis einschließlich 19.02.2026.

Während der verschiedenen Beteiligungsverfahren gingen folgende Stellungnahmen ein:

Stellungnahme	3
1. E-Mail der BAIUDBw – Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn vom 17.01.2026, Az.: 45-60-00 / IV-0067-26-BBP	3
2. E-Mail der GDKE – Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Erdgeschichtliche, Denkmalpflege Standort Koblenz, Direktion Landesarchäologie, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz vom 19.01.2026	3
3. E-Mail des Forstamtes Prüm, Tettenbusch 10, 54595 Prüm vom 20.01.2026	4
4. E-Mail der Westnetz GmbH, Eurenner Straße 33, 54292 Trier vom 16.01.2026, Az.: DRWF-TP-BW	4
5. E-Mail des LBM – Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Geschäftsbereich Verkehr, Fachgruppe VE IV – GST, Schienen- und Seilbahnen, Fähren, Fridrich-Ebert-Ring 14-20, 56068 Koblenz vom 21.01.2026	6
6. E-Mail des DWD – Deutscher Wetterdienst, Helen-Weber-Allee 21, 80637 München vom 26.01.2026, Az.: PB24/07.59.04/PB2RP_018-2026	6
7. E-Mail der Westnetz GmbH, Spezialservice Strom, Florianstraße 15-21, 44139 Dortmund vom 16.01.2026, Az.: 193.884/DRW-S-LG-TM/1015/Ru/Ts	6
8. E-Mail der Verbandsgemeindeverwaltung Prüm, Fachbereich 4: Verbandsgemeindewerke, Tiergartenstraße 54, 54595 Prüm vom 27.01.2026	8
9. E-Mail der Amprion GmbH, Betrieb, Bestandssicherung, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund vom 28.01.2026	10
10. E-Mail des DLR – Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Eifel, Westpark 11, 54634 Bitburg vom 30.01.2026, Az.: 604-0003#2025/007	10
11. E-Mail des Landesamtes für Geologie und Bergbau RLP, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz vom 02.02.2026, Az.: 3240-0060-26/V1 kp/sdr	11
12. E-Mail der GDKE – Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Rheinisches Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier vom 03.02.2026	12
13. E-Mail der Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 14 – Ü-Wege Land 2, Moselweißer Straße 70, 56073 Koblenz vom 04.02.2026	14
14. E-Mail des LBM – Landesbetrieb Mobilität Gerolstein, Brunnenstraße 1, 54568 Gerolstein vom 05.02.2026, Az.: 2026 IV 40	14
15. E-Mail der VermK – Vermessungs- und Katasteramt Westeifel Mosel, Im Viertel 24, 54470 Bernkastel-Kues vom 16.01.2026, Az.: 1260-0001#2026/0015-0322 WEM3	15
16. E-Mail des Landesverbandes Rheinland-Pfalz der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine e.V., Stützstraße 2-6, 52349 Düren vom 09.02.2026	15
17. E-Mail der SGD Nord – Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Deworastraße 8, 54290 Trier vom 10.02.2026, Az.: 5133-0003#2026/0008-0380 Ref34-AB2	15
18. E-Mail der Handwerkskammer Trier, Loebstraße 18, 54292 Trier vom 10.02.2026, Az.: li / schi	18
19. E-Mail des DFS – Deutsche Flugsicherung GmbH, Am DFS-Campus, 63225 Langen vom 10.02.2026, Az.: V2026000138	19
20. E-Mail des LBB – Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Trier, Paulinstraße 28, 54292 Trier vom 10.02.2026, Az.: 700 77 4621-01.16-OTJO	19
21. E-Mail der SGD – Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht Trier, Deworastraße 8, 54290 Trier vom 11.02.2026	20
22. E-Mail der Vodafone GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier vom 16.02.2026, Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01455759	23
23. E-Mail der Landwirtschaftskammer RLP, Raumordnung, Regionalentwicklung, Naturschutz In der Göbelwies 1, 54340 Bekond vom 16.02.2026, Az.: 14.04.03	23
24. E-Mail der Verbandsgemeindeverwaltung Arzfeld, Fachbereich 2, Bauleitplanung, Bauverwaltung, Luxemburger Straße 6, 54687 Arzfeld vom 17.02.2026	24
25. E-Mail der IHK – Industrie- und Handelskammer Trier, Herzogenbuscher Straße 12, 54292 Trier vom 18.02.2026	24
26. E-Mail der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm, Amt 06 – Bauen und Umwelt, Trierer Straße 1, 54634 Bitburg vom 10.03.2026, Az.: 06-260186-09	24
27. E-Mail der KNE – Kommunal Netze Eifel AöR, Michelbach 1, 54595 Prüm-Niederprüm vom 18.03.2026	33

Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Alternativ
1. E-Mail der BAIUDBw – Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn vom 17.01.2026, Az.: 45-60-00 / IV-0067-26-BBP Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentliche Belange keine Einwände.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des BAIUDBw – Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Eine Planänderung aufgrund der Hinweise ist <u>nicht</u> erforderlich.	
2. E-Mail der GDKE – Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Erdgeschichtliche, Denkmalpflege Standort Koblenz, Direktion Landesarchäologie, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz vom 19.01.2026 Wir haben das Vorhaben zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege bestehen hiergegen keine Bedenken. Am weiteren Verfahren müssen wir nicht mehr beteiligt werden. Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege. 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. Für Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der GDKE – Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Zur Kenntnis genommen. Die Direktion Landesdenkmalpflege/Praktische Denkmalpflege Mainz und die Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Trier wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung aufgrund der Hinweise ist <u>nicht</u> erforderlich.	

3

3. E-Mail des Forstamtes Prüm, Tettenbusch 10, 54595 Prüm vom 20.01.2026 Wir haben keine Einwände gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplanes. Forstliche Belange sind nicht betroffen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Forstamtes Prüm keine Einwände gegen die Planung bestehen. Eine Planänderung aufgrund der Hinweise ist <u>nicht</u> erforderlich.	
4. E-Mail der Westnetz GmbH, Eurener Straße 33, 54292 Trier vom 16.01.2026, Az.: DRWF-TP-BW Im o.g. Bereich betreiben wir 0,4- und 20-kV-Versorgungsanlagen. Als Anlage senden wir Ihnen Planunterlagen, in denen unsere im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Leitungen eingetragen sind, mit der Bitte, diese bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen. Für die vorhandenen 0,4- und 20-kV-Kabel ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind. Für die vorhandene 20-kV-Freileitung ist ein 15m breiter Schutzstreifen (7,50 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, der in der Regel von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit hohem Aufwuchs freigehalten werden muss. Für die 20-kV-Freileitung gilt nach DIN EN 50341 folgender Sicherheitsabstand: Lotrechter Abstand zwischen 20-kV-Leiter (bei größtem Durchhang) und der Fahrbahn 7m. Im Falle einer baulichen Nutzung des v. g. Schutzstreifens müssen gemäß den VDE-Bestimmungen 0210 die allseitigen Mindestabstände von 5 m, bezogen auf eine Dachneigung bis 15°, und 3 m bei einer Dachneigung über 15° zwischen den ruhenden bzw. ausgeschwungenen Seilen bei größtem Durchhang der 20-kV-Freileitung und den geplanten Bauwerksteilen eingehalten werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Schutzstreifen von 1 m Breite für das vorhandene 20 kV-Kabel auf Flurstück 29/8 der Flur 9 sowie für das 0,4 kV-Kabel auf den Flurstücken 29/9, 29/11 und 29/12 werden in der Planzeichnung ergänzt. Auch hierfür gilt die Duldungsvorschrift F zu Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Die vorhandenen Freileitungen mit erforderlichen Schutzstreifen sind bereits in der Planzeichnung eingetragen. Die nebenstehenden Angaben zur Einhaltung von Sicherheitsabständen werden in die Begründung unter Kapitel 6.10 (Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) nachrichtlich aufgenommen. Da jedoch keine Grunddienstbarkeiten / Baulasten für die vorhandene 20 kV-Leitung verzeichnet sind, kann auch eine Verlegung der Leitungen in Frage kommen, wenn eine Freihaltung der Schutzstreifen aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll oder möglich ist (vgl. Textfestsetzung F).	

4

Falls auf den Gebäuden im unmittelbaren Bereich der 20-kV-Freileitung Antennenanlagen aufgestellt werden, ist ein allseitiger Schutzabstand von den ruhenden bzw. ausgeschwungenen Leiterseilen bei größtem Durchhang vorgenannter Leitung von mindestens 3 m vorzusehen. Die Bedachung der Häuser ist nach DIN 4102 vorzusehen. 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. Anpflanzungen der v. g. Schutzstreifen bitten wir mit uns abzustimmen. Die Abstände von den vorgesehenen Bepflanzungen zu unseren vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ einzuhalten. Um feststellen zu können, ob dieser Abstand auch tatsächlich eingehalten wird, bitten wir Sie, uns die kompletten Planunterlagen des im Bereich der 20-kV-Freileitung vorgesehenen Bauvorhabens zur eingehenden Prüfung und Stellungnahme zuzusenden. Gegebenenfalls behalten wir uns entsprechende Änderungen der Neubauten vor, damit die einschlägigen Vorschriften eingehalten werden. In Abstimmung mit dem Bauherrnkönnen wir alternativ ein Angebot zur Änderung der Freileitung oder Verkabelung erstellen. Sollten Änderungen unserer Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen. Werden v. g. Punkte beachtet, so bestehen unsererseits keine Bedenken gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes. Für die im Plangebiet vorhandene 110-kV-Hochspannungsleitung geht Ihnen von Westnetz GmbH Dortmund eine gesonderte Stellungnahme zu.	Weitergehende textliche Festsetzungen sind nicht erforderlich. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nebenstehende Hinweise werden ebenfalls in die Begründung unter Kapitel 6.10 aufgenommen. Wie oben erwähnt liegen keine Grunddienstbarkeiten für die 20-kV-Leitung vor, evtl. erforderliche Änderungen der Leitungsführung gehen zu Lasten der Westnetz GmbH. Wie in der Textfestsetzung F dargelegt, ist der Versorgungsträger bei der Planung konkreter Bauvorhaben zwingend rechtzeitig einzubinden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die unterirdischen Leitungen der Westnetz GmbH werden mit Schutzstreifen nachrichtlich in die	
--	---	--

5

(Die der Stellungnahme beigelegte Plankarte ist im Anschluss der Tabelle als Anlage beigelegt.)	Planzeichnung eingetragen sowie Hinweise in der Begründung ergänzt.	
5. E-Mail des LBM – Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Geschäftsbereich Verkehr, Fachgruppe VE IV – GST, Schienen- und Seilbahnen, Fähren, Fridrich-Ebert-Ring 14-20, 56068 Koblenz vom 21.01.2026 Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Roth“ der Gemeinde Roth bei Prüm. Da an diesem Standort keine nichtbundeseigenen Eisenbahnen betroffen sind, bestehen gegen das Vorhaben aus eisenbahnrechtlicher Sicht keine Bedenken. Hinsichtlich möglicher straßenrechtlicher Betroffenheiten verweisen wir auf die Zuständigkeit unserer regionalen Dienststelle LBM Gerolstein.	Zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des LBM – Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Der LBM Gerolstein wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Eine Planänderung aufgrund der Hinweise ist <u>nicht</u> erforderlich.	
6. E-Mail des DWD – Deutscher Wetterdienst, Helen-Weber-Allee 21, 80637 München vom 26.01.2026, Az.: PB24/07.59.04/PB2RP_018-2026 Der Deutsche Wetterdienst (DWD) bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung an o. a. Vorhaben. Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.	Zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des DWD – Deutscher Wetterdienst keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Eine Planänderung aufgrund der Hinweise ist <u>nicht</u> erforderlich.	
7. E-Mail der Westnetz GmbH, Spezialservice Strom, Florianstraße 15-21, 44139 Dortmund vom 16.01.2026, Az.: 193.884/DRW-S-LG-TM/1015/Ru/Ts Der Geltungsbereich des o.g. Bauleitplans liegt teilweise im 2 x 28,00 m = 56,00 m breiten Schutzstreifen der im Betreff genannten Hochspannungsfreileitung. Den Leitungsverlauf mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen entnehmen Sie bitte den beigelegten Lageplänen im		

6

Maßstab 1: 2000. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt. Dem o. g. Bauleitplan stimmen wir unter folgenden Bedingungen zu: • Die Hochspannungsfreileitung wird mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt. • Der Schutzstreifen der Leitung wird von jeglicher Bebauung freigehalten. • Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,00 m erreichen. Als Anlage ist beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigelegt. Um die Maste herum muss jedoch eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung ist der Mast durch geeignete Maßnahmen gegen versehentliches Anfahren zu sichern. Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Westnetz GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.	Die Hochspannungsleitung ist nachrichtlich bereits in der Planzeichnung mit Leitungsmittellinie und Schutzstreifengrenzen dargestellt. Die Darstellung eines Maststandortes südlich der L 1 (außerhalb des Plangebietes) wird nachrichtlich ergänzt. Die Hinweise zu den das Plangebiet betreffenden Anforderungen innerhalb der Schutzstreifen werden in die Festsetzungen unter F – Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie in der Begründung in Kapitel 6.10 (Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) aufgenommen. Ein Radius von 15 m um den in Frage kommenden Mastenstandort südlich der L 1, der nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen wird, liegt vollständig außerhalb des Plangebietes. Die nebenstehenden Bestimmungen betreffen daher nicht die Bebauungsplanung. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ebenfalls in die Begründung in Kapitel 6.10 aufgenommen.	
--	--	--

7

Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt. • Im Textteil des Bebauungsplanes wird folgender Hinweis aufgenommen: „Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.“ Wir bitten Sie, unsere v. g. Auflagen in den Bebauungsplan zu übernehmen und uns weiter am Verfahren zu beteiligen. Die für die Abwicklung dieses Geschäftsvorfalles erforderlichen Daten werden von der Westnetz GmbH im Sinne der Datenschutzgesetze in der jeweils gültigen Fassung erhoben, verarbeitet und genutzt. Alle Informationen hierzu finden Sie auf www.westnetz.de/Datenschutz oder werden Ihnen auf Verlangen separat übersandt. Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Netzes. <i>(Die der Stellungnahme beigelegte Plankarte ist im Anschluss der Tabelle als Anlage beigelegt.)</i>	Der nebenstehende Hinweis wird in den Textfestsetzungen unter G – Hinweise aufgenommen. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Mastenstandort außerhalb des Plangebietes wird nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen sowie die Textfestsetzungen, Hinweise und die Begründung in den o.g. Punkten ergänzt.	
8. E-Mail der Verbandsgemeindeverwaltung Prüm, Fachbereich 4: Verbandsgemeindewerke, Tiergartenstraße 54, 54595 Prüm vom 27.01.2026 Zu der vorgelegten Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Schmutzwasserbeseitigung für die Grundstücke im Bebauungsplangebiet kann sichergestellt werden. Die bestehenden Betriebe sind bereits an die Kläranlage Roth b. Prüm angeschlossen. Ferner bestehen bereits Anschlussmöglichkeiten an die Schmutzwasseranlage für die bisher im Außenbereich gelegenen unbebauten Grundstücke Flur 9, Flurstück-Nr. 29/15 und Flur 9, Flurstück-Nr. 30, die erstmals überplant werden. Das zu überplanende	Zur Kenntnis genommen.	

8

Grundstück Flur 9, Flurstück-Nr. 29/7 kann durch Erweiterung der bestehenden Schmutzwasseranlage ebenfalls an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen werden. Wir weisen darauf hin, dass nach Rechtskraft des Bebauungsplanes für die unbebauten, erstmals überplanten Flächen, für die eine Anschlussmöglichkeit an die Abwasseranlage des Verbandsgemeindewerkes bereits besteht, einmalige Beiträge für den Schmutzwasseranteil gemäß Entgeltsatzung - Abwasserbeseitigung - der Verbandsgemeinde Prüm erhoben werden. Für das Grundstück 9-29/7 fallen die Beiträge nach Erweiterung des Schmutzwasserkanals an. Für die Oberflächenentwässerung hält das Verbandsgemeindewerk keine Anlagen vor. Die bereits bebauten Grundstücke verfügen über private Anlagen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Gemäß Entwässerungskonzept soll die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in Anlehnung an die bestehende Situation im gesamten Bebauungsplangebiet einheitlich über private herzustellende und zu unterhaltenden Mulden-/Rigolensysteme sichergestellt werden (Beschreibung sh. Entwässerungskonzept). Seitens des Verbandsgemeindewerkes werden keine Anlagen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung hergestellt bzw. vorgehalten. Es wird darauf hingewiesen, dass für die privaten Anlagen von den Grundstückseigentümern wasserrechtliche Erlaubnisse bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen sind. Im Bedarfsfall sind für Notüberläufe auf den angrenzenden Grundstücken im wasserrechtlichen Verfahren ggfs. Grunddienstbarkeiten einzutragen, sofern Nachbargrundstücke betroffen sind. Zur Sicherung bestehender und neu herzustellender Schmutzwasserleitungen in der Trägerschaft des Verbandsgemeindewerkes bitten wir, auf dem Grundstück	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Schutzwasserbeseitigung für die Grundstücke im Bebauungsplangebiet sichergestellt werden kann. Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach Rechtskraft des Bebauungsplanes für die unbebauten, erstmals überplanten Flächen, für die eine Anschlussmöglichkeit an die Abwasseranlage des Verbandsgemeindewerkes bereits besteht, einmalige Beiträge für den Schmutzwasseranteil (gemäß Entgeltsatzung – Abwasserbeseitigung) der Verbandsgemeinde Prüm erhoben werden. Zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass für die Oberflächenentwässerung keine Anlagen von den Verbandsgemeindewerken vorgehalten werden. Zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Verbandsgemeindewerke keine Anlagen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung hergestellt werden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten. Die vorhandene Schmutzwasserleitung sowie der erforderliche Schutzstreifen werden in die Planzeichnung eingetragen.	
--	--	--

9

Flur 9, Flurstück-Nr. 29/12 unmittelbar entlang der Landesstraße 1 und auf dem Grundstück Flur 9, Flurstück-Nr. 30 jeweils unmittelbar entlang der Landesstraße 1 und dem Gemeindegeweg Flur 9, Flurstück-Nr. 54 Leitungsrechte auf einer Breite von 5 m im Bebauungsplan festzusetzen. Hinweis: Die Unterlagen im frühzeitigen Beteiligungsverfahren sind nicht einheitlich bezeichnet. Die Planzeichnung ist mit „Gewerbegebiet Roth“ überschrieben, während die weiteren Unterlagen (Textfestsetzungen, Begründung, Entwässerungskonzept) als Gewerbegebiet „Beim Heidenkreuz“ bezeichnet sind. Wir regen insoweit eine einheitliche Bezeichnung der Planunterlagen an.	Zur Sicherung der Leitung wird folgende Duldungsvorschrift in die Textfestsetzungen unter F – Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht aufgenommen: „Der Schutzstreifen am Südrand des Plangebietes (GFL SW) zugunsten des Verbandsgemeindewerkes Prüm und der Ortsgemeinde Roth ist von jeglicher Bebauung und Neubepflanzung freizuhalten. Die innerhalb dieser Fläche vorhandene Baum- und Strauchhecke, die prinzipiell zu erhalten und dauerhaft zu pflegen ist, darf nur bei zwingend erforderlichen Arbeiten an der vorhandenen Schmutzwasserleitung entfernt werden. In diesem Fall ist sie gleichwertig zu ersetzen.“ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.	
9. E-Mail der Amprion GmbH, Betrieb, Bestandssicherung, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund vom 28.01.2026 Im Planbereich der o.a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Zur Kenntnis genommen. Bezüglich weiterer Versorgungsleitungen wurden die zuständigen Unternehmen ebenfalls im Verfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Eine Planänderung aufgrund der Hinweise ist <u>nicht</u> erforderlich.	
10. E-Mail des DLR – Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Eifel, Westpark 11, 54634 Bitburg vom 30.01.2026, Az.: 604-0003#2025/007 Nach den vorliegenden Unterlagen soll für das bestehende Gewerbegebiet erstmalig ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Beinhaltet ist eine geringfügige Erweiterung, bei der eine kleine landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche	Zur Kenntnis genommen.	

einbezogen wird. Aus unserer Sicht stellt diese Erweiterung eine sinnvolle Abrundung des Gewerbegebietes dar. Da auch keine weiteren konkreten Planungen oder Projekte unseres Hauses in diesem Bereich vorliegen, bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des DLR – Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Eifel keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Eine Planänderung aufgrund der Hinweise ist <u>nicht</u> erforderlich.	
11. E-Mail des Landesamtes für Geologie und Bergbau RLP, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz vom 02.02.2026, Az.: 3240-0060-26/V1 kp/sdr Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben: Bergbau / Altbergbau: Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der ausgewiesene Bebauungsplan "Gewerbegebiet Roth" teilweise im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Roth II" liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen unserer Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Es erfolgte keine Prüfung der Ausgleichsfläche in Bezug auf Altbergbau. Sofern die Ausgleichsmaßnahmen den Einsatz von schweren Geräten erfordern, sollte hierzu eine erneute Anfrage zur Ermittlung eines möglichen Gefährdungspotenzials erfolgen. Boden und Baugrund – allgemein: Die Tatsache, dass bereits ein Baugrundgutachter für das Planungsvorhaben eingeschaltet wurde, wird aus fachlicher Sicht begrüßt. Auch unter Hinweis auf das Geologiedatengesetz bitten wir um Zusendung des im Entwässerungskonzept unter Kap. 2 angeführten Gutachtens der Fa. ICP.	Zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der ausgewiesene Bebauungsplan „Gewerbegebiet Roth“ teilweise im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Roth II“ liegt. Zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Kenntnis genommen. Die im Entwässerungskonzept erwähnte Bodenuntersuchung der Firma ICP von August 2025 wird dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zur Verfügung	

11

Die Hinweise auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen in den Textlichen Festsetzungen unter G.1 und G.2 werden fachlich bestätigt. - mineralische Rohstoffe Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände. Geologiedatengesetz (GeolDG) 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 https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Intranetseiten sowie im Fragenkatalog unter https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/fag-geoldg.html	gestellt. Zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus rohstoff-geologischer Sicht keine Einwände gegen die Planung bestehen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die Bestimmungen des Geologiedatengesetzes ist in den Planunterlagen zum Bebauungsplan enthalten. Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung aufgrund der Hinweise ist <u>nicht</u> erforderlich.	
12. E-Mail der GDKE – Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Rheinisches Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier vom 03.02.2026 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. Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine archäologischen Fundstellen im Polargebiet bekannt oder durch die Planung gefährdet sind und daher keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	

12

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 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738)) Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmälern und der Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich. Dieses Dokument wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.  Geltungsbereich der o.g. Planung <table border="1" data-bbox="150 842 703 873"> <tr> <td>Version</td><td>Freigegeben durch:</td><td>Freigegeben am:</td></tr> <tr> <td>001_1.3</td><td>LA-Zuh</td><td>21.01.2026</td></tr> </table>	Version	Freigegeben durch:	Freigegeben am:	001_1.3	LA-Zuh	21.01.2026	Der Verweis auf die gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird ergänzend unter G-Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen. Die Direktionen Landesdenkmalpflege und Landesarchäologie / Erdgeschichte wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten Zur Kenntnis genommen.	
Version	Freigegeben durch:	Freigegeben am:						
001_1.3	LA-Zuh	21.01.2026						

13

13. E-Mail der Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 14 – Ü-Wege Land 2, Moselweißer Straße 70, 56073 Koblenz vom 04.02.2026 Wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten. Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wertsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Bitte beteiligen Sie uns bitte zukünftig ausschließlich unter der folgenden E-Mail-Adresse: T-NL-SW-PTI-14-Bauleitplanung@telekom.de	Zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Deutsche Telekom GmbH keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung aufgrund der Hinweise ist <u>nicht</u> erforderlich.	
14. E-Mail des LBM – Landesbetrieb Mobilität Gerolstein, Brunnenstraße 1, 54568 Gerolstein vom 05.02.2026, Az.: 2026 IV 40 Wir stimmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Roth“ der Ortsgemeinde Roth bei Prüm mit nachstehenden Auflagen zu: Das Plangebiet befindet sich an der freien Strecke der L 1 bei Roth bei Prüm. Bauliche Anlagen sind in einem Abstand von mind. 20,00 m vom befestigten Fahrbahnrand der L 1 zu errichten, § 22 Abs. 1 LStrG. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt zum Gewerbebetrieb und über die Straße „Beim Heidenkreuz“ jeweils mit Anbindung an die L 1. Für die vg. Einmündungsbereiche in die L 1 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.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass unter Berücksichtigung der nachfolgend genannten Auflagen der Planung zugestimmt wird. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Der einzuhaltende Abstand baulicher Anlagen zur L 1 ist bereits im Bebauungsplan berücksichtigt und auch die freizuhaltenden Sichtflächen sind in der Planzeichnung dargestellt. Eine straßentechnische Detailplanung erfolgt erst bei einem evtl. späteren Ausbau der Straße „Beim Heidenkreuz“. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.	

14

Die Entwässerungseinrichtungen der L 1 dürfen weder beeinträchtigt, noch mit Oberflächenwasser aus dem Plangebiet beaufschlagt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei einer Erweiterung des Plangebietes ein Abstand von mind. 20,00 m zwischen baulicher Anlage und befestigten Fahrbahnrand der L 1 sowie B 265 einzuhalten ist. Die verkehrliche Erschließung der entsprechenden Erweiterungsfläche hat ausschließlich über die Straße „Beim Heidenkreuz“ zu erfolgen. Der Anlegung neuer Zufahrten zur freien Strecke der L 1 und B 265 werden nicht genehmigt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei weiteren Planungen beachtet. Eine straßentechnische Detailplanung ist im Rahmen der späteren Erschließungsplanung bei Ausbau der Straße „Beim Heidenkreuz“ zu erstellen und mit dem LBM Gerolstein abzustimmen. Der Hinweis darauf ist in die Planunterlagen mitaufzunehmen. Die Planunterlagen werden aufgrund der Stellungnahme des LBM Gerolstein um einen Hinweis ergänzt.	
15. E-Mail der VermK – Vermessungs- und Katasteramt Westeifel Mosel, Im Viertel 24, 54470 Bernkastel-Kues vom 16.01.2026, Az.: 1260-0001#2026/0015-0322 WEM3 Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Verfahren. Der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Roth“ in der Ortsgemeinde Roth bei Prüm stehen seitens des Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel keine Bedenken entgegen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der VermK – Vermessungs- und Katasteramt Westeifel Mosel keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Eine Planänderung aufgrund der Hinweise ist <u>nicht</u> erforderlich.	
16. E-Mail des Landesverbandes Rheinland-Pfalz der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine e.V., Stützstraße 2-6, 52349 Düren vom 09.02.2026 Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 16.01.2026 teilen wir Ihnen mit, dass der Landesverband RLP gegenüber dem im Betreff genannten Vorhaben nach Inaugenscheinnahme der Örtlichkeit keine Bedenken erhebt. Wir bitten um weitere Veranlassung.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Landesverband RLP keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Eine Planänderung aufgrund der Hinweise ist <u>nicht</u> erforderlich.	
17. E-Mail der SGD Nord – Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Deworastraße 8, 54290 Trier vom 10.02.2026, Az.: 5133-0003#2026/0008-0380 Ref34-AB2 Zum Vorhaben äußere ich mich wie folgt.		

15

ALLGEMEINE WASSERWIRTSCHAFT Von dem im Betreff genannten Vorhaben sind keine Oberflächengewässer betroffen. Aus Sicht der allgemeinen Wasserwirtschaft bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken. <u>Ansprechpartner:</u> Alexander Geber, Tel: +49651 4601-5419 ABWASSERBESEITIGUNG Die Schmutzwasserbeseitigung ist gemäß Entwässerungskonzept des Büros HSI bereits an die kommunale Kanalisation angeschlossen. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung soll dezentral über Versickerungsanlagen erfolgen (s. Entwässerungskonzept des Fachbüros HSI). Die fachlichen Ausführungen des Ingenieurbüros Berg erscheinen vielversprechend. Eine detaillierte Durchsicht und Bewertung der Bemessung von Abwasseranlagen ist im Bauleitplanverfahren nicht vorgesehen. Fachliche Aussagen im Hinblick auf erforderlichen wasserrechtlichen Handlungsbedarf für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sind in den Unterlagen nicht näher ausgeführt. Dies bitten wir in der Entwässerungskonzeption noch zu konkretisieren und die ggf. weiteren rechtlichen Schritte im Entwässerungskonzept (z. B. Aufstellung eines Wasserrechtsantrages) zu ergänzen. Sofern die befestigte Fläche des kanalisierten Einzugsgebietes größer als 800 m² ist, bitten wir um Vorlage der Wasserhaushaltsbilanz. Zur Aufstellung der Wasserhaushaltsbilanz empfehlen wir die Anwendung des DWA-Merkblatts 102-4. Die Entwässerungsplanung muss auf den Ergebnissen der Wasserhaushaltsbilanz aufbauen. Sofern Wasserhaushaltsbilanzen oder Entwässerungsplanungen vorgelegt werden, bitten wir den Fachkundenachweis des Ingenieurbüros gemäß § 103 Abs. 1 LWG beizufügen.	Zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der allgemeinen Wasserwirtschaft keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Zur Kenntnis genommen. Zur Kenntnis genommen. Das Entwässerungskonzept wird um fachliche Aussagen zum erforderlichen wasserrechtlichen Handlungsbedarf für die Niederschlagsbewirtschaftung ergänzt. Das Entwässerungskonzept wird um eine Wasserhaushaltsbilanz ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
--	---	--

16

<u>Ansprechpartner:</u> Eugen Schneider, Tel: +49651 4601-5443 STARKREGENVORSORGE Die Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz zeigt einzelne Wasseransammlungen nach außergewöhnlichen Starkregenereignissen (> 40 l/m² in einer Stunde) im Plangebiet, jedoch keinen Zufluss von Oberflächenwasser von außen in das Gebiet. Auch ein Zufluss von Oberflächenwasser von der Straße „Am Sportplatz“ (Landesstraße L1) ist mit Blick auf die Topographie unwahrscheinlich. Aus Sicht der Starkregenvorsorge bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Ich empfehle dennoch, einen allgemeinen Hinweis auf die potentielle Gefährdung durch Starkregenereignisse in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen. <u>Ansprechpartner:</u> Rainer Jodes, Tel: +49651 4601-5413 GRUNDWASSERSCHUTZ 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. Aus Sicht des vorsorgenden Grundwasserschutzes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken. <u>Ansprechpartner:</u> Nina Strünker, Tel: +49651 4601-5404	Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Zufluss von Oberflächenwasser von außen in das Gebiet zu erwarten ist sowie aufgrund der Topographie ebenfalls ein Zufluss von Oberflächenwasser von der Straße „Am Sportplatz“ unwahrscheinlich ist. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Starkregenvorsorge keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen. Es wird ein allgemeiner Hinweis auf die potentielle Gefährdung durch Starkregenereignisse unter G – Hinweise zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen. Im Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan sind in Kapitel 5 Aussagen zur Starkregengefahr enthalten, ebenso ein Auszug aus der Starkregengefährdungskarte RLP (Seite 7). Zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis, genommen das aus Sicht des vorsorgenden Grundwasserschutzes keine Bedenken gegen die Planung bestehen.	
--	--	--

17

BODENSCHUTZ Ich bitte, folgende Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen: Hinweise 1. Für den Bereich des Vorhabens sind keine bodenschutzrelevanten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, sonstige Verdachtsflächen) registriert. Das Altstandortkataster mit der Erhebung ehemaliger Industrie-/Gewerbestand-orte (Flächen stillgelegter Anlagen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) liegt für den Bereich bisher nicht vor. Eine diesbezügliche Prüfung ist daher nicht erfolgt. 2. Wir weisen darauf hin, dass der Boden bei Bautätigkeiten entsprechend der gültigen Normung sorgsam zu behandeln ist. 3. Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z. B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten, abgelagerte Abfälle) ergeben, ist unverzüglich die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier zu informieren. 4. Anfallende Aushubmassen sind abfalltechnisch einzustufen und entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. <u>Ansprechpartner:</u> Natalie Kasperowski, Tel: +49651 4601-5411	Die nebenstehenden Hinweise zum Bodenschutz werden unter G – Hinweise zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen. Das Entwässerungskonzept sowie die Hinweise zu den Textfestsetzungen werden gemäß den o.g. Punkten ergänzt.	
18. E-Mail der Handwerkskammer Trier, Loebstraße 18, 54292 Trier vom 10.02.2026, Az.: li / schi Bezugnehmend auf Ihr vorgenanntes Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass gegen das o. g. Vorhaben unsererseits keine Bedenken erhoben werden.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der IHK – Industrie- und Handelskammer keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Eine Planänderung aufgrund der Hinweise ist <u>nicht</u> erforderlich.	

18

19. E-Mail des DFS – Deutsche Flugsicherung GmbH, Am DFS-Campus, 63225 Langen vom 10.02.2026, Az.: V2026000138 Durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der 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. Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt. Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des DFS – Deutsche Flugsicherung GmbH keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Zur Kenntnis genommen. Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung aufgrund der Hinweise ist <u>nicht</u> erforderlich.	
20. E-Mail des LBB – Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Trier, Paulinstraße 28, 54292 Trier vom 10.02.2026, Az.: 700 77 4621-01.16-OTJO Im Bereich der Maßnahme befinden sich keine Liegenschaften des Landes, des Bundes oder der Gaststreitkräfte, welche von der Maßnahme jetzt betroffen, und vom Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Trier, zu betreuen sind. Wir weisen Sie darauf hin, dass das BAIUDbw Referat Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn als Nachfolger für den Wehrbereichsverwaltung West sowie der Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Landau, Abt. Pipeline Maßnahme, Postfach 1340, 76803 Landau, soweit sie von der Maßnahme betroffen, von Ihnen zur Stellungnahme aufzufordern sind.	Zur Kenntnis genommen. Das BAIUDbw – Bundesamt für Infrastruktur und Dienstleistungen der Bundeswehr wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des LBB – Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung Niederlassung Trier keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Eine Planänderung aufgrund der Hinweise ist <u>nicht</u> erforderlich.	

21. E-Mail der SGD – Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht Trier, Deworastraße 8, 54290 Trier vom 11.02.2026 Ziel des Gemeinderates der Ortsgemeinde Roth bei Prüm ist Aufstellung eines Bebauungsplanes, welcher aufgrund der angestrebten Nutzungen ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausweisen muss. Somit sind innerhalb des Plangebiets zukünftig die für ein GE zulässigen Immissionsrichtwerte für Lärm nach Nr. 6.1 Buchstabe b) der Sechsten allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) maßgeblich. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Immissionsrichtwert am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten (Spitzenwertkriterium). Für den maßgeblichen Immissionsort außerhalb des Plangebiets besteht laut den Planunterlagen kein rechtskräftiger Bebauungsplan, der verbindliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung enthält. Dieser Immissionsort befindet sich demnach im unbeplanten Innenbereich, sodass dessen Schutzbedürftigkeit nach Nr. 6.6 „Zuordnung des Immissionsortes“ der TA Lärm i. V. m. mit § 34 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) anhand der tatsächlichen Bebauung der Umgebung (Gebietsprägung) zu beurteilen ist. Entsprechend den Planunterlagen ist die Schutzbedürftigkeit aufgrund dessen einem Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO zuzuordnen. Somit sind am maßgeblichen Immissionsort die zulässigen Immissionsrichtwerte für Lärm nach Nr. 6.1 Buchstabe d) der TA Lärm von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) maßgeblich. Auch hier dürfen kurzzeitige Geräuschspitzen den Immissionsrichtwert am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Eine schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der v. g. zulässige Immissionsrichtwert für den Nachtzeitraum am maßgeblichen Immissionsort durch das Planvorhaben deutlich überschritten wird (vgl. Schalltechnische Stellungnahme zum B-Plan „Gewerbegebiet Roth“ vom 20.11.2025, Ingenieurbüro RaWa). Aussagen bzgl. des Spitzenwertkriteriums sowie zu der Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets sind der Stellungnahme nicht zu entnehmen.	Nebensiehende Hinweise werden insgesamt zur Kenntnis genommen.	
--	---	--

Zur Kompensation der festgestellten Überschreitung des v. g. Immissionsrichtwerts sollen die in Kapitel E der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan angeführten Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden. Gegen die in diesem Kapitel in Satz 1 Nr. 1 genannte Festsetzung (Ausschluss von Betrieben, die im Nachtzeitraum Arbeiten verrichten), bestehen von hier aus keinen Bedenken. Allerdings ist m. E. zu befürchten, dass die Formulierungen nach Satz 1 Nr. 2 nicht hinreichend bestimmt genug sind. „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 Festsetzungen gem. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG Inhalt und Schranken des grundrechtlich geschützten Eigentums unmittelbar berühren und ausgestalten. Die von den Festsetzungen des Bebauungsplans Betroffenen müssen deshalb wissen, welche Nutzungen auf den Grundstücken zulässig sind. Der planenden Gemeinde steht es dabei frei, zu entscheiden, welcher Mittel sie sich bedient, um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen. Sie hat die Wahl zwischen zeichnerischer Festsetzung und textlicher Beschreibung; sie kann auch beide Elemente kombinieren. Entscheidend ist nur, dass – gegebenenfalls nach Auslegung – hinreichend klar ist, welche Regelungen mit welchem Inhalt normative Geltung beanspruchen. Das im Einzelfall zu fordernde Maß an Konkretisierung hängt wesentlich von der Art der jeweiligen Festsetzung, den Planungszielen und den Umständen des Einzelfalls, insbesondere den örtlichen Verhältnissen, ab (zum Ganzen vgl. BayVGH, B.v. 28.2.2008 – 1 NE 07. 2946 u.a. – juris Rn. 49; U.v. 5.2.2009 – 1 N 07.2713 – juris Rn. 50; U.v. 21.6.2016 – 9 N 12.218 -juris Rn. 44; OVG NRW, U.v. 7.11.2005 – 10 D 3/03.NE – juris Rn. 57; U.v. 2.12.2016 – 2 D 121/14.NE – juris Rn. 62 ff.). Ein Verstoß gegen das Gebot der Normenklarheit begründet die Unwirksamkeit der Festsetzung.“ (vgl. VGH München, Beschluss v. 16.01.2025 – 9 ZB 23.2296 - Anforderungen an die Wirksamkeit und Bestimmtheit von Bebauungsplänen, Rn 15; VGH München, Beschluss v. 16.01.2025 – 9 ZB 23.2296 - Bürgerservice)		
---	--	--

21

M. E. wird durch die entsprechende Formulierung für Betroffene (z. B. potentielle Kaufinteressenten/spätere Bauherren und Gewerbetreibende) nicht klar, welche Art von Gewerbebetrieben nun grundsätzlich zur Nachtzeit betrieben werden dürfen bzw. was unter Betriebsabläufen zu verstehen ist, die außerhalb des Plangebiets zu einer Überschreitung der für die Nachtzeit in der TA Lärm festgesetzten Immissionsrichtwerte führen. Ferner könnten die Formulierungen bzgl. der Anforderungen an eine entsprechende Prognose der Lärmimmissionen missverstanden werden. So reicht es nicht aus, dass in einer derartigen Prognose der Nachweis erbracht wird, dass die durch den beantragten Betrieb verursachten Geräusche den Immissionsrichtwert zur Nachtzeit am maßgeblichen Immissionsort nicht überschreiten. Vielmehr darf der Anteil der durch den Betrieb verursachten Geräusche (Zusatzbelastung) zuzüglich der bereits bestehenden oder in Planung befindlichen Vorbelastung zu keiner Überschreitung des Immissionsrichtwerts am maßgeblichen Immissionsort führen (Zusatzbelastung + Vorbelastung = Gesamtbelastung). Als Vorbelastung zu berücksichtigen sind beispielsweise andere Gewerbebetriebe oder auch Windenergieanlagen, sofern vorhanden. Dies kann im Einzelfall dazu führen, dass bereits bestehende oder in Planung befindliche Nutzungen die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort bereits ausschöpfen. Dem Gemeinderat wird daher empfohlen, im Verlauf des weiteren Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen und zu entscheiden, in wie weit auf die in Kapitel E, Satz 1 Nr. 2 der Textlichen Festsetzungen angeführte Lärmschutzmaßnahme verzichtet werden kann und sollte. Möglicherweise könnte auf Basis der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan des Ingenieurbüros RaWa die konkrete Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln (unter Berücksichtigung der diesbezüglichen Rechtsprechung) eine Alternative darstellen. In wie weit diese Überlegung Bestandteil der noch ausstehenden vollständigen Immissionsprognose sein wird, entzieht sich derzeit meiner Kenntnis.	Die Hinweise werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt, das Lärmschutzgutachten wird 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. Im Bebauungsplan wird für die Flächen, auf denen flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt werden (Flächen Ge-01 bis Ge-04 in der schalltechnischen Untersuchung), ein „eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)“ ausgewiesen. Für den Bereich des Flurstücks 29/15 der Flur 9 ist keine Einschränkung erforderlich, flächenbezogene Schalleistungspegel werden hier nicht festgelegt. Die schalltechnische Untersuchung wurde gemäß der Anregung ausgearbeitet und die Ergebnisse hieraus werden in die Planung (Planzeichnung, Textfestsetzungen und Begründung) eingearbeitet.	
---	---	--

22

22. E-Mail der Vodafone GmbH, Zurmaier Straße 175, 54292 Trier vom 16.02.2026, Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01455759 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. 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 aus Sicht der Vodafone GmbH keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten. Eine Planänderung aufgrund der Hinweise ist <u>nicht</u> erforderlich.	
23. E-Mail der Landwirtschaftskammer RLP, Raumordnung, Regionalentwicklung, Naturschutz In der Göbelwies 1, 54340 Bekond vom 16.02.2026, Az.: 14.04.03 Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Roth“ bestehen aus Sicht der Landwirtschaft keine Bedenken.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Landwirtschaftskammer RLP keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Eine Planänderung aufgrund der Hinweise ist <u>nicht</u> erforderlich.	

23

24. E-Mail der Verbandsgemeindeverwaltung Arzfeld, Fachbereich 2, Bauleitplanung, Bauverwaltung, Luxemburger Straße 6, 54687 Arzfeld vom 17.02.2026 Gegen das geplante Vorhaben bestehen unsererseits keine Bedenken.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Verbandsgemeindeverwaltung Arzfeld (Fachbereich 2, Bauleitplanung) keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Eine Planänderung aufgrund der Hinweise ist <u>nicht</u> erforderlich.	
25. E-Mail der IHK – Industrie- und Handelskammer Trier, Herzogenbuscher Straße 12, 54292 Trier vom 18.02.2026 Vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Roth“ der Ortsgemeinde Roth bei Prüm, stehen seitens der Industrie- und Handelskammer Trier grundsätzlich keine Bedenken entgegen, sofern im weiteren Planverfahren eine Verträglichkeit der vorgesehenen Nutzung der antragstellenden Firma „Krämer & Theisen Industriemontagegesellschaft mbH“ mit den unmittelbar angrenzenden drei Gewerbetrieben sichergestellt werden kann.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der IHK – Industrie- und Handelskammer keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Eine Planänderung aufgrund der Hinweise ist <u>nicht</u> erforderlich.	
26. E-Mail der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm, Amt 06 – Bauen und Umwelt, Trierer Straße 1, 54634 Bitburg vom 10.03.2026, Az.: 06-260186-09 Zu dem von Ihnen mit Schreiben vom 16.01.2026, 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: 1. Bauwesen Die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die vorgesehene Erweiterung des ansässigen Gewerbebetriebes in der Ortsgemeinde Roth bei	Zur Kenntnis genommen.	

24

Prüm „Gewerbegebiet Roth“ durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird aus baurechtlicher und städtebaulicher Sicht ausdrücklich begrüßt. Der vorgesehene Bebauungsplan erfüllt das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, da der Flächennutzungsplan das vorgesehene Plangebiet als „gewerbliche Bauflächen“ ausweist. Wie in der Begründung beschrieben wird daher aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) geplant. Aus baurechtlicher und städtebaulicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. 2. Naturschutz und Landschaftspflege Die Ortsgemeinde Roth bei Prüm plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Beim Heidenkreuz“. Gegen den B-Plan bestehen seitens des Naturschutzes keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die naturschutzrechtlichen Belange beachtet werden und Eingriffe in Natur und Landschaft voll-umfänglich kompensiert werden (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung). Zum oben genannten Planungsvorhaben geben wir als untere Naturschutzbehörde folgende Stellungnahme ab: 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: Maßnahme A1: 1. Die Textfestsetzung C ist dahingehend zu ergänzen, dass die Pflanzungen für die Kompensationsmaßnahme A 1 aus mindestens 5 verschiedenen Arten zu entwickeln ist, um eine naturnahe Ausprägung zu gewährleisten.	Zu 1.: Zur Kenntnis genommen. Zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus baurechtlicher und städtebaulicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen. Zu 2.: Zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Naturschutzes keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die naturschutzrechtlichen Belange betrachtet werden und Eingriffe in Natur und Landschaft vollumfänglich kompensiert werden (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung). Zur Maßnahme A1 / zu 1-4: Die Textfestsetzung C 2 wird gemäß den nebenstehenden Anregungen ergänzt und präzisiert.	
--	--	--

25

2. Gebietsheimische und standortgerechte Gehölze des Herkunftsgebiets „Westdeutsches Bergland“ sind zu verwenden. 3. 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. 4. Die Maßnahmen zur Pflanzung einer Baum- und Strauchhecke sind in den Textfestsetzungen weiter zu konkretisieren (Umsetzungszeitpunkt, Ausschluss Dünger, Ausschluss der anderweitigen Nutzung (z.B. als Lager, Kompost, Grüngutentsorgung) usw.). Hinweis: 5. Die neu zu versiegelnden Flächen für die Gewerbetreibenden sind 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 zu- künftiger klimaresilienter Innenstadtbereiche einzubeziehen (z. B. extensiven Dachflächenbegrünung, Festsetzung von Fotovoltaik, Verwendung versickerungsfähiger Beläge mit bestimmten Mindest-Durchlässigkeitswerten ...). 6. Wir regen an entstehende Stellplatzflächen mit einer PV-Anlage zu „überdachen“ (Synergieeffekte, Beschattung der Stellplätze, Energiegewinnung). 7. 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 Starkregenereignisse/ Trocken-perioden sollte dem Wasserrückhalt auf der Fläche verstärkt Augenmerk geschenkt werden.	Zu 5: Der nebenstehende Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel 5 (Städtebauliche Konzeption) aufgenommen. Zu 6: 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. Zu 7: In den Hinweisen unter den Textfestsetzungen wird zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet (Hinweis G 10) auf das Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan verwiesen. Hierin sind entsprechende Aussagen und Berechnungen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers enthalten, die bei der Umsetzung von Planungsvorhaben zu beachten sind.	
---	--	--

26

Planzeichnung 8. Die Symbole zu der Ausgleichsmaßnahme A 1 sind in die Planzeichnung zu übernehmen. 9. Die externe Kompensation sollte als kleiner Kartenausschnitt in die Planzeichnung aufgenommen werden. Hieraus wird deutlich, dass dem B-Plan eine externe Kompensation zugeordnet ist. Biotopwertermittlung Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach Praxisleitfaden für den Eingriff in den Boden durch Versiegelung nach Biotopwertpunkten ist zu überarbeiten. 10. Gemäß der Tabelle „Ermittlung des Biotopwertes [BW] vor dem Eingriff im Geltungsbereich“ aus dem Umweltbericht wurde die Eingriffsfläche mit EA3 als intensives frisches Grünland bewertet. Auf Grund der Straßennähe sowie dem Auftreten von Störzeigern erfolgt eine Abwertung von -2 Biotopwertpunkten (8 – 2 = 6). Die Abwertung des Intensivgrünlands um -2 Punkte und somit einer Gleichsetzung des frischen Grünlands eines Ackers in der Biotopwertbewertung wird dem Grünland nicht gerecht. Selbst ein frisches Ansaat Grünland hat einen Biotopwert von 7 BW. Die Berechnung ist anzupassen. 11. Die Ausgleichsmaßnahme A 1 (Pflanzung einer Baum- und Strauchhecke – BA1) mit einem Biotopwert von 11 BW 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. Auch für eine Gehölzpflanzung ist davon auszugehen, dass sich diese auch in einer jungen Ausprägung (Biotopwert von 11 BW) erst nach 5-10 Jahren entwickelt hat. In der Bilanzierung ist eine Entwicklungszeit von 5-10 Jahre mit einem ti-me-lag von 1,2 zu berücksichtigen. 12. Gemäß Kapitel 8 des Umweltberichts ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 87.124 Biotopwertpunkten. Dieses Defizit soll mit Hilfe von externen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.	Zu 8: Die Bezeichnung der Ausgleichsmaßnahme A 1 wird in der Planzeichnung ergänzt. Zu 9: Die externe Ausgleichsmaßnahme wird in einem separaten Kartenausschnitt auf der Planzeichnung dargestellt. Zur Kenntnis genommen. Zu 10: Der Anregung wird nicht gefolgt. Auch für „Ackerbiotope“ wäre eine gleiche Abwertung aufgrund der vorliegenden Beeinträchtigungen gem. Ziffer 7.1 des Praxisleitfadens vorzunehmen (6-2=4 WP). Die Verhältnismäßigkeit in der Bewertung zwischen Grünland und Acker bleibt gewahrt. Zu 11: Zur Kenntnis genommen. Die Bilanz zwischen Eingriff und Ausgleich/Ersatz weist einen Überschuss von 63% bei den Wertpunkten auf. Ein time-lag von 1,2 ist damit bereits berücksichtigt. Eine Anpassung der Bilanzierung erfolgt nicht. Zu 12: Zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht gefolgt, der time-lag ist auch bei der Ersatzmaßnahme E1 bereits berücksichtigt, da gem.	
---	--	--

27

Hierfür ist vorgesehen auf der Fläche Gem. Roth, Flur 9, Flurstück 47/1 einen Fichtenbestand mit unter 5 % heimischen Baumarten mit einem Biotopwert von 6 Punkten in einen Laubmischwald mit einem Biotopwert von 15 BW zu entwickeln. Auch hier wird keine Entwicklungszeit (time-lag) berücksichtigt. In der Bilanzierung ist eine Entwicklungszeit von 10-30 Jahren mit einem time-lag von 2,0 zu berücksichtigen. Die Bilanzierung ist entsprechend anzupassen. Artenschutz 13. 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. Externe Ausgleichsmaßnahme 14. Entsprechend dem „Umweltbericht Teil 2 der Begründung“ soll der Kompensationsbedarf von 15.800 m² von einem Ökokonto abgebucht werden. Die Kompensationsmaßnahme/Ersatzmaßnahme soll auf Gemarkung Roth, Flur 9, Flurstück 47/1 umgesetzt werden. Ein Kontoauszugsblatt (mit entsprechender Reservierungseintragung) 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). Sicherung der externen Kompensationsflächen und –maßnahmen 15. Erreichen des sogenannten „33er-Standes“ nach Baugesetzbuch (Vorzeitige Planreife) ist die dauerhafte Flächenverfügbarkeit der vorgesehenen	zitiertem Praxisleitfaden RLP bei Entwicklungszeiten von 10-30 Jahren nur ein time-lag von 1,5 anzusetzen ist. Dieser ist durch o.g. Überschuss in der Bilanzierung von 63% mehr als abgedeckt (auch wenn man den time-lag der Maßnahme A1 zum Defizit dazuschlägt - 3.269 WP -, bleiben immer noch ca. 57% Überschuss in der Gesamtbilanz der Wertpunkte). Zu 13: Der Anregung wird gefolgt. Der in den Unterlagen vorhandene Hinweis zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften unter F – Hinweise wird gemäß nebenstehendem Wortlaut ergänzt. Zu 14: Es handelt sich um einen redaktionellen Fehler im Umweltbericht auf Seite 21 („Angaben aus dem Ökokonto“ in der Überschrift zur Biotopwertermittlung). Die Flächen sind <u>nicht</u> im Ökokonto der Verbandsgemeinde Prüm erfasst. Die Fläche der Ausgleichsmaßnahme E 1 befindet sich Eigentum der Ortsgemeinde. Die Angaben im Umweltbericht werden redaktionell korrigiert. Zu 15: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
--	--	--

28

externen Kompensationsflächen für diese Zweckbestimmung sicherzustellen und nachzuweisen. Sofern die Ortsgemeinde nicht Flächeneigentümerin ist, hat dies durch Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Ortsgemeinde und des Eifelkreises Bitburg-Prüm, untere Naturschutzbehörde, als Gesamtberechtigte zu erfolgen. Wenn die Ortsgemeinde Flächeneigentümerin ist, ist alternativ auch die Eintragung einer Baulast möglich. Die Maßnahmendurchführung auf dieser externen Fläche ist parallel durch Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages zwischen der Ortsgemeinde als Planungsträgerin und der unteren Naturschutzbehörde zu gewährleisten. Erfassung im Kompensationsflächenverzeichnis des Landes 16. 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 Landeskompensations-	Die nebenstehende Auffassung der UNB wird nur tlw. geteilt. Die Gemeinde teilt die Auffassung, dass mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag über die Durchführung von Maßnahmen zur externen Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 S. 3 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 und § 135a BauGB geschlossen werden muss. Des Weiteren teilt sie die Auffassung, dass gewährleistet sein muss, dass der Eingriffsverursacher selbst, sofern er kein Eigentümer der Fläche ist, als auch die Ortsgemeinde im Rahmen Ihrer Überwachungspflicht gem. § 4c BauGB dinglich berechtigt sind, die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück durchzuführen. Lediglich hinsichtlich der Vertragsparteien und der Zeiträume, bis wann die Verträge und die dinglichen Sicherungen zu erfolgen haben, wird die Auffassung der UNB nicht geteilt. Unseres Erachtens ist es ausreichend, wenn die Planungsträgerin und der Investor einen entsprechenden Vertrag bezüglich der zu erbringenden externen Ausgleichsmaßnahmen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses abgeschlossen haben (vgl. S. Randnr. 1086, Seiten 501/502 – 5. Auflage – vhw Verlag – Der sachgerechte Bebauungsplan). Zu 16: Die Eintragung ins Kompensationsverzeichnis des Landes (KSP) wird nach Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan vorgenommen und der Eintragungsstelle übermittelt.	
--	--	--

29

verzeichnisverordnung (LKOMPvZVO) vom 12.06.2018 (GVBl. S. 158) bereitgestellt und damit der Eintragungsstelle übermittelt werden. Begründung: Nach § 4 Abs. 5 Landeskompensationsverzeichnisverordnung sollen die Beteiligten des Eintragsverfahrens 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 LNatSchG, wonach die Träger der Bauleitplanung alle erforderlichen Angaben digital zur Verfügung stellen müssen. 3. Raumordnung und Landesplanung Seitens der unteren Landesplanungsbehörde bestehen keine Bedenken gegen das o. g. Planungsvorhaben. 4. Dorferneuerung Beim Planungsvorhaben handelt es sich um eine Gemeinde, die sich mit der Erstellung und der förmlichen Anerkennung als Dorferneuerungsgemeinde für eine Entwicklung im Sinne der Dorferneuerung entschieden hat. Dorferneuerung zielt nicht nur auf Erhalt und Entwicklung der Ortskerne ab, vielmehr ist das Dorf als Ganzes, d. h. einschließlich der Neubaugebiete und Industriegebiete, zu betrachten. Es ist deshalb bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und entsprechenden Ortsatzungen von besonderer Bedeutung, dass regionaltypische Grundsätze im Sinne der Dorferneuerung in den Festsetzungen berücksichtigt werden. Hierbei wird keinesfalls historisierendes Nachbauen des Vorhandenen, sondern vielmehr moderne Architektur in zeitgemäßen Formen unter Berücksichtigung von regionaltypischen Grundformen und landschaftstypischen Materialien empfohlen. Gegen die vorgesehenen Planungen bestehen aus Sicht der Dorferneuerung keine grundsätzlichen Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zu 3: Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Unteren Landesplanungsbehörde keine Bedenken gegen das Planungsvorhaben bestehen. Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Dorferneuerung keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen.	
--	--	--

30

5. Denkmalschutz Gegen die vorgesehenen Planungen bestehen aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Bitte nehmen sie folgenden Hinweis in Ihren Entscheid auf: 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. 6. Wasserrecht Wasserschutzgebiet Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich eines festgesetzten Wasserschutzgebietes. Gewässer Es befinden sich keine oberirdischen Gewässer in unmittelbarer Umgebung des Planvorhabens.	Zu 5: Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen. Der genannte Hinweis ist gemäß nebenstehendem Wortlaut bereits in den Textfestsetzungen unter „G - Hinweise“ aufgeführt. Zu 6: Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet sich nicht im Bereich eines festgesetzten Wasserschutzgebietes befindet. Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine oberirdischen Gewässer in unmittelbarer Umgebung des Planvorhabens befinden.	
---	--	--

31

Niederschlagswasser Bezüglich der Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde ein Entwässerungskonzept des Planungsbüros HSI Consult, Trier (Stand: Oktober 2025) erstellt. Demnach soll anfallendes Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken in flachen Mulden gesammelt und mittels Rigolen zur Versickerung gebracht werden. Eine Versickerung ist laut durchgeführten Versickerungsversuchen möglich. Das Vorhaben unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht. Inhaltliche Details sind mit der zuständigen Behörde gem. § 19 Abs. 1 Landeswassergesetz, der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, ReWAB Trier, frühzeitig abzustimmen. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans muss eine rechtmäßige Entwässerungslösung vorgehalten werden, um die abwasserseitige Erschließung abzusichern. Starkregen Teile des Plangebietes befinden sich in einem durch Sturzflut gefährdeten Bereich. Insbesondere östlich der Erschließungsstraße „Beim Heidenkreuz“ ist ein Einstau bis stellenweise 50 cm möglich. Näheres ist den Sturzflutgefahrenkarten für Rheinland-Pfalz zu entnehmen. Aufgrund der Sturzflutgefährdung wird empfohlen, entsprechende Bau- und Verhaltensvorsorge zu treffen, insbesondere auch durch eine dem Risiko angepasste Bauweise. 7. Brandschutz 7.1. In jedem Baugebiet muss eine ausreichend Löschwassermenge von der Gemeinde als Träger der Löschwasserversorgung zur Verfügung gestellt werden.	Zur Kenntnis genommen. Zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit Rechtskraft des Bebauungsplans eine rechtmäßige Entwässerungslösung vorgehalten werden muss, um die abwasserseitige Erschließung abzusichern. Die Aussagen im Entwässerungskonzept zur Thematik Starkregen werden noch einmal überprüft und präzisiert. Unter G – Hinweise zu den Textfestsetzungen wird ein Hinweis auf den „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstituts für Bau-Stadt- und Raumforschung ergänzt, auf den auch im Entwässerungskonzept in Kapitel 5 (Starkregen) verwiesen wird. Zu 7: Es wird zur Kenntnis genommen, dass in jedem Baugebiet eine ausreichende Löschwasserversorgung zur Verfügung gestellt werden muss. Je nach baulicher Nutzung und Gefahr der Brandausbreitung liegt der Löschwasserbedarf gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 in Gewerbegebieten bei 48-192 m³/h über einen	
--	--	--

32

Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. (DVGW = Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.). 7.2. Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können z.B. folgende Entnahme-stellen genutzt werden: ☐ An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gemäß DIN EN 14339 (Unterflurhydrant) bzw. DIN EN 14384 (Überflurhydrant), ☐ Löschwasserteiche gemäß DIN 14210, ☐ unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 oder offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen gemäß DIN 14210. 8. Sonstiges 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. 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.	Zeitraum von zwei Stunden. Es wird folgender Hinweis unter G – Hinweise zu den Textfestsetzungen aufgenommen: „Es wird darauf hingewiesen, dass die Löschwasservorhaltung aus dem Trinkwassernetz nicht ausreicht und dass, je nach Brandlast des Vorhabens, eine zusätzlich und selbst zu erbringende Löschwasserversorgung erforderlich werden kann.“ Nach Auskunft der KNE vom 25.02.2026 kann der Grundschutz nicht über vorhandene Hydranten im Umkreis des Plangebietes gewährleistet werden. Hier liegt derzeit eine Löschwassermenge von < 24 m³/h vor. Für die Herstellung und Gewährleistung des Grundschutzes erfolgt eine Abstimmung mit den KNE. Entsprechende Angaben zur Löschwasserversorgung und Abstimmung mit den KNE werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Zu 8: Die Anregungen und Hinweise der Kreisverwaltung werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden in den vorgenannten Einzelpunkten ergänzt bzw. überarbeitet.	
27. E-Mail der KNE – Kommunal Netze Eifel AöR, Michelbach 1, 54595 Prüm-Niederprüm vom 18.03.2026 Zu Ihrer Anfrage nehmen wir wie folgt Stellung und äußern hierzu erhebliche Bedenken:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	

33

Im angefragten Bereich befinden sich sowohl eine Ortsnetzleitung als auch eine Transportleitung. Bei einer Umsetzung des geplanten Baugebietes ist eine Umverlegung dieser Leitungen zwingend erforderlich. Aufgrund der bestehenden Höhenverhältnisse kann eine wasserseitige Erschließung lediglich mit einem sehr geringen Versorgungsdruck von maximal ca. 1,5 bar realisiert werden. Dieser Druck ist für die Versorgung von Gewerbebetrieben in der Regel nicht ausreichend, um eine ordnungsgemäße und zuverlässige Wasserversorgung sicherzustellen. Vor diesem Hintergrund ist im Vorfeld zwingend zu prüfen, welche Art von Gewerbe an diesem Standort konkret vorgesehen ist. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass im Falle der Umsetzung des Vorhabens und der damit unabdingbar verbundenen Umverlegung der Leitungen die vollständige Kostenübernahme durch die OG als Veranlasser sicherzustellen ist. <i>(Die der Stellungnahme beigelegte Plankarte ist im Anschluss der Tabelle als Anlage beigelegt.)</i>	Der Hinweis zur Kenntnis genommen. Eine Einschränkung zur Art der Gewerbebetriebe wird nicht vorgenommen, da es sich bei den noch freien Bauflächen im Plangebiet um eine Angebotsplanung handelt. Die Problematik eines geringen Wasserdrucks wird in erster Linie bei Betrieben mit wasserintensiven Arbeitsprozessen auftreten (z. B. Steinmetze, Autowaschanlagen, Gartenbaubetriebe u.a.). Unter G-Hinweise zu den Textfestsetzungen wird folgender Hinweis aufgenommen: „Aufgrund der bestehenden Höhenverhältnisse kann die wasserseitige Erschließung lediglich mit einem sehr geringen Versorgungsdruck von max. 1,5 bar erfolgen. Um eine ordnungsgemäße Wasserversorgung zu gewährleisten, ist seitens der Gewerbetreibenden ggf. der Einbau einer eigenen Druckerhöhungsanlage vorzunehmen.“ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Umverlegung der Leitungen ist zwingend erforderlich. Für die bestehenden Leitungstrassen sind keine Leitungsrechte / Grunddienstbarkeiten zugunsten des Versorgungsträgers gesichert. Es wird eine Abstimmung zwischen Planungsträger und KNE vorgenommen.	
---	--	--

34

Zur 4. Stellungnahme



35

Zur 7. Stellungnahme



36

37

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Beim Heidenkreuz" der Ortsgemeinde Roth bei Prüm

Textfestsetzungen und Hinweise

Planungsstand 19.11.2025 Fassung gemäß Beschluss des Ortsgemeinderates vom 01.10.2025 / zu den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Bearbeitung Plan-Lenz GmbH, 54595 Prüm



Ulrich Bielefeld, 88662 Überlingen

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Beim Heidenkreuz“ der Ortsgemeinde Roth bei Prüm

A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 8 BauNVO ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEE) festgesetzt. Die Einschränkungen beziehen sich auf Lärmimmissionen. Hinsichtlich des Immissionsschutzes gelten die Festsetzungen unter Punkt E.

Zulässig sind Nutzungen nach § 8 Absatz 2:

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

sowie die Ausnahmen nach BauNVO § 8, Absatz 3:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Ausnahme gemäß § 8, Absatz 3 Nr. 2,3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten) werden nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im gesamten Geltungsbereich durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgeschrieben, als Höchstmaß wird festgesetzt:

GRZ = 0,8

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind nach § 19 Abs.4 BauNVO im Gewerbegebiet die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen mitzurechnen.

Hinweis / Erläuterung zur Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Hauptanlagen, Garagen, Carports, Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen (auch wenn diese wasser-durchlässig sind), mitzurechnen (vgl. § 19 BauNVO).

Ausnahme gegenüber § 19 (4) BauNVO:

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Löschwassertanks usw.) durch die das Baugrundstück unterbaut wird, werden nicht in der Grundfläche angerechnet.

Inhalt

A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. BauNVO	3
1. Art der baulichen Nutzung	3
2. Maß der baulichen Nutzung	3
3. Höhe der baulichen Anlagen	4
3.1 Höhenlage der baulichen Anlagen	4
4. Bauweise	4
5. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	4
B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) und (6) LBauO	5
1. Dächer und Dachflächen	5
2. Außenanlagen	5
3. Abschirmung von Nebenanlagen zu Straßen (zu den Straßen „Am Sportplatz“ / L 1 und „Beim Heidenkreuz“)	5
4. Werbeanlagen	5
C Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) Nr. 20 sowie 25 BauGB	6
D Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB und § 135 BauGB	7
E Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB	7
F Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 26 BauG	8
G Hinweise	8

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Beim Heidenkreuz“ der Ortsgemeinde Roth bei Prüm

Die in der Planunterlage eingetragenen Baugrenzen sind unbedingt einzuhalten, auch wenn die vorgegebenen GRZ-Werte nicht ausgeschöpft werden können.

3. Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale sichtbare Gesamthöhe der Baukörper darf nicht überschritten werden, es wird festgesetzt:

maximal zulässige Gesamthöhe: 13 m

Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Schornsteine, Abluftkamine und untergeordnete Nebenanlagen.

Die Gebäudehöhen werden jeweils bis einschließlich Oberkante Dachhaut gemessen. Über die vorgenannte maximale Gesamthöhe der Gebäude hinaus dürfen Photovoltaikanlagen auf Flachdächern aufgeständert werden (siehe Festsetzung B 1).

3.1 Höhenlage der baulichen Anlagen

Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen sowie für die Höhenlage der Gebäude wird gemäß § 18 BauNVO die Erschließungsstraße festgesetzt.

Dabei gilt als Messpunkt für den jeweiligen Baukörper (gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand rechtwinklig zur Straßenachse) die angrenzende erschließende Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt.

Die Höhenlage der Erschließungsebene muss entweder auf der Höhe der Erschließungsstraße liegen oder darf max. 0,50 m (höher oder tiefer) davon abweichen.

Ausnahme:

Bei bestehenden Gewerbebetrieben gilt als Höhenlage neuer baulicher Anlagen und Gebäude die Höhe des jeweiligen vorhandenen Betriebshofes.

4. Bauweise

Die Gebäude sind in abweichender Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Fassaden sind spätestens nach 50 m Länge durch Vor- oder Rücksprünge von mind. 0,50 m Tiefe zu gliedern.

5. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Außer den bestehenden Zufahrten zu den Gewerbeflächen (Stand 09/2025) sind weitere direkte Zufahrten von den Bauflächen auf die Straße L1 / „Am Sportplatz“ nicht zulässig (vgl. Planzeichnung: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt).

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) und (6) LBauO

1. Dächer und Dachflächen

Dachflächen sind entweder als Flachdächer oder als geneigte Dächer auszubilden. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zulässig.

Photovoltaikanlagen dürfen eine Höhe von max. 4,50 m (Aufständigung und Modul) über Oberkante Flachdach nicht überschreiten.

Für Wohngebäude gilt:

Es sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35-42° zulässig. Garagen sind in der gleichen Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit Flachdach zu errichten.

2. Außenanlagen

Im Bereich der Bauflächen sind Aufschüttungen bzw. Abtragungen zur Herstellung einer ebenen Baufläche zulässig.

Die Einzäunung des Geländes mit Draht- oder Stabmattenzäunen ist zulässig, die Einzäunung darf eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Eine Eingrünung des Geländes und die Abpflanzung der Zuananlage mit heimischen Laubgehölzen sind zulässig.

3. Abschirmung von Nebenanlagen zu Straßen (zu den Straßen „Am Sportplatz“ / L 1 und „Beim Heidenkreuz“)

Lagerplätze, Abfallcontainer und ähnliche Anlagen müssen von öffentlichen Straßen und Wegen durch mind. 1,50 m hohe Wände, Erdwälle und / oder dichte Bepflanzungen mit Laubgehölzen abgeschirmt werden.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen ausschließlich an Fassaden angebracht werden, ein Überstand über die Fassaden bzw. Gebäude ist nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen bis zu einer Größe von max. 5% der Fassadenfläche angebracht werden. Die Anlagen dürfen nicht blenden, zudem sind Leuchtreklamen unzulässig.

Auf dem Betriebsgelände sind Werbefahnen und Werbeschilder zulässig, die Fahnenmaste dürfen eine Höhe von 7 m ab Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten. Werbefahnen auf Dachflächen oder an Gebäuden sind nicht zulässig.

C Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) Nr. 20 sowie 25 BauGB

1. Maßnahme M1: Für Oberflächenbefestigungen (Zufahrten, Wege, Stellplätze etc.) sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden, sofern diese nicht aus betrieblichen Gründen wasserundurchlässig ausgebildet werden müssen. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen u.a.

2. Maßnahme A1: Auf den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes sind folgende heimische Arten zu verwenden:

Bäume: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*).

Abstand der Bäume untereinander: max. 10 m. Pflanzqualität: Heister.

Sträucher: Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Salweide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*), Wildrosen (*Rosa canina*, *R. arvensis* u.a.).

Abstand der Sträucher untereinander: 1,5 m. Pflanzqualität: Heister.

Abgängige Gehölze sind in der unmittelbar folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln, Aufschüttungen und Abtragungen sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Errichtung jeglicher baulichen Anlagen ist auf diesen Flächen nicht zulässig.

3. Die in der Planzeichnung dargestellten Baum- und Strauchhecken im Plangebiet sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner Pflanzen sind diese in der unmittelbar folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Erforderliche Pflegeschnitte und abschnittsweise Auf-den-Stock-Setzen der Gehölze ist gleichzeitig auf max. 30% der Fläche zulässig.

Auf den Baumscheiben ist nur organische Düngung zulässig.

D Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB und § 135 BauGB

Die unter Festsetzung C 2 genannten Pflanzmaßnahmen sind zwingend den direkt angrenzenden Bauflächen auf Flurstück 29/15 und 29/16 tlw. der Flur 9, Gemarkung Roth zugeordnet. Die Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit der ersten baulichen Erweiterung (gegenüber vorhandener Bebauung Stand 09/2025) auf dem jeweiligen Grundstück durchzuführen.

Ein Herausteilen von Bauflächen aus den jeweiligen Flurstücken ist nur mit anteiliger Teilung und Zuordnung der Flächen für naturschutzfachliche Maßnahmen in proportionalem Verhältnis zulässig.

E Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Zum Immissionsschutz der dem Plangebiet nächstgelegenen Bebauung sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes

1. Betriebe zulässig, die in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr (Nachtzeitraum) keine Arbeiten im Plangebiet verrichten.
2. Betriebe und Betriebsabläufe, die in Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr Lärmemissionen verursachen, welche außerhalb des Gewerbegebietes zu einer Überschreitung der für die Nachtzeit in der TA-Lärm festgesetzten Immissionsrichtwerte führen, nur dann zulässig, wenn die Einhaltung der gesetzlichen Lärmschutzvorschriften für die Nachtzeit nachgewiesen wird.

Voraussetzung ist die Vorlage eines eigenständigen, auf den jeweiligen Betrieb bezogenen Schallschutzgutachtens im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens.

Unberührt von Punkt 1 bleiben

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

Anforderungen Schallschutzgutachten:

Ein gemäß Punkt 2 vorzulegendes Schallschutzgutachten muss zwingend nachweisen, dass die durch den Betrieb verursachten Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr die in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) festgelegten Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (Gebietseinstufung der dem Plangebiet nächstgelegenen Bebauung) für den Nachtzeitraum nicht überschreiten. Das

Gutachten hat sämtliche im Nachtzeitraum betriebsbedingten Geräuschquellen sowie alle übrigen maßgeblichen Geräuschquellen der Umgebung zu berücksichtigen und muss von einem Fachplaner erstellt werden.

F Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Flächen mit Leitungsrecht (kV-Leitungen) zugunsten des Versorgungsträgers sind zunächst grundsätzlich von Bebauung und hochwachsender Bepflanzung freizuhalten.

Ist eine Freihaltung aus betriebswirtschaftlichen Gründen bzw. zur sinnvollen Ausnutzung der Gewerbefläche nicht möglich, so ist bei der Planung konkreter Bauvorhaben zwingend der Versorgungsträger (Westnetz GmbH, Regionalzentrum Trier) einzubinden.

G Hinweise

Externe Ausgleichsmaßnahme E 1:

Auf Flurstück 47/1 der Flur 9, Gemarkung Roth südöstlich des Plangebiets nahe der B 265 (Flurstückgröße 19.588 m²) ist auf einer Teilfläche von ca. 15.800 m² der Fichtenbestand in naturnahen Laubmischwald umzuwandeln.

- a) Flächiger Abtrieb der Fichten außerhalb der Schonzeit von März bis September unter Erhaltung des Aufwuchses von Laubgehölzen auf dem Waldgrundstück.
- b) Der Kernbereich ist mit einer Mischung aus ca. 60% Rotbuche (*Fagus sylvatica*), 10% Traubeneiche (*Quercus petraea*), 10% Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), 5% Bergulme (*Ulmus glabra*), 5% Eberesche (*Sorbus aucuparia*), 5% Mehlbeere (*Sorbus aria*), 5% Vogelkirsche (*Prunus avium*) aufzuforsten (Forstware, nach Arbeitsanleitung des Forstamtes, ca. 12.000 m², 4 Gehölzarten pro 10 m² = 4.800 Stück).
- c) Randlich zum Kernbereich ist in einer Breite von 5m ein Waldmantel zu entwickeln. Der teilweise vorhandene Strauch- und Baumaufwuchs ist hier zu erhalten. Zusätzlich ist eine lockere Initialpflanzung anzulegen (Forstware, ca. 3.800 m², 2 Gehölzarten pro 10m² = 760 Stück). Folgende Arten sind zu verwenden: Feldahorn (*Acer campestre*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Salweide (*Salix caprea*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Gemeiner Scheeball (*Viburnum opulus*). Pflanzqualität: Forstware. Die Zwischenräume der Pflanzung sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln, Aufschüttungen und Abtragungen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

Die Kosten für die Herstellung und Fertigstellungspflege der naturschutzrechtlichen externen Ausgleichsflächen sind auf der Basis des zulässigen Versiegelungsanteils zu 80% den Baugrundstücken und zu 20% den Erschließungsstraßen zugeordnet.

Die naturschutzfachlichen externen Maßnahmen sind zu proportionalen Anteilen den Bauflächen im Plangebiet dieses Bebauungsplanes zugeordnet.

Für jeden Bauabschnitt sind die Maßnahmen spätestens 1 Jahr im Verhältnis 2:1 zu den neu versiegelten Flächen auszuführen.

Ein Heraustreten von Bauflächen aus den jeweiligen Flurstücken ist nur mit anteiliger Teilung und Zuordnung der Flächen für naturschutzfachliche Maßnahmen in proportionalem Verhältnis zulässig.

Boden- und Erdarbeiten

1. Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.
2. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, sowie DIN 19731 abzuschleppen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.
3. Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/ visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.
4. 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 <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Bauliche Anlagen

5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen durch Bodengutachten festgelegt werden.
6. Es werden bauplatzbezogene Radonmessungen angeraten, um eine evtl. punktuell vorhandene Radonkonzentration zu überprüfen. Ggf. erforderliche bzw. empfohlene Präventivmaßnahmen ergeben sich aus diesen Untersuchungen.
7. Bei Gebäudeunterkellerung sind die Keller konstruktiv gegen drückendes Wasser gemäß DIN 18195 Teil 6 und DIN 18336 zu schützen oder baukonstruktiv als „weiße Wanne“ auszubilden.
8. Die anerkannten Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser sind zu beachten.

Denkmalschutz

9. 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. landesmusem-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.

Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet

10. Die im Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan beschriebenen Maßnahmen sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten. Die Entwässerung der einzelnen Gewerbeflächen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
11. Die Nutzung von Niederschlagswasser zur Anlage von Teichen, Zisternen mit Brauchwassernutzung etc. ist zulässig und ausdrücklich erwünscht. Dies gilt auch für die Mehrfachnutzung von Wasser (Brauchwasser).

Landwirtschaft

12. Durch die umlegende landwirtschaftlich genutzte Feldflur und im Bereich landwirtschaftlicher Betriebsstellen kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelastungen kommen, die unter Anwendung der guten fachlichen Praxis und der gesetzlichen Vorgaben immissionsrechtlich nicht zu beanstanden sind.

Hinweis zu Bepflanzungen

13. Bei Bepflanzungen ist hinsichtlich von Grenzabständen das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.
14. Herstellung von Pflanzungen: Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften

15. Es wird auf die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des § 39 BNatSchG, hier u.a. auf das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, verwiesen. Hiernach ist es verboten, Bäume, Hecken und Gebüsche in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Zudem ist bei allen baulichen Eingriffen die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG - z. B. durch eine ökologische Baubegleitung - sicherzustellen. Rodungsarbeiten über die Grenzen des Bebauungsplans hinaus sind nicht zulässig.

Klimaschutz

16. Die Anbringung von Photovoltaikanlagen sowie die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen mit hoher Wasserdurchlässigkeit wird aus Gründen der deutlich erkennbaren Klima- und Energienotstandssituation empfohlen.
17. Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgelegt. Es wird jedoch empfohlen, zur Nutzung der Sonnenenergie, die Gebäude entsprechend optimiert auszurichten.
18. Auf die Verwendung von fossilen Brennstoffen sollte verzichtet werden.

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Beim Heidenkreuz" der Ortsgemeinde Roth bei Prüm

Begründung Teil 1 – städtebaulicher Teil



Stand der Planunterlagen Fassung gemäß Beschluss des Ortsgemeinderates vom 01.10.2025 / zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB

Bearbeitung Plan-Lenz GmbH
Hahnplatz 23, 54595 Prüm



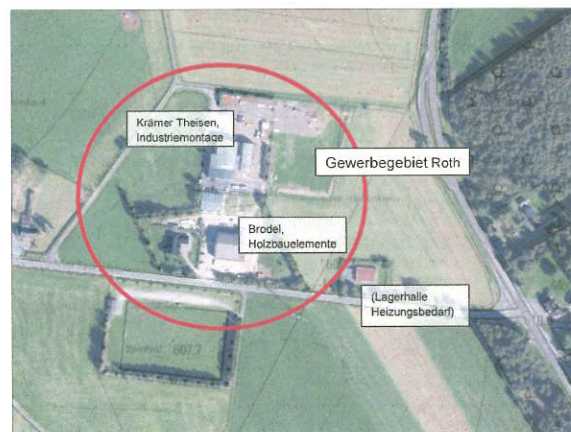
Bebauungsplan Gewerbegebiet „Beim Heidenkreuz“ der Ortsgemeinde Roth bei Prüm

1 Anlass und Planungsvorhaben

Östlich der Ortslage Roth und westlich der Bundesstraße 265 haben sich in den letzten 30 Jahren Gewerbebetriebe angesiedelt. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt, es gibt jedoch keinen Bebauungsplan bzw. keine baurechtliche Grundlage.

Anlass der Bebauungsplanaufstellung ist die Erweiterungsabsicht des ansässigen Gewerbebetriebes Krämer & Theisen auf den Flächen östlich des heutigen Betriebshofs.

Mit dem Bebauungsplan soll nun insgesamt die städtebauliche Ordnung hergestellt und damit auch der Bestand im Plangebiet rechtlich gesichert werden.



Lage des Gewerbegebietes östlich der Ortslage Roth bei Prüm

Inhalt

1	Anlass und Planungsvorhaben	3
2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	4
3	Übergeordnete Planungsvorgaben	5
3.1	Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungsplanung und der Landesentwicklung	5
3.2	Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung	7
4	Immissionsschutzrechtliche Situation	8
5	Städtebauliche Konzeption	9
6	Planinhalt und rechtliche Festsetzungen	13
6.1	Art der baulichen Nutzung	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung	13
6.3	Baugrenzen	13
6.4	Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage	14
6.5	Bauweise	14
6.6	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	14
6.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften	15
6.7.1	Dächer und Dachflächen	15
6.7.2	Außenanlagen	15
6.7.3	Abschirmung von Nebenanlagen zu Straßen	15
6.7.4	Werbeanlagen	16
6.8	Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen	16
6.9	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionssch.)	17
6.10	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	17
6.11	Hinweise	17
7	Umsetzung	18
7.1	Bodenordnung / Besitzverhältnisse	18
7.2	Verkehrliche Anbindung	18
7.3	Technische Infrastruktur	18
7.4	Flächenbilanzierung und Kosten	19
8	Bebauungsplanung	20
8.1	Bestandteile des Bebauungsplanes	20
8.2	Bearbeitung	20
8.3	Planverfahren und Abwägung	20
9	Zusammenfassung	21

Bebauungsplan Gewerbegebiet „Beim Heidenkreuz“ der Ortsgemeinde Roth bei Prüm

2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich der Ortslage Roth bei Prüm auf einer Höhe von ca. 606 – 608 m ü. NN. Die Flächen sind verhältnismäßig eben und damit für Bebauung gut geeignet.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 9, Gemarkung Roth bei Prüm:

29/6, 29/7, 29/8, 29/9, 29/11, 29/12, 29/15, 29/16 tlw., 30 sowie die beiden Wegeparzellen 54 tlw. und 55 tlw.

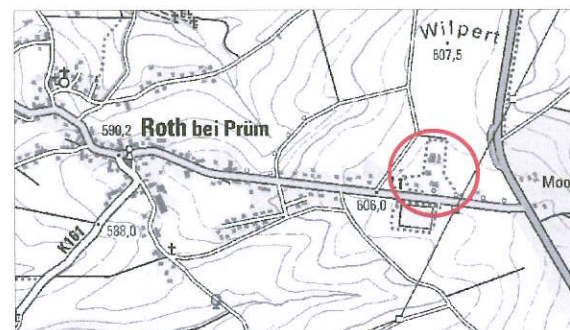
Der Geltungsbereich ist kleiner als die Ausweisung der Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm. Die übrigen Flächen werden heute nicht mit überplant, weil diese entweder nicht zur Verfügung stehen oder aber andere Restriktionen auf diesen Flächen liegen und zudem derzeit kein weiterer Bedarf besteht.

Die Flächen im Plangebiet sind ca. zu 50 % bebaut und versiegelt, sie sind verhältnismäßig eben, das Gelände fällt von Nord nach Süd nur etwa 0,80 m auf einer Länge von ca. 200 m.

Die heute noch nicht bebauten Flächen außerhalb der Betriebsflächen werden derzeit landwirtschaftlich als Wiesenflächen genutzt.

An das Plangebiet grenzen im Norden und Osten ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen schließt die Ortslage Roth an, im Süden wird das Plangebiet von der Landesstraße L 1 begrenzt. Dem Gewerbegebiet gegenüber liegt im Süden der Sportplatz.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 4,24 ha. Eine detaillierte Flächenbilanzierung erfolgt in Kapitel 7.2.



Auszug aus der Topografischen Karte (TK) mit Lage des Plangebietes

3 Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungsplanung und der Landesentwicklung

Im geltenden Regionalen Raumordnungsplan der Region Trier sind der Ortsgemeinde Roth bei Prüm die besonderen Gemeindefunktionen „Freizeit/ Erholung“ und „Landwirtschaft“ zugewiesen, im Entwurf zur Fortschreibung des RROP (ROPneu Entwurf/2024) ist die besondere Gemeindefunktion „Gewerbe“ hinzugefügt worden.

Besondere Funktion Gewerbe

Dem Ziel, die Besondere Funktion Gewerbe zu unterstützen, wird die baurechtliche Sicherung des Gewerbebestandes gerecht. Mit der Möglichkeit zu Betriebserweiterungen der vorhandenen Betriebe sowie der Möglichkeit hier neue Betriebe anzusiedeln, werden neue Arbeitsplätze geschaffen und vor allem die vorhandenen Betriebe am Standort gestärkt und zukunftsfähig gestaltet.

Die Flächeninanspruchnahme ist mit Blick auf die Infrastruktur und Entwicklung des Gewerbebestandes Roth bei Prüm von großer Bedeutung und kann hier städtebaulich geordnet realisiert werden.

Besondere Funktion Freizeit / Erholung

Im Rahmen der besonderen Funktion Freizeit / Erholung soll u.a. die landschaftliche Attraktivität im Umfeld der Gemeinden erhalten werden (vgl. Entwurf RROPneu Entwurf/2024, Erläuterung zu G 44).

Die Funktion Freizeit / Erholung wird durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt. Die Betriebsgebäude sind heute mit hohen Strauchhecken und Bäumen sehr gut eingegrünt und stören im Landschaftsbild nicht. Bei der vorliegenden Planung wurde zusätzlich darauf geachtet, dass auch die Betriebserweiterungen und Neuanordnungen sich in das vorhandene Gefüge und ins Landschaftsbild einfügen.

Eigenart, Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft in der Umgebung um Roth bzw. am „Schwarzen Mann“ werden somit gewahrt (vgl. LEP IV, Kapitel Freiraum, Erläuterungen zu G 85 und G 86).

Besondere Funktion Landwirtschaft

Im Entwurf zum neuen Raumordnungsplan für die Region Trier (ROPneu Entwurf/2024) werden die überplanten Flächen bereits als Gewerbeflächen dargestellt und heute sind ca. 50 % davon gewerblich genutzt. Die übrigen Flächen werden weitgehend als Grünlandflächen genutzt. Die ortsansässigen Landwirte sind auf diese Flächen allerdings nicht als hofnahe Flächen angewiesen.

Ziel 42 im Entwurf des RROP besagt, dass die Gemeinden mit der besonderen Funktion Landwirtschaft „die Verpflichtung (haben), im Rahmen ihrer städtebaulichen und siedlungsstrukturrollen Planungen und Maßnahmen zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe beizutragen

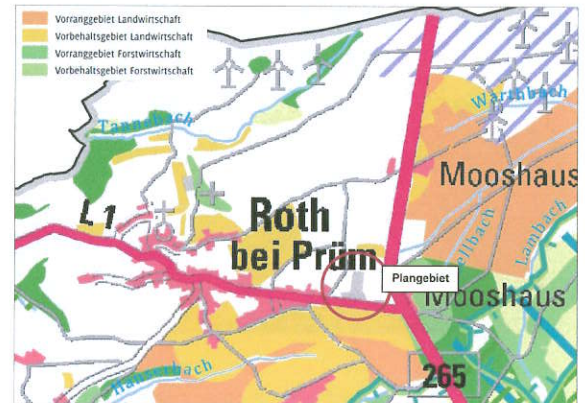
und ihnen einen ausreichenden Entwicklungsspielraum sicherzustellen“ (Auszug aus RROPneu Entwurf/2024 zu Z 42).

In der Planung wurde darauf geachtet, dass eine Bewirtschaftung aller Flächen außerhalb des Plangebietes nicht beeinträchtigt wird und vor allem auch die Zuwegung zu diesen Flächen möglich bleibt.

Flächenausweisung im Entwurf zum Regionalen Raumordnungsplan

Im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes für die Region Trier sind die überwiegenden Flächen des Plangebietes bereits als Gewerbeflächen ausgewiesen. Hier sind die Flächen der bestehenden Gewerbebetriebe umfasst. Für die weiteren hinzukommenden Flächen werden keine besonderen Aussagen getroffen (weiße Flächen).

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Vorbehalts- oder Vorranggebieten.

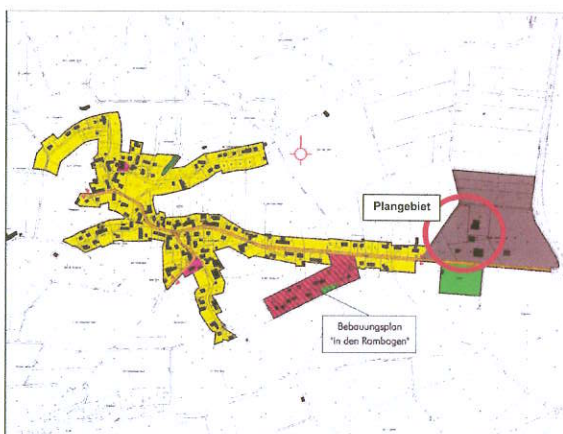


Auszug aus dem Entwurf zum Regionalen Raumordnungsplan der Region Trier (2024) im Bereich Roth bei Prüm

3.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm für die Ortsgemeinde Roth bei Prüm sind die Plangebietsflächen als Gewerbeflächen dargestellt.

Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist somit gewahrt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm für den Siedlungsbereich Roth bei Prüm

Wie oben bereits dargestellt, handelt es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet, in dem bereits zwei Firmen ansässig sind. Für die Flächen gibt es keinen Bebauungsplan. Um hier weitere Firmen anzusiedeln oder auch für die vorhandenen Firmen Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, soll ein Bebauungsplan über die Flächen gelegt werden.

4 Immissionsschutzrechtliche Situation

Das Plangebiet schließt im Westen nahtlos an den Siedlungsbereich der Ortslage Roth an. Die Anschlussbereiche sind im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

Gegenüber dem Plangebiet befindet sich der gemeindliche Sportplatz. Hier findet nach Aussage des Planungsträgers zweimal pro Woche abends ein Fußballtraining statt. Es gibt zudem zwei Fußballspiele pro Spielsaison und ein Sportfest (jeweils an Wochenenden).

Dementsprechend liegt der Sportlärm zeitlich gänzlich neben den Betriebszeiten der Gewerbebetriebe.

Im Zuge der Bebauungsplanung wird zurzeit eine schalltechnische Untersuchung erstellt, welche Anlage zum Bebauungsplan wird. Die Ergebnisse der ersten Berechnungen wurden in einer Kurzstellungnahme zusammengefasst, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung den Bebauungsplanunterlagen beigelegt ist. Die Stellungnahme wird bis zu den Beteiligungen gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durch das vollständige Gutachten ersetzt.

Aus den ersten Ergebnissen geht hervor, dass sich die maßgeblichen Immissionsorte an der Hauptstraße westlich des Plangebietes befinden und gemäß der vorhandenen Nutzung (und auch gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan) als Mischbauflächen einzustufen sind. Entsprechend sind für die immissionsrechtliche Betrachtung die Orientierungs- bzw. Richtwerte der DIN 18005 und der TA-Lärm für Mischgebiete maßgebend.

Diese Werte betragen im Mischgebiet für den Tageszeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) max. 60 dB(A) und für den Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) max. 45 dB(A).

Gemäß den ersten Schallausbreitungsberechnungen werden die Richtwerte im Tageszeitraum eingehalten, im Nachtzeitraum allerdings überschritten. Dementsprechend sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Um die Immissionswerte einhalten zu können, wird das Gewerbegebiet im Bebauungsplan als ein „eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e))“ ausgewiesen. Die Einschränkung bezieht sich dabei auf die Lärmemissionen.

Unter Punkt E der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen:

Zum Immissionsschutz der dem Plangebiet nächstgelegenen Bebauung sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes

1. Betriebe zulässig, die in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr (Nachtzeitraum) keine Arbeiten im Plangebiet verrichten.
2. Betriebe und Betriebsabläufe, die in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr Lärmemissionen verursachen, welche außerhalb des Gewerbegebietes zu einer Überschreitung der für die Nachtzeit in der TA-Lärm festgesetzten Immissionsrichtwerte führen, nur dann zulässig, wenn die Einhaltung der gesetzlichen Lärmschutzvorschriften für die Nachtzeit nachgewiesen wird.

Voraussetzung ist die Vorlage eines eigenständigen, auf den jeweiligen Betrieb bezogenen Schallschutzgutachtens im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens.

Unberührt von Punkt 1 bleiben

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

Anforderungen Schallschutzgutachten:

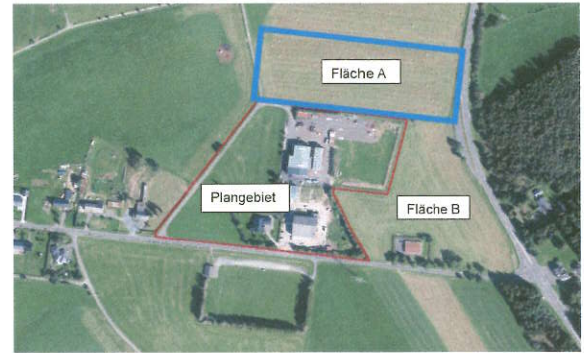
Ein gemäß Punkt 2 vorzulegendes Schallschutzgutachten muss zwingend nachweisen, dass die durch den Betrieb verursachten Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr die in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) festgelegten Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (Gebietseinstufung der dem Plangebiet nächstgelegenen Bebauung) für den Nachtzeitraum nicht überschreiten. Das Gutachten hat sämtliche im Nachtzeitraum betriebsbedingten Geräuschquellen sowie alle übrigen maßgeblichen Geräuschquellen der Umgebung zu berücksichtigen und muss von einem Fachplaner zu erstellt werden.

5 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel, die Entwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes Roth weiter voranzutreiben. Dabei soll insbesondere eine städtebaulich geordnete Erweiterung bestehender sowie die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe ermöglicht werden.

Dabei wird das Plangebiet deutlich kleiner als in der Flächennutzungsplanung dargestellt, ausgewiesen. Hierfür gibt es verschiedene Gründe:

- Fläche A: nördlich des Plangebietes oberhalb des Wirtschaftsweges sind im FNP auch als Gewerbegebiet ausgewiesen, sie sind aber heute in privater Hand. Die Ortsgemeinde sieht aktuell keinen weiteren Flächenbedarf.
- Fläche B: an der östlichen Seite des Gebietes verläuft die Bundesstraße B 265, hier müsste ein Anbauverbot eingehalten werden, zusätzlich wird der Bereich von einer 110-kV-Leitung überspannt, auch das würde zu Restriktionen im Plangebiet führen. In dem Bereich befindet sich eine kleinere gewerblich genutzte Halle, die von der L1 aus erschlossen wird. Die Halle wird als Lager für einen kleinen Handwerksbetrieb im Nebenerwerb genutzt. Der Betrieb hat Bestandsschutz, eine Erweiterung wird nicht angestrebt.



Die Flächen im Plangebiet gehören heute bereits den ortsansässigen Firmen bzw. der Ortsgemeinde. Nur die vordere Fläche (Flur 9, Flurstück 30) ist in Privatbesitz. Der Eigentümer ist bereit, die Flächen bei Bedarf zu veräußern.

Die Planung wurde durch die Firma Krämer & Theisen (Industriemontagen) am nördlichen Rand des Plangebietes angestoßen. Diese möchte ihren Betrieb in Roth langfristig sichern und benötigt für eine Erweiterung entsprechende Flächen (östlich an den Betrieb angrenzend).

Ebenso soll die bestehende Firma Brodel (Holzelementbau) am Südostrand des Plangebietes durch die Planung abgesichert werden. Zusätzlich sind weitere Gewerbeflächen im westlichen Plangebiet vorgesehen, um die Ansiedlung neuer Unternehmen zu ermöglichen.

Hinsichtlich der Einsehbarkeit des Gewerbegebietes am Ortseingang von Roth bei Prüm bzw. nur wenig verändern, der Gewerbebetrieb Brodel ist zur Landesstraße und zur Ortslage hin mit hohen Heckenstrukturen gut eingefasst. Diese Baum- und Strauchhecken werden im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt.

Zur Einbindung des Plangebietes nach Norden und Osten werden Anpflanzungen vorgesehen. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird damit insgesamt minimiert.



Blick in das Plangebiet aus Richtung Westen / Ortslage

Die Zufahrt zu den Betriebsflächen des bestehenden Betriebes im Südosten des Plangebietes (Holzelemente Brodel) erfolgt direkt von der Landesstraße L1 aus, die im weiteren Verlauf die Hauptstraße in Roth bei Prüm darstellt.

Der Betrieb im Nordosten (Theisen & Krämer) wird über die Straße „Beim Heidenkreuz“ erschlossen, über die auch die noch unbebauten Gewerbeflächen im Westen des Plangebietes erschlossen werden. Weitere direkte Zufahrten zur Landesstraße werden im Bebauungsplan ausgeschlossen, hierzu wird in der Planzeichnung der Bereich entlang der L1 als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrten“ deklariert.

Der Einmündungsbereich der Straße „Beim Heidenkreuz“ in die Landesstraße bleibt unverändert, ein Ausbau der Straße „Beim Heidenkreuz“ wird im Rahmen der Umsetzung dieses Bebauungsplanes nicht vorgesehen, auch der Einmündungsbereich in die Landesstraße bleibt unverändert. Die generell freizuhaltenen Sichtbereiche von jeweils 200 m in beide Fahrtrichtungen (bei Geschwindigkeiten von 100 km/h außerhalb der Ortschaft) sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Die vorhandene Erschließungsstraße geht im Norden in Wirtschaftswege über, die ebenfalls unverändert bleiben. Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt auch weiterhin gewährleistet.



Auszug aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan

6 Planinhalt und rechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung des Gewerbegebietes dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben: es sind alle Nutzungen gemäß § 8 BauNVO zulässig.

Die Ausnahme (§ 8, Absatz 3): Wohnungen für Betriebspersonal und Betriebsinhaber, die dem jeweiligen Betrieb direkt zugeordnet werden können, wird ebenfalls zugelassen. Im Plangebiet steht das Wohnhaus des Betriebsinhabers der Firma Brodel, Holzelementebau.

Alle anderen Ausnahmen nach BauNVO § 8, Absatz 2 und 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen.

Das Gebiet muss aus immissionsschutzrechtlichen Gründen als „eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e))“ ausgewiesen werden. Die Einschränkungen beziehen sich auf den Lärmschutz werden unter Punkt E der Textfestsetzungen gefasst.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Im Plangebiet wird die GRZ mit 0,80 festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist der Anteil der ausgewiesenen Gewerbefläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Hierzu zählen auch Zufahrten und Zuwegungen, Stellplätze etc. auf dem jeweiligen Grundstück.

Damit wird nicht nur der heutige Bestand und die schon geplante Betriebserweiterung ermöglicht, sondern auch evtl. spätere Erweiterungen und vor allem auch Neuaussiedlungen abgedeckt.

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

6.3 Baugrenzen

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

6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan auch bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften. Ziel dieser Vorgaben ist eine harmonische Eingliederung des Plangebietes in das bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild - insbesondere auch im Hinblick auf die besondere Funktion der Ortsgemeinde für Erholung und Fremdenverkehr.

6.7.1 Dächer und Dachflächen

Für die äußere Gestaltung von Gebäuden wird ein besonderer Fokus auf die Gestaltung von Dächern und Dachflächen sowie die Integration von Photovoltaikanlagen gelegt.

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

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

Der Gestaltungsrahmen orientiert sich an der bestehenden Bebauung und soll insbesondere an der Ortseinfahrt aus Richtung „Schwarzer Mann“ eine störende Wirkung des Gewerbegebietes vermeiden. Stattdessen soll sich das Gebiet gestalterisch in die umgebende Landschaft einfügen.

6.7.2 Außenanlagen

Zur Herstellung einer ebenen Baufläche zulässig sind Aufschüttungen und Abtragungen des Geländes zulässig. Die Festsetzung zur Einzäunung der Grundstücke mit Draht- oder Stabmattenzäunen bis zu einer Höhe von 2,50 m gewährleistet einerseits die betrieblich erforderliche Sicherung der Flächen und fügt sich andererseits maßvoll in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Die Möglichkeit der Eingrünung und Bepflanzung der Zaunanlagen mit heimischen Laubgehölzen dient der landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes und trägt zur ökologischen Aufwertung und optischen Abschirmung der Betriebsflächen gegenüber angrenzenden Nutzungen bei.

6.7.3 Abschirmung von Nebenanlagen zu Straßen

Zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes sowie der optischen Wirkung des Gewerbegebietes selbst müssen Lagerplätze, Abfallcontainer und ähnliche Anlagen von

6.4 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage

Die maximale Gesamthöhe der Baukörper wird hierauf bezogen und auf 13,00 m festgesetzt. Diese Höhe orientiert sich an den vorhandenen Gebäuden, sodass künftige Erweiterungen maßstäblich in das bestehende Orts- und Betriebsbild eingebunden werden können.

Der Bezugspunkt für die Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO auf die Erschließungsstraße festgesetzt und muss entweder auf der Höhe der Straße liegen oder darf max. 0,50 m (höher oder tiefer) davon abweichen.

Da die Bauflächen im Plangebiet verhältnismäßig eben sind und der Anschluss an die Erschließungsstraße unproblematisch möglich ist, sollen damit größere Aufschüttungen oder Abtragungen des Urgeländes vermieden werden.



Betrieb Krämer & Theisen



Betrieb Holzelemente Brodel

6.5 Bauweise

Die Gebäude sind in abweichender Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelgebäude. Fassaden sind spätestens nach 50 m Länge zu gliedern und durch Vor- oder Rücksprünge von mind. 0,50 m Tiefe zu gliedern.

Diese Maßvorgabe orientiert sich an der Struktur und Dimensionierung der bestehenden Betriebsgebäude sowie an den erkennbaren Erweiterungsabsichten.

6.6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Neue Zufahrten von den Gewerbeflächen auf die Landesstraße L 1 / "Am Sportplatz" sind nicht zulässig. Lediglich die im Plangebiet liegende Zufahrt zum Gewerbebetrieb Brodel darf hier bestehen bleiben, die übrigen Flächen müssen über die Straße "Beim Heidenkreuz" erschlossen werden.

In der Planzeichnung ist eine entsprechende Signatur für Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt an der L 1 dargestellt.

öffentlichen Straßen Wegen optisch abgeschirmt werden, z. B. durch mind. 1,50 m hohe Wände, Erdwälle und / oder dichte Bepflanzungen mit Laubgehölzen.

6.7.4 Werbeanlagen

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

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

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

6.8 Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen

Im Planungsgebiet existieren bereits Gebäude und versiegelte Flächen. Diese werden als Bestand anerkannt und müssen nicht ausgeglichen werden. Die hinzukommenden und für weitere Versiegelung freigegebenen Flächen umfassen insgesamt 15.575 m², die derzeit als Intensivgrünland und Nutzrasen genutzt werden. Daher ist keine wertvolle oder gar schutzwürdige Vegetation betroffen.

Für den vorgesehenen Eingriff in Natur und Landschaft werden direkt im Plangebiet geeignete naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen geschaffen, indem am nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets eine lange Baum- und Strauchhecke angepflanzt wird.

Im Plangebiet sind bereits Baum- und Strauchhecken vorhanden, die das Gebiet und die vorhandenen Gewerbebetriebe gut einbinden und optisch in Richtung Straße und Siedlung abschirmen. Diese Strukturen werden erhalten und durch die geplanten Anpflanzungen ergänzt. So entstehen zum einen weitere wertvolle Grünstrukturen in der sonst agrarisch geprägten Fläche, zum anderen wird die funktionierende Kaschierung des Plangebiets fortgeführt.

Da eine Vollkompensation nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen kann, müssen weitere externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden. Auf Flur 9, Flurstück Nr. 47/1 der Gemarkung Roth bei Prüm südöstlich des Plangebiets nahe der B 265 (Flurstückgröße 19.588 m²) wird auf einer Teilfläche von ca. 15.800 m² der Fichtenbestand in naturnahen Laubmischwald umgewandelt.

Die grünordnerischen Maßnahmen und Festsetzungen werden im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) ausführlicher dargestellt und erläutert.

6.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz)

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz ergeben sich aus den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung.

Wie in Kapitel 4 erläutert, ist eine Einschränkung des Gewerbegebietes aufgrund der Nähe des Plangebietes zu den nächstgelegenen Immissionsorten der westlich angrenzenden Ortslage erforderlich.

Für den Tageszeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) sind keine Einschränkungen erforderlich, Arbeiten im Nachtzeitraum können jedoch nur dann zugelassen werden, wenn durch den jeweiligen Gewerbebetrieb ein eigenständiges Schallschutzgutachten vorgelegt wird und daraus resultierende Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der maßgeblichen Richtwerte vorgenommen werden.

Für Betriebe, die für ihre Betriebsabläufe den Nachtzeitraum (von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht in Anspruch nehmen müssen, ist die Vorlage eines separaten Gutachtens nicht gefordert.

6.10 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Plangebiet verläuft eine 20 kV-Leitung im Bereich der Flurstücke 54 tW., 29/7, 29/8, 30 sowie 54 (Wegeparzelle) der Flur 9, Gemarkung Roth bei Prüm sowie eine Niederspannungsleitung über die Flurstücke 29/12, 30 und 54.

Außerdem wird das Plangebiet am östlichen Rand durch den freizuhaltenden Bereich einer 110-kV-Leitung tangiert, die außerhalb des Plangebietes über das Flurstück 29/16 der Flur 9 verläuft.

Für diese Leitungen werden in der Planzeichnung jeweils Schutzbereiche als „Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ festgelegt. Diese Flächen mit Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers sind zunächst grundsätzlich von Bebauung und hochwachsender Bepflanzung freizuhalten.

Ist eine Freihaltung aus betriebswirtschaftlichen Gründen bzw. zur sinnvollen Ausnutzung der Gewerbefläche nicht möglich, so ist bei der Planung konkreter Bauvorhaben zwingend der Versorgungsträger (Westnetz GmbH, Regionalzentrum Trier) einzubinden.

6.11 Hinweise

Es werden Hinweise zur externen Ausgleichsmaßnahme E 1, zum Umgang mit Boden und Baugrund, zu baulichen Anlagen und zu Bestimmungen des Denkmalschutzes aufgeführt, außerdem Hinweise zur Landwirtschaft und zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser, zu Bepflanzungen, zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften und zum Klimaschutz.

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

7 Umsetzung

7.1 Bodenordnung / Besitzverhältnisse

Die bebauten Flächen im Plangebiet befinden sich im Besitz der beiden Betriebe, die freien Bauflächen sind z.T. im Besitz der Ortsgemeinde (Flur 9, Flurstück 29/7) und in privatem Eigentum (Flur 9, Flurstück 30), können aber bei Bedarf angekauft werden.

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

7.2 Verkehrliche Anbindung

Die Zufahrt zu den Betriebsflächen des bestehenden Betriebes im Südosten des Plangebietes (Holzelemente Brodel) erfolgt direkt von der Landesstraße L1 aus, die im weiteren Verlauf die Hauptstraße in Roth bei Prüm darstellt.

Der Betrieb im Nordosten (Theisen & Krämer) wird über die Straße „Beim Heidenkreuz“ erschlossen, über die auch die noch unbauten Gewerbeflächen im Westen des Plangebietes erschlossen werden.

Weitere direkte Zufahrten zur Landesstraße werden im Bebauungsplan ausgeschlossen, hierzu wird in der Planzeichnung der Bereich entlang der L 1 als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrten“ deklariert.

Der Einmündungsbereich der Straße „Beim Heidenkreuz“ in die Landesstraße bleibt unverändert, ein Ausbau der Straße „Beim Heidenkreuz“ wird im Rahmen der Umsetzung dieses Bebauungsplanes nicht vorgesehen, auch der Einmündungsbereich in die Landesstraße bleibt unverändert.

Die generell freizuhaltenden Sichtbereiche von jeweils 200 m in beide Fahrtrichtungen (bei Geschwindigkeiten von 100 km/h außerhalb der Ortschaft) sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Die vorhandene Erschließungsstraße geht im Norden in Wirtschaftswege über, die ebenfalls unverändert bleiben. Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt auch weiterhin gewährleistet.

Der ruhende Verkehr (Mitarbeiter- und Kundenstellplätze) wird innerhalb der jeweiligen Betriebsgrundstücke nachgewiesen.

7.3 Technische Infrastruktur

Wasser- und Stromversorgung, Telekommunikation

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

Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ableitung von Schmutzwasser aus dem Plangebiet erfolgt durch Anschluss an die bestehende Kanalisation der Ortslage Roth bei Prüm. Für die beiden im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe ist der Anschluss bereits vorhanden.

Die Rückhaltung des Niederschlagswassers erfolgt auf den betriebseigenen Gewerbeflächen. Zum Bebauungsplan wurde ein eigenständiges Entwässerungskonzept erstellt, dass Anlage zum Bebauungsplan ist.

Die im Entwässerungskonzept beschriebenen Maßnahmen sind bei der Umsetzung zu beachten. Die Entwässerung der einzelnen Gewerbeflächen muss im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Löschwasser

In Gewerbegebieten muss gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405, Anhang 1 (Richtwerte für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung) eine Grundschutz der Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/h bzw. 1.600 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden gewährleistet werden (bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung und abhängig von der überwiegenden Bauart).

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

7.4 Flächenbilanzierung und Kosten

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

Gewerbeflächen	36.954 m²
Private Grünflächen	3.551 m²
Verkehrsflächen (Straße „Beim Heidenkreuz“)	1.902 m²
Summe aller Flächen im Geltungsbereich	42.407 m²
+ externe Ausgleichsmaßnahme E 1 auf Flurstück 47/1 der Flur 9, Gemarkung Roth	15.800 m²

Alle entstehenden Kosten für diesen Bebauungsplan werden von der Ortsgemeinde Roth bei Prüm getragen.

8 Bebauungsplanung

8.1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Planurkunde), die Begründung (Teil 1) mit Umweltbericht (Teil 2) sowie die schalltechnische Untersuchung und das Entwässerungskonzept.

8.2 Bearbeitung

Zur Bearbeitung der Planunterlagen wurden Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz mit Stand vom Juli 2025 verwendet. Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV).

8.3 Planverfahren und Abwägung

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Absatz 1 BauGB aufgestellt und im Regelverfahren durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Beim Heidenkreuz“ wurde seitens des Ortsgemeinderates Roth bei Prüm in öffentlicher Sitzung am 01.10.2025 gefasst. In gleicher Sitzung wurde die Bebauungsplanung vorgestellt und die Planung mit den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen vom Gemeinderat als Vorentwurf beschlossen, ebenso die Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in Form der Offenlage der Planunterlagen in der Zeit vom ... bis einschließlich ... Mit Schreiben vom ... wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unter Fristsetzung bis zum ... gemäß § 4 (1) BauGB am Verfahren beteiligt. Am ... hat der Ortsgemeinderat über die Stellungnahmen aus den durchgeführten frühzeitigen Beteiligungsverfahren beraten und entschieden sowie den Einleitung der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die formale Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung der Planunterlagen in der Zeit vom ... bis ... Die formale Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ... unter Fristsetzung bis zum ...

Unter der während dieser Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Ortsgemeinderates Roth bei Prüm am ... beraten und entschieden. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst.

9 Zusammenfassung

In der Ortsgemeinde Roth bei Prüm soll am östlichen Ortsrand an der Landesstraße L 1 ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Im Plangebiet sind bereits zwei Gewerbebetriebe vorhanden, allerdings gibt es derzeit kein Baurecht für Erweiterungen oder Neuansiedlungen.

Ziel der Planung ist es, die Standortsicherung dieser Betriebe zu gewährleisten und gleichzeitig auch die Möglichkeit zu schaffen, weitere Betriebe anzusiedeln. Konkret ist die zeitnahe Errichtung einer weiteren Produktionshalle für die Fa. Krämer & Theisen geplant.

Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung für die Bestandsicherung und Erweiterung der bestehenden Betriebe und darüber hinaus für die Neuansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben hergestellt und rechtlich gesichert werden.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Beim Heidenkreuz“ der Ortsgemeinde Roth bei Prüm.

Roth bei Prüm, den _____, _____

 Ortsgemeinde Roth bei Prüm

(Unterschrift Ortsbürgermeister Michael Brodel)