

28. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Prüm

Zur Ausweisung eines Gewerbegebietes in der Ortsgemeinde Olzheim

Begründung



Lage des Plangebietes	Nordwestlich der Ortslage Olzheim auf Flächen der Gemarkung Olzheim
Beschreibung des Vorhabens	Ausweisung von Gewerbeflächen an der K 169 / "Knaufspescher Straße"
Stand der Planunterlagen	Entwurf zur Sitzung des Verbandsgemeinderates am 09.09.2025 / zu den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB

Bearbeitung Plan-Lenz GmbH,
54595 Prüm



Inhalt

1. Vorbemerkung zur 28. Fortschreibung	3
2. Planungsanlass und -erfordernis	3
3. Standortuntersuchungen / Alternativen	4
4. Übergeordnete Planungsvorgaben / raum- und siedlungsstrukturelle Entwicklung	6
4.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und der Landesentwicklung	6
4.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung	7
4.3 Auswirkung der Planung auf die Siedlungs- und Infrastruktur	8
5. Beschleunigte Raumverträglichkeitsprüfung gemäß § 18 Landesplanungsgesetz	9
6. Grundkonzeption für die Bebauungsplanung	11
7. Immissionsschutzrechtliche Situation	11
8. Änderungen im Flächennutzungsplan für den Bereich der Ortsgemeinde Olzheim	12
9. Zusammenfassung	15

1. Vorbemerkung zur 28. Fortschreibung

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm wurde im Mai 2005 wirksam. Seitdem haben sich in Teilbereichen verschiedene neue Entwicklungen und Nutzungsansprüche ergeben, die bereits in 27 Teilfortschreibungen (2008 bis 2025) erfasst worden sind.

2. Planungsanlass und -erfordernis

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

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

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

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

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

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

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



Übersicht zur Lage der Ortsgemeinde Olzheim und des Plangebietes

3. Standortuntersuchungen / Alternativen

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

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

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

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

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

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

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

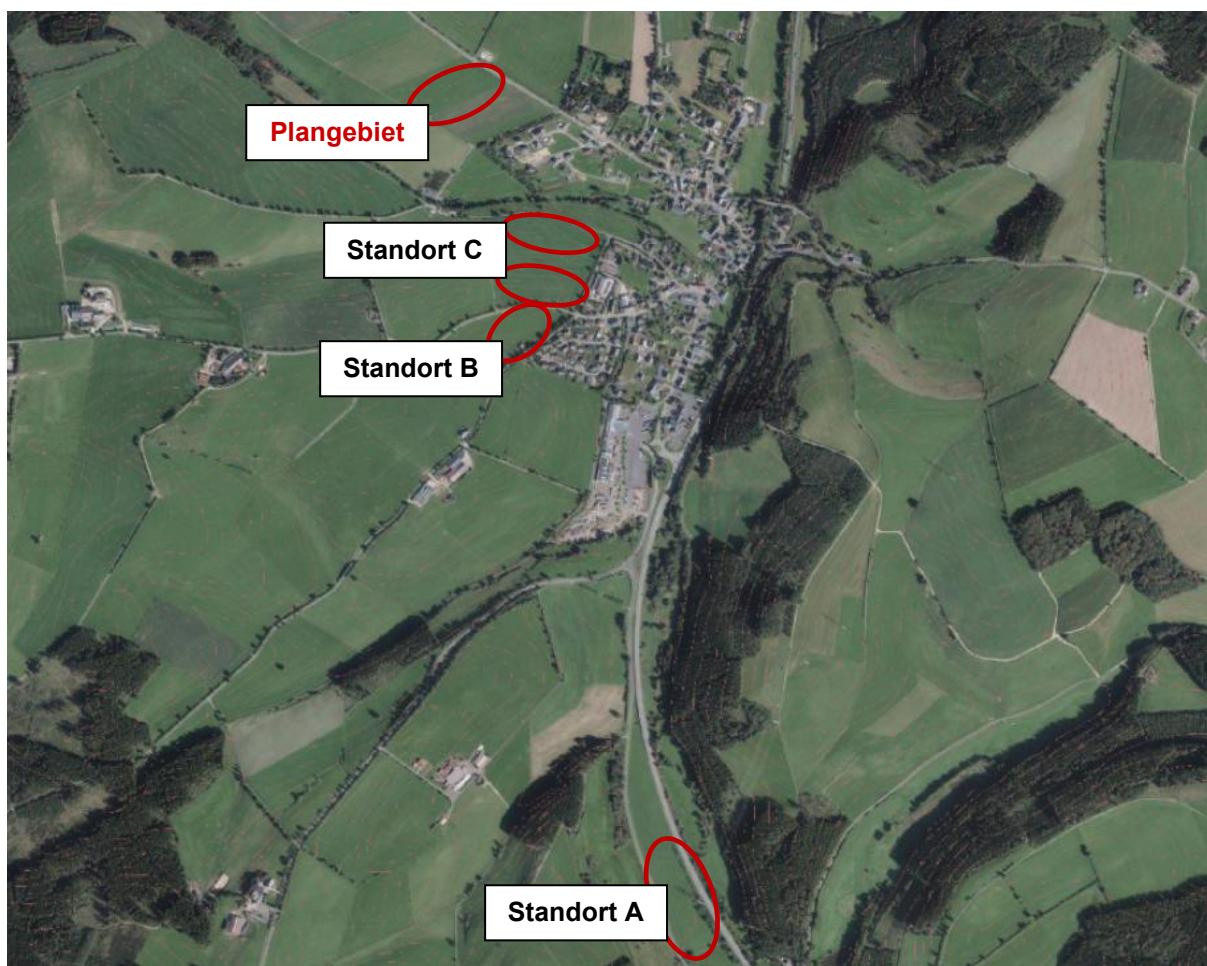
Standort C – Flurstücke 26 oder 28 der Flur 16, Gemarkung Olzheim:

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

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

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

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



Im Vorfeld geprüfte Standortalternativen zum Plangebiet

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

4. Übergeordnete Planungsvorgaben / raum- und siedlungsstrukturelle Entwicklung

4.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und der Landesentwicklung

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

Olzheim ist als Nahbereich dem Mittelzentrum Prüm zugeordnet.

Besondere Funktion Freizeit / Erholung

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

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

Für das Planungsvorhaben werden keine Flächen in Anspruch genommen, die die Eigenart oder den Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft in der Umgebung Olzheim beeinträchtigen (vgl. LEP IV, Kapitel Freiraum, Erläuterungen zu G 85 und G 86, S. 108).

Besondere Funktion Landwirtschaft

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

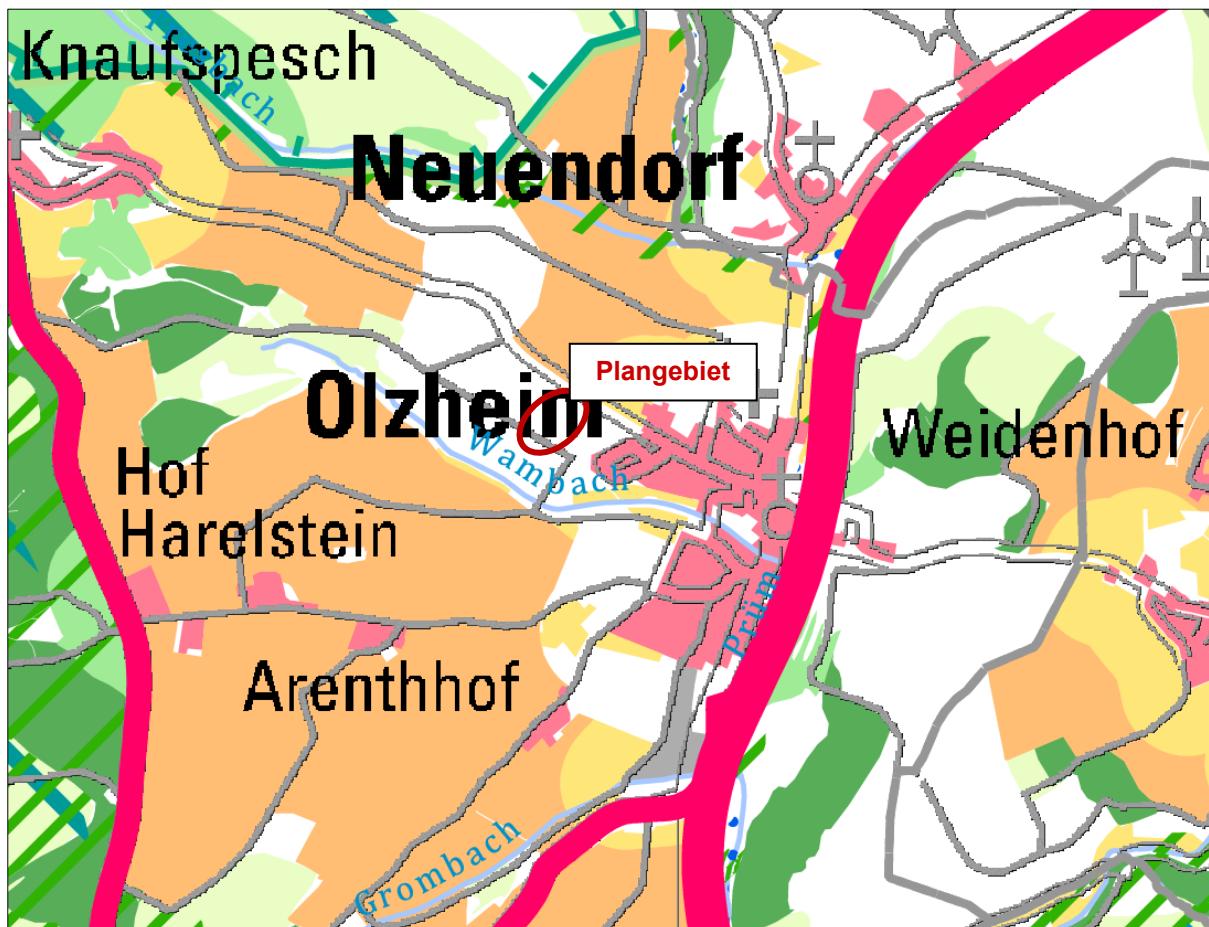
Vor dem Flächenankauf durch den Investor war das Flurstück 36/1 der Flur 7 im Besitz der Ortsgemeinde Olzheim, die die Fläche an einen Landwirt zur Bewirtschaftung verpachtet hat. Der Landwirt hat im Vorfeld dem Flächenverkauf zugestimmt, sein Betrieb wird durch den Verkauf bzw. die Herausnahme der Fläche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

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

Eine starke Beeinträchtigung der Funktion Landwirtschaft wird daher nicht gesehen.

Flächenausweisung im Entwurf zum Raumordnungsplan

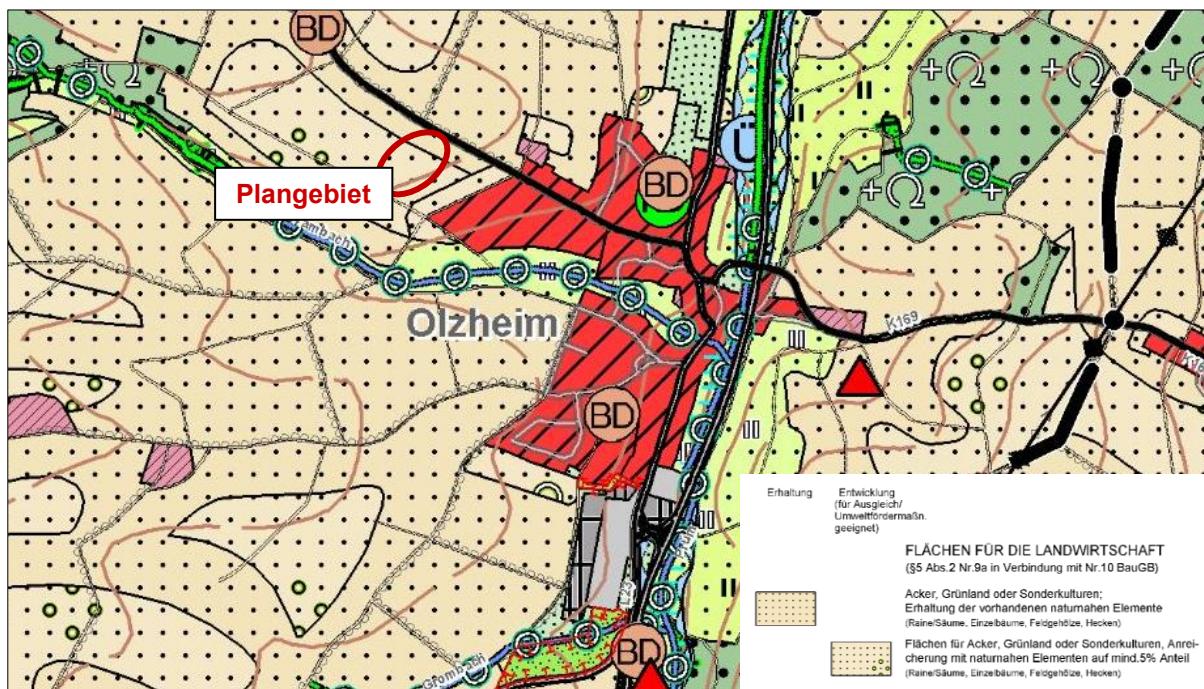
Im Entwurf zum Raumordnungsplan für die Region Trier (RROPneu Entwurf/2024) sind die Flächen des Plangebietes ohne besondere Kennzeichnungen dargestellt (weiße Fläche). Besondere Schutzziele oder Entwicklungsziele sind somit für den Bereich nicht definiert.



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

4.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung

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



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

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

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

Die Flächen des Änderungsbereiches werden ca. 2,07 ha umfassen, evtl. zuzüglich außerhalb des Plangebietes liegender Ausgleichsflächen. Eine detaillierte Flächendarstellung wird im Rahmen der Bebauungsplanung erarbeitet.

4.3 Auswirkung der Planung auf die Siedlungs- und Infrastruktur

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

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

Die Auswirkungen der Planung auf die Siedlung und das Landschaftsbild sind insgesamt als nicht hoch einzustufen. Das zum Plangebiet in ca. 145 m Entfernung in südöstlicher Richtung gelegene Wohngebiet „Am Linn“ Olzheims ist selbst durch umfangreiche Grünstrukturen in die Landschaft eingebunden, so dass hier keine Einsehbarkeit auf die Flächen des Plangebietes

besteht. Fehlende Grünstrukturen nach Norden / Nordwesten und Süden sollen im Bebauungsplan ergänzt werden.

Der Investor strebt bereits in der Gebäude- und Flächenplanung eine ortsbildverträgliche Bebauung an, die insbesondere auch durch eine ausreichende Einbindung der Flächen durch heimische Laubgehölze in die umgebende Landschaft ergänzt werden soll.

Mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan können damit die Auswirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild geringgehalten werden.



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

5. Beschleunigte Raumverträglichkeitsprüfung gemäß § 18 Landesplanungsgesetz

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

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

Ergebnis der beschleunigten Raumverträglichkeitsprüfung vom 20.06.2025:

Zusammenfassung:

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

Es wird festgestellt,

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

Damit ist das Vorhaben diesbezüglich raumverträglich.

Hinsichtlich der Trägerbeteiligung / Öffentlichkeitsbeteiligung

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

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

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

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

6. Grundkonzeption für die Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst das Flurstück 36/1 der Flur 7, Gemarkung Olzheim mit einer Größe von 20.671 m².

Im Bebauungsplan soll das Plangebiet als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Gemäß § 8 Abs. 1 dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Bei Firma MERGEN handelt es sich um einen „nicht störenden“ Gewerbebetrieb, der zurzeit in der Ortsmitte Olzheims (im Bereich von Mischbauflächen) ansässig ist.

In der Bebauungsplanung wird der Festsetzungskatalog des § 8 Abs. 2 BauNVO zugrunde gelegt, allerdings sollen hierbei normalerweise zulässige Nutzungen wie z. B. Tankstellen ausgeschlossen werden. Ausnahmsweise zulässig hingegen soll auch ein betriebszugehöriges Wohnen sein.

Die Flächenplanung im Bebauungsplan wird zunächst auf die betriebswirtschaftlichen und logistischen Anforderungen des Betriebes MERGEN ausgerichtet. Im Plangebiet werden zudem weitere Gewerbeflächen geschaffen, die zur Ansiedlung anderer Gewerbebetriebe zur Verfügung gestellt werden.

In der Bebauungsplanung werden grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet selbst festgelegt, die vor allem der Einbindung der Flächen in die umgebende Landschaft dienen. Angelehnt ist auch die Anlage einer kleinen Parkanlage mit Teich, die am südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Wanderweg angelegt werden und auch der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden könnte.

Zusätzlich werden außerhalb des Plangebietes liegende Ausgleichsflächen erforderlich, die im Rahmen der Bebauungsplanung ermittelt werden.

7. Immissionsschutzrechtliche Situation

Emissionen durch Gewerbe

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

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

Für die weiteren Gewerbeflächen gibt es zurzeit noch keine konkreten Bauvorhaben, angelehnt ist hier die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben wie z. B. Steuerberatung, Fitnessstudio o.ä..

Die zum Standort nächstgelegene Bebauung befindet sich in etwa 145 m Entfernung im südöstlich gelegenen Wohngebiet „Am Linn“.

Verkehrssituation

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

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

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

Im Rahmen der Bebauungsplanung wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Ergebnisse in die Planung integriert.

8. Änderungen im Flächennutzungsplan für den Bereich der Ortsgemeinde Olzheim

Ausweisung von Gewerbeflächen nordwestlich der Ortslage Olzheim.

Geltungsbereich: Gemarkung Olzheim, Flur 7, Flurstück 36/1

Flächenumfang: 20.671 m² / ca. 2,07 ha

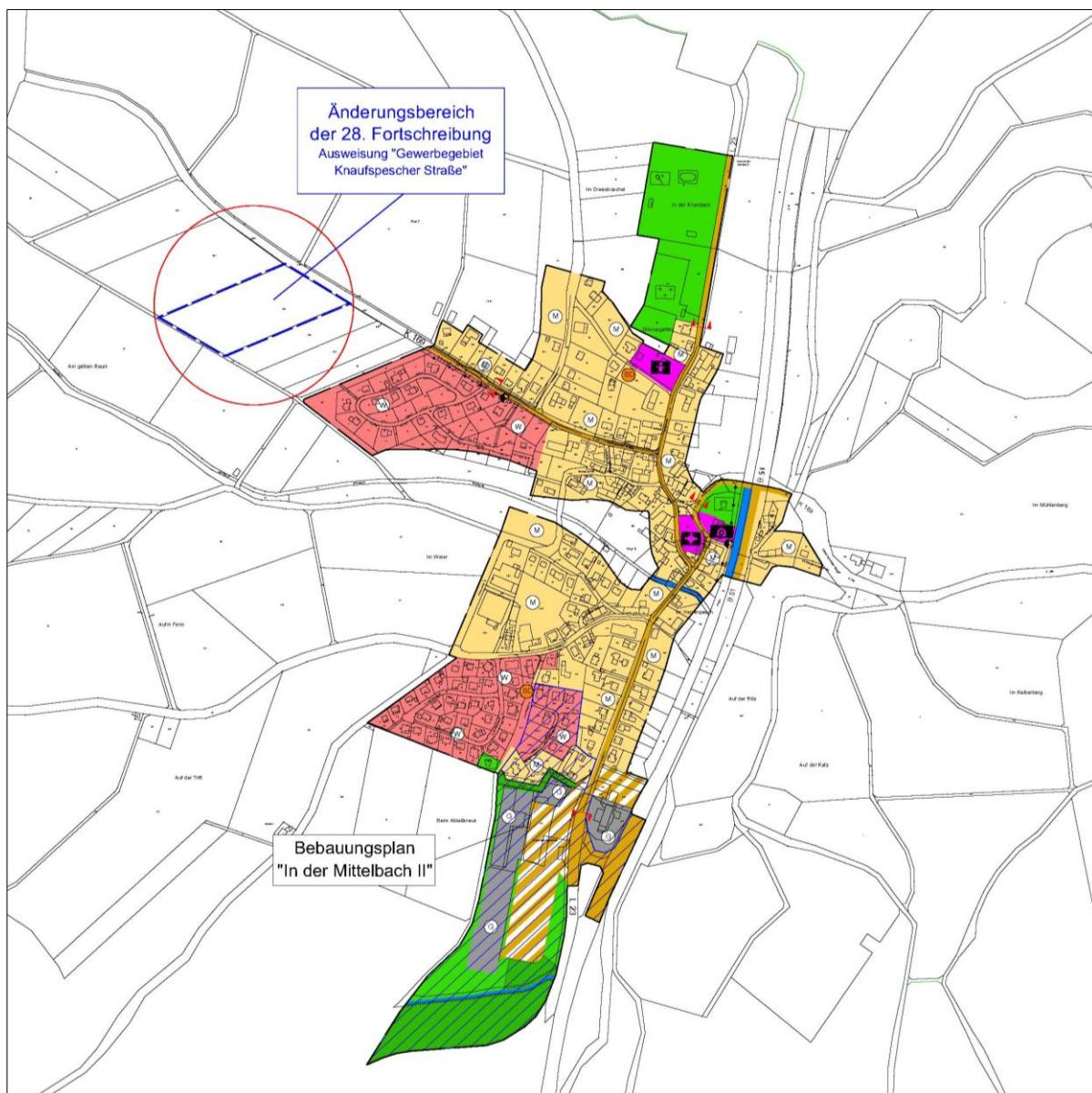


**Auszug aus dem Luftbild mit Lage des Plangebietes
nordwestlich der Ortslage Olzheim**

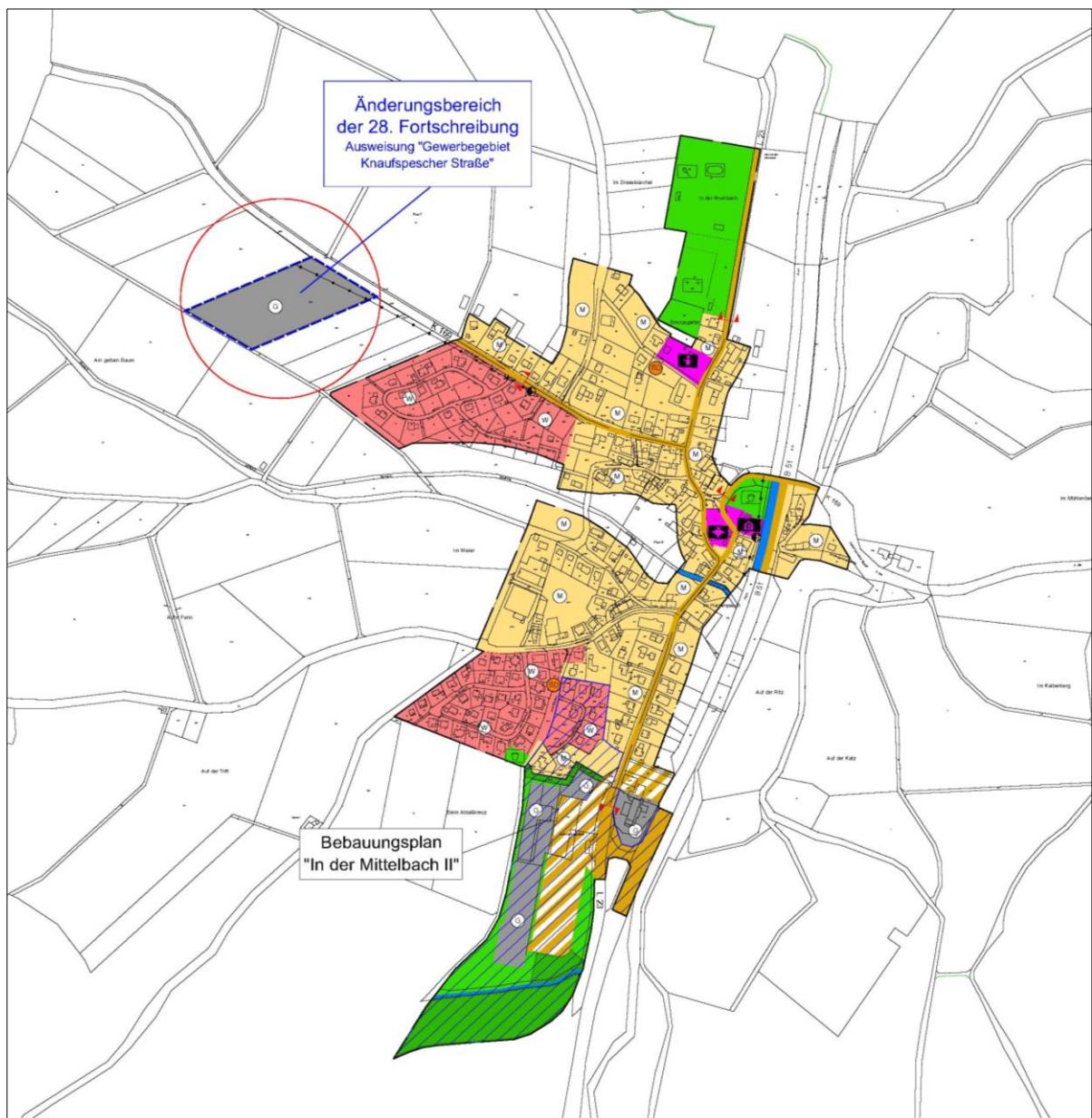
Die Flächen werden heute landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Die Flächen fallen nach Süden und Südosten, die Höhenlage liegt bei ca. 546 – 553 m ü. NN. Die Geländeneigung liegt im Mittel bei etwa 5%, die Flächen sind damit für eine Bebauung gut geeignet. Die Erschließung erfolgt über die „Knaufspescher Straße“ / K 169.

Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von ca. 2,07 ha. Das Flurstück hat eine Breite von ca. 112 m und eine Länge von etwa 207 m.

Zur Ausweisung des Gebietes wird der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Knaufspescher Straße“ im Parallelverfahren aufgestellt.



**Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm
für den Bereich der Ortsgemeinde Olzheim (Siedlungsbereich)**



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

9. Zusammenfassung

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

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

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

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