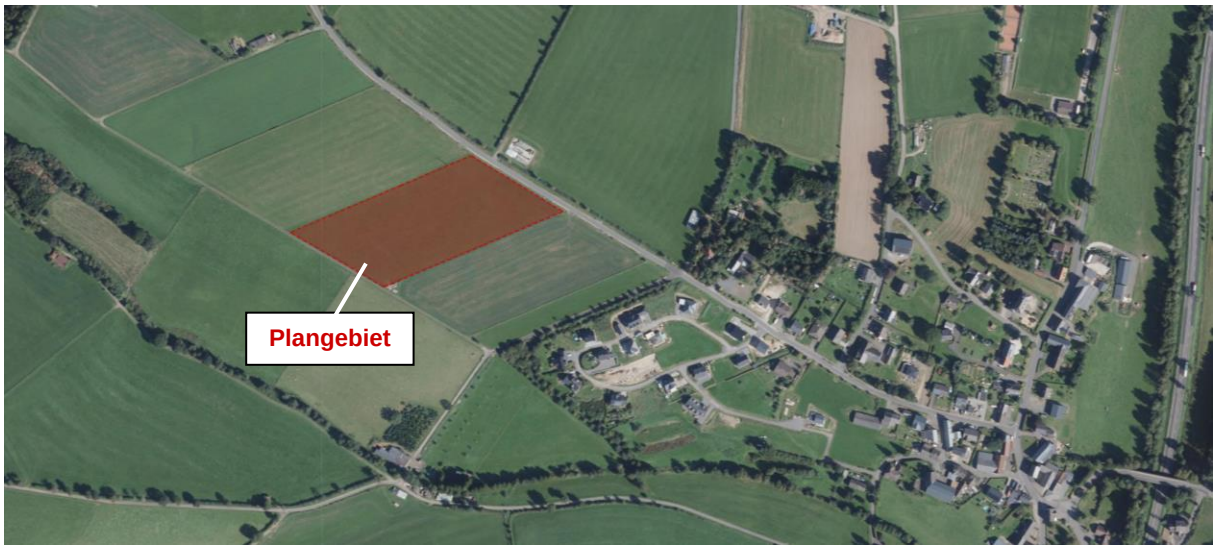
Antrag auf vereinfachte raumordnerische Prüfung

gemäß § 18 Landesplanungsgesetz



Lage des Plangebietes	Nordwestlich der Ortslage Olzheim auf Flächen der Gemarkung Olzheim
Beschreibung des Vorhabens	Ausweisung von Gewerbeflächen
Antragsteller	MERGEN Verwaltungs-GmbH & Co. KG Hauptstraße 19, 54597 Olzheim

Stand der Planunterlagen	Dezember 2024

Rosemarie Bitzigeio
Johannes Bitzigeio
Freie Architekten

Inhalt

1 Planungsanlass und -erfordernis 3

2 Planungs- und Bauvorhaben 4

3 Standortuntersuchungen / Alternativen 4

4 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes 6

5 Übergeordnete Planungsvorgaben / Raum- und siedlungsstrukturelle Entwicklung 7

5.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungsplanung und der Landesentwicklung 7

5.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung 9

5.3 Auswirkung der Planung auf die Siedlungs- und Infrastruktur 10

6 Eingriffe in Natur und Landschaft / Naturschutzfachliche Einschätzung 11

7 Grundkonzeption für die Bebauungsplanung 14

8 Immissionsschutzrechtliche Situation 15

9 Zusammenfassung 16

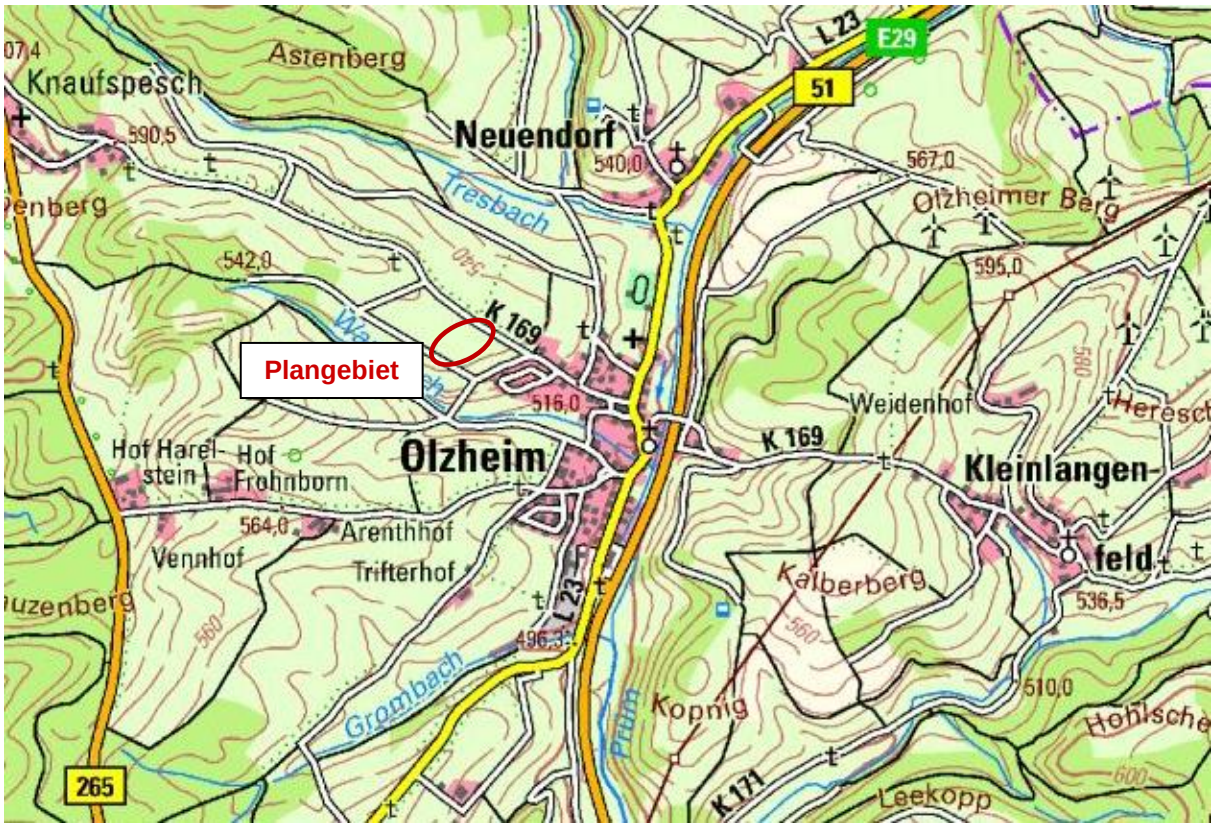
1 Planungsanlass und -erfordernis

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.

Angestrebt wird die Verlagerung des Firmenstandortes auf das Flurstück 36/1 der Flur 7, Gemarkung 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

2 Planungs- und Bauvorhaben

Am heutigen Firmenstandort bestehen keine Erweiterungsmöglichkeiten, daher soll der gesamte Betrieb auf das Flurstück 36/1 der Flur 7 an der „Knaufspescher Straße“ verlagert werden.

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 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.

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 Siedlungsrändern Olzheims und auch weiter südlich zwischen der Kreisstraße 164 in Richtung Willwerath und der B 51 geprüft.

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

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

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

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

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

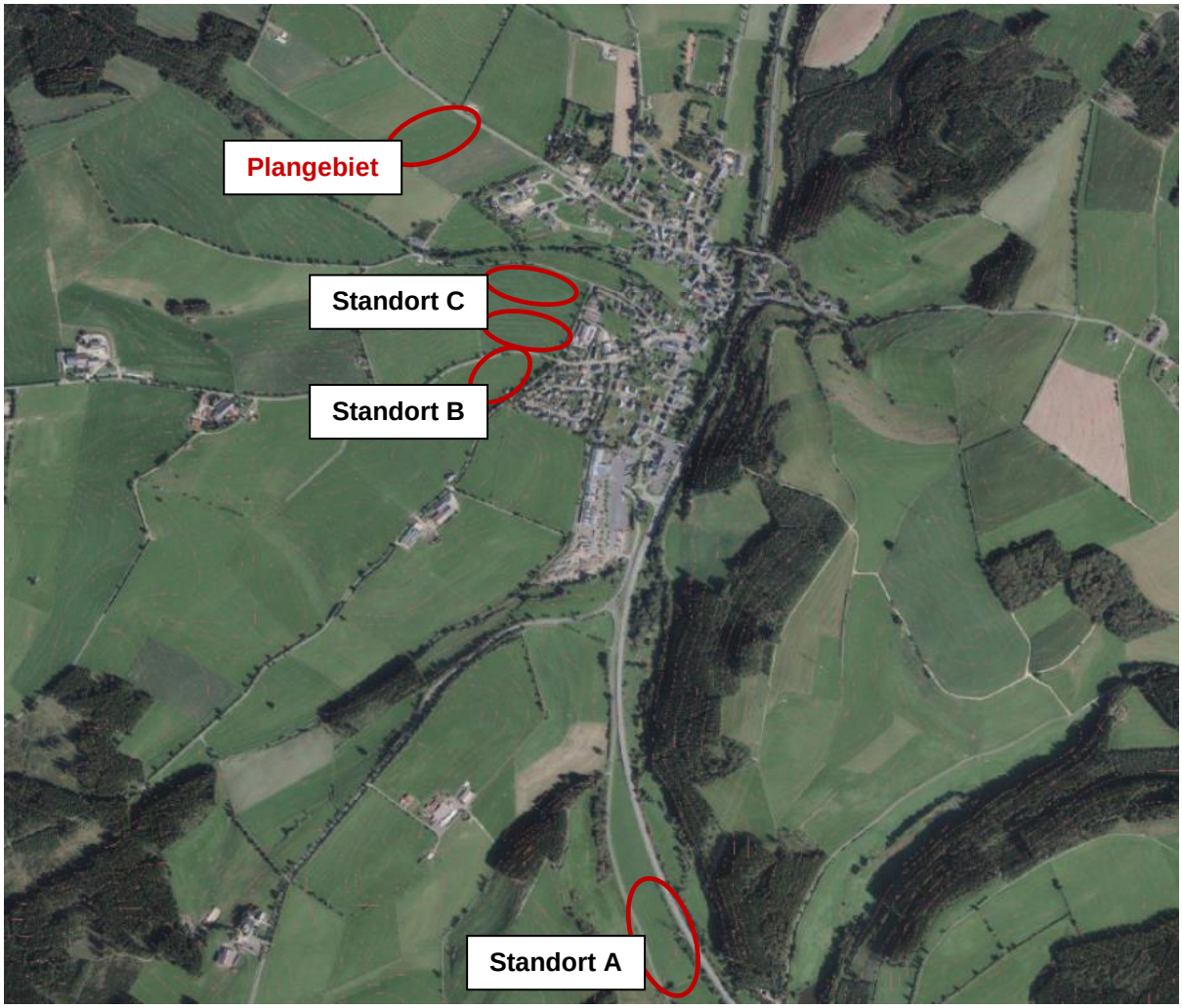
Standort C – Flurstücke 26 oder 28 der Flur 16, Gemarkung Olzheim:

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

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

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

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



Im Vorfeld geprüfte Standortalternativen zum Plangebiet

4 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Ortslage Olzheim. Die Erschließung erfolgt von der „Knaufspescher Straße“ / Kreisstraße K 169.

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.

Das Plangebiet wird im Norden und Süden von Grünlandflächen, im Osten von der Kreisstraße K 169 sowie im Westen von einem Wirtschaftsweg begrenzt. Die Flächen liegen etwa 145 m vom Siedlungsrand Olzheims entfernt, sie können von der „Knaufspescher Straße“ aus erschlossen werden.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 36/1 der Flur 7, Gemarkung Olzheim mit einer Flächengröße von ca. 2,07 ha. Das Flurstück hat eine Breite von ca. 112 m und eine Länge von etwa 207 m.

Der folgende Auszug aus dem Luftbild zeigt die Lage des Plangebietes nordwestlich der Ortslage Olzheim.

Lage des Plangebietes in der Ortslage Olzheim

5 Übergeordnete Planungsvorgaben / Raum- und siedlungsstrukturelle Entwicklung

5.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungsplanung und der Landesentwicklung

Im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes für die Region Trier (ROPneuE 2014) 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. Entwurf ROPneuE 2014, Erläuterung zu Z 45, S. 33).

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 ROPneuE, S. 31)

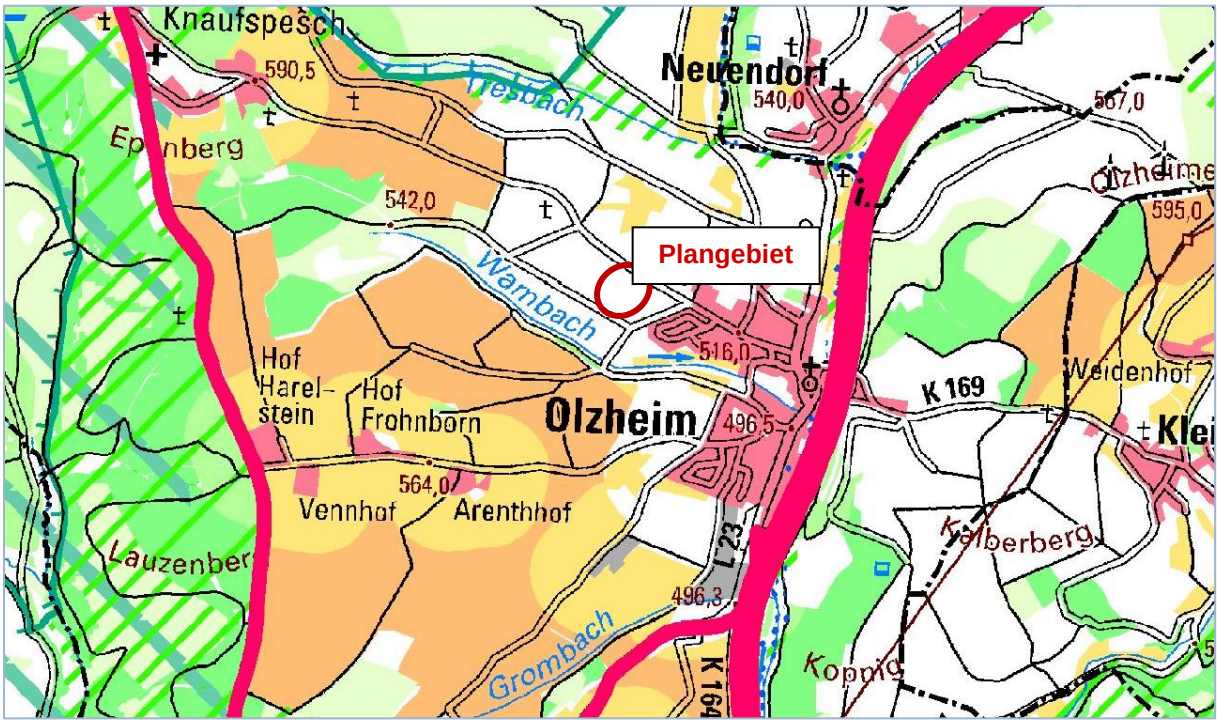
Vor dem Flächenankauf durch den Investor war das Flurstück 36/1 der Flur 7 im Besitz der Ortsgemeinde Olzheim, die die Fläche an einen Landwirt zur Bewirtschaftung verpachtet hat. Der Landwirt hat im Vorfeld dem Flächenverkauf zugestimmt, sein Betrieb wird durch den Verkauf bzw. die Herausnahme der Fläche 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

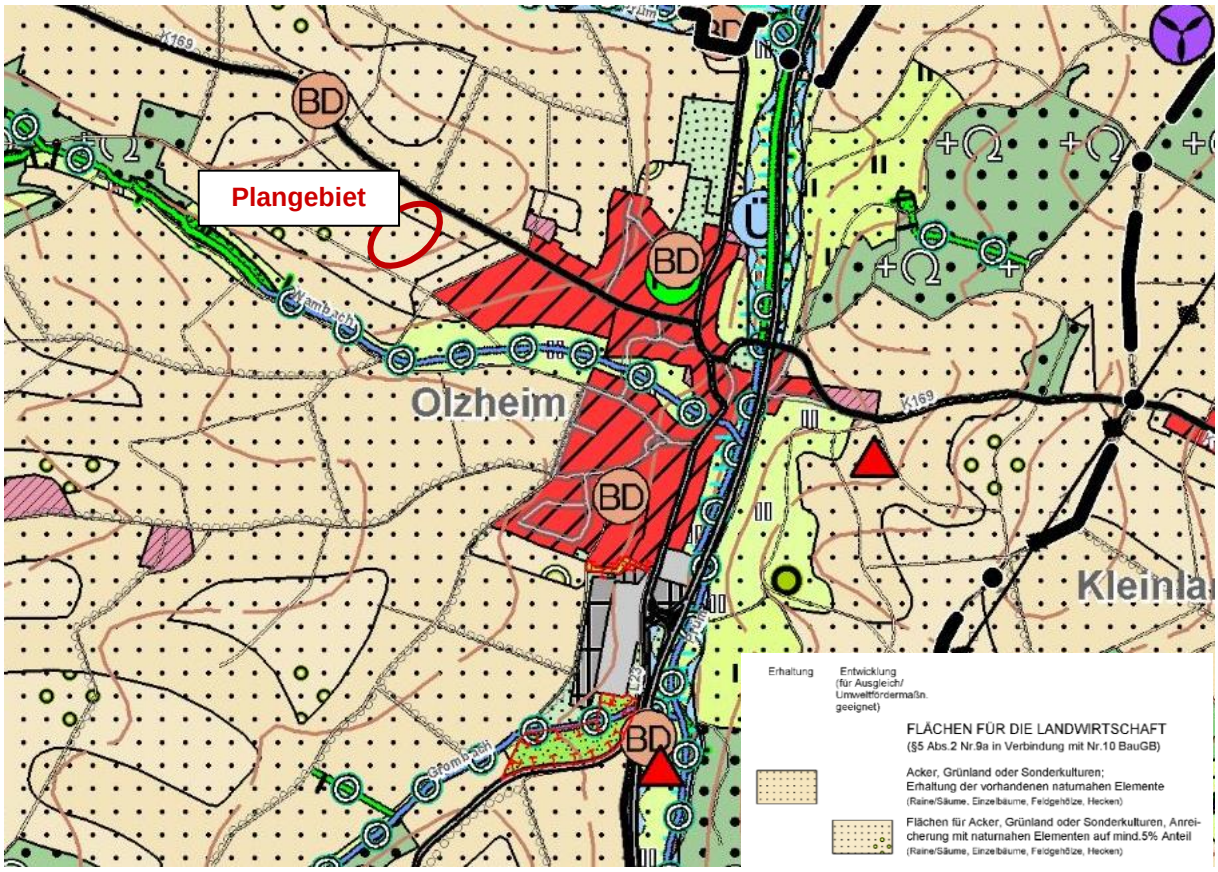
Im Entwurf zum Raumordnungsplan für die Region Trier (ROPneuE) sind die Flächen des Plangebietes ohne besondere Kennzeichnungen dargestellt (weiße Fläche). Besondere Schutzziele oder Entwicklungsziele sind somit für den Bereich nicht definiert.



Auszug aus dem Entwurf zum Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier (ROPneuE 2014) mit ungefährer Lage des Plangebietes

5.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung

Im geltenden 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.

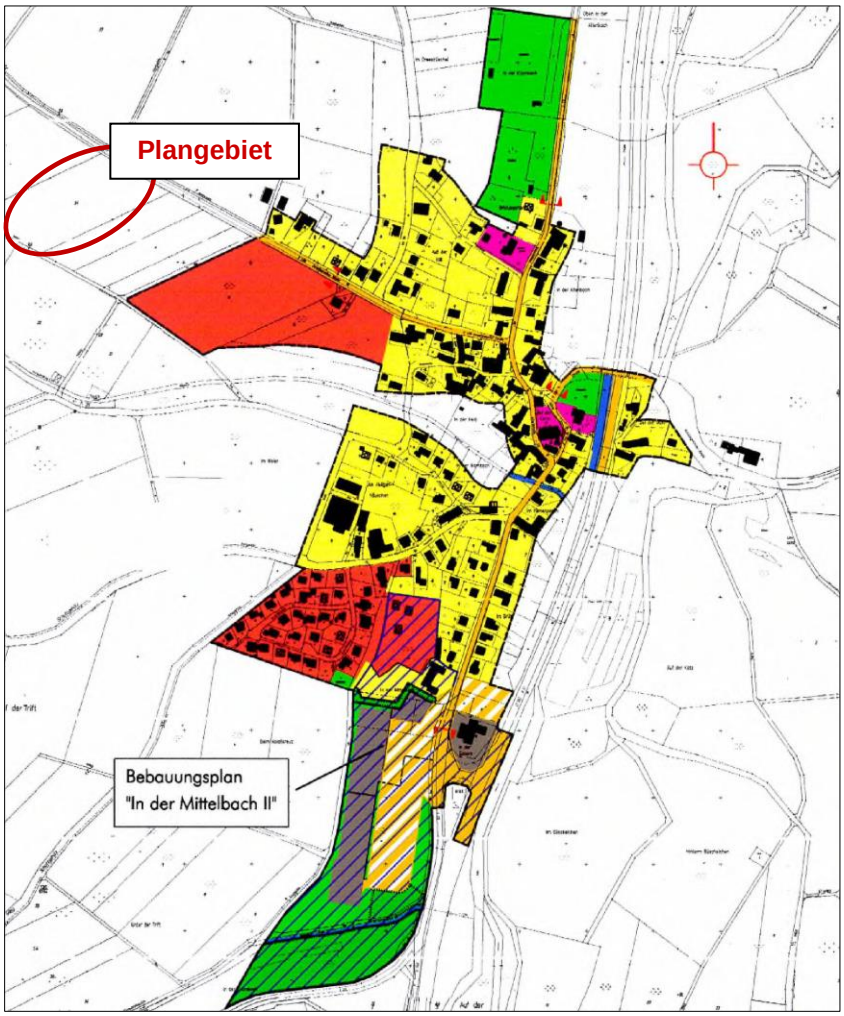


Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm mit integriertem Landschaftsplan (Gesamtkarte) für den Bereich der Ortsgemeinde Olzheim

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

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

Die Flächen des Änderungsbereiches werden ca. 2,07 ha umfassen, evtl. zuzüglich außerhalb des Plangebietes liegender Ausgleichsflächen. Eine genaue Flächendarstellung für die Änderung des Flächennutzungsplanes kann erst parallel zur Bebauungsplanung erarbeitet werden.



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

5.3 Auswirkung der Planung auf die Siedlungs- und Infrastruktur

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

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

Die 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

6 Eingriffe in Natur und Landschaft / Naturschutzfachliche Einschätzung

Das Plangebiet liegt im Naturpark Nordeifel. Maßnahmen, wie die Errichtung und wesentliche äußere Änderung baulicher Anlagen bedürfen der Genehmigung durch die Kreisverwaltung als untere Naturschutzbehörde.

Streng geschützte Flächen sind im Nahbereich nicht vorhanden. Das nächstgelegene nach §30 BNatSchG geschützte Biotop, der Wambach (Quellbach), liegt südlich 200m entfernt. Er fließt in die ca. 1 km entfernte, als Biotop geschützte Prümaue. Auf dieser Strecke ist er nicht mehr als geschütztes Biotop eingestuft.

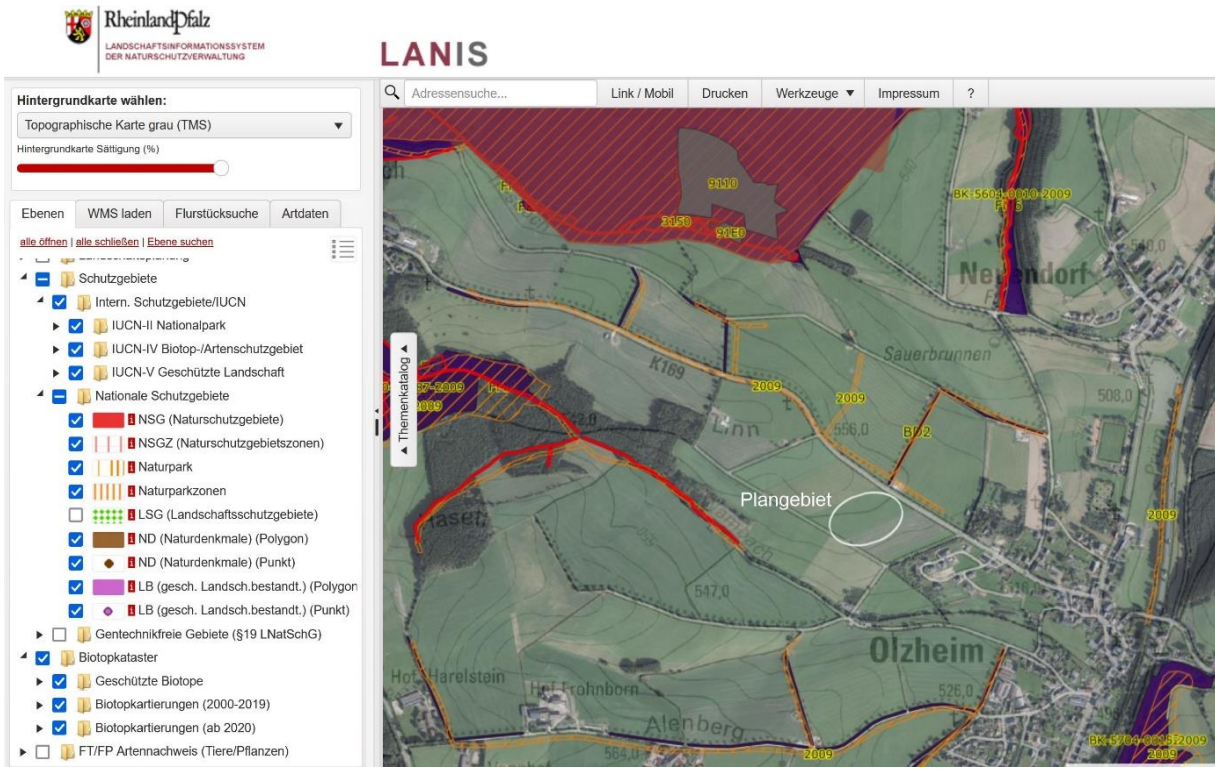
Die östlich jenseits der K 169 verlaufende Hecke ist in der Biotopkartierung 2009 als „Suchraum“ erfasst. Nach Norden zweigt eine Windschutzhecke ab.

In der Grünlandkartierung sind keine Flächen ermittelt worden.

Für das vorliegende Datenblatt der DGK 5, Nr. **3185572** wird in der Osiris-Datenbank von Rh-Pf. folgende geschützte Art genannt:

Felsen-Kuckuckshummel (Bombus rupestris)

Diese Art lebt parasitisch von der Felsenhummel und hat keine spezifischen Lebensraumansprüche. Sie besucht weit verbreitete Blütenpflanzen wie den Löwenzahn. Eine Gefährdung durch die Gewerbeplanung ist nicht gegeben.



Die Flächen im Plangebiet werden als Intensivgrünland genutzt. Es kann aufgrund einer Begehung Mitte Juni 2024 ausgeschlossen werden, dass es sich um nach §15 LNatSchG geschütztes Grünland handelt. Eine detaillierte Bestandsdarstellung und Umweltprüfung erfolgt im Umweltbericht / Grünordnungsplan zum Bebauungsplan.

Blick auf die Flächen im Plangebiet

Die Wiesenstruktur wird dominiert von hochwüchsigen Gräsern (vor allem Wiesenfuchsschwanz) und Störzeigern für hohen Nitrateintrag (z.B. breitblättriger Ampfer).

Ohne Umsetzung der angestrebten Planung ist eine Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung als Intensivgrünland zu erwarten.

Im Landschafts- und Flächennutzungsplan der VG Prüm ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft mit dem Entwicklungsziel „Anreicherung der Flur auf 5% Anteil an naturnahen Strukturen“ (Raine, Feldhecken etc.) dargestellt.

Alle Kriterien hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen für Natur, Landschaft und Umwelt, wie sie für die Vorprüfung im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG, Anlage 3 aufgelistet sind, werden durch das Vorhaben nicht betroffen.

Eine erhebliche Gefährdung von gesetzlichen Umweltschutzgütern ist mit Ausnahme des nicht vermeidbaren Bodeneingriffs durch Versiegelung nicht gegeben. Ausweichmöglichkeiten für Arten agrarischer und siedlungsbezogener Lebensräume sind in der Umgebung reichlich vorhanden.

Bezüglich des Landschaftsbildes ist die Bebauung nach Norden sowie nach Osten zur Ortslage hin durch die vorhandenen Baumhecken bereits teilweise abgeschirmt. An den übrigen Rändern sind weitere Eingrünungen zu ergänzen.

Blick nach Osten

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sollen, soweit möglich, innerhalb des Plangebietes vorgesehen werden. Hierzu zählen u.a. Gehölzpflanzungen an den Außenrändern.

Wenn die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen nicht vollständig innerhalb des Plangebietes erbracht werden können, sind im Rahmen der Bebauungsplanung weitere Ausgleichsflächen als externe Maßnahmen festzulegen.

Eine erhebliche Gefährdung von gesetzlichen Umweltschutzgütern ist mit Ausnahme des nicht vermeidbaren Bodeneingriffs durch Versiegelung nicht gegeben. Ausweichmöglichkeiten für Arten agrarischer und siedlungsbezogener Lebensräume sind in der Umgebung reichlich vorhanden.

Bezüglich des Landschaftsbildes sollte eine Bebauung durch Baumhecken und weitere Pflanzmaßnahmen abgeschirmt werden.

7 Grundkonzeption für die Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst das Flurstück 36/1 der Flur 7, Gemarkung Olzheim mit einer Größe von 20.689 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 entsprechend 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 später auch ein betriebszugehöriges Wohnen sein.

Die Flächenplanung im Bebauungsplan wird auf die betriebswirtschaftlichen und logistischen Anforderungen des investierenden Betriebes ausgerichtet.

In der Bebauungsplanung werden grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet selbst festgelegt, die vor allem der Einbindung der Flächen in die umgebende Landschaft dienen. Voraussichtlich werden zusätzliche außerhalb des Plangebietes liegende Ausgleichsflächen erforderlich, die im Rahmen der Bebauungsplanung ermittelt werden.

8 Immissionsschutzrechtliche Situation

Emissionen durch Gewerbe

Am neuen Standort 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.

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 Zulieferverkehr für Maschinenteile sowie von Paketdienstleistern (DHL, UPS u.a.). Auslieferungen von Maschinen der Fa. MERGEN erfolgen momentan durchschnittlich einmal pro Monat.

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

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.

Alle Kriterien hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen für Natur, Landschaft und Umweltwerden durch das Vorhaben nicht betroffen. Eine erhebliche Gefährdung von gesetzlichen Umweltschutzgütern ist mit Ausnahme des nicht vermeidbaren Bodeneingriffs durch Versiegelung nicht gegeben.

Mit der Bauleitplanung soll die städtebauliche Ordnung für die Ausweisung von Gewerbeflächen in Olzheim hergestellt und rechtlich gesichert werden. Um die aufgezeigte Entwicklung umsetzen zu können, muss der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm für den Bereich der Ortsgemeinde Olzheim in einer Teilfortschreibung geändert werden.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist vorab eine vereinfachte raumordnerische Prüfung erforderlich, die hiermit seitens des Investors beantragt wird.