

### 3. Änderung des Bebauungsplanes “Bahnhofstraße II“ der Stadt Prüm



Fassung gemäß Satzungsbeschluss  
des Stadtrates vom 12.12.2017



Elcherather Straße 7 · 54616 Winterspelt  
fon 0 65 55 / 92 03 - 0 · fax 0 65 55 / 92 03 10  
e-mail [info@plan-lenz.de](mailto:info@plan-lenz.de) · [www.plan-lenz.de](http://www.plan-lenz.de)

## 1 Vorbemerkung / Ausgangssituation

Die Stadt Prüm hat in ihrer Sitzung vom 12.07.2016 beschlossen, eine Teiländerung zum Bebauungsplan „Bahnhofstraße II“ vorzunehmen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan trat 2006 in Kraft, eine 1. Änderung erfolgte im Jahr 2008, eine weitere im Jahr 2012.

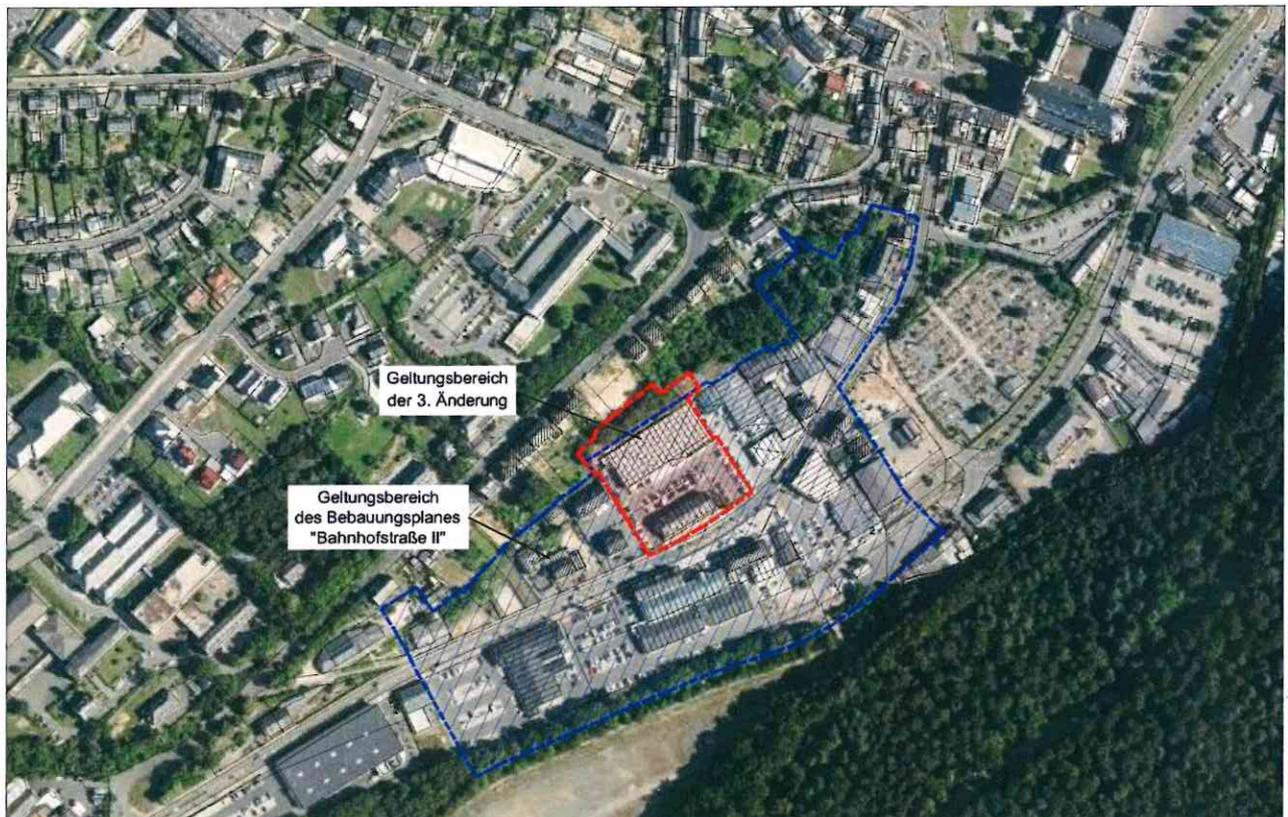
Bei der vorliegenden Planung (3. Änderung) soll der bestehende Bebauungsplan um Flächen für dringend benötigte Kundenparkplätze zu einem hier ansässigen Verbauchermarkt erweitert werden.

## 2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Prüm an der Bahnhofstraße. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 361/7 tlw., 361/9, 361/10, 369/37 und 369/38 der Flur 6, Gemarkung Prüm.

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 7.348 m<sup>2</sup>, die reine Erweiterungsfläche nimmt hiervon allerdings nur 1.431 m<sup>2</sup> ein.

Die Lage des Änderungsbereiches zeigt die folgende Übersicht:



### 3 Darstellung der Änderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan

Auf den Flurstücken 361/10 und 361/7 tlw. sollen im rückwärtigen Bereich des hier ansässigen Verbrauchermarktes ca. 50 neue Parkplätze entstehen. Hiermit soll nicht nur die heutige beengte Parksituation für den Kundenverkehr des Verbrauchermarktes entlastet werden, sondern auch für alle benachbarten Dienstleistungsbetriebe (Tankstelle mit integriertem Café und Blumenhandel, Bankfiliale, Post, Blumenladen) mit ebenfalls hohem Kundenverkehr.

Zur Herstellung der Parkplätze wird der Abbruch einer vorhandenen Stützmauer und die Abtragung eines Hangbereiches sowie die Errichtung einer neuen Stützmauer erforderlich. Die auf dem Hang stehenden einzelnen Bäume (Reste einer früher hier bestehenden größeren Baumgruppe) werden zugunsten der Parkflächen gefällt. Hierzu erfolgt eine nähere Betrachtung unter Kapitel 5 „Artenschutzrechtliche Beurteilung“ (s. u.).

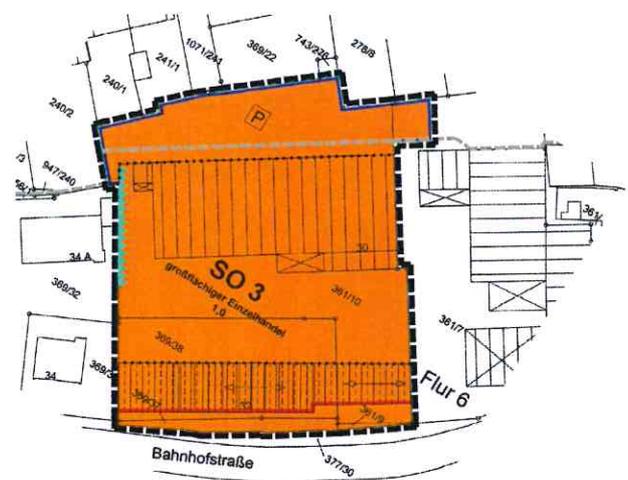
Durch die vorgesehene Anlage von Parkflächen wird das Stadtbild Prüms kaum beeinträchtigt: die Flächen liegen aus Blickrichtung „Bahnhofstraße“ hinter dem Verbrauchermarkt und sind nicht einsehbar. Aus der oberliegenden Straße „Kreuzerweg“ sind die Flächen ebenfalls kaum einzusehen, da hier ein Höhenunterschied von fast 20 Metern zur Ebene Bahnhofstraße vorliegt und die Parkplätze durch den verbleibenden Hangbereich überwiegend verdeckt sein werden.

Es wird empfohlen, die neu entstehenden Parkreihen durch einzelne Pflanzbeete mit Gehölzpflanzungen zu gliedern, um das Gesamtbild des Parkplatzes optisch aufzulockern und eine durchgängig befestigte Fläche zu vermeiden.

Die folgende Darstellung zeigt Auszüge aus den Planzeichnungen des derzeit geltenden Bebauungsplanes „Bahnhofstraße II“ sowie der geplanten 3. Änderung.



Auszug aus dem gültigen Bebauungsplan



Auszug aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Für die Realisierung der Parkplätze ist eine Änderung des wirksamen Bebauungsplanes erforderlich, da die Flächen hier bisher nicht enthalten sind. Die Erweiterungsfläche hat eine Größe von 1.431 m<sup>2</sup>. Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan soll das ausgewiesene Songergebiet SO 3 „großflächiger Einzelhandel“ mit einer GRZ von bisher 0,8 auf eine GRZ von 1,0 angehoben werden, um die zusätzlich erforderliche Versiegelung gewährleisten zu können.

Die Erweiterungsfläche wird als neuer Bereich „P“ definiert, für den eigene textliche Festsetzungen getroffen werden. Alle übrigen Textfestsetzungen des gültigen Bebauungsplanes können damit auch für die 3. Änderung weiterhin Geltung behalten.

Es handelt sich bei dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes insgesamt um eine geringfügige Erweiterung, die im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB vorgenommen werden kann. Die Maßnahme dient der weiteren Innenentwicklung im Gewerbezentrum an der Bahnhofstraße der Stadt Prüm, die Größe des Änderungsbereiches liegt zudem deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>.

#### 4 Planinhalt und Festsetzungen

Die wesentlichen Grundzüge des bestehenden Bebauungsplanes hinsichtlich Art der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen und äußere Gestaltung der Gebäude sowie der Gestaltung der Freiflächen bleiben erhalten.

Gegenüber der ursprünglichen Planung wird das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Ordnungsziffer SO 3 mit einer GRZ von 0,8 auf 1,0 angehoben, um die neu hinzukommenden Parkflächen einbeziehen zu können.

Über die bestehenden textlichen Festsetzungen zum wirksamen Bebauungsplan „Bahnhofstraße II“ hinaus werden zusätzlich für die neu hinzukommende Fläche „P“ an der Nordgrenze des Änderungsbereiches folgende Textfestsetzungen getroffen:

1. Im Bereich "P" ist die Anlage von Parkflächen zulässig. Für die Befestigung von Stellplätzen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a. In den Fahrgassen der Parkplatzflächen ist ein glatter Fahrbelag (Asphalt) zu verlegen. Das Pflaster in den Parktaschen ist ohne Fasen auszuführen.
2. Entlang der nordwestlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen ist die Errichtung einer Stützmauer sowie ein zusätzlicher Zaun auf der Mauer zulässig. Die Höhe der Stützmauer (gemessen ab OK Parkplatz) darf 7,00 m nicht überschreiten, die Höhe des Zaunes muss mindestens 1,80 m betragen.
3. Die rückwärtige Stützmauer ist wie folgt herzustellen:  
In die senkrechte Betonoberfläche der Stützwand sind in einer Höhe von 4 – 6 m wahlweise mindestens 20 Niststeine für Vögel und Fledermäuse sowie mindestens 10 Niststeine für Wildbienen bündig einzubauen oder die gleiche Anzahl entsprechender Nistkästen vorzuhängen.

Die Stützwand ist wahlweise mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen. Es sind insgesamt mindestens 100 Pflanzen vorzusehen. Es ist zu beachten, dass die Kletter- / Rankpflanzen nicht direkt unter den Nisthilfen angepflanzt werden.

Zulässig ist die Verwendung folgender Arten: Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia* oder *tricuspidata*), Blauregen (*Wisteria sinensis*), Efeu (*Hedera helix*). Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m<sup>2</sup> groß und mindestens 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m<sup>3</sup> betragen. Es ist zulässig, maximal die Hälfte des Pflanzbeetes mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen."

4. Zur Vermeidung von Tötungs- und Zerstörungstatbeständen ist das Abholzen und Abtragen des Hanges in der Zeit von Oktober bis Februar durchzuführen.

Durch die Angabe der Pflanzenposition (nicht direkt unter den Nisthilfen) soll vermieden werden, dass bei fortschreitender Wuchshöhe der Pflanzen die Nisthilfen nicht von kletternden Raubsäugern erreicht werden können.

## 5 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Da der vorgesehene Bebauungsplan eine Fläche unter 20.000 m<sup>2</sup> betrifft, ist nach § 13a BauGB eine Umweltprüfung nach der Anlage 2 zum BauGB nicht erforderlich. Es sind jedoch Aussagen zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit zu treffen.

Der besondere Artenschutz bezieht sich auf alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten, wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge von diesen sind. Allgemein gilt nach §44 BNatSchG:

(1) *Es ist verboten,*

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Diese Zugriffsverbote gelten allerdings nicht, wenn der Eingriff auf Grundlage eines Bebauungsplans zulässig ist. Vorausgesetzt wird dabei die Anwendung der Eingriffsregelung und deren Berücksichtigung im Rahmen einer sachgerechten Abwägung. Bei den „europäisch geschützten Arten“ (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle wildlebenden europäischen Vogelarten, Arten, für die die Bundesrepublik

Deutschland eine besondere Verantwortung trägt) kommt aber als Einschränkung hinzu, dass die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bei Pflanzen ihre Standorte) und eine damit verbundene unvermeidbare Beschädigung von Individuen nur dann zulässig ist, wenn die ökologische Funktion dieser Stätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Im Folgenden werden deshalb nur die „europäisch geschützten Arten“ näher betrachtet. An „europäisch geschützten“ Arten sind im Plangebiet aufgrund seiner Biotopausstattung im Prinzip hauptsächlich in Siedlungsgebieten mit Grünstrukturen vorkommende Vogelarten relevant, die allgemein verbreitet sind („Allerweltsarten“). Diese unterliegen ausnahmslos dem „besonderen“ und nicht dem „besonders strengen“ Artenschutz.

Für das vorliegende Datenblatt der DGK 5, Nr. 3145564 wird in der Osiris-Datenbank von Rh-Pf. als einziges europäisch geschütztes Artenvorkommen die Haselmaus genannt. Ihr bevorzugter Lebensraum sind Mischwälder mit reichem Buschbestand in Mittel-, Nord- und Osteuropa. Besonders beliebt sind Haselsträucher. Im Baugebiet selbst sind für diese Arten keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden.

#### Eingriff:

Mit der Erweiterung der Stellflächen und Bau einer Stützmauer im rückwärtigen Bereich des Kaufmarktes ist der Verlust von Resten einer größeren Baumgruppe auf dem darüber liegenden Hang verbunden.

Beeinträchtigt werden Brut- und Nahrungshabitate mehrerer Vögel und voraussichtlich Reptilien, Wildbienen im Bereich des mit Hecken, Unterwuchs und Bäumen bestandenen Steilhangs, der auch noch alte Trockenmauerterrassen aufweist. Bei Begehungen im Juni 2016 durch Herrn Jan-Roeland Vos konnten keine gefährdeten oder streng geschützten Arten ermittelt werden. Die vorkommenden allgemein verbreiteten Arten unterliegen aber auch dem Tötungs- und Störungsverbot des § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Da in der Stadt Prüm in den letzten Jahren nach und nach immer mehr Grünstrukturen auf Grund baulicher Anforderungen verschwunden sind, was kumulativ zu Beeinträchtigungen lokaler Populationen führen könnte, sollte der Verlust an Grünstrukturen vor Ort weitgehend ausgeglichen werden. Hierzu bieten sich eine Begrünung der Stützmauer mit Einbau von Nisthilfen an.

Es werden folgende Nisthilfen der Firma Schwegler vorgeschlagen:

#### Vögel

- 10 x Fassaden-Einbaustein 1 HE [00632/5]
- 2 x Sperlingskoloniehaus 1 Sp (00590/8)
- 4 x Niststein Typ 24 (00710/0)
- 4 x Nisthöhle 1B Ø 26mm mit Marderschutz [00205/1]

#### Insekten

- 6 x Insektennistblock aus Holzbeton [00375/1]
- 2 x Insektennistwand mit Lehm & Schilf [00377/5]
- 2 x Insektennistwand mit Naturschilf [00374/4]

...hilfen für Vögel sollten möglichst hoch (in einer Höhe von 4-6 m) und nicht direkt  
...pflanzen-Klettergerüst angebracht werden, damit der Marder keinen direkten Zugang

Zur Vermeidung von Tötungs- und Zerstörungstatbeständen ist das Abholzen und  
Abtragen des Hanges in der Zeit von Oktober bis Februar durchzuführen.

Laut o.g. § 44 Abs.1 Nr. 3 des BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder  
Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu  
entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Dies gilt auch für sog. „Allerweltsarten“.  
Eine Schädigung oder Tötung von Tieren kann dadurch vermieden werden, dass die  
Beseitigung von Gehölzen wie gesetzlich vorgeschrieben, außerhalb der Brutzeit erfolgt.  
Nistmöglichkeiten können im räumlichen Zusammenhang neu geschaffen werden, so  
dass keine Verbotstatbestände erfüllt werden.

Gegen das nach § 44 Abs.1 Nr. 2 des BNatSchG geltende Störungsverbot wird ebenfalls  
nicht verstoßen. Danach ist es verboten wild lebende Tiere der streng geschützten Arten  
und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-,  
Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung  
liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer  
Art verschlechtert. Da dies bei häufig vorkommenden Arten nicht zu erwarten ist und  
seltene Arten nicht betroffen sind, wird kein Verbotstatbestand erfüllt.

Eine Schädigung geschützter Pflanzenarten ist in Anbetracht der vorgefundenen Biotop-  
typen pauschal auszuschließen.

**Insgesamt ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zwar mit einem (geringfügigen) potentiellen Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Gehölze) zu rechnen, deren Funktion kann jedoch im räumlichen Zusammenhang ausgeglichen werden. Vermeidbare Schädigungen von Individuen sind durch Rodungen außerhalb der Brutzeit zu vermeiden. Eine erhebliche Störung mit Auswirkungen auf die lokalen Populationen ist nicht zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des §44 BNatSchG ist somit durch den Bebauungsplan nicht gegeben.**

## **6 Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung**

Für die geplante 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine Schalltechnische  
Untersuchung durchgeführt und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der  
vorgesehenen Erweiterung der Parkflächen mit der nördlich (Kreuzerweg) und westlich  
benachbarten Wohnbebauung (Bahnhofstraße) überprüft.

Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen wurden sowohl die Schallemissionen des  
bestehenden Verbrauchermarktes als auch die zu erwartenden des geplanten

Parkplatzes ermittelt. Da der Parkplatz ausschließlich tagsüber genutzt wird, wurde in der Berechnung auch nur der Tageszeitraum (6 – 22 Uhr) betrachtet.  
Für die Bebauung an der Bahnhofstraße, die im Mischgebiet liegt, sind gemäß TA Lärm Richtwerte bis 60 dB(A) zulässig, für die Bebauung im Kreuzerweg, die im Allgemeinen Wohngebiet liegt, sind Richtwerte bis 55 dB(A) erlaubt.

Die Untersuchung ergab, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der DIN 18005 an den jeweils maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden: Für den Bereich der der Bahnhofstraße ergaben sich Pegel bis 60 dB(A), im Bereich Kreuzerweg bis 52 dB(A). Auch das Spitzenpegelkriterium wird eingehalten, d. h. einzelne Greäuschspitzen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten.

Sämtliche Ergebnisse im Detail sind der Schalltechnischen Untersuchung vom März 2017 zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen (siehe Anlage).

## 7 Hinweise zum Denkmalschutz

Sollten gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche) gefunden werden, von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier / Rheinisches Landesmuseum) mündlich oder schriftlich anzuzeigen.

Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm, der Verbandsgemeinde- oder der Stadtverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, sowie der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

## 8 Abwägung

Die dargestellten Änderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan wurden nach eingehender Abwägung vom Stadtrat Prüm beschlossen. Über die eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahren gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB wurde in der Sitzung vom 22.06.2017 beraten und entschieden. Über die Stellungnahmen aus den Verfahren gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB wurde in der Sitzung vom 12.12.2017 beraten und entschieden. In der gleichen Sitzung wurde auch der Satzungsbeschluss gefasst.

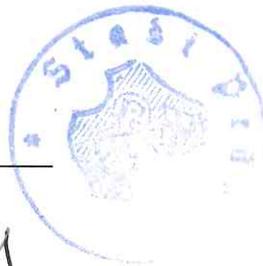
## 9 Bearbeitung

Zur Bearbeitung der Planunterlagen wurden als Datengrundlage Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz mit Stand vom Januar 2015 verwendet.

## 10 Bestandteile dieses Bebauungsplanes

Bestandteil dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes sind die Planzeichnung sowie die Begründung. Die Schalltechnische Untersuchung ist Anlage zum Bebauungsplan.

Prüm, den 16.02.2018



M. Weing

(Unterschrift Stadtbürgermeisterin / Dienstsiegel)