

1. Teiländerung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der L11" der Stadt Prüm



Planfassung gemäß Satzungsbeschluss
des Stadtrates Prüm vom 08.11.2017

BGH PLAN
UMWELTPLANUNG UND LANDSCHAFTSARCHITEKTUR GMBH
D-54290 TRIER FDN +49 651/145 46-0
FLEISCHSTRASSE 56-60 FAX +49 651/145 46-26
MAIL@BGHPLAN.COM BGHPLAN.COM

planLENZ

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 · www.plan-lenz.de

Inhalt

1	Vorbemerkung / Ausgangssituation	3
2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes.....	3
3	Darstellung der Änderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan	4
4	Planinhalt und Festsetzungen.....	5
5	Auswirkungen der Planung auf die Umwelt.....	6
5.1	Umweltprüfung / Umweltbericht (Prüfung der Erfordernis) sowie Zulässigkeit eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB	6
5.2	Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	7
5.2.1	Vorhabenbeschreibung	8
5.2.2	Schutzgebiete/ -objekte.....	10
5.2.3	Arten und Biotope, biologische Vielfalt.....	10
5.2.4	Boden.....	13
5.2.5	Wasser.....	14
5.2.6	Klima, Luft	16
5.2.7	Landschaftsbild, Erholung	16
5.2.8	Mensch, menschliche Gesundheit (Emissionen, Immissionen)	17
5.2.9	Kultur- und sonstige Sachgüter	17
5.2.10	Umweltbezogene Wechselwirkungen.....	17
6	Hinweise zum Denkmalschutz.....	17
7	Flächenbilanzierung.....	18
8	Bearbeitung	18
9	Bestandteile dieses Bebauungsplanes.....	18

1 Vorbemerkung / Ausgangssituation

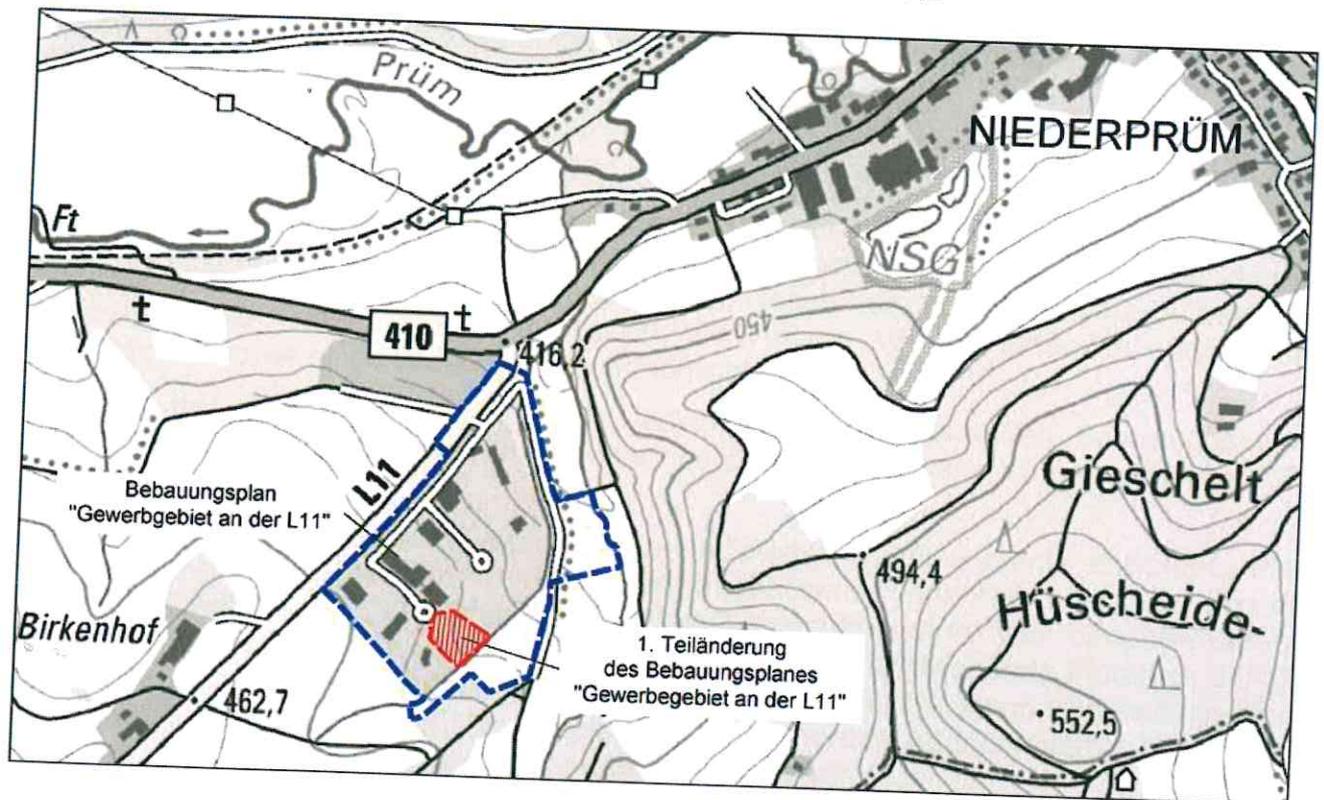
Die Stadt Prüm möchte zum derzeit geltenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der L11“, der 1996 in Kraft trat, eine 1. Teiländerung vornehmen, um eine vorhandene Gewerbefläche besser vermarkten zu können und dem Bedarf eines potentiellen Investors anzupassen.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des Änderungsbereiches liegt im südlichen Teil des bestehenden Gewerbegebietes an der L11, südwestlich des Stadtteils Niederprüm. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 27/40 tlw., 27/41 sowie 27/43 tlw. der Flur 56, Gemarkung Niederprüm.

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 4.248 m².

Die Lage des Änderungsbereiches zeigt die folgende Übersicht:



3 Darstellung der Änderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan

Im bestehenden Gewerbegebiet an der L11 möchte die Stadt Prüm ein noch unbebautes Grundstück vermarkten. Die betreffende Fläche liegt am südöstlichen Rand des Gewerbegebietes auf Flurstück 27/41.

Die Vermarktung der Gewerbeflächen in diesem Gebiet machte teilweise andere Grundstückszuschnitte erforderlich als im geltenden Bebauungsplan ursprünglich vorgesehen. Da der Bebauungsplan für ein neues Gewerbegebiet immer nur eine Angebotsplanung darstellen kann, ergaben sich die geänderten Flächenaufteilungen aus der sukzessiven Entwicklung des Gebietes.

Durch die geänderten Flächenaufteilungen bleiben zwar auf dem betreffenden Grundstück noch Restflächen übrig, die als Gewerbeflächen nutzbar und auch über den bestehenden Bebauungsplan abgedeckt wären, der überwiegende Teil des Gewerbegrundstückes ist jedoch durch hier ursprünglich ausgewiesene Grünflächen als solches nicht nutzbar.

Um die Gewerbefläche entsprechend uneingeschränkt nutzbar zu machen, ist daher eine Neuaufteilung der Flächen in diesem Bereich erforderlich.

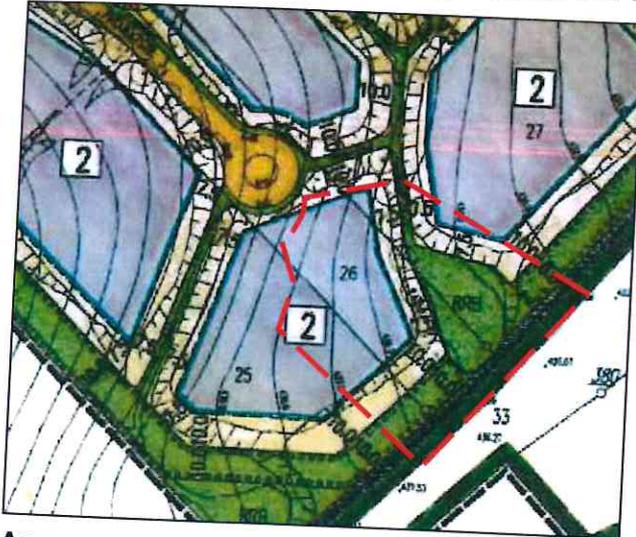
Auf dem heutigen Flurstück 27/41 möchte sich nun ein junger Bauunternehmer ansiedeln, der jedoch zur Realisierung seines Vorhabens einen höheren Bebauungs- und Versiegelungsgrad des Grundstückes benötigt. Der höhere Versiegelungsgrad wird dabei durch die Nutzung der Außenflächen erforderlich: Neben der geplanten Gewerbehalle für Fahrzeuge und Baumaschinen soll auch die Anlage von Schüttboxen, sonstigen Lagerflächen sowie eines Waschplatzes ermöglicht werden.

Aufgrund der geplanten Nutzung kann jedoch die im bestehenden Bebauungsplan festgelegte GRZ von 0,65 nicht eingehalten werden; hier wird eine Anhebung der GRZ auf 0,9 erforderlich.

Die Änderung der in diesem Bereich bisher definierten Flächen macht außerdem die Verlegung eines vorhandenen Regenrückhaltebeckens innerhalb der bisherigen Grünfläche erforderlich. Die vorhandene Retentionsmulde kann hier ohne größeren Aufwand um etwa 20-25 m in Richtung Nordosten auf das angrenzende Flurstück 27/40 verschoben werden. Im bestehenden Bebauungsplan war für die Regenrückhaltung hier eine Fläche von etwa 817 m² vorgesehen, nach Änderung können hierfür insgesamt 1.035 m² Fläche zur Verfügung gestellt werden (= +218 m²).

Eine nähere Betrachtung der Thematik Oberflächenentwässerung findet unter Kapitel 5 „Auswirkungen der Planung auf die Umwelt“ (s. u.) sowie im Entwässerungskonzept (Anlage zum Bebauungsplan) statt.

Die folgende Darstellung zeigt Auszüge aus den Planzeichnungen des derzeit geltenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der L11“ sowie der geplanten 1. Teiländerung.



Auszug aus dem geltenden Bebauungsplan
(mit Umgrenzung des Änderungsbereiches)



Auszug aus der 1. Teiländerung

Es handelt sich bei dieser 1. Teiländerung des Bebauungsplanes insgesamt um eine geringfügige Erweiterung, die im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB vorgenommen werden kann. Die Maßnahme dient der Nachverdichtung des Gewerbegebietes im Stadtteil Niederprüm der Stadt Prüm, die Größe des Änderungsbereiches liegt zudem deutlich unter 20.000 m².

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 des Änderungsbereiches mit einer bisherigen GRZ von 0,65 auf eine GRZ von 0,9 sowie die bisherige GFZ von 1,3 auf 1,8 angehoben, um das Bauvorhaben und die hierfür erforderliche Versiegelung realisieren zu können.

Aus betrieblichen Gründen sollen die Zufahrt zum Gewerbegrundstück sowie die Hofflächen mit integriertem Waschplatz bituminös versiegelt werden. Außerdem ist die Anlage von Schüttboxen vorgesehen, die mit Verbundsteinen gepflaster werden sollen.

Hierzu muss die bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 6 des bestehenden Bebauungsplanes entsprechend geändert werden, so dass für den Bereich dieser 1. Teiländerung Zufahrten und Hofflächen versiegelt werden dürfen. Für Stellplätze sind jedoch auch weiterhin wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, wie dies auch im bestehenden Bebauungsplan festgesetzt ist.

Alle weiteren textlichen Festsetzungen zum wirksamen Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der L11“ gelten auch weiterhin für diese 1. Teiländerung.

5 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Da die Änderung des Bebauungsplanes im Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 BauGB durchgeführt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 a Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Abgabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

5.1 Umweltprüfung / Umweltbericht (Prüfung der Erfordernis) sowie Zulässigkeit eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB

In § 13 a Abs. 1 BauGB legt der Bundesgesetzgeber dar, welche Bebauungsplanverfahren er im Grundsatz als Pläne der Innenentwicklung definiert. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung sowie anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Unter diesen anderen Maßnahmen werden gemäß dem Rundschreiben des rheinland-pfälzischen Finanzministeriums vom 15.10.2007 u.a. Planungen erfasst, die der Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen, insbesondere

- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche, einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen sowie
- innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine geplante Nachverdichtung in einem Gewerbegebiet / Randbereich der Stadt Prüm, Stadtteil Niederprüm. Somit sind die grundsätzlichen Anforderungen an den § 13 a BauGB erfüllt.

Nach § 13 a Abs. 1 BauGB bindet der Gesetzgeber weiterhin die Zulässigkeit an die Beachtung von Schwellenwerten. Das beschleunigte Verfahren gilt nach § 13 a Abs. 1 BauGB, wenn die festgesetzte „zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO“ weniger als 20.000 m² beträgt.

Der Schwellenwert von 20.000 m² wird im vorliegenden Fall bei einer Größe von 4.248 m² unterschritten.

Weiter stellt § 13 a Abs. 1 BauGB bei der Bemessung der 20.000 m² zudem auf eine kumulierende Wirkung ab. So sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne mitzurechnen, die sachlich, räumlich und zeitlich in einem engen Zusammenhang aufgestellt werden.

Eine kumulierende Wirkung tritt im vorliegenden Fall nicht in Kraft.

Nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen. Diese Pflicht kann sich aus der Anlage 1 zum UVPG oder entsprechenden fachgesetzlichen Regelungen (Wasserrecht, Naturschutzrecht, Straßenrecht, ...) ergeben. Dabei kann es sich um UVP-pflichtige

Vorhaben handeln, die durch den Bauleitplan vorbereitet werden oder aber um einen Bauleitplan, der selbst eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung mit sich bringt.

Es handelt sich hier um eine Nachverdichtung eines Gewerbegebietes (GE). In Gewerbegebieten sind UVP-pflichtige Vorhaben grundsätzlich nicht zulässig. Vorgenannte Vorhaben werden hier also nicht begründet, so dass die Vorschriften zur Umweltverträglichkeitsprüfung nicht angewendet werden brauchen.

Eine weitere Voraussetzung für die Durchführung eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung ergibt sich aus § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB. Demnach dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und von Schutzzwecken von FFH-Gebieten (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung) oder Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Somit dürfen keine Gebiete des Natura 2000-Netzes potenziell beeinträchtigt werden.

Das Bebauungsplangebiet liegt in einem bestehenden Gewerbegebiet im Siedlungsrandbereich der Stadt Prüm im Stadtteil Niederprüm. Die nächstgelegenen Gebiete des Natura2000-Netzes ist das FFH-Gebiet „Schönecker Schweiz“ (FFH-5804-301), das ca. 4 km östlich entfernt ist. Das FFH-Gebiet „Schneifel“ (FFH-5704-301) befindet sich etwa 4,25 km nördlich des Plangebietes.

Eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und von Schutzzwecken der Gebiete des Natura 2000-Netzes ist damit ausgeschlossen.

In Bezug auf die Eingriffsregelung nach § 14 ff BNatSchG eröffnet § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB darüber hinaus die Möglichkeit, auf die Erbringung einer Kompensation zu verzichten, da in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (bemessungsrelevante Grundfläche unter 20.000 m²), „die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.“

Da diese Voraussetzung im vorliegenden Fall erfüllt ist, entfällt die Verpflichtung zur Kompensation nach BNatSchG.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass für das wie vor begründete und gewählte Verfahren eines „Bebauungsplans zur Innenentwicklung“ nach § 13 a BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB entsprechend angewendet werden können.

Die Verpflichtung zur Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes entfällt. Da der Schwellenwert von 20.000 m² deutlich unterschritten wird, gelten die zu erwartenden Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB damit als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Kompensationsverpflichtung entfällt.

5.2 Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Bei der Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 a BauGB ist zwar keine Umweltprüfung erforderlich, jedoch besteht die materielle Pflicht, die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Hierzu dienen die

nachfolgenden Ausführungen, die wegen der Kleinflächigkeit des Vorhabens zusammenfassend erläutert sind.

5.2.1 Vorhabenbeschreibung

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der L 11“. Es ist geplant, die Gewerbeflächen zu vergrößern und die Grundflächenzahl zu erhöhen. Dadurch verschieben sich die Baugrenzen. Die bestehende öffentliche Grünfläche wird inklusive des vorgesehenen Regenrückhaltebeckens auf das Flurstück 27/40 (planungsrechtlich Gewerbefläche) verschoben und die gewerblich nutzbare Fläche sowie das Baufenster somit erweitert. Die festgesetzten Grünflächen auf dem Flurstück 27/41 werden für Betriebsflächen der geplanten Bauhalle in Anspruch genommen.



Abb. 1: Abgrenzung des Plangebietes im Luftbild (Quelle: LANIS:
http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, zuletzt aufgerufen am 05.04.2017)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan 0,65. Für die Erweiterung des Baufensters ist eine Anhebung der GRZ auf 0,9 erforderlich. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die zulässige Flächenversiegelung über das gem. BauNVO höchstzulässige Maß von 80 % überschritten. Gem. § 19 BauNVO sind Überschreitungen im geringfügigen Ausmaß zulässig.

Auswirkungen ergeben sich vor allem in Form eines Eingriffs in die Schutzgüter Boden und Wasser aufgrund einer Bodenanspruchnahme durch Bodenversiegelung sowie -verdichtung.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden aktuell vollständig unversiegelte Böden überplant. Die Fläche ist überwiegend ruderal bewachsen. Etwa 50 % ist bereits als Baufeld in Anspruch genommen. Ebenfalls besteht eine geschotterte Baufläche, die von der Straße „Im Rietzfeld“ zu der Stelle führt, an der die geplante Halle gebaut werden soll. Die übrige Fläche ist kaum mit Vegetation bestanden.

Die Flächenbilanzierung kann wie folgt zusammengefasst werden:

Tab. 1: Gegenüberstellung der Flächengrößen im rechtskräftigen und zu ändernden Bebauungsplan

	rechtskräftiger B-Plan	B-Plan-Änderung	Differenz
Geltungsbereich	4.248 m ²	4.248 m ²	
Gewerbeflächen	2.894 m ²	2.500 m ²	- 394 m ²
Grünflächen	1.354 m ²	1.748 m ²	+ 394 m ²
Versiegelung (GRZ = 0,65)	1.881 m ²		
Versiegelung (GRZ = 0,9)		2.250 m ²	+ 369 m ²

Im rechtskräftigen Bebauungsplan besteht ein **Regenrückhaltebecken** mit einer **Flächengröße von 817 m²**. Hinzu kommen eine Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern von 480 m² und ein Grünstreifen von 57 m². Dies ergibt eine **Grünflächengesamtgröße von ca. 1.354 m²**. In der Änderung des Bebauungsplanes wird das Regenrückhaltebecken Richtung Nordosten verschoben und vergrößert sich auf eine Fläche von 722 m². Es wird zusätzlich um die Fläche des bestehenden Grünstreifens im Süden von 313 m² erweitert, sodass das neue **Regenrückhaltebecken eine Gesamtgröße von 1.035 m²** (Vergrößerung um 218 m²) aufweist. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vergrößert sich um 39 m² auf 519 m². Neben einer zusätzlichen Grünfläche im Norden des Geltungsbereiches (ca. 194 m²) beträgt die **Flächengröße der Grünflächen im geänderten Bebauungsplan ca. 1.748 m²** und hat sich somit um **ca. 394 m²** vergrößert.

Von der Änderung des Bebauungsplanes werden **ca. 2.894 m² Gewerbeflächen** des rechtskräftigen Bebauungsplanes berührt. Die Bauflächen im geänderten Bebauungsplan verringern sich, weil durch die Verlagerung des neuen Regenrückhaltebeckens Teile der östlich gelegenen Gewerbeflächen in Anspruch genommen werden. So vergrößert sich zwar die Baufläche im westlichen Bereich des Geltungsbereiches, jedoch vergrößert sich auch das Regenrückhaltebecken, sodass eine Differenz von - 394 m² hinsichtlich der Gewerbeflächen erreicht wird. Die **Gewerbeflächen** werden insgesamt betrachtet **auf 2.500 m² reduziert**.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan beträgt die Grundflächenzahl 0,65. Bei einer Bauflächengröße von 2.894 m² können demnach 1.811 m² versiegelt werden. In der Änderung des Bebauungsplanes wird die Grundflächenzahl auf 0,9 erhöht. Die versiegelbaren Flächen vergrößern sich dadurch bei einer Bauflächengröße von 2.500 m² auf 2.250 m² (**+ 369 m²**). Diese Flächenerweiterung kann von dem Überschuss an Grünflächen, die neu zur Verfügung stehen, abgezogen werden. Im Ende verbleibt eine

positive **Differenz von + 25 m²**. Die Erhöhung des Versiegelungsgrades kann somit ausgeglichen werden.

5.2.2 Schutzgebiete/ -objekte

Schutzgebiete und –objekte liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches und grenzen auch nicht in unmittelbarer Nähe an den Planbereich an. Eine Ausnahme bildet der Naturpark „Nordeifel“ (NTP-072-001), der das Plangebiet vollständig einschließt. Gem. § 3 der Rechtsverordnung über den „Naturpark Nordeifel“ vom 06. November 1970 ist u.a. *„die Erzeugung von vermeidbaren Geräuschen durch Benutzung oder Gebrauch von Maschinen, Fahrzeugen oder Geräten“* verboten. Die Schutzziele sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen, da sich das Vorhaben in einem bereits ausgewiesenen Gewerbegebiet befindet.

Andere Schutzgebiete liegen in mindestens 650 m Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind vom Plangebiet nicht betroffen und grenzen auch nicht in funktionaler Nähe an.

5.2.3 Arten und Biotope, biologische Vielfalt

Gemäß § 44 BNatSchG (i.V.m. § 10 BNatSchG) ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Selbst eine Störung dieser Arten ist verboten, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde. Jagdreviere sind von diesem Schutz explizit ausgenommen.

Das Plangebiet ist aktuell überwiegend von Grün- sowie Schotterflächen geprägt. Grünstrukturen in Form von Gehölzen sind nicht vorhanden. Auf historischen Luftbildern aus dem Jahr 2009 sind einige Gehölze erkennbar (s. Abb. 2). Am 04.04.2017 wurde eine Vorortbegehung durchgeführt, um Gehölzbestände aufzunehmen. Bis auf eine Birke (*Betula pendula*) an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches konnten keinerlei Grünstrukturen festgestellt werden. Die Gehölze wurden offensichtlich in der Zwischenzeit gerodet.



Abb. 2: vorhandene Gehölzstrukturen im Plangebiet im Jahr 2009 (Quelle: Google Earth, zuletzt aufgerufen am 05.04.2017)

Das Plangebiet ist somit nahezu vegetationslos. Vor allem die Grünfläche mit Regenrückhaltefunktion ist nur mit einer lückenhaften Gräserdecke bewachsen. Im Bereich zwischen dieser Grünfläche und dem Baufeld hat sich eine stickstoff- und nährstoffreichere Stelle ausgebildet. Zeigerarten, wie z.B. der Ampfer (*Rumex spec.*), Löwenzahn (*Taraxacum spec.*) und die Taubnessel (*Lamium purpureum*) deuten auf Fettwiesen mittlerer Standorte hin (s. Abb. 3).



Abb. 3: bestehende Grünfläche mit Rückhaltefunktion (links) und westlich daran angrenzende nährstoffreichere Grünfläche (rechts), Foto: BGHplan, 04.04.2017.

Der Standort, auf den die Grünfläche mit Regenrückhaltefunktion verschoben werden soll, zeigt einen dichteren Bewuchs von Gräsern und Stauden, die auf Wiesen mittlerer Standorte hinweisen (s. Abb. 4). Die für Tiere und Pflanzen besiedelbare Grünfläche mit Regenrückhaltefunktion erhöht sich gegenüber dem Bestand von etwa 817 m² auf 1.035 m². Das ökologische Potenzial der Fläche wird nicht beeinträchtigt, da die Ausprägung in Form einer Grünfläche (Regenrückhaltebecken) erhalten bleibt. Die Fläche vergrößert sich um 218 m².



Abb. 4: Standort für neu geplante Grünfläche mit Regenrückhaltefunktion, Foto: BGHplan, 04.04.2017.

Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden bei einer Ortsbegehung am 04.04.2017 überprüft. Potenzielle Bäume waren im Geltungsbereich nicht vorhanden. Eine Ausnahme bildet eine Birke an der nordwestlichen Grenze, die jedoch keine Astlöcher oder Spalten in der Borke aufweist und aufgrund des geringen Stammdurchmessers von ca. 25 cm als Winterquartier für Fledermäuse ungeeignet ist (s. Abb. 5 links). Entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft ein Quellbach, der mit Ufergehölzen, wie z.B. Weiden (Salix) bestanden ist (s. Abb. 5 rechts). Es ist nicht auszuschließen, dass diese Strukturen als Orientierung für Fledermäuse dienen. Diese werden jedoch durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Die Grünfläche mit Regenrückhaltefunktion war zur Zeit der Vorortbegehung nicht von Wassereinstau geprägt. Ein Potenzial für z.B. Amphibien kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da bei einer Überflutung der Fläche potenzielle Lebensräume für Amphibien entstehen können.



Abb. 5: Birke nordöstlich des Geltungsbereiches (links), Ufergehölze entlang des Quellbachs südöstlich des Geltungsbereiches (rechts), Foto: BGHplan, 04.04.2017.

Auf dem Grundstück sind keine pauschal geschützten Biotoptypen vorhanden. Im Biotopkataster wird der Hennebach (s. Kap. 1.2.5) mit seinen Ufergehölzen als pauschal

geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG dargestellt. Da sich die Baumaßnahmen jedoch auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränken und die Entfernung zum Hennebach ca. 180 m beträgt, können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden (s. Abb. 6).

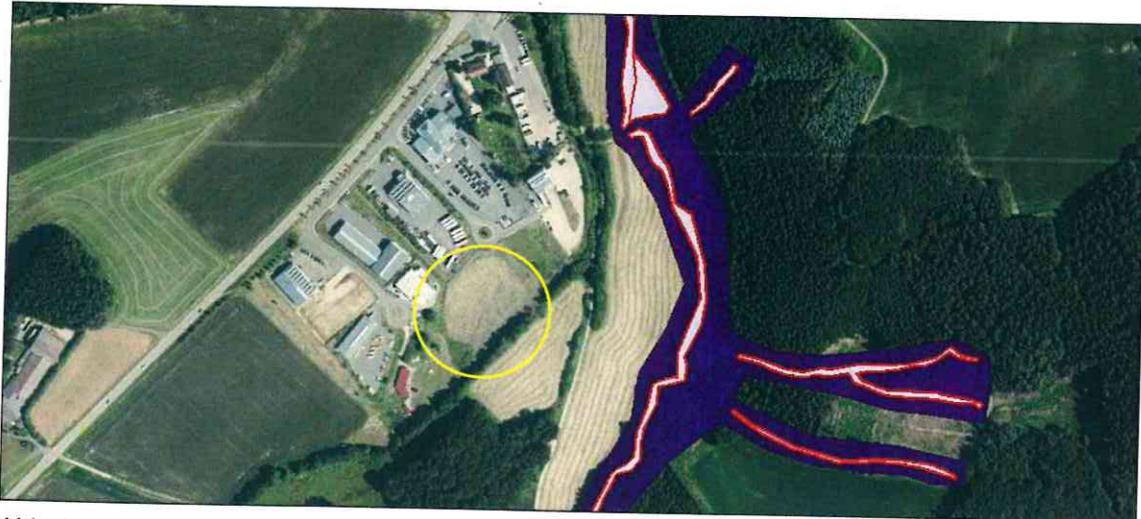


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Luftbild mit der Verortung des nach § 30 BNatSchG pauschal geschützten Hennebachs (rot umrandet) in ca. 180 m Entfernung zum Plangebiet (gelb dargestellt) (Quelle: LANIS http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, zuletzt aufgerufen am 06.05.2017)

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der potenziellen Populationen sowie der Verlust oder die Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten kann aufgrund des geringen ökologischen Potenzials des Geltungsbereiches (fehlende Brutmöglichkeiten, geringes Artenspektrum) ausgeschlossen werden. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 BNatSchG zu erwarten.

5.2.4 Boden

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer, die von wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit gekennzeichnet sind. Teilweise findet ein Wechsel mit Lößlehm statt, aus dem sich vorwiegend Braunerden und Regosole als Bodentypen ausgebildet haben.

Altablagerungen oder sonstige Belastungen im Gebiet, von den Gefahren für die Gesundheit oder Naturgüter ausgehen könnten, sind nicht bekannt.

Zur Zeit der Vorortbegehung (04.04.2017) war der Boden im Bereich der geplanten Halle von Umlagerungen und Aufschüttungen geprägt und vegetationslos (s. Abb. 7). Durch die bisherige Nutzung erfuhr das Plangebiet somit bereits zu einem früheren Zeitpunkt hinsichtlich der Bodenfunktionen eine nachhaltige Beeinträchtigung.



Abb. 7: Beeinträchtiger Boden durch Aufschüttungen, Foto: BGHplan, 04.04.2017.

Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl werden im Zuge der Änderung des Bebauungsplans mehr Bodenflächen, vor allem für Lager- und Hofflächen in Anspruch genommen. Gemäß der textlichen Festsetzungen sind „*Stellplätze, Hofflächen, und Zufahrten gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. & 17 Abs. 1 LPflG nicht mit bodenversiegelnden Materialien zu befestigen. Zulässig sind z.B. offenfugiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Wegedecke o.ä.*“. Der Eingriff in den Boden wird somit hinsichtlich der Versiegelungsintensität teilweise minimiert. Da der rechtskräftige Bebauungsplan ähnliche Bodennutzungen vorsieht und es sich im Plangebiet um einen bereits gestörten Boden handelt, ist das durch die Planung zusätzlich bewirkte Eingriffspotenzial als vergleichsweise gering zu bewerten.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB gilt der Eingriff gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig, da die Bedingung nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche weniger als 20.000 m²) erfüllt wird. In diesem Fall reicht die Vergrößerung der Grünfläche mit Regenrückhaltefunktion aus, um die Vergrößerung der versiegelbaren Fläche auszugleichen (s. Kap. 1.2.1). Mit Verweis auf den § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wäre ein Ausgleich auch bei negativer Eingriffsbilanz nicht erforderlich.

5.2.5 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete. Das rechtlich festgesetzte Wasserschutzgebiet „Schönecken Nr. 255“ (Zone II) liegt ca. 3 km südöstlich des Plangebietes. Der Hennebach verläuft parallel zur südöstlichen Gebietsgrenze in einem Abstand von ca. 150 m. In der Nähe dieser Grenze befindet sich ein Quellbach, der am Sonnenberg entspringt und nach etwa 650 m Lauflänge in den Michelbach mündet. Ein Schutzabstand von 10 m wird eingehalten (s. Abb. 8).



Abb. 8: Quellbach südöstlich des Geltungsbereiches, Foto: BGHplan, 04.04.2017

Die Versickerungsfähigkeit ist in der Umgebung des Geltungsbereiches bereits durch Gebäude und Oberflächenbeläge deutlich beeinträchtigt. Im Bereich der Halle sowie der Hof- und Zufahrtsflächen führt die mögliche Neuversiegelung zum teilweisen Verlust der Versickerungsleistung des Bodens und damit zum Verlust der Regenwasserrückhaltung auf diesen Flächen. Zur Begrenzung des Abflussbeiwertes und zur daraus folgenden Vermeidung erhöhter Oberflächenabflüsse werden nicht bodenversiegelnde Materialien für Außenanlagen festgesetzt. Gemäß der textlichen Festsetzungen zum rechtskräftigen B-Plan ist weiterhin das „Niederschlagswasser gem. 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 1 LPfIG in flachen Erdmulden zurückzuhalten und verzögert in die Fließgewässer einzuleiten“.

Eine solche Erdmulde stellt die neu geplante Grünfläche dar, die wie die bestehende dem Regenrückhalt dient. Die Grünfläche wird um ca. 20 m verschoben. Die Entwässerung des Änderungsbereiches bleibt erhalten, indem der Anschluss zu den bestehenden Entwässerungsleitungen gewährleistet wird. Dies stellt aufgrund der geringfügigen Verschiebung der Grünfläche kein Problem dar. Die Leitungen befinden sich an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches südlich des Kreisverkehrs (s. Abb. 9).



Abb. 9: Entwässerung in die bestehende Grünfläche mit Regenrückhaltefunktion, Foto: BGHplan, 04.04.2017.

5.2.6 Klima, Luft

Durch die bereits vorhandenen bebauten Flächen und Verkehrsflächen im Gewerbegebiet Niederprüm, die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzen, besteht aufgrund des Versiegelungsgrades eine Vorbelastung hinsichtlich der örtlichen Temperaturverhältnisse (Aufheizeffekt), die die sommerliche Wärmebelastung verstärkt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden geringe zusätzliche Versiegelungen zugelassen. Erheblich nachteilige Auswirkungen der Planung sind nicht erkennbar. Es sind lediglich geringfügige nachteilige Auswirkungen in Folge der zusätzlichen Flächenversiegelung erkennbar. Durch das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen werden entsprechend höhere Mengen an Luftschadstoffen emittiert.

Grünflächen haben für klimatische Belastungen je nach Ausprägung eine ausgleichende Funktion für das unmittelbare Umfeld, um vor allem übermäßige Wärmereize abzumildern. Der klimatisch ausgleichend wirksame Grünbestand im Bebauungsplangebiet ist allerdings flächenmäßig gering und hat nur eine schwache Ausprägung. Die neu geplante Grünfläche mit Regenrückhaltefunktion ist gegenüber der ehemaligen Grünfläche ca. 218 m² größer, was sich positiv auf den klimatischen Ausgleich auswirkt.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind infolge der Bebauungsplan-Änderung auf die Siedlungsbereiche, vor allem auf die Stadt Prüm, die ca. 650 m vom Gewerbegebiet entfernt ist und durch die Hüscheideberge von diesem abgeschirmt wird, nicht zu erwarten.

5.2.7 Landschaftsbild, Erholung

Das Plangebiet ist der naturräumlichen Einheit „Islek und Ösling“ in der Westeifel zuzuordnen und liegt im Naturpark „Nordeifel“, der u.a. für die Erholung bedeutsam ist. Touristisch bedeutsame Rad- und Wanderwege führen nicht durch das Gewerbegebiet. Entlang der B 410 verlaufen touristische Radrouten, wie z.B. der Prümtalweg, der Eifel-Ardennen-Radweg und die 3-Länder-Route (ca. 400 m Entfernung). Eine Wahrnehmung der geplanten Bebauung ist nur im Nahbereich wahrnehmbar. Die Bebauung wird stets im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung des Gewerbegebietes wahrgenommen. Eine Fernwirkung der Bebauung kann ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet und seine Umgebung sind nicht von denkmalgeschützter Bebauung geprägt. Es existieren außerdem keine größeren und vor allem alten Baum- / Gehölzbestände. Das Plangebiet liegt innerhalb des Gewerbegebietes im Prümer Stadtteil Niederprüm, das von den Siedlungsflächen ca. 650 m entfernt liegt und von den Heuscheidebergen abgeschirmt wird. Es befindet sich in keinem Landschaftsschutzgebiet.

Durch das bestehende Gewerbegebiet sind keine Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion zu erwarten.

5.2.8 Mensch, menschliche Gesundheit (Emissionen, Immissionen)

Innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der Lage in einem Gewerbegebiet kein Potenzial für die Freizeit- und Erholungsvorsorge gegeben. Es ist mit einer geringfügigen Zunahme des Anliegerverkehrs zu rechnen, die aber aufgrund der Entfernung zu den Siedlungsflächen (ca. 600 m) nur zu einer geringen Mehrbelastung der angrenzenden Siedlungsflächen führen wird. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan dürfte der Verkehr mit seinen Emissionen innerhalb der Bebauung etwas auf dem gleichen Niveau liegen. Es sind keine nennenswerten Auswirkungen auf die Wohnqualität durch den durch die Planung verursachten Mehrverkehr zu erwarten.

5.2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß der „Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz“ (Band 4.1 Stadt Wittlich, 1987) sowie der Kulturgüterdatenbank der Region Trier, liegen keine Bau- und Kulturdenkmäler innerhalb des Plangebiet bzw. in seiner Umgebung. An der B 410 befindet sich ein Wegekreuz (ca. 400 m nördlich vom Plangebiet entfernt). Etwa 320 m südöstlich liegt ein ehemaliger Steinbruch.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts „Kultur- und Sachgüter“ mit der Änderung des Bebauungsplans können ausgeschlossen werden.

5.2.10 Umweltbezogene Wechselwirkungen

Aufgrund der fehlenden erheblichen Auswirkungen nach Änderung des Bebauungsplanes treten negative Wechselwirkungen nicht ein.

6 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 Bäumeßnahme 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.

7 Flächenbilanzierung

Flächen	bestehender Bebauungsplan	nach Änderung	Differenz
Gewerbeflächen	2.894 m²	2.500 m²	- 394 m²
davon max. versiegelbare Fläche	1.881 m ² (GRZ 0,65)	2.250 m ² (GRZ 0,9)	(+369 m ²)
öffentliche Grünflächen	1.354 m²	1.748 m²	+ 394 m²
davon Flächen für die Wasserwirtschaft	817 m ²	1.035 m ²	+ 218 m ²
davon Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	480 m ²	519 m ²	+ 39 m ²
Summe aller Flächen im Geltungsbereich der 1. Teiländerung	4.248 m²	4.248 m²	---

8 Bearbeitung

Zur Bearbeitung der Planunterlagen wurden als Datengrundlage Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz mit Stand vom Januar 2017 verwendet.

9 Bestandteile dieses Bebauungsplanes

Bestandteil dieser 1. Teiländerung des Bebauungsplanes sind die Planzeichnung sowie die Begründung. Das Entwässerungskonzept ist eine Anlage zum Bebauungsplan.

Prüm, den 20.11.2017,

M. Weind

(Unterschrift Stadtbürgermeisterin / Dienstsiegel)



1. Teiländerung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der L11" der Stadt Prüm



Entwässerungskonzept

planLENZ

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 · www.plan-lenz.de

Inhalt

1. Allgemeines	3
1.1 Veranlassung.....	3
1.2 Hintergrund.....	3
2. Entwässerungssystem.....	3
2.1 System.....	3
2.2 Schmutzwasser	3
2.3 Niederschlagswasser.....	3
2.4 Bemessungsgrundlage	4
3. Berechnung der Rückhalte mulden.....	4
4. Gestaltung der Versickerungs- und Verdunstungsmulden.....	5
5. Schlussbemerkung	5

1. Allgemeines

1.1 Veranlassung

Die Stadt Prüm beabsichtigt den derzeit gültigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der L 11“ in einem Teilbereich zu ändern, um ein weiteres Grundstück vermarkten zu können.

Das Gewerbegebiet liegt am südwestlich des Stadtteils Niederprüm und wird von der Landesstraße 11 erschlossen.

Im Rahmen der Änderung der Bebauungsplanung wurde die Plan-Lenz GmbH mit der Erstellung eines Entwässerungskonzeptes beauftragt.

1.2 Hintergrund

Derzeit sind noch nicht alle Grundstücke vermarktet. Einige wenige Grundstücke sind noch nicht bebaut. Der Zuschnitt der noch freien Grundstücke lässt eine Bebauung für einen Investor jedoch nicht zu. Bei dem Investor handelt es sich um ein junges Unternehmen aus der Baubranche, welches eine bestimmte Lagerfläche für Baumaterialeien benötigt.

2. Entwässerungssystem

2.1 System

Das Gewerbegebiet an der L11 entwässert im Trennsystem.

2.2 Schmutzwasser

Im Plangebiet liegt ein Schmutzwasserkanal.

An diesen Schmutzwasserkanal ist auch das betroffene Gebiet angeschlossen.

Der Schmutzwasserkanal schließt an den Verbindungssammler Prüm – Wutzerath an, welcher in die Kläranlage Oberes Prümatal fließt.

2.3 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist nach wasserwirtschaftlichen Vorgaben möglichst nah am Anfallsort zu nutzen, zurückzuhalten und zur Versickerung und Verdunstung zu bringen.

Dieses Prinzip wurde auch bei der Aufstellung des derzeit gültigen Bebauungsplans eingehalten.

Gemäß diesem Bebauungsplan dienen dezentral angelegte Mulden der Verdunstung/ Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Ein im Änderungsbereich vorhandenes Regenrückhaltebecken innerhalb einer ausgewiesenen Grünfläche muss um etwa 20 – 25 m nach Nordosten verschoben werden, um das gewerbliche Bauvorhaben realisieren und das Grundstück entsprechend nutzen zu können.

Gemäß der vorgesehenen Änderung kann die erforderliche Retentionsmulde auf Flurstück 27/40 angelegt werden. Gegenüber der Retentionsfläche im bestehenden

Bebauungsplan von 817 m² kann für die neu anzulegende Mulde eine Fläche von 1.035 m² zur Verfügung gestellt werden, insgesamt stehen also 218 m² mehr zur Verfügung.

Im Folgenden werden die erforderlichen Regenrückhalteanlagen berechnet.

2.4 Bemessungsgrundlage

Grundlage für die nachfolgende Bemessung der Rückhalteanlagen ist ein pauschaler Wert von 50 l/m² versiegelter Fläche.

Dieser Wert entspricht nach den Tabellen des Deutschen Wetterdienst (KOSTRA-DWD 2000) für den Bereich Prüm etwa einem 1-jährigen Regenereignis von 48 Stunden Dauer oder einem 5-jährigen Regenereignis von 12 Stunden Dauer.

3. Berechnung der Rückhalteanlagen

Das zu betrachtende Gewerbegrundstück soll einen Befestigungsgrad von max. 90 % (GRZ 0,9) aufweisen dürfen. Im bestehenden Bebauungsplan ist die GRZ für die Gewerbeflächen mit 0,65 festgesetzt, Bebauung und Versiegelung dürfen also 65 % nicht überschreiten.

Für die Berechnung der neuen Rückhalteanlagen werden daher die neu hinzukommende Gewerbefläche sowie der entsprechend höhere Versiegelungsgrad zugrunde gelegt. Wie in der Begründung zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes dargelegt, ergibt sich eine Differenz von + 369 m² für die zu betrachtende Gewerbefläche.

Es müssen demzufolge auch 369 m² mehr Fläche einer Niederschlagswasserbewirtschaftung zugeführt werden.

Berechnung der zusätzlich erforderlichen Muldenfläche	
Größe der hinzukommenden befestigten Fläche	369,00 m ²
Befestigungsgrad	100 %
Regenereignis	50 l/m ²
Muldentiefe	0,30 m
erf. Speichervolumen	
$369 \text{ m}^2 \cdot 100 \% \cdot 50 \text{ l/m}^2 / 1000$	18,45 m ³
	18,45 m ³
bei einer Muldentiefe von 30 cm ergibt sich eine erforderliche Muldenfläche von	
$18,45 \text{ m}^3 / 0,3 \text{ m} =$	61,50 m ²
gerundet	62,00 m ²

Die für die Versickerung und Verdunstung zusätzlich zur Verfügung zu stellende Fläche beträgt 62 m^2 (mittlere Muldenfläche bei 30 cm Tiefe und einem Böschungsverhältnis von 1:1). Die Anlage einer neuen, ausreichend dimensionierten Retentionsmulde auf Flurstück 27/40 mit einer hier vorhandenen zusätzlichen Fläche von 218 m^2 (s.o.) ist somit problemlos realisierbar.

4. Gestaltung der Versickerungs- und Verdunstungsmulden

Die Mulden werden als einfache Erdmulden angelegt mit einem Böschungsverhältnis von 1:1. Nach dem Aushub werden die Mulden wieder mit Oberboden abgedeckt und mit einer Landschaftsrasenmischung eingesät.

Ein Aufbau der Muldensohle mittels Schotter zur Förderung der Versickerung ist nicht vorgesehen.

Während der Ausführung wird darauf geachtet, dass der Untergrund nicht unnötig durch die Bauarbeiten verdichtet wird, die eine Versickerung zusätzlich erschweren würde.

5. Schlussbemerkung

Die Berechnungen zeigen, dass für die Versickerung und Verdunstung ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Ein Überlauf der Mulden bzw. ein Notüberlauf in das direkt angrenzende Gewässer ist nicht vorgesehen, wäre aber schadlos möglich.

Aufgestellt: Winterspelt im Mai 2017

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H. Lenz', is positioned above the printed name.

Dr.-Ing. Horst Lenz

Beratender Ingenieur