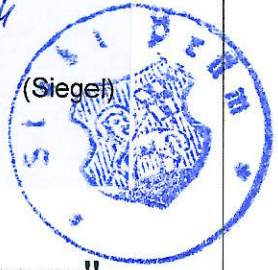


Prüm, den 20.06.24

Dr. Johannes Reuschen
Stadtbürgermeister



Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der L 11, 2. Änderung und Erweiterung“ Ortsgemeinde Niederprüm



Textliche Festsetzungen/ Begründung

**Bebauungsplan
„Gewerbegebiet an der L 11, 2. Änderung und Erweiterung“
Ortsgemeinde Niederprüm**

Satzung, September 2023

Auftraggeber:

Ortsgemeinde Niederprüm
VGV Prüm

Tiergartenstraße 54
54595 Prüm

06551/ 943-0
poststelle@vg-pruem.de

Auftragnehmer:

IBS-Ingenieurbüro Sohns
B. Sc. RWTH Markus Sohns mit
Dipl.-Ing. Erik Böffgen
Stadtplaner (AK BW, RLP)

Zum Marstall 22
54608 Brandscheid

06555/ 901900

1. EINLEITUNG

1.1	Anlass und Ziel der Planaufstellung	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich, Gebietsbeschreibung und städtebauliche Konzeption	4
1.3	Übergeordnete und sonstige Planungsvorgaben	4

2. PLANINHALT

2.1	Festsetzungen	
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	5
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
2.1.3	Grünflächen	7
2.1.4	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	7
2.1.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
2.1.6	Örtliche Bauvorschriften	8
2.2	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	8
2.3	Verwirklichung und Auswirkungen der Planung	
2.3.1	Bodenordnung	11
2.3.2	Ver- und Entsorgung	11
2.3.3	Planungsrecht	11
2.3.4	Kosten und Folgeinvestitionen	12

3. ANLAGEN

3.1	Rechtsgrundlagen	12
3.2	Ursprungsfassung des Bebauungsplans (Auszug)	14
3.3	Entwässerungskonzept (Ingenieurbüro Scheuch, 1/2023)	A1
3.4	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung; Umweltbericht (Büro Iop, 4/2023)	A2
3.5	Leitungsplan (Westnetz GmbH, 3/2023)	A3
3.6	Orientierende schalltechnische Einschätzung (Kramer Schalltechnik, 6/2023)	A4

I. EINLEITUNG

I.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Ein im Gewerbegebiet Niederprüm ansässiges Logistik-Unternehmen beabsichtigt die Erweiterung seines Stützpunkts in Form vergrößerter Lagerkapazitäten sowie einer optimierten verkehrlichen Andienung. Zur Umsetzung jener baulichen Vorhaben wird eine Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet an der L 11" in seinem südwestlichen Abschnitt erforderlich.

Grundsätzlich sieht die Gemeinde Prüm die anhaltend dynamische Entwicklung der Logistikbranche und hat der Änderung und Erweiterung des Gewerbegebiets im Stadtteil Niederprüm zustimmend beschlossen.

Mit der vorliegenden 2. Änderung der Planung wird die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplans von 1996 insoweit modifiziert, dass neben einer flächenhaften Vergrößerung auch eine höhere städtebauliche Nutzbarkeit erreicht wird. Ausgangspunkt hierfür ist die 1. Teiländerung des Bebauungsplans von 2017, die eine Abkehr von der damals gültigen GRZ 0,65 bzw. GFZ 1,3 zur Folge hatte.

Die gewerbliche Baufläche inklusive ihrer Böschungsbereich wird nach Südwesten um i.M. 50 m Tiefe bzw. um 4.900 m² ausdehnt. Regelungen zur Grünordnung behalten in Fortsetzung der einst gewählten Konzeption jedoch weiterhin ihre Gültigkeit. So übernehmen insbesondere die Grünflächen die Funktion der Oberflächenentwässerung zum südlich verlaufenden Fließgewässer.

I.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND GEBIETSDESCHEIBUNG

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der L 11, 2. Änderung und Erweiterung“ umfasst mit seinem ca. 1 ha großen Geltungsbereich die Flurstücke 27/21, 27/23, 27/25 sowie 27/43 und 24 (jeweils teilweise) der Flur 56, Gemarkung Niederprüm. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Erweiterungsbereich betrifft eine intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche, die sich von der Landesstraße in südöstliche Richtung erstreckt und dabei zu einem von Gehölzen flankierten Oberflächengewässer abfällt. Der Geltungsbereich ist so gewählt, dass er das bestehende Betriebsgrundstück weitestgehend höhengleich in die Feldflur fortentwickelt und sich dessen topographischer Tiefpunkt als Grünfläche u.a. zur Bewirtschaftung anfallenden Niederschlagswassers nutzen lässt.

Die dort bereits vorhandene Retentionsmulde bleibt erhalten und bildet mit einem zum nördlich gelegenen Wendehammer einen zusammenhängenden Grün- und Gehölzstreifen. Lediglich der im Südwesten verlaufende und das bisherige Gewerbegebiet begrenzende Grünstreifen mit seinen Solitäräumen wird aufgegeben und im entstehenden Böschungsbereich weiter südwestlich wiederhergestellt.

Flächenbilanz			
Gewerbegebiet	eingeschränkt gem. Abstandserlass	8.110 m ²	inkl. interne Fahrwege
Grünflächen	Anpflanzungen, Naturerhalt, Retention	1.845 m ²	
Gewässer	III. Ordnung	145 m ²	Bestand

I.3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGSVORGABEN

• Landes- und Regionalplanung

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV, 2008) stellt den vorliegenden Planungsraum südwestlich des Mittelzentrums Prüm insbesondere als einen landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus (Z 134, Karte 18).

Nach den Vorgaben des rechtsverbindlichen Regionalen Raumordnungsplans (ROP) geht das Plangebiet selbst (noch) in der Darstellung "landwirtschaftliche Nutzfläche" auf, obwohl es seit 2005 als „Gewerbege-

biet an der L 11" im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Die raumordnerischen Belange gelten daher als mit Rechtsverbindlichkeit des FNP abgewogen.

Dies steht im Einklang mit den dem Mittelzentrum Prüm zugewiesenen besonderen Funktionen/ Eigenentwicklung Erholung, Wohnen und Gewerbe. Großräumig liegt die Gemeinde in einem Vorranggebiet für Erholung sowie in einem Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung.

Im ROP werden auch zur Vermeidung möglicher Zielkonflikte des Weiteren Ziele zum Immissionsschutz benannt (Punkt 5.6.2) benannt. Immissionen sind auf ein vertretbares Maß zu beschränken und dabei alle gebotenen technischen Möglichkeiten zur Emissionsbegrenzung zu nutzen (Kap. 5.6.2.1 ROP). Zwischen Vorhaben – bei denen trotz Nutzung von Einrichtungen, die dem Stand der Technik zur Emissionsbegrenzung entsprechen mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist – und schutzbedürftigen Gebieten und Objekten (z.B. Wohngebiete, Objekte des Natur- und Denkmalschutzes) muss ein ausreichender Abstand gewährleistet sein (Kap. 5.6.2.2 ROP).

Die städtebaulichen und planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans nehmen auf die vorgeannten und seit der letzten Planfassung geänderten Grundsätze und Ziele der Landesplanung und Raumordnung grundsätzlich Bezug (Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB).

• Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Prüm in der rechtswirksamen Fassung seiner Fortschreibung stellt das Plangebiet im Ortslagenausschnitt Niederprüm großräumig als gewerbliche Baufläche dar. Hinzu kommt eine sog. Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im östlichen Anschluss an die eigentliche Baufläche.

Der Bebauungsplan weicht somit nicht von den Darstellungen des FNP ab (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB).

2. PLANINHALT

2.1 FESTSETZUNGEN

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe gem. § 8 i.V.m. § 1 BauNVO) zur Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben festgesetzt.

- In Verbindung mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird insbesondere zu Gewerbebetriebe aller Art in den jeweiligen Gebietsteilen festgesetzt, dass nur solche Betriebe und Anlagen (Vorhaben) zulässig sind, deren Geräusche oder sonstigen Emissionen höchstens den Betriebsarten der Abstandsklasse V des Abstandserlass (Ministerium für Umwelt, 1992) oder vergleichbaren Betrieben bzw. Anlagen entsprechen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn es nachweislich mittels entsprechender (aktueller) technischer Vorkehrungen und Maßnahmen (z.B. Schalldämmung) zu keiner Überschreitung der dem Vorhaben anzurechnenden Beeinträchtigungen kommt.
- Zulässig sind Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen (außer Betriebstankstellen) nicht zulässig sind.
- Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

zugelassen werden. In Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) ist geboten, da die Kategorie „Gewerbebetriebe aller Art“ weiteren Einschränkungen bezüglich des zu erwartenden Emissionsverhaltens künftig zulässiger Anlagen und Betriebe unterliegt. Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO richtet sich die Art der baulichen Nutzung im Baugebiet künftig insbesondere nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften. Kriterium ist hierbei die jeweilige Entfernung zu angrenzenden Wohnnutzungen (Landwirtschaftsbetriebe).

Hier sollen die zum Schallschutz gewählten Festsetzungen verhindern, dass erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die plangebietsexterne Nachbarschaft ausgelöst werden. Ziel dieser Festsetzungen ist es, im Sinne eines vorsorgenden Immissionsschutzes die Verträglichkeit von Gewerbegebiet und schutzbedürftigen Bereichen gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse zu gewährleisten (§ 3 Absatz 1 BImSchG).

Hinsichtlich der lediglich ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber werden hohe Anforderungen gestellt: neben dem städtebaulichen Kriterium ihrer Dimension ("untergeordnet") ist zeitgleich auch deren Erforderlichkeit ("zugeordnet") strikt zu prüfen. Eine Wohnnutzung zugunsten eines in Frage kommenden, verantwortlichen Personenkreises muss aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll sein (bspw. Sicherung von Betriebsabläufen, Schutz vor Einbrüchen/ Diebstahl). Die Prüfung hierzu erfolgt im Bauantrags- bzw. -genehmigungsverfahren, wobei die Entscheidung nach einer behördlichen Besichtigung der örtlichen Situation zu treffen ist.

Ausgeschlossen werden auch solche Nutzungen, die in einem abseits der Ortslage situierten Gewerbegebiets weder erforderlich (bspw. soziale Anlagen) oder wünschenswert (Tankstellen u.a.), noch aufgrund eines möglichen Konflikt- bzw. Störpotentials städtebaulich sinnvoll sind (Vergnügungsstätten, Beherbergungsbetriebe, Wohnen).

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- Zum Maß der baulichen Nutzung werden im Gewerbegebiet eine zulässige GRZ von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Maßgebend für die Grundfläche ist hier die mit Planzeichen GEe gekennzeichnete Baufläche.
- Hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen darf eine maximale Firsthöhe (FH) von 13,50 m nicht überschritten werden. Als Firsthöhe ist das Abstandsmaß zwischen der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF: 443,15 üNN; unterer Bezugspunkt) bis zum oberen Abschluss der Dachfläche (First bzw. Attika; oberer Bezugspunkt) zu verstehen.
- Ausnahmsweise kann für untergeordnete und der jeweiligen Hauptnutzung dienende Sonderbauwerke und -bauteile (z.B. Silos, Türme, Kräne) sowie für begründete technische Aufbauten aufgrund deren besonderer Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) eine Überschreitung der im Plan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen zugelassen werden.

Der nach BauNVO zulässige Orientierungswert zur GRZ gewährleistet eine flexible und den späteren Betriebserfordernissen entsprechende Inanspruchnahme des Geländes. Innerhalb der Bauflächen soll daher eine möglichst hohe städtebauliche Dichte ohne weitere Überschreitungen erlaubt werden.

Entscheidendes Kriterium für die maximale Höhenentwicklung mittels Festsetzung zulässiger Gebäudehöhen ist die topografisch tieferliegende Lage des Plangebiets und die Möglichkeit, technische Anlagen innerhalb des Gebäudes zu installieren (Kranbahnen u.a.). Ausnahmen für die Gebäudehöhen bilden lediglich erforderliche technische Anlagen, die sich aufgrund ihrer Kleinteiligkeit ansonsten der Gesamtbaumasse unterordnen.

Die Festsetzung von oberen und unteren Bezugspunkten entspricht den gesetzlichen Vorgaben bei der Regelung zur Höhe baulicher Anlagen, wie sie durch das Maß der baulichen Nutzung geregelt ist. Für die künftige Höhenlage von Hallen- bzw. Fußböden im Gebiet wird das Niveau des Bestandsgebäudes als Referenz in

Metern über Normal-Null genommen. Ungeachtet des Reliefs gelten die Höhenfestsetzungen gemäß Bezugspunkt OKFF im gesamten Baufenster und sind somit klar definiert. Bei der Fundamentierung von Gebäuden ist daher entsprechend anzuböschten bzw. abzugraben.

2.1.3 Grünflächen (§ 9 Abs. I Nr. 15 BauGB)

- Festgesetzt wird i.V.m. § 9 Abs. I Nr. 16b BauGB eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung “Fläche für die Regelung des Wasserabflusses“. Das auf Hof- und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist hier in einem Erdbecken zu sammeln und bis dahin verzögert in offener Grabenführung in südliche Richtung abzuleiten. Am Tiefpunkt des Geländes ist ein Rückhaltebecken mit den im Entwässerungskonzept angegebenen Daten zu Volumen und Fläche anzulegen. Das unmittelbar östlich befindliche Versickerungsbecken Nr. 4 ist zu erhalten. Als wasserwirtschaftlich wirksame Maßnahmen ist die gebrauchsfertige Retentionsmulde mindestens zeitgleich mit der Bauwerksfertigstellung herzustellen. Niederschlagswasser von ggf. stark verschmutzten Flächen ist aus Gründen des Grundwasserschutzes mittels entsprechender Vorbehandlung (z.B. Absetzbecken) zu reinigen. Das Regenrückhaltebecken ist als Erdbecken anzulegen und mit einer regional zertifizierten Saatmischung für Feuchtlagen (z. B. mit der Regiosaatgutmischung Feuchtwiese 70% Gräser/ 30% Kräuter & Leguminosen, HK 7/ UG 7 – Rheinisches Bergland nach RegioZert® der Fa. Saaten Zeller) einzusäen. Durch eine einmalige jährliche Spätmahd ist das Beckens zu pflegen.

Der fachlich begründete Zweck der Grünflächen folgt den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen, den Abfluss von Niederschlagswasser möglichst am Ort seines Entstehens zugunsten der Grundwasserneubildung zu reduzieren. Die Beseitigung von Niederschlagswasser im Rahmen einer kostengünstigen und ökologisch orientierten Bewirtschaftungskonzeption wird hier über eine bestimmte Form der Bodennutzung (Muldengräben, Becken) erreicht. Festgesetzt wird eine Grünfläche, um darüber hinaus Flächen für Gehölze zu schaffen.

2.1.4 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. I Nr. 16b BauGB)

- Innerhalb der gewerblich nutzbaren Fläche wird eine muldenartige Rinne zur Ableitung dem Gewerbegebiet von außerhalb zufließenden Wassers festgesetzt.

Aufgrund der Hanglage ist ein Zufluss von Außenwasser aus nordwestlicher Richtung nicht auszuschließen. Entlang des Entwässerungskonzepts wird das ggf. zuströmende Niederschlagswasser in einer die Gewerbefläche umlaufenden, flachen Rinne kontrolliert abgeleitet.

2.1.5 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. I Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 und Nr. 25a, b BauGB)

- Das Oberflächengewässer am südlichen Rand des Plangebiets ist einschließlich seiner Ufergehölze und eines mindestens 3 m breiten, vorgelagerten Grünlandstreifens von Böschungen und sonstigen Abgrabungen oder Aufschüttungen freizuhalten und zu erhalten.
- Neu anzulegende Böschungen sind mit Mutterboden anzudecken und mit einer krautreichen, regional zertifizierten Saatgutmischung (z. B. mit Böschung 70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen, HK 7/ UG 7 – Rheinisches Bergland nach RegioZert® der Fa. Saaten Zeller) einzusäen und durch ein- bis zweimalige jährliche Mahd zu pflegen. Darüber hinaus sind 19 Laubbäume heimischer Arten zu pflanzen und dauerhaft zu sichern bzw. bei Abgang nachzupflanzen, wobei heimische Herkünfte empfohlen werden (z.B. Feld-Ahorn, Gemeine Birke, Hainbuche, Eber-Esche, Holz-Birne, Speierling, Vogel-Kirsche, Wild-Apfel). Als Mindestpflanzgrößen sollen Hochstämme, 14 bis 16 cm Stammumfang bzw. Solitäre, Höhe 300 bis 350 cm, jeweils 3 mal verpflanzt, mit Drahtballierung verwendet werden (vgl. Umweltbericht, S. 39).

Angesichts der für Gewerbegebiete typisch hohen Flächenausnutzung zielen die gebietsinternen Maßnahmen auf die Minimierung anlagebedingter Auswirkungen. Diese widmen sich mit Pflanzgeboten im Wesentlichen einer Landschaftsbild-fördernden Eingrünung baulicher Anlagen durch rahmende Grünstrukturen und Gehölze. Gemäß der vorliegenden Eingriffsbilanzierung (Büro Iop, 4/2023) erwächst der Planung jedoch überwiegend durch Entzug natürlicher Bodenfunktionen ein Defizit, welches sich nur außerhalb ihres Geltungsbereichs ausgleichen lässt.

Der Planveranlasser stellt hierfür in der Gemarkung Brandscheid eine private Landwirtschaftsfläche in Form einer mäßig intensiv beweideten Nass- und Feuchtweide mit Quellbach in bedingt naturnaher Ausbildung zur Verfügung und sichert die Umsetzung der Maßnahme nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag ab (s.u. Hinweise).

Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens bis zu der auf die Bauwerksfertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Die externe Ausgleichsmaßnahme wird durch einen städtebaulichen Vertrag sowie per Eintragung einer Grunddienstbarkeit gesichert. Die Eintragung ins KSP erfolgt spätestens mit Inkrafttreten des Bebauungsplans.

2.1.6 Örtliche Bauvorschriften (§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- Innerhalb des Geltungsbereichs sind Einfriedungen (§ 12 LBauO) nur in Form von Hecken, Holz- und Metallzäunen (ggf. auf max. 0,5 m hohen Sockel) bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 zulässig. Im Bereich von Grundstückszufahrten dürfen blickdichte Einfriedungen (Hecken o.a.) und Abgrenzungen zur Freihaltung der Sicht eine maximale Höhe von 0,70 m über angrenzender Fahrhahnoberkante nicht überschreiten (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).

Die Gestaltungsregeln leiten sich aus der vorgefundenen Situation ab und sollen die optische Einbettung des künftigen Baugebiets in das Landschaftsbild unterstützen (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB), jedoch auch für den notwendigen Schutz der Gebäude sorgen. Dies gilt für Einfriedungen, die in Form von massiven Mauern in grundsätzlich nicht notwendig sind oder Hecken, die die Sicherheit der Verkehrs im Bereich privater Grundstückszufahrten einschränken könnten. Durchsichtige Werkstore sind hingegen in abweichenden Höhen möglich.

2.2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

• Schutzgebiete, Artenschutz

Gemäß der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Naturpark Nordeifel – Teilgebiet Landkreis Prüm“ vom 06.11.1970 sind nach Flächennutzungsplan dargestellte bauliche Nutzungen von den genannten Auflagen ausgenommen. Die bisherige Kartierung des Plangebiets ergab keine Hinweise auf besonders geschützte Arten und deren potentielle Gefährdung im Rahmen der späteren Planumsetzung (artenschutzrechtliche Vorprüfung folgt).

Für erforderliche Kompensationsmaßnahmen wird das plangebietsexterne (§ 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB) private Flurstück 20, Flur 64, in der Gemarkung Brandscheid „In der Schwannersbach“ in Anspruch genommen. Das dortige Oberflächengewässer einschließlich seiner Ufer ist durch Einzäunung vor Viehtritt zu sichern. Die Länge des zu zäunenden Bereichs entlang des in westlicher Richtung fließenden „Schwannersbachs“ beträgt ca. 95 m bei einer Breite von ca. 10 m. Dort, wo die Bachauwe schmal ist, kann entsprechend schmaler gezäunt werden. Die Länge des auszuzäunenden Bereichs entlang des in südlicher Richtung fließenden Bachs beträgt ca. 20 m. Innerhalb des dargestellten Bereichs ist max. ein Bachzugang für das Vieh zulässig (Trinkstelle). Der eingezäunte Bereich ist alle 2 Jahre im Spätjahr (ab August) zu mähen. Aufkommende Nadelgehölze sind zu entfernen. Das Mahdgut ist von der Fläche abzutransportieren.

Entlang des Bachbetts sind 4 Schwarzerlen und 3 Bruchweiden zu pflanzen. Hierbei ist auf gebietsheimische Herkunft des Pflanzguts zu achten. Die Bäume sind als Heister oder Stammbüsche innerhalb des eingezäun-

ten Bereichs zu pflanzen, so dass sie nicht vom Vieh verbissen werden können. Zusätzlich sind die Pflanzen mit einem Schutz gegen Wildverbiss zu sichern.

Der Bereich ist als BK-5703-0049-2009 „Bäche zum Alfbach und angrenzende Wälder Brandscheid bis zur A 60“, der Bach selbst als ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG kartiert. Das Ziel des naturschutzfachlichen Ausgleichs besteht darin, regelmäßig durch Rindvieh beweideten Nass- und Feuchtwälder inklusive Gewässer durch Einzäunung und Baumpflanzungen aufzuwerten.

Anstelle von Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB (städtebaulicher Vertrag) zum Ausgleich auf den vom Planveranlasser bereitgestellten Flächen getroffen.

• Denkmalschutz

Aus denkmalschutzfachlicher Sicht bestehen im unmittelbaren Plangebiet keine bekannten Nutzungsregelungen für archäologische oder kulturgeschichtliche Denkmäler und Funde. Bei der Ausführung von flächigen oder größeren Erdarbeiten bzw. Eingriffen in den Boden sind jedoch Funde (§ 16 DSchPflG), die auf kulturgeschichtlich bedeutsame Denkmäler schließen lassen, anzuzeigen (§ 17 DSchPflG). In diesem Fall ist für einen Vorhabenträger die Pflicht verbunden, die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten und vor Gefahren zu schützen (§ 18 DSchPflG).

Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig (mind. 4 Wochen vorher) anzuzeigen (erdgeschichte@gdke.rlp.de), damit die Vorplanung einer Dokumentation und Bergung der erdgeschichtlich relevanten Funde und Befunde anlaufen kann. Deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation muss vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Im Falle größerer Bergungen werden entsprechende Absprachen getroffen.

Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16-21 DSchG der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/ Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, 0261-6675-3032. Die finanzielle Beteiligung des Bauträgers richtet sich nach § 21 Abs. 3 DSchG.

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden, oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Rheinisches Landesmuseum, 0651/9774-0, landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Dies kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, KV Eifelkreis Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0, info@bitburg-pruem.de) oder VGV erfolgen. Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstücks, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

• Bodenschutz, Geologie, Bergbau, Hydrologie und Radonvorsorge

Eine konkrete Belastung durch Altablagerungen und Kampfmittel im Plangebiet ist nicht bekannt. Dennoch ist das Vorhandensein von nicht registrierten Altablagerungen nicht auszuschließen. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle (Bauschutt, Hausmüll) oder sonstige Auffälligkeiten (geruchlich, visuell) festgestellt werden, so ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier, umgehend zu informieren.

Es ist sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorliegen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 Bodenschutzgesetz). Ferner ist die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 BauGB zu gewährleisten (Erlass zur Berücksichtigung von Fläche mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren). Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwer-

ten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

Zum Schutze des (Mutter-)Bodens sind die Vorgaben des § 202 BauGB i.V.m. der DIN 18915 sowie aus ingenieurgeologischer Sicht weitere Anforderungen an den Baugrund (DIN 19731, 4020, 4124, DIN EN 1997-1 und -2) zu beachten. Die Erstellung eines Baugrundgutachtens wird dringend empfohlen. Bei Gründungs- und Bodenarbeiten wird die Einholung eines Boden- und hydrologischen Gutachtens (DIN 1054) bzw. die Durchführung von Geländeuntersuchungen dringend empfohlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen. Die Baugrunduntersuchungen sind dem LGB anzuzeigen (lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz.html). Dies ist bei der Auftragsvergabe zu berücksichtigen.

Die Prüfung vorhandener Unterlagen ergab, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Lüttgen" liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin, tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld sowie Dokumentationen oder Hinweise liegen hier nicht vor.

Im Plangebiet kann ein erhöhtes Radonpotential nicht ausgeschlossen werden. Es werden folgende bauliche Maßnahmen empfohlen: Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an DIN 18 195; konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mind. 15 cm, mit Nachweis der Rissüberbrückung); Abdichtung von Durchdringungen der Bodenplatte und der Hauswänden (Zu- und Ableitungen) mit radondichten Materialien.

• Elektrizitätsleitungen, Telekommunikation

Für etwaig vorhandene 0,4- und 20-kV-Kabel ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungssachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind. Anpflanzungen sind mit Versorgungsträger abzustimmen (vgl. Leitungsplan, Westnetz GmbH, 3/2023). Die Abstände von den vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten/ vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" einzuhalten.

• Emissions-/ Immissionsschutz

Im potentiellen Einwirkungsbereich gewerblich verursachter Schallemissionen befinden sich in einer Entfernung rund 250 m zwei auch wohnlich genutzte Hofstellen „Sonnenberg“ (nächstgelegene Immissionsorte) nordwestlich des Geltungsbereichs. Nach rechtsverbindlichem Flächennutzungsplan werden beide Siedlungsteile von einer zusammenhängenden Gewerbefläche erfasst, ohne eine nach BauNVO eindeutige Typik aufzuweisen. Zur Abschätzung möglicher Beeinträchtigung liegt eine „Orientierende schalltechnische Einschätzung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet An der L 11, 2. Änderung und Erweiterung“ der Verbandsgemeinde Prüm im Ortsteil Niederprüm“ vor (Kramer Schalltechnik, 27.06.2023):

Bei maßgeblichen Beurteilungspegel werden tags an Werktagen sowie an Sonn- und Feiertagen der Immissionsrichtwert bereits bei einer Gebietseinstufung als Allgemeines Wohngebiet (WA) um mindestens 13 dB(A) bzw. 11 dB(A) unterschritten. Für Gewerbegebiet erhöht sich dieser Wert auf 25 dB(A). An Immissionsorten, an denen noch andere Anlagen im Sinne der TA Lärm einwirken können (Vorbelastung), ist für die hier untersuchte Gewerbefläche eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte notwendig, damit die zukünftige Gesamtgeräuschsituation durch Anlagen im Sinne der TA Lärm (Gesamtbelastung) ebenfalls die Immissionsrichtwerte einhält. Die Betrachtung der Vorbelastung kann gemäß TA Lärm entfallen, wenn unter alleiniger Berücksichtigung der Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Dies ist hier an den Immissionsorten zur Tageszeit ab der Gebietseinstufung Reines Wohngebiet (WR) gegeben, womit eine Untersuchung der Vorbelastung entfallen kann.

Zur Nachtzeit wird der Immissionsrichtwert ab der Gebietseinstufung für ein WA eingehalten, sofern dieser durch die Gewerbefläche voll ausgeschöpft werden darf. Sollten hier weitere Betriebe zur Nachtzeit tätig

sein, müsste die Vorbelastung bei den Gebietseinstufungen WA, MK, MD, MI sowie MU untersucht werden, da der Immissionsrichtwert ausgeschöpft bzw. die Unterschreitung bei ca. 5 dB(A) liegt. Kurzzeitige Überschreitungen durch einzelne Schallereignisse, die einen geltenden Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB und nachts um mehr als 20 dB überschreiten, sind aufgrund der vorliegenden Abstände auszuschließen.

• Starkregenvorsorge

Im südlichen Bereich des Planungsgebiets, d.h. auf die Grünfläche bzw. den Bereich des Michelbachs besteht die Gefahr einer Sturzflut nach Starkregen (wasserportal.rlp-umwelt.de). Dieser Bereich wird weder baulich verändert noch ist dort eine Bebauung vorgesehen. Für die unterhalb liegende Bebauung ergeben sich ebenfalls keine Veränderungen. Eine Gefährdung unterhalb gelegener Gebäude auch bei Überlastung der geplanten Entwässerungsanlagen wird laut Entwässerungskonzept nicht erhöht.

Das Einzugsgebiet für den möglichen Oberflächenwasserzufluss aus Nordwesten ist durch die L 11 begrenzt. Der Graben für die Ableitung des Außengebietswasser ist in ausreichender Größe angelegt. Da eine potentielle Gefährdung bezüglich Hochwasserschäden bei Starkregenkalamitäten und Überflutungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, wird eine angepasste Bauweise zugunsten des Objektschutzes empfohlen (z.B. Leitfaden Regenwasser Reutlingen, Handlungsempfehlungen zum nachhaltigen Umgang mit Regenwasser, SER 2/2023).

• Bauliche Gestaltung

Als Dacheindeckungsmaterialien werden unglasierte (nicht stark Licht reflektierende) Dachziegel, Dachpfannen und Schiefer sowie Metalleindeckungen und Dachbegrünungen sowie entsprechende Anlagen für die Nutzung regenerativer (solarer) Energien oder Gründächer empfohlen. Das Farbspektrum sollte sich hierbei nach den Farbtönen RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 6008 (Braungrün), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8012 (Rotbraun), RAL 8014 (Sepiabraun), RAL 8019 (Graubraun), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 8025 (Blassbraun), RAL 8028 (Terrabraun), RAL 9005 (Tiefschwarz) oder in nach Herstellerbezeichnungen ähnlichen bzw. vergleichbaren Farbtönen richten.

2.3 VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

2.3.1 Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von §§ 45 ff. bzw. 80 ff. BauGB ist nicht (zwingend) erforderlich; Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB werden nicht ausgelöst. Im weiteren Sinne ist jedoch die der Planung zugeordnete externe Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme öffentlich-rechtlich zu sichern.

2.3.2 Ver- und Entsorgung

Notwendige Arbeiten an den Versorgungsanlagen bzw. deren Erweiterungen sind im Einzelnen mit den zuständigen Versorgungsträgern rechtzeitig abzustimmen und die gegebenen Hinweise zur Bauausführung zu beachten; ggf. sind entsprechende Erschließungsverträge abzuschließen.

- **Elektrizität:** Die elektrische Versorgung des Plangebiets erfolgt aus dem örtlichen Niederspannungsnetz. Die Verlegung zusätzlicher Kabeltrassen bzw. Hausanschlüsse erfolgt außerhalb des öffentlichen Straßenraums, wozu ggf. eine Sicherung per Grunddienstbarkeit o.ä. erforderlich ist.
- **Wasserversorgung:** Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt aus dem vorhandenen Trinkwasserleitungsnetz. Es ist sichergestellt, dass innerhalb der herzustellenden Leitungen eine ausreichende Lösch-

wassermenge gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerks bzw. von 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung steht.

- Schmutz-/ Niederschlagswasserbeseitigung: Das Gewerbegebiet verfügt über ein Trennsystem, wobei das Schmutzwasser über Sammler innerhalb der Straße „Auf Rietzfeld“ abgeleitet wird (DN 150). Das Niederschlagswasser wird gemäß der ursprünglichen Konzeption bzw. entlang des neu erstellten Entwässerungskonzepts (Ingenieurbüro Scheuch, 1/2022) innerhalb des Plangebiets in einem Rückhaltebecken zentral gesammelt, zur Verdunstung und Versickerung gebracht, um anschließend breitflächig in das angrenzende Oberflächengewässer überzulaufen (s.o.).

Zum Schutz vor Außengebietswasser wird entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze ein Graben am Böschungskopf angelegt, welcher ebenfalls in das Oberflächengewässer mündet. Der im südlichen Abschnitt des Plangebiets vorhandene überörtliche Schmutzwasserkanal (DN 150) ist ggf. per Grunddienstbarkeit zugunsten des Entsorgungsträgers zu sichern.

Durch die Planung ist der Michelbach (Gewässer III. Ordnung) betroffen. Gemäß Entwässerungskonzept wird das anfallende Niederschlagswasser sowie das Außengebietswasser durch Kanäle und Gräben in ein Rückhaltebecken geleitet und der Überlauf dem Michelbach zugeführt. Das gesammelte Außengebietswasser soll ebenfalls in das Gewässer eingeleitet werden. Die Benutzungstatbestände bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die entsprechend zu beantragen ist.

2.3.3 Kosten und Folgeinvestitionen

Im Zuge dieses Bebauungsplans entstehen Kosten für ingenieurtechnische Planungen, Erschließungsmaßnahmen und naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen, welche gemäß städtebaulichem Vertrag vom Vorhabenträger übernommen werden. Weitere kommunale Folgeinvestitionen sind nicht zu erwarten.

3. ANLAGEN

3.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2023 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 18.3.2021 (BGBl. I S. 540)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bek. vom 17.5.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.3.1998 (BGBl. I S. 502)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz i.d.F. der Bek. vom 31.1.1994 (GVBl. S. 154)

Landesstraßengesetz i.d.F. vom 1.8.1977 (GVBl. 1977, S. 273)

Landesnaturschutzgesetz vom 6.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365)

Denkmalschutzgesetz vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159)

Nachbarrechtsgesetz vom 15.6.1970 (GVBl. 1970, S. 198)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz i.d.F. vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54)

Landesverordnung über die Bestimmung von Eingriffen in Natur und Landschaft vom 19.12.2006 (GVBl. 2006, S. 447)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG), vom 25.7.2005 (GVBl. S. 302)

DI-Normen (DIN), Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin

3.2 URSPRUNGSFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS „GEWERBEGEBIET AN DER L 11“

