

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der L 11, 2. Änderung und Erweiterung“

### Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Ein im Gewerbegebiet Niederprüm ansässiges Logistik-Unternehmen beabsichtigt die Erweiterung seines Stützpunkts in Form vergrößerter Lagerkapazitäten sowie einer optimierten verkehrlichen Andienung. Zur Umsetzung baulichen Vorhaben wird eine ca. 1 ha umfassende Änderung und Erweiterung des seit 2017 nach Teiländerung rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet an der L 11" in seinem südwestlichen Abschnitt erforderlich.

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. Hierzu wird die gewerbliche Baufläche inklusive ihrer Böschungsbereich nach Südwesten um i.M. 50 m Tiefe bzw. um knapp 0,5 in eine landwirtschaftliche Fläche ausdehnt. Letztere ist im rechtswirksamen FNP der Verbandsgemeinde als gewerbliche Baufläche dargestellt.

### Verfahrensablauf

Nach dem Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) vom 20.12.2022 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) in Form einer öffentlichen Auslegung vom 20.03. bis zum 20.04.2023 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird (§ 4 Abs. 1 BauGB), wurden mit Schreiben vom 15.03.2023 zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

- Die Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm, UNB, gab zu Bedenken, dass durch die Erweiterung eine ursprüngliche festgesetzte Grünfläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern überplant werde und diese umgelegt werden müsse. Die (externe) Kompensation sei daher mittels Vergrößerung der externen Maßnahmenfläche auszuweiten. Die externe Kompensationsmaßnahme sei unter „Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise“ aufzunehmen und fachlich näher auszuführen. Zu Zweckbestimmung, Sicherstellung und Nachweis der privaten Kompensationsflächen hat ein Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Ortsgemeinde und des Eifelkreises Bitburg-Prüm (UNB) als Gesamtberechtigte zu erfolgen. Die Maßnahmendurchführung auf dieser externen Fläche sei parallel durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Ortsgemeinde als Planungsträgerin und der unteren Naturschutzbehörde zu gewährleisten.
- Die SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, bat darum, die Planunterlagen im Verlauf des weiteren Verfahrens um konkretere Aussagen zum Immissionsschutz dahingehend zu ergänzen, ob bzw. inwieweit zwei ca. 250 m entfernte landwirtschaftliche Hofstellen im Außenbereich von Schallemissionen betroffen sein könnten. Im weiteren Verfahren wurden per gutachterlichem Nachweise potentielle Beeinträchtigungen ausgeschlossen.
- Die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft ergänzte zum vorliegenden Entwässerungskonzept zum Thema Starkregenvorsorge um das Vorliegen einer Abflusskonzentration im Süden des Plangebiets (Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen) sowie eines möglichen Zufluss in das Plangebiet von Oberflächenwasser aus Nordwesten. Bei Überlastung der geplanten Entwässerungsanlagen und -gräben könne eine Gefährdung des Plangebiets nicht ausgeschlossen werden. Zudem dürfe die Gefährdung unterhalb gelegener Gebäude auch bei Überlastung der geplanten Entwässerungsanlagen nicht erhöht werden.

Der Gemeinderat fasste nach Abwägung am 25.04.2023 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss. Im Rahmen der anschließenden öffentlichen Auslegung (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 07.08. bis 07.09.2023 vorgestellt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte hierzu mit Schreiben vom 31.03.2023.



- Die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft vermisste in der Entwurfsfassung entsprechende weise zur Starkregenvorsorge, woraufhin eine Empfehlung zur hochwasserangepassten Bauweise gunsten des Objektschutzes gemäß WHG aufgenommen wurde. Eine potentielle Gefährdung bezüglich Hochwasserschäden bei (extremen) Starkregenkalamitäten und Überflutungen kann jedoch grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Umweltbericht mit Fachbeitrag Naturschutz erarbeitet, welcher u.a. auf eine aktuelle Biotoptypenkartierung, Kartenserver des Landes und eine Ortsbesichtigung zurückgreift.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB wurden im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung möglicherweise erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Wasser und Flora.

### **Abwägungsvorgang**

Mit der Entwurfsfassung der Planung wurden die im Umweltbericht empfohlenen naturschutzfachlichen Maßnahmen zur Minimierung der Umweltauswirkungen nach Abwägung zwischen ökonomischen und umweltschutzbezogenen Belangen in den Bebauungsplan übernommen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden hierbei unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung für den Bebauungsplan im Umweltbericht dokumentiert.

Grundsätzlich werden mit der Bebauungsplanung Umweltauswirkungen (i.S.d. § 2 Abs. 4 BauGB) vorbereitet, wie sie neben der Überplanung von Offenlandbiotopen vorrangig mit Veränderungen der Bodenbeschaffenheit und des lokalen Wasserhaushalts durch Versiegelung des Geländes einhergehen.

Auf jene Umwelteinwirkungen reagiert der Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereichs mit der Festsetzung, neu anzulegende Böschungen mit Mutterboden anzudecken, mit einer krautreichen, regional zertifizierten Saatgutmischung 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.

Gemäß der 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 über einen städtebaulichen Vertrag ab (inkl. Eintrag im KSP).

Ferner wird festgesetzt, das auf Hof- und Dachflächen anfallende Niederschlagswassers in einem Erdbecken zu sammeln und bis dahin verzögert in offener Grabenführung in südliche Richtung zu einem ausreichend dimensionierten Rückhaltebecken abzuleiten. Niederschlagswasser von ggf. stark verschmutzten Flächen ist aus Gründen des Grundwasserschutzes mittels entsprechender Vorbehandlung (z.B. Absetzbecken) zu reinigen.

### **Abwägungsergebnis**

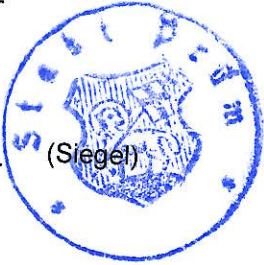
Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit den festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der negativer Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Aufgrund der gegebenen Festsetzungen im Umgriff der Planung sowie nach Prüfung von Planungsalternativen im Plangebiet selbst wurde der Bebauungsplan vom Gemeinderat Prüm am 19.09.2023 zur Satzung beschlossen und anschließend entsprechend veröffentlicht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Prüm, den 20.06.24

  
\_\_\_\_\_

Dr. Johannes Reuschen  
Stadtbürgermeister



(Siegel)