

Satzung
über den Bebauungsplan "Industriestraße / B 258", Mayen-Hausen
vom 07.06.2006

Der Stadtrat der Stadt Mayen hat in seiner Sitzung am 03.11.2004 aufgrund der §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und § 88 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) und des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Februar 2001 (GVBl. S. 29) folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet »Industriestraße / B 258« liegt in der Gemarkung Hausen, Flur 4. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

188/10, 188/18, 188/17, 188/8, 188/6, 188/9, 188/14, 188/15, 188/19, 188/20.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind die Bebauungsplanurkunde und die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

§ 3
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

§ 4
Außerkräfttreten bestehender Vorschriften

Mit der Rechtswirksamkeit dieser Satzung treten in ihrem Geltungsbereich die Bestimmungen der Satzung über den Bebauungsplan »Sportanlage Hausen« vom 26.1.1993 außer Kraft.

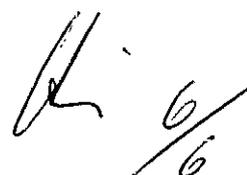
ausgefertigt:

56727 Mayen, den 07.06.2006

Stadtverwaltung Mayen

(Laur)

Oberbürgermeister



C

C

TEXTLICHE FESSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

»INDUSTRIESTRAÙE / B 258«, MAYEN-HAUSEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (3) BauNVO)

Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.

1.1.2 UNZULÄSSIGKEIT VON NUTZUNGEN IM GEWERBEGEBIET (§ 1 (5) BauNVO)

Nutzungen im Sinne von § 8 (2) Ziffer 3 und 4 BauNVO

- *Tankstellen*
- *Anlagen für sportliche Zwecke*

sind nicht zulässig.

1.1.3 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN IM GEWERBEGEBIET (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)

Im Ordnungsbereich 1 und 2 sind die Ausnahmen im Sinne von § 8 (3) Ziffern 2 und 3 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten, unzulässig.

Im Ordnungsbereich 3 sind Wohnungen unzulässig.

1.1.4 ZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN IM GEWERBEGEBIET (§ 1 (6) Ziff. 2 BauNVO)

*Im Ordnungsbereich 1 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, **allgemein** zulässig.*

*Im Ordnungsbereich 2 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, **ausnahmsweise** zulässig.*

*Im Ordnungsbereich 3 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke **allgemein** zulässig.*

1.1.5 GLIEDERUNG NACH ART DER BETRIEBE UND ANLAGEN UND DEREN BESONDEREN BEDÜRFNISSEN UND EIGENSCHAFTEN (§ 1 (4) BauNVO)

Im Geltungsbereich sind nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII (100 m-Klasse) der Abstandsliste zum Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992 (Az. 10615-83150-3) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlicher oder geringerer Emissionstätigkeit zulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) Satz 3 BauNVO)

max. 0,6

1.2.2 BAUMASSENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)

max. 6,0

1.2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziff. 3 BauNVO)

max. II Vollgeschosse

1.2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziff. 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Höhe der Baukörper: max. 12,00 m.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt:

- *die höchste talseitig an das Gebäude angrenzende, natürliche Geländeoberfläche.*

Die Höhe der Baukörper wird stets zwischen dem höchsten Punkt der Dachhaut und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch notwendige technische Bauwerke ohne Aufenthaltsräume (Masten, Krane, Silos usw.) ist zulässig.

1.3 BAUWEISE (§ 9 (1) ZIFF. 2 BAUGB)

Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO. Es sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Die Länge der Baukörper darf 50,0 m überschreiten.

1.4 FLÄCHEN FÜR BÖSCHUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) ZIFF. 26 BAUGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen und Stützmauern liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind bis zu einer maximalen Tiefe von 2,50 m zu dulden. Die zur Herstellung des Straßenkörpers entlang der Straßenbegrenzungslinien erforderlichen Rückenstützen sind ebenso auf den privaten Grundstücken zu dulden.

1.5 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§9 (1) Ziff. 25a BauGB)

1.5.1 BEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind mit heimischen standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen und zwar überwiegend entlang der hinteren Grundstücksgrenze. Pro 100 m² Pflanzfläche sind 2 Laubbäume II. Größenordnung und 15 Sträucher zu setzen. Die im Plangebiet zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen werden auf die zu begrünenden Baugrundstücksflächen angerechnet.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste s. Begründung):

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Schlehe; Sortenauswahl: Obstbäume: Gel-

lerts Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Leberkirsche, Großer Rheinischer Bohnapfel.

1.6 FLÄCHEN ZUR FREIHALTUNG DER ANFAHRSICHT - SIGHTDREIECKE (§ 9 (1) Ziff. 24 BauGB)

Im Bereich der Sichtdreiecke sind Anpflanzungen und Werbeschilder mit einer Höhe von über 0,50 m nicht zulässig.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN SOWIE VON WERBEANLAGEN (§ 9 (4) BAUGB I. V. M. § 88 (6) LBAUO)

2.1.1 DÄCHER

Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 0° bis max. 45°.

2.1.2 DACHFARBE UND DACHMATERIALIEN

Dächer von Gebäuden mit mehr als 22° Neigung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets ausschließlich in Schiefer, Faserzementplatten und Beton- oder Ziegelpfannen u.ä. in dunkelgrauer bis schwarzer sowie dunkelbrauner Farbe (= RAL Nr. 7011, 7015, 7016, 7021; 9004, 9005, 9011, 9017 und 8019, 8022) zulässig. Metaldacheindeckungen in nichtglänzender (dunkler) Ausführung sind ebenfalls zulässig.

Ausnahmsweise gilt für Dächer von Gebäuden mit geringer Dachneigung (0 – 22°), dass ausschließlich Bedachungsmaterialien in dunkelgrauer bis schwarzer sowie dunkelbrauner Farbe (= RAL Nr. 7011, 7015, 7016, 7021; 9004, 9005, 9011, 9017 und 8019, 8022) zulässig sind. Ebenfalls sind ausnahmsweise Dachbegrünungen bei Dachneigungen von 0° bis 15° zulässig. (vgl. § 31 (1) BauGB)

2.1.3 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dabei ist pro Betrieb eine Werbeanlage von maximal 3 m² Fläche zulässig; die Werbeanlagen dürfen nicht auf den Dächern angebracht werden und die Traufhöhe nicht überragen. Das Anbringen von Werbeanlagen an Bäumen, Zäunen und Schornsteinen ist unzulässig.

2.1.4 WASSERDURCHLÄSSIGE BELÄGE

Pkw-Stellplätze, Bürozugänge und Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie Rasenpflaster, Schotterrasen usw. zu befestigen, um eine Versickerung zu ermöglichen.

2.1.5 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

Leitungen zur Versorgung des Plangebietes sind unterirdisch zu verlegen.

HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Zum Schutz des Wasserhaushalts wird dringend empfohlen, das unbelastete Dachwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (ggf. für betriebliche Zwecke, Grünanlagenbewässerung, Toilettenspülung, usw.) weiterzuverwenden. Zisternen sind so zu bemessen, daß je 1000 m² versiegelter Grundstücksfläche 50 m³ Behältervolumen zu Verfügung stehen.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.

Dachbegrünung: Den künftigen Bauherren wird zu Verbesserung des Lokalklimas dringend empfohlen, Flachdächer sowie Dächer mit flachen Neigungen zumindest extensiv zu begrünen.

Baumschutz: Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, daß bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz dem Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologische Denkmalpflege, Koblenz, zu melden (Tel. 0261/73626).

Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans: Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Sportanlage Hausen“ wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Industriestraße/B 258, Mayen-Hausen“ aufgehoben.

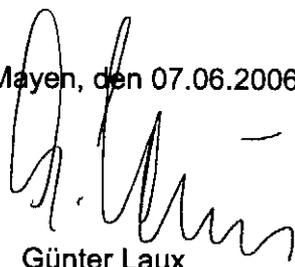
Immissionsschutz Ordnungsbereich 2: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und insbesondere im Ordnungsbereich 2 ist mit **Schalleinwirkungen** aus den östlich gelegenen Sportanlagen zu rechnen. Diese sind im Sinn einer standortgebundenen Vorbelastung hinzunehmen; Schutz- und/oder Unterlassungs-Ansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und insbesondere im Ordnungsbereich 2 ist mit **Geruchseinwirkungen** aus den beiden nordöstlich bzw. südöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben (Schweinehaltung) zu rechnen. Gemäß Geruchsgutachten vom 04.06.2002 zum Bebauungsplan sind im IST-Zustand der Betriebe keine erheblichen Belästigungen im Plangebiet vorhanden. In einem pessimalen Verdopplungsfall der Viehzahlen der LW-Betriebe kann es in Teilen des Ordnungsbereichs 2 zu einer Überschreitung des Richtwertes von 10 % der Jahresstunden kommen, was bei einer Wohnnutzung (ausnahmsweise Zulässigkeit, siehe Textfestsetzung Nr. 1.1.4) zu berücksichtigen ist.

Die Belastungen sind im Sinn einer standortgebundenen Vorbelastung hinzunehmen; Schutz- und/oder Unterlassungs-Ansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Vorsicht bei Erdwärmegewinnung: Gemäß Mitteilung des geologischen Landesamts bestehen aus hydrogeologischer Sicht dann keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme, wenn die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird.

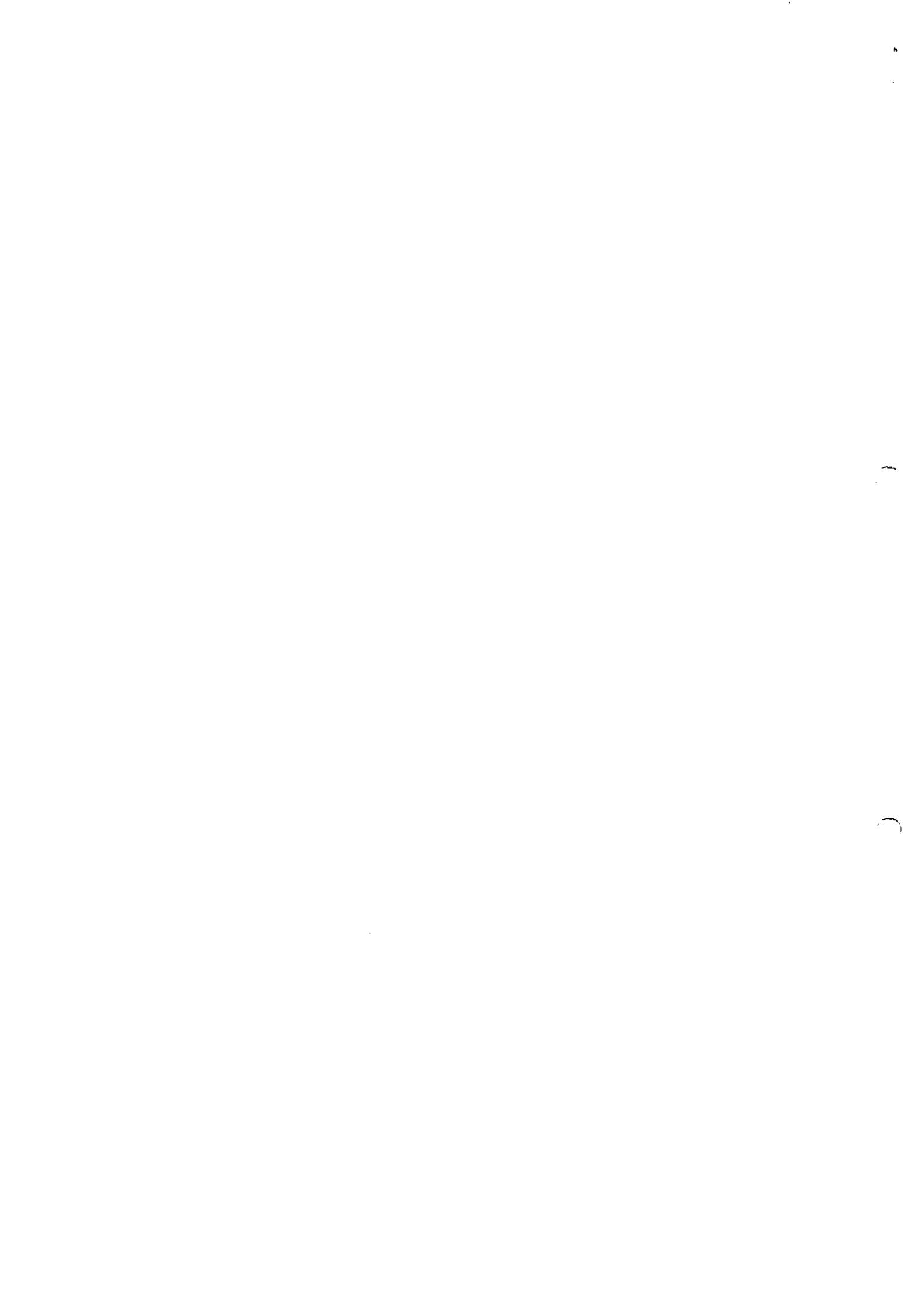
Mayen, den 07.06.2006



Günter Laux

Oberbürgermeister





**STADT MAYEN
STADTTEIL MAYEN-HAUSEN**

**Begründung zum
Bebauungsplan
„Industriestraße / B 258,
Mayen-Hausen“**

**Schlussfassung
nach Satzungsbeschluss
gemäß § 10 Baugesetzbuch**

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER
STADT MAYEN**

Stand:
Projekt-Nr.:

6. Juni 2006
11 187

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU • VERKEHRSWESSEN • LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05 / 96 34-0
TELEFAX 0 26 05 / 96 35-36
info@karst-ingenieur.de
www.karst-ingenieur.de

Inhaltsverzeichnis

1	AUFGABENSTELLUNG	3
2	BESTANDSSITUATION	4
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	5
	3.1 Regionaler Raumordnungsplan	5
	3.2 Flächennutzungsplan	6
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	6
	4.1 Erschließung	6
	4.2 Bebauung	7
	4.2.1 Art der baulichen Nutzung	7
	4.2.2 Maß der baulichen Nutzung	8
	4.2.3 Bauweise	8
	4.2.4 Örtliche Festsetzungen zur Gestaltung	9
	4.3 Immissionsschutz	10
5	VER- UND ENTSORGUNG	12
	5.1 Stromversorgung	12
	5.2 Wasserversorgung	12
	5.3 Abwasserbeseitigung	13
6	BODENORDNUNG	13
7	KOSTENSCHÄTZUNG UND FINANZIERUNG	13
8	UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG	14
9	LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG	14
	9.1 Vorbemerkungen zur Landschaftsplanung	14
	9.2 Gesetzliche Vorgaben	15
	9.3 Erläuterungen zur Vorgehensweise	15
10	BESTANDSERHEBUNG UND BEWERTUNG	16
	10.1 Naturräumliche Gliederung	16
	10.2 Lage und Relief	17
	10.3 Geologie und Böden	17

10.4	Wasserhaushalt	18
10.5	Klima	18
10.6	Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)	19
10.7	Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt	19
10.8	Landschaftsbild und Erholung	21
10.9	Vorbelastungen	22
11	ZIELE DER LANDSCHAFTSPLANUNG	22
11.1	Übergeordnete Planungen	23
11.2	Landschaftsprognose	24
11.3	Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung	24
12	INTEGRATION DER LANDSCHAFTSPLANUNG IN DAS STÄDTEBAULICHE KONZEPT	25
12.1	Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungs- sowie Kompensationsmaßnahmen	25
12.2	Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen	28
12.3	Eingriffsbilanzierung	29
12.4	Hinweise zur Durchführung der Minimierungsmaßnahmen	30

1 AUFGABENSTELLUNG

Der Betrieb Holzland Orth beabsichtigt mittelfristig eine Standortverlagerung in den Gewerbe- und Einzelhandelsbereich im Umfeld der Betriebe KAUFLAND und OBI. Um auf geraume Zeit nicht zwei Immobilien zu finanzieren, ist die Umsiedlung abschnittsweise vorgesehen und soll mit der Umnutzung des jetzigen Gewerbebereichs der Fa. Holzland Orth schrittweise einhergehen.

Bei Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen und Bausubstanz soll der Bereich zu überwiegenderen Teilen in einen Handwerkerhof umgenutzt werden. Dieser soll kleineren und mittelständischen Handwerksbetrieben die Möglichkeit bieten, auf relativ kleiner Fläche kompakt Betriebsräume, Büronutzung und Zuricht- sowie Lagermöglichkeiten zu schaffen. Auf einer Teilfläche soll ein Bürgerhaus für den Stadtteil Hausen errichtet werden. Als Nutzungsart für das etwa 2,5 ha große Plangebiet soll Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die bestehende Einzelhandelsnutzung (hier: Holz- bzw. Baustoffhandel) genießt Bestandsschutz und soll für die künftigen Betriebe erhalten bleiben. Im südöstlichen Teil soll ein Bürgerhaus errichtet werden. Ein zuvor aufgestellter Bebauungsplan setzte für den südwestlichen Teil Mischgebiet fest. Dieser Plan wurde, durch einen landwirtschaftlichen Normenkontroll-Antrag ausgelöst, vom OVG-Senat für nichtig erklärt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Sportanlage Hausen“ wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Industriestraße / B 258, Mayen-Hausen“ aufgehoben.

Mit der jetzigen Aufstellung des Bebauungsplans soll Baurecht für dringend benötigtes Gewerbebauland geschaffen werden. Damit ist die Zielstellung verbunden, die anhaltende Nachfrage nach Gewerbebauland mittelfristig zu decken. Im Bereich des Mittelzentrums Mayen besteht deutlicher Entwicklungsbedarf für gewerbliche Bauflächen. Dies ergibt sich zum einen aus den regional- und landesplanerischen Vorgaben, zeigt sich zum anderen aber auch an der regen Nachfrage im regionalen Verflechtungsbereich der Stadt Mayen.

Das Landesentwicklungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz (LEP III) von 1995 formuliert als konkretes Ziel für die Region Mittelrhein-Westerwald, zu der auch die Stadt Mayen gehört, die Festigung bzw. Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in den ländlichen Teilräumen durch verstärkte Anreicherung mit gewerblichen Arbeitsplätzen. Hinzu kommt, dass sich die Stadt Mayen in einem Raum mit erheblichen Strukturschwächen befindet (Strukturtyp III), für dessen weitere Entwicklung der Abbau vorhandener Strukturschwächen sowie die Festigung der Wirtschaftsstruktur zu den vordringlichen Zielen der Regionalplanung gehören; insbesondere die ökonomische Stärkung von Mittelzentren wie Mayen trägt dazu bei, da diese die wesentlichen Entwicklungsimpulse für ihren Einzugsbereich liefern.

Der Stadt Mayen wird durch den RROP die Funktion eines Gewerbeschwerpunkts zugewiesen. Das bedeutet, die Stadt besitzt eine wesentliche Bedeutung als Arbeitsmarktstandort und ist damit für die wirtschaftliche Entwicklung ihres Verflechtungsbereichs von besonderer Bedeutung. Für die weitere Entwicklung der Stadt steht die Sicherung der Arbeits- und Produktionsbedingungen im Vordergrund. Hierzu zählt auch die Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen.

Die erläuterten Entwicklungsziele machen es erforderlich, Gewerbeflächen in ausreichendem Umfang zur Verfügung zu stellen. Daher wird die Nutzungsart für das Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt, ggf. mit immissionsschutzbedingten Einschränkungen. Immissionsschutzgutachten für die Sportanlagen und den landwirtschaftlichen Außenbereichsbetrieb Jonas liegen vor (schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplanentwurf „Sportanlage Hausen“ 1992, Ermittlung der Geruchssituation aufgrund eines Schweinemastbetriebes im Gebiet der Bauleitplanung in Mayen-Hausen 1991).

In umgekehrter Betrachtungsweise wurde ein Geruchsgutachten zur Beurteilung möglicher Geruchsbelastungen im Plangebiet durch zwei nordöstlich bzw. südöstlich angrenzende Landwirtschaftsbetriebe mit Schweinehaltung erstellt, dessen Ergebnisse im Rahmen des Kapitels „Immissionsschutz“ wiedergegeben werden.

2 BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Stadtteils Mayen-Hausen südlich an der B 258. Der Anschluss erfolgt über die bestehende Industriestraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch die B 258 im Norden, die Industriestraße im Westen und den beiden Zufahrtswegen zu den Sportanlagen im Süden und Osten, welche ehemals direkten Anschluss an die B 258 hatten. Deren Zuwegung erfolgt mittlerweile gezielt über die Industriestraße.

Der Anbindungspunkt der Industriestraße an die Bundesstraße weist einen hinreichenden Ausbaustandard auf, um den gewerblichen Verkehr aufzunehmen. In Zukunft ist ein geringeres Verkehrsaufkommen des Einzelhandels durch den Umzug des Holzhandels zu erwarten.

Zur Zeit wird das Gelände als Lagerplatz der Fa. Holzland Orth und einer ortsansässigen Straßenbaufirma genutzt. Des Weiteren liegt im Planbereich ein gewerbegebundenes Wohnhaus.

Insgesamt fällt das Gelände nach Südosten leicht ab und liegt im Mittel 216 m über NN. Der Höhenunterschied beträgt diagonal über das Gelände ca. 7 m mit einem Gefälle von ca. 3 % nach

Südosten. Im Bereich des Holzhandelgebäudes wurde das natürliche Gelände leicht modifiziert, indem es dort geebnet wurde.

Auf dem Gelände sind keine Oberflächengewässer vorhanden und das Niederschlagswasser fließt überwiegend Richtung Südosten, im nördlichen Bereich nach Osten ab.

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

3.1 Regionaler Raumordnungsplan

Der fortgeschriebene Regionale Raumordnungsplan für die Region Mittelrhein-Westerwald von 1988 ordnet die Stadt Mayen dem ländlichen Raum zu. Wie bereits weiter oben erwähnt, ist Mayen dem Strukturraumtyp III zuzuordnen, d. h., es sind erhebliche Strukturschwächen festzustellen. Hier ist vorrangig darauf zu achten, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte gesichert wird, qualifizierte Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich erhalten und geschaffen werden, das Arbeitsplatzangebot im produzierenden Gewerbe vermehrt und qualitativ verbessert, sowie der Wohn- und Freizeitwert erhalten und entwickelt wird.

Für die Strukturräume des Typs III werden vom regionalen Raumordnungsplan folgende grundlegende Ziele formuliert:

- Sicherung der Funktionsfähigkeit der zentralen Orte,
- Vermehrung und qualitative Verbesserung des Arbeitsplatzangebots im produzierenden Gewerbe,
- Schaffung und Erhaltung qualifizierter Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich,
- Strukturverbesserung in der Land- und Forstwirtschaft,
- Einbindung in das überörtliche Verkehrsnetz, Erhaltung und Verbesserung des Wohn- und Freizeitwerts.

Der Regionale Raumordnungsplan weist die Stadt Mayen zudem als Mittelzentrum und Gewerbeschwerpunkt (G) aus. Damit erfüllt die Stadt für den ihr zugeordneten Mittelbereich eine wichtige Funktion als Standort zentraler Einrichtungen in den Bereichen Bildung, Gesundheit, Verwaltung, Kultur (öffentliche Infrastruktur). Außerdem konzentrieren sich im Stadtgebiet Gewerbe- und Industriebetriebe, Dienstleister mit zentralörtlichen Angeboten und Versorgungseinrichtungen des mittel- und langfristigen Bedarfs sowie auch einige Geschäfte, die Güter des gehobenen Bedarfs anbieten.

Die herausgehobene Bedeutung der Stadt Mayen als Gewerbestandort korrespondiert mit ihrer zentralörtlichen Funktion. So entspricht es den Zielen der Landes- und Regionalplanung, eine über den Eigenbedarf hinausgehende Entwicklung von Gewerbeflächen dort zu fördern, wo dies für die Entwicklung der Siedlungsstruktur der Region sinnvoll erscheint, und zwar unter dem Blickwinkel der Vermeidung einer Zersiedlung von Landschaftsräumen, der Vermeidung zusätzlichen Verkehrsaufkommens (vor allem großräumiger Pendlerbeziehungen) und des schonenden Umgangs mit der natürlichen Ressource Boden.

Die Konzentration der Gewerbestandorte in zentralen Orten trägt dazu bei, die genannten Ziele zu verwirklichen. Es bietet sich an, die in der Stadt Mayen verfügbaren Flächenpotentiale soweit wie möglich zu nutzen, um verkehrsvermeidendes und regionalplanerisch sinnvolles Siedlungswachstum zu ermöglichen.

Aus den Darlegungen wird ersichtlich, dass die Festsetzung des Gewerbegebiets den Zielen der Regionalplanung entspricht.

3.2 Flächennutzungsplan

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriestraße / B 258“ ist im **wirksamen** Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Insofern besteht Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan und es wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch (BauGB) Genüge getan.

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Erschließung

Das Plangebiet wird an der nördlichen Grenze seines Geltungsbereichs mittelbar über die bestehende Industriestraße an die Bundesstraße B 258 angebunden. Damit besteht ein kurzer Anschluss an das überörtliche Straßennetz und insbesondere an die Bundesautobahnen A 48 und A61, deren Anschlussstellen in wenigen Minuten erreichbar sind, was gerade für gewerbliche Standorte von größter Bedeutung ist.

Die innere Erschließungsstraße des Gebiets „Industriestraße / B258, Mayen-Hausen“ erfolgt mit drei Anschlüssen an die bestehende Industriestraße. Sie verbleibt im privaten Teileigentum und gelangt nicht in die öffentliche Obhutspflicht. Eine öffentliche Beleuchtung der privaten Erschließungsstraße wird vertraglich geregelt.

Der Ausbaustandard der Industriestraße reicht für die zukünftige Nutzung aus. Die Straßenbreite am Anschlusspunkt an die B 258 beträgt etwa 6,00m.

Um die Herstellung des Straßenkörpers in jedem Fall gewährleisten zu können wird festgesetzt, dass erforderliche Böschungen und Stützmauern grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen liegen und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,50 m zu dulden sind. Die zur Herstellung des Straßenkörpers entlang der Straßenbegrenzungslinien erforderlichen Rückenstützen sind ebenso auf den privaten Grundstücken zu dulden. Das Maß kann insbesondere im Südosten des Plangebietes erforderlich werden, wo der vorgesehene Privatweg den heute in der Örtlichkeit vorhandenen Böschungsverlauf schneidet.

Im Plangebiet ist zwar mit stärkerem gewerblichen Verkehr zu rechnen, insgesamt ist jedoch gegenüber der heutigen Einzelhandelsnutzung weniger Verkehrsaufkommen zu erwarten. Der Quell- und Zielverkehr des angrenzenden Sportgeländes erfolgt ebenfalls über die Industriestraße. Ein ehemals direkter Anschluss an die B 258 wurde bewusst geschlossen. Daher ist bei einem späteren Ausbau der Sportgelände-Zufahrt der Grundstücksbereich Orth durch Ausbau-Beiträge nicht zu belasten da die Erschließung gänzlich von innen erfolgt.

Die derzeit bestehende Anbindung an die B 258 wird trotz fehlendem Linksabbieger auf der B 258 nach Durchführung eines Ortstermins am 11.11.2002 auch vom Straßen- und Verkehrsamt Cochem, angesichts der nur geringen zu erwartenden Änderungen des Verkehrsaufkommens, als ausreichend betrachtet, sofern nicht weitere Verkehrsmengen aus anderen Baugebietsentwicklungen zusätzlich über diese Anbindung auf die B 258 geführt werden. Vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes muss zwischen dem Straßen- und Verkehrsamt Cochem, der Verkehrsbehörde des Kreises Mayen-Koblenz sowie der Verkehrsbehörde der Stadt Mayen eine Vereinbarung dahingehend getroffen werden, dass bei einer weiteren städtebaulichen Entwicklung im Bereich Industrie-

straße die Einmündung der Industriestraße in die B 258 entsprechend den Richtlinien der RAS-K-1 auszubauen ist.

4.2 Bebauung

Städtebauliches Ziel des vorgelegten Plans ist die Umnutzung des bestehenden Einzelhandelsgebäudes in einen Handwerkerhof. Das Gebäude soll in mehrere kleine Einheiten geteilt werden, um kleineren Handwerksbetrieben kompakt Betriebsräume, Büronutzung und Zuricht- sowie Lagermöglichkeiten zu bieten. Im südlichen Teil ist ebenfalls die Ansiedlung kleinerer Handwerksbetriebe beabsichtigt, im südöstlichen Teil soll ein neues Bürgerhaus für Hausen errichtet werden.

Es ist darauf zu achten, dass die Anforderungen der DIN 1054 an den **Baugrund** erfüllt werden. Die jeweiligen Bauherren tragen hierfür die Verantwortung. Im übrigen ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ein baustatischer Nachweis zu erbringen.

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird „Gewerbegebiet (GE)“ nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Nach der Zweckbestimmung des § 8 (1) BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind hier gemäß § 8 (2) BauNVO i. V. mit § 1 (5) BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind hingegen unzulässig, weil hierfür an dieser Stelle kein Bedarf besteht.

Im Ordnungsbereich 1 sind im Sinne von § 8 (3) BauNVO i. V. mit § 1 (5) BauNVO betriebszugehörige Wohnungen allgemein zulässig. Im Ordnungsbereich 2 sind diese ausnahmsweise im Sinne des § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO zulässig. Erfahrungswerte und Wünsche von Betriebsinhabern, vor allen bei mittleren und Kleinbetrieben zeigen, dass gerade bei solchen Betrieben auch der Wunsch besteht, dem Betrieb eine Betriebswohnung anzugliedern, in der dann überwiegend auch der Betriebsinhaber Quartier bezieht.

Vor allem im Ordnungsbereich 2 ist insbesondere mit Lärmbelastungen aus dem Betrieb der nahe liegenden Schießanlage zu rechnen. Diese sind im Sinn einer standortgebundenen Vorbelastung hinzunehmen; Schutz- und/oder Unterlassungs-Ansprüche können nicht geltend gemacht werden. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planurkunde aufgenommen worden (vgl. auch Kap. Immissionsschutz).

Im Ordnungsbereich 3 sind Wohnungen ausgeschlossen, damit keine Immissionskonflikte mit dem geplanten Bürgerhaus und der benachbarten Schießanlage entstehen können.

Unzulässig sind in den Ordnungsbereichen 1 und 2 gemäß § 8 (3) BauNVO i. V. mit § 1 (6) BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind im Plangebiet gemäß § 8 (3) BauNVO i. V. mit § 1 (6) BauNVO Vergnügungsstätten, da dieser Standort den Anforderungen derartiger Nutzungen nicht gerecht wird.

Das bereits existierende Wohngebäude genießt Bestandsschutz als privilegiertes Wohnen, zugehörig zu einem Gewerbebetrieb.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden eine Reihe von Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO getroffen:

So wird die maximale **Höhe der Baukörper** gemäß § 18 BauNVO festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Baukörper in Grenzen zu halten. Sie darf im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplans **12,00 m** nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind technische Bauwerke ohne Aufenthaltsräume (Masten, Krane, Silos usw.), die aus betrieblichen Gründen erforderlich sind, um die Verarbeitung bestimmter Güter zu ermöglichen. Als unterer Maßbezugspunkt für die Ermittlung der Baukörperhöhen gilt die höchste, an das Gebäude angrenzende Geländeoberfläche, als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachhaut.

Eine enge Verbindung besteht zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden und der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Baumassenzahl (BMZ).

Die **GRZ** gibt an, wie viel m² Gebäudegrundfläche - einschließlich der Grundflächen aller in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen - je m² Baugrundstücksfläche zulässig sind. Die GRZ gibt die Zahl der m² Geschossfläche an, die je m² Grundstücksfläche maximal zulässig sind, wobei Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, untergeordnete Bauteile (z. B. Loggien, Balkone usw.) von Gebäuden sowie weitere bauliche Anlagen, wenn sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, unberücksichtigt bleiben (siehe § 20 (4) BauNVO). Im Plangebiet wird die GRZ auf ein Maximum von **0,6** festgesetzt. Der Maximalwert der BauNVO wird damit bewusst unterschritten, um entsprechend der Anforderungen an den Schutz der Landschaft keine zu große Verdichtung zu provozieren, also einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten. Außerdem reicht eine GRZ von 0,6 für das Plangebiet aus, da stets Nebenanlagen benötigt werden und die GRZ gem. § 19 (4) BauNVO um 50%, höchstens jedoch bis 0,8 überschritten werden darf.

Die **BMZ** gibt an, wie viel m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind (vgl. § 21 (1) BauNVO). Die Baumasse wird nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses ermittelt, wobei Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume, der Umfassungswände und Decken mit einzubeziehen sind (vgl. § 21 (2) BauNVO). Bauliche Anlagen und Gebäudeteile im Sinne des § 20 (4) BauNVO bleiben gemäß § 21 (3) BauNVO bei der Ermittlung der Baumasse unberücksichtigt. Im Plangebiet wird die BMZ auf ein Maximum von **6,0** festgesetzt. Dieser Wert unterschreitet deutlich die Maximalwerte der Baunutzungsverordnung (siehe § 17 (1) BauNVO), wobei hier ebenfalls das städtebauliche Ziel verfolgt wird, die Bebauung in einem der Lage des Plangebiets im überwiegend ländlichen Raum angemessenen Rahmen zu halten.

Betriebszugehörige Wohngebäude, die, wie oben bereits ausgeführt, im Ordnungsbereich 1 allgemein und im Ordnungsbereich 2 ausnahmsweise zulässig sind, sollen gem. § 8 (3) BauNVO der gewerblichen Nutzung zugeordnet sein. Eine städtebauliche Dominanz der Wohnnutzung soll verhindert werden.

4.2.3 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Es sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig, wobei die Länge der Baukörper 50 m überschreiten darf. Dies geschieht im Hinblick auf die Umnutzung der bestehenden Einzelhandelsgebäude, die länger als 50 m sind und für verschiedene Handwerksbetriebe parzelliert werden sollen.

Die Bauweise wird dem § 1a (1) BauGB gerecht, der den schonenden Umgang mit Grund und Boden fordert, um Bodenversiegelungen auf das notwendigste Maß zu begrenzen. Ebenso wird die Bauweise dem Wärmeschutz gerecht, da die Anzahl der Außenwände gering gehalten wird.

4.2.4 Örtliche Festsetzungen zur Gestaltung

Gemäß § 9 (1) BauGB kann die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Bebauungsplan festgelegt werden. Da Handwerksbetriebe unterschiedliche Anforderungen an Gebäude bzgl. der Größe und Form haben, werden nur wenige Inhalte festgesetzt.

- Die Dachneigung wird von 0°-45° festgelegt. So bleibt den Betrieben genügend Spielraum, um ein nach finanziellen und ästhetischen Aspekten angemessenes Gebäude zu errichten.
- Dächer von Gebäuden mit mehr als 22° Neigung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets ausschließlich in Schiefer, Faserzementplatten und Beton- oder Ziegelpfannen u.ä. in dunkelgrauer bis schwarzer sowie dunkelbrauner Farbe (= RAL Nr. 7011, 7015, 7016, 7021; 9004, 9005, 9011, 9017 und 8019, 8022) zulässig. Metalldacheindeckungen in nichtglänzender (dunkler) Ausführung sind ebenfalls zulässig. Ausnahmsweise gilt für Dächer von Gebäuden mit geringer Dachneigung (0 – 22°), dass ausschließlich Bedachungsmaterialien in dunkelgrauer bis schwarzer sowie dunkelbrauner Farbe (= RAL Nr. 7011, 7015, 7016, 7021; 9004, 9005, 9011, 9017 und 8019, 8022) zulässig. Ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind Dachbegrünungen bei Dächern bis 15°. Diese Festsetzungen dienen dazu, die Gebäude harmonisch in die Umgebung einzufügen und bieten dennoch ausreichend Gestaltungsspielraum, um beispielsweise auch eine unter ökologischen Gesichtspunkten sinnvolle Dachbegrünung zu ermöglichen.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dabei ist pro Betrieb eine Werbeanlage von maximal 3 m² Fläche zulässig; die Werbeanlagen dürfen nicht auf den Dächern angebracht werden und die Traufhöhe nicht überragen. Das Anbringen von Werbeanlagen an Bäumen, Zäunen und Schornsteinen ist unzulässig. Damit wird das Ziel verfolgt, Werbung ortsfremder Betriebe auszuschließen und das Ortsbild nicht von Werbung dominieren zu lassen.
- Pkw-Stellplätze, Bürozugänge und Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie Rasenpflaster, Schotterrasen usw. zu befestigen, um eine Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen.
- Rückwärtige Gebäudefassaden sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen je 5 m Fassadenlänge mit mindestens einer Kletterpflanze zu begrünen.

Um ansiedlungswilligen Betrieben das Gewerbegebiet attraktiv zu präsentieren und die Baukosten gering halten zu können, werden folgende Gestaltungsmaßnahmen nur als Empfehlung ausgesprochen:

- Flachdächer sowie flach geneigte Dächer sollten zur Verbesserung des Lokalklimas zumindest extensiv begrünt werden.
- Unbelastetes Dachwasser sollte zum Schutz des Wasserhaushaltes dezentral in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser (ggf. für betriebliche Zwecke, Grünanlagenbewässerung, Toilettenspülung, usw.) gesammelt werden. Die Zisternen sind so zu bemessen, dass je 1.000 m² versiegelter Grundstücksfläche 50 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen.

Führung von Versorgungsleitungen

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Diese Festsetzung wird aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen getroffen, da eine oberirdische Verlegung (auf Masten) als landschafts- und ortsbildbeeinträchtigend angesehen wird und daher nicht erwünscht ist. Auch wenn eine oberirdische Verlegung z.B. von Telekommunikationsanlagen telekommunikationstechnisch als „Stand der Technik“ angesehen werden kann, so ist dies aus Sicht des Städtebaus und der Stadtgestaltung nicht als Stand der Technik anzusehen (dies gilt analog für die Stromversorgung und sonstige leitungsgebundene Versorgungsanlagen).

Die unterirdische Verlegung ist zudem notwendig, da bei einer oberirdischen Verlegung Schutzstreifen und die Sicherung von Leitungsrechten auf Nichtverkehrsflächen notwendig würden, da die Leitungen nicht mehr im Straßenraum geführt werden können. Die Nutzbarkeit der recht kleinen Grundstücke würde hierdurch weiter eingeengt und damit das Grundkonzept des Bebauungsplanes in Frage gestellt.

4.3 Immissionsschutz

Ein zu beachtender Belang der verbindlichen Bauleitplanung bei der Abwägung nach § 1 (6) BauGB ist der Immissionsschutz. In der Kontrollliste des § 1 (5) BauGB heißt es in Ziffer 1, dass Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen haben. Zudem fordert § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Immissionsschutz der benachbarten Nutzungen

Die Berücksichtigung der gegebenen Distanzen von angrenzenden Wohnbauflächen (Trimbser Weg, Dorfstraße) zu den gewerblichen Bauflächen führt zu der Notwendigkeit, das Plangebiet in seiner Nutzung einzuschränken. Deshalb sind aus Immissionsschutzgründen nur Betriebe und Anlagen analog der Abstandsklasse VII der Abstandsliste (100 m-Klasse) zum Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992 (Az. 10615-83150-3) sowie solche mit ähnlicher oder geringerer Emissionstätigkeit zulässig.

Die Immissionsbelastung durch das geplante Bürgerhaus wurde durch das Büro Pies im Mai 2003 gutachterlich untersucht. Durch das geplante Bürgerhaus werden demnach nur im Nahbereich die Richtwerte für Gewerbegebiete in den Nachtstunden nicht eingehalten werden, weshalb hier, wie bereits aufgrund der weiteren bestehenden Immissionssituation notwendig, im Ordnungsbereich 3 keine Betriebswohnungen zulässig sind. Immissionsbelastungen für die benachbarte Ortslage sind nicht zu erwarten.

Immissionsschutz der Gebietsnutzungen

Immissionsbezogene Einwirkungen auf das Plangebiet entstehen durch Lärm aus der östlich angrenzenden Sportanlage Hausen und den beiden Vollerwerbslandwirten Jonas und Braun in nord-östlicher bzw. südöstlicher Lage zum Plangebiet.

Bezüglich der **Belastung durch Geruchseinwirkungen** wurde ein Geruchsgutachten mit Datum vom 04.06.2002 durch die INFA Immissionsschutz GmbH erstellt. Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens wiedergegeben.

Zur Beurteilung der Geruchseinwirkungen wurden zwei Bewertungsfälle zugrunde gelegt. Zum einen der „Ist-Zustand“ mit folgenden Angaben:

Betrieb Jonas: 800 Mastschweine, ca. 270 Zuchtsauen und 960 Ferkel

Betrieb Braun: 560 Mastschweine

Zum anderen ein „Soll-Zustand“, dem pessimale Annahmen zugrunde gelegt wurden. Es wird davon ausgegangen, dass eine Verdoppelung der Tieranzahl der Betriebe stattfindet, so dass im Bereich des Betriebs Jonas 1.600 Mastschweine, 540 Zuchtsauen und 1.920 Aufzuchtferkel gehalten werden und zusätzlich ein weiterer Güllebehälter errichtet wird (pessimal ohne Abdeckung – Stand der Technik = mit Abdeckung). Für den Betrieb Braun werden 1.120 Mastschweine für den Erweiterungszustand angesetzt.

Als Ergebnis des „Falles 1 Ist-Zustand“ kann festgehalten werden, dass weder der in Gewerbegebieten geltende Richtwert von 15 % der Jahresstunden, noch der in Wohn- und Mischgebieten geltende Richtwert von 10 % der Jahresstunden überschritten wird. Im Beurteilungsfall des Soll-Zustandes ergibt sich die Situation, dass der Richtwert von 10 % der Jahresstunden im östlichen Teil der Plangebietsfläche überschritten wird. Dies schließt für eine reine oder überwiegende Wohnbebauung eine Nutzung aus. Für die im vorliegenden Fall geplante Gewerbegebietsnutzung, hier gilt der Richtwert von 15 % der Jahresstunden, wird auch bei einer Verdoppelung der Tierzahlen auf den Betrieben Jonas und Braun dieser Richtwert eingehalten!

Weiterhin zu bedenken ist, dass die möglichen Erweiterungen der landwirtschaftlichen Betriebe auch auf die vorhandenen Sportanlagen, die östlich dem Plangebiet vorgelagert sind, Rücksicht nehmen müssen. Auch wenn diese Anlagen keiner ständigen Nutzung unterliegen und somit die Häufigkeitsbetrachtung der GIRL nur eingeschränkt angewendet werden kann, so können die Sportstätten dennoch nicht unbegrenzt mit Geruchsimmissionen beaufschlagt werden. Unter diesem Gesichtspunkt erscheint die zugrunde gelegte Verdoppelung der Tierzahlen der Betriebe Jonas und Braun die Forderung nach Berücksichtigung einer realistischen, betriebswirtschaftlich vernünftigen Betriebsentwicklung in der Tierhaltung zu erfüllen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch den Bebauungsplan „Industriestraße / B 258“ in Hausen der heranzuziehende Immissionsrichtwert von 15 % der Jahresstunden im gesamten Planbereich eingehalten wird. Dies gilt selbst bei der als angemessenen Erweiterung der landwirtschaftlichen Betriebe angesetzten Verdoppelung der Tierhaltung. Damit ist der Planbereich in Hausen aus Sicht der Geruchsimmissionen vollständig als Gewerbegebiet realisierbar.

Aufgrund des in vorherigen Kapiteln erwähnten Bedürfnisses von Betriebsinhabern, auch an ihrem Betriebsstandort zu wohnen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Ordnungsbereich 1 „**betriebszugehöriges Wohnen**“ gemäß § 8 (3) i.V.m. § 1 (6) Ziff. 2 Baunutzungsverordnung allgemein zulässig ist und im Ordnungsbereich 2 ausnahmsweise zulässig ist, entsprechend der Vorgabe des § 8 (3) Ziff. 1 BauNVO.

Grundsätzlich ist mit Geruchseinwirkungen im gesamten Plangebiet zu rechnen, jedoch in der Regel nicht über der Unzumutbarkeitsschwelle. In den Bebauungsplan (Planurkunde) wird ein Hinweis bezüglich der Geruchseinwirkungen als zu dulden Vorebelastung im Plangebiet aufgenommen.

Bezüglich der **Schalleinwirkungen** aus den östlich gelegenen Sportanlagen ist ebenfalls ein Hinweis in die Planurkunde aufgenommen, der besagt, dass mit Schalleinwirkungen zu rechnen ist und diese im Sinne einer standortgebundenen Vorebelastung hinzunehmen sind. Schutz- und/oder Unterlassungs-Ansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Im Hinblick auf den Immissionsschutz muss durch betriebszugehörige Wohnnutzungen ein 100 m Abstand zur Schießanlage eingehalten werden.

Die im Ordnungsbereich 1 allgemein und im Ordnungsbereich 2 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, unterliegen in ihrer Zweckgebundenheit ebenfalls zwangsläufig den Einflüssen des Gewerbegebiets und müssen bautechnisch so hergestellt werden, dass zweckgebundenes Wohnen dort möglich ist, ohne dass gesundheitliche Schäden auftreten. Eine Anpassung der Bauleitplanung auf die zulässige zweckgebundene Wohnnutzung ist nicht erforderlich, da hier ein eindeutiger funktionaler Zusammenhang zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung besteht. Die schalltechnischen Anforderungen an die im Gewerbegebiet zu errichtenden Wohnungen sind gemäß DIN-Normen auszuführen.

Das bestehende Wohnhaus, genießt Bestandsschutz als betriebszugehöriges Wohnen. Daher ist auch das Recht nicht ableitbar, 100m-Abstandsklassen oder zusätzliche Schallschutzmaßnahmen einzufordern. Dennoch bietet ein 5m breiter Streifen die Möglichkeit prophylaktisch Schutzmaßnahmen, z. B. in Form eines Schallschutzzaunes, durchzuführen.

Insgesamt kann den Forderungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes und des BauGB somit Rechnung getragen werden.

5 VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets soll über den Anschluss an das Leitungsnetz der Stadt Mayen erfolgen.

Im Bereich des in der Planurkunde dargestellten Schutzstreifens der 0,4-kV-Kabelleitung mit einer Breite von 0,5 m beidseits der Leitungsachse ist eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelnenden Gehölzen und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen unzulässig. Sollten Leitungsänderungen durch Tiefbauarbeiten notwendig werden, so sind diese mit der RWE Net AG abzustimmen.

5.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann grundsätzlich durch den Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz gewährleistet werden.

Brauchwasser kann, wenn entsprechende Anlagen vorhanden sind, Zisternen entnommen werden. Bei der Ausbauplanung wird auf die Bereitstellung einer ausreichenden Menge Löschwasser geachtet.

Wassererschließungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens. Weitere Einzelheiten sind im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuweisen.

Die Löschwassermenge ist nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerks zu bestimmen. Als notwendig ausreichend wird eine Wassermenge von mindestens 1600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen.

Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach dem Arbeitsblatt W 331 des DVGW-Regelwerks zu bestimmen. Als ausreichend wird ein Abstand von höchstens 140 m angesehen.

5.3 Abwasserbeseitigung

Das Gebiet wird im qualifizierten Trennsystem entwässert. Dabei wird das Schmutzwasser entlang der öffentlichen Straßenräume an ein vorhandenes Kanalsystem in der Industriestraße angeschlossen. Das Schmutzwasser wird über die Ortskanalisation der zentralen Abwasserreinigungsanlage Mayen zugeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser eines Teils der neu erschlossenen Baugrundstücke und des Straßenraums wird über ein Graben-/Muldensystem in Richtung Südosten abgeleitet. In diesem Zusammenhang bedarf es der Prüfung, ob ein Rückhaltebecken erforderlich ist. Nach Drosselung des Abflusses über ein eventuelles Versickerungs- und Rückhaltebecken kann überschüssiges Wasser an das in der Industriestraße vorhandene Leitungssystem angeschlossen werden.

Gemäß § 2 (2) Landeswassergesetz (LWG) ist jeder verpflichtet, „mit Wasser sparsam umzugehen. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.“

Auf den neu erschlossenen Baugrundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist mit einer Mindest-Wassermenge von 30 l/m² befestigter Fläche, dort selbst zu versickern bzw. zurückzuhalten (Mulden bzw. Zisternen). Das nicht zurückgehaltene Niederschlagswasser ist in das Graben-Mulden-System einzuleiten. Der Abfluss des Wassers in den Gräben ist auf den Grundstücken zu dulden. Auf jedem Grundstück ist im Bereich der Einfahrten eine Verrohrung auf einer Länge von 10 m zulässig. Die Randbereiche der Gräben sind als Extensivwiese zu entwickeln. Das Graben-/Muldensystem soll innerhalb der zukünftigen Baugrundstücke entlang der östlichen Grundstücksgrenzen erstellt werden.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist durch ein neutrales Bodenlabor überprüfen zu lassen. Des Weiteren ist bei den hydraulischen Berechnungen die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes für den Bereich des geplanten Rückhalte- und Versickerungsbeckens im Südosten des Plangebiets zu berücksichtigen.

Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist dem zuständigen Verbandsgemeindewerk zu melden.

6 BODENORDNUNG

Der vorliegende Planentwurf enthält Vorschläge über die künftige Gestaltung der Grundstückszuschnitte. Um entsprechend diesen Vorschlägen geschnittene Grundstücke zu erhalten, ist es sinnvoll, eine Fortführungsmessung zur Grundstücksbildung durchzuführen. Ein Teil des Plangebietes ist durch die Stadt Mayen für die Errichtung eines Bürgerhauses erworben worden.

7 KOSTENSCHÄTZUNG UND FINANZIERUNG

Da die Erschließung des Plangebiets gänzlich die Vorhabenträger finanzieren, wird der Gemeindehaushalt (soweit nicht zur Errichtung des Bürgerhauses nötig) nicht belastet.

8 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Am 03.08.2001 ist als nationale Umsetzung der EU-rechtlichen Vorgaben das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27.07.2001 in Kraft getreten. Die Verzahnung von Bebauungsplanung und Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wurde somit weiter fortentwickelt, der Kreis der UVP-pflichtigen Projekte wurde erheblich ausgeweitet. Im Umweltbericht sind die Angaben zu machen, die für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Aufstellungsplan eines Bebauungsplans zu machen sind. Der Umweltverträglichkeitsbericht ist bereits für das Aufstellungsverfahren vorgesehen und wird Teil der Begründung des Bebauungsplans.

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB auch die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt entsprechend dem Planungsstand zu berücksichtigen, soweit im Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem UVP-Gesetz eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Durch die Anlage 1 zum UVP-Gesetz wird der Anwendungsbereich der Umweltverträglichkeitsprüfung bestimmt. Unter Nr. 18 sind die Bauplanungsrechtlichen Vorhaben aufgelistet, die unter die „UVP-pflichtigen Vorhaben“ fallen. Darunter zählt laut Nr. 18.7 auch der Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, wie z.B. im vorliegendem Fall eines Gewerbegebietes. Eine UVP ist durchzuführen, wenn eine zulässige Grundfläche von insgesamt 100.000 m² (10 ha) erreicht oder überschritten wird (Nr. 18.7.1). Eine Vorprüfungspflicht setzt ein bei einer Grundfläche von 20.000 m² (2 ha; Nr. 18.7.2).

Eine Vorprüfung zur UVP bzw. eine direkte UVP ist im vorliegenden Planungsfall nicht notwendig, da es sich im vorliegenden Fall im Wesentlichen um eine Umstrukturierung bereits gewerblich genutzten Baulandes handelt. Das gesamte Plangebiet wurde zu einem früheren Zeitpunkt baurechtlich genehmigt. (Vgl. hierzu Ausführungen Kap. 12.3 Eingriffsbilanzierung).

Hinweis: Darüber hinaus ergibt sich auch durch eine maximal überbaubare Fläche von 1,56 ha (Nettobaufläche = 2,6 ha, GRZ = 0,6) ein Größenwert, der unter der zuvor genannten Schwelle von 2 ha liegt, die eine Vorprüfung zur UVP auslösen würde.

Aufgrund der rechtlichen Einstufung besteht weder eine Pflicht zur UVP noch zur Vorprüfung.

9 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG

9.1 Vorbemerkungen zur Landschaftsplanung

Die Stadt Mayen beabsichtigt aufgrund geänderter Bedingungen in Mayen-Hausen, südlich der B 258 ein „Gewerbe (GE)“ gemäß § 8 BauNVO auszuweisen. Das Plangebiet „Industriestraße / B 258, Mayen-Hausen“ umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha.

Die KARST INGENIEURE GMBH, Nörtershausen, wurde mit den bebauungs- und landschaftsplanerischen Leistungen für o. g. Gewerbegebiet beauftragt.

Der Stadtrat hat beschlossen, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

9.2 Gesetzliche Vorgaben

Der Landesgesetzgeber schreibt in § 17 Landespflegegesetz (LPfG) Rheinland-Pfalz vor, im Rahmen der Landschaftsplanung in der Bauleitplanung die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Flächennutzungsplänen darzustellen und in den Bebauungsplänen festzusetzen.

Als Grundlage der Darstellung und der Festsetzungen sind Erhebungen, Analysen und Bewertungen des Zustands von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung durchzuführen.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist zur Umweltverträglichkeit darzulegen:

- welche landespflegerischen Zielvorstellungen für das Gebiet bestehen oder zu entwickeln sind,
- wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden,
- aus welchen Gründen von den landespflegerischen Zielvorstellungen abgewichen wird.

Ist ein Eingriff nicht ausgleichbar, so muss nach § 1 BauGB ein Abwägungsverfahren zwischen den Belangen der Landespflege und denen der Stadt als Planungsträger des Bebauungsplans durchgeführt werden.

9.3 Erläuterungen zur Vorgehensweise

Die inhaltliche Ausgestaltung des landespflegerischen Planungsbeitrags orientiert sich an den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift „Landschaftsplanung in der Bauleitplanung“ vom 22.03.1993.

Die Darstellung der Landschaftspotentiale und Realnutzung erfolgt auf der Grundlage vorhandener Karten (Geologische Karte von Rheinland-Pfalz, Klimaatlas von Rheinland-Pfalz, Karte der Gewässergüte Rheinland-Pfalz usw.) und Geländebegehungen, die in der Vegetationsperiode 2000 durchgeführt wurden.

Die Landschaftspotentiale werden nach ihrer Schutzwürdigkeit und deren Bedeutung für den Naturhaushalt bewertet und dienen als Grundlage für die Eingriffsbewertung/-bilanzierung.

Für die Bewertung der Naturpotentiale und des Landschaftsbilds/der Erholung werden folgende Bewertungskriterien zugrunde gelegt:

Bodenpotential

- bodenökologische Verhältnisse (anthropogene Beeinflussungen, Vorbelastungen)
- Filter- und Pufferkapazität der Böden
- potentielle Erosionsgefährdung durch Oberflächen-/Niederschlagswasser

Wasserhaushalt

- Wasserdurchlässigkeit des geologischen Untergrundes
- Nähe zu und Beeinflussung von Oberflächengewässern (z.B. Abfluss von Niederschlagswasser)

-
- anthropogene Vorbelastungen/Beeinflussungen

Klima

- Kaltluft-/Frischluffproduktion und ihre lokale/regionale Bedeutung (Frischluffversorgung der Gemeinden)
- Immissionsgefährdung
- Vorbelastungen (Verkehr/Siedlung/Gewerbe)

Arten- und Biotope

- Seltenheit (§ 24 Flächen, Rote-Liste-Arten)
- Entwicklungspotential der Biotoptypen
- Naturnähe

Landschaftsbild/Erholung

- Eigenart (Charakteristik der Landschaft)
- Vielfalt (Strukturvielfalt)
- Naturnähe (natürlich wirkende Elemente einer Landschaft, naturnahe Erholung)

Es wird zwischen fünf Bewertungsstufen unterschieden: sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch, wobei auch Zwischenstufen möglich sind.

10 BESTANDSERHEBUNG UND BEWERTUNG

10.1 Naturräumliche Gliederung

Gem. den „Naturräumlichen Einheiten auf Blatt 136/137 Cochem“ (FISCHER, H. und GRAAFEN, R., 1974) liegt der Bereich des Plangebietes „Industriestraße / B 258, Mayen-Hausen“ in der naturräumlichen Haupteinheit des „**Mittelrheinischen Beckens**“ und der naturräumlichen Untereinheit des „**Pellenger Senken- und Hügellandes**“, Teileinheit „Pellenzsenke“.

Das „**Mittelrheinische Becken**“, das von Andernach und Koblenz bis nach Mayen und an die Elzmündung reicht, stellt sich als waldfreie intramontane Beckenlandschaft dar. Die wechselnde Höhe des Beckenbodens und seine vielfache vulkanische Durchdringung mit aufgesetzten Kuppen und Basaltschlacken-Bergen lassen tektonische Störungen und Verwerfungen auch im Innern des Beckens vermuten. Die fruchtbaren vulkanischen Böden führen dabei im trockenen Beckenklima zur Dominanz der ackerbaulichen Nutzung der Flächen, während Wiesen und Weiden stark zurückgedrängt wurden.

Die naturräumliche Untereinheit des „**Pellenger Senken- und Hügellandes**“ wird aus der Pellenzsenke, Pellenzhöhe und den Pellenzvulkanen gebildet. Die Pellenzsenke ist von Südwesten nach Nordosten (varistisch) gerichtet. Sie wird im Nordwesten von den Laacher Kuppen (etwa 350 m über NN) und im Südosten von den Pellenzhöhen bzw. den Pellenzvulkanen (etwa 250 m über NN) deutlich überragt und grob abgegrenzt. Basaltvorkommen am Nordrand der Senke und überlagernde Trachyttuffe sind von wirtschaftlicher Bedeutung.

10.2 Lage und Relief

Das ca. 2,6 ha große Plangebiet schließt sich südlich an die B 258 und östlich an den Stadtteil Mayen-Hausen an. Das Plangebiet wird von den Gemarkungsteilen „Unterm Dorf“, „Im Viernorgenstück“ und „Unterm Betzinger Weg“ begrenzt.

Insgesamt fällt das Plangebiet überwiegend in südöstliche Richtung ab. Das Gefälle im Plangebiet stellt sich gleichmäßig dar. Der höchste Geländepunkt liegt mit einer Höhe von 219 m über NN im Nordwesten des Plangebietes, der tiefste Südosten mit einer Höhe von ca. 212 m über NN.

Die Neigung im Plangebiet beträgt ca. 2,6 %.

Das Plangebiet ist als eine **ebene Fläche** zu bezeichnen.

10.3 Geologie und Böden

Der geologische Untergrund im Plangebiet besteht aus devonischen Schiefen und Grauwacken, die mit Trachyttuffen oder Bims des Quartärs überdeckt sind.

Auf diesem Untergrund haben sich im Plangebiet basenhaltige Braunerde (Lockerbraunerde) mit den Hauptbodenarten Grus, Sand, Schluff und Lehm gebildet. Die Braunerden weisen in der Regel bei einer mittleren Gründigkeit eine mittlere Sorptionsfähigkeit und Durchlässigkeit auf. Wegen der Anwesenheit von Trachyttuffen oder Bims weisen diese Böden eine hohe Filter- und Pufferkapazität und ein geringes Wasserhaltevermögen auf. Dafür ist die Versickerungsleistung des Bodens hoch. Die Nährstoffversorgung ist in den mittleren Bereich einzuordnen.

Die potentielle Erosionsgefährdung durch Niederschlagswasser ist von der Geländeneigung abhängig. Somit ergeben sich für den gesamten Bereich des Plangebiets (ca. 2,6 %) geringe potentielle Erosionsgefährdungen.

Die reale Erosionsgefährdung ist abhängig von der derzeitigen Bestockung der Fläche, so dass sich die reale Erosionsgefahr im Norden im schon bebauten Teil des Plangebiets sowie im Bereich des Lagerplatzes gering darstellt. Im Südosten des Plangebiets befindet sich eine brachgefallene, teilweise verbuschte Wiese. Hier stabilisieren die Wurzeln der Gehölze und die der Krautschicht den Boden und schützen ihn somit vor der Erosion durch z. B. Regen oder Wind. Die reale Erosionsgefährdung stellt sich gering dar.

Insgesamt ergeben sich somit im gesamten Plangebiet geringe Erosionsgefährdungen.

Durch den bereits bebauten Teil im Norden sowie die Lagerfläche im Südwesten des Plangebiets und die somit gegebene deutliche anthropogene Überformung sind die natürlichen bodenökologischen Verhältnisse im Plangebiet stark beeinträchtigt, d. h. vor allem die biologische Aktivität als Maß für das Transformations-Vermögen (Auf-, Ab- und Umbaufähigkeit) des Oberbodens für organische Schadstoffe. Außerdem ist der Boden stark verdichtet.

Im Bereich der brachgefallenen und verbuschten Wiese ist die biologische Aktivität erheblich höher, da die anthropogene Überformung nur noch geringfügig auf die Flächen einwirkt und ehemalige Belastungen bereits abgebaut werden konnten.

Die **Schutzwürdigkeit des Bodens** im Plangebiet wird insgesamt als **gering** bewertet.

10.4 Wasserhaushalt

Bei den im Plangebiet vorkommenden devonischen Schiefern handelt es sich um Kluffundwasserleiter, die eine geringe Grundwasserführung aufweisen. Gemäß der KARTE DER GRUNDWASSERBESCHAFFENHEIT DES LANDESAMTES FÜR WASSERWIRTSCHAFT (STAND 1989) besitzen diese kein nutzbares Porenvolumen, so dass eine Grundwasserspeicherung und -bewegung nur in Klüften in Störungszonen stattfindet. Aufgrund der durch die Verfaltung eng gescharten Sättel und Mulden besitzen die einzelnen Gesteinspakete jeweils nur ein sehr kleines Einzugsgebiet, wobei bei fehlender Existenz einer abdichtenden Tonschicht die Ableitung des Wassers in größere Tiefen hinzukommt. Insgesamt ergeben sich somit nur extrem geringe Wasserhöffigkeiten in diesen Gebieten. Da die devonischen Schiefer allerdings von Bims und Trachyttuffen überlagert sind, die sehr wasserdurchlässig sind, sammelt sich das Wasser an der Übergangsstelle zwischen Bims bzw. Trachyttuff und Schiefer.

Im allgemeinen handelt es sich um weiche Wässer (4 - 8° d. H.), die schwach bis stark sauer reagieren und somit, je nach Mächtigkeit der tonig-lehmigen Deckschichten, versauerungsgefährdet sind. Die potentielle Versickerungsfähigkeit im Plangebiet kann durch den hohen Anteil an Sand, Grus und Steinen und der Bims- oder Trachyttuffauflagen als mittel bis hoch eingestuft werden.

Daher besitzt die Plangebietsfläche eine **mittlere bis hohe Bedeutung** für die **Grundwasserneubildung**.

Eine Beeinträchtigung des Wasserhaushalts stellt die Nutzung als Lagerplatz im Süden des Plangebiets sowie die schon bebaute Fläche im Norden dar, da sich hierdurch die Gefahr des Eintrags von Teere und Öl das Grundwasser ergibt.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden. Südlich des Plangebiets verläuft jedoch in einer Entfernung von ca. 600 m die Nette.

Die Nette stellt gemäß der Gewässergütekarte von Rheinland-Pfalz (Maßstab 1:200.000, Stand 1992) ein Gewässer II. Ordnung dar und wird in diesem Bereich als ein mäßig belastetes Gewässer (Gewässergüteklasse II) dargestellt.

Durch das Gefälle im Plangebiet fließt das anfallende Niederschlagswasser hauptsächlich in südöstliche Richtung hin ab. Durch die Entfernung der Nette vom Plangebiet kann eine Beeinträchtigung des Bachlaufs durch die geplante Bebauung ausgeschlossen werden.

Insgesamt besitzt das Plangebiet eine **geringe Bedeutung** für das **Oberflächenwasser**.

10.5 Klima

Der Stadtteil Mayen-Hausen liegt im relativ warmen und niederschlagsarmen Klimabezirk des Mittelrheintals, der sich östlich an die Östliche Hocheifel, südlich an den Westerwald und nördlich an Hunsrück, Mosel und Taunus anschließt.

Die folgende Kennwerte charakterisieren das Klima des Stadtteils und seiner Umgebung:

Klimabezirk:	Mittelrheintal
mittlere Jahrestemperatur:	8 -9° C
mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode (Mai bis Juli):	15 - 16° C
Mittlere Zahl der Eistage im Jahr (<0°C)	0 - 20 Tage
Mittlere Zahl der Sommertage (>25 °C)	20 - 30 Tage

Niederschläge Jahresmittel:	550 - 600 mm
Mittlere Niederschlagssumme in der Vegetationsperiode	160 -180 mm
Hauptwindrichtung:	Südwest

(Klimaatlas von Rheinland-Pfalz, 1957)

Lokalklimatisch stellt das Plangebiet nur im Südosten im Bereich der brachgefallenen Wiese ein kleines Kaltluftproduktionsgebiet dar. In klaren Nächten kühlt dabei die Oberfläche des Offenlandes ab und es entsteht Kaltluft. Die entstandene Kaltluft fließt dem Geländegefälle folgend überwiegend nach Südosten hin ab. Insgesamt ist das Plangebiet von Ackerflächen umgeben, die große Kaltluftproduktionsgebiete darstellen.

Die Kaltluftzufuhr zum Stadtteil Hausen wird durch die Bebauung des Plangebiets nicht gefährdet, da die entstandene Kaltluft nach Südosten hin abfließt, und Hausen westlich bzw. südwestlich des Plangebiets liegt.

Insgesamt hat das Plangebiet somit eine geringe Bedeutung für die Kaltluftversorgung des Stadtteils Hausen und eine **geringe Bedeutung** für das **örtliche Klimapotential**

10.6 Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)

Die heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) stellt die Pflanzengesellschaft dar, die sich unter heutigen Standortgegebenheiten ohne Einfluss des Menschen entwickeln würde. Da Pflanzengesellschaften nur an Standorten wachsen, die ihren ökologischen Ansprüchen genügen, ist die hpnV ein Indikator für die Standortverhältnisse am Ort ihres Vorkommens.

Ohne menschlichen Einfluss würde sich im Plangebiet ein Perlgras-Buchenwald und Waldmeister-Buchenwald (*Melico- und Asperulo-Fagetum*) auf mäßig frischen bis frischen Böden mit mäßig hohem Basengehalt (basenreiche Silikatstandorte) in armer Ausbildung reicher Wälder entwickeln.

Die oben genannten Pflanzengesellschaften setzen sich aus folgenden Arten zusammen, die auch vorzugsweise bei Anpflanzungen im Plangebiet verwendet werden sollten:

- Rotbuche – *Fagus sylvatica*
- Esche – *Fraxinus excelsior*
- Feldrose – *Rosa arvensis*
- Roter Hartriegel – *Cornus sanguinea*
- Bergahorn – *Acer pseudoplatanus*

Die sukzessive Ersatzgesellschaft bei Grünlandnutzung wäre für den Perlgras-Waldmeister-Buchenwald aus dem Verband *Arrhenatherion elatioris* eine Glatthaferwiese (*Arrhenatheretum typicum*), eine Rotschwingel-Straußgrasgesellschaft (*Festuca rubra-Agrostis tenuis-Gesellschaft*) oder die Rispengras-Goldhafer-Wiese (*Poo-Trisetetum*). Weiterhin kann sich aus dem Verband des *Cynosurion* eine Weidelgras-Weißklee-Weide (*Lolio-Cynosuretum*) bilden.

Die Ersatzgesellschaft der Gebüsche wäre aus dem Verband der Berberitzengebüsche (*Berberidion*) ein Schlehen-Ligustergebüsch (*Pruno-Ligustretum*), aus dem Verband der Schlehengebüsche (*Prunion spinosae*) das Schlehen-Weißdorngebüsch (*Pruno-Crataegetum*), aus dem Verband *Sarothamnion* das *Sarothamnetum* bzw. Gesellschaften aus dem Holunder-Weidengebüsch (*Sambuco-Salicion*).

10.7 Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt

Die Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurden während einer Kartierung im Juli 2001 anhand des Biototypenschlüssels von Rheinland-Pfalz (1996) aufgenommen und werden in einem gesonderten Plan (M. 1:1000) dargestellt.

Im Plangebiet sind folgende Biototypen vorhanden:

Offenlandbereiche

O5n3g1 – Wiese mittlerer Standorte (brachgefallen)

Im südöstlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine brachgefallene Wiese. Hier kommen verschiedenen Gräser und Hochstauden vor sowie Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Wald-Weidenröschen (*Epilobium angustifolium*), Brombeere (*Rubus fruticosus*) etc..

Für den Arten- und Biotopschutz besitzen brachgefallene Wiesen eine relativ große Bedeutung, da durch die fehlende Störung eine große Artenvielfalt entstehen kann und sich letztlich für die Flora und Fauna ein wertvoller Lebensraum entwickelt.

Gehölz- und Saumstrukturen

X12/X13 – Gebüsche/Baumhecken

Vereinzelt treten im Plangebiet Gebüsche auf. Im Süden im Bereich der brachgefallenen Wiese wachsen entlang des Weges Schlehen. Teilweise kommen sie auch auf der brachgefallenen Fläche vor. Im Westen des Plangebiets kommen in dem Bereich der privaten Straßeneinmündung Baumhecken vor, die hauptsächlich aus Birken bestehen.

Für den Arten- und Biotopschutz besitzen solche Gehölze eine relativ große Bedeutung. Zahlreiche Tierarten finden in diesen Gehölzbeständen einen wertvollen Teillebensraum, da die Gehölze als Rückzugsraum, Brutplatz, Nahrungsquelle etc. dienen.

X 23 – Säume und Raine

Im Plangebiet treten entlang des südlich gelegenen asphaltierten/geschotterten Weges Saumstrukturen auf, die sich aus Arten, wie Großer Brennnessel (*Urtica dioica*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Natternkopf (*Echium vulgare*), verschiedenen Gräsern und Hochstauden etc. zusammensetzen.

Derartige Saumstrukturen fördern die Vernetzung, wirken sich positiv auf die Strukturierung der Landschaft aus und dienen als Rückzugsraum bzw. „Leitlinie“ für Insekten und Kleinsäugetiere in der Landschaft. Sie stellen sich insgesamt in derart intensiv genutzten Landschaftsteilen sehr wertvoll dar.

Siedlungsabhängige Gebiete

Asphaltierte oder geschotterte Wege

Das Plangebiet wird im Westen von einer asphaltierten Straße und im Süden von einem teilweise geschotterten und teilweise asphaltierten Weg begrenzt, diese stellen sich als teil- bzw. intensiv versiegelt dar und besitzen somit nur eine sehr geringe bzw. keine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Biotopstrukturen der Umgebung

Die Umgebung des Plangebiets besteht hauptsächlich aus intensiv genutzten Ackerflächen, die nur durch die das Plangebiet umgebenden Straßen vom Plangebiet getrennt sind. Südlich des Plangebiets beginnen hinter der Ortslage Hausen die waldbestandenen Bereiche der Nette.

Tierwelt

Der Südosten des Plangebiets ist als Halboffenlandschaft zu bezeichnen, da sich auf der brachgefallenen Fläche teilweise schon Schlehen entwickelt haben. Der Rest der Plangebietsfläche ist größtenteils bebaut, so dass sich hauptsächlich typische euryöke Vogelarten, die sich insbesondere an die im Plangebiet vorhandene Bewegungsunruhe und Lärmbelastung durch den Menschen angepasst haben, angesiedelt haben. Dazu gehören die Amsel, die Elster, Kohl- und Blaumeise, die Mehlschwalbe, der Haussperling, der Star sowie die Rabenkrähe.

Die brachgefallene Wiese sowie die Säume stellen insbesondere für Insekten, wie z. B. für Schmetterlinge, Heuschrecken, Wildbienen und Spinnentiere, einen Lebensraum dar, die jedoch durch die angrenzenden intensiven Nutzungen beeinträchtigt werden. Weiterhin lebt auf derartigen Flächen sowie in den Saumbereichen der Äcker auch ein gewisses Spektrum an Kleinsäugetern, wie z. B. Maulwürfe, Feldspitzmäuse, Schermäuse, Erdmäuse, Wanderratten etc.

Insgesamt hat das Plangebiet eine **geringe** und lediglich im Bereich der brachgefallenen, teilweise verbuschten Wiese eine **mittlere Bedeutung** für den **Arten- und Biotopschutz**.

10.8 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet befindet sich südlich der B 258 und liegt östlich bzw. nordöstlich des Stadtteils Mayen-Hausen. Der nördliche Teil des Plangebiets ist bereits bebaut mit dem „Holzland Orth“, außerdem liegt an der westlich des Plangebiets vorbeilaufenden Straße ein privates Wohnhaus. Im südlichen Teil liegt ein Lagerplatz und eine brachgefallene, teilweise verbuschte Wiese. Im Osten schließt sich eine Sportanlage an.

Von allen Seiten ist das Plangebiet gut einsehbar, weil nur Ackerflächen an das Plangebiet anschließen. In Richtung Westen ist der Blick vom Plangebiet aus eingeschränkt, da sich an die Ackerflächen der Stadtteil Hausen anschließt. Nördlich hat man einen weiten Blick auf landwirtschaftlich genutzte Flächen, in Richtung Osten befinden sich Ackerflächen, der Blick wird allerdings durch eine Kuppe eingeschränkt. In Richtung Süden befinden sich Ackerflächen und im Anschluss daran liegen Wälder, die sich im Bereich der Nette befinden.

Bei der Bewertung des Landschaftsbilds wird die Eigenart, d. h. Charakteristik der Landschaft beurteilt. Diese bezieht sich zum einen auf die naturräumliche Landschaftsgliederung, d. h. in erster Linie auf die Geomorphologie und natürliche (naturnahe) Vegetation sowie auf die kulturräumliche Identität, d. h. spezifische Identität durch die typischen anthropogenen Nutzungsformen in diesem Landschaftsraum.

Als typische natürliche Vegetationsstrukturen bzw. anthropogene Nutzungsformen im sowie randlich des Plangebietes ist lediglich die brachgefallene Wiese mit den einzelnen Sträuchern bzw. Bäumen zu nennen. Hier ist die anthropogene Überprägung nur noch als mäßig zu bezeichnen.

Das Plangebiet muss insgesamt jedoch als intensiv anthropogen überprägt bezeichnet werden, da der Norden bereits vollständig bebaut ist und der Südwesten als Lagerplatz genutzt wird. Insgesamt ist das Plangebiet eingezäunt und wird mit einer Videokamera überwacht.

Neben der Eigenart der Landschaft spielt die Strukturvielfalt im Plangebiet bei der Bewertung des Landschaftsbildes eine erhebliche Rolle. Da das Plangebiet zum größten Teil bebaut ist, ist lediglich im Bereich der brachgefallenen Wiese von Strukturvielfalt zu sprechen. Hier konnten sich Hochstauden sowie vereinzelt Bäume und Sträucher ansiedeln. Insgesamt ist das Plangebiet größtenteils jedoch als strukturarm zu bezeichnen.

Neben der Eigenart und Charakteristik der Landschaft hat auch die Naturnähe eine wichtige Bedeutung für das Landschaftsbild. An naturnahen Elementen, d. h. naturnaher Vegetation, ist die brachgefallene Wiese zu erwähnen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das Plangebiet von der **Eigenart** her, von der **Strukturvielfalt** sowie von der **Naturnähe** überwiegend in den **geringen Bereich** eingeordnet werden kann, lediglich die brachgefallene Wiese mit den vereinzelt vorkommenden Sträuchern und Bäumen ist etwas höher einzustufen.

Das Plangebiet besitzt bezogen auf die naturgebundene Erholung keine Bedeutung, da bereits der größte Teil der Fläche bebaut ist und es sich beim Plangebiet um Privatgelände handelt, das eingezäunt ist.

Überregionale Wander- oder Rad-/Wanderwege liegen im Plangebiet nicht vor.

Insgesamt hat das Plangebiet für das **Landschaftsbild** aufgrund der einsehbaren Lage eine **mäßig hohe Bedeutung**, für die **Erholungseignung** jedoch eine **keine Bedeutung**.

10.9 Vorbelastungen

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind folgende Vorbelastungen vorhanden:

Boden

- Bodenverdichtung im Bereich des Lagerplatzes und Bodenversiegelung im Bereich der bebauten Fläche sowie der Schotter- und Asphaltwege im Plangebiet.

Wasser

- Verringerung der Versickerungskapazität infolge der Bodenverdichtung und der gegebenen Bodenversiegelung im Bereich der bereits bebauten Fläche sowie der Asphalt- und Schotterflächen.

Lokalklima

- Lärm- und Schadstoffbelastung durch die angrenzende Bundesstraße 258 im Norden
- Lärmbelastung durch das im Osten gelegene Sportgelände (Tennisplatz, Schießanlage)
- Geruchsbelästigung durch den im Osten gelegenen Schweinemastbetrieb.
- Geringe Förderung des Wärmeinseleffektes durch die bereits versiegelten Flächen im Plangebiet.

Arten- und Biotopschutz

- Anthropogene Überformung des Plangebiets durch den bereits bestehenden Gewerbebetrieb.
- Lärm- und Bewegungsunruhe durch die im Norden angrenzende B 258.

Landschaftsbild/Erholungseignung

- Das Landschaftsbild wird beeinträchtigt durch die Betriebsgebäude im nördlichen Teil des Plangebiets.

11 ZIELE DER LANDSCHAFTSPLANUNG

Gemäß § 17 (2) Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz ist zunächst unabhängig von dem beabsichtigten Bauvorhaben für das Plangebiet aufzuzeigen, welche Ziele allein aus Sicht der Landespflege

und Umweltvorsorge aufgrund übergeordneter Planungen sowie der Bestandserhebung und Bewertung zu verfolgen wären. Danach werden die Abweichungen von den landespflegerischen Zielen begründet, die im Rahmen der Bebauung zu erwartenden Eingriffe und ihre Auswirkungen bewertet und schließlich Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen davon abgeleitet.

11.1 Übergeordnete Planungen

In der Hauptkarte des **Landesentwicklungsprogramms III von Rheinland-Pfalz** (1995) wird dem Plangebiet keine besondere Funktion zugewiesen. Hier ist lediglich der ca. 600m südlich des Stadtteils Mayen-Hausen verlaufende Nettebach als Vernetzungsachse für den Arten- und Biotopschutz, als auch der nördlich gelegene Raum mit Bedeutung für die Rohstoffgewinnung zu nennen.

Weiterhin zählt Hausen diesbezüglich zu den ausgeräumten Landschaften, mit dem vordringlichen Ziel der Neuschaffung von Biotopsystemen in diesen Problembereichen. In diesen Landschaften ist der Wiederaufbau von Biotopsystemen offener Agrarlandschaften erforderlich, wobei die Restbestände wertvoller Lebensräume und verbleibender Strukturen die Grundlage darstellen. Die landesweit bedeutsamen Vernetzungsachsen im Bereich der Fluss- und Bachtäler stellen Verbindungsbereiche mit sehr hoher Standortvielfalt dar. Vorrangig ist die Verbesserung der Durchgängigkeit dieser Bereiche durch Sicherung aller Offenlandbereiche, Renaturierung von Gewässern und Auen sowie Sicherung und Wiederherstellung von Vernetzungsbeziehungen im Talraum. In den umgebenden Landschaftsräumen ist der Aufbau regionaler und lokaler Biotopsysteme vorrangig.

Die südlich verlaufende A 48 und nördlich verlaufende A 61 stellen eine großräumige Verbindung im funktionalen Straßennetz dar.

Im **Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald** (1988) wird die B 258 im Norden des Plangebiets als bedeutsame flächenerschließende Verbindung dargestellt, die in der Nähe verlaufende B 256 als Verbindung mit überregionaler Bedeutung. Das Plangebiet selber wird als "landwirtschaftliche Fläche sehr guter bis guter Eignung" gekennzeichnet. Südlich des Plangebiets, entlang des Nettebachs ist das dort vorhandene Naturschutzgebiet eingetragen. Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb einer Richtfunkstrecke sowie im Einflussbereich des Verkehrslandeplatzes sowie des Segelfluggeländes östlich von Mendig.

Nach dem **Flächennutzungsplan der Stadt Mayen** ist das Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen, der südwestliche Teil als Mischbaufläche. Der Bereich der im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt ist im Zuge einer Normenkontrolle in Bezug auf den Bebauungsplan „Sportanlage Hausen“ als nichtig erklärt worden. Demzufolge ist die damalige Flächennutzungsplanänderung nicht mehr verbindlich; somit existiert auf Basis des derzeitigen Flächennutzungsplans der Stadt Mayen im besagtem Bereich die Darstellung gewerbliche Baufläche.

Der Bebauungsplan „Industriestraße / B258, Mayen-Hausen“ kann somit aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden.

In der **Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Mayen-Koblenz/Koblenz** (1993) wird in der Prioritätenkarte der Bereich großräumig (von Andernach bis nach Münstermaifeld) als "Defizitraum/Agrarflächen des mittelrheinischen Beckens" gekennzeichnet, wobei zusätzlich die Fließgewässer- und Trockenbiotope des Nettetals mit Seitenbächen herausgehoben werden. Seine Bedeutung als regionale Vernetzungsachse extensiver Biotope in einer vorwiegend intensiv genutzten Agrarlandschaft wird als hoch bezeichnet. Vorrangig ist daher die Sicherstellung einer extensiven Bewirtschaftung der mageren und feuchten Offenlandbereiche zur Entwicklung der standorttypischen Biotopvielfalt. Die Wasserqualität ist besonders im Netteabschnitt, der im Maifeld unterhalb von Mayen liegt, zu verbessern.

Durch die hohe Intensität der ackerbaulichen Nutzung im mittelhheinischen Becken wurden die Lebensräume landschaftstypischer Tierarten auf nur wenige Restbestände reduziert, so dass dieser Raum bewusst als Defizitraum dargestellt wird. Als Kernbereiche eines wiederzuentwickelnden Netzes extensiver Biotopstrukturen blieben neben den Teilräumen von Nette und Elz, Teile des Nothbachs und des Thürer Bachtals erhalten. Zur Aufwertung der ausgeräumten Landschaft des mittelhheinischen Beckens ist es erforderlich, ausgehend von den Kernbereichen, alle Biotoprestbestände zu sichern und zu erweitern, in ein Gefüge vernetzender Strukturen einzubinden und gegen Einwirkungen aus angrenzenden Nutzflächen abzupuffern.

In der Detailkarte wird die Fläche als Wiesen und Weiden bzw. magere Wiesen und Weiden mittlerer Standorte mit Streuobstbeständen gekennzeichnet, für die eine biototypenverträgliche Nutzung vorgesehen ist.

Die **Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz** weist im Plangebiet keine biotopkartierten Flächen aus. Östlich bzw. nordöstlich befinden sich die biotopkartierten Flächen 4011 und 4009.

Flächen, die lt. **§ 24 Landespflegegesetz** unter Pauschalschutz stehen, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgebiete treten im Plangebiet nicht auf.

11.2 Landschaftsprognose

Langfristig ist davon auszugehen, dass der südliche Teil des Plangebiets, die brachgefallene und teilweise verbuschte Wiese, durch Gewerbebetriebe bebaut wird. Eine Wiederaufnahme der Nutzung ist aufgrund der Kleinflächigkeit und dem unmittelbar angrenzenden Betrieb auszuschließen.

11.3 Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung

Aus Sicht der Landespflege sollten zur Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft und zur Minimierung der bestehenden Vorbelastungen im Plangebiet und seiner näheren Umgebung folgende Ziele für die einzelnen Naturraumpotentiale verfolgt werden:

Bodenpotential

- Freihaltung von Versiegelung zum Erhalt der natürlichen bzw. naturnahen bodenökologischen Verhältnisse.
- Entsiegelung der bereits versiegelten Fläche und Umwandlung in einen wasserdurchlässigen Belag.
- Ergänzung der vorhandenen Gehölzstrukturen zur Lockerung des Bodens.

Wasserpotential

- Entsiegelung der befestigten Fläche zur Förderung der Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers.
- Minderung des Schadstoffeintrags im Plangebietsbereich in das Grundwasser.

Klimapotential

- Die Funktion der Plangebietsfläche als kleine Kaltluftproduktionsgebiet soll erhalten werden.
- Entsiegelung der befestigten Fläche zur Förderung der Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers.
- Pflanzung von Gehölzen zur Schadstofffilterung und Erhalt vorhandener Gehölze.

-
- Ergänzende Gehölzpflanzung entlang der Verkehrsstrassen zur weiteren Schadstofffilterung und Minderung der Lärmbelastung im Plangebiet.

Arten- und Biotoppotential

Zur Erhöhung der Biotopvielfalt gelten folgende Ziele:

- Erhöhung der Strukturvielfalt innerhalb des Plangebiets durch Pflanzung von Einzelgehölzen, Heckenstrukturen und Feldgehölzen, die Anlage von Lesesteinhaufen usw. und Erweiterung/Erhalt vorhandener Gehölze.

Landschaftsbild und Erholung

Zur Verbesserung des Landschaftsbilds und der Erholungseignung ist in erster Linie die Strukturvielfalt der Landschaft weiter zu erhöhen, es sind Sitzgelegenheiten zu schaffen und die Wege für die Nah- und Feierabenderholung instand zu halten. Dem Ziel der Erhöhung der Strukturvielfalt dienen dieselben Maßnahmen, die unter dem Arten- und Biotoppotential genannt sind.

Insbesondere sind auch Maßnahmen zu ergreifen, die die Lärmbelastung durch die nahegelegene Verkehrsstrasse mindern und den Immissionsschutz verbessern.

12 INTEGRATION DER LANDSCHAFTSPLANUNG IN DAS STÄDTEBAULICHE KONZEPT

12.1 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungs- sowie Kompensationsmaßnahmen

Mit der Ausweisung des Geltungsbereichs als Gewerbegebiet und der daraus resultierenden Bebauung und Erschließung, werden die oben genannten Naturpotentiale der betroffenen Flächen zusätzlich beeinflusst. Aus diesem Grund werden in diesem Kapitel die zu erwartenden Beeinträchtigungen und ihre Auswirkungen beschrieben sowie zusätzliche landespflegerische Ziele unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung formuliert.

Detaillierte Angaben zu den Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind in den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan aufgeführt. Eine Auflistung der für die Anpflanzung geeigneten Arten finden sich zusätzlich im Anhang der Begründung.

Die Bewertung der Beeinträchtigung des Natur- und Landschaftshaushalts ergibt sich aus der Empfindlichkeit der Naturpotentiale (Boden, Wasser, Klima, Biotope, Landschaftsbild/Erholung) gegenüber äußeren Eingriffen und der potentiellen Belastungsintensität durch die geplante Bebauung. Bei geringer Empfindlichkeit eines Naturpotentials gegenüber äußeren Eingriffen und einer geringen Belastung ergibt sich auch eine geringe Beeinträchtigung durch das geplante Bauvorhaben. Insgesamt wird zwischen drei Bewertungsstufen unterschieden (gering, mittel, hoch), wobei auch Zwischenstufen denkbar sind.

Falls der Eingriff innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden kann, wird auf potentielle Ersatzmaßnahmen im Kapitel Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung eingegangen.

Bodenpotential:**Beeinträchtigung / Risikobewertung**

Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch die Versiegelung mit Gebäuden und Straßen;

Förderung der Erosion während der Bauarbeiten durch die Entfernung der Vegetationsbedeckung;

Eingriff in die natürliche Horizontabfolge des Bodens durch die mit den Bauarbeiten verbundenen Grabungen;

Baubedingte Bodenverdichtung durch den Einsatz von schweren Maschinen, damit Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen;

Bau- und betriebsbedingte Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden;

Beeinträchtigung des Bodens durch den Eintrag von Schadstoffen, die als Immissionen durch die Gewerbebetriebe entstehen;

Ggf. Beeinträchtigung von archäologisch bedeutsamen Aspekten.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten mit wasserdurchlässiger Decke (Schotter, Rasenpflaster etc.), Verbesserung des Bodens durch Gehölzpflanzungen (Bodenlockerung), Minimierung der Versiegelung, Minimierung der Inanspruchnahme von Boden im Rahmen der baulichen Tätigkeit;

schonender Umgang mit dem Boden bei notwendigen Erdarbeiten unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18915) und unter Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens für vegetationstechnische Zwecke;

Bodenlockerung durch Pflanzung von Gehölzen;

Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, auch während der Bauarbeiten.

Gehölzpflanzungen zur Schadstofffilterung, wasserdurchlässige Decken nur in den Bereichen, wo z. B. ungefährliche Stoffe gelagert werden, wo Fuß- oder Radwege angelegt werden und somit keine Gefahr der Schadstoffversickerung besteht;

Frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden sowie Sicherung, Kartierung und unter Umständen Bergung von bedeutsamen Funden.

als mittel (bis hoch) zu bewerten (großflächige Versiegelung)

Klimapotential:**Beeinträchtigung / Risikobewertung**

Verlust von einer kleinen Kaltluftproduktionsfläche durch Versiegelung und Bebauung (Wärmeinseln);

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Minimierung der Flächenversiegelung; Gehölzpflanzungen zum Temperatenausgleich (Frischluffproduktionsflächen); Erhalt der Feldgehölze und Einzelbäume soweit möglich;

Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses durch die Bebauung;

Anlage von Grünflächen; innere Durchgrünung des Plangebiets zur Verringerung des Wärmeinseleffekts, Freihalten von Kaltluftabflussbahnen durch eine lockere Bebauung;

Erhöhter Eintrag von Schadstoffen durch Hausbrand und die geplanten Gewerbebetriebe.

Verbesserung des Lokalklimas durch Gehölzpflanzungen (Sauerstoffproduktion, Schadstofffilterung, Temperatenausgleich); Auswahl von Betrieben mit geringer Immission bei der Produktion und Einbau entsprechender Filteranlagen; Berücksichtigung von Prinzipien des technischen Umweltschutzes (Blockheizkraftwerk, Wärmedämmung, Wiederverwendung von Brauchwasser etc.); Minimierung der Versiegelung; Berücksichtigung der Wärmeeigenschaften und Farben der Baustoffe; Verwendung großkroniger Bäume entlang von Straßen und Parkplätzen zur Verbesserung des Bioklimas.

als mittel zu bewerten

Wasserhaushalt:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Verringerte Versickerungsrate und erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser aufgrund der zusätzlichen Flächenversiegelung; Veränderung der Wasserzufuhr;

Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Plangebiets (Graben-Mulden-System) bzw. Sammlung in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser;

Erhöhung der Wasserspeicherkapazität im Bereich der Pflanzflächen durch Pflanzung von Gehölzen; Minimierung der Versiegelung, Anlage von Lagerplätzen (bei ungefährlichen Stoffen) sowie bei Fuß- und Radwegen mit wassergebundener Decke oder fugenreichem Pflaster; Auffangen des anfallenden Oberflächenwassers durch Anlage von dezentralen und zentralen Regenrückhaltebecken, die darüber hinaus für eine Erhöhung der Verdunstungsraten sorgen; Trennung der anfallenden Oberflächenwasser (je nach Qualität) und Reinigung der leicht verschmutzten Wässer mit biologischen und mechanischen Methoden (Ölabscheider, Kleingewässer, Verrieselung).

Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser; Erhöhung des gemeindlichen Verbrauchs von Trinkwasser; erhöhter Eintrag von belastetem Wasser in Kanalisation und Kläranlage;

Anschluss an das Abwassersystem; Hinweis auf die Brauchwassernutzung des anfallenden Oberflächenwassers für die Bewässerung der Grünflächen oder zur Toilettenspülung;

als mittel zu bewerten

Arten- und Biotoppotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Verlust von Bracheflächen, Einzelbäumen und Gehölzen, die in ihrer Funktion als Lebensraum entfallen;

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Schaffung neuer Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen durch die 20 %ige Begrünung der Baugrundstücke, Erhalt vorhandener Strukturen soweit möglich; Aufwertung von Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes; Reduzierung der versiegelten und überbauten Flächen auf ein Mindestmaß bzw. ausreichende Bereitstellung von Flächen für den Biotop- und Artenschutz, Minimierung von Immissionen durch vorgenannte Maßnahmen, Pflege verbleibender Flächen nach ökologischen Gesichtspunkten;

Wiederherstellung neuer Offenlandbereiche für die spezialisierte Fauna; als Ausgleichsmaßnahmen könnten dienen: Extensivwiesen und Streuobstwiesen.

als mittel zu bewerten

Landschaftsbild/Erholung:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Beeinträchtigung des Landschaftsbilds und Erholungspotentials durch die Bebauung sowie die zu erwartende Immissionsbelastung.

Einsicht auf das Plangebiet;

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

20 %ige Begrünung der Baugrundstücke, Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen, Reduzierung der Geschossflächenzahl / maximale Gebäudehöhen auf ein notwendiges Maximum;

als mittel zu bewerten

12.2 Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Gemäß § 17 (4) des Landespflegegesetzes Rheinland-Pfalz sind Abweichungen des städtebaulichen Konzepts von den zuvor formulierten landespflegerischen Zielvorstellungen darzulegen und zu begründen. Es sind Kompensationsmaßnahmen abzuleiten und umzusetzen, um Konflikte mit dem Naturhaushalt und dem Landschaftsbild soweit wie möglich zu reduzieren, so dass insgesamt eine umweltverträgliche Planung erreicht wird.

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes weicht der Bebauungsplan von den landespflegerischen Zielen der Extensivierung der landwirtschaftlichen Flächen, der Erhöhung der Strukturvielfalt im Plangebiet, dem vollständigen Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen, der Vernetzung vorhandener Strukturen etc. ab.

Durch die Bebauung im Plangebiet wird eine brachgefallene, teilweise verbuschte Fläche zerstört.

Grundsätzlich kann gesagt werden, dass jede Bebauung einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt und den Zielen der Landespflge widerspricht.

Der vorhandene kleine Offenlandbereich, d.h. die brachgefallene Wiese ist als Offenlandbereich innerhalb des Plangebiets nicht ersetzbar, hier muss auf Flächen auerhalb des Plangebiets zurckgegriffen werden.

Als Ersatzmaunahmen bieten sich die Entwicklung von Extensivwiesen, von Streuobstwiesen sowie die Pflege von Extensivwiesen an.

Als Ausgleichsmaunahmen innerhalb des Plangebiets ist die 20 %ige Begrnzung der Baugrundstcke vorgesehen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet kann insgesamt als mittel (z.T. auch bis hoch) angesehen werden. Die Flche ist zwar durch den bereits bestehenden Betrieb sowie die im Norden vorbeilaufende Verkehrsstraue deutlich vorbelastet, das Gewerbegebiet bringt jedoch eine intensive, groflflchige Versiegelung und somit weitlufige Störung von Natur und Landschaft mit sich. Der höchste Eingriff erfolgt im Bodenpotential und soll durch die oben genannten Minimierungsmaunahmen z. T. kompensiert werden.

Durch die bestehende Vorbelastung und die Entwicklung aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan, ist die Flche bei entsprechender Eingrnung als landespflgerisch vertretbar anzusehen.

12.3 Eingriffsbilanzierung

Im Baugesetzbuch heiut es unter § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Eine Eingriffsbilanzierung ist im vorliegenden Planungsfall nicht notwendig, da es sich im vorliegenden Fall im Wesentlichen um eine Umstrukturierung bereits gewerblich genutzten Baulandes handelt.

Die gewerbliche Nutzung des Holzhandels mit den östlich angrenzenden Lagerhallen ist bereits zu einem früheren Zeitpunkt baurechtlich genehmigt worden; gleiches gilt für das (ehemals) betriebshörige Wohnen auf dem Flurstück 188/9 südlich. Das gesamte Umfeld dieser hochbaulichen Anlagen ist gemäß Bauschein als Lagerplatz genehmigt. Damit hat bereits vor der hier vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung ein Eingriff weitgehend stattgefunden, der auch genehmigt war.

Der Stadtrat hat im Zuge der Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB somit entschieden, auf Basis der zitierten Gesetzesbestimmung des § 1a BauGB Kompensationsmaunahmen auerhalb des Plangebiets für nicht erforderlich zu erachten.

Darüber hinaus werden in der Planung dennoch Maunahmen durch Textfestsetzung oder Hinweis mit Empfehlungscharakter für eine Verringerung der Eingriffe durch nachfolgende Kompensations-/Minimierungsmaunahmen ergriffen.

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Hof- und Stellflächen sowie Zufahrten.
- Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken gemäß Landeswassergesetz.
- 20 %ige Begrnzung der Baugrundstcksflächen.

12.4 Hinweise zur Durchführung der Minimierungsmaßnahmen

Es sollten nur hochstämmige Laubbäume mit einer Mindesthöhe von 1,80 m gepflanzt werden, die einen Stammumfang von 14/16 cm in 1 m Höhe aufweisen. Sträucher sollten eine Höhe von 60 bis 100 cm besitzen. Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Die Verwendung von Düngemittel oder Pestiziden ist auf den Flächen grundsätzlich verboten. Statt dessen sollte anfallendes Laub als natürlicher Dünger unter den Gehölzen belassen werden. Auf die Verwendung von Torf zur Bodenverbesserung sollte verzichtet werden.

Bei der Außenbeleuchtung sollten Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet werden, um die durch die Außenbeleuchtung verursachten hohen Verluste bei Nachtfaltern zu vermindern. Natriumdampf-Niederdrucklampen besitzen die geringste schädliche Auswirkung.

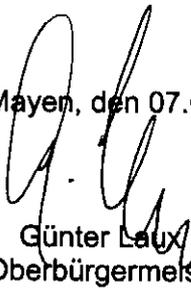
Zisternen: Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne von § 1 (5) Ziffer 7 BauGB wird dringend empfohlen, das unbelastete Dachwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (ggf. für betriebliche Zwecke, Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) weiterzuverwenden. Als Bemessung wird für die Zisterne ein Volumen von 4 - 5 m³ je 100 m² versiegelter Fläche empfohlen.

Im Fall einer Brauchwassernutzung sind zwei getrennte Leitungssysteme erforderlich, die nicht miteinander in Kontakt treten dürfen.

Bepflanzung der Baugrundstücke

Zum Schutz des Landschaftsbilds, als Ausgleich für die versiegelungsbedingten Eingriffe und zur inneren Durchgrünung sind mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die im Plangebiet zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen werden auf die zu begrünenden Baugrundstücksflächen angerechnet. Insgesamt sind je 100 m² Pflanzfläche mindestens 2 Bäume II. Größenordnung und 15 Sträucher zu setzen.

Mayen, den 07.06.2006


Günter Laux
Oberbürgermeister





Anhang
Artenliste
Geruchsgutachten
Schallgutachten geplantes Bürgerhaus

Artenliste:

Liste heimischer Gehölzarten

Bäume I. Größenordnung

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

