

## Bebauungsplan

# Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«, Mayen-Alzheim



der Stadt Mayen

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a BauGB

Stadt: Mayen  
Gemarkung: Allenz  
Flur: 4

**Planfassung für die Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stand: Februar 2025

**FASSBENDER WEBER INGENIEURE** PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10  
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0  
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: [info@fassbender-weber-ingenieure.de](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber-ingenieure.de](http://www.fassbender-weber-ingenieure.de)



<b>Stadt:</b>	<b>Mayen</b>		
<b>Gemarkung:</b>	<b>Allenz</b>	<b>Flur:</b>	<b>4</b>

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>1</b>
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	1
1.2 Verfahrensübersicht.....	2
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass.....	3
1.4 Planungs- und Standortalternativen.....	3
1.5 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....	4
1.5.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	4
1.5.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP).....	5
1.5.3 Einhaltung der Ziele der Landesplanung und Raumordnung und Übereinstimmung mit den Zielen der städtebaulichen Entwicklung.....	6
1.5.3.1 Lage im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion nach RROP.....	6
1.5.3.2 Hochwasser und Starkregen.....	9
1.5.4 Flächennutzungsplan.....	11
1.5.5 Angrenzendes Planrecht.....	12
1.5.6 Schutzgebiete.....	16
1.5.7 Waldflächen.....	16
1.5.8 Straßenplanungen.....	17
1.5.9 Ver- und Entsorgung des Gebietes.....	17
1.5.10 Geologische Vorbelastungen und Bodendenkmäler.....	17
1.5.11 Denkmalschutz.....	18
1.6 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse.....	19
1.6.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis.....	19
1.6.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet.....	19
1.6.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet.....	19
1.7 Darlegung der Planinhalte.....	20
1.7.1 Städtebauliche Ziele.....	20
1.7.2 Geplante Art der Nutzung.....	20
1.7.3 Geplantes Maß der Nutzung.....	21
1.7.4 Geplante verkehrliche Erschließung.....	21
1.7.5 Geplante Ver- und Entsorgung.....	21
1.7.6 Abschnittsweise Erschließung.....	22
1.7.7 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauverbotszone, Werbeanlagen.....	22
1.7.8 Gestaltung.....	23
1.7.9 Landschaftsplanerische Festsetzungen.....	23
1.7.10 Hinweise.....	23
1.8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....	24
1.8.1 Flächenbilanz.....	24
1.8.2 Maßnahmen zur Verwirklichung.....	24
1.8.3 Kostenschätzung.....	24
<b>2 Umweltbericht.....</b>	<b>25</b>
2.1 Einleitung.....	25
2.2 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan.....	26
2.2.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Bedarf an Grund und Boden.....	27
2.2.2 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung.....	27
2.2.3 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung.....	29
2.2.4 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung.....	29
2.2.5 Planungsalternativen - In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	33

2.3	Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen.....	33
2.3.1	Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume .....	36
2.3.1.1	Beschreibung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume.....	36
2.3.1.2	Bewertung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume .....	43
2.3.2	Schutzgut Boden.....	44
2.3.2.1	Beschreibung Schutzgut Boden.....	44
2.3.2.2	Bewertung Schutzgut Boden .....	45
2.3.3	Schutzgut Wasser.....	46
2.3.3.1	Beschreibung Schutzgut Wasser.....	46
2.3.3.2	Bewertung Schutzgut Wasser.....	46
2.3.4	Schutzgut Klima/ Luft.....	47
2.3.4.1	Beschreibung Schutzgut Klima/ Luft.....	47
2.3.4.2	Bewertung Schutzgut Klima/ Luft.....	47
2.3.5	Schutzgut Landschaft .....	48
2.3.5.1	Beschreibung Schutzgut Landschaft .....	48
2.3.5.2	Bewertung Schutzgut Landschaft .....	52
2.3.6	Schutzgut Mensch .....	53
2.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	54
2.3.7.1	Beschreibung Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	54
2.3.7.2	Bewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	54
2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	55
2.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	55
2.5.1	Pflanzen, Tiere, Lebensräume.....	55
2.5.2	Boden.....	57
2.5.3	Wasser.....	57
2.5.4	Klima/ Luft.....	58
2.5.5	Landschaftsbild .....	59
2.5.6	Mensch und Gesundheit.....	61
2.5.7	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter .....	63
2.5.8	Auswirkungen auf die Fläche.....	63
2.5.9	Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen .....	63
2.5.10	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG .....	63
2.5.11	Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten.....	66
2.5.12	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	67
2.6	Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung - Herleitung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	69
2.7	Darstellung der Eingriffsschwere (erwartete Beeinträchtigungen) anhand der Biotope und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen.....	72
2.8	Schutzgutbezogene Bewertung der Eingriffsschwere.....	73
2.9	Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ .....	74
2.10	Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil) .....	79
2.11	Zusätzliche Angaben .....	89
2.11.1	Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden .....	89
2.11.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen .....	91
2.11.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	91
2.11.4	Referenzliste der Quellen .....	94
<b>3</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung.....</b>	<b>96</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes .....	1
Abbildung 2: Luftbild.....	2
Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV.....	4
Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald.....	5
Abbildung 5: Kaltluftabfluss.....	7
Abbildung 6: Sturzflutgefährdungskarte.....	10
Abbildung 7: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen .....	11
Abbildung 8: Bebauungsplan „Auf Lend (Industriepark Alzheim III)“ aus 1993 .....	12
Abbildung 9: Bebauungsplans Industriepark Osteifel – Teilgebiet Im Brämacker aus 2000 .....	13
Abbildung 10: Bebauungsplan Industriepark Osteifel – Teilgebiet Im Brämacker, Ausgleichsflächen	13
Abbildung 11: Bebauungsplan Industriepark Osteifel, Teilgebiet Im Brämacker, 1. Änderung aus 2006 .....	14
Abbildung 12: Bebauungsplan Industriepark Osteifel, Teilgebiet Im Brämacker, 3. Änderung aus 2016 .....	15
Abbildung 13: Bebauungsplan Industriepark Osteifel – Teilgebiet Spurzem aus 2016 .....	15
Abbildung 14: Foto Kreisverkehr.....	17
Abbildung 15: Blick auf das Plangebiet .....	19
Abbildung 16: Blick über das Plangebiet in Blickrichtung Norden → Süden.....	34
Abbildung 17: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans „Industriepark Osteifel“ – Teilgebiet „Im Brämacker“ (o.M.).....	35
Abbildung 18: Wald im Südosten des Plangebiets.....	37
Abbildung 19: Waldrand mit Sträuchern .....	37
Abbildung 20: Brachfläche zwischen Wald und B 262 .....	38
Abbildung 21: Brache zwischen Wald und einem Wirtschaftsweg im Nordosten .....	38
Abbildung 22: Schotterfläche mit schütterer Ruderalvegetation .....	39
Abbildung 23: Gehölzbestand auf der Böschung zur A 48 und vorgelagerter Feldweg .....	39
Abbildung 24: Übersichtsplan Vogelschutzgebiet .....	42
Abbildung 25: Blick vom nördlichen Randbereich des Plangebiets über den planungsrelevanten Acker; im Bildhintergrund: Industriepark Osteifel mit Hochregallager.....	49
Abbildung 26: Blick über das Plangebiet von der B 262; im Bildhintergrund: Windpark Polch .....	50
Abbildung 27: Blick in Richtung des Planungsareals (ohne Sichtbeziehung) vom nördlichen Ortsrand von Gering (Blickrichtung: Süden → Norden) .....	50
Abbildung 28: Blick in Richtung des Planungsgebiets (ohne Blickbeziehung) vom südöstlichen Ortsrand von Kollig (Blickrichtung: Südosten → Nordwesten).....	51
Abbildung 29: Blick in Richtung des Plangebiets (ohne Blickbeziehung) vom südlichen Ortsrand von Mayen (Blickrichtung: Nordwesten → Südosten).....	51
Abbildung 30: Blick vom Ortsrand Allenz in Richtung des Planvorhabens (Ausgangszustand).....	60
Abbildung 31: Blick vom Ortsrand Allenz mit simuliertem Werbepylon.....	60
Abbildung 32: Flächen mit Habitatpotenzial für Haselmäuse.....	81
Abbildung 33: Flächen mit Habitatpotenzial für Eidechsen .....	82
Abbildung 34: Standort zur Aufsichtung eines Astschnitthaufens .....	83
Abbildung 35: Standort zur Anlage einer Steinschüttung.....	84
Abbildung 36: Standorte zum Anbringen von Haselmauskästen .....	85

**Tabellenverzeichnis:**

Tabelle 1:	Verfahrensübersicht .....	2
Tabelle 2:	Flächenbilanz .....	24
Tabelle 3:	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	28
Tabelle 4:	Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung.....	30
Tabelle 5:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:.....	43
Tabelle 6:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Boden“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:.....	45
Tabelle 7:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Wasser“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:.....	46
Tabelle 8:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Klima“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:.....	47
Tabelle 9:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Landschaftsbild“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:.....	52
Tabelle 10:	Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Mensch .....	54
Tabelle 11:	Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Kultur und sonstige Sachgüter .....	54
Tabelle 12:	Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern .....	68
Tabelle 13:	Darstellung Eingriffsschwere (erwartete Beeinträchtigungen) anhand der Biotope und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen.....	72
Tabelle 14:	Matrixtabelle eB und eBS – Zuordnung der Schutzgüter .....	73
Tabelle 15:	Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff:.....	74
Tabelle 16:	Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff (ohne externe Kompensation):.....	75
Tabelle 17:	Ermittlung des Biotopwerts der externen Kompensationsflächen im Ausgangszustand.	77
Tabelle 18:	Ermittlung des Biotopwerts der externen Kompensationsflächen im ZIEL-Zustand (Prognose).....	77
Tabelle 19:	Regelungen im Bebauungsplan zur Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	88

**Anlagen:**

Anlage 1: Landschaftspflegerischer Bestandsplan

Anlage 2.1: Externe Ausgleichsfläche, Gemarkung Naunheim, Flur 2, Flurstück 5

Anlage 2.2: Externe Ausgleichsfläche, Gemarkung Einig, Flur 10, Flurstück 11/5 tlw.

Anlage 3: BERATUNGSGESELLSCHAFT NATUR DBR, DIPL.-BIOLOGE MALTE FUHRMANN:  
B-Plan „Im Brämacker / Autohof“ in Mayen-Alzheim - Fachbeitrag Artenschutz: Prüfung auf Vorkommen von Vögeln, Reptilien, Heuschrecken, Kleinsäugetern und Verträglichkeitsvorprüfung zum NATURA 2000-Gebiet Vogelschutzgebiet DE 5709-401 „Maifeld Einig-Naunheim“. Stand: September 2020, aktualisiert August 2024

Anlage 4: Sichtbarkeitsanalyse. Stand: August 2020

Anlage 5.: Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis zur Versickerung von Oberflächenwasser in den Untergrund (§§8, 9, 10 WHG, §14 LWG RLP) mit Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie, Stand: Januar 2024

Anlage 6: Fachbeitrag Wasserhaushaltsbilanz, Stand: Februar 2025

Anlage 7.1: VERTEC GMBH, INGENIEURBÜRO FÜR VERKEHRSPANUNG UND VERKEHRSTECHNIK:  
Verkehrsplanerische Begleituntersuchung - Bebauungsplan „Industriepark Osteifel, Teilgebiet „Im Brämacker/Autohof“ in Mayen-Alzheim, Stand: Januar 2024

Anlage 7.2: VERTEC GMBH, INGENIEURBÜRO FÜR VERKEHRSPANUNG UND VERKEHRSTECHNIK:  
Mikroskopische Verkehrsflusssimulation - Bebauungsplan „Industriepark Osteifel, Teilgebiet „Im Brämacker/Autohof“ in Mayen-Alzheim, Stand: Januar 2024

Anlage 8: ACCON KÖLN GMBH, DIPL.-ING. NORBERT SÖKELAND: Gutachterliche Stellungnahme zu der zu erwartenden Geräuschsituation im Umfeld des geplanten Autohofes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Industriepark Osteifel Teilgebiet „Im Brämacker / Autohof“, Mayen-Alzheim“, Stand: 06.11.2020

Anlage 9.1: GEOTOMOGRAPHIE GMBH, NEUWIED: Untersuchungsbericht Geomagnetische Archäoprospektion BV „Mayen Autohof“ 56727 Mayen-Alzheim, Stand: 07.09.2020

Anlage 9.2 GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE, DIREKTION LANDESARCHÄOLOGIE, AUßENSTELLE KOBLENZ: Protokoll zu den Ergebnissen der geomagnetischen Prospektion am 29.09.2020 durch die Fa. Geotomografie, Stand: 12.10.2020

Anlage 9.3: GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE, DIREKTION LANDESARCHÄOLOGIE, AUßENSTELLE KOBLENZ: Mitteilung zu den angelegten Sondagen, Stand: 11.11.2020

# 1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

## 1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch landwirtschaftliche Nutzfläche, im Osten durch Gehölzbestände bzw. Wald, im Süden durch die B 256 und die L 82 und im Westen durch die A 48

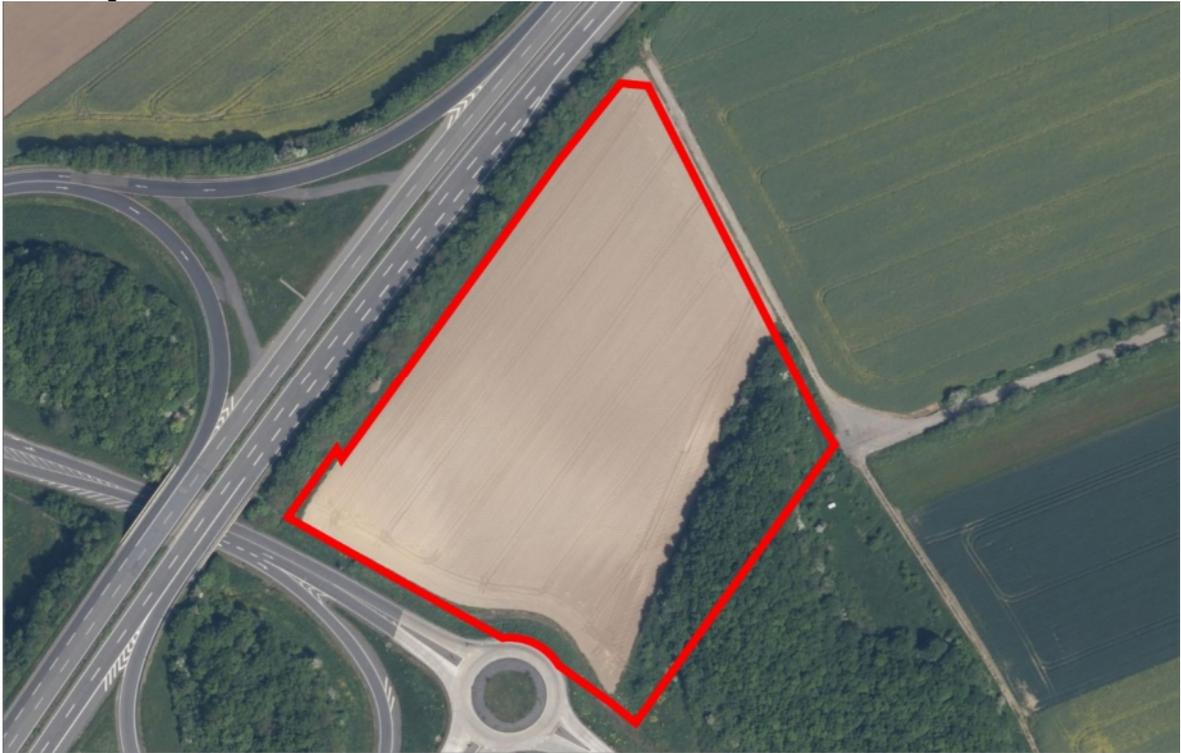
Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 2,78 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der DTK 25, (Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2022, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Maßstab ca. 1:20.000))

Abbildung 2: Luftbild



((Quelle: GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2022>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Befliegung 27.05.2023, Maßstab: 1:3.000)

## 1.2 Verfahrensübersicht

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum*
Aufstellungsbeschluss	25.06.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	07.07.2020
Billigung des Vorentwurfs Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	25.06.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	03.07.2020
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	07.07.2020
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	15.07.2020 bis 29.07.2020
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Billigung des Entwurfs, Beschluss zur förmlichen Beteiligung	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplans	
Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Satzungsbeschluss	

\* Die Daten werden im weiteren Planverfahren ergänzt.

### 1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Stadt Mayen hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 den Grundsatzbeschluss gefasst, eine Entwicklung der Fläche an der Autobahnab-/auffahrt als Sondergebiet „Autohof“ voranzutreiben. Grund ist, den Bedarf an derartigen Einrichtungen besser abdecken zu können und zusätzlich das Interesse einer Tankkette, auf der in Abbildung 1 und 2 umgrenzenden Fläche einen Autohof zu errichten. Zur Realisierung dieses Vorhabens ist Baurecht erforderlich. Das Baurecht soll über die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans geschaffen werden.

### 1.4 Planungs- und Standortalternativen

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Neuausweisung eines Sondergebiets.

Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, hat sich eine alternative Betrachtungsweise geeigneter Baulandflächen zunächst hieran zu orientieren.

Prinzipiell sind Autohöfe in Gewerbegebieten zulässig. Aufgrund der besonderen Standortanforderungen ist jedoch eine Ansiedlung nicht in jedem Gewerbegebiet sinnvoll. Voraussetzung ist die unmittelbare Nähe zu einem Autobahnanschluss. In der unmittelbaren Umgebung des Autobahnanschlusses bei Mayen sind im Flächennutzungsplan drei gewerbliche Bauflächen, aber keine Sonderbaufläche dargestellt. Die Fläche südöstlich der Autobahn ist bereits verbindlich mit dem Bebauungsplan Industriepark Osteifel, Teilgebiet „Im Brämacker“ überplant und neben anderen Firmen auch durch das Logistikzentrum einer Kartonfabrik genutzt. Die Flächen nördlich der A 48 und nördlich der B 262 sind mit dem Bebauungsplan Industriepark Osteifel, Teilgebiet „Auf Lend“ verbindlich überplant. Der Bebauungsplan „Auf Lend“ wird zurzeit wegen nicht wirtschaftlicher Erschließbarkeit aufgehoben. Für den Großteil der Flächen westlich der A 48 und südlich der B 262 befindet sich der Bebauungsplan Industriepark Osteifel, Teilgebiet „Spurzem“ in Aufstellung. An den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Spurzem“ schließen westlich noch weitere geplante gewerbliche Bauflächen an. Die dort im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen sollen einer gewerblichen Nutzung im Sinne von Gewerbe des sekundären Sektors vorgehalten werden. Gewerbeflächen sind in der Stadt Mayen nur wenige vorhanden, so dass diese im Flächennutzungsplan enthaltenen und teilweise bereits verbindlich überplanten Flächen nicht für die flächenintensive Nutzung als Autohof herangezogen werden sollen.

Da Autohöfe durch Tankstelle, Gastronomie und insbesondere wegen der Stellplätze für PKWs und LKWs einen hohen Flächenbedarf haben, ist eine ausreichend große Fläche erforderlich. Hinzu kommt die Notwendigkeit von breiten Zufahrtsstraßen, da vor allem LKWs den Autohof stark frequentieren werden.

Das Gebiet nördlich des Kreisverkehrs an der Abfahrt der A 48 ist daher im Gebiet der Stadt Mayen der ideale Standort. Die Fläche bietet eine ausreichende Größe und liegt direkt an der A 48 sowie der B 262. Eine Anbindung an das Straßenverkehrsnetz ist am Kreisverkehr unproblematisch, Ortschaften müssen zudem nicht durchfahren werden.

Alternativ ist daher nur eine Ansiedlung etwas weiter entfernt vom Autobahnanschluss entlang der L 82 oder B 262 denkbar, jedoch würde dies die Fahrtstrecke der Gäste erhöhen und der Autohof würde weiter an bestehende Wohnbebauung heranrücken. Dies soll aus Lärmschutzgründen möglichst vermieden werden. Unter Beachtung landespflegerischer und artenschutzrechtlicher Aspekte ist eine verträgliche Baugebietsausweisung und Entwicklung möglich. Die Ausweisung der Fläche als Sondergebiet ist daher angemessen.

## 1.5 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

Die geplante Neuausweisung des Sondergebiets befindet sich südlich der Stadt Mayen und östlich der Ortslagen von Alzheim und Kehrig sowie nördlich der Orte Gering und Einig.

### 1.5.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft folgende Aussagen für das Plangebiet.

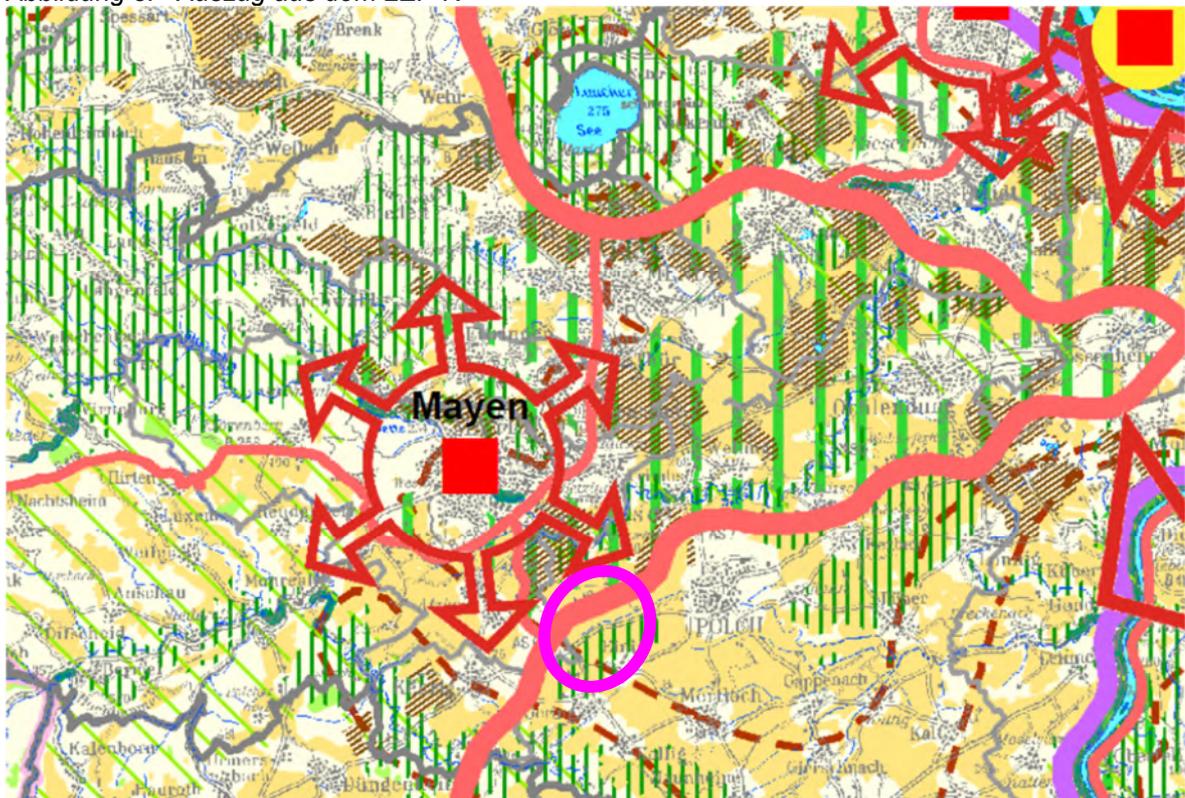
Die Stadt Mayen liegt innerhalb des monozentralen Mittelbereiches Mayen und im ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur, aber mit hoher Zentrenreichbarkeit und –auswahl (8 bis 20 Zentren in <= 30 Pkw-Minuten).

Das Plangebiet wird von einem landesweit bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug) umgeben und grenzt ebenso an vulkanisch geprägte Agrarlandschaft an.

Das Plangebiet liegt zwischen den landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften „Pellenz-Maifeld, Mittelrheinisches Becken“ und Elztal, Moseleifel“, die nach Z 92 LEP IV zu erhalten und zu entwickeln ist. Die Kernstadt an sich grenzt an einen Raum mit landesweiter Bedeutung für Erholung und Landschaftserlebnis, das Plangebiet befindet sich allerdings im Südosten der Gesamtstadt und der Raum mit landesweiter Bedeutung für Erholung und Landschaftserleben befindet sich westlich der Stadt. Die Stadt ist teilweise von einem Bereich für großräumig bedeutsamen Freiraumschutz überdeckt, das Plangebiet ist hiervon allerdings nicht betroffen.

Die Fläche befindet sich in einem klimaökologischen Ausgleichsraum sowie innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereichs für die Landwirtschaft.

Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV

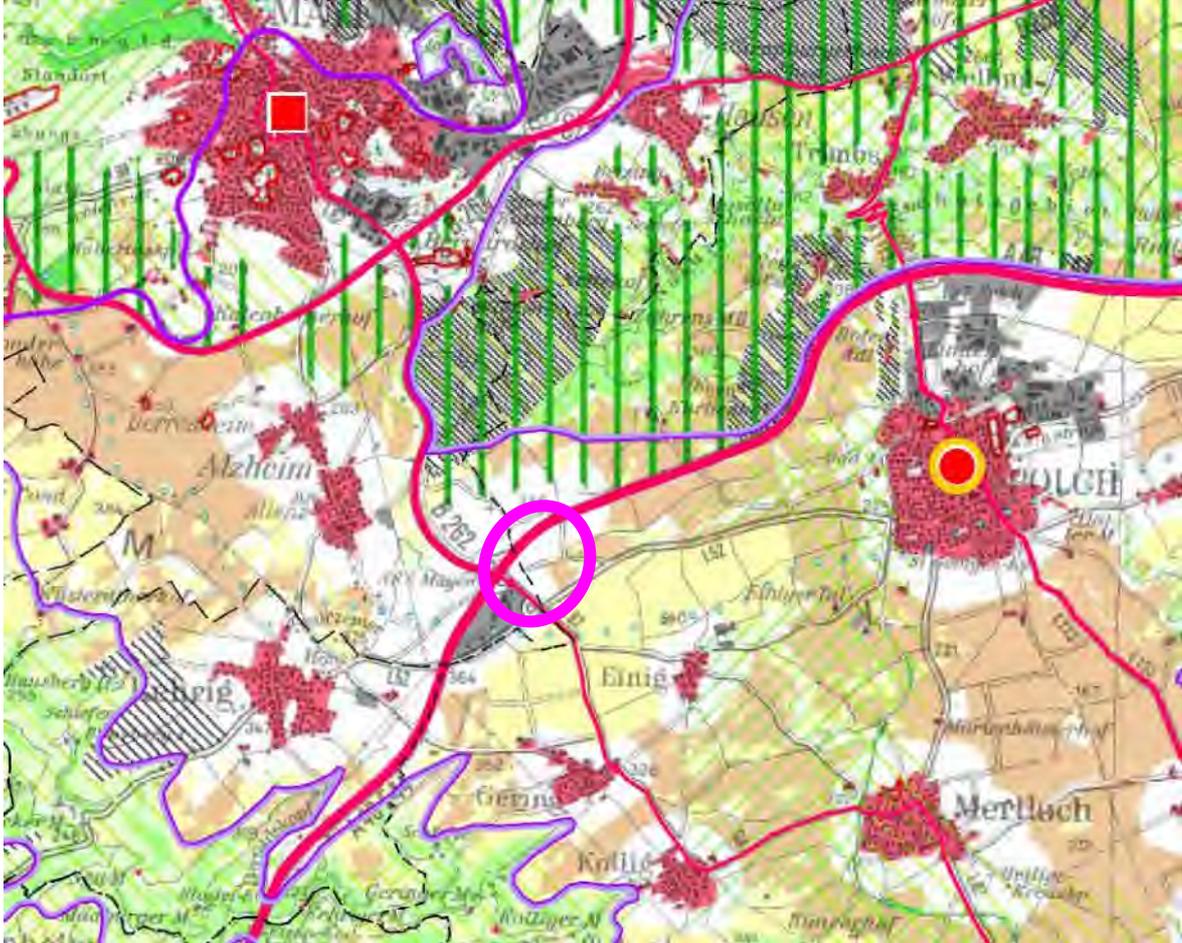


(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

## 1.5.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Stadt Mayen folgende Darstellung:

Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP liegen für das Plangebiet keine Einträge vor.

Für die Stadt Mayen sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Die Stadt liegt im ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur und Schwerpunktentwicklungsraum bzw. in einem besonders planungsbedürftigen Raum.
  - Mayen bildet das Mittelzentrum innerhalb des Mittelbereichs Mayen. Innerhalb des Mittelbereichs liegt noch das Grundzentrum Mendig sowie die Grundzentren im grundzentralen Verbund Kempenich, Polch, Münstermaifeld und Ochtendung. Mayen verfügt über einen eigenen Nahbereich.
  - Mayen ist umgeben von einem regionalen Grünzug.
  - Mayen liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes besondere Klimafunktion.
  - Die Stadt befindet sich innerhalb historischer Kulturlandschaften mit sehr hoher Bedeutung (Stufe 2) und hoher Bedeutung (Stufe 3).
  - Mayen ist als zentraler Ort auch Gewerbestandort.
  - Die Stadt ist an das funktionale Netz des öffentlichen Verkehrs angeschlossen und besitzt unter anderem zwei Bahnhaltepunkte.
  - Großräumige Straßenverbindung und großräumiges Radwegenetz
  - Mayen bildet einen besonders planungsbedürftigen Raum
- Im Übrigen werden aufgrund der kleinmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

### 1.5.3 Einhaltung der Ziele der Landesplanung und Raumordnung und Übereinstimmung mit den Zielen der städtebaulichen Entwicklung

#### 1.5.3.1 Lage im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion nach RROP

Wie in Kapitel 1.4.2 aufgezählt liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes „Besondere Klimafunktion“. Daher sind die Grundsätze G 71 bis G 75 in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Es folgt eine Gegenüberstellung der Grundsätze mit Begründung als Zitat aus dem RROP und darauffolgend der Umgang mit dem Grundsatz in der Abwägung.

#### **G 71**

*„Wälder sollen in ihrer Funktion als klimatische Regenerationsgebiete erhalten bleiben.*

#### Begründung/Erläuterung:

*Waldgebiete erbringen in besonderem Maße bioklimatische Leistungen, insbesondere für Frischluftproduktion, Staubfilterung und Temperatenausgleich. Neben den klimaökologischen Ausgleichswirkungen für thermisch belastete Räume sind die Wälder auch Regenerationsgebiete für Erholungssuchende. Die regional bedeutsamen Waldgebiete sind als klimatische Regenerationsgebiete in die regionalen Grünzüge und andere Gebiete mit freiraumschützenden Funktionen einbezogen.“*

#### Abwägung:

Wie in Abbildung 2 zu erkennen ist und dem Landespflegerischen Bestandsplan entnommen werden kann, befindet sich innerhalb des Plangebietes Wald. Hierfür wird parallel zu den Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung ein entsprechender Antrag auf Umwandlung der Bodennutzungsart beim Forstamt Koblenz gestellt. Diese Waldfläche ist als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Industriepark Osteifel“ – Teilgebiet „Im Brämacker“ entstanden. Für den Eingriff in die Waldbestände ist sowohl ein naturschutzfachlicher als auch ein forstwirtschaftlicher Ausgleich erforderlich. Damit werden auch die bioklimatischen Leistungen der Waldflächen an anderer Stelle im Landschaftsraum wieder hergestellt. Siehe auch die Aussagen des Umweltberichtes zum Schutzgut Klima.

#### **G 72**

*„Offenlandbereiche - insbesondere Acker- und Grünlandflächen sowie Sonderkulturen - sollen erhalten bleiben, wenn sie für Kaltluftproduktion oder Kaltlufttransport einer Siedlung oder eines Erholungsraumes von Bedeutung sind.*

#### Begründung/Erläuterung:

*Eine besondere Bedeutung für die Kaltluftproduktion und den Kaltlufttransport haben landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland, Sonderkulturen). Die regional wichtigen Offenlandbereiche sind in die regionalen Grünzüge integriert.“*

#### Abwägung:

Das Plangebiet wird derzeit hauptsächlich von Ackerflächen eingenommen, auf denen Ein- und Ausstrahlung ungehindert stattfinden kann und auf denen grundsätzlich vor allem bei wind-schwachen Strahlungswetterlagen Kaltluft produziert wird.

Allerdings ist diese Kaltluftproduktion aus folgenden Gründen nicht von Bedeutung für eine Siedlung oder einen Erholungsraum.

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Randbereich eines durch Ackerflächen geprägten, kaltluftproduzierenden Offenlandgebiets innerhalb des muldenartig ausgeformten Talraums des `Viedelerbachs`. Das planungsrelevante Gelände liegt im Anfangsbereich der Ursprungsmulde. Das Tallängsgefälle verläuft in Richtung Westen --> Osten. Etwa 3,5 km östlich (talabwärts) des Plangebiets wird das Siedlungsgebiet von Polch erreicht. Die Gesamtgröße des zusammenhängenden Kaltluftentstehungsgebiets in der Talmulde beträgt rund 4 km<sup>2</sup>.

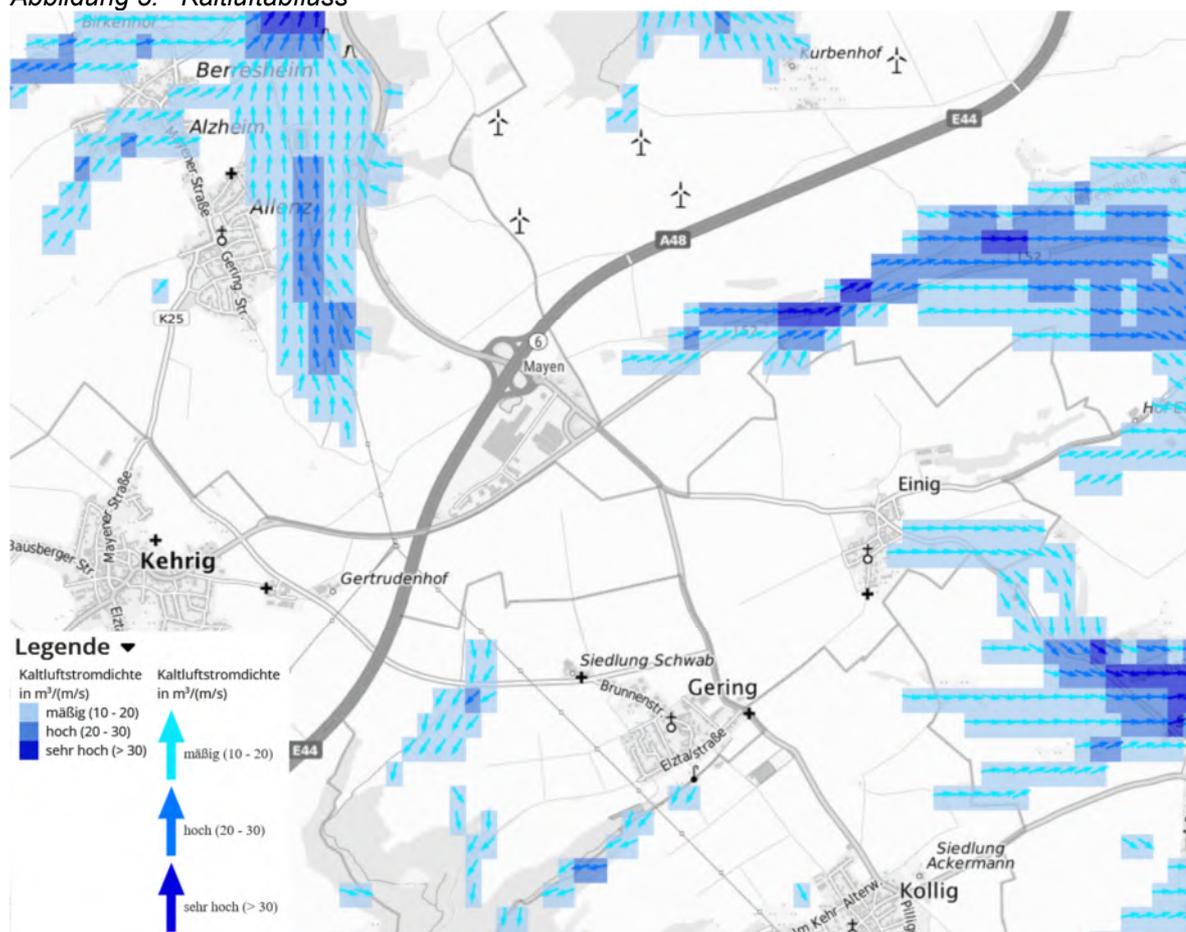
Aufgrund der durch die vorliegende Planung zu erwartenden Verlustes von lediglich rund 2,25 ha Ackerland (also ca. 0,5 % der Gesamtfläche des zusammenhängenden Kaltluftentstehungsgebiets) und der Distanz von 3,5 km bis zum Siedlungsbereich ist somit von keiner Relevanz für die klimatischen Verhältnisse des Siedlungsgebiets auszugehen.

Ein Erholungsraum befindet sich nicht im Zusammenhang zum Plangebiet.

Eine Barrierewirkung hinsichtlich eines etwaigen Kaltluftabstroms/-transports ist nicht zu befürchten, da sich das Plangebiet im Anfangsbereich des zusammenhängenden Kaltluftproduktionsgebiets unmittelbar hinter dem abriegelnden Damm der Autobahn befindet und zudem nur zwei Hochbauten mit jeweils geringer Höhe geplant sind.

Zudem befindet sich das Plangebiet außerhalb eines Kaltluftstroms.

Abbildung 5: Kaltluftabfluss



(Quelle: [https://www.klimawandel.rlp.de/Kartenwerke\\_Klimaanpassung/#14/50.2906/7.2277](https://www.klimawandel.rlp.de/Kartenwerke_Klimaanpassung/#14/50.2906/7.2277), ohne Maßstab, letzter Aufruf 18.02.2025)

Damit ist Grundsatz 72 beachtet.

**G 73**

*„Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen erhalten bleiben bzw. entwickelt werden.*

**Begründung/Erläuterung:**

*Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind im LEP IV dargestellt.*

*Luftaustauschbahnen können vor allem Täler und offene Hanglagen sein. Sie weisen in der Regel talabwärts gerichtete Talabwindssysteme und Kaltluftströme auf, die zu einer besseren Versorgung von Siedlungen mit Kalt- und Frischluft beitragen können. Flächen mit besonderer Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kaltluftentstehungsbereiche, Kaltluftleitbahnen bzw. Luftaustauschbahnen) sind in die Festlegung und Abgrenzung der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen. Soweit sie nicht in die regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen sind, sind diese Flächen als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion festgelegt. Inwieweit Täler tatsächlich Bedeutung als Luftaustauschbahnen haben, kann in konkreteren Untersuchungen auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden.“*

**Abwägung:**

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen. Die Luftaustauschbahn verläuft entlang der Nette. Damit ist Grundsatz 73 beachtet.

**G 74**

*„In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen*

- Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entseigelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden,*
- für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,*
- Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und*
- für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.*

**Begründung/Erläuterung:**

*Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen (Karte 4) festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern, sondern sollen sich möglichst verbessern. Die thermische Belastung ist, ebenso wie die lufthygienische, besonders hoch in Gebieten, die zur Stagnation des Luftaustausches neigen. Grünflächen haben im Gegensatz zu den überbauten Bereichen positive klimaökologische Wirkungen (Staubfilterung, Temperatenausgleich usw.) und sollen daher vor allem in den klimatisch stark belasteten Räumen erhalten und erweitert werden. Immissionsschutzpflanzungen an Straßen sollen erhalten und gefördert werden. Hinweise zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied durch Reduzierung der Emissionen geben der Luftreinhalteplan Koblenz-Neuwied von 1994 sowie der Luftreinhalteplan Koblenz 2008 - 2015. Ein Problem stellt insbesondere die*

*Emissionsbelastung durch Straßenverkehr in den Tälern dar. Sie kann dazu führen, dass statt frischer Luft belastete Luft transportiert wird. In jedem Fall sollten in den Tälern Siedlungsvorhaben, die den Frischlufttransport behindern oder zu einer qualitativen Verschlechterung der transportierten Luft führen, vermieden werden.*

*Die Rohstoffgewinnung ist als ein vorübergehender, zeitlich begrenzter Eingriff mit nachfolgender Rekultivierung bzw. Renaturierung in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktion zulässig.“*

#### Abwägung:

Bei der Planung des Gebietes, was unweigerlich mit einer Versiegelung von Flächen einhergeht, werden Festsetzungen getroffen, dass sich die klimatische Situation nicht verschlechtert. Dazu tragen folgende Festsetzungen bei:

- Die Festsetzung von zum Großteil Verkehrsflächen sorgt dafür, dass keine Riegelwirkung im Hinblick auf etwaige Luftabflüsse entsteht.
- Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in einem offenen Versickerungsbecken zur Förderung der Verdunstung.

Mit diesen Festsetzungen wird dafür Sorge getragen, dass sich die klimatische Situation nicht verschlechtert und der Grundsatz berücksichtigt ist.

Tiefergehende Klimagutachten sind aufgrund der Lage des Plangebietes auf einer Anhöhe nicht erforderlich. Grundsatz 74 ist berücksichtigt.

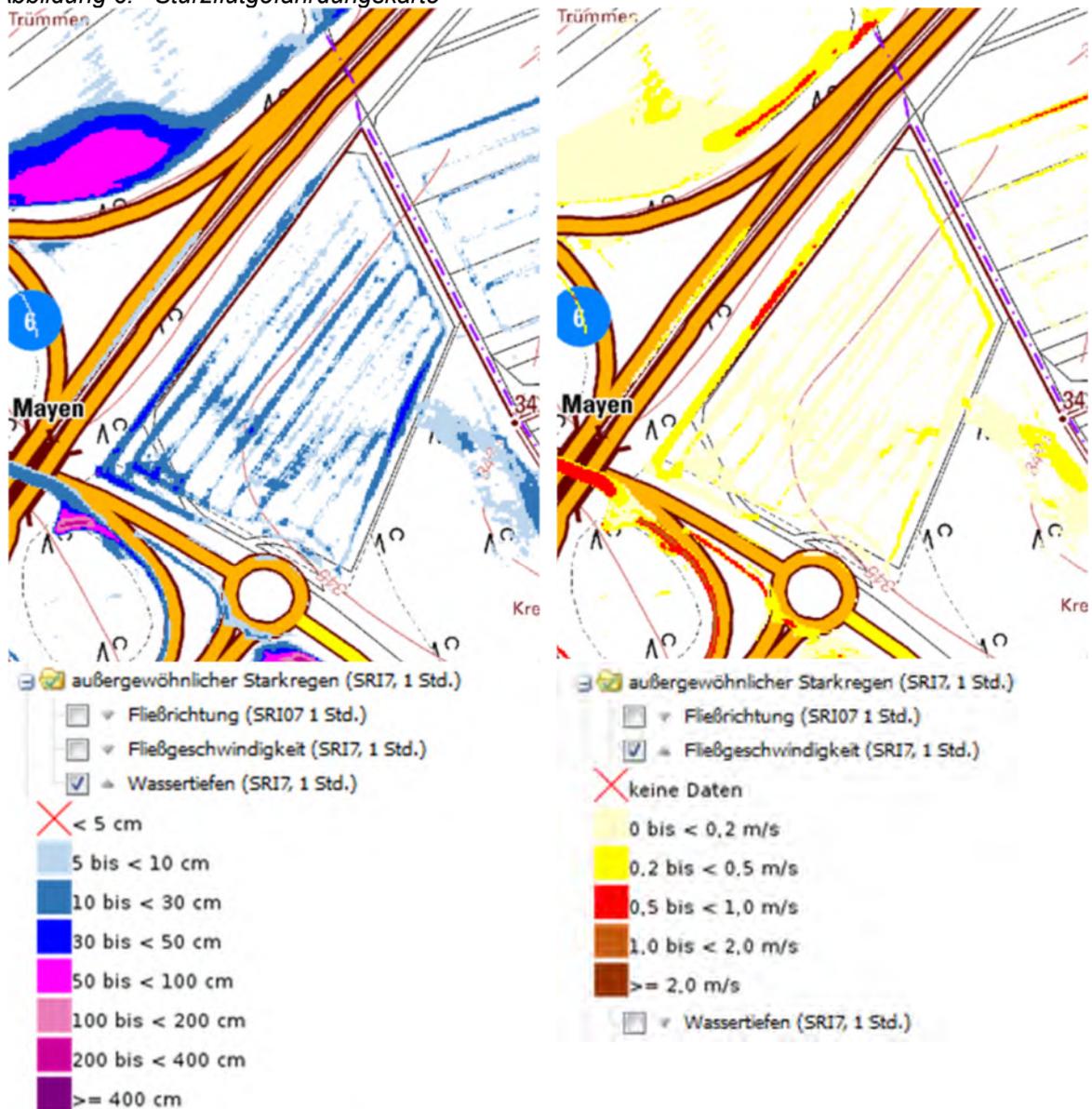
**G 75** betrifft Wohngebiete und ist für vorliegende Planung nicht von Relevanz.

#### **1.5.3.2 Hochwasser und Starkregen**

Die Fläche befindet sich außerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsbereichs und außerhalb des nachrichtlichen Hochwassers HQ extrem. Es liegt auch keine Überflutungsgefährdung bei HQ extrem vor. Die Fläche ist partiell von Starkregenereignissen betroffen. Mit dem Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) zum 01.09.2021 hat ein Paradigmenwechsel in Richtung einer stärker risikobasierten Hochwasservorsorge stattgefunden. Die Bauleitplanung muss den risikobasierten Planungsansatz abbilden und hat die städtebauliche Entwicklung von hochwassergefährdeten Flächen abzarbeiten.

**Zu Überflutungsgefährdung bzw. Wassertiefen bei Hochwasser gibt es keine Aussagen.**

Abbildung 6: Sturzflutgefährdungskarte



(Quelle: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/>, o. Maßstab, letzter Aufruf 22.08.2024)

Gemäß der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses nicht besonders gefährdet. Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Die Niederschlagsmengen des SRI 7 entsprechen etwa einer 100-jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit. In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m<sup>2</sup>) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses werden für Teile des Plangebietes Wassertiefen bis 30 cm sowie einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0,2 – 0,5 m/s erreicht. Höhere Wassertiefen sowie eine Ausdehnung der Überflutungsfläche sind bei intensiveren (extremer und/oder länger andauernd) Starkniederschlägen gegeben.

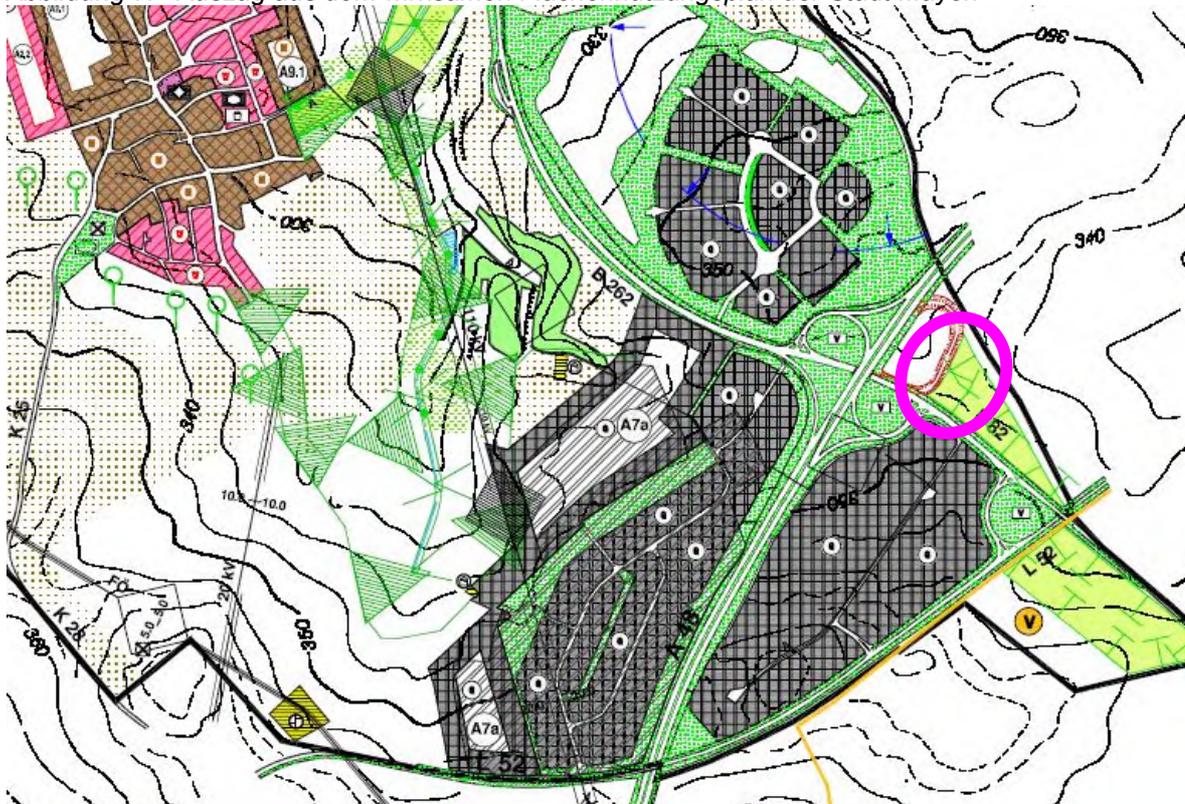
An den Kartenausschnitten ist deutlich zu erkennen, dass sich der Wasserabfluss in den Bewirtschaftungsfurchen konzentriert und besonders am Fuß der Böschung zur Autobahn. Mit der Lage der Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung in diesem Bereich und der gesteuerten Zuführung in die dort geplante Anlage wird den Folgen von Starkregenereignissen Rechnung getragen.

### 1.5.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mayen stellt den in Rede stehenden Bereich als „Straße - Planung“ und als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dar. Aufgrund der Überlagerung des Geltungsbereiches mit den angesprochenen Flächen, wird der Flächennutzungsplan parallel zu der beabsichtigten Bebauungsplanaufstellung mit der Änderung „Flächennutzungsplan-Änderung Industriepark Osteifel, Teilgebiet Im Brämacker / Autohof, Mayen-Alzheim“ teiltfortgeschrieben.

Die Flächennutzungsplanänderung sieht als zukünftige geänderte Nutzung die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Autohof“ vor.

Abbildung 7: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen



(ohne Maßstab)

Für die im Parallelverfahren durchgeführte Flächennutzungsplanänderung wurde am 26.06.2020 bei der Unteren Landesplanungsbehörde der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz die Landesplanerische Stellungnahme beantragt. Die Landesplanerische Stellungnahme vom 28.08.2020 gibt die Planinhalte und die Grundsätze mit Begründung/Erläuterung wieder, die aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion nach Regionalem Raumordnungsplan in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Die Landesplanerische Stellungnahme schließt mit dem Satz: „Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung stehen der beabsichtigten Planung keine erkennbaren Belange entgegen.“

### 1.5.5 Angrenzendes Planrecht

Auf der gegenüberliegenden Seite der A 48, nördlich der Autobahn und nördlich der B 262, der Bebauungsplan „Auf Lend (Industriepark Alzheim III)“ aus dem Jahr 1993.

Abbildung 8: Bebauungsplan „Auf Lend (Industriepark Alzheim III)“ aus 1993

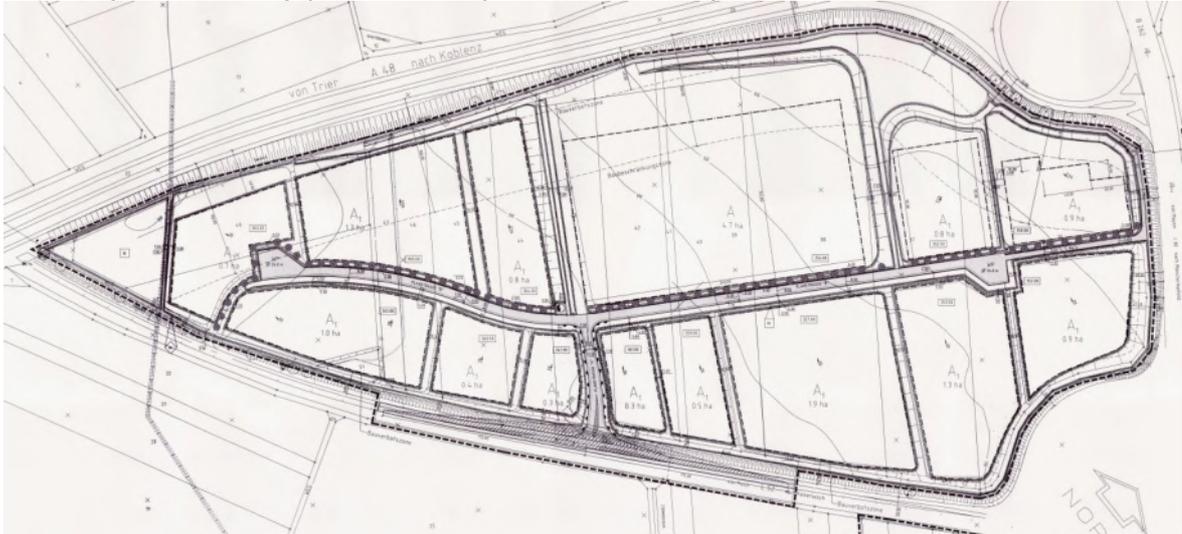


(ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan setzt ein Industriegebiet mit einer GRZ von 0,5 und Gebäuden mit bis zu 3 Vollgeschossen und maximal 10 m Höhe fest. Die geplante innere Erschließung ist durch das Ringsystem mit Stichstraßen relativ aufwendig. Unter anderem wegen der aufwendigen Erschließung wird dieser Bebauungsplan aufgehoben. Die Aufhebung befindet sich derzeit im Verfahren.

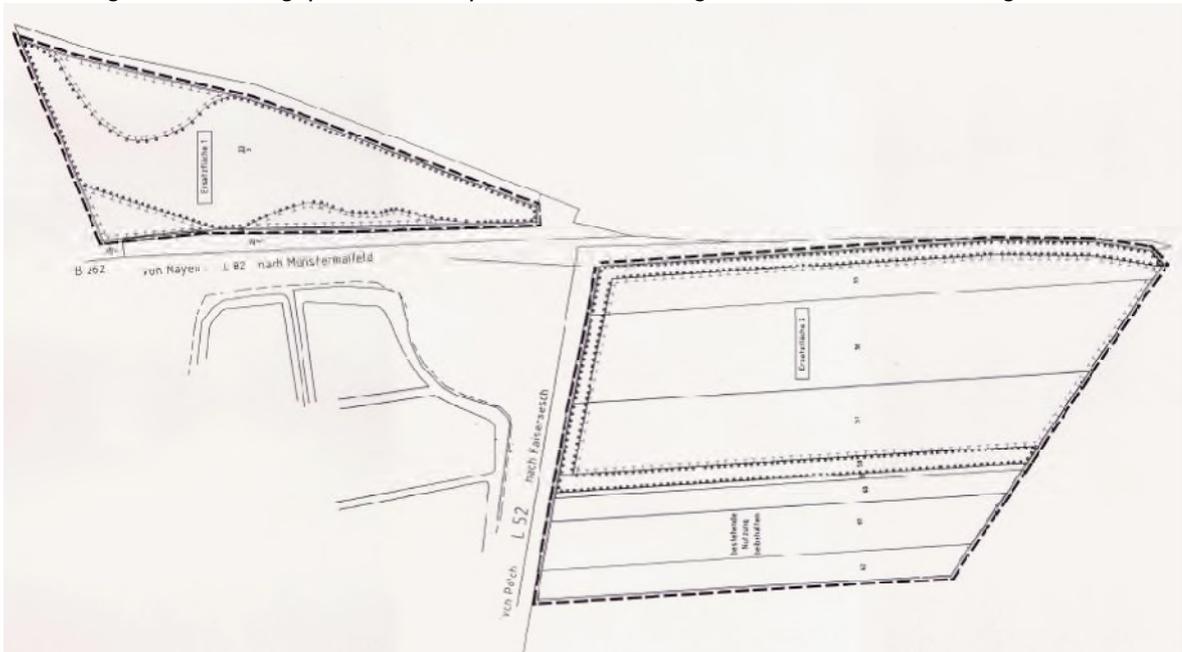
An das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan „Industriepark Osteifel“ mit den Teilgebieten „Spurzem“ aus dem Jahr 2016 und „Im Brämacker“ aus dem Jahr 2000 an. Das Teilgebiet im Brämacker hat mittlerweile drei Änderungen durchlaufen. Die 3. Änderung ist aus dem Jahr 2015.

Abbildung 9: Bebauungsplans Industriepark Osteifel – Teilgebiet Im Brämacker aus 2000



(ohne Maßstab)

Abbildung 10: Bebauungsplan Industriepark Osteifel – Teilgebiet Im Brämacker, Ausgleichsflächen

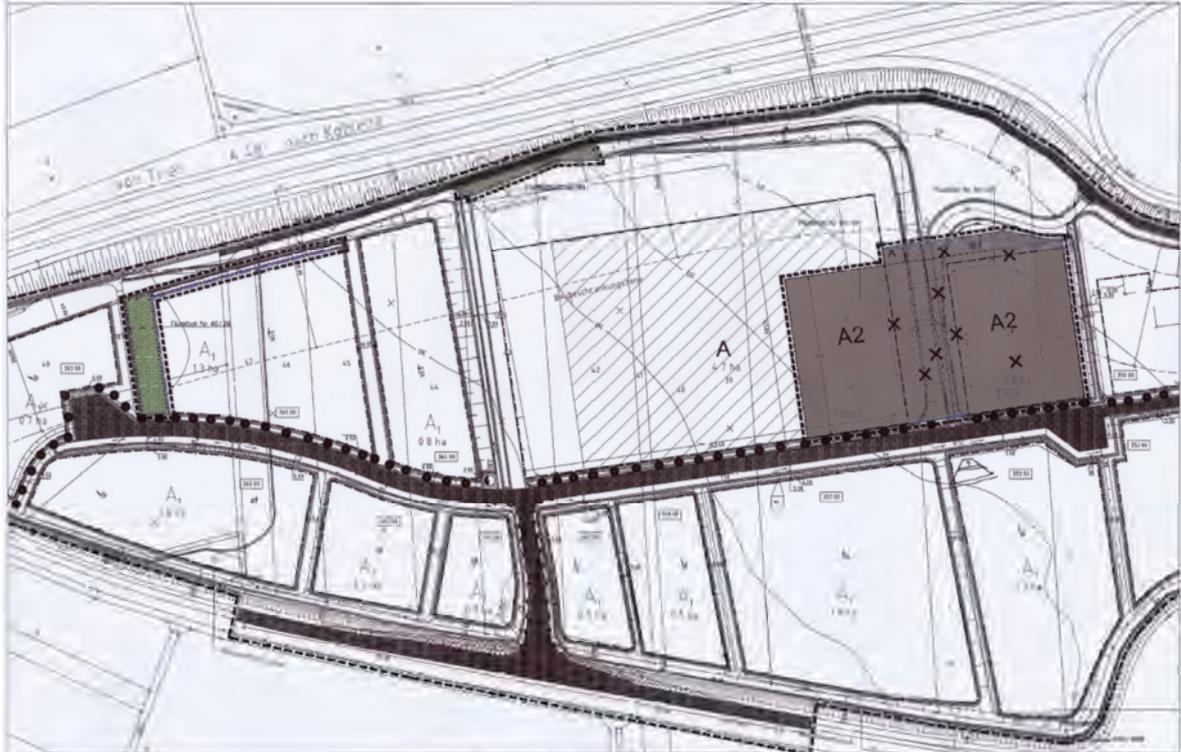


(ohne Maßstab)

Im Süden des Plangebiets liegt der Bebauungsplan „Im Brämacker“. Er liegt südlich der A 48. Das Gebiet verfügt über eine Gesamtgröße von ca. 36,8 ha. Die Art der baulichen Nutzung ist als Industriegebiet festgesetzt. Die GRZ liegt bei 0,8 und die GFZ bei 1,6. Die Traufhöhen liegen zwischen 10,0 m und 13,0 m.

Dieser Bebauungsplan wurde zweimal geändert. Die 1. Änderung aus dem Jahr 2006 umfasste einen Bereich im Inneren des Ursprungsbebauungsplans und diente der besseren baulichen Ausnutzung der verfügbaren Flächen, auch über unterschiedliche Geländeeniveaus hinaus. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hochregallagers mit rund 35 m Höhe sollten geschaffen werden.

Abbildung 11: Bebauungsplan Industriepark Osteifel, Teilgebiet Im Brämacker, 1. Änderung aus 2006



(ohne Maßstab)

Die 3. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2016 erfolgte vor dem Hintergrund der Erweiterung einer im Plangebiet ansässigen Firma. Für die Errichtung von neuen Lagerhallen auf einem zu schaffenden Geländeeniveau des bestehenden Betriebsgeländes bedurfte der Bebauungsplan hinsichtlich der Höhenfestsetzung der Anpassung.

Abbildung 12: Bebauungsplan Industriepark Osteifel, Teilgebiet Im Brämacker, 3. Änderung aus 2016



(ohne Maßstab)

Der zukünftige Geltungsbereich des Teilgebiets „Spurzem“ liegt süd-westlich des Plangebiets, auf der nördlichen Seite der A 48. Der Plan befindet sich aktuell in der Aufstellung, ist aber noch nicht rechtsverbindlich.

Abbildung 13: Bebauungsplan Industriepark Osteifel – Teilgebiet Spurzem aus 2016



(ohne Maßstab)

Das Gebiet umfasst eine Fläche von 32 ha. Als Bauland sind ausschließlich gewerbliche Bauflächen festgesetzt. Die Gebäudehöhen sind auf maximal 16 m reguliert, die GRZ beträgt 0,8.

## 1.5.6 Schutzgebiete

### Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Trinkwasserschutzgebiete, Mineralwassereinzugsgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Oberflächengewässer liegen weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung.

### Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete des Natura-2000 Netzes liegen in einer Entfernung von ca. 1,2 km (FFH-Gebiet „Nettetal“) im Norden und ca. 370 m (Vogelschutzgebiet VSG Maifeld Einig-Naunheim) im Süden.

Das Naturschutzgebiet „Nettetal“ befindet sich in ca. 1,9 km Entfernung im Norden.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet befindet sich mit dem „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ ca. 1,7 km entfernt im Westen. Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile befinden sich nicht in der Nähe.

## 1.5.7 Waldflächen

Der vorliegende Bebauungsplan sieht für einen Teilbereich einer faktisch vorhandene Waldfläche eine andere Nutzung vor. Nach § 14 Abs. 5 Landeswaldgesetz prüft das Forstamt, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung zur Umwandlung vorliegen, und erteilt der Gemeinde bzw. dem Antragsteller, soweit die Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann, darüber eine Umwandlungserklärung.

Der Bebauungsplan ersetzt die Genehmigung zur Umwandlung in eine andere Bodennutzungsart nicht. Der Antrag wird parallel zu der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden auf der Grundlage der Bebauungsplanunterlagen gestellt. In den Unterlagen zum Umwandlungsantrag wird in einem Plan dargelegt, an welcher Stelle im weiteren Umfeld des Plangebietes Ersatzpflanzungen vorgenommen werden sollen.

Daran anschließend ist noch ein Rodungsantragsverfahren (Umwandlungsgenehmigung) erforderlich. Der Genehmigungsantrag hierzu wird mit dem Antrag auf Genehmigung der baulichen Anlagen gestellt. In diesem Verfahren auf der Ebene des Planvollzugs wird auch geklärt, inwieweit Ersatzaufforstungen oder Ersatzzahlungen aufgrund der Inanspruchnahme der Waldflächen angemessen sind. Laut Schreiben des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten vom 09.10.2014 soll in Landkreisen mit mindestens 35 % Waldanteil grundsätzlich eine Aufwertung vorhandener Waldbestände anstelle einer Ersatzaufforstung verlangt werden. Der Landkreis Mayen-Koblenz verfügt über einen Waldanteil von 31,6% und liegt somit unter den 35 %, ab denen anstatt von Ersatzaufforstungen vorhandene Waldbestände aufgewertet werden sollen. Die detaillierte Prüfung über die Notwendigkeit bzw. die Art des forstlichen Ausgleichs oder alternativ einer Walderhaltungsabgabe obliegt dem zuständigen Forstamt. Hierbei ist auch zu prüfen, inwiefern gewichtige Belange der Agrarstruktur gem. § 14 Abs. 2 LWaldG einer Ersatzaufforstung entgegenstehen.

An das Plangebiet grenzen Waldflächen an. Dieser Wald steht derzeit im Eigentum der Stadt Mayen. Mit der Frequentierung des Autohofes und dem Aufenthalt von Menschen auf den Parkflächen steigt die Gefahr an Schäden durch Windwurf, abbrechende Äste etc.. Deshalb wird im Abstand von gut 30 m ein gestufter Waldrand angelegt.

### 1.5.8 Straßenplanungen

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine aktuellen Straßenplanungen von Gemeindestraßen oder überörtlicher Straßen bekannt.

Die Erschließung des Plangebiets kann über einen Anschluss an den Kreisverkehr erfolgen, der die Abfahrt der A 48 mit der B 256 und der L 82 verbindet.

Abbildung 14: Foto Kreisverkehr



### 1.5.9 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Gebiet ist zurzeit nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen der einschlägigen Versorgungsträger angebunden.

Das Niederschlagswasser versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab.

Wasser- und Telekommunikationsleitungen liegen im angrenzenden Gewerbegebiet.

### 1.5.10 Geologische Vorbelastungen und Bodendenkmäler

Das Gebiet ist hinsichtlich der Hangstabilität nicht kartiert. Eine Rutschung hat in der Umgebung stattgefunden, das Landesamt für Geologie und Bergbau äußerte sich diesbezüglich im frühzeitigen Verfahren allerdings nicht, so dass davon auszugehen ist, dass das Plangebiet nicht unmittelbar betroffen war. Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Erdbebenzone 1 und teilweise innerhalb der Erdbebenzone 0.<sup>1</sup>

Das Landesamt für Geologie und Bergbau teilte im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens mit, dass das Plangebiet im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder liegt, über tatsächlich erfolgten Abbau aber keine Dokumentationen oder Hinweise vorliegen.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau machte auch auf den ehemals umfangreich unter- und übertägigen Abbau von Dachschiefer in den Gemarkungen Mayen, Hausen und Polch aufmerksam und empfahl für künftige Bauvorhaben die Einbeziehung eines Baugrundberaters

<sup>1</sup> Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, <http://mapclient.lgb>, letzter Aufruf 22.08.2024

bzw. Geotechnikern zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen. Diese Empfehlung wurde in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen.

Überschneidungen mit Flächen für die Rohstoffgewinnung liegen nicht vor.

Die Radonkonzentration beträgt  $46 \text{ kBq/m}^3$  und das Radonpotenzial liegt im Plangebiet bei  $38,6^2$ . Damit liegen die Werte unterhalb derer, für die das Landesamt für Umwelt bauliche Vorkehrungen empfiehlt. Zudem sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans keine baulichen Anlagen mit unterirdischen oder häufig geschlossenen Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen geplant und im Freien verflüchtigt sich Radon, so dass auf Freifläche keine Gefährdung entsteht.

### **1.5.11 Denkmalschutz**

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Aufgrund der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, im frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde für das Plangebiet eine geomagnetische Prospektion durchgeführt und diese der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie zur Auswertung übermittelt. In der Folge wurde an den Stellen im Plangebiet mit Anomalien Baggerschürfe durchgeführt, die von der Landesarchäologie begleitet wurden. Bei den angelegten Sondagen konnte jedoch kein archäologisch relevanter Befund festgestellt werden, weder an der Oberfläche noch in den angelegten Schnitten waren irgendwelche Funde oder Befunde von den Mitarbeitern der Landesarchäologie erkannt worden. Da aufgrund der Umgebung des Plangebietes Fundstellen aber nicht vollständig ausgeschlossen werden können, enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis auf die Bekanntgabe des Erdbaubeginns.

---

<sup>2</sup> Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 22.08.2024

## 1.6 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

### 1.6.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Das Plangebiet ist vor allem von Straßenverkehrslärm betroffen. Es liegt direkt angrenzend an die A 48, die B 256 und die L 82. Hinzu kommen die Emissionen des Industrieparks Osteifel. Da auf der Fläche LKW-Stellplätze geplant sind, auf denen Übernachtungen stattfinden, sind die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen von Relevanz. Für diese schutzwürdige Nutzung wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, die zu dem Ergebnis kommt, dass auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden kann. Für die Gebäude im Plangebiet wird eine Festsetzung zum passiven Schallschutz aufgenommen.

### 1.6.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Plangebiet ist leicht abschüssig nach Süden. Das Gefälle beträgt etwa 4 m auf einer Strecke von ca. 100 m. Das entspricht etwa 4 %. Das Gebiet ist aktuell nicht bebaut. Es wird momentan landwirtschaftlich genutzt.

Abbildung 15: Blick auf das Plangebiet  
von Süd-Ost nach Nord-West



von Nord-West nach Süd-Ost



### 1.6.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Grundstücke im Plangebiet sind für den Entwickler des Autohofes verfügbar. Die benötigte Waldfläche und der Wirtschaftsweg werden von dem Entwickler von der Stadt erworben.

## 1.7 Darlegung der Planinhalte

### 1.7.1 Städtebauliche Ziele

Vor der Erstellung des Vorentwurfs wurden folgende Ziele formuliert:

- Möglichst große Ausnutzung des Plangebietes
- Anbindung an den Kreisverkehr
- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes

### 1.7.2 Geplante Art der Nutzung

#### **Zulässige, ausnahmsweise zulässige und nicht zulässige Arten der baulichen Nutzung bzw. Anlagen**

Das gesamte Plangebiet wird als **sonstiges Sondergebiet** gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Dem Sondergebiet wird nach § 11 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung „Autohof“ zugewiesen. Erlaubt sind lediglich folgende, notwendigen Nutzungen:

- Tankstellen
  - Tankstellenshop mit einer Verkaufsfläche bis zu maximal 185 m<sup>2</sup>
  - Bistro
  - Waschräume, Duschen etc. zur Körperpflege von Reisenden und Berufsfahrern
- Schank- und Speisewirtschaften
- automatisierte Verkaufsstätte mit einer Verkaufsfläche von max. 75 m<sup>2</sup>
- Stellplätze für PKW und LKW
- Werbeanlagen
- Nebenanlagen die dem Betrieb eines Autohofes dienen (z.B. Entwässerungseinrichtungen)

Um eine geregelte städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, sind Nutzungen, die über die genannten Punkte hinausgehen, nicht zulässig. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist zur Sicherung der städtebaulichen Ziele der Stadt und zur Schaffung von Baurecht notwendig. Die Planung hat, wie oben stichwortartig wiedergegeben, das Ziel, ein Sondergebiet auszuweisen. Damit soll zur Verbesserung der örtlichen und regionalen Wirtschaftsstruktur, auch in Form der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen, beigetragen werden.

#### **Berücksichtigung des Immissionsschutzes:**

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung zu tragen, vor allem in Bezug auf die umliegende Wohnbebauung in den Orten Kehrig, Alzheim, Einig und Gering. Diese liegen etwa 1,3 km bis 2 km vom Plangebiet entfernt. Abgesehen von dem zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommen, sind von den im Sondergebiet zulässigen Betrieben keine gravierenden Emissionen zu erwarten. Eine Gliederung oder Einschränkung des Plangebiets aus Gründen des Immissionsschutzes für umliegende Bebauung ist nicht erforderlich.

### 1.7.3 Geplantes Maß der Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird in dem Sondergebiet eine eingeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,8 sowie einer GFZ von 0,7 festgesetzt. Damit liegt die GRZ bei den Orientierungswerten des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die Anzahl der möglichen Geschosse richtet sich nach der geplanten Nutzung der Gebäude. Da lediglich eine Tankstelle mit angeschlossenem Shop und Bistro sowie ein Gastronomiebetrieb geplant sind, ist eine eingeschossige Bebauung ausreichend. Es erfolgt eine Festsetzung über NHN im Höhensystem DHHN 2016. Diese Form der Festsetzung wird gewählt, da das Gelände in etwa auf das Niveau des Kreisverkehrsplatzes aufgefüllt werden soll und somit ein Bezug auf das derzeit vorhandene Gelände nicht praktikabel ist. Ein Bezug auf das geplante Gelände wäre zu unbestimmt. Die über NHN festgesetzte Höhe entspricht in etwa 10,0 m über neuem Gelände, um bei eingeschossiger Bauweise ausreichend Spielraum zu haben.

Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachaufzüge, Schornsteine) im Zusammenhang mit baulichen Anlagen gemäß § 8 BauNVO ist die Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhen auf einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> um bis zu 3 m erlaubt.

Aus stadtgestalterischen Gründen sind detailliertere Festsetzungen zu Gebäudehöhen hier nicht erforderlich, da sich die nächstgelegenen Wohnbebauungen in ausreichend großer Entfernung befinden. Dem Bauherrn soll eine hohe Flexibilität bei der effektiven Nutzung der Fläche eingeräumt werden. Zudem befinden sich Windenergieanlagen in der Nähe.

### 1.7.4 Geplante verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über eine Anbindung an den Kreisverkehr im Süden erschlossen. Der Anschluss ist mit dem Landesbetrieb Mobilität vorabgestimmt. Der Nachweis der Leistungsfähigkeit des Anschlusses bis zu den Ab-/Auffahrten zur Autobahn wurde von einem Fachbüro auf der Grundlage von Verkehrszählungen und Simulationen geprüft und das Ergebnis den zuständigen Behörden vorgestellt.

Die Festsetzung einer inneren Erschließung ist nicht erforderlich, da die gesamte Fläche als Autohof betrieben wird und die Fahrgassen und Stellplätze entsprechend der Ingenieurplanung dazu im Bauantragsverfahren festgelegt werden und nicht öffentlich gewidmet werden. Lediglich der direkte Anschluss an den Kreisverkehrsplatz wird als Fahrrecht festgesetzt, damit auch unterschiedliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes (Tankstelle und Gastronomie) den Anschluss gesichert nutzen können.

### 1.7.5 Geplante Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen innerhalb des Bebauungsplans „Industriepark Osteifel – Teilgebiet Im Brämacker“, aber nicht innerhalb des Plangebietes.

Das anfallende Schmutzwasser wird in Kleinkläranlagen innerhalb des Plangebietes geleitet.

Das Niederschlagswasser soll im Bereich der Bauverbotszone neben der Autobahn versickert werden. Ein entsprechendes Gutachten zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde erstellt. Die Entwässerungsplanung mit Erläuterungsbericht und hydraulischer Berechnung liegt derzeit als Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis zur Versickerung von Oberflächenwasser in den Untergrund bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vor. Die Dimensionierung der Versickerungsanlage wurde mit einem 10-jährigen Regenereignis berechnet (siehe Anlage 5).

Eine Wasserleitung sowie eine Telekommunikationsleitungen verlaufen in der Ludwig-Erhard-Straße. Das Plangebiet soll an diese Leitungen angeschlossen werden.

Als Löschwasserlieferleistung können von den Stadtwerken Mayen GmbH 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden aus dem, in das Plangebiet zu verlegenden Trinkwassernetz, zur Verfügung gestellt werden. Daher sind die Maße der baulichen Nutzung auch mit einer GFZ von 0,7 und maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt. Im Planvollzug sollte darauf geachtet werden, dass die baulichen Anlagen feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachung erhalten. Sofern für den Brandschutz eine höhere Löschwasserlieferleistung erforderlich ist, ist diese vom Bauherrn in Form von Löschwassertanks oder -teichen bereit zu stellen.

Die einschlägigen Merkblätter zu „Bauarbeiten im Bereich von Versorgungsleitungen“ und „Leitungsschutzarbeiten“ sind seitens der Bauherren zu beachten und Bauarbeiten falls erforderlich im Vorfeld entsprechend mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

### **1.7.6 Abschnittsweise Erschließung**

Eine abschnittsweise Erschließung des Gebietes soll nach derzeitigem Planungsstand nicht erfolgen.

### **1.7.7 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauverbotszone, Werbeanlagen**

Die Baufenster richten sich nach der Objektplanung für den Autohof, sind aber etwas großzügiger gehalten, um einer Konkretisierung der Objektplanung Spielraum zu ermöglichen. Die Baugrenzen halten nach § 9 Abs. 1 FStrG und § 22 Absatz 1 LStrG einen Abstand von 40 m zur A 48 und einen Abstand von 20 m zur B 262 und L 82 ein. Innerhalb des Plangebietes werden überbaubare Flächen für Hochbauten und Stellplätze gesondert festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass nicht das gesamte Plangebiet mit Hochbauten überstellt wird, obwohl die festgesetzte zulässige Grundfläche dies zulassen würde.

Stellplätze und Fahrgassen gehören bei einem Autohof zur Hauptnutzung. Daher wird für diese Nutzung auch eine überbaubare Fläche festgesetzt. Mit der Festsetzung dieser Fläche wird vermieden, dass Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden können, wie dies z.B. in Gewerbegebieten üblicherweise der Fall ist.

Mit der Abgrenzung der überbaubaren Fläche ist sichergestellt, dass der künftige Bauherr auch die Grundflächenzahl von 0,8 ausschöpfen kann.

Für das erfolgreiche Betreiben eines Autohofes ist es erforderlich, dass der Autofahrer frühzeitig auf die Lage und Erreichbarkeit des Autohofes hingewiesen wird. Daher werden Werbepylone und Preismaste bis zu einer überdeckten Grundfläche von knapp 110 m<sup>2</sup> zugelassen. Dies ist ausreichend für einen Werbepylon, eine Werbeanlage sowie einen Preismast, ermöglicht aber kein Aufstellen weiterer Pylone. Damit wird auch das städtebauliche Ziel erreicht, dass nicht eine Vielzahl an Werbepylonen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes errichtet werden können. Durch die Lage an der Autobahn und klassifizierten Straßen, soll der Blick des Autofahrens nicht unnötig abgelenkt werden, so dass Fremdwerbung ausgeschlossen wird. Lediglich Hinweise der Stadt Mayen werden zugelassen.

### **1.7.8 Gestaltung**

Da im Sondergebiet Baukörper verschiedenster Nutzung mit unterschiedlichen Anforderungen errichtet werden können, werden aus gestalterischer Sicht nur Regelungen zu Werbeanlagen und nur Verhinderung von Vogelschlag vorgenommen.

Um den Gewerbetreibenden die Möglichkeit zu geben, auf ihre Leistung aufmerksam zu machen, sind Werbeanlagen gemäß § 52 der LBauO RLP im Plangebiet zulässig. Die Gestaltungsvorgaben berücksichtigen die Lage an der Autobahn und klassifizierten Straßen. Deshalb werden blendende oder sich bewegende Werbeanlagen ausgeschlossen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag dürfen Fassaden über keine Verkleidungen aus glänzendem Material oder Anstriche in grellen Farben verfügen.

### **1.7.9 Landschaftsplanerische Festsetzungen**

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen sowie die Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft bauen auf den Vorschlägen des Umweltberichtes auf. Einzelne landschaftspflegerische Ziele wurden als Hinweis bzw. als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen, da es an deren rechtsverbindlicher Aufnahme in den Bebauungsplan an einer die Rechtsgrundlage fehlt bzw. der Flächenbezug nicht gegeben ist. Dies betrifft vor allem die artenschutzrechtlichen Maßnahmen, so dass deren Umsetzung über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Entwickler und der Stadt Mayen gesichert werden.

### **1.7.10 Hinweise**

Die Hinweise haben keinen Rechtscharakter, dienen aber dem Verständnis der Planung; weisen auf andere Gesetze hin, die unabhängig von dem Bebauungsplan einzuhalten sind oder sind allgemeine Empfehlungen.

## 1.8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

### 1.8.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Größe in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Geltungsbereich	27.754	100,00
Sonstige Sondergebiete	22.703	81,80
Wirtschaftswege	128	0,46
Private Grünflächen	2.489	8,97
<i>Private Grünfläche Nord</i>	442	1,59
<i>Private Grünfläche Süd</i>	1.392	5,01
<i>Strauchzone</i>	655	2,36
Wald	2.434	8,77

### 1.8.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke sind auch weiterhin erreichbar. Der Wirtschaftsweg, der das Plangebiet im Nordosten begrenzt bleibt erhalten. Eine gesetzliche Bodenordnung wird nicht durchgeführt werden müssen.

Die Leitungen, die das Plangebiet tangieren, können voraussichtlich unverändert bleiben. Entsprechende Leitungsrechte wurden, sofern erforderlich festgesetzt.

### 1.8.3 Kostenschätzung

Der Stadt Mayen werden durch die vorliegende Planung keine Kosten entstehen. Sie werden von dem Betreiber des künftigen Autohofes getragen.

## 2 Umweltbericht

gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

### 2.1 Einleitung

Die Grundlage für die Aufstellung von Bauleitplänen bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Die Bauleitpläne sollen u. a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind neben anderen öffentlichen und privaten Belangen umweltschützende Belange (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 5 und 7 so-wie § 1a BauGB) zu berücksichtigen.

Für die Belange des Umweltschutzes muss eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Von der Pflicht zur Umweltprüfung kann nur in Ausnahmefällen, wenn keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Umwelt bestehen, abgesehen werden.

In der Umweltprüfung müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Eingriffsregelung gem. § 18 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist mit der Aufstellung jedes Bauleitplanes abzuarbeiten, dabei ist das Verhältnis zum Baurecht über § 21 BNatSchG geregelt.

Demgemäß ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Das Land Rheinland-Pfalz hat mit den §§ 8 bis 13 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) weitergehende Regelungen erlassen.

Die Eingriffsregelung ist ein Bestandteil des vorliegenden Umweltberichtes.

Die weiteren Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Aufgabe des Umweltberichtes ist die Darlegung der landschaftsplanerischen Zielsetzungen auf der Grundlage der Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 und des § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Zuge der kommunalen Bauleitplanung auf allen Planungsebenen (BP und FNP) eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (d.h. Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Nach Abschluss des Planverfahrens überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Sie nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden (§ 4c BauGB). Dazu unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Inhalt, Ziele, sowie die Beschreibung der Planfestsetzungen und des Standortes sowie der Bedarf an Grund und Boden können den Unterkapiteln des städtebaulichen Teils entnommen werden.

## 2.2 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan

Der Umweltbericht (UB) wird, gemäß oben beschriebener Inhalte, in zwei Teilbereiche (1. Phase UB und 2. Phase UB) gegliedert:

1. Einleitung mit Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes und Darstellung der Umweltschutzziele; Bestandsaufnahme und Bewertung des bisherigen Status Quo ohne die Planung, Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der städtebaulichen Planung.
2. Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung; Ermittlung der planungsbedingten Umweltauswirkungen, geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen; zusätzliche Angaben zur Methodik, Monitoring und Zusammenfassung.

Die Umweltprüfung und deren Beschreibung im Umweltbericht bilden einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes muss seitens des Planungsträgers der Umweltbericht in der Abwägung berücksichtigt werden. Dabei sind seitens des Planungsträgers alle öffentlichen und privaten Belange einer sachgerechten Abwägung zu unterziehen.

In der Begründung zu dem Bebauungsplan (städtebaulicher Teil Kapitel 1 mit Unterkapiteln) wird dargelegt, aus welchen Gründen von den landespflegerischen Zielvorstellungen bzw. Maßnahmen aus dem Umweltbericht abgewichen wird. Mit der Erarbeitung und der Beschreibung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich des Eingriffes übernimmt der vorliegende Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan die Aufgabe des § 11 BNatSchG.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie § 9 Abs. 1a BauGB) gesichert. Des Weiteren kann eine Sicherung der Umsetzung über städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB erfolgen. Der Ausgleich des Eingriffes kann gem. § 1a BauGB und § 200a BauGB auch an anderer Stelle als der des Eingriffes erbracht werden.

## 2.2.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Bedarf an Grund und Boden

Anlass der Planung ist das Interesse des Eigentümers, auf der planungsrelevanten Fläche einen Autohof zu errichten. Zur Realisierung dieses Vorhabens ist Baurecht erforderlich. Das Baurecht soll über die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans geschaffen werden.

Der Flächenumfang des vorgesehenen Geltungsbereichs beträgt etwa 27.750 m<sup>2</sup>.

## 2.2.2 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist.

Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Im Zuge der Planung wurden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Eigenart der zukünftig geplanten Nutzung neben empirischen Ansätzen vor allem folgende fachgutachterlichen Grundlagenermittlungen sowie vorliegende Fachpläne ausgewertet:

- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz ([www.naturschutz.rlp.de](http://www.naturschutz.rlp.de))
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz ([www.wasserportal.rlp-umwelt.de](http://www.wasserportal.rlp-umwelt.de))
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ([www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de))
- Digitaler Kartendienst des Landesamts für Umwelt RLP ([www.map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste](http://www.map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste))
- Geologische Radonkarte Rheinland-Pfalz (<https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>)
- Flächennutzungsplan der Stadt Mayen
- Sichtbarkeitsanalyse. Stand: August 2020
- "Autohof an der A 48 im Industriepark Osteifel-Im Brämacker" an der B 262 in Mayen – Entwurfs- und Genehmigungsplanung Entwässerungsplanung. Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis zur Versickerung von Oberflächenwasser in den Untergrund (§§8, 9, 10 WHG, §14 LWG RLP). Bearbeitung: Faßbender + Weber Ingenieure. Stand: Januar 2024
- Fachbeitrag Wasserhaushaltsbilanz, Stand: Februar 2025
- "Autohof an der A 48 im Industriepark Osteifel-Im Brämacker" an der B 262 in Mayen - Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie. Bearbeitung: Faßbender + Weber Ingenieure. Stand: Januar 2024
- Verkehrsplanerische Begleituntersuchung - Bebauungsplan „Industriepark Osteifel, Teilgebiet „Im Brämacker/Autohof“ in Mayen-Alzheim. Bearbeitung: Vertec GmbH, Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik. Stand: Januar 2024

- Mikroskopische Verkehrsflusssimulation - Bebauungsplan „Industriepark Osteifel, Teilgebiet „Im Brämacker/Autohof“ in Mayen-Alzheim. Bearbeitung: Vertec GmbH, Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik. Stand: Januar 2024
- Gutachterliche Stellungnahme zu der zu erwartenden Geräuschsituation im Umfeld des geplanten Autohofes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Industriepark Osteifel Teilgebiet „Im Brämacker / Autohof“, Mayen-Alzheim“. Bearbeitung: ACCON Köln GmbH, Dipl.-Ing. Norbert Sökeland. Stand: 06.11.2020
- Untersuchungsbericht Geomagnetische Archäoprospektion BV „Mayen Autohof“ 56727 Mayen-Alzheim. Bearbeitung: Geotomographie GmbH, Neuwied. Stand: 07.09.2020
- Protokoll der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie Koblenz vom 12.10.2020 zu den Ergebnissen der geomagnetischen Prospektion am 29.09.2020 durch die Fa. Geotomografie
- Mitteilung der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz vom 11.11.2020 zu den angelegten Sondagen
- B-Plan „Im Brämacker / Autohof“ in Mayen-Alzheim - Fachbeitrag Artenschutz: Prüfung auf Vorkommen von Vögeln, Reptilien, Heuschrecken, Kleinsäugetern und Verträglichkeitsvorprüfung zum NATURA 2000-Gebiet Vogelschutzgebiet DE 5709-401 „Maifeld Einig-Naunheim“. Bearbeitung: Beratungsgesellschaft Natur dbR, Dipl.-Biologe Malte Fuhrmann. Stand: September 2020, aktualisiert August 2024

Im Rahmen des Vorverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB konnten von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange konkrete Abschätzungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mitgeteilt werden.

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur vorliegenden Planung wurde nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Belange wie folgt festgelegt:

**Tabelle 3: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

BauGB	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Detaillierungsgrad und Prüfmethode im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja	Bewertung der Umweltbelange im Rahmen des Umweltberichts unter Verwendung von fachlichen Grundlagendaten und Fachplanungen, Durchführung faunistischer Untersuchungen, Erstellung einer artenschutzrechtlichen Bewertung, Erstellung einer Sichtbarkeitsanalyse und einer Fotosimulation
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	(ja)	Erstellung einer Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	ja	Erstellung einer verkehrsplanerischen Begleituntersuchung, einer mikroskopischen Verkehrsflusssimulation sowie eines schalltechnischen Gutachtens. Im Übrigen wird auf Nr. 7a verwiesen.

BauGB	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Detaillierungsgrad und Prüfmethode im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	ja	Durchführung und Auswertung einer geomagnetischen Archäoprospektion sowie von Sondagen
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umfang mit Abfällen und Abwässern	ja	Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens und eines Fachbeitrags Wasserrahmenrichtlinie
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	ja	Darstellung der voraussichtlichen Wechselbeziehung und Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern durch eine Wirkungsmatrix
§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i	ja	Es wird auf Nr. 7a und Nr. 7e verwiesen.
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1a (3)	zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.

### 2.2.3 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet und eine Autobahn, des überschaubaren Flächenumfanges des Plangebiets und der gut prognostizierbaren städtebaulichen Zielrichtung der Planung beschränkt sich der räumliche Umfang der Umweltprüfung auf das Vorhabensgebiet und das unmittelbar angrenzende Umfeld.

### 2.2.4 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

In der nachfolgenden Aufstellung sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, aufgeführt; die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung wird erläutert.

**Hinweis:** Nach dem Informationsschreiben „Eingriffsregelung gemäß §§ 13 ff. BNatSchG, Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz vom 20.01.2022 wird die Anwendung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ auch in Bauleitplanverfahren dringend empfohlen.

Das entsprechende Bilanzierungs- bzw. Bewertungsverfahren kommt entsprechend bei vorliegendem Bebauungsplan zur Anwendung.

*Tabelle 4: Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung*

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Sicherung der biologischen Vielfalt, Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, der Vielfalt der Lebensräume und Lebensgemeinschaften</li> <li>• naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</li> <li>• artenschutzrechtliche Vorgaben des § 44 BNatSchG</li> </ul>	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung einer Grünfläche im Ostteil des Plangebiets: Vorgaben zum Aufbau einer gestuften Waldrandzone, zum Erhalt von Brachen und zur Neuentwicklung von Saumstrukturen auf bisherigem Ackerland</li> <li>• Vorgaben zur Anteilsbepflanzung im Sondergebiet</li> <li>• Vorgaben zur Begrünung der Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser</li> <li>• Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags auf Grundlage faunistischer Untersuchungen einschl. Habitatstrukturanalyse und Auswertung sonstiger Daten</li> <li>• Festlegung/ Berücksichtigung von Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände</li> <li>• Zuordnung funktionsgerechter Kompensationsmaßnahmen auf außerhalb liegenden Flächen zum Ausgleich verbleibender Beeinträchtigungen</li> </ul>
	Biotoppauschaltenschutz nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz bestimmter Biotope vor Zerstörung und erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG sind nicht betroffen.</li> </ul>
	FFH-/ Vogelschutzrichtlinie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen,</li> <li>• Wiederherstellung oder Wahrung eines günstigen Erhaltungszustands der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.</li> <li>• Hinsichtlich des etwa 350 m entfernten Vogelschutzgebiets „Maifeld Einig-Naunheim“ wird eine Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung erstellt.</li> </ul>
	Fachplanerische Grundlagen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächennutzungsplanung Stadt Mayen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Darstellung der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen für das ganze Gemeindegebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgrund der Überlagerung des Geltungsbereiches mit den angesprochenen Flächen wird der Flächennutzungsplan parallel zu der beabsichtigten Bebauungsplanaufstellung mit der Änderung „Flächennutzungsplan-Änderung</li> </ul>

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz, Kreis Mayen-Koblenz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den in Rede stehenden Bereiches als „Straße - Planung“ und als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dar.</li> <li>Darstellung der überregionalen und regionalen Ziele des Arten- und Biotopschutzes unter besonderer Berücksichtigung des Biotopverbunds</li> <li>Darstellung in der Zielekarte: „Ackerflächen, Rebfluren, Obstplantagen (biotoptypenverträgliche Nutzung)“, „Strauchbestände (biotoptypenverträgliche Nutzung)“ im östlichen Teil des Plangebiets</li> </ul>	<p>Industriepark Osteifel, Teilgebiet Im Brämacker / Autohof, Mayen-Alzheim“ teilfortgeschrieben. Die Flächennutzungsplanänderung sieht als zukünftige geänderte Nutzung die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Autohof“ vor.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Festsetzung einer Grünfläche im Ostteil des Plangebiets</li> </ul>
Boden	<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz von Rheinland-Pfalz (LNatSchG)</p> <p>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können</li> <li>Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens</li> <li>Abwehr schädlicher Bodenveränderungen</li> </ul>	<p>Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Begrenzung der überbaubaren Flächen</li> <li>Festsetzung einer Grünfläche im Ostteil des Plangebiets: Vorgaben zum Aufbau einer gestuften Waldrandzone, zum Erhalt von Brachen und zur Neuentwicklung von Saumstrukturen auf bisherigem Ackerland</li> <li>Zuordnung funktionsgerechter Kompensationsmaßnahmen auf außerhalb liegenden Flächen zum Ausgleich verbleibender Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden</li> </ul>
Wasser	<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</p> <p>Landeswassergesetz (LWG)</p> <p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.</li> <li>Verunreinigungen sind zu vermeiden, Gebot des sparsamen Umgangs mit Wasser</li> <li>Beschleunigung des Wasserabflusses ist zu vermeiden.</li> </ul>	<p>Berücksichtigung von Maßnahmen zur Erhaltung des Gebietswasserhaushaltes, zur Vermeidung von Abflussverschärfungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Erstellung eines Versickerungsgutachtens</li> <li>Festsetzung einer Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser</li> <li>Hinweise zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet</li> </ul>
Klima, Luft	<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas</li> <li>Gebiete mit günstigen klimatischen Wirkungen sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Berücksichtigung in Verbindung mit Vorgaben zur Anteilsbepflanzung auf dem Grundstück und zur Festsetzung einer Grünfläche im Ostteil des Plangebiets</li> </ul>

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre, Kultur- und Sachgüter (Lärmschutzverordnung (TA-Lärm), Immissionswerte für Schadstoffe (BImSchV))</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens</li> </ul>
Landschaftsbild	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Schönheit und Eigenart im Hinblick auf die Erlebnis- und Erholungsfunktion für den Mensch</li> </ul>	<p>Berücksichtigung von Maßnahmen zur möglichst landschaftsverträglichen Einbindung des Gebiets und zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstellung einer Sichtbarkeitsanalyse</li> <li>• Festsetzung einer Grünfläche im Ostteil des Plangebiets: Vorgaben zum Aufbau einer gestuften Waldrandzone, zum Erhalt von Brachen und zur Neuentwicklung von Saumstrukturen auf bisherigem Ackerland</li> <li>• Vorgaben zur Anteilsbepflanzung im Sondergebiet</li> <li>• Vorgaben zur Begrünung der Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser</li> <li>• Vorgaben zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen</li> <li>• Zuordnung funktionsgerechter Kompensationsmaßnahmen auf außerhalb liegenden Flächen zum Ausgleich zum Ausgleich verbleibender Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaftsbild</li> </ul>
Mensch und Gesundheit	<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p> <p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der landschaftlichen Vielfalt, Schönheit und Eigenart in ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen</li> <li>• Schutz des Menschen vor Gesundheitsbeeinträchtigungen und Belästigungen i.S.d. § 3 (1) BImSchG</li> <li>• Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung einer Grünfläche, Vorgaben zur Anteilsbepflanzung auf dem Grundstück, zur Begrünung der Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen; siehe Pkt. „Landschaftsbild“</li> <li>• Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens</li> <li>• Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens</li> <li>• Erstellung einer verkehrsplanerischen Begleituntersuchung und einer mikroskopischen Verkehrsflussimulation</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter	Denkmalschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz (DSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt und Pflege von Kulturdenkmälern, außerdem deren wissenschaftliche Erforschung und das Einbeziehen der Ergebnisse dieser Forschung in die öffentliche Bildung und Erziehung.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchführung und Auswertung einer geomagnetischen Archäoprospektion sowie von Sondagen</li> <li>• Aufnahme eines Hinweises zur rechtzeitigen Abstimmung des Beginns der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie</li> </ul>

## 2.2.5 Planungsalternativen - In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine entsprechende Betrachtung erfolgt im städtebaulichen Teil der Begründung.

## 2.3 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen

**Hinweis:** Nach dem Informationsschreiben „Eingriffsregelung gemäß §§ 13 ff. BNatSchG, Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz vom 20.01.2022 wird die Anwendung des „**Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz**“ **auch** in Bauleitplanverfahren dringend empfohlen.

Das entsprechende Bilanzierungs- bzw. Bewertungsverfahren kommt entsprechend bei vorliegendem Bebauungsplan zur Anwendung.

In den folgenden Kapiteln wird der Zustand von Natur und Landschaft nach seiner Eignung und Funktion im Naturhaushalt, seiner Bedeutung für die an Natur und Landschaft gebundene Erholung sowie deren Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen bewertet.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Allenz nahe der A 48 an der Anschlussstelle Mayen.

Der vorgesehene Geltungsbereich stellt sich derzeit überwiegend als Ackerland dar. Außerdem wird eine Teilfläche eines Walds tangiert.

Nach Südwesten schließen die Bundesstraße B 262 bzw. die Landesstraße L 82 an. An diese grenzt nach Süden der `Industriepark Osteifel` an.

Nordwestlich des Plangebiets verläuft die A 48, wobei eine gehölzbestandene Dammböschung unmittelbar anschließt.

Nach Nordosten grenzt eine ackerbaulich geprägte Feldflur an. Südöstlich des Plangebiets befindet sich Wald.

Die Entfernung vom Plangebiet zur Ortslage Alzheim beträgt rund 1,3 km.

Das Plangebiet liegt innerhalb der flach gewellten Hochflächenlandschaft des Obermaifelds. Es befindet sich im Bereich der muldenförmig ausgeprägten Ursprungsmulde des Viedelerbachs, welcher etwa 500 m östlich des Plangebiets entspringt und in Richtung Polch verläuft.

Die Höhenlage im Plangebiet beträgt zwischen rund 343 m und 347 m über NN. Die Exposition ist Osten, das Gelände ist lediglich schwach geneigt (etwa 4 % Geländeneigung).

Die anschließenden Verkehrsflächen verlaufen in Dammlage, so dass im Übergang zum Plangebiet Böschungen ausgeprägt sind.

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Obermaifeld“.

Abbildung 16: Blick über das Plangebiet in Blickrichtung Norden → Süden



### Flächengröße

Das Plangebiet weist eine Flächengröße von 27.750 m<sup>2</sup> auf.

### Bestehendes Planungsrecht

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert sich im südlichen Teil auf etwa 4.350 m<sup>2</sup> mit einer festgesetzten Kompensationsfläche des Bebauungsplans „Industriepark Osteifel“ - Teilgebiet „Im Brämacker“ aus dem Jahr 2000. Das Teilgebiet „Im Brämacker“ hat mittlerweile drei Änderungen durchlaufen. Die 3. Änderung ist aus dem Jahr 2015.

Für die mit „Ersatzfläche 1“ bezeichnete Kompensationsfläche, welche eine Flächengröße von insgesamt rund 2,85 ha aufweist, gelten folgende textlichen Festsetzungen:

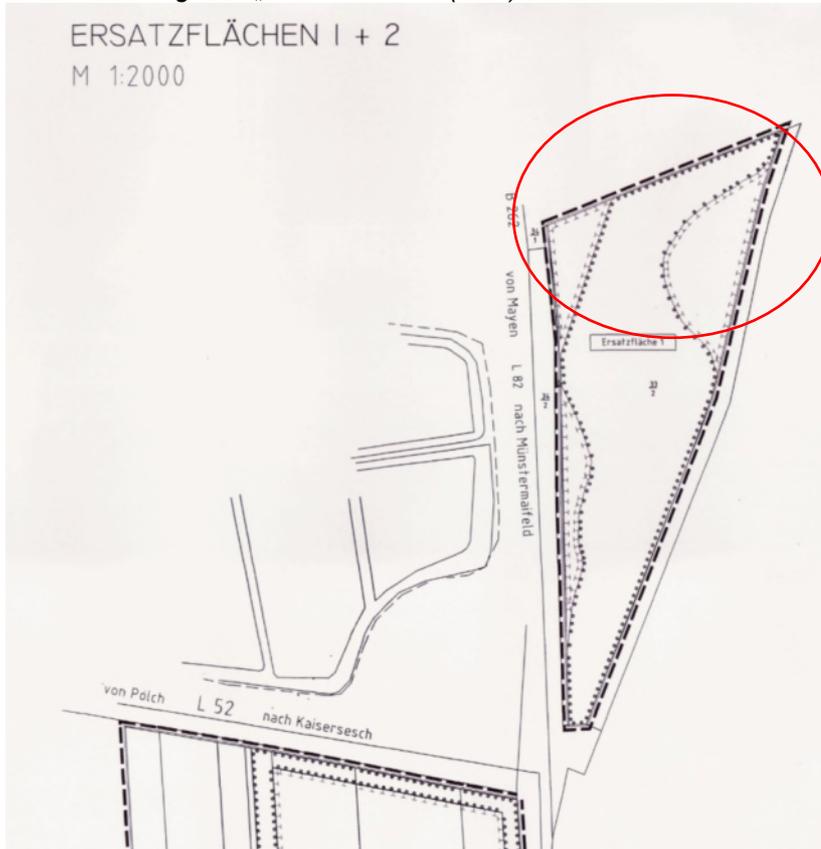
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20. BauGB: „Ein Teil der nördlich an das Baugebiet angrenzenden, derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Ersatzfläche ist auf der von der Landstraße abgewandten Seite mit Kräuterrasen einzusäen und extensiv zu pflegen, so dass sich Wiesen und Altgrasbestände entwickeln können (1-2malige Mahd, nicht vor Juni).“
- Maßnahmen und Pflanzbindungen gem. § 9 (1) 25. BauGB: „Der in der Planbeilage gekennzeichnete, der L 82 zugewandte Bereich auf der nördlich angrenzenden Ersatzfläche 1 ist als Wald zu entwickeln. Die Zusammensetzung entspricht hierbei der Waldfläche im Süden des Geltungsbereichs des Industrieparks<sup>3</sup>. Hier ist ein Waldsaum zur Altgrasfläche hin zu entwickeln, der eine gebuchtete Randlinie erhält.“

Die aufgeführten Maßnahmen wurden in der Örtlichkeit umgesetzt, siehe auch Kap. 2.2.1.1. Ausgangszustand war Ackerland.

<sup>3</sup> Die Anpflanzung ist demnach laut der Festsetzung zu der südlich gelegenen Waldfläche wie folgt aufzubauen: Stieleiche (40%), Esche (20%), Vogelkirsche (20%), Traubeneiche (10%) und Feldahorn (10%). Der Bestand ist seinem natürlichen Nachwuchs zu überlassen. Eine Bewirtschaftung darf nur im Rahmen einer Einzelstammnahme erfolgen.

Laut der Begründung zum Bebauungsplan dienen die Maßnahmen auf der Ersatzfläche 1 dem Ausgleich der Bodenversiegelung und es wird ein wesentlicher Beitrag zur Erhöhung der Habitatvielfalt geleistet.

Abbildung 17: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans „Industriepark Osteifel“ – Teilgebiet „Im Brämacker“ (o.M.)



## 2.3.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

### 2.3.1.1 Beschreibung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

#### **Biotop-/Nutzungstypen (siehe „Landschaftspflegerischer Bestandsplan“)**

Der vorgesehene Geltungsbereich stellt sich derzeit überwiegend als einheitlich bewirtschafteter Acker (Ackerschlag) dar. Außerdem wird eine Teilfläche eines Walds mit vorgelagerten Brachflächen tangiert.

Nach Südwesten schließt die Bundesstraße B 262 an. An diese grenzt nach Süden das Industriegebiet Osteifel an.

Nordwestlich des Plangebiets verläuft die A 48, wobei eine gehölzbestandene Dammböschung unmittelbar anschließt.

Nach Nordosten grenzt eine ackerbaulich geprägte Feldflur an, südöstlich des Plangebiets befindet sich Wald.

Die **heutige potenzielle natürliche Vegetation** (hpnV) im Gebiet ist der Perlgras-Buchenwald in der relativ armen Ausbildung.<sup>4</sup>

Folgende Biotop-/Nutzungstypen können im Plangebiet und dessen räumlichen Umfeld differenziert werden (Die Einteilung erfolgt gemäß dem Kartierschlüssel zur Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz.):

- Lössacker, lockerer Lehacker (HA5):

Das Plangebiet ist überwiegend durch intensiv bewirtschaftetes Ackerland gekennzeichnet. Innerhalb des Plangebiets liegt ein etwa 2,3 ha großer Ackerschlag. Auch nach Nordosten grenzen Ackerflächen an.

Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung (Düngemittel- und Pestizideinsatz, Bodenbearbeitung) weist das Ackerland eine verarmte Ackerbegleitflora aus Arten der einjährigen Ackerunkrautgesellschaften auf.

Verbreitete Vegetationsgesellschaft der ackerbaulich genutzten Böden ist die Fumario-Euphorbion-Gesellschaft. Kennzeichnende Arten sind Sonnwend-Wolfsmilch (*Euphorbia helioscopia*), Gemeiner Erdrauch (*Fumaria officinalis*), Einjähriges Bingelkraut (*Mercurialis annua*), Acker-Täschelkraut (*Thlaspi arvense*).

- Sonstiger Laubmischwald einheimischer Arten (AG1):

Das Plangebiet hat im Süden Anteil an einem etwa 2,5 ha umfassenden Laubwald. Der Bestand wurde durch Pflanzung auf vormaligem Ackerland angelegt. Bestandsbildende Art ist Eiche, zudem treten weitere Laubholzarten auf.

Der Bestand ist altershomogen (bis ca. 20 cm Stammdurchmesser). Die Bäume wurden in einem regelmäßigen Pflanzverband angeordnet. Eine Durchforstung ist nicht erfolgt. Eine Krautschicht ist weitestgehend unterdrückt.

In den Randbereichen ist eine Strauchmantelzone mit heimischen Straucharten ausgebildet, siehe „AV0“.

*Charakteristische Arten:* Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Vogelkirsche (*Prunus avium*).

*Hinweis:* Der Wald ist Bestandteil einer mit „Ersatzfläche 1“ bezeichneten Kompensationsfläche, welche im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Industriepark Osteifel“ (Teilgebiet „Im Brämacker“) festgelegt wurde.

---

<sup>4</sup> Quelle: [www.geoportal.rlp.de](http://www.geoportal.rlp.de)

Abbildung 18: Wald im Südosten des Plangebiets



- Waldrand (AV0):  
In den Randbereichen des Walds ist dem Bestand eine Strauchmantelzone mit dichterem Gehölzbestand aus heimischen Straucharten vorgelagert.  
Charakteristische Arten sind Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

Abbildung 19: Waldrand mit Sträuchern



- Brachgefallene Fettwiese (EE1):  
Im südlichen Randbereich des Plangebiets befindet sich zwischen dem Wald und der Böschung zur B 262 eine Brachfläche. Am Böschungsfuß wurde am Rand der Brachfläche ein Zaun aus Knotengeflecht (Wildschutzzaun) errichtet.

Abbildung 20: Brachfläche zwischen Wald und B 262



Das Plangebiet hat zudem im Nordosten Anteil an einer weiteren Brachfläche, welche zwischen dem Wäldchen und einem Wirtschaftsweg ausgebildet ist.

Abbildung 21: Brache zwischen Wald und einem Wirtschaftsweg im Nordosten



Die Vegetation der Brachen besteht aus Altgräsern und zunehmend ruderalen Hochstaudenfluren, wobei nitrophytische Arten wie Brennnesseln überwiegen. Es ist eine ansetzende Verbuschung mit Hundsrosen, Brombeeren, Ginster u.a. zu verzeichnen. Ein Biotoppauschalschutz als „magere Flachland-Mähwiesen“ besteht nicht.

*Hinweis:* Die Brachflächen wurden durch Einsaat auf vormaligem Ackerland angelegt und sind Teil einer mit „Ersatzfläche 1“ bezeichneten Kompensationsfläche, welche im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Industriepark Osteifel“ (Teilgebiet „Im Brämacker“) festgelegt wurde.

- Ruderaler frischer Saum bzw. linienhafte Hochstaudenflur (KB1)/ Rad- und Fußweg (VB5): Im Übergang zur B 262 wurde am Böschungsfuß bereits die Schotter-Tragschicht für einen ursprünglich geplanten Rad- und Fußweg (Neubau-Abschnitt) hergestellt. Diese Bereiche weisen eine schütterere Ruderalvegetation auf. Zudem haben sich auf den Böschungen im Übergang zur B 262 Ruderalfluren entwickelt. Die Vegetation besteht aus wenigen verbreiteten Arten ruderaler, ausdauernder Gras-/Hochstaudenfluren.

Abbildung 22: Schotterfläche mit schütterer Ruderalvegetation



- Böschungshecke (BD4):  
Auf der Böschung zwischen dem Ackerschlag bzw. einem vorgelagerten Feldweg und der Autobahn befindet sich (bereits außerhalb des Plangebiets) ein streifenartiger Gehölzbestand.  
Dieser weitgehend geschlossene Bestand ist aus standorttypischen, ehemals angepflanzten Sträuchern und Laubbäumen aufgebaut.  
Hinsichtlich des Entwicklungsstands überwiegt Stangenholz und geringes Baumholz. Vereinzelt findet sich liegendes schwaches Totholz.  
Der autobahnparallele Gehölzstreifen weist nördlich des Plangebiets eine etwa 40 m breite Lücke auf.  
Periodisch werden Rückschnittmaßnahmen durchgeführt.  
Charakteristische Gehölzarten sind Kirsche (*Prunus avium*), Salweide (*Salix caprea*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hundsröse (*Rosa canina*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*).

Abbildung 23: Gehölzbestand auf der Böschung zur A 48 und vorgelagerter Feldweg



- Feldweg, unbefestigt (VB2):  
Zwischen dem planungsrelevanten Ackerschlag und der Böschung zur A 48 verläuft ein grasbewachsener Feldweg.

- Gewerbe- und Industrieflächen (SC0):  
An die Bundesstraße B 262 grenzt nach Süden der „Industriepark Osteifel“ an. Das Industriegebiet weist einen hohen Anteil an versiegelten bzw. überbauten Flächen auf. Besonders markant ist ein großvolumiges Hochregallager, welches eine Gebäudehöhe von rund 35 m aufweist.  
Gegliedert wird das Gebiet durch zumeist linear ausgeprägte Gehölzpflanzungen.
- Bundes-, Landes-, Kreisstraße (VA2): Bundesstraße B 262 bzw. Landesstraße L 82 in deren Verlängerung
- Autobahn (VA1): Autobahn A 48

### Tierwelt

Bereits im Jahr 2020 wurden vor dem Hintergrund einer artenschutzrechtlichen Bewertung der Planung faunistische Begehungen einschließlich einer Habitatstrukturanalyse durch einen Biologen durchgeführt; außerdem wurden weitere Informationen zum Vorkommen planungsrelevanter Arten (Angaben der SGD-Nord, LANIS-Datenbank des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz) eingeholt.

Das damalige Projektgebiet beinhaltete jedoch nicht den Wald im Osten des nunmehr aktuellen Plangebiets.

Die Untersuchungen aus 2020 wurden im Jahr 2023 durch ergänzende und aktualisierende Erhebungen ergänzt und das nunmehr aktuelle Planungsgebiet vollständig untersucht.

Die Ergebnisse werden in dem beigefügten Fachbeitrag Artenschutz<sup>5</sup> ausführlich erläutert.

Nachfolgend werden die Ergebnisse zusammengefasst. Insgesamt wird die Wertigkeit des Plangebiets aus faunistischer Sicht als gering eingestuft. Die intensive ackerbauliche Nutzung im Gelände sowie der noch junge Waldbestand im südöstlichen Teil bieten nur wenigen wildlebenden, gesetzlich geschützten Tieren einen geeigneten Lebensraum. Alle nachgewiesenen planungsrelevanten Arten wurden ausschließlich in den Randbereichen des Waldbestandes oder in Saumstrukturen am Böschungsfuß der begrenzenden Bundes-/Landesstraße angetroffen.

### Vogelfauna:

Aus den eigenständigen Kartierungen in 2020 und 2023 im Planungsgebiet und nahen Umfeld sowie dem Datenbestand des Landesamtes für Umwelt und den Angaben im Gebietssteckbrief zum Vogelschutzgebiet „Maifeld Einig-Naunheim“ ließen sich 31 Vogelarten differenzieren. Als Brutvögel in den Gehölz-/Waldrändern nordwestlich und südöstlich der planungsrelevanten Ackerfläche waren nur allgemein verbreitete Heckenbrüter festzustellen. An Waldarten wurden nur *Buchfink*, *Eichelhäher* und *Zilpzalp* kartiert. *Feldlerchen* (gefährdete Art der „Roten Liste“) wurden ausschließlich auf dem östlich angrenzenden Nachbaracker kartiert. Rund 1 km entfernt wurden in einer östlich gelegenen Ackerfläche *Rebhühner* (stark gefährdete Art der „Roten Liste“) entdeckt.

Im Plangebiet selbst gab es aber trotz intensiver Absuche keine Hinweise auf Bodenbrüter innerhalb des Ackerlands.

---

<sup>5</sup> Bearbeitung: Beratungsgesellschaft Natur dbR, Dipl.-Biol. Malte Fuhrmann. Stand: August 2024

Fledermäuse:

Im Plangebiet und seinen Randbereichen sind keine Bäume oder Gebäude mit Quartiereignung für Fledermäuse vorhanden. Gehölz-/Waldränder werden aber gerne von Fledermäusen zur Nahrungssuche und als Landschaftsmarke für ihre Transferflüge zwischen Quartier und Jagdhabitat genutzt. Da die unterirdischen Basaltgruben von Mayen und Niedermendig von zahlreichen Fledermäusen vor allem zur Überwinterung angefliegen werden, ist nicht auszuschließen, dass auch das davon rund 4 km entfernte Plangebiet gelegentlich von Fledermäusen überflogen wird.

Durch seine Habitatausstattung (Intensivacker und Wald mit dünnstämmigen Bäumen) sowie die Lage unmittelbar neben einer stark befahrenen Autobahn, ist die Attraktivität für diese insektenjagenden Arten aber mit Sicherheit gering. Am ehesten können dort allgemein verbreitete und häufige *Zwergfledermäuse* oder gelegentlich auch *Breitflügel-Fledermäuse* als Luftjäger im Offenland erwartet werden.

Reptilien und Amphibien:

Am Böschungsfuß der begrenzenden Bundes-/Landesstraße wurde einmalig eine weghuschende, juvenile Eidechse gesichtet. Höchstwahrscheinlich handelte es sich dabei um eine *Zauneidechse* (streng geschützte Art). Das Tier verschwand sofort im hohen Gras am Rande des Planungsgebietes und kam auch nach längerer Wartezeit trotz günstiger Witterungsverhältnisse nicht wieder zu Gesicht. Dies sowie der Umstand, dass beim Kontrolltermin im Juni 2020 und auch unter den ausgelegten Wellplatten im Jahr 2023 überhaupt keine Eidechsen gesehen wurden, spricht zumindest für eine nur kleine Population. Zahlreiche Mäusegänge am Ackerland können aber als günstige Versteckplätze für diese Tiere angesehen werden.

Für Amphibien fehlen im gesamten Planungsgebiet und weiterem Umfeld geeignete Laichgewässer.

Kleinsäuger und Wildkatze:

Die Ackerfläche im Plangebiet bietet Feldmäusen einen auskömmlichen Lebensraum. Seltene oder gesetzlich geschützte Arten sind aber nicht anzunehmen. Feldhamsterbaue waren nirgends in der Ackerfläche festzustellen.

Im Datenbestand im LANIS ist am Rande der Autobahn auf Höhe des asphaltierten Wirtschaftsweges und der Lücke in den Böschungsgehölzen der Fund einer *Wildkatze* vermerkt (OSIRIS-Datenbank: 13.11.2012). Diese Art wird in den Roten Listen aufgeführt und ist nach BNatSchG streng geschützt. Die Wildkatze bewohnt bevorzugt Laub- und Mischwäldern mit dichtem Unterholz. Schlafplätze sind häufig in hohlen Baumstämmen, Reisighaufen oder anderem Totholz zu finden. Derartige Habitate fehlen im Plangebietsumfeld, aber die dichten Gehölze an der Autobahnböschung und am südöstlichen Rand sind auch für streunende und revierkontrollierende Tiere hervorragende deckungsbietende Landschaftsstrukturen. Da Wildkatzen bis zu 3.000 ha große Reviere durchstreifen, überqueren die Tiere auch häufig Autobahnen oder Bundesstraßen und fallen dabei bisweilen dem Straßenverkehr zum Opfer.

Die 2023 aufgehängten Kästen und Tubes ergaben schließlich noch Befunde von Moos- und Grasnestern. Belegt werden konnte das Vorkommen von *Haselmaus* (streng geschützte Bilchart) und *Gartenschläfer*.

Heuschrecken und andere Insekten:

Bei einer Geländebegehung im Jahr 2020 wurde die *Blaufügelige Ödlandschrecke* als wertgebende Heuschreckenart ausschließlich am Böschungsfuß der Bundes-/Landesstraße auf Höhe des Kreisverkehrsplatzes festgestellt. Auch in der LANIS-Datenbank wird diese Art in der tangierten TK5-Rasterzelle für das Jahr 1994 aufgeführt. Die *Ödlandschrecke* ist bundesweit

gesetzlich geschützt und gilt als geschützte Art der „Roten Listen“. Sie ist als Leitart auch für andere trockenheits-/wärmeliebende Tierarten anzusehen.

Wertgebende Tagfalter, Libellen oder Hummeln und (Wild-)Bienen wurden bei den Kartiergängen nicht im Plangebiet gefunden. Einzig ein *Kleiner Kohlweißling* wurde über dem Stoppelfeld des abgeernteten Getreideackers in 2020 beobachtet. Dieser Schmetterling gehört zu den am häufigsten in Mitteleuropa vorkommenden Tagfaltern.

### **Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, schutzwürdige Biotope**

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete/-objekte im Sinne des Naturschutzrechts.

Eine Teilfläche des **Vogelschutzgebiets „Maifeld Einig-Naunheim“** (DE-5709-401) beginnt etwa 350 m südöstlich des Plangebiets. Zwischen dem Schutzgebiet und dem Plangelände befinden sich die Landesstraße 52 sowie Acker- und Waldflächen.

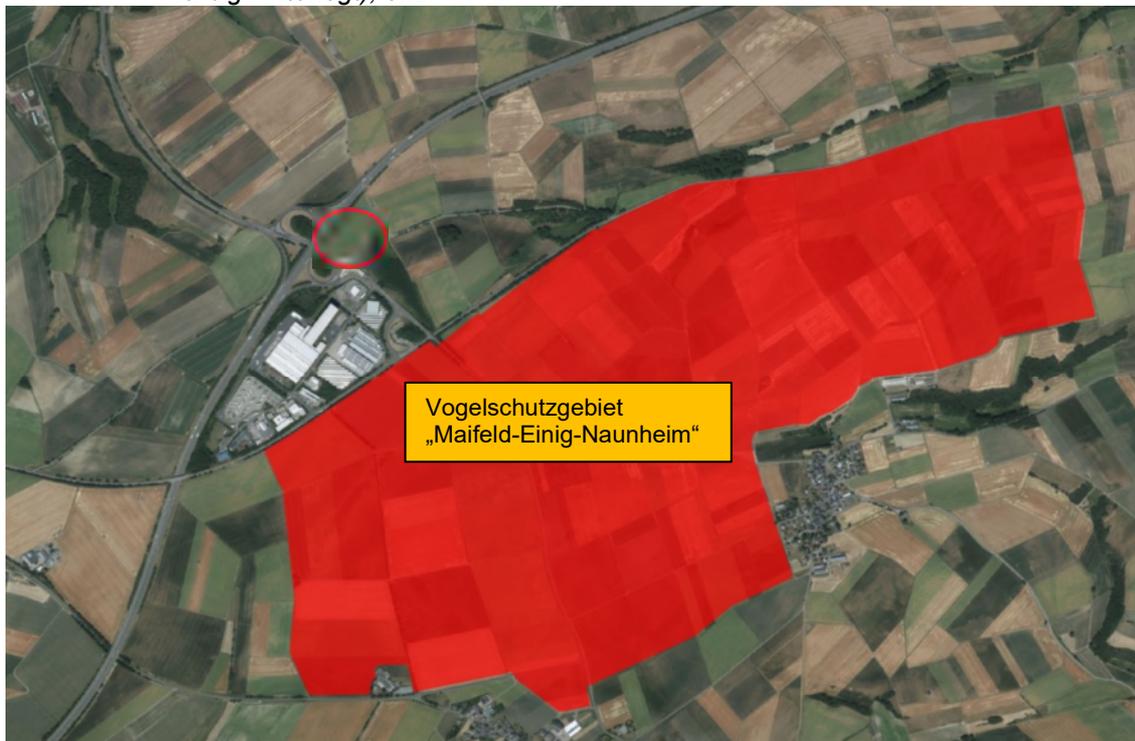
Das insgesamt etwa 609 ha umfassende Vogelschutzgebiet ist gekennzeichnet durch ackerbaulich (Getreide, Rüben) genutztes, leicht welliges Offenland in der östlichen Eifel.

Es handelt sich um das zweitbedeutendstes Rast- und Nahrungsgebiet für den Mornellregenpfeifer in Rheinland-Pfalz. Zur Zugzeit kommen im Gebiet zudem u.a. Goldregenpfeifer und Kiebitz auf den Ackerflächen vor.

Als Erhaltungsziele<sup>6</sup> wurden festgelegt: *„Erhaltung oder Wiederherstellung des Gebiets als bedeutender Rastplatz vor allem durch Beibehaltung der bestehenden vielfältigen landwirtschaftlichen Nutzung“*.

Aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebiets zum Vogelschutzgebiet wurde eine Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung erstellt.

Abbildung 24: Übersichtsplan<sup>7</sup> (ungefähre Lage des Plangebiets rot markiert; Vogelschutzgebiet farbig hinterlegt), o.M.



<sup>6</sup> s.o.

<sup>7</sup> Quelle: Digitaler Informationsdienst der Naturschutzverwaltung RLP ([www.naturschutz.rlp.de](http://www.naturschutz.rlp.de))

Das Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Koblenz bis Schweich“ ist etwa 1,6 km vom Plangebiet entfernt.

Schutzwürdige Biotope gemäß Biotopkataster Rheinland-Pfalz befinden sich nicht im Plangebiet.

Das nächstgelegene schutzwürdige Biotop „Gebüsch östlich Autobahnanschlussstelle Mayen“ (BK-5709-0017-2006) befindet sich rund 540 m östlich des Plangebiets.

### 2.3.1.2 Bewertung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

#### Integrierte Biotopbewertung der Eingriffsfläche

Tabelle 5: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:

Schutzgut	Biototyp	Code	Biotopwertpunkte gemäß Biotopwertliste	Wertstufe
<b>Biotope (Lebensräume):</b>				
	Sonstiger Laubmischwald einheimischer Arten, Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 5 % <i>Aufwertung wegen: Baumartenvielfalt - Vorhandensein von mindestens 3 standortheimischen Baumarten mit je mindestens 10 % Flächenanteil</i>	AG1	14 (=13+1)	hoch
	Waldrand	AV0	17	sehr hoch
	Böschunghecke, mit Überhältern mittlerer Ausprägung	BD4	15	hoch
	Brachgefallene Fettwiese, mäßig artenreich	EE1	13	hoch
	Lössacker, lockerer Lehmmacker, intensiv bewirtschafteter Acker mit stark verarmter oder fehlender Segetalvegetation	HA5	6	gering
	Ruderaler frischer Saum bzw. linienhafte Hochstaudenflur, naturnah oder mit wertgebenden Merkmalen z. B. struktur- oder artenreich <i>Abwertung wegen: Befestigung/ technischer Überprägung</i>	KB1	14 (=16-2)	hoch
	Bundes-, Landes-, Kreisstraße	VA2	0	sehr gering
	Feldweg, unbefestigt, unbefestigt (Sand-, Erd- und Graswege)	VB2	9	mittel

Schutzgut	Funktion	Bewertung
<b>Pflanzen</b>	Vielfalt von Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt	gering bzw. mittel
<b>Tiere</b>	Vielfalt von Tierarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt	gering bzw. mittel

**Erläuterung des Bewertungsrahmens „Pflanzen“:**

**hervorragend (6):** Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hervorragende Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

**sehr hoch (5):** Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

**hoch (4):** Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

**mittel (3):** Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine mittlere Bedeutung haben, z. B. im Falle von aktuell noch ungefährdeten Pflanzenarten mit spezifischen Standortansprüchen

**gering (2):** Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine geringe Bedeutung haben

**sehr gering (1):** Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr geringe oder keine Bedeutung haben

**Erläuterung des Bewertungsrahmens „Tiere“:**

**hervorragend (6):** Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hervorragende Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

**sehr hoch (5):** Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

**hoch (4):** Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

**mittel (3):** Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine mittlere Bedeutung haben, z. B. im Falle von aktuell noch ungefährdeten Tierarten mit spezifischen Lebensraumansprüchen.

**gering (2):** Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine geringe Bedeutung haben

**sehr gering (1):** Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr geringe oder

## 2.3.2 Schutzgut Boden

### 2.3.2.1 Beschreibung Schutzgut Boden

Nach den digitalen Bodenflächendaten des Landesamts für Geologie und Bergbau<sup>8</sup> führte die Bodenentwicklung führt zur Bildung von Lockerbraunerde aus bimsasche-, löss- und grusführendem Lehm (Hauptlage mit Lapilli) über Lehmgrus (Basislage) über sehr tiefem Schutt aus Schiefer oder Sandstein (Devon). Dieser Bodentyp ist im Naturraum verbreitet.

Durch die ackerbauliche Nutzung ist die Natürlichkeit des Bodens eingeschränkt.

Bei der Baugrunduntersuchung im Rahmen des Versickerungsgutachtens wurden insgesamt 24 Kleinrammbohrungen im Bereich des Planungsgebiets durchgeführt. Die Bohrerergebnisse zeigten vergleichsweise homogene Untergrundverhältnisse.

In allen Bohrungen wurde oberflächennah ein im Mittel 0,60 bis 1,00 Meter mächtiger Oberbodenhorizont aus einem in der Regel feinsandigen, schwach tonigen Schluff angetroffen.

Die unterhalb des Oberbodens erbohrte Schicht variiert in ihrer Zusammensetzung in den Bohrungen zum Teil deutlich. Grundsätzlich sind die der Autobahn zugewandten Bohrungen in dieser Schicht grobkörniger als die östlich gelegenen Bohrungen. In fünf Bohrungen zeigte sich unterhalb des Oberbodens ein feinsandiger Mittelsand, der bereichsweise schluffig, lokal auch grobsandig ist. In den südlich bzw. östlich liegenden Bohrungen wurde als zweite Schicht ein

---

<sup>8</sup> Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ([www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de))

schwach toniger bis toniger Schluff erbohrt, der in einzelnen Bohrungen auch in einen schluffigen Ton übergeht.

Mit ansteigender Tiefe wird der Untergrund zunehmend feinkörniger und geht in einen schwach schluffigen Ton über. Ab einer Teufe zwischen 3,50 und 4,50 Metern wird der Ton zunehmend kompakter.

### 2.3.2.2 Bewertung Schutzgut Boden

Tabelle 6: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Boden“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Boden	Natürliche Bodenfunktionen, Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Filter- und Pufferfunktion, Regler- und Speicherfunktion Wasser	mittel
	Vielfalt von Bodentypen und Bodenformen sowie von Geotopen als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes	mittel

#### Erläuterung des Bewertungsrahmens „Natürliche Bodenfunktionen .....“:

**hervorragend (6):** Böden mit hervorragender Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen, z.B. besondere tiefgründige, gut entwickelte Lössböden ohne Stauwassereinfluss

**sehr hoch (5):** Böden mit sehr hoher Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen, z.B. tiefgründige, schwach steinige, lehmige Tonböden

**hoch (4):** Böden mit hoher Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen

**mittel (3):** Böden mit mittlerer Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen

**gering (2):** Böden mit geringer Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen, insbesondere durch Baumaßnahmen stark veränderte Böden

**sehr gering (1):** Fläche versiegelt oder befestigt

#### Erläuterung des Bewertungsrahmens „Vielfalt von Bodentypen .....“:

**hervorragend (6):** Ausprägungen von Böden und Geotopen mit hervorragender wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung sowie vom völligen Verschwinden bedrohte Bodentypen und Bodenformen.

**sehr hoch (5):** Ausprägungen von Böden und Geotopen mit sehr hoher wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung sowie stark gefährdete Bodentypen und Bodenformen

**hoch (4):** Ausprägungen von Böden und Geotopen mit hoher wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung sowie gefährdete Bodentypen und Bodenformen

**mittel (3):** Ausprägungen von Böden und Geotopen mit einer mittleren wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, kulturhistorischen oder landeskundlichen Bedeutung

**gering (2):** Ausprägungen von Böden und Geotopen mit geringer bis fehlender wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung

**sehr gering (1):** Ausprägungen von Böden und Geotopen sehr geringer bis keiner wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, kulturhistorischen oder landeskundlichen Bedeutung

### 2.3.3 Schutzgut Wasser

#### 2.3.3.1 Beschreibung Schutzgut Wasser

Der Raum liegt im Bereich devonisch geprägter Grundwasserlandschaften aus Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserüberdeckung wird als mittel eingestuft, mit einer Grundwasserneubildungsrate von ca. 65 mm/a ist die Grundwasserneubildung als gering einzustufen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers „Nette“. Bezüglich des chemischen Zustandes treten im Grundwasserkörper „Nette“ hohe Nitratbelastungen auf, welche auf den großen Anteil landwirtschaftlich genutzter Flächen zurückzuführen sind.

Die anstehenden Böden weisen keine hydromorphen Merkmale auf. Die Ergebnisse der Grobsickerversuche im Rahmen des Versickerungsgutachtens zeigen, dass eine Regenwasserversickerung im Bereich der Untersuchungsfläche grundsätzlich möglich ist.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Viedelerbach (Gewässer III. Ordnung) entspringt etwa 500 m östlich des Plangebiets.

Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.

#### Gefährdung durch Starkregen

Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz<sup>9</sup> ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses nicht besonders gefährdet. Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Die Niederschlagsmengen des SRI 7 entsprechen etwa einer 100-jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit. In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m<sup>2</sup>) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses werden für Teile des Plangebietes Wassertiefen bis 30 cm sowie einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0,2 – 0,5 m/s erreicht. Höhere Wassertiefen sowie eine Ausdehnung der Überflutungsfläche sind bei intensiveren (extremer und/oder länger andauernd) Starkniederschlägen gegeben.

An den Kartenausschnitten ist deutlich zu erkennen, dass sich der Wasserabfluss in den Bewirtschaftungsfurchen konzentriert und dabei insbesondere am Fuß der Böschung zur Autobahn.

#### 2.3.3.2 Bewertung Schutzgut Wasser

Tabelle 7: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Wasser“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:

Schutzgut	Funktion	Bewertung
<b>Wasser</b>	Funktionen für den Naturhaushalt, die sich aus der Qualität und Quantität der Oberflächengewässer einschließlich der natürlichen Selbstreinigungsfähigkeit der Fließgewässer ergeben	-
	Funktionen für den Naturhaushalt, die sich aus der Qualität und Quantität des Grundwassers ergeben	mittel
	Hochwasserschutzfunktion und Funktionen im Niederschlags-Abflusshaushalt (Retentionsfunktion)	gering

<sup>9</sup> www.wasserportal.rlp-umwelt.de

## 2.3.4 Schutzgut Klima/ Luft

### 2.3.4.1 Beschreibung Schutzgut Klima/ Luft

Das Plangebiet liegt in einer Übergangslage zwischen dem maritim geprägten Klima Westeuropas und dem kontinental geprägten Klima des europäischen Festlandes.

Das Plangebiet befindet sich laut Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 im Randbereich eines großräumig abgegrenzten „Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion“. Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind im Raumordnungsplan die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern.

Die Fläche liegt zudem in einem „klimaökologischen Ausgleichsraum“ gemäß den Darstellungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV).

Die landwirtschaftlich genutzten Offenlandflächen im Plangebiet und dessen Umfeld können dem Klimatop „Offenland oder Freiland mit geringer Strukturierung“ zugeordnet werden, in dem Ein- und Ausstrahlung ungehindert stattfinden kann und die bei windschwachen Strahlungswet-terlagen zur Kaltluftentstehung beitragen.

Sich bildende Kaltluft fließt den topografischen Verhältnissen entsprechend nach Osten in Richtung der etwa 3,5 km entfernten Ortslage Polch ab. Von einem relevanten Wirkungszusammenhang zwischen der Plangebietsfläche und den siedlungsklimatischen Verhältnissen ist nicht auszugehen.

Die Waldflächen gehören zum Klimatop „Wald“ mit Merkmalen eines Waldinnenklimas (ausgeglichene Temperaturverhältnisse mit geringem Tagesgang, große Luftruhe und relative Luftfeuchte sowie verminderte Einstrahlung und größere Luftreinheit in Relation zu Offenland oder Siedlungsbereichen).

Der Kfz-Verkehr auf den angrenzenden, stark frequentierten Verkehrsanlagen verursacht klimaschädliche Emissionen. Im Übrigen wird hinsichtlich Emissionen/ Immissionen auf das Schutzgut „Mensch“ verwiesen.

### 2.3.4.2 Bewertung Schutzgut Klima/ Luft

*Tabelle 8: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Klima“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:*

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Klima	klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen	gering bzw. mittel
	Klimaschutzfunktionen durch Treibhausgassenken/ -speicher	mittel

**Erläuterung des Bewertungsrahmens „klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen“:**

**hervorragend (6):** mit Wirkung für den stark belasteten Siedlungsraum: besonders leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen **oder** besonders leistungsfähige Freiräume und Freiflächen

**sehr hoch (5):** mit Wirkung für den stark belasteten Siedlungsraum: leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen **oder** leistungsfähige Freiräume und Freiflächen

**hoch (4):** mit Wirkung für den mäßig belasteten Siedlungsraum: leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen **oder** leistungsfähige Freiräume und Freiflächen

**mittel (3):** mit Wirkung für den unbelastetem/gering belasteten Siedlungsraum: leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen **oder** leistungsfähige Freiräume und Freiflächen jeweils

**gering (2):** weniger leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss oder Luftleitbahnen **oder** weniger leistungsfähige Freiräume und Freiflächen **oder** kein Bezug zu einem Siedlungsraum

**sehr gering (1):** fehlende Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete oder fehlende Freiräume und Freiflächen

**Erläuterung des Bewertungsrahmens „Klimaschutzfunktionen durch Treibhausgassenken/ -speicher“:** Die Klassifizierung der Klimaschutzfunktion erfolgt nach den Kohlenstoffvorräten in „Corg-Vorräte in t/ha“ bis max. 200 cm Bodentiefe.

**hervorragend (6):** > 200 t/ha; Moore

**sehr hoch (5):** > 150 – 200 t/ha; entwässerte/degradierte Moore, Auenböden, Kolluvisole, Gleye

**hoch (4):** > 100-150 t/ha; Tschernoseme, Parabraunerden, Rigosole, Pseudogleye

**mittel (3):** > 50 – 100 t/ha; Braunerden, Regosole

**gering (2):** >0 - 50 t/ha; teilversiegelte Flächen, Ranker, Syroseme; Standorte mit geringen Senkenpotenzialen, z. B. extensive Ackerstandorte geringer Bodenzahlen

**sehr gering(1):** 0 t/ha; versiegelte Flächen

## 2.3.5 Schutzgut Landschaft

### 2.3.5.1 Beschreibung Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum „Obermaifeld“, welcher als „Agrarlandschaft“ charakterisiert wird und im „Landschaftsinformationssystem LANIS“ wie folgt erläutert wird:

*Die Hochflächenlandschaft des Obermaifelds leitet von der östlichen Hocheifel zum rund 100 m tiefer liegenden mittelrheinischen Becken über. Mehrere radial zu Nette, Nothbach und Elz entwässernde kleine Bäche in Muldentälern verleihen dem Landschaftsraum ein flachwelliges Relief. Im Nordosten quert die Nette auf kurzer Strecke das Obermaifeld in einem tief eingeschnittenen Talzug.*

*Die offene Agrarlandschaft bestimmt traditionell den Landschaftscharakter mit ausgedehnten Ackerflächen auf fruchtbaren Lössböden, die nur vereinzelt von Grünlandresten in Bachursprungsmulden und -niederungen, um Siedlungen und an steilen Rändern von Trockenkuppen (Obergein, Sammetzkopf) unterbrochen sind. Die ehemals ausgedehnten und landschaftsprägenden Streuobstgürtel der Dörfer und Obstreihen an Weg und Straßenrändern sind nur vereinzelt in Restbeständen erhalten.*

Der Teillandschaftsraum, in welchem der Autohof errichtet werden soll, weist den Charakter einer Ackerlandschaft mit leicht bewegtem Relief auf, welche nur vereinzelt durch Elemente wie Hecken, Gebüsche und kleine Waldstücke strukturiert ist.

Das Gebiet ist hinsichtlich der landschaftlichen Wahrnehmung deutlich vorbelastet durch die von der A 48 und der B 262/ L 82 hervorgerufenen Lärmeinträge, welche in der gesamten umliegenden Landschaft wahrnehmbar sind, sowie durch die von den Verkehrsstrassen erzeugte Barrierewirkung.

Die Lärmbelastungen durch die Autobahn werden einerseits durch die Begleitpflanzung auf der Böschung etwas gemildert, andererseits wird die visuelle Dominanz der Autobahntrasse wie auch der Bundes-/Landesstraße durch die Dammlage zusätzlich verstärkt.

Weitere visuelle Vorbelastungen ergeben sich v. a. durch das nahe gelegene Industriegebiet `Osteifel“, dabei vor allem durch ein rund 35 m hohes Hochregallager mit großflächigen Fassadenflächen, welches eine starke Fernwirkung erzeugt und eine deutliche Präsenz im Gesamtbild der Landschaft aufweist (siehe Abb. 22).

Auf Grundlage des Bebauungsplans „Industriepark Osteifel-Teilgebiet Spurzem“ soll das Industriegebiet zukünftig nach Westen auf Flächen westlich der A 48 erweitert werden. Dabei werden Gebäudehöhen von bis zu 16 m zulässig sein.

Zudem bestehen Sichtbeziehungen zu Windenergieanlagen mit Gesamthöhen von rund 145 m, welche nördlich der Autobahn in der Gemarkung Polch installiert sind.

Positiv auf die örtliche Wahrnehmung wirken sich die Gehölzränder im Übergang zu den angrenzenden Hecken- bzw. Waldbeständen aus.

Aufgrund der Lage zwischen der auf einem gehölzbestandenen Damm verlaufenden A 48, dem `Industriepark Osteifel` und einem Waldstück ist das Plangebiet nur bedingt einsehbar. Sichtbeziehungen bestehen vom Offenland nordöstlich des Plangebiets sowie von der in Dammlage verlaufenden B 262/ L 82.

Von den umliegenden Ortschaften ist das Planungsgebiet nicht einsehbar. Die Abbildungen 24 bis 26 zeigen dazu beispielhaft Fotoaufnahmen in Richtung des Plangeländes von den Siedlungsrandbereichen von Gering, Kollig und Mayen. Das Hochregallager im benachbarten Industriegebiet ist dabei zumindest partiell sichtbar, nicht aber das planungsrelevante Areal.

*Abbildung 25: Blick vom nördlichen Randbereich des Plangebiets über den planungsrelevanten Acker; im Bildhintergrund: Industriepark Osteifel mit Hochregallager (Blickrichtung Norden → Süden)*



Abbildung 26: Blick über das Plangebiet von der B 262; im Bildhintergrund: Windpark Polch  
(Blickrichtung: Südwesten → Nordosten)



Abbildung 27: Blick in Richtung des Planungsareals (ohne Sichtbeziehung) vom nördlichen Ortsrand von Gering (Blickrichtung: Süden → Norden)



Abbildung 28: Blick in Richtung des Planungsgebiets (ohne Blickbeziehung) vom südöstlichen Ortsrand von Kollig (Blickrichtung: Südosten → Nordwesten)



Abbildung 29: Blick in Richtung des Plangebiets (ohne Blickbeziehung) vom südlichen Ortsrand von Mayen (Blickrichtung: Nordwesten → Südosten)



### 2.3.5.2 Bewertung Schutzgut Landschaft

Tabelle 9: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Landschaftsbild“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:

Schutzgut	Funktion	Bewertung
<b>Landschaftsbild</b>	Vielfalt von Landschaft als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes	mittel
	Funktionen im Bereich des Erlebens und Wahrnehmens von Landschaft einschließlich landschaftsgebundener Erholung	mittel

**Erläuterung des Bewertungsrahmens „Vielfalt von Landschaft ...“:**

**hervorragend (6):** eine Landschaft von europaweiter Bedeutung aufgrund ihres Gesamtcharakters oder aufgrund einer hervorragenden Ausprägung charakteristischer Merkmale der jeweiligen Landschaftskategorie, wie sie z. B. im Biosphärenreservat oder UNESCO-Weltkulturerbe zu erwarten sind.

**sehr hoch (5):** eine Landschaft von sehr hoher Bedeutung aufgrund ihres Gesamtcharakters oder aufgrund einer sehr hohen Ausprägung charakteristischer Merkmale der jeweiligen Landschaftskategorie wie sie z. B. in Landschaftsschutzgebieten, Naturparks und historischen Kulturlandschaften der Regionalplanung zu erwarten sind.

**hoch (4):** eine Landschaft von hoher Bedeutung aufgrund ihres Gesamtcharakters oder aufgrund einer hohen Ausprägung charakteristischer Merkmale der jeweiligen Landschaftskategorie

**mittel (3):** eine Landschaft mit einer mittleren Ausprägung mehrerer wertbestimmender Merkmale der in Spalte 3 genannten Landschaftskategorien

**gering (2):** eine Landschaft mit wenigen wertbestimmenden Merkmalen der in Spalte 3 genannten Landschaftskategorien

**sehr gering (1):** eine Landschaft mit sehr wenigen oder keinen wertbestimmenden Merkmalen der in Spalte 3 genannten Landschaftskategorien

**Erläuterung des Bewertungsrahmens „Funktionen im Bereich des Erlebens und Wahrnehmens...“:**

**hervorragend (6):** Landschaftsbildeinheit mit herausragender Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. Seen, Moore

**sehr hoch (5):** Landschaftsbildeinheit mit sehr hoher Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. großflächige, weitgehend ungestörte Waldgebiete mit charakteristischen Waldtypen und weiteren Elementen wie Felsen oder naturnahen Bachläufen; Räume in weiträumigen offenen, ackerbaulich geprägten Kulturlandschaften mit Grünlandauen und weiteren für den konkreten Raum typischen Landschaftselementen

**hoch (4):** Landschaftsbildeinheit mit hoher Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. Räume in semi-urbanen Landschaften mit Landschaftselementen, die deren Eigenart betonen und zur landschaftsgebundenen Erholung besonders geeignet sind; Gebiete in strukturreichen Mittelgebirgen mit typischem Wechsel von Ackerbau, Grünland und Wald einschließlich gliedernder Gehölze

**mittel (3):** Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. monostrukturierte Wälder oder reliefarme Ackerlandschaften ohne Strukturierung durch Gewässer oder Gehölze

**gering (2):** Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. urbane/semi-urbane Landschaften mit geringem Freiraumanteil und mit geringer städtebaulicher Attraktivität

### 2.3.6 Schutzgut Mensch

Aufgrund der anthropozentrischen Betrachtungsweise im Rahmen der Analyse und Bewertung der sonstigen Schutzgüter wird für eine Betrachtung des Umweltzustands unter dem Punkt „Mensch und Gesundheit“ auf diese sonstigen Schutzgütern verwiesen.

Nachfolgend wird auf Aspekte eingegangen, die vorrangig im Zusammenhang mit dem Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ stehen.

#### Immissionen

Deutliche Lärmeinträge ergeben sich durch Kfz-Verkehr auf der unmittelbar nördlich des Plangebiets verlaufenden Bundesautobahn A 48 sowie auf der südlich angrenzenden Bundesstraße B 262 und der Landesstraße L 82 (südlich des Kreisverkehrs). Differenzierte Emissionsparameter sind in dem schalltechnischen Gutachten enthalten.

Diese Verkehrsanlagen verursachen zudem Schadstoff-/ Feinstaubemissionen.

Außerdem gehen Emissionen von dem Industriegebiet `Osteifel` aus.

Die nächstgelegene Wohnbebauung in den Orten Kehrig, Alzheim, Einig und Gering liegt etwa 1,3 km bis 2 km vom Plangebiet entfernt.

#### Erholungsfunktion, Freizeitnutzung

Eine nennenswerte Bedeutung für die Erholungsnutzung besteht aufgrund der Überprägung des Teillandschaftsraums mit den umgebenden Verkehrsstrassen und der damit einhergehenden Verlärmung und Zerschneidung nicht.

Im Plangebiet und in dessen näherer Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Wander- oder Radwege oder sonstigen Einrichtungen für die Erholungsnutzung. Als nächstgelegener Wanderweg verläuft der örtliche Wanderweg „5“ durch das Offenland nördlich der A 48 und ist mindestens etwa 300 m vom Plangebiet entfernt. Aufgrund der in Dammlage verlaufenden Autobahn bestehen von diesem Weg aber keine Sichtbeziehungen zum Plangebiet.

#### Radonbelastung

Gemäß der Geologischen Radonkarte Rheinland-Pfalz beträgt das Radonpotential im Gebiet 38,6; die Radonkonzentration in der Bodenluft liegt bei 46.000 Bq/m<sup>3</sup>.

#### Gefährdung durch Starkregen und Überflutungen

Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz<sup>10</sup> ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses nicht besonders gefährdet. Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Die Niederschlagsmengen des SRI 7 entsprechen etwa einer 100-jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit. In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m<sup>2</sup>) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses werden für Teile des Plangebietes Wassertiefen bis 30 cm sowie einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0,2 – 0,5 m/s erreicht. Höhere Wassertiefen sowie eine Ausdehnung der Überflutungsfläche sind bei intensiveren (extremer und/oder länger andauernd) Starkniederschlägen gegeben.

An den Kartenausschnitten ist deutlich zu erkennen, dass sich der Wasserabfluss in den Bewirtschaftungsfurchen konzentriert und besonders am Fuß der Böschung zur Autobahn.

---

<sup>10</sup> [www.wasserportal.rlp-umwelt.de](http://www.wasserportal.rlp-umwelt.de)

Land- und Forstwirtschaft

Die Freiflächen im Plangebiet werden derzeit weitgehend als Ackerland bewirtschaftet. Das Ertragspotential des anstehenden Bodens wird als hoch eingestuft<sup>11</sup>.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines „landesweit bedeutsamen Bereichs für die Landwirtschaft“ gemäß den Darstellungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV).

Im östlichen Teil hat das Plangebiet zudem Anteil an einer Waldfläche.

*Tabelle 10: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Mensch*

Eignungs-/ Bewertungskriterien	Ausprägung	Schutzbedürftigkeit
Erholungsfunktion	gering	gering
Wohnbereiche/ Siedlungen, besondere Funktionen der Siedlungen	-	-
Ungestörtheit von Immissionen	gering	gering
Forst- und Landwirtschaft, Rohstoffversorgung	hoch	hoch

## 2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### 2.3.7.1 Beschreibung Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets und in dessen näheren Umfeld befinden sich keine Kulturdenkmäler laut der Denkmalliste von Rheinland-Pfalz.

Innerhalb des Projektgebiets wurde im Jahr 2020 eine geomagnetische Archäoprospektion durchgeführt. Die dabei erhobenen Messdaten wurden von der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, ausgewertet.

Bei der Auswertung wurden innerhalb der Planfläche zahlreiche geomagnetische Anomalien erkannt, die auf archäologische Befunde hindeuten könnten und als prüfbedürftig eingestuft wurden.

Zur Abklärung dieser Verdachtspunkte wurden Kontrollsondagen unter Begleitung der Direktion Landesarchäologie durchgeführt, die bis unter den Pflughorizont reichten.

Diese Sondagen blieben jedoch ohne Feststellung archäologisch relevanter Befunde.

### 2.3.7.2 Bewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter

*Tabelle 11: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Kultur und sonstige Sachgüter*

Eignungs-/ Bewertungskriterien	Ausprägung	Schutzbedürftigkeit
• Erfahrbarkeit, Erreichbarkeit, kulturgeschichtliche Lesbarkeit	-	-
• historischer Wert, Zeugniswert	-	-

<sup>11</sup> Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ([www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de))

## 2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Die Ackerflächen im Plangebiet werden bei Nichtdurchführung der Planung aufgrund der günstigen Standortvoraussetzungen voraussichtlich weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Diesbezüglich sind keine relevanten Veränderungen gegenüber dem derzeitigen Umweltzustand zu erwarten.

Die bioökologische Funktion des Walds im Plangebiet wird mit zunehmendem Reifegrad tendenziell ansteigen. Es ist davon auszugehen, dass bei ausbleibender Pflege die vorgelagerten, derzeit noch offenen Brachflächen zunehmend verbuschen, so dass sich dort längerfristig geschlossene Gehölzbestände entwickeln werden.

## 2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

### Voraussichtliche Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan dient der Erweiterung des „Industrieparks Osteifel“ um einen Autohof.

Der Bebauungsplan wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Autohof“ (GRZ: 0,8), eine Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung, einen Wirtschaftsweg sowie eine Grünfläche festsetzen.

Konkret geplant ist die Anlage eines Autohofs mit Autohofgebäude, Tankstelle, einem weiteren Gastronomiebetrieb, Pkw-Stellplätze sowie einem Lkw-Stellplatz mit 50 Stellplätzen. Um auf den Autohof hinzuweisen, wird ein bis zu 40 m hoher Werbepylon zulässig sein.

Die Anbindung des Autohofs soll über einen neuen Ast an den vorhandenen Kreisverkehrsplatz erfolgen.

Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Verwirklichung der Planung sämtliche Vegetationsflächen im Plangebiet beansprucht werden.

Durch die Überbauung und Versiegelung gehen die ökologischen Bodenfunktionen und die Versickerungsfähigkeit des Bodens verloren.

Das Landschaftsbild wird zusätzlich beeinträchtigt.

### *Kumulierung mit Auswirkungen von etwaigen Vorhaben benachbarter Plangebiete:*

Für eine etwaige Erweiterung des Industriegebiets „Osteifel“ nach Nordwesten um das Teilgebiet „Auf Lend“ liegt zwar ein Bebauungsplan vor; eine Erschließung ist in absehbarer Zeit aber nicht geplant. Auch eine etwaige Erweiterung des Industriegebiets nach Südwesten (Teilgebiet „Spurzem“) ist derzeit noch fraglich.

### 2.5.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Das Gelände für den Autohof soll zunächst in etwa auf das Niveau des Kreisverkehrsplatzes an der B 262 aufgefüllt werden. Im Zuge der Verwirklichung der Bauleitplanung werden voraussichtlich sämtliche Vegetationsflächen im Bau Feld, also im geplanten Sondergebiet einschließlich der Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie im Bereich der entstehenden, östlich anschließenden Böschungsf lächen, beansprucht.

Eingriffsrelevant sind:

- ~ 22.550 m<sup>2</sup> Ackerland
- ~ 600 m<sup>2</sup> ruderale, teils schütterere Gras-/Staudenfluren
- ~ 190 m<sup>2</sup> Laubmischwald einheimischer Arten
- ~ 615 m<sup>2</sup> Waldrand
- ~ 140 m<sup>2</sup> grasbewachsener Feldweg

(Auf einem Teil der betroffenen Wald- bzw. Waldrandflächen kann nach den Baumaßnahmen wieder ein Waldrand/Strauchmantel entwickelt werden, so dass der dauerhafte Verlust von Wald bzw. Waldrand geringer ausfällt.)

Darüber hinaus wird der nach Südosten angrenzende, nicht unmittelbar tangierte Wald zukünftig dadurch verändert, dass aus Verkehrssicherungsgründen (Gefahr durch etwaig umstürzende Bäume) ein periodisches, gestuftes Einkürzen des Baumbestands erforderlich sein wird.

Zusammen mit den zu erhalten Saum-/Brachebereichen wird somit zukünftig der Charakter eines gestuften Waldrands vorherrschen.

Mit der Beanspruchung der genannten Vegetationsstrukturen gehen die Habitatfunktionen der beanspruchten Vegetationsstrukturen für die das Gebiet frequentierenden Tierarten verloren, zudem sind zusätzliche Störungen zu erwarten und es könnten Tierindividuen bau-/ nutzungsbedingt getötet oder verletzt werden. Nähere Angaben zu den Auswirkungen auf vorkommende Tierarten sind dem artenschutzrechtlichen Beitrag zu entnehmen. Zusammenfassend ist Folgendes zu nennen:

- Gefahr der Verletzung und Störung brütender Vögel sowie von Kleinsäufern und eventuell von Wildkatzen im Waldmantelbereich des Waldbestandes im Rahmen von Gehölzrodungen bzw. aus Verkehrssicherungsgründen voraussichtlich erforderlichen Baumfällungen/-einkürzungen sowie bei lärmintensiven Bauarbeiten
- etwaige Verletzung, Tötung und Störung von Reptilien (evtl. Zauneidechsen) und Ödlandschrecken beim Abräumen des Oberbodens im Plangebiet (vor allem am südlichen Rand auf Höhe des Straßenkreisels)
- Verluste an Nahrungshabitaten für allgemein verbreitete Singvogelarten sowie randständig an Fortpflanzungs- und Überwinterungsplätzen für Kleinsäuger, Reptilien und eine besonders geschützte Heuschreckenart innerhalb des Bebauungsbereichs
- Kollisionsgefahr von Vögeln durch große, reflektierende Glasscheiben oder reflektierenden Fassaden an Gebäuden
- Gefahr von Vergrämungseffekten auf Brutvögel, Bilche und Wildkatzen durch Bewegungsunruhe, Beleuchtungen und Lärmentwicklungen innerhalb des zukünftigen Autohofs
- Gefahr der Lenkung von Fledermäusen in den Straßenverkehr durch Anziehungseffekte von Außenbeleuchtung auf Insekten

Mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist jedoch nicht zu rechnen, sofern entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sowie (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt bzw. umgesetzt werden, siehe Kap. 2.4.10.

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans kommt es zudem zu einer Inanspruchnahme einer Teilfläche einer Kompensationsfläche, welche dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriepark Osteifel“ - Teilgebiet „Im Brämacker“ zugeordnet ist und welche laut der Begründung zu diesem Bebauungsplan u.a. der Erhöhung der Habitatvielfalt dient. Die baubedingte Inanspruchnahme umfasst 805 m<sup>2</sup>, wobei partiell nach Abschluss der Erdarbeiten wieder ein

Waldrand/Strauchmantel entwickelt wird. Die dauerhafte Inanspruchnahme liegt bei rund 300 m<sup>2</sup>.

Durch die Inanspruchnahme der Teilfläche der Kompensationsfläche, auf welcher Wald angelegt wurde, entfällt deren Ausgleichspotential.

- ➔ **Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Biotop“: hoch**
- ➔ **Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Pflanzen“: gering (Acker) bzw. mittel (sonstige Vegetation)**
- ➔ **Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts Tiere“: hoch**

Ergänzend wird auf die Darstellung der Eingriffsschwere in den Kap. 2.5 und 2.6 verwiesen.

## 2.5.2 Boden

Autohöfe weisen durch Tankstelle, Gastronomie und Stellplätze für PKWs und LKWs einen hohen Flächenbedarf und einen hohen Versiegelungsgrad auf. Im geplanten Sondergebiet „Autohof“ ist eine Grundflächenzahl von 0,8 vorgesehen. Ausgenommen von Überbauung und Versiegelung wird die Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

Das Gelände für den Autohof soll zunächst in etwa auf das Niveau des Kreisverkehrsplatzes an der B 262 aufgefüllt werden. Durch die anschließende Versiegelung bzw. Überbauung ergibt sich ein Verlust sämtlicher ökologischer Bodenfunktionen.

Der maximal zulässige Umfang der Flächen-Neuversiegelung beträgt unter Berücksichtigung der vorgesehenen Grundflächenzahl rund 2 ha.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zudem zu einem Verlust einer Teilfläche einer Kompensationsfläche, welche dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriepark Osteifel“ - Teilgebiet „Im Brämacker“ zugeordnet ist und welche laut der Begründung zu diesem Bebauungsplan u.a. dem Ausgleich der Bodenversiegelung dient. Das Ausgleichspotential der Teilfläche der Kompensationsfläche, auf welcher Wald auf vormaligem Ackerland angelegt wurde, entfällt.

- ➔ **Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Boden“: hoch**

Es wird zudem auf die Darstellung der Eingriffsschwere in Kap. 2.6 verwiesen.

## 2.5.3 Wasser

Im Zusammenhang mit der Neuversiegelung geht die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser verloren. Der oberflächliche Abfluss erhöht sich entsprechend.

Das anfallende unbelastete Niederschlagswassers soll in einer ausreichend dimensionierten Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung innerhalb des Plangebiets rückgehalten und über belebte Bodenzonen versickert werden, so dass die örtliche Wasserbilanz erhalten bleibt.

Im betroffenen Grundwasserkörper „Nette“ treten bezüglich des chemischen Zustandes hohe Nitratbelastungen auf, die auf den großen Anteil landwirtschaftlich genutzter Flächen zurückzuführen sind. Da im Plangebiet Niederschlagswasser von Dachflächen (von nicht metallisch blanken Dacheindeckungen) und von befestigten Hofflächen eingeleitet wird, kann eine

zusätzliche Nitratbelastung durch die geplante Einleitung ausgeschlossen werden. Auch ein nennenswerter Eintrag anderer chemischer Stoffe ist von den Flächen nicht zu befürchten. Darüber hinaus wird vorliegend eine Versickerung über eine 20 cm starke belebte Bodenzone erfolgen, wodurch eine sehr gute Reinigungswirkung erzielt wird.

Aufgrund der durch die Nutzung als Autohof zu erwartenden erhöhten Abrieb- und Schwemmbestandteile im abgeleiteten Niederschlagswasser sollen in den Sammelkanälen jeweils Absetzschächte vor der Einleitung in die Versickerungsanlage eingebaut werden, um die Versottung der Versickerungsanlage zu verhindern. Dies erhöht die Reinigungsleistung und reduziert die vorhabenbedingten Auswirkungen auf den Wasserkörper deutlich.

Es ist davon auszugehen, dass die geplante Maßnahme nicht zu einer messbaren Verschlechterung des betroffenen Grundwasserkörpers führen wird.

Wasserschutzgebiete und/oder Überschwemmungsgebiete werden nicht tangiert.

→ **Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Wasser“: mittel**

Ergänzend wird auf die Darstellung der Eingriffsschwere in Kap. 2.6 verwiesen.

#### 2.5.4 Klima/ Luft

Die landwirtschaftlich genutzten Offenlandflächen können dem Klimatop „Offenland oder Freiland mit geringer Strukturierung“ zugeordnet werden, in dem Ein- und Ausstrahlung ungehindert stattfinden kann und die bei windschwachen Strahlungswetterlagen zur Kaltluftentstehung beitragen. Von einem unmittelbaren Zusammenhang zwischen der klimameliorativen Leistung der Offenlandflächen und siedlungsklimatischen Verhältnisse ist aber nicht auszugehen. Die Waldflächen gehören zum Klimatop „Wald“ mit den Merkmalen eines Waldinnenklimas (ausgeglichene Temperaturverhältnisse mit geringem Tagesgang, große Luftruhe und relative Luftfeuchte sowie verminderte Einstrahlung und größere Luftreinheit in Relation zu Offenland oder Siedlungsbereichen).

Durch die planungsbedingte Inanspruchnahme sämtlicher Offenlandflächen sowie von Wald im Gebiet werden die kleinklimatischen Gunstwirkungen beansprucht. Im Zusammenhang mit dem hohen Versiegelungsanteil im zukünftigen Autohof kommt es zu erhöhter Wärmeabstrahlung und einer Verringerung der Evapotranspiration.

Durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen sowie in Verbindung mit dem erforderlichen Energieeinsatz auf dem Autohof werden klimaschädliche Emissionen verursacht. Andererseits wird das zukünftige Angebot von Elektro-Ladesäulen auf dem Autohof zum Ausbau der Elektromobilität beitragen und dadurch zur Reduzierung des Ausstoßes klimaschädlicher Gase beitragen.

Im Übrigen wird hinsichtlich Emissionen/ Immissionen auf das Schutzgut „Mensch“ verwiesen.

→ **Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Klima/ Luft“: mittel**

Es wird zudem auf die Darstellung der Eingriffsschwere in Kap. 2.6 verwiesen.

### 2.5.5 Landschaftsbild

Das Gelände für den Autohof soll zunächst in etwa auf das Niveau des Kreisverkehrsplatzes an der B 262 aufgefüllt werden, anschließend wird es weitgehend versiegelt bzw. überbaut.

Durch den flächenhaften Verlust der Vegetation, die Veränderungen der Geländegestalt und die Bebauung mit einem hohen Versiegelungsgrad wird es zu einer dauerhaften Beeinträchtigung des örtlichen Erscheinungsbilds kommen.

Die Beleuchtung des Autohofs und von Werbeanlagen in den Nachtstunden wird sich ebenfalls nachteilig auf die landschaftliche Wahrnehmung auswirken.

Ein Teil der bislang weitgehend landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft wird beansprucht.

Eingriffsmindernd wirkt sich die deutliche Vorbelastung des Landschaftsbilds aus, welche sich vor allem durch die angrenzende Autobahn sowie durch die großvolumigen Gebäude im bestehenden `Industriepark Osteifel`, dabei insbesondere durch ein rund 35 m hohes Hochregallager, sowie durch die vorhandenen, stark frequentierten Verkehrsanlagen ergibt. Darüber hinaus besteht eine Vorprägung durch die Sichtbeziehungen zu insgesamt rund 145 m hohen Windenergieanlagen, welche nördlich der Autobahn in der Gemarkung Polch installiert sind und welche die Horizontlinie deutlich überragen.

Die Intensität der Auswirkungen auf das Gesamtbild der Landschaft wird außerdem dadurch gemindert, dass das planungsrelevante Gelände aufgrund seiner Lage zwischen der auf einem gehölzbestandenen Damm verlaufenden A 48, den großvolumigen Baukörpern im `Industriepark Osteifel` und dem Wald lediglich bedingt einsehbar ist.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der Charakter der Landschaft in dem tangierten Landschaftsraum durch den Autohof nicht relevant verändern wird.

Lediglich im Plangebiet selbst und im Nahbereich ist von deutlichen optischen Auswirkungen auszugehen.

Um die visuellen Auswirkungen im Zusammenhang mit der zukünftig zulässigen Errichtung eines bis zu 40 m hohen, säulenförmig aufragenden Werbepylons auf die umgebenden Ortslagen abschätzen zu können, wurde 2020 eine EDV-gestützte Sichtbarkeitsanalyse auf Basis eines Oberflächenmodells in einem Umkreis von 5 km durchgeführt.

Eine Karte mit den ermittelten sichtrelevanten und sichtverschatteten Flächen ist als Anlage beigefügt.

Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass sich aufgrund der Reliefverschattung und der vorgelagerten Gehölz-/Waldstrukturen voraussichtlich Teilsichtbarkeiten des Pylons für die Ortslagen von Alzheim, Allenz, Gering, Kollig sowie der Städte Mayen und Polch ergeben.

Visuell wahrnehmbar wird der Pylon jedoch nur von dem Vorhaben zugewandten Ortsrandbereichen sein, da innerhalb der Siedlungsflächen der Blick auf das Vorhaben durch die vorgelagerte bzw. umgebende Bebauung fast immer versperrt wird.

Beispielhaft ist nachfolgend ein Foto des derzeitigen Zustands und eine Fotosimulation, aufgenommen vom rund 1,4 km entfernten, dem Planvorhaben nächstgelegenen Siedlungsrand von Allenz, eingefügt.

Es wird lediglich der oberste Abschnitt des Pylons über der Waldkulisse sichtbar sein. Durch das unmittelbar benachbarte, visuell massiv wirkende Hochregallager sowie die in der Nähe befindlichen horizontbrechenden Windenergieanlagen in der Gemarkung Polch werden sich die zusätzlichen visuellen Auswirkungen des Pylons der vorhandenen visuellen Vorbelastung unterordnen. Gegenüber der Massivität des Hochregallagers und den Windenergieanlagen wird der sichtbare Abschnitt des Werbepylons in den Hintergrund rücken und nicht die Wahrnehmung der Landschaft bestimmen. Als zusätzliche visuelle Beeinträchtigung wird eine mögliche nächtliche Beleuchtung des Pylons verbleiben.

Abbildung 30: Blick vom Ortsrand Allenz in Richtung des Planvorhabens (Ausgangszustand)



Abbildung 31: Blick vom Ortsrand Allenz mit simuliertem Werbepylon



Bei den sonstigen baulichen Anlagen bzw. Baukörpern des Autohofs entspricht die zukünftig über NHN festgesetzte Höhe in etwa 10,0 m über neuem Gelände. Die sonstigen baulichen Anlagen werden von den umliegenden Ortsrandbereichen aus nicht einsehbar sein.

→ **Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Landschaftsbild“: mittel-hoch**

Ergänzend wird auf die Darstellung der Eingriffsschwere in Kap. 2.6 verwiesen.

## 2.5.6 Mensch und Gesundheit

### Erholungsfunktion, landschaftsbezogene Erholung, Spiel und Freizeit

Der Teillandschaftsraum, in welchem der Autohof errichtet werden soll, ist deutlich vorgeprägt und weist derzeit nur eine eingeschränkte Eignung für die Erholungsnutzung auf.

Im Plangebiet und in dessen näherer Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Wander- oder Radwege oder sonstigen Einrichtungen für die Erholungsnutzung. Als nächstgelegener Wanderweg verläuft der örtliche Wanderweg „5“ durch das Offenland nördlich der A 48 und ist mindestens etwa 300 m vom Plangebiet entfernt. Aufgrund der in Dammlage verlaufenden Autobahn bestehen von diesem Weg aber keine unmittelbaren Sichtbeziehungen zum Plangebiet. Es wird lediglich der obere Abschnitt eines hoch aufragenden Werbepylons von diesem Wanderweg aus sichtbar sein.

Im Nahbereich des Planvorhabens wird sich eine zusätzliche Beeinträchtigung des örtlichen Erscheinungsbilds ergeben; dies wirkt sich in der Gesamtschau nicht erheblich auf die Erholungseignung des betrachteten Landschaftsraumes aus.

Die zusätzlichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der Erholungsfunktion werden insgesamt als gering eingestuft.

### Verkehrsentwicklung/ Verkehrsaufkommen

Die eigens erstellte verkehrsplanerische Begleituntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass ein mittlerer Zuwachs des Verkehrsaufkommens von ca. 2 % im Leichtverkehr und von ca. 6 % im Schwerverkehr ergeben wird.

Prognostiziert wird ein richtungsbezogenes Tagesaufkommen von rd. 1.160 Kfz/24 h, darunter ca. 250 Schwerlastfahrten.

Nach den Berechnungen können an den umliegenden Knotenpunkten die zusätzlich prognostizieren Verkehre noch abgewickelt werden. Allerdings bewegen sich die Ergebnisse im Bereich der Kapazitätsgrenze. Da eine Beeinträchtigung des Autobahnverkehrs durch einen Rückstau ausgeschlossen werden sollte, wurde zusätzlich eine mikroskopische Verkehrsflussuntersuchung durchgeführt.

Die mittlere Rückstaulänge in der Zufahrt des Kreisverkehrsplatzes von der Autobahn kommend liegt bei rd. 68 m, die 95%ige-Rückstaulänge liegt bei ca. 220 m. Ca. 290 m der gesamten Ausfahrspur bleiben staufrei. Die Hauptfahrbahn der Autobahn wird somit nicht überstaut.

Insgesamt werden die Verkehrsbelastungen an den Knotenpunkten der B 262 im Bereich der Autobahnanschlussstelle Mayen einschließlich der verkehrlichen Auswirkungen des Autohofs aus gutachterlicher Sicht als noch verträglich beurteilt.

Ortschaften müssen zum Anfahren des Autohofs nicht durchfahren werden.

### Emissionen/ Immissionen

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens wurden auf der Grundlage einer Maximalabschätzung der zu erwartenden Frequentierung des Autohofes (Tankstelle mit Rasthaus, Lkw-Stellplatzanlage und Schnellrestaurant) die Beurteilungspegel an den nächstgelegenen Wohnnutzungen in den Orten Kehrig, Alzheim, Einig und Gering sowie in den angrenzenden Industriegebieten ermittelt.

Es zeigte sich, dass die zulässigen Immissionszielwerte um mindestens 10 dB(A) am Tage und um mindestens 6 dB(A) in der Nacht unterschritten werden. Damit ist der von dem geplanten Betrieb der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach Nummer 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm als nicht relevant anzusehen. Eine Gliederung oder Einschränkung des Plangebiets aus Gründen des Immissionsschutzes für umliegende Bebauung ist nicht erforderlich.

Da die geplanten LKW-Stellplätze auch für Übernachtungen genutzt werden sollen, sind die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen von Relevanz. Im Bereich der am höchsten belasteten Aufstellflächen für Lkw auf dem Lkw-Parkplatz ist nach der Berechnung eine maximale Belastung von  $L = 63$  dB(A) zu erwarten. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden kann. Für die Gebäude im Plangebiet wird eine Festsetzung zum passiven Schallschutz aufgenommen.

Neben den Schallemissionen werden sich Schadstoffemissionen sowie Lichtemissionen durch die Beleuchtung des Autohofs und von Werbeanlagen in den Nachtstunden ergeben.

#### Radonbelastung

Gemäß der Geologischen Radonkarte Rheinland-Pfalz<sup>12</sup> beträgt das Radonpotential im Gebiet 38,6; die Radonkonzentration in der Bodenluft liegt bei 46.000 Bq/m<sup>3</sup>.

Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100.000 Bq/m<sup>3</sup> oder einem Radonpotenzial über 44 besondere Maßnahmen beim Neubau eines Wohnhauses zu erwägen.

Da diese Werte im Plangebiet nicht überschritten werden, ist von keiner erhöhten Gefährdung auszugehen.

#### Gefährdung durch Starkregen

Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz<sup>13</sup> ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses nicht besonders gefährdet. Der Wasserabfluss konzentriert sich im bisherigen Zustand in den Bewirtschaftungsfurchen und insbesondere am Fuß der Böschung zur Autobahn.

Mit der Lage der Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung in diesem Bereich und der gesteuerten Zuführung in die dort geplante Anlage wird den Folgen von Starkregenereignissen Rechnung getragen. Die Dimensionierung der Versickerungsanlage wurde mit einem 10-jährigen Regenereignis berechnet (siehe Anlage 5). Eine erhöhte Gefährdung gegenüber dem derzeitigen Zustand ist nicht zu erwarten.

#### Land- und Forstwirtschaft

Im Zuge der Verwirklichung der Planung werden etwa 2,3 ha derzeitig ackerbaulich genutzte Flächen sowie ca. 300 m<sup>2</sup> Wald dauerhaft beansprucht.

Es ist aber nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauungsplanung maßgebliche Betriebsflächen entzogen werden und ein landwirtschaftlicher Betrieb relevante betriebswirtschaftliche Nachteile erfährt oder in seiner Existenz bedroht wird.

<sup>12</sup> <https://fu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp>

<sup>13</sup> [www.wasserportal.rlp-umwelt.de](http://www.wasserportal.rlp-umwelt.de)

Der betroffene Wald dient primär als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche. Als forstrechtlicher Ausgleich für die dauerhafte Inanspruchnahme wird Wald auf einer außerhalb liegenden Fläche neu angelegt.

### **2.5.7 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Bei der Auswertung einer eigens durchgeführten geomagnetischen Archäoprospektion wurden innerhalb der Planfläche zahlreiche geomagnetische Anomalien erkannt, die auf archäologische Befunde hindeuten könnten und als prüfbedürftig eingestuft wurden.

Zur Abklärung dieser Verdachtspunkte wurden Kontrollsondagen unter Begleitung der Direktion Landesarchäologie durchgeführt.

Diese Sondagen blieben jedoch ohne Feststellung archäologisch relevanter Befunde.

Da aufgrund der Umgebung des Plangebietes Fundstellen aber nicht vollständig ausgeschlossen werden können, soll der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis auf die Bekanntgabe des Erdbaubeginns enthalten.

Eine Beeinträchtigung archäologisch relevanter Befunde ist somit nicht zu erwarten.

Innerhalb des Plangebiets und in dessen näheren Umfeld befinden sich keine Kulturdenkmäler laut der Denkmalliste von Rheinland-Pfalz.

### **2.5.8 Auswirkungen auf die Fläche**

Durch die Verwirklichung der Bauleitplanung betrifft eine Fläche im Umfang von insgesamt etwa 2,78 ha.

Betroffen sind überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen, zudem Wald. Die Verfügbarkeit derartiger Flächen ist begrenzt.

### **2.5.9 Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen**

Das Plangebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich eines Störfallbetriebs. Der nächste Störfallbetrieb gemäß 12. BImSchV befindet sich etwa 3,5 km entfernt in Mayen.

Im digitalen Informationsdienst des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz sind keine Erdbebenereignisse im Umfeld eingetragen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erdbebenzone 0.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten bzw. von hochwassergefährdeten Gebieten.

Mit der Lage der Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung am Fuß der Böschung zur Autobahn und der gesteuerten Zuführung in die dort geplante Anlage wird den Folgen von Starkregereignissen Rechnung getragen. Eine erhöhte Gefährdung bei Starkregereignissen gegenüber dem derzeitigen Zustand ist nicht zu erwarten.

Von einer erhöhten Anfälligkeit gegenüber Naturkatastrophen wird nicht ausgegangen.

### **2.5.10 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG**

Artenschutzrechtliche Aspekte werden vertiefend im Rahmen eines Fachbeitrags Artenschutz betrachtet.

Dieser Beitrag kommt zu dem Ergebnis, dass der Verwirklichung der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen, sofern folgende Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (letztere für Haselmäuse und Zauneidechsen) berücksichtigt bzw. umgesetzt werden:

- zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung (Gehölzrodung nur im Zeitraum 1.10. – 29.02.),  
in Flächen mit Habitatpotential für Haselmäuse (insbesondere unterwuchsreiche Waldbereiche mit Haselnuss-, Schlehen- u. Brombeersträuchern) zusätzlich:
  - Herausziehen der Baumstämme und des Schnittguts händisch oder mittels Seilzugtechnik im Zeitraum 1.10. – 29.2.
  - Befahrung des Rodungsgeländes mit schwerem Baugerät im Zeitraum 1.10. bis 14.5. nur auf befestigten Wegen und bodenfreien Arealen
  - Niedrighalten aufkeimender Krautschicht mit Freischneider (1x pro Monat in der Vegetationsperiode)
  - Wurzelstockentnahme und Oberbodenabtrag im Zeitraum 15.5. bis 30.9.
- Beschränkung von Baumfällungen/-einkürzungen zur Verkehrssicherung auf ein unverzichtbares Maß. Bäume in größerem Abstand zur Autohoffläche können ggf. bis zum natürlichen Zerfall als Torso erhalten werden.
- zeitliche Beschränkung der Beräumung von Flächen mit Habitatpotential für Eidechsen (insbes. im Südbereich des Plangebietes) auf die Monate September/Okttober oder 15. März bis 15. April
- Etablierung einer ökologischen Umweltbaubegleitung (UBB) zur Sicherstellung einer fachgerechten Rettungsumsiedlung im Baufeld angetroffener Haselmäuse sowie bei der Beräumung/Zuschüttung lückenreicher Schotterbereiche für ein Abfangen von Eidechsen (ggf. mit vorheriger Einzäunung)
- Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) an allen spiegelnden Gebäudeteilen (z. B. große Fenster und spiegelnde Fassadenfronten) mit der Vorgabe einer Begrenzung der Spiegelwirkung auf max. 15 % Außenreflexionsgrad
- Reduktion von Störungseinflüssen bau- und betriebsbedingter Nutzungseinbußen von Gebüsch und Bäumen durch Ausgleichspflanzungen innerhalb des betroffenen Naturraums und im ökologischen Zusammenhang der lokalen Populationen von Vögeln, Fledermäusen und Haselmäusen, für Letztere mit Einbeziehung von Haselsträuchern
- Aufschichtung eines PKW-großen Astschnitthaufens im nahen Plangebietsumfeld mit Anschluss an ein dichtes Feldgehölz zur Kompensation von Störeinflüssen auf Wildkatzen
- vorgezogene Realisierung einer Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für Zauneidechsen: Anlage einer Ruderalflur mit einem Steinriegel innerhalb oder unmittelbar neben dem Geltungsbereich für den Bebauungsplan (Dieser muss bereits vor der Räumung von Flächen mit Lebensraumpotential für Eidechsen fertiggestellt werden.)
- vorgezogene Realisierung einer Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für Haselmäuse: Anbringung von mindestens fünf Haselmauskästen an tragfähigen Bäumen in der Nähe zu insbesondere haselstrauch- und/oder schlehenreichen Gehölzbeständen (Die Anbringung muss bereits vor der Räumung von Flächen mit Lebensraumpotential für Haselmäuse erfolgen.)

Neben diesen zwingenden Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände besteht nach gutachterlicher Auffassung ein Bedarf an weiteren Ausgleichsmaßnahmen

für besonders geschützte Arten, vorliegend für die *Blaüflügelige Ödlandschrecke* sowie für den *Gartenschläfer*. Hierzu gehören u.a. die Anlage nährstoffarmer, sandiger Bereiche sowie das Anbringen von vier Ersatzkästen für Gartenschläfer. Zudem werden weitere fördernde Maßnahmen für besonders geschützte Arten empfohlen.

Die aufgeführten Maßnahmen werden folgendermaßen in den Vorgaben des Bebauungsplans berücksichtigt:

<b>Artenschutzrechtl. Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen:</b>	<b>Berücksichtigung im Bebauungsplan:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung (Ge- hölzrodung nur im Zeitraum 1.10. – 29.02.), in Flächen mit Habitatpotential für Haselmäuse zu- sätzlich: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Herausziehen der Baumstämme und des Schnitt- guts händisch oder mittels Seilzugtechnik im Zeitraum 1.10. – 29.2.</li> <li>- Befahrung des Rodungsgeländes mit schwerem Baugerät im Zeitraum 1.10. bis 14.5. nur auf be- festigten Wegen und bodenfreien Arealen</li> <li>- Niedrighalten aufkeimender Krautschicht mit Frei- schneider</li> <li>- Wurzelstockentnahme und Oberbodenabtrag im Zeitraum 15.5. bis 30.9.</li> </ul> </li> </ul>	Aufnahme eines Hinweises 4.4.1, vertragliche Regelung zwischen Stadt und Projektentwickler
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschränkung von Baumfällungen/-einkürzungen zur Verkehrssicherung auf ein unverzichtbares Maß</li> </ul>	Textliche Festsetzung 3.3
<ul style="list-style-type: none"> <li>- zeitliche Beschränkung der Beräumung von Flä- chen mit Habitatpotential für Eidechsen (insbes. im Südbereich des Plangebietes) auf die Monate Sep- tember/Okttober oder 15. März bis 15. April</li> </ul>	Aufnahme eines Hinweises 4.4.1, vertragliche Regelung zwischen Stadt und Projektentwickler
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etablierung einer ökologischen Umweltbaubeglei- tung (UBB) zur Sicherstellung einer fachgerechten Rettungsumsiedlung im Baufeld angetroffener Ha- selmäuse sowie bei der Beräumung/Zuschüttung lückenreicher Schotterbereiche für ein Abfangen von Eidechsen (ggf. mit vorheriger Einzäunung)</li> </ul>	Aufnahme eines Hinweises 4.4.1, vertragliche Regelung zwischen Stadt und Projektentwickler
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Ge- bäudefronten durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markie- rungen (Punktraster, Streifen) an allen spiegelnden Gebäudeteile (z. B. große Fenster und spiegelnde Fassadenfronten) mit der Vorgabe einer Begren- zung der Spiegelwirkung auf max. 15 % Außenreflexionsgrad</li> </ul>	Aufnahme eines Hinweises 4.4.1, vertragliche Regelung zwischen Stadt und Projektentwickler
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduktion von Störungseinflüssen bau- und be- triebsbedingter Nutzungseinbußen von Gebüsch und Bäumen durch Ausgleichspflanzungen inner- halb des betroffenen Naturraums und im ökologischen Zusammenhang der lokalen Popula- tionen von Vögeln, Fledermäusen und Haselmäusen, für Letztere mit Einbeziehung von Haselsträuchern</li> </ul>	Textliche Festsetzung 3.3 (Neuanlage Strauchmantel) und Planzeichnung Textliche Festsetzung 3.4 (Bepflanzung RRB) Textliche Festsetzung 3.2 (Anteilsbepflan- zung im Sondergebiet) Externe Ausgleichsflächen (Hinweise 4.1.1 und 4.1.2)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufsichtung eines PKW-großen Astschnitthau- fens im nahen Plangebietsumfeld mit Anschluss an ein dichtes Feldgehölz zur Kompensation von Stö- reinflüssen auf Wildkatzen</li> </ul>	Aufnahme eines Hinweises 4.4.1, vertragliche Regelung zwischen Stadt und Projektentwickler

<b>Artenschutzrechtl. Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen:</b>	<b>Berücksichtigung im Bebauungsplan:</b>
- vorgezogene Realisierung einer Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für Zauneidechsen: Anlage einer Ruderalflur mit einem Steinriegel innerhalb oder unmittelbar neben dem Geltungsbereich für den Bebauungsplan	Aufnahme eines Hinweises 4.4.1, Textliche Festsetzung 3.3, bedingte und befristete Festsetzung mit Maßnahmen zum Artenschutz 3.5 vertragliche Regelung zwischen Stadt und Projektentwickler
- vorgezogene Realisierung einer Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für Haselmäuse: Anbringung von mindestens fünf Haselmauskästen	Aufnahme eines Hinweises 4.1.1, bedingte und befristete Festsetzung mit Maßnahmen zum Artenschutz 3.5 vertragliche Regelung zwischen Stadt und Projektentwickler
<b>Allgemeingültige Empfehlungen für besonders geschützte Arten:</b>	
- Inkenntnissetzung der Naturschutzbehörde	Aufnahme eines Hinweises 4.1.2
- Vorgaben für die Außenbeleuchtung	Aufnahme eines Hinweises 4.1.2
- Anbringen von Ersatzkästen für Gartenschläfer	Aufnahme eines Hinweises 4.1.2, vertragliche Regelung zwischen Stadt und Projektentwickler
- Anbringen von Ersatzkästen für Höhlen- und Nischenbrüter sowie für Fledermäuse	Aufnahme eines Hinweises 4.1.2, vertragliche Regelung zwischen Stadt und Projektentwickler
- Fassaden- und/oder Palisadenbegrünung	Aufnahme eines Hinweises 4.1.2
- Fördermaßnahme für Ödlandschrecken	in Verbindung mit der Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für Zauneidechsen; Aufnahme eines Hinweises 4.4.1, Textliche Festsetzung 3.3, vertragliche Regelung zwischen Stadt und Projektentwickler

### 2.5.11 Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten

Eine Teilfläche des Vogelschutzgebiets „Maifeld Einig-Naunheim“ (DE-5709-401) beginnt etwa 350 m südöstlich des Plangebiets.

Vor diesem Hintergrund wurde eine Vorprüfung auf Verträglichkeit mit dessen Schutzregimen durchgeführt, siehe „Fachbeitrag Artenschutz: Prüfung auf Vorkommen von Vögeln, Reptilien, Heuschrecken, Kleinsäugetern und Verträglichkeitsvorprüfung zum NATURA 2000-Gebiet Vogelschutzgebiet DE 5709-401 „Maifeld Einig-Naunheim“ (Bearbeitung: Beratungsgesellschaft Natur dbR, Dipl.-Biologe Malte Fuhrmann).

Der Beitrag kommt zu dem Ergebnis, dass alle Zielarten des Vogelschutzgebiets „Maifeld Einig-Naunheim“ weder aktuell noch bei einer theoretischen Änderung der ackerbaulichen Bewirtschaftung im Plangebiet „Autohof“ der Stadt Mayen betroffen sind. Die Erhaltungszustände der im Schutzgebiet vorkommenden, charakteristischen Arten werden deshalb nicht beeinträchtigt, eine Erheblichkeitsschwelle damit auch sicher nicht überschritten.

Der geplante Eingriff wird als unerheblich und vereinbar mit dem dortigen Schutzzweck und mit den dortigen Erhaltungszielen gesehen.

Eine vertiefende Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

### **2.5.12 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Wechselwirkungen beschreiben die vielfältigen Beziehungen zwischen Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft, Kultur- und Sachgüter.

Die Umwelt versteht sich darin als System im Sinne eines Wirkungsgefüges:

„Wechselwirkungen im Sinne § 2 UVPG sind die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse - das Prozessgefüge- ist Ursache des Zustands der Umwelt wie auch ihrer weiteren Entwicklung. Die Prozesse unterliegen einer Regulation durch innere Steuerungsmechanismen (Rückkopplungen) und äußere Einflussfaktoren.“

Danach sind im Rahmen der Umweltprüfung auch diejenigen Umweltveränderungen zu betrachten, die mittelbare und indirekte Auswirkungen auch auf Komponenten der Umwelt auslösen, soweit sie aufgrund zu erwartender Projektauswirkungen von erheblicher oder entscheidungsrelevanter Bedeutung sein können.

Aufgrund der Komplexität ökosystemarer Wirkungszusammenhänge können in einer Umweltprüfung nur mögliche entscheidungsrelevante Wechselbeziehungen aufgezeigt werden. Eine Bewertung ist nach bisherigem Kenntnisstand (es fehlen handhabbare Bewertungsmaßstäbe) nicht möglich (vgl. dazu "Arbeitsanleitung Wechselwirkungen in der UVP").

Die nachfolgende Wirkungsmatrix macht die voraussichtlichen relevanten Wechselwirkungen innerhalb der verschiedenen Schutzgüter erkennbar. Nicht dargestellt sind die jeweils wirksamen Prozesse.

Tabelle 12: Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wirkung auf		Wirkintensität	Wirkintensität	Wirkintensität	Wirkintensität	Wirkintensität	Wirkintensität	Wirkintensität
	Mensch	Lebensräume							
	-Gesundheit/Wohlbefinden -Erholung/Freizeit -Wohnen/Wohnumfeld	Lebensräume -Pflanzen -Tiere -biologische Vielfalt	Boden -ökolog. Bodenfunktion -Lebensraum -natürl. Ertragspotential -Speicher-/ Regulationsfunkt.	Wasser -Lebensraumfunkt. -Grundwasserdatarg.	Klima -Klimat. Ausgleichsfunkt. -Lufthygien. Ausgleichsfunkt.	Landschaftsästhet. Funktion, Siedlungsbild., Erholungsfunkt.	Kultur- u. sonstige Sachgüter		
Wirkung von									
<b>Mensch</b>	Konkurrierende Raumanprüche, anthropogen bedingte Immissionen, ...	Veränderung der Nutzung, Pflege; Zerstörung von Lebensräumen	Inanspruchnahme von Boden, Versiegelung, Verdichtung, Stoffeinträge	Nutzung Trinkwasser, Abflussverhalten von Oberflächenwasser	Anthropogene Klimabelastungen, Stadtklima	Freizeit/ Erholungsnutzung, Gestaltung von Landschaft	Vom Menschen geschaffene Kultur- u. Sachgüter	±	>
<b>Pflanzen, Tiere, Lebensräume</b>	Nahrungsgrundlage, Teil der natürlichen Umgebung	Konkurrenz um Standort, Arterhaltung/Synergien	Standortgrundlage, Lebensraum, Nahrungsquelle, Kreislauf Boden → Pflanze	Bodenwasserhaushalt, (Teil)Lebensraum Gewässer	Binden von Schadstoffen, Sauerstoffproduzent	Elemente der Landschaft	Teil von Kultur- u. Sachgütern	±	>
<b>Boden</b>	Lebensgrundlage, Produktionsgrundlage, Standort der Ressourcenträger	Lebensraum, Standortgrundlage	Anreicherung, Deposition von Stoffen	Filterwirkung, Stoffeintrag	Mikro-/ Mesoklimabedingungen, Bodentemperatur	Strukturelemente	Archivfunktion	>	>
<b>Wasser</b>	Trink- u. Brauchwassernutzung, Heilwasser	Limnische Lebensräume, Nahrungsgrundlage	Bodenwasserhaushalt, Verlagerung von Stoffen, nasse Deposition	Stoffeintrag, Wasserkreislauf	Lokalklima, Luftfeuchte, Nebel, Wolken	Struktur-/ Gestaltungselement	Teil von Kultur- u. Sachgütern	-	<
<b>Klima, Luft</b>	Lebensgrundlage, Atemluft, stadtklimatische Bedingungen	(Teil)Lebensraum, Standortverhältnisse, Wuchsbedingungen	Bodenluft, Standortverhältnisse (Bodenklima, Erosion, Verlagerung von Stoffen)	Temperaturverhältnisse, Transportmedium	Beeinflussung regionaler/ lokaler Klimaverhältnisse	Bioklima, bioklimatische Belastung	Beständigkeit/Zerfall von Kulturgütern	<	<
<b>Landschaft</b>	Ästhetische Empfindung, Wohlbefinden	Lebensraumstruktur	Bodennutzung	Gewässerstruktur, Wasserhaushalt	Stadtklima, Durchlüftung, Windströmung	Natur-/ Kulturlandschaft	Kultur-/ Stadt/ Industrielandschaft als Kulturgut	>	±
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Kulturerbe, Kulturgeschichte	Ensemblewirkung	Standörtl. Archivfunktion, natur- u. kulturgeschichtliche Urkunde	Teil von Kulturdenkmälern und Kulturlandschaftselementen	Verwitterung/ Zerfall und Schädigung	Kulturhistorische Elemente der Landschaft		-	-

Wirkungszusammenhang besteht:

- < = Wirkungsintensität gering
- ± = Wirkungsintensität mittel
- >> = Wirkungsintensität sehr hoch
- > = Wirkungsintensität hoch
- << = Wirkungsintensität sehr gering
- = kein Wirkungszusammenhang

## 2.6 **Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung - Herleitung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Der größte Teil des Vorhabengebiets wird derzeit ackerbaulich genutzt. Von dem als Ausgleichsmaßnahme für den BPL „Industriepark Osteifel“ - Teilgebiet „Im Brämacker“ angelegten Wald im östlichen Teil des Plangebiets wird bei Umsetzung der Planung ein Randbereich beansprucht.

Die nicht von einer dauerhaften Inanspruchnahme betroffene Teilfläche der im BPL „Industriepark Osteifel“ - Teilgebiet „Im Brämacker“ ausgewiesenen Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebiets soll als Grünfläche bzw. Fläche für Wald ausgewiesen werden.

In dem nicht von einer Rodung betroffenen Bestand müssen zukünftig zumindest höherwüchsige Bäume aus Gründen der Verkehrssicherheit (Gefahr durch etwaig umstürzende Bäume) periodisch eingekürzt werden. Dabei muss so vorgegangen werden, dass ein Neuaustrieb möglich ist.

In Richtung des Autohofs vorgelagert werden soll eine anzulegende Strauchzone, vorrangig auf der entstehenden Böschung zur zukünftig aufgefüllten Fläche.

Die vorhandenen, dem Wald vorgelagerten Wiesenbrachen innerhalb der geplanten Grünfläche sollen gesichert werden und dauerhaft biotopgemäß gepflegt werden.

Da die Grünfläche auch eine Teilfläche eines bisherigen Ackerschlags beinhaltet, sollen dort auch Saumbereiche auf Ackerland neu entwickelt werden und somit die Brachen ausgeweitet werden.

Somit wird zukünftig der Charakter eines gestuften Waldrands vorherrschen, wodurch die Strukturvielfalt und das Habitatpotenzial gegenüber dem derzeitigen Zustand tendenziell erhöht wird.

Zur Minderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds empfiehlt sich die Festsetzung einer Mindestbepflanzung für die nicht überbauten bzw. nicht befestigten Grundstücksflächen im Sondergebiet für den Autohof und ein Gebot zur Anpflanzung standorttypischer Laubgehölze.

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser soll innerhalb einer Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung rückgehalten und versickert werden, so dass die örtliche Wasserbilanz weitgehend erhalten bleibt. Diese Fläche kann innerhalb der Bauverbotszone entlang der Autobahn angeordnet werden.

Die erforderlichen Rückhalte- und Versickerungsmulden sind als begrünte Erdbecken anzulegen und die gesamte Fläche ist landschaftsgerecht unter Verwendung standorttypischer Laubgehölze zu begrünen.

Zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind unter Berücksichtigung der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Bewertung zwingend Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen, siehe Kap. 2.4.4. Die Vorgaben des Maßnahmenkonzepts der artenschutzrechtlichen Bewertung sind in die Hinweise und Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen, siehe Kap. 2.4.4.

Zur dauerhaften Sicherung der Maßnahmen ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Mayen und dem Entwickler des Autohofs vorgesehen. Hinsichtlich der erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wird zudem eine bedingte und befristete Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen erst dann zulässig sind, wenn die vorgezogenen Maßnahmen zum Artenschutz durchgeführt wurden.

### Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

Die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt-Schutzgüter können nicht innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereichs des Bebauungsplans kompensiert werden.

Hinsichtlich des grundsätzlich erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs beträgt der Kompensationsbedarf aus der integrierten Biotopbewertung etwa 97.400 Biotopwertpunkte, siehe Kap. 2.8.

**Deshalb sollen auf folgenden außerhalb liegenden Flächen funktionsgerechte Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden:**

- **Gemarkung Einig, Flur 10, Flurstück 11/5 tlw. (Flächengröße: 4.210 m<sup>2</sup>):**

Bei dieser Fläche handelt es sich um den Randbereich eines Ackerschlags auf der Hochfläche des Obermaifelds zwischen Einig und Gering. Die Fläche befindet sich rund 1,9 km südöstlich des Eingriffsgebiets im selben Naturraum, so dass ein räumlicher Zusammenhang besteht. Sie liegt außerhalb der Gebietskulisse des Vogelschutzgebiets „Maifeld Einig-Naunheim“. Der nordöstliche Teil des Flurstücks liegt außerhalb des „Vorranggebiets Landwirtschaft“ laut Regionalem Raumordnungsplan. Das Grundstück ist im Eigentum des Entwicklers des Autohofes.

Als Ausgleichsmaßnahme soll zum Einen im nordöstlichen Teil der Ackerfläche ein naturnahes Wäldchen aus standortgerechten, gebietseigenen Laubgehölzen mit vorgelagertem Strauchmantel und Saum angelegt werden.

Die sonstigen Flächen innerhalb der Ausgleichsfläche sollen durch Einsaat mit einer gebietseigenen, kräuterreichen Gras-/ Kräutermischung und dauerhafte extensive Pflege in eine artenreiche Wiese umgewandelt werden.

Außerdem soll eine zweireihige Baumreihe aus hochstämmigen Laubbäumen angepflanzt und dauerhaft gepflegt werden.

Die vorgesehene Kompensationsmaßnahme trägt durch die Neuentwicklung von artenreichem Grünland sowie die Neuanlage eines Wäldchens und einer Baumreihe auf vormaligem Ackerland und der damit verbundenen Aufwertung der Arten- und Strukturvielfalt zur Deckung des Kompensationsbedarfs hinsichtlich des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ bei.

Die Anlage eines naturnahen Wäldchens dient insbesondere dem Ersatz für die Inanspruchnahme einer Teilfläche der festgelegten Ersatzfläche 1 des Bebauungsplans „Industriepark Osteifel – Teilgebiet „Im Brämacker“. Durch die Neuaufforstung wird auch ein forstrechtlicher Ausgleich für den dauerhaften Verlust einer Teilfläche des Walds im Plangebiet geleistet.

Die Maßnahme erfüllt die Vorgaben zur Kompensation bei Bodenversiegelungen durch Extensivierung bzw. Umwandlung von Acker- in Extensivgrünland bzw. in Gehölzflächen und Verbesserung des durchwurzelbaren Bodenraums.

Durch die Neuanlage eines Wäldchens und einer Baumreihe sowie der Entwicklung einer artenreichen Wiese auf bisherigem Ackerland wird die Landschaft in dem agrarisch geprägten Naturraum gegliedert und das Landschaftsbild in der Feldflur aufgewertet.

- **Gemarkung Naunheim, Flur 2, Flurstück 5 (Flächengröße: 7.040 m<sup>2</sup>):**

Diese Ackerfläche befindet sich am Rand eines Offenlandkomplexes auf der Hochfläche des Obermaifelds im Übergang zum Elztaal. Sie liegt ca. 4,5 km südöstlich des Planungsgebiets im selben Naturraum, so dass ein räumlicher Zusammenhang besteht.

Die Parzelle ist im Eigentum des Entwicklers des Autohofes.

Es handelt sich um eine Parzelle im Randbereich eines Ackerschlags. In der Nähe befindet sich ein Feldgehölz.

Es ist vorgesehen, das Ackerland durch Einsaat mit einer gebietseigenen, kräuterreichen Gras-/ Kräutermischung und dauerhafte extensive Pflege in eine artenreiche Wiese umzuwandeln.

Außerdem soll parallel zu dem anschließenden Wirtschaftsweg eine Baumreihe aus hochstämmigen Laubbäumen angepflanzt und dauerhaft gepflegt werden.

Auch diese geplante Kompensationsmaßnahme trägt durch die Neuentwicklung von artenreichem Grünland und die Anlage einer Baumreihe auf vormaligem Ackerland und der damit verbundenen Aufwertung der Arten- und Strukturvielfalt in der ansonsten strukturarmen Agrarlandschaft zur Deckung des Kompensationsbedarfs hinsichtlich des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ bei.

Die Maßnahme erfüllt die Vorgaben zur Kompensation bei Bodenversiegelungen durch Extensivierung bzw. Umwandlung von Acker- in Extensivgrünland und Verbesserung des durchwurzelbaren Bodenraums.

Die Neuanlage einer Baumreihe aus Laubbaum-Hochstämmen und die Entwicklung einer artenreichen Wiese auf bisherigem Ackerland trägt zur Gliederung und Strukturaneicherung der Landschaft bei, das Landschaftsbild wird aufgewertet.

Zur rechtlichen Sicherung der Maßnahmen auf externen Ausgleichsflächen soll eine vertragliche Regelung zwischen der Stadt Mayen und dem Entwickler des Autohofs getroffen werden.

## 2.7 Darstellung der Eingriffsschwere (erwartete Beeinträchtigungen) anhand der Biotope und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen

Für die integrierte Biotopbewertung werden die betroffenen Biotoptypen und ihr jeweiliger Biotopwert gemäß der Anlage 7.1 des „Praxisleitfadens“ ermittelt, siehe Kap. 2.2.

Anhand der Tabelle I in Kap. 2.2 des „Praxisleitfadens“ wird anschließend die Wertstufe der betroffenen Biotoptypen bestimmt. Diese werden gemäß der Tabelle II in Kap. 2.3 mit der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen (Wirkintensität) in Beziehung gesetzt.

Dabei ist für die Bewertung der Wirkintensität bei Biotopen die Wirkstufe III (hoch) gegeben, wenn im Vergleich der Situation vor und nach dem Eingriff ein anderer Biotoptyp vorliegt (unmittelbare Wirkung).

Die Beeinträchtigung durch den vorgesehenen Eingriff wird unterschieden in:

- erhebliche Beeinträchtigungen (eB) und
- erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS).

Tabelle 13: Darstellung Eingriffsschwere (erwartete Beeinträchtigungen) anhand der Biotope und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Wertstufe	Intensität vorhabenbez. Wirkungen	Erwartete Beeinträchtigung
HA5	Lössacker, lockerer Lehacker, intensiv bewirtschafteter Acker mit stark verarmter oder fehlender Segetalvegetation	6	gering	hoch (III)	eB
VB2	Feldweg, unbefestigt, unbefestigt (Sand-, Erd- und Graswege)	9	mittel	hoch (III)	eBS
KB1	Ruderaler frischer Saum bzw. linienhafte Hochstaudenflur, naturnah oder mit wertgebenden Merkmalen z. B. struktur- oder artenreich <i>Abwertung wegen: Befestigung/ technischer Überprägung</i>	14 (=16-2)	hoch	hoch (III)	eBS
AV0	Waldrand	17	sehr hoch	hoch (III)	eBS
AG1	Sonstiger Laubmischwald einheimischer Arten, Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 5 % <i>Aufwertung wegen: Baumartenvielfalt - Vorhandensein von mindestens 3 standortheimischen Baumarten mit je mindestens 10 % Flächenanteil</i>	14 (=13+1)	hoch	hoch (III)	eBS
EE1	Brachgefallene Fettwiese, mäßig artenreich	13	hoch	hoch (III)	eBS

Erläuterung:

eB : erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. Kompensation durch Integrierte Biotopbewertung

eBS : erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere zu erwarten, d. h. ggf. weitere, schutzgutbezogene Kompensation erforderlich

## 2.8 Schutzgutbezogene Bewertung der Eingriffsschwere

Die Bestimmung, ob eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS) auf einzelne Schutzgüter vorliegt, erfolgt anhand der Bewertungsmatrix der Tabelle II in Kap. 2.3 des Praxisleitfadens.

Tabelle 14: Matrixtabelle eB und eBS – Zuordnung der Schutzgüter

Bedeutung der Funktionen des jeweiligen Schutzgutes nach Wertstufen	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe		
	I gering	II mittel	III hoch
1 Sehr gering	--	--	eB
2 Gering	--	eB	eB
3 Mittel	eB	eB	eBS
4 Hoch	eB	eBS	eBS
5 Sehr hoch	eBS	eBS	eBS
6 Hervorragend	eBS	eBS	eBS

-- : keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. kein Eingriff

eB : erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. Kompensation durch Integrierte Biotopbewertung

eBS : erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere zu erwarten, d. h. ggf. weitere, schutzgutbezogene Kompensation erforderlich

Die Zuordnung der Schutzgüter bzw. ihrer Funktionen zu den Wertstufen erfolgt anhand der Kriterien und des Bewertungsrahmens der Anlage 7.2 des Praxisleitfadens, siehe auch Kap. 2. Bei Umsetzung der Planung ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) für folgende Schutzgüter:

- „Biotope“: siehe Kap. 2.5
- „Boden“: Durch Versiegelung und Teilversiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen beseitigt. Daher stellt die Bodenversiegelung auf bislang nicht versiegelten oder nicht befestigten Flächen eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere dar (→ Wertstufe des Bodens „mittel“ und hohe Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen).
- „Tiere“: Insgesamt wird die Wertigkeit des Plangebiets aus faunistischer Sicht als gering eingestuft, zumindest partiell ist aber mit Vorkommen gefährdeter Tierarten zu rechnen (→ Wertstufe des Schutzguts „gering-mittel“). Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen ist aufgrund der zu erwartenden Beseitigung von Habitatstrukturen mit hoch zu bewerten.
- „Landschaft“: Die Wertstufe des Landschaftsbilds wird als mittel eingestuft. Die Intensität der Auswirkungen wird als mittel bis hoch beurteilt.

Es ergaben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) für die Schutzgüter

- „Klima/ Luft“: Das Schutzgut wird hinsichtlich seiner Wertstufe mit „gering“ bzw. „mittel“ bewertet. Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen wird als mittel eingestuft.
- „Pflanzen“: Die Wertstufe des Schutzguts wird mit „gering“ bzw. „mittel“ bewertet. Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen wird ebenfalls mit „gering“ bzw. „mittel“ eingestuft.
- „Wasser“: Die Wertstufe des Schutzguts wird als mittel eingestuft. Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen wird ebenfalls mit mittel bewertet.

## 2.9 Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“

### Bestimmung des Kompensationsbedarfs der Integrierten Biotopbewertung

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird im Rahmen der integrierten Biotopbewertung der Biotopwert (BW) der betroffenen Flächen (hier: vorgesehener Geltungsbereich des Bebauungsplans) vor und nach dem Eingriff anhand der Biotopwertliste in Anlage 7.1 des Praxisleitfadens bestimmt und voneinander subtrahiert.

Für den Teil des Plangebiets, welcher die mit „Ersatzfläche 1“ bezeichnete Kompensationsfläche laut dem Bebauungsplan „Industriepark Osteifel“ - Teilgebiet „Im Brämacker“ tangiert, werden die entsprechenden Vorgaben des Bebauungsplans berücksichtigt. Diese wurden in der Örtlichkeit umgesetzt.

### Bestimmung des Biotopwerts vor dem Eingriff:

Tabelle 15 Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff:

Code	Biototyp	Biotopwert/ m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert
HA5	Lössacker, lockerer Lehacker, intensiv bewirtschafteter Acker mit stark verarmter oder fehlender Segetalvegetation	6	22.554	135.324
VB2	Feldweg, unbefestigt, unbefestigt (Sand-, Erd- und Graswege)	9	140	1.260
KB1	Ruderaler frischer Saum bzw. linienhafte Hochstaudenflur, naturnah oder mit wertgebenden Merkmalen z. B. struktur- oder artenreich <i>(Abwertung wegen Befestigung/ technischer Überprägung)</i>	14 (=16-2)	709	9.926
	<i>Tangierte Kompensationsfläche laut Bebauungsplan „Industriepark Osteifel“ - Teilgebiet „Im Brämacker“:</i>			
AG1	Sonstiger Laubmischwald einheimischer Arten, Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 5 % <i>Aufwertung wegen: Baumartenvielfalt - Vorhandensein von mindestens 3 standortheimischen Baumarten mit je mindestens 10 % Flächenanteil</i>	14 (=13 +1)	2.237	31.318
AV0	Waldrand	17	1.002	17.034
EE1	Brachgefallene Fettwiese, mäßig artenreich	13	1.112	14.456
	<b>Gesamt:</b>		<b>27.754</b>	<b>209.318</b>

### Bestimmung des Biotopwerts nach dem Eingriff:

Die Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff erfolgt anhand derselben Vorgehensweise.

Die Bewertung der Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt nach zu erwartendem Biototyp bzw. nach der jeweiligen Nutzung. Vorliegend wird von Grasmulden mit wiesenartiger Vegetation (EA1) ausgegangen, aufgrund der technischen Überformung/ Verdichtung wird eine Abwertung vorgenommen.

Tabelle 16: Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff (ohne externe Kompensation):

Code	Biotoptyp	Biotopwert/ m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert
HN1	Gebäude (22.703 m <sup>2</sup> SO x 0,8) <i>(hier: überbaubare Grundstücksflächen im Sondergebiet)</i>	0	18.162	0
HJ1	Ziergarten, strukturarm <i>(hier: Anteil sonstiger nicht überbaubarer Grundstücksflächen im Sondergebiet mit Gestaltungsrahmen bzw. mit Vorgaben für die Bepflanzung mit Laubgehölzen)</i>	7	1.030	7.210
EA1	Fettwiese, mäßig artenreich, <i>Abwertung wegen technischer Überformung/ Verdichtung</i> <i>(hier: Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung im Sondergebiet)</i>	12 (=15-3)	3.411	40.932
BF3	Einzelbaum, autochthon, mittlere Ausprägung <i>(hier: anzulegende Baumpflanzungen innerhalb Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung im SO)</i> <i>„Time-lag“ von 1,2</i>	12,5 (=15/2)	(10 St. x 14)	1.750
BD2	Strauchhecke, autochthon, mittlere Ausprägung <i>(hier: anzulegende Strauchpflanzungen innerhalb Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung im SO)</i> <i>„Time-lag“ von 1,2</i>	12,5 (=15/2)	100	1.250
VB1	Feldweg, befestigt, geschotterter Belag oder wassergebundene Decke	3	128	384
AV0	Waldrand <i>(hier: Erhalt in Fläche für Wald)</i> <i>Abwertung wegen Störungen</i>	16 (= 17-1)	387	6.192
AV0	Waldrand <i>(hier: Neuanlage Strauchmantel innerhalb der priv. Grünfläche)</i> <i>„Time-lag“ von 1,2</i> <i>Abwertung wegen Störungen</i>	13,3333 (= (17-1) / 1,2)	655	8.733
AG1	Sonstiger Laubmischwald einheimischer Arten, Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 5 % <i>Aufwertung wegen: Baumartenvielfalt - Vorhandensein von mindestens 3 standortheimischen Baumarten mit je mindestens 10 % Flächenanteil,</i> <i>(hier: Erhalt in Fläche für Wald)</i> <i>Abwertung wegen periodischer Einkürzung, Störungen</i>	12 (= 13 +1 -2)	2.047	24.564
EE1	Brachgefallene Fettwiese, mäßig artenreich <i>(hier: Erhalt in priv. Grünfläche)</i> <i>Abwertung wegen Störungen</i>	12 (=13-1)	1.112	13.344

Code	Biotoptyp	Biotopwert/ m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert
EE1	Brachgefallene Fettwiese, mäßig artenreich (hier: Neuanlage auf Acker in priv. Grünfläche) „Time-lag“ von 1,2 Abwertung wegen Störungen	10 (= (13-1) / 1,2)	610	6.100
KB1	Ruderaler frischer Saum bzw. linienhafte Hoch- staudenflur, naturnah oder mit wertgebenden Merkmalen z. B. struktur- oder artenreich (hier: Erhalt in priv. Grünfläche) (Abwertung wegen Befestigung/ technischer Über- prägung)	14 (=16-2)	112	1.568
	<b>Gesamt:</b>		<b>27.754</b>	<b>112.027</b>

**Der Kompensationsbedarf aus der integrierten Biotopbewertung beträgt also – 97.291 Biotopwertpunkte.**

Dieser ergibt sich aus der Subtraktion des Biotopwertes der Fläche nach und vor dem Eingriff:  
112.027 BWP – 209.318 BWP = - 97.291 BWP.

**Somit müssen geeignete Ausgleichsmaßnahmen im ausreichenden Umfang außerhalb des Plangebiets zugeordnet werden.**

Zusätzlich ist ein Ausgleich für die Inanspruchnahme eines Teils der festgelegten Ersatzfläche 1 des Bebauungsplans „Industriepark Osteifel – Teilgebiet „Im Brämacker“ erforderlich, da deren Kompensationsleistungen (siehe Begründung zum bestehenden Bebauungsplan) dauerhaft entfallen.

### **Kompensationsmaßnahmen – Festlegung und Bilanzierung**

Als Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen sollen zugeordnet werden:

- Entwicklung eines naturnahen Walds und einer artenreichen Wiese sowie Pflanzung einer Baumreihe auf vormaligem Ackerland (Gemarkung Einig, Flur 10, Flurstück 11/5 tlw.)
- Entwicklung einer artenreichen Wiese sowie Pflanzung einer Baumreihe auf vormaligem Ackerland (Gemarkung Naunheim, Flur 2, Flurstück 5)

Darüber hinaus erfolgt die Kompensation für den baubedingten Verlust einer 805 m<sup>2</sup> großen Teilfläche der „Ersatzfläche 1“, in dem ein 1.210 m<sup>2</sup> großer Wald (einschl. Waldrand/Strauchmantel und Saum) auf einem Teil der derzeitigen Ackerfläche in der Gemarkung Einig, Flur 10, Flurstück 11/5 neu entwickelt wird.

Dabei wird ein „time-lag“ von 1,5 angesetzt (805 m<sup>2</sup> x 1,5 = 1.208 m<sup>2</sup>).

Die Aufforstung dient zudem dem walddrechtlichen Ausgleich nach § 14 LWaldG für die dauerhafte Inanspruchnahme von Wald.

Die Waldneuanlage wird in der folgenden Bilanz zwar aufgeführt, aber bei der Summierung des Biotopwerts nicht mitgerechnet.

**Wertbestimmung der externen Kompensationsflächen gemäß der integrierten Biotopbewertung:**  
**Tabelle 17: Ermittlung des Biotopwerts der externen Kompensationsflächen im Ausgangszustand**

Code	Biototyp	Biotopwert/ m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert
	<u>Ausgleichsfläche Gemarkung Einig, Flur 10, Flurstück 11/5 tlw.:</u>			
HA5	Lössacker, lockerer Lehacker, intensiv bewirtschafteter Acker mit stark verarmter o. fehlender Segetalvegetation	6	3.000	18.000
(HA5)	(Lössacker, lockerer Lehacker, intensiv bewirtschafteter Acker mit stark verarmter o. fehlender Segetalvegetation)	(6)	(1.210)	(7.260)
	<u>Ausgleichsfläche Gemarkung Naunheim, Flur 2, Flurstück 5:</u>			
HA5	Lössacker, lockerer Lehacker, intensiv bewirtschafteter Acker mit stark verarmter o. fehlender Segetalvegetation	6	7.040	42.240
	<b>Gesamt:</b>			<b>60.240</b>

**Tabelle 18: Ermittlung des Biotopwerts der externen Kompensationsflächen im ZIEL-Zustand (Prognose)**

Code	Biototyp	Biotopwert/ m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert
	<u>Ausgleichsfläche Gemarkung Einig, Flur 10, Flurstück 11/5 tlw.:</u>			
EA1	Fettwiese, Flachlandausbildung, artenreich „Time-lag“ von 1: 1,2	15,83333 (=19 / 1,2)	3000 – 154	45.062
BF1	Baumreihe, autochthone Arten, mittlere Ausprägung „Time-lag“ von 1: 1,2	12,5 (=15 / 1,2)	154 (=11 St. x 14)	1.925
AG1	Sonstiger Laubmischwald einheimischer Arten, Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 5 % <i>Aufwertung wegen: Baumartenvielfalt - Vorhandensein von mindestens 3 standortheimischen Baumarten mit je mindestens 10 % Flächenanteil</i> „Time-lag“ von 1: 1,5	9,33333 (=(13+1) / 1,5)	(1.210)	(11.293)
	<u>Ausgleichsfläche Gemarkung Naunheim, Flur 2, Flurstück 5:</u>			
EA1	Fettwiese, Flachlandausbildung, artenreich „Time-lag“ von 1: 1,2	15,83333 (=19 / 1,2)	6.858	108.585
BF1	Baumreihe, autochthone Arten, mittlere Ausprägung „Time-lag“ von 1: 1,2	12,5 (=15 / 1,2)	182 (=13 St. x 14)	2.275
	<b>Gesamt:</b>			<b>157.847</b>

**Bestimmung des Biotopwerts nach Durchführung von Kompensationsmaßnahmen:**

**Der Kompensationsbedarf aus der integrierten Biotopbewertung in Höhe von 97.291 Biotopwertpunkten ist damit erfüllt ( $157.847 - 60.240 = 97.607$ ).**

**Schutzgutbezogene Kompensation**

Bei Realisierung des Bebauungsplans ergeben sich voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) für die Schutzgüter Biotope, Boden, Tiere und Landschaft, siehe Kap. 2.7.

Somit besteht für diese Schutzgüter ein schutzgutbezogener Kompensationsbedarf. Diese Kompensation kann grundsätzlich im Sinne einer Multifunktionalität mit dem Kompensationsbedarf aus der integrierten Biotopbewertung kombiniert werden.

Als schutzgutbezogene Kompensationsmaßnahmen für den Boden sind die geplanten Extensivierungs- und Bepflanzungsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen funktional gut geeignet. Durch Umwandlung von Acker- in Extensivgrünland bzw. in Gehölzflächen (Wald, Baumreihen) entfallen dauerhaft Pestizid- und Nährstoffeinträge sowie Bodenverdichtungen, es wird eine natürliche Bodenentwicklung ermöglicht, der durchwurzelbare Bodenraum verbessert sich.

Zudem wird auch innerhalb des Plangebiets eine Teilfläche einer bisherigen Ackerfläche in eine Brache umgewandelt, was zur schutzgutbezogenen Kompensation für den Boden beiträgt.

Die schutzgutbezogene Kompensation für das Schutzgut „Biotope“ kann durch die geplanten ausgleichserheblichen Maßnahmen sowohl auf externen Ausgleichsflächen als auch innerhalb des Plangebiets erfüllt werden. Im Plangebiet wird eine gestufte, naturnahe Waldrandzone aus heimischen Laubgehölzen im Komplex mit Brachen/Säumen, teils auf derzeitigem Ackerland, neu entwickelt und somit ein Ausgleich für planbedingte Verluste von Vegetationsflächen geschaffen. Zudem gibt es Vorgaben für eine Mindestbepflanzung im Sondergebiet und Bepflanzung der Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung mit Laubgehölzen.

Auf externen Flächen wird durch die Entwicklung artenreicher Wiesen sowie eines naturnahen Wäldchens und von Baumreihen auf bisherigen Ackerflächen eine funktionale und schutzgutbezogene Kompensation für das Schutzgut „Biotope“ geleistet.

Als schutzgutbezogene Kompensation für das Schutzgut „Tiere“ sind die differenzierten artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets, welche sich aus dem Maßnahmenkonzept der artenschutzrechtlichen Bewertung ableiten, funktional gut geeignet. Dadurch werden neue Lebensraummöglichkeiten für die nachgewiesenen bzw. potentiell vorkommenden Tierarten geschaffen bzw. vorhandene Strukturen aufgewertet.

Als weitere Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut „Tiere“ dienen die Maßnahmen auf externen Flächen, bei denen durch die Entwicklung eines naturnahen Walds, von artenreichen Wiesen und Baumreihen auf vormaligem Ackerland Habitatangebote geschaffen werden, von denen die lokalen Populationen v.a. von Vögeln, Fledermäusen und Haselmäusen im ökologischen Zusammenhang zum Eingriffsort profitieren.

Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut „Landschaft“ wird insbesondere durch die Entwicklung artenreicher Wiesen und die Neuentwicklung von verschiedenen naturnahen Gehölzstrukturen (Wäldchen, Baumreihen) auf bisherigem Ackerland auf externen Flächen im räumlichen Zusammenhang erfüllt. Dadurch wird die Landschaft gegliedert, mit einer kulturlandschaftlich typischen Nutzungsform angereichert und das Landschaftsbild in der ackerbaulich geprägten Feldflur des Naturraums wird aufgewertet.

Darüber hinaus tragen die Entwicklung einer gestuften Waldrandzone und die Bepflanzungsvorgaben innerhalb des Plangebiets (Mindestbepflanzung im Sondergebiet, Bepflanzung der Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung mit Laubgehölzen) zur schutzgutbezogenen Kompensation für das Landschaftsbild bei.

## 2.10 Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil)

Nachfolgend werden Empfehlungen für die Formulierung der grünordnerisch bzw. landschaftsplanerisch relevanten Maßnahmen aufgeführt, die zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen beitragen.

Dargestellt werden sowohl Maßnahmen, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden sowie solche, die als Hinweise aufgenommen werden sollen.

### Empfehlungen für die grünordnerisch bzw. landschaftsplanerisch relevanten Festsetzungen:

- **Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt und Sortierung der Pflanzungen**

Für Baum- und Strauchpflanzungen im Geltungsbereich sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölzarten zu verwenden.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben (soweit nicht in den einzelnen Festsetzungen etwas anderes ausdrücklich aufgeführt wird):

- |                                 |                                      |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| - Bäume I. Ordnung, Hochstamm   | 3 x v., m.B. 16 - 18 cm StU          |
| - Bäume II. Ordnung, Hochstamm  | 3 x v., m.B. 14 - 16 cm StU          |
| - Heister:                      | v. Hei., mit Ballen, 150-200 cm Höhe |
| - Sträucher:                    | v. Str., 4 Triebe, 60-100 cm Höhe    |
| StU = Stammumfang               |                                      |
| 3 x v = dreimal verpflanzt      |                                      |
| m.B. = mit Ballen               |                                      |
| v. Hei. = verpflanzte Heister   |                                      |
| v. Str. = verpflanzte Sträucher |                                      |

Bei Baumpflanzungen im Plangebiet muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche pro Baum mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Es muss jeweils ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

- **Anteilsbepflanzung auf dem Grundstück**

Die nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen (die zur Einhaltung der GRZ erforderlich sind) sind als Grünflächen anzulegen und zu mindestens 60 % mit standortgerechten Laubgehölzen gemäß der anliegenden Pflanzenliste zu überstellen.

Die Maßnahme ist spätestens in der Pflanzperiode nach Inbetriebnahme des Autohofes umzusetzen.

- **Private Grünfläche und Waldrand**

Innerhalb der privaten Grünfläche und der Fläche für Wald ist ein gestufter Waldrand wie folgt zu entwickeln:

Entwicklung einer Strauchzone

Innerhalb der im Plan entsprechend gekennzeichneten Strauchzone („Fläche zum Anpflanzen“) sind vorhandene Bäume zu entnehmen und nach Beendigung der Erdarbeiten ist eine geschlossene Gehölzpflanzung aus gebietseigenen Sträuchern aus dem Herkunftsgebiet „Westdeutsches Bergland“ gemäß der anliegenden Pflanzliste vorzunehmen. Die Pflanzung der Sträucher hat in Gruppen zu 3, 5 - 7 Stück je Art zu erfolgen. Der Pflanzabstand der Gehölze soll 1,5 m zwischen den Reihen und den Pflanzen einer Reihe betragen; die Gehölze sollen im versetzten Raster angepflanzt werden.

Anlage eines gestuften Waldrandes

Innerhalb der im Plan entsprechend gekennzeichneten Übergangszone („Fläche zum Erhalt“) ist die Wuchshöhe der Bäume durch periodische Einkürzung auf die im Plan eingetragenen Höhen zu begrenzen, wobei pro Rückschnittperiode auf maximal 25 % der Fläche der Übergangszone Maßnahmen durchgeführt werden dürfen. Dabei ist eine Mindest-Stammhöhe zu belassen, welche einen Neuaustrieb der jeweiligen Baumart zulässt. Der zulässige Zeitraum für Einkürzungen ist vom 01.10. eines Jahres bis zum 29.02. des Folgejahres. Das anfallende Stamm- und Kronenholz ist zur Totholzentwicklung im Bestand zu belassen. Mittelwüchsige Bäume II. Ordnung, vorliegend Feldahorn und Kirsche, sind der freien Entwicklung zu überlassen.

Erhalt und Entwicklung von Wiesenbrachen

Die vorhandenen Wiesenbrachen mit Ruderalvegetation am Nord- und Südrand der Grünfläche sind zu erhalten und einmal jährlich ab dem 15.10. zu mähen; das Mähgut ist abzuräumen.

Bislang ackerbaulich genutzte Teilflächen sind, sofern nicht zum Aufbau einer Strauchzone vorgesehen, zur Entwicklung von Saumstrukturen mit einer standortgerechten, gebietseigenen Gras-/Kräutermischung (mind. 30 % Kräuteranteil) einzusäen. Es ist gebietseigenes Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Rheinisches Bergland“ zu verwenden. Die aufkommende Vegetation ist einmal jährlich ab dem 15.10. zu mähen; das Mähgut ist abzuräumen.

An dem im Plan gekennzeichneten Standort innerhalb der Grünfläche ist eine Steinschüttung mit Sandlinsen entsprechend der Beschreibung unter „Hinweise zum Artenschutz“ 4.4.1 anzulegen.

Die gesamte Fläche (private Grünfläche und Waldrand) ist durch Einfriedung mit einem Wildgatterzaun o.ä. vor unbefugtem Betreten und vor Wildverbiss zu schützen.

- **Rückhaltung des Niederschlagswassers**

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von den Hof- und Dachflächen ist in einem System dezentraler Mulden und Gräben zurückzuhalten, zu versickern und zu verdunsten. Die Rückhalte- und Versickerungsmulden sind als Erdbecken anzulegen, wobei die Böschungsneigungen nicht steiler als im Verhältnis 1:2 herzustellen sind.

Die Erdbecken sind mit einer mit einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung zu begrünen. Innerhalb der „Fläche zur Niederschlagswasserbewirtschaftung“ sind mindestens 10 standortgerechte, hochstämmige Laubbäume und mindestens 100 standortgerechte Sträucher in

Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten; hierzu sind ausschließlich Arten gem. Pflanzliste im Anhang zu verwenden.

Die Begrünung und Bepflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode, die der Funktionsfähigkeit der Mulden folgt, umzusetzen.

*Hinweis:* Der Nachweis der Rückhaltung und Versickerung ist im Baugenehmigungsverfahren für jedes Vorhaben separat zu führen.

• **Hinweise zum Artenschutz (notwendige Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände):**

Vermeidungsmaßnahmen:

Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung, Vorgaben für Gehölzentnahme und Gehölzrückschnitt:

Bäume, Hecken, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. 10. eines Jahres bis zum 29.02. des Folgejahres beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.

Zusätzlich gelten in den in der Abbildung entsprechend gekennzeichneten Flächen mit Habitatpotenzial für Haselmäuse (insbesondere unterwuchsreiche Waldbereiche mit Haselnuss-, Schlehen- u. Brombeersträuchern) folgende Vorgaben für die Baufeldfreimachung:

- Herausziehen der Baumstämme und des Schnittguts händisch oder mittels Seilzugtechnik im Zeitraum vom 1.10. bis 29.02.
- Befahrung des Rodungsgeländes mit schwerem Baugerät im Zeitraum vom 01.10. bis 14.05. nur auf befestigten Wegen und bodenfreien Arealen
- Niedrighalten aufkeimender Krautschicht mit Freischneider (1x pro Monat in der Vegetationsperiode)
- Wurzelstockentnahme und Oberbodenabtrag im Zeitraum vom 15.05. bis 30.09.

Abbildung 32: Flächen mit Habitatpotential für Haselmäuse

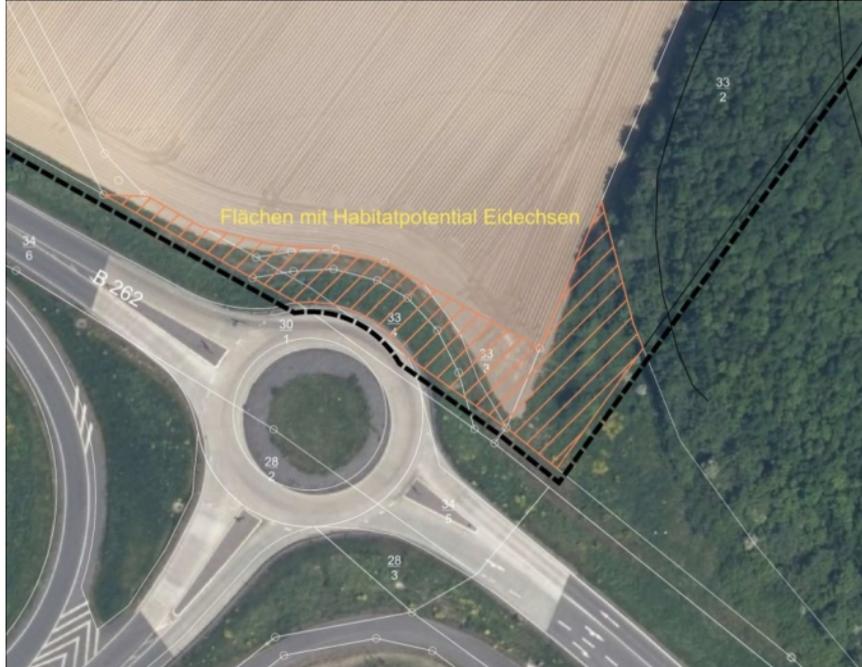


### Zeitliche Vorgaben für die Beräumung von Flächen mit Habitatpotenzial für Eidechsen

Die Beräumung von Flächen mit Habitatpotenzial für Eidechsen (insbesondere am Südrand des Plangebiets entlang des Kreisverkehrs, siehe Abbildung) ist auf die Monate September und Oktober oder den Zeitraum zwischen dem 15. März und 15. April zu beschränken.

Für ein etwaig erforderliches Abfangen von Eidechsen (ggf. mit vorheriger Einzäunung) ist eine ökologische Umweltbaubegleitung zu etablieren.

Abbildung 33: Flächen mit Habitatpotenzial für Eidechsen



### Etablierung einer ökologischen Umweltbaubegleitung

Zur Sicherstellung einer fachgerechten Rettungsumsiedlung im Baufeld angetroffener Haselmäuse, für ein Abfangen von Eidechsen (ggf. mit vorheriger Einzäunung) bei der Beräumung von Flächen mit Habitatpotenzial für Eidechsen sowie für die Anlage von Ersatzhabitaten ist eine ökologische Umweltbaubegleitung (UBB) zu etablieren.

### Vorgaben für spiegelnde Gebäudefronten:

An allen spiegelnden Gebäudeteilen (Fenster mit einer Fläche von über 2 m<sup>2</sup>, spiegelnde Fassadenfronten) sind ausschließlich transluzente („halbtransparente“) Materialien zu verwenden oder geeignete Markierungen wie Punktraster und Streifen flächig anzubringen, so dass die Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad begrenzt wird. Dadurch kann das Vogelschlagrisiko an spiegelnden Gebäudefronten minimiert werden.

### Aufschichtung eines Astschnittaufens

Innerhalb des in der Abbildung gekennzeichneten Bereichs ist ein PKW-großer Astschnittaufen zur Kompensation von Störeinflüssen auf Wildkatzen aufzuschichten.

Abbildung 34: Standort zur Aufschichtung eines Astschnitthaufens



#### Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz:

##### Ersatzhabitat für Zauneidechsen

Innerhalb des in der Abbildung entsprechend gekennzeichneten Bereichs innerhalb der privaten Grünfläche ist eine Steinschüttung mit vorgelagerten Sandlinsen innerhalb einer Ruderalflur als Ersatzhabitat für Zauneidechsen anzulegen. Die Sandlinsen dienen auch als Habitat für die *Ödlandschrecke*.

Das Ersatzhabitat muss bereits vor der Räumung von Flächen mit Lebensraumpotential für Eidechsen in Größe und Qualität so umgesetzt sein, dass das Lebensraumpotential für die Zielart Zauneidechse erfüllt ist.

Für die Präzisierung und den zeitlichen Bauablauf der Ausgestaltung des Ersatzhabitats für Eidechsen ist eine fachliche Begleitung durch die ökologische Umweltbaubegleitung (ÖBB) zu etablieren.

Die Funktionsfähigkeit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme ist rechtzeitig vor Räumung von Flächen mit Lebensraumpotential für Eidechsen gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zu attestieren.

Bei der Erstellung der Steinschüttung und der Sandlinsen gelten folgende Vorgaben:

- Die Steinschüttung muss mind. 1 m in den Boden eingesenkt sein, um als Winterquartier für Eidechsen dienen zu können und ca. 1 m über das Geländeniveau herausragen. Sie muss über eine Breite von ca. 2 m verfügen und nierenförmig sein mit einer Länge von mindestens 5 m. Als Schüttmaterial dienen gebrochene Steine mit einer Kantenlänge von 100 – 300 mm. Für den sichtbaren Teil der Schüttung können ggf. auch kleinere Steine (ca. 100 – 200 mm) verwendet werden. Dort wird kleinräumig nährstoffarmes Substrat aufgebracht.
- Der Wasserabfluss der Steinschüttung ist sicherzustellen, da nasser Boden von Reptilien zur Überwinterung gemieden wird.
- Die Nordseite der Steinschüttung ist mit Erdreich, ggf. mit anstehendem Material, das durch das Ausheben der Grube für die Steinschüttung angefallen ist, zu hinterfüllen. Bei Bedarf kann das Erdreich mit wenigen niedrigen Sträuchern (z. B. 3 bis 5 Hundsrosen,

Schwarzdorn, Weißdorn) bepflanzt werden, um Möglichkeiten zur Thermoregulation der Reptilien zu bieten.

- Im direkten Umfeld von bis zu 3 m um die Steinschüttung sind mindestens drei Sandlinsen als Eiablageplätze in einer Größe zwischen 1 m<sup>2</sup> und 2 m<sup>2</sup> anzulegen. Die Tiefe muss mind. 70 cm betragen. Als Füllmittel ist Sand unterschiedlicher Körnung zu verwenden. Die Eiablageplätze müssen gut besont sein, damit die Eier sich schnell genug entwickeln können. Um einen möglichst ausgewogenen Feuchtigkeitshaushalt zu erhalten, sind die Sandlinsen kleinräumig auszubilden.
- Die Bereiche in einem Umkreis von 4 m um die Steinschüttung sind durch natürliche Sukzession als Ruderalfluren zu entwickeln und zweimal jährlich zu mähen, im zeitigen Frühjahr und im Herbst (zwischen dem 15.10. eines Jahres und dem 31.3. des Folgejahres).

Bei der Herstellung der Habitatelemente ist möglichst schonend vorzugehen. Durch das Einbringen der Steinschüttung und der Sandlinsen darf die Vegetation nur so wenig wie möglich beeinträchtigt werden.

Abbildung 35: Standort zur Anlage einer Steinschüttung



#### Ersatzkästen für Haselmäuse

Zum Ausgleich des Habitatverlusts der Haselmaus sind mindestens fünf Haselmauskästen an tragfähigen Bäumen an den in der Abbildung gekennzeichneten Standorten anzubringen.

Anzubringen sind haselmausspezifische Kästen aus Holz oder länger haltbarem Holzbeton mit einem max. 30 mm großem Loch oder Schlitz auf der am Baumstamm zugewandten Kastenrückseite. Der Abstand der Kästen untereinander sollte etwa 40 bis 50 m betragen.

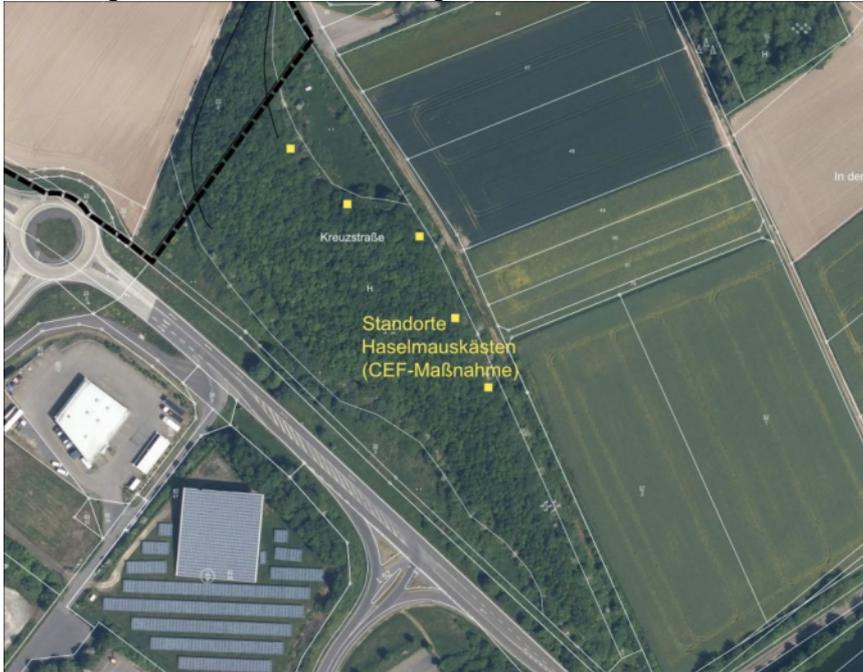
Die Kästen sind einmal jährlich zu reinigen und bei Bedarf zu ersetzen.

Die Haselmauskästen müssen bereits vor der Räumung von Flächen mit Lebensraumpotential für Haselmäuse unter fachlicher Begleitung durch die ökologische Umweltbaubegleitung (ÖBB) angebracht werden.

Die Funktionsfähigkeit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme ist rechtzeitig vor Räumung von Flächen mit Lebensraumpotential für Haselmäuse gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zu attestieren.

Für eine Rettungs Umsiedlung von Haselmäusen aus dem Rodungsbereich können Haselmaustubes und -holzkästen in der Vegetationssaison vor der Waldrandrodung aufgehängt werden.

Abbildung 36: Standorte zum Anbringen von Haselmauskästen



- **Hinweise zum Artenschutz (allgemeingültige Empfehlungen für besonders geschützte Arten):**

Inkenntnissetzung der Naturschutzbehörde

Bei Entdeckung gesetzlich geschützter, wild lebender Tiere während der Baumaßnahmen ist die Naturschutzbehörde unmittelbar in Kenntnis zu setzen (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen; Abwehr eines möglichen Umweltschadens).

Vorgaben für die Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und ihnen nachtjagender Fledermäuse sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich nicht-anlockende Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

Anbringen von Ersatzkästen für Gartenschläfer

Zur Förderung des Vorkommens von Gartenschläfern sind mindestens 4 Ersatzkästen für Gartenschläfer (mit Öffnung auf der Kastenrückseite) aufzuhängen.

Die Kästen sind unter fachlicher Begleitung durch die ökologische Umweltbaubegleitung (ÖBB) anzubringen. Als Hangplätze kommen Baumbestände im Randbereich um das Bebauungsplanareal in Frage. Die Kästen sind einmal jährlich zu reinigen und bei Bedarf zu ersetzen.

Anbringen von Ersatzkästen für Höhlen- und Nischenbrüter sowie für Fledermäuse

Zur Förderung der lokalen Populationen sind mindestens vier Ersatzkästen für höhlen- und nischenbrütende Vogelarten sowie mindestens vier Ersatzkästen für spaltenbesiedelnde Fledermausarten aufzuhängen.

Die Kästen sind unter fachlicher Begleitung durch die ökologische Umweltbaubegleitung (ÖBB) anzubringen. Als Hangplätze kommen Baumbestände im Randbereich um das Bebauungsplanareal in Frage. Die Kästen sind einmal jährlich zu reinigen und bei Bedarf zu ersetzen.

Fassaden- und/oder Palisadenbegrünung

Als Maßnahme zur Erhöhung des Begrünungsanteils und der Vernetzungsstrukturen empfiehlt sich neben der Neuanpflanzung möglichst großkroniger, schadstofftolerabler Bäume eine Fassaden- und/oder Palisadenbegrünung.

- **Ausgleichsmaßnahme auf externer Ausgleichsfläche (Gemarkung Einig, Flur 10, Flurstück 11/5 tlw.)**

*Entwicklung eines naturnahen Walds und einer artenreichen Wiese sowie Pflanzung einer Baumreihe auf vormaligem Ackerland*

Innerhalb der im Plan entsprechend gekennzeichneten Teilfläche ist ein Wald einschließlich Waldrand zu entwickeln.

Hierzu ist die im Plan entsprechend gekennzeichnete Teilfläche (Baumzone) mit Vogelkirschen (*Prunus avium*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Traubeneichen (*Quercus petraea*) und Stieleichen (*Quercus robur*) mittels manuellem Pflanzverfahren aufzuforsten. Der Pflanzabstand beträgt 3,0 x 1,5 m.

In der Plan entsprechend gekennzeichneten Strauchzone sind standorttypische Sträucher in Gruppen aus jeweils 5 – 7 Stück pro Art (Pflanzabstand: 1,5 x 1 m) anzupflanzen.

Zu verwendende Sträucher sind Hasel (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hundsrose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).

*Mindestqualität des Pflanzguts:*

Bäume: Hei 2xv. 125- 150

Sträucher: v.Str. 4 Tr., 60 - 100 cm

Es sind ausschließlich gebietseigene Gehölze aus dem Herkunftsgebiet „Westdeutsches Bergland“ zu verwenden.

Die Kultur ist bis zur abgeschlossenen Etablierung nach den Maßgaben des naturnahen Waldbaus zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Die Pflanzung ist durch Einfriedung mit einem Wildgatterzaun vor Wildverbiss zu schützen. Es ist eine jährliche Zaununterhaltung über 10 Jahre sowie ein anschließender Abbau vorzusehen.

In der Plan entsprechend gekennzeichneten Saumzone ist eine Einsaat mit einer standortgerechten, gebietseigenen Gras-/ Kräutermischung (mind. 30 % Kräuteranteil) durchzuführen. Es ist gebietseigenes Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Rheinisches Bergland“ zu verwenden. Die Saumzone ist einmal jährlich ab 01.09. zu mähen; das Mähgut ist abzuräumen.

Auf der nicht als Wald vorgesehenen Fläche ist entsprechend Plandarstellung zur Entwicklung einer artenreichen Wiese eine Einsaat mit einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung (Kräuteranteil mind. 30 %) durchzuführen. Es ist gebietseigenes Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Rheinisches Bergland“ zu verwenden.

Die Wiesenfläche ist dauerhaft extensiv zu pflegen. Folgende Vorgaben für die Pflege und Unterhaltung sind zu beachten:

- zweimalige Mahd pro Jahr (frühestens ab dem 1. Juli), Schnitthöhe mindestens 10 cm
- Entfernung des Mähgutes nach 2 bis 4 Tagen
- Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutzmittel
- Mulchen der Fläche ist nicht zulässig.

Zusätzlich ist eine zweireihige Baumreihe aus 11 hochstämmigen Laubbäumen an den im Plan gekennzeichneten Standorten anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

*Gehölzauswahl:* Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*)

*Mindest-Pflanzqualität:* Hochstämme, 3 x v., StU (Stammumfang) 12-14 cm

Es sind ausschließlich gebietseigene Gehölze aus dem Herkunftsgebiet „Westdeutsches Bergland“ anzupflanzen.

Die Baumpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Verbiss bzw. Beeinträchtigungen durch Wühlmausfraß zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

• **Ausgleichsmaßnahme auf externer Ausgleichsfläche (Gemarkung Naunheim, Flur Entwicklung einer artenreichen Wiese sowie Pflanzung einer Baumreihe auf vormaligem Ackerland**

Auf der im Plan entsprechend gekennzeichneten Fläche ist zur Entwicklung einer artenreichen Wiese eine Einsaat mit einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung (Kräuteranteil mind. 30 %) durchzuführen. Es ist gebietseigenes Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Rheinisches Bergland“ zu verwenden.

Die Wiesenfläche ist dauerhaft extensiv zu pflegen. Folgende Vorgaben für die Pflege und Unterhaltung sind zu beachten:

- zweimalige Mahd pro Jahr (frühestens ab dem 1. Juli), Schnitthöhe mindestens 10 cm
- Entfernung des Mähgutes nach 2 bis 4 Tagen
- Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutzmittel
- Mulchen der Fläche ist nicht zulässig.

Zusätzlich ist eine Baumreihe aus 13 hochstämmige Laubbäume an den im Plan gekennzeichneten Standorten anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

*Gehölzauswahl:* Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*)

*Mindest-Pflanzqualität:* Hochstämme, 3 x v., StU (Stammumfang) 12-14 cm

Es sind ausschließlich gebietseigene Gehölze aus dem Herkunftsgebiet „Westdeutsches Bergland“ anzupflanzen.

Die Baumpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Verbiss bzw. Beeinträchtigungen durch Wühlmausfraß zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

- **Vorgaben zum Bodenschutz**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden.

Table 19: *Regelungen im Bebauungsplan zur Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen*

Regelung im Bebauungsplan	Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen	Begünstigtes Schutzgut					
		B	W	P/T,L	K	L	M
Festsetzung Nr. 3.1	Allgemeine Festsetzungen für die Pflanzung von Gehölzen			x			x
Festsetzung Nr. 3.2	Anteilsbepflanzung auf dem Grundstück	x	x	x	x	x	x
Festsetzung Nr. 3.3 und Planzeichnung	Private Grünfläche und Waldrand	x	x	x	x	x	x
Festsetzung Nr. 3.4 und Planzeichnung	Rückhaltung des Niederschlagswassers		x	x	x	x	x
Hinweis Nr. 4.1.1	Ausgleichsmaßnahme auf externer Ausgleichsfläche (Gemarkung Einig, Flur 10, Flurstück 11/5 tlw.)	x	x	x	x	x	x
Hinweis Nr. 4.1.2	Ausgleichsmaßnahme auf externer Ausgleichsfläche (Gemarkung Naunheim, Flur 2, Flurstück 5)	x	x	x	x	x	x
Hinweis Nr. 4.3	Vorgaben zum Bodenschutz	x	x				x

B    Boden  
 P/T, L    Pflanzen, Tiere, Lebensräume  
 L    Landschaftsbild  
 W    Wasser  
 K    Klima/Luft  
 M    Mensch

## 2.11 Zusätzliche Angaben

### 2.11.1 Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden

#### Umweltbericht zum Bebauungsplan:

- Bestandsaufnahme der Biotop-/Nutzungsstrukturen durch örtliche Begehung und Luftbildauswertung
- Auswertung von digitalen Informationsdiensten, einschlägiger Fachliteratur und Fachplanungen
- Aussagen zur Tierwelt sowie zu dem Erfordernis artenschutzrechtlich relevanter Maßnahmen beruhen auf Angaben im Fachbeitrag Artenschutz.
- Die Prognose des zukünftigen Umweltzustands erfolgte vor dem Hintergrund des ermittelten derzeitigen Umweltzustands unter Verwendung verbal-argumentativer Kriterien.
- Anwendung des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“

#### Fachbeitrag Artenschutzrechtlich / faunistische Untersuchungen:

An 8 Geländebegehungsterminen im Zeitraum Juni u. August 2020 sowie April 2023 bis April 2024 wurde eine Habitatstrukturanalyse zu gesetzlich geschützten Arten und Erfassungen für eine artenschutzrechtliche Beurteilung durchgeführt. Die Kartierungsarbeiten umfassten:

- Habitatanalyse (Suche nach Höhlenbäumen, Horste, Altholzbestände mit Eignung für Vögel, Fledermäuse und Kleinsäuger sowie Saumstrukturen für Reptilien),
- Brutvogelkartierung (fünf Kontrolltermine Juni u. August 2020 sowie April bis Juni 2023) zu Brutvögeln mit Protokollierung angetroffener Arten mit Einflug ins Planungsgebiet; auch war es ein Ziel, evtl. Rastvögel nachweisen zu können, wie sie im nahegelegenen Vogelschutzgebiet auftreten (insbesondere Mornellregenpfeifer mit Hauptvorkommen in der letzten Augustdekade),
- Suche nach Eidechsen und Schlangen durch langsames Abgehen von sonnenexponierten Saumstrukturen sowie mittels Auslegen und fünfmalige Kontrolle von Wellplatten als künstliche Versteckangebote, im Zeitraum Juni und August 2020 sowie von April bis September 2023,
- Bewertung des Planungsgebietes hinsichtlich seiner Eignung im südöstlich angrenzenden Waldbereich für Fledermäuse und Bilche als Quartierstandort; insbesondere wurde der Waldrandbereich mittels aufgehängter Kästen und Tubes sowie durch Suche nach bodennahen Grasnestern auf ein Vorkommen von Haselmäusen geprüft.

Ergänzt wurden diese Untersuchungen durch Angaben der SGD-Nord:

- Steckbrief zum Vogelschutzgebiet 5709-401 „Maifeld Einig-Naunheim“
- Bewirtschaftungsplan Teil A (Grundlagen) zum VSG 5709-401 „Maifeld Einig-Naunheim“
- Bewirtschaftungsplan Teil B (Maßnahmen) zum VSG 5709-401 „Maifeld Einig-Naunheim“

Weitere Informationen zum Vorkommen planungsrelevanter Arten im nahen Plangebietsumfeld entstammen den Darstellungen in der LANIS-Datenbank des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz.

#### Sichtbarkeitsanalyse

EDV-gestützte Berechnung auf Grundlage eines digitalen Oberflächenmodells

#### Verkehrsplanerische Begleituntersuchung

- Analyse der bestehenden Verkehrsverhältnisse durch Verkehrszählungen (Knotenstromerhebungen) an den Rampen der A 48
- Prognose der Verkehrsmengen unter Berücksichtigung des Landesverkehrsmodells Rheinland-Pfalz
- Aufkommensbestimmung des Planvorhabens unter Berücksichtigung der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsanstalt für Straßenwesen, von Zählergebnissen bestehender vergleichbarer Nutzungen und Erfahrungswerten, Differenzierung nach den Nutzergruppen Beschäftigte, Kunden und Wirtschaftsverkehr
- Beurteilung von Leistungsfähigkeit und Verkehrsfluss der maßgebenden Knotenpunkte nach den Vorgaben des „Handbuchs für die Bemessung von Verkehrsanlagen“ HBS 2015

#### Mikroskopische Verkehrsflusssimulation

- Betrachtung der maßgeblichen Spitzenstunde als verkehrsstärkste Stunde des Tages zusätzlich einer 15minütigen Vorlaufzeit
- Durchführung von zehn Simulationsläufen mit unterschiedlichen Startzufallszahlen
- Kalibrierung der Spitzenstunde durch Abgleich der Soll-Werte aus den Verkehrszählungen in der Spitzenstunde mit den Ist-Werten der Verkehrsmengen aus den Mittelwerten der Simulationsläufe
- Auswertung anhand von Querschnittsmessungen, der Messung von Rückstaulängen sowie von Reise- und Verlustzeiten

#### Gutachterliche Stellungnahme zu der zu erwartenden Geräuschsituation

- rechnerische Prognose und Beurteilung der zu erwartende Geräuschsituation auf Grundlage der Planungsunterlagen sowie der angegebenen Betriebsmodalitäten gemäß Nummer A.2.3 TA-Lärm
- Auswahl von insgesamt fünf Immissionspunkten gemäß Nummer 2.3 der TA-Lärm, die jeweils für ihre Umgebung aufgrund ihrer Lage repräsentativ sind, zur Beurteilung der Geräuschimmissionen
- Berechnung der Schallimmissionen mit dem EDV-Programm „CadnaA“, Version 2020 MR 2, Berücksichtigung der TA-Lärm in Verbindung mit den Richtlinien DIN ISO 9613-2 E, VDI 2571, VDI 2714 und VDI 2720, Verwendung eines dreidimensionalen Modells des gesamten Standortes

#### Geomagnetische Archäoprospektion

- flächendeckende geomagnetische Kartierung der Freiflächen des Plangebiets mit einem Vierkanal-Gradiometer
- Kartierung des oberflächennahen Gradienten der vertikalen Komponente der magnetischen Flussdichte des Erdmagnetfeldes unter Einsatz eines Fluxgate-Gradiometers Ferex 4.032 DLG mit vier CON650-Sonden, Absteckung und geodätische Vermessung
- denkmalpflegerische Beurteilung der Prospektionsergebnisse durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie

Die angewendeten Verfahren sind allgemein anerkannt. Technische Defizite oder Schwierigkeiten bei der Anwendung der Verfahren, die für das Ergebnis der Umweltprüfung von Bedeutung sind, sind nicht bekannt.

Die Informationsgrundlagen sind insgesamt als ausreichend zu betrachten.

### 2.11.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Die Überwachung nach § 4c BauGB ist jedoch kein Instrument der Vollzugskontrolle.

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgesetzt.

Die Umsetzung von bestimmten artenschutzrechtlich relevanten Maßnahmen muss durch eine ökologische Umweltbaubegleitung begleitet werden; nähere Angaben dazu finden sich in den „Hinweisen zum Artenschutz“, siehe auch Kap. 2.4.10.

Im Übrigen wird die Umsetzung der Maßnahmen durch die Stadt oder einen von ihr Beauftragten erstmalig spätestens 3 Monate nach Fertigstellung und anschließend nach 3 bis 5 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft und dokumentiert.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

Zusätzliche Überwachungskontrollen sind beim Auftreten akuter Umweltprobleme aufgrund von Hinweisen der zuständigen Fachbehörden und/oder aus der Bevölkerung durchzuführen.

### 2.11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Rat der Stadt Mayen hat beschlossen, den Bebauungsplan „Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«, Mayen-Alzheim“ aufzustellen.

Hintergrund ist es, auf einer Fläche nahe der A 48 an der Anschlussstelle Mayen einen Autohof zu errichten. Zur Verwirklichung dieses Vorhabens ist Baurecht erforderlich. Das Baurecht soll über die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines „Sondergebiets“ mit der Zweckbestimmung „Autohof“. Außerdem soll eine Fläche für die Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers ausgewiesen werden.

Für den Bebauungsplan sind bei verschiedenen Umwelt-Schutzgütern die Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung. Um diesen Zielen Rechnung zu tragen, werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans verschiedene Maßnahmen berücksichtigt, die zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt beitragen.

Das etwa 2,8 Hektar große Plangebiet liegt in der Gemarkung Allenz nahe der Autobahn A 48 an der Anschlussstelle Mayen.

Das Gelände stellt sich derzeit überwiegend als Ackerland dar. Außerdem befindet sich ein Teil einer Waldfläche im Plangebiet. Dieser Wald wurde als Ausgleichsfläche für das Industriegebiet auf der gegenüberliegenden Straßenseite angelegt.

Nach Südwesten schließen die Bundesstraße B 262 bzw. die Landesstraße L 82 an. An diese grenzt nach Süden der `Industriepark Osteifel` an, in welchem sich großem Gebäude wie ein 35 m hohes Hochregallager befinden.

Nordwestlich des Plangebiets verläuft die A 48. Die Dammböschung zur Autobahn ist mit Gehölzen bewachsen.

Durch Biologen wurde geprüft, welche Tierarten im Plangebiet auftreten oder vorkommen könnten. Dafür wurden mehrere Geländebegehungen durchgeführt und verschiedene Datenquellen ausgewertet.

Es zeigte sich, dass die ackerbaulich genutzte Fläche für Vögel kaum geeignet ist. Bruten von Vögeln wurden nicht festgestellt.

Bei den Begehungen wurde eine Eidechse, vermutlich eine *Zauneidechse*, am südlichen Rand des Plangebiets beobachtet. Es handelt sich dabei um eine streng geschützte Art.

Außerdem wurde die gefährdete Heuschreckenart *Blaflügelige Ödlandschrecke* am Rand des Plangebiets festgestellt.

In den Waldrandbereichen konnte zudem das Vorkommen von *Haselmaus* und *Gartenschläfer* nachgewiesen werden. Die *Haselmaus* ist streng geschützt.

Quartiere für Fledermäuse sind im Gebiet nicht vorhanden.

Im Jahr 2012 wurde am Rande der Autobahn nördlich des Plangebiets ein totes Exemplar einer Wildkatze (streng geschützte Art) gefunden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch den Wald, welcher auch randlich im Plangebiet liegt, zumindest sporadisch Wildkatzen streifen.

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete. Eine Teilfläche des europäischen Vogelschutzgebiets „Maifeld Einig-Naunheim“ beginnt etwa 340 m südöstlich des Plangebiets.

Bei dem von Natur aus anstehenden Boden im Plangebiet handelt es sich um einen Bodentyp, welcher in der Region verbreitet ist.

Gewässer befinden sich nicht im Plangebiet und dessen Umfeld.

Es wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet in klimatischer Sicht keinen maßgeblichen Einfluss auf Siedlungsbereiche in der Umgebung hat.

Insbesondere durch die angrenzende Autobahn A 48, aber auch durch die Bundesstraße B 262 und die Landesstraße L 82 sowie durch das nahe gelegene Industriegebiet ist das Plangebiet durch Geräuscheinträge belastet.

Die Landschaft, in welcher sich das Plangebiet befindet, weist den Charakter einer Ackerlandschaft auf, welche nur vereinzelt durch Hecken, Gebüsch und kleine Waldstücke strukturiert ist.

Das Gebiet ist deutlich vorbelastet durch die von der A 48 und der B 262/ L 82 hervorgerufenen Lärmbelastungen: diese sind in der gesamten umliegenden Landschaft wahrnehmbar. Außerdem ergibt sich durch diese Verkehrsanlagen eine Barrierewirkung.

Weitere Vorbelastungen ergeben sich durch das nahe gelegene Industriegebiet „Osteifel“, dabei vor allem durch ein rund 35 m hohes Hochregallager, welches eine starke Fernwirkung hat.

Außerdem bestehen Sichtbeziehungen zu Windenergieanlagen, welche nördlich der Autobahn in der Gemarkung Polch installiert sind.

Aufgrund der Lage zwischen der auf einem Damm verlaufenden A 48, dem „Industriepark Osteifel“ und einem Waldstück ist das Plangebiet nur bedingt einsehbar. Sichtbeziehungen bestehen vom Offenland nordöstlich des Plangebiets sowie von der in Dammlage verlaufenden B 262/ L 82. Von den umliegenden Ortschaften ist das Planungsgebiet nicht einsehbar.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan werden sich nicht vermeidbare Auswirkungen auf die Umwelt ergeben. Das Gelände soll zunächst aufgefüllt werden. Anschließend soll der Autohof mit Autohofgebäude, Tankstelle, einem weiteren Gastronomiebetrieb, Pkw-Stellplatz sowie einem Lkw-Stellplatz gebaut werden. Es soll auch ein bis zu 40 m hoher Werbepylon zulässig sein.

Bei den wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung handelt es sich um:

- Beseitigung des Pflanzenbewuchs im Plangebiet: Betroffen ist vorrangig Ackerland, zudem Randbereiche des Walds.

- Gefahr der Verletzung und Störung von brütenden Vögeln sowie von kleinen Säugetieren und eventuell von Wildkatzen im Randbereich des Waldes
- Gefahr der Verletzung, Tötung und Störung von Eidechsen und Ödlandschrecken beim Abräumen des Oberbodens im Gebiet
- Verluste an Nahrungsflächen für allgemein verbreitete Singvogelarten
- randliche Verluste an Fortpflanzungs- und Überwinterungsplätzen für Kleinsäuger, Reptilien und eine besonders geschützte Heuschreckenart innerhalb des Bebauungsbereichs
- Kollisionsgefahr für Vögel durch große, reflektierende Glasscheiben oder reflektierenden Fassaden an Gebäuden
- Gefahr von Störungseffekten auf Brutvögel und Wildkatzen durch Bewegungsunruhe, Beleuchtung und Lärm innerhalb des Autohofs
- Verlust von Bodenfunktionen aufgrund der Überbauung und Versiegelung von Bodenflächen
- Erhöhung des Oberflächenabflusses von Regenwasser, Verlust oder Einschränkung der Versickerungsfähigkeit
- Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds durch die Veränderungen der Geländegestalt (Auffüllung des Geländes) und durch die baulichen Anlagen im Autohof, vor allem durch den Bau eines bis zu 40 m hohen Werbepylons.

Die Landschaft ist allerdings durch die Bebauung in dem bestehenden Industriegebiet, dabei insbesondere durch ein rund 35 m hohes Hochregallager, sowie durch die Autobahn und Windenergieanlagen bereits deutlich vorgeprägt.

Hinsichtlich des geplanten Werbepylons wurde eine Sichtbarkeitsanalyse erstellt. Dabei zeigte sich, dass von manchen Ortsrandbereichen der umliegenden Ortschaften der oberste Abschnitt des Werbepylons sichtbar sein wird. Gegenüber dem massiv wirkenden Hochregallager und den Windenergieanlagen wird der Werbepylon aber in den Hintergrund rücken und nicht die Wahrnehmung der Landschaft bestimmen.

Im Bebauungsplan sollen verschiedene Maßnahmen berücksichtigt werden, welche der Vermeidung, Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen. Vorgesehen sind unter anderem:

- Vorgaben für eine Mindestbepflanzung innerhalb des Autohofgeländes
- Entwicklung eines gestuften, naturnahen Waldrands mit Sträuchern, kleineren Bäumen und Krautsäumen im östlichen Teil des Plangebiets (Dort müssen großwüchsige Bäume gestutzt werden, um eine Gefährdung von Menschen durch umstürzende Bäume auszuschließen.)
- Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Regenwassers in Erdbecken zum Erhalt der örtlichen Wasserbilanz
- Pflanzung von Gehölzen innerhalb der Fläche für die Regenwasserbewirtschaftung

Außerdem sind aus Gründen des Artenschutzes verschiedene Vorgaben während der Bauzeit und danach zu beachten: Unter anderem dürfen Flächen mit Lebensraummöglichkeiten für Eidechsen ausschließlich in einem Zeitraum, in welchem die Tiere ausweichen können, bräumt werden. Es sind Lesesteinhaufen als Lebensraumangebote für Eidechsen und andere Arten anzulegen. Für Haselmäuse und andere Tierarten müssen Ersatzkästen aufgehängt werden und für Wildkatzen ein großer Haufen aus Astschnitt angelegt werden.

Große spiegelnde Glasfronten (Fenster) oder Fassaden sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können innerhalb des Plan- gebiets nicht ausgeglichen werden. Somit müssen auf außerhalb liegenden Flächen zusätzlich geeignete Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt werden. Hierzu sollen eine Fläche bei Einig und eine Fläche bei Naunheim herangezogen werden. Dort soll Ackerland in artenreiche Wiesen umgewandelt werden und es soll ein Wäldchen angelegt werden. Außerdem sollen Baumreihen angepflanzt werden.

Als Untersuchungsmethoden wurden insbesondere örtliche Begehung und die Auswertung von digitalen Informationsdiensten angewandt. Außerdem wurden eine Untersuchung zur Tierwelt, ein Schallschutzgutachten, eine verkehrsplanerische Untersuchung und ein Versickerungsgutachten durchgeführt. Darüber hinaus wurden eine Sichtbarkeitsanalyse hinsichtlich des geplanten Werbepylons und eine Fotosimulation erstellt. Außerdem wurden eine geomagnetische Prospektion und Baggerschürfe durchgeführt, um festzustellen, ob archäologisch interessante Objekte vorkommen.

#### 2.11.4 Referenzliste der Quellen

Folgende Quellen wurden für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen:

##### *Allgemeine Literatur:*

- Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz. Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität
- Verzeichnis der Betriebsbereiche (Störfallbetriebe) in Rheinland-Pfalz. Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz. 2022
- Arten- und Biotopschutz, 2. Auflage. Kaule, Giselher. Ulmer-Verlag 1991
- Handbuch der Umweltverträglichkeitsprüfung. Storm, Peter-Christoph; Bunge, Thomas. Erich Schmidt-Verlag. 2015
- Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz, Kreis Mayen-Koblenz. Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz. 2020

##### *Internet-Datenquellen:*

- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz ([www.naturschutz.rlp.de](http://www.naturschutz.rlp.de))
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz ([www.wasserportal.rlp-umwelt.de](http://www.wasserportal.rlp-umwelt.de))
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ([www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de))

##### *Sonstiges:*

- Sichtbarkeitsanalyse. Stand: August 2020
- "Autohof an der A 48 im Industriepark Osteifel-Im Brämacker" an der B 262 in Mayen – Entwurfs- und Genehmigungsplanung Entwässerungsplanung. Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis zur Versickerung von Oberflächenwasser in den Untergrund (§§8, 9, 10 WHG, §14 LWG RLP). Bearbeitung: Faßbender + Weber Ingenieure. Stand: Januar 2024
- "Autohof an der A 48 im Industriepark Osteifel-Im Brämacker" an der B 262 in Mayen - Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie. Bearbeitung: Faßbender + Weber Ingenieure. Stand: Januar 2024
- Fachbeitrag Wasserhaushaltsbilanz, Stand: Februar 2025

- Verkehrsplanerische Begleituntersuchung - Bebauungsplan „Industriepark Osteifel, Teilgebiet „Im Brämacker/Autohof“ in Mayen-Alzheim. Bearbeitung: Vertec GmbH, Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik. Stand: Januar 2024
- Mikroskopische Verkehrsflusssimulation - Bebauungsplan „Industriepark Osteifel, Teilgebiet „Im Brämacker/Autohof“ in Mayen-Alzheim. Bearbeitung: Vertec GmbH, Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik. Stand: Januar 2024
- Gutachterliche Stellungnahme zu der zu erwartenden Geräuschsituation im Umfeld des geplanten Autohofes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Industriepark Osteifel Teilgebiet „Im Brämacker / Autohof“, Mayen-Alzheim“. Bearbeitung: ACCON Köln GmbH, Dipl.-Ing. Norbert Sökeland. Stand: 06.11.2020
- Untersuchungsbericht Geomagnetische Archäoprospektion BV „Mayen Autohof“ 56727 Mayen-Alzheim. Bearbeitung: Geotomographie GmbH, Neuwied. Stand: 07.09.2020
- Protokoll der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie Koblenz vom 12.10.2020 zu den Ergebnissen der geomagnetischen Prospektion am 29.09.2020 durch die Fa. Geotomografie
- Mitteilung der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz vom 11.11.2020 zu den angelegten Sondagen
- B-Plan „Im Brämacker / Autohof“ in Mayen-Alzheim - Fachbeitrag Artenschutz: Prüfung auf Vorkommen von Vögeln, Reptilien, Heuschrecken, Kleinsäugetern und Verträglichkeitsvorprüfung zum NATURA 2000-Gebiet Vogelschutzgebiet DE 5709-401 „Maifeld Einig-Naunheim“. Bearbeitung: Beratungsgesellschaft Natur dbR, Dipl.-Biologe Malte Fuhrmann. Stand: September 2020, aktualisiert August 2024

### **3 Zusammenfassende Erklärung**

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Änderungsplanung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung wird nach Satzungsbeschluss erstellt.