

Bebauungsplan

"Kottenheimer Weg II"

der Stadt Mayen



Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a BauGB

Stadt: Mayen
Gemarkung: Mayen
Flur: 2

Planfassung für die Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: August 2025

Inhaltsverzeichnis

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans	1
1.2 Verfahrensübersicht	2
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass	3
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen	4
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	4
1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	6
1.4.3 Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung	8
1.4.4 Flächennutzungsplan	17
1.4.5 Angrenzendes Planrecht	18
1.4.6 Schutzgebiete	20
1.4.7 Verkehrliche Erschließung, Straßenplanungen	21
1.4.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes	21
1.4.9 Geologische Vorbelastungen	22
1.4.10 Denkmalschutz	22
1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse	23
1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis	23
1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet	23
1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	23
1.6 Darlegung der Planinhalte	24
1.6.1 Städtebauliche Planungsziele	24
1.6.2 Geplante verkehrliche Erschließung	24
1.6.3 Geplante Ver- und Entsorgung	24
1.6.4 Geplante Art der Nutzung	25
1.6.5 Geplantes Maß der Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen	27
1.6.6 Geplante innere Aufteilung	28
1.6.7 Bauweise	28
1.6.8 Überbaubare Grundstücksflächen	28
1.6.9 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	28
1.6.10 Gestaltung	29
1.6.11 Landschaftsplanerische Festsetzungen	29
1.6.12 Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	29
1.7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	30
1.7.1 Flächenbilanz	30
1.7.2 Maßnahmen zur Verwirklichung	30
1.7.3 Kostenschätzung	30

2 Umweltbericht	31
2.1 Einleitung	31
2.1.1 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan	32
2.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Bedarf an Grund und Boden	32
2.1.3 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung	33
2.1.4 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung	35
2.1.5 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	35
2.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	38
2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume	42
2.2.2 Schutzgut Boden	56
2.2.3 Schutzgut Wasser	58
2.2.4 Schutzgut Klima/Luft	59
2.2.5 Schutzgut Landschaft	60
2.2.6 Schutzgut Mensch	62
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	64
2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	64
2.4.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen	64
2.4.2 Auswirkungen auf die Fläche	68
2.4.3 Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen	68
2.4.4 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG	68
2.4.5 Natura 2000- Verträglichkeit	70
2.4.6 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	70
2.5 Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung - Herleitung der Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen	72
2.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, Empfehlungen für die Festsetzungen und Hinweise	73
2.7 Darstellung der Eingriffsschwere (erwartete Beeinträchtigungen) anhand der Biotope und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen	76
2.8 Schutzgutbezogene Bewertung der Eingriffsschwere	77
2.9 Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“	78
2.10 Zusätzliche Angaben	80
2.10.1 Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden, Hinweise auf etwaige Schwierigkeiten	80
2.10.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	80
2.10.3 Referenzliste der Quellen	80
2.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	80
3 Zusammenfassende Erklärung	81

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes	1
Abbildung 2:	Luftbild (Maßstab ca. 1:2.000)	2
Abbildung 3:	Auszug aus dem LEP IV	5
Abbildung 4:	Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald	6
Abbildung 5:	kleinräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald	7
Abbildung 6:	Kaltluftabfluss	9
Abbildung 7:	Sturzflutgefährdungskarte	16
Abbildung 8:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen	17
Abbildung 9:	Bebauungsplan „Kottenheimer Weg“ aus 2019	18
Abbildung 10:	Bebauungsplan „An der Sauverg“ aus 1979	19
Abbildung 11:	Natura 2000 Gebiete	20
Abbildung 12:	angrenzendes Naturschutzgebiet	20
Abbildung 13:	Verkehrsanbindung	21
Abbildung 14:	vorhandene Bebauung entlang des Kottenheimer Weges	23
Abbildung 15:	Blick auf das Plangebiet vom „Kottenheimer Weg“	39
Abbildung 16:	Blick auf das Plangebiet von der K 21	39
Abbildung 17:	rückwärtiger Teil des Plangebiets	40
Abbildung 18:	Verortung der festgelegten Kompensationsmaßnahmen	41
Abbildung 19:	unregelmäßig gemähte Brachen	43
Abbildung 20:	nicht gemähte Gras-/Hochstaudenfluren mit Gehölzsukzession (bereits außerhalb des Plangebiets)	43
Abbildung 21:	Gebüsche	44
Abbildung 22:	Blick auf die gewerblich genutzten Grundstücke am `Kottenheimer Weg`	45
Abbildung 23:	Weg entlang der südöstlichen Grenze des Plangebiets	45
Abbildung 24:	beispielhafte Ansichten des vorwaldartigen Gehölzbestands südöstlich des Plangebiets	46
Abbildung 25:	Lagerplatz/ Bauhof südlich des Plangebiets	46
Abbildung 26:	Ausdehnung des FFH-Gebiets „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“ und des Vogelschutzgebiets „Unteres Mittelrheingebiet“, o.M.	49
Abbildung 27:	Ausschnitt aus der Maßnahmenkarte des Bewirtschaftungsplans, o.M.	50
Abbildung 28:	Lage des Naturschutzgebiets „Mayener Grubenfeld“, o.M.	51
Abbildung 29:	Schutzwürdiger Biotopkomplex „Mayener Grubenfeld“, o.M.	52

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verfahrensübersicht	2
Tabelle 2:	Flächenbilanz	30
Tabelle 3:	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	34
Tabelle 4:	Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	35
Tabelle 5:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ (Grundlage: örtlich vorhandene Biotop-/ Nutzungstypen):	53
Tabelle 6:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ (Grundlage: letzter rechtmäßiger Zustand unter Berücksichtigung der bestehenden Kompensationsverpflichtungen)	54
Tabelle 7:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Boden“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:	56
Tabelle 8:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Wasser“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:	58
Tabelle 9:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Klima“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:	59
Tabelle 10:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Landschaftsbild“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:	60
Tabelle 11:	Eignungs- und Bewertungskriterien zum Schutzgut Mensch	63
Tabelle 12:	Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern	71
Tabelle 13:	Regelungen im Bebauungsplan zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	75
Tabelle 14:	Darstellung Eingriffsschwere (erwartete Beeinträchtigungen) anhand der Biotope und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen	76
Tabelle 15:	Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff:	78
Tabelle 16:	Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff (ohne externe Kompensation):	79

Anlagen:

1. Landschaftsplanerischer Bestandsplan, Stand August 2025
2. Ergebnisse der Grünlandkartierung, Stand Januar 2025
3. BFL Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur: BV Kottenheimer Weg in 56727 Mayen: Fachbeitrag Naturschutz und Nachkontrolle der Artenschutzrechtlichen Einschätzung 2017, Stand: 18. August 2017
4. BERATUNGSGESELLSCHAFT BATUR DBR (BGNATUR): Fachbeitrag Artenschutz (Zwischenbericht): Vögel, Reptilien, Tagfalter/Heuschrecken und Fledermäuse, Ergebnisse der Kartierungen mit Bewertung für den Bebauungsplan „Kottenheimer Weg II“ in Mayen. Bearbeitung: Beratungsgesellschaft Natur dbR, Dipl.-Biol. Malte Fuhrmann. Stand: August 2025
5. Bewirtschaftungsplan (2016-04-N) zum FFH-Gebiet 5609-301 „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

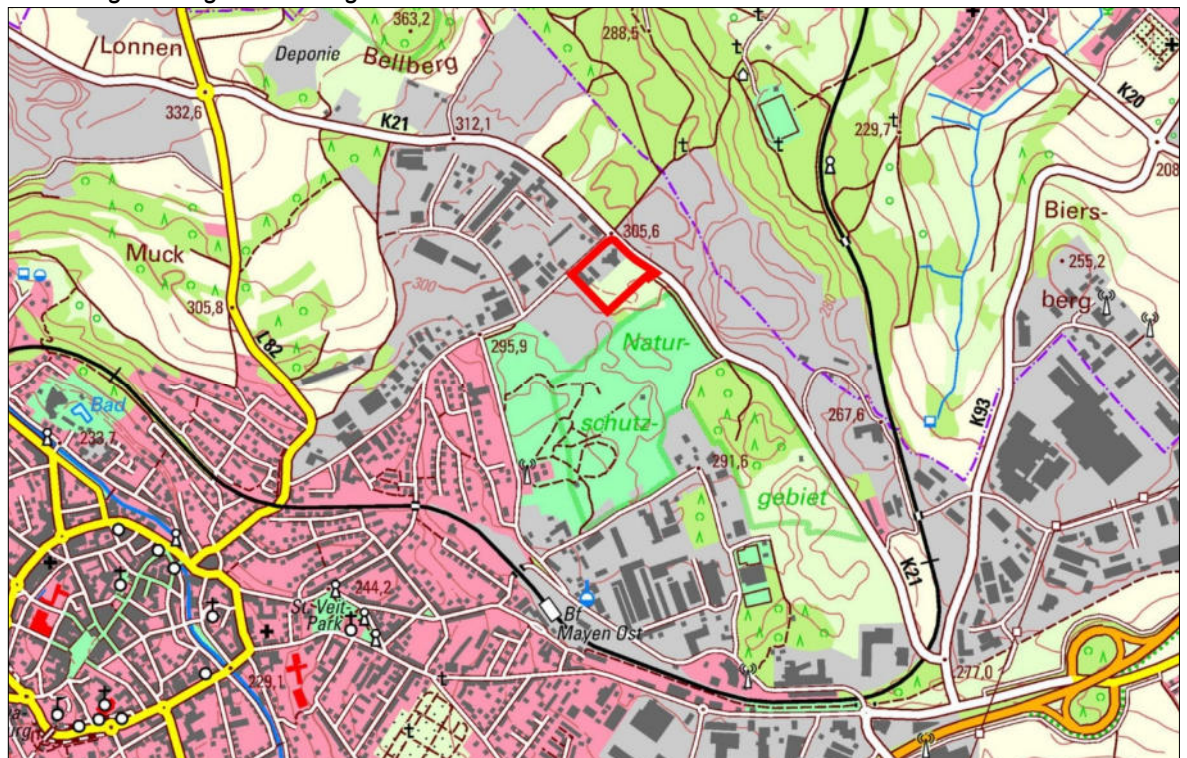
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Nordwesten durch die Straße „Kottenheimer Weg“ und darüber hinaus gewerbliche Bebauung, im Nordosten durch die K 21 und darüber hinaus ein Abbaugebiet, im Südosten durch Wiesen- und Waldflächen, im Südwesten durch die Gewerbegebiete des Bebauungsplans „Kottenheimer Weg“ aus dem Jahr 2019.

Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 2,06 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



Quelle: © GeoBasis-DE / LVerGeoRP 2022, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Maßstab ca. 1:20.000)

Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:2.000)



((Quelle: GeoBasis-DE / LVerGeoRP<2022>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Befliegung 27.05.2023, Maßstab: 1:2.000)

1.2 Verfahrensübersicht

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum*
Aufstellungsbeschluss	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	
Billigung des Vorentwurfs	
Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	
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 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Kottenheimer Weg II“ aufzustellen. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht der Eigentümer des südlichen Teils des Plangebietes die Flächen gewerblich zu nutzen. Damit wird eine Betriebsverlagerung aus beengten Verhältnissen und umgeben von schutzbedürftigen Nutzungen ermöglicht.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich genehmigte gewerbliche Nutzungen. Im südlichen Teilbereich existierte ein positiver Bauvorbescheid, dessen Gültigkeit allerdings abgelaufen ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine im Flächennutzungsplan bereits dargestellt gewerbliche Baufläche, die als Lücke zwischen einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan und der Kreisstraße liegt, erstmalig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt.

Die Auflösung des potenziellen Nutzungskonfliktes für den bestehenden Standort und die städtebauliche Ordnung für den teilbebauten Bereich steht im öffentlichen Interesse.

1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft folgende Aussagen für die Stadt:

Die Stadt liegt mit ihren Stadtteilen nach Karte 1 und 6 des LEP IV in einem ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur und mit hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl (8 bis 20 Zentren in ≤ 30 Pkw-Minuten). Die Stadt Mayen liegt nach Karte 5 im Übergangsbereich des ‚Europäischer metropolitaner Verdichtungsraum‘ um die Stadt Bonn und den ‚Entwicklungsbe- reich mit oberzentraler Ausstrahlung‘ um die Stadt Koblenz. Mayen bildet einen landesweit bedeutsamem Arbeitsmarktschwerpunkt.

Die Stadt Mayen ist nach Karte 7 des LEP IV im Osten teilweise von einem ‚Landesweit bedeut- samer Bereich für den Freiraumschutz (regionaler Grünzug)‘ überdeckt.

An Landschaftsbildtypen kommen nach Karte 8 des LEP IV im Osten offenlandbetonten Mosa- iklandschaft und Agrarlandschaft, im Süden ebenfalls Agrarlandschaft, im Südwesten waldbetonte Mosaiklandschaften und im Norden Waldlandschaften vor. Die Landschaft ist im Osten des Stadtgebietes vulkanisch geprägt. Das Plangebiet liegt in einer offenlandbetonten Mosaiklandschaft mit vulkanischer Prägung. In der Karte 9 des LEP IV ist der nordöstliche Teil der Stadt und somit auch das Plangebiet als ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus‘ Nr. 26 a „Pellenz und Umfeld Laacher See“ gekennzeichnet.

Der Erholungs- und Erlebnisraum ‚Pellenz und Umfeld des Laacher Sees‘ wird im LEP IV wie folgt beschrieben: *„Durch eine Vielzahl bewaldeter Vulkankuppen, ansonsten überwiegend durch Offenland (Ackerbau) geprägter Landschaftsraum. Verbreitet Gesteinsabbau. Durch teils schroff eingeschnittene Wiesentäler gegliedert, deren Talhänge bewaldet mit Komplexen aus Trockenwald und -gebüsch, Felsen und Trockenrasen.“* Dem Erholungs- und Erlebnisraum ist eine *„Landesweite Bedeutung als Landschaft mit bundesweit einzigartiger vulkanischer Prä- gung“* zugeschrieben.

Gemäß Grundsatz G 90 werden »Landschaftstypen« dargestellt, um die Eigenart, Vielfalt und Schönheit der rheinland-pfälzischen Landschaften dauerhaft zu sichern. Nach Ziel Z 91 bilden die Landschaftstypen die Grundlage für die Darstellung von Erholungs- und Erlebnisräumen, in denen die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft vorrangig zu sichern und zu entwickeln sind.

Der Nordwestteil der Stadt ist nach Karte 18 von einem ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus‘ überdeckt, das Plangebiet ist nicht betroffen.

Der östliche Teil der Stadt und somit auch das Plangebiet liegen nach Karte 10 des LEP IV in der historischen Kulturlandschaft 2.3 „*Pellenz-Maifeld*“. Historischen Kulturlandschaften sind nach Z 92 LEP IV zu erhalten und zu entwickeln.

Die Stadt ist nach Karte 11 teilweise vom ‚landesweiten Biotopverbund‘ überdeckt. Für das Plangebiet trifft dies zu.

In Richtung Ettringen ragt nach Karte 12 ein ‚Bereich von herausragender Bedeutung für den Grundwasserschutz und die Trinkwassergewinnung‘ in das Stadtgebiet hinein, wobei das Plan- gebiet nicht betroffen ist.

‚Landesweit bedeutsame Bereiche für den Hochwasserschutz‘ in Karte 13 sind entlang der Nette innerhalb der Stadt dargestellt. Auch hier ist das Plangebiet nicht betroffen.

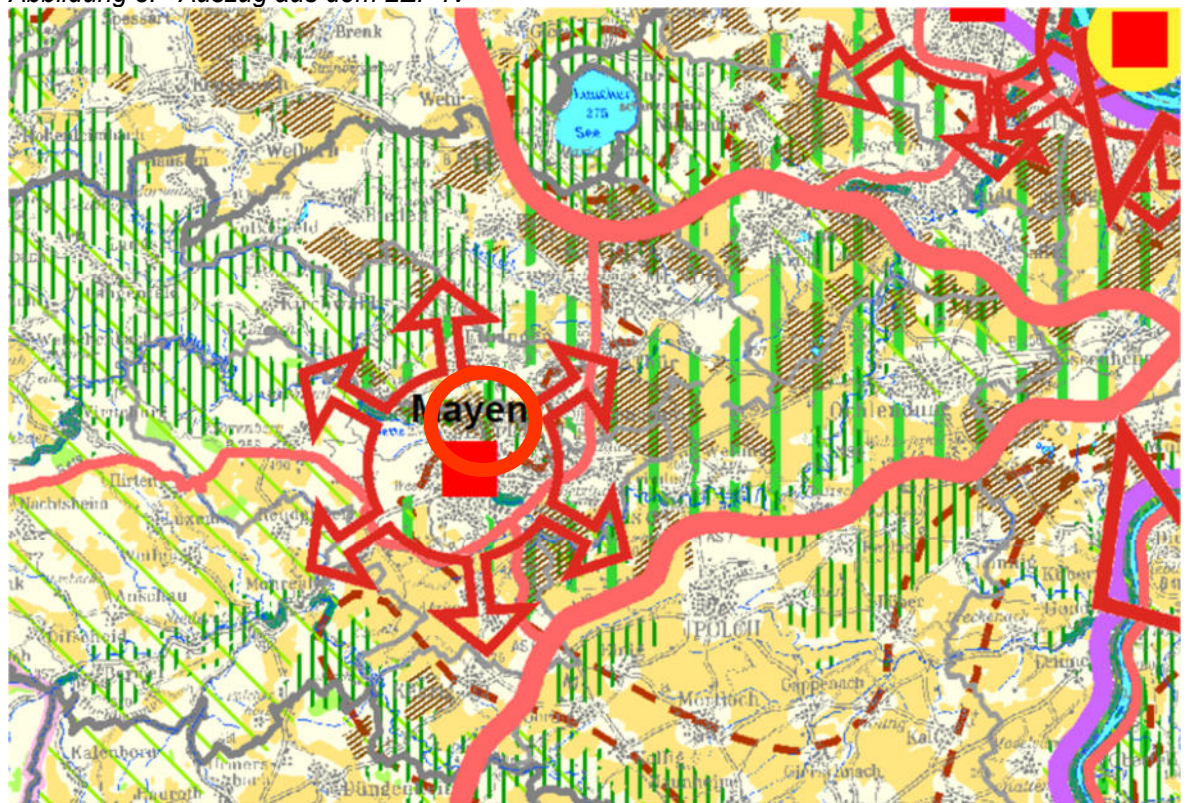
Die Stadt liegt nach Karte 14 zum Großteil (im Osten) und somit auch das Plangebiet innerhalb eines ‚klimaökologischen Ausgleichsraumes‘. Luftaustauschbahnen sind entlang des Nitzbachs, des Eiterbachs und der Nette dargestellt, d.h. nicht im Bereich des Plangebietes.

Im südlichen Teil des Stadtgebietes ist nach Karte 15 ein ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft‘ vorhanden. Grundsatz G 121 verlangt, die dauerhafte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für außerlandwirtschaftliche Zwecke auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Das Plangebiet ist weder betroffen noch landwirtschaftlich genutzt.

Aus dem Fachbeitrag zum Leitbild Forstwirtschaft wurde ein Großteil der Stadt als ‚Waldfläche mit besonderen Schutz- und Erholungsaspekten‘ nachrichtlich in das LEP IV übernommen, aber nicht im Bereich des Plangebietes.

Aus dem Fachbeitrag zum Leitbild Rohstoffsicherung wurde der Nordosten der Stadt und somit auch der Bereich des Plangebietes mit ‚bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe‘ nachrichtlich in das LEP IV übernommen. Dort finden sich nach Karte 17 auch östlich der K 21, d.h. außerhalb des Plangebietes ein ‚landesweit bedeutsamer Bereich für die Rohstoffsicherung‘.

Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

1.4.2 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)

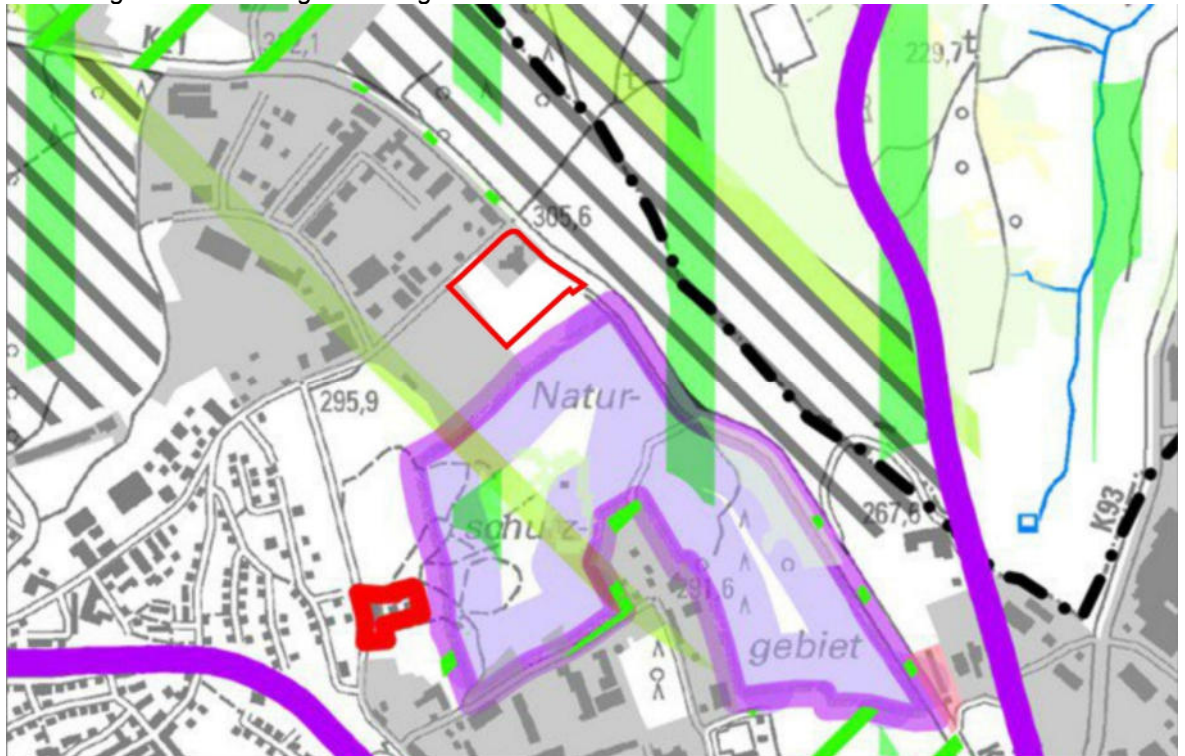
Für die Stadt sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Das Stadtgebiet liegt im ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur (Karte 01). Die Stadt liegt im Osten innerhalb eines Schwerpunktentwicklungsraumes der Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung (Karte 02) und Schwerpunkttraum der Raumentwicklung sowie in dem besonders planungsbedürftigen Raum Raumnutzungskonzept Mayen (Karte 13).
- Der Stadt ist die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen (Karte 03).
- Die Stadt liegt im Nordosten, Osten und Südosten sowie im Bereich des Stocktals innerhalb eines regionalen Grünzuges und im Osten innerhalb des Vorbehaltsgebietes besondere Klimafunktion (Karte 04).
- Innerhalb der Stadt sind kleinteilig Vorranggebiete regionaler Biotopverbund im Bereich der Nette und beim Naturschutzgebiet ‚Mayener Grubenfeld‘ vorhanden. Vorbehaltsgebiete regionaler Biotopverbund finden sich großzügig im Westen des Stadtgebietes, entlang der Nette und südlich des Naturschutzgebietes ‚Ettringer und Mayener Bellberg, Kottenheimer Büden‘. Der landesweite Biotopverbund geht über diese Flächen hinaus (Karte 05).
- Innerhalb der Stadt befinden sich nur sehr kleinteilig entlang der Nette Vorranggebiete Hochwasserschutz. In Richtung St. Johann liegt ein Vorranggebiet Grundwasserschutz.
- In den Offenlandbereichen befinden sich sowohl Vorrang- als auch Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft.
- In den Waldgebieten sind großzügig Vorranggebiete Forstwirtschaft und vor allem im nördlichen Teil Vorbehaltsgebiete Forstwirtschaft. Der überwiegende Teil ist als sonstige Waldfläche im RROP enthalten.
- Ein Großteil des Stadtgebietes, bis auf den Siedlungsbereich der Kernstadt und der landwirtschaftlich genutzte Bereich um Alzhelm fast vollständig mit der Kennzeichnung Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert (Karte 07).

- Vorranggebiete Rohstoffabbau finden sich nur im Nordosten, Osten und Südosten des Stadtgebietes. Dort liegen auch Vorbehaltsgebiete Rohstoffsicherung.
- Der Osten der Stadt liegt in der historischen Kulturlandschaft mit sehr hoher Bedeutung (Stufe 2) und hoher Bedeutung (Stufe 3) 1.3 „Maifeld-Pellenz“. Die Genovevaburg in der Stadtmitte und das Schloss Büresheim bei St. Johann sind als dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen markiert (Karte 08).
- Durch das Stadtgebiet verläuft als großräumige Straßenverbindung auf einem kurzen Teilstück im Südosten die Autobahn 48, als überregionale Verbindungen die B 258 und B 262 sowie als regionale Verbindung die L 98. An das funktionale Netz des öffentlichen Verkehrs ist die Stadt über die regionale Schienenverbindung Andernach-Kaisersesch und regionale sowie flächenerschließende Busverbindungen angeschlossen (Karte 09 und 10). Das großräumige und regionale Radwegenetz quert die Stadt ebenfalls (Karte 11).

Im Übrigen werden aufgrund der großmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

Abbildung 5: kleinräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald



(Quelle: <https://extern.ris.rlp.de/>, [Daten bearbeitet], letzter Aufruf 24.07.2025, Maßstab 1:12.500)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP wird das Plangebiet mit folgenden Kennzeichnungen überlagert:

- Lage im Vorbehaltsgebiet besonderer Klimaschutz
- Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus
- Lage in einer historischen Kulturlandschaft mit hoher Bedeutung (Stufe 3)
- Lage innerhalb des landesweiten Biotopverbundes
- Teilweise Darstellung als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (sonstige Darstellung ohne Ziel- oder Grundsatzcharakter)

1.4.3 Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung

Lage in Vorbehaltsgebieten nach RROP

Das Plangebiet liegt innerhalb von Vorbehaltsgebieten nach Regionalem Raumordnungsplan und einer historischen Kulturlandschaft. Daher sind die entsprechenden Ziele und Grundsätze in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Es folgt eine Gegenüberstellung der Grundsätze als Zitat als dem RROP und darauffolgend der Umgang mit dem Grundsatz in der Abwägung. Die Begründung/Erläuterung zum Ziel bzw. Grundsatz wird nur wiedergegeben, sofern das Ziel bzw. der Grundsatz an sich anzuwenden ist.

1.4.3.1 Lage im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion nach RROP

G 71 betrifft Waldflächen und ist für das Plangebiet nicht von Relevanz.

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 Bebauung und einer Wiesenflächen eingenommen. Diese Flächen haben keine hohe Wärmespeicherkapazität. Auf ihnen kann Ein- und Ausstrahlung ungehindert stattfinden kann. Auf der Wiesenfläche kann grundsätzlich, vor allem bei windschwachen Strahlungswetterlagen, Kaltluft produziert werden.

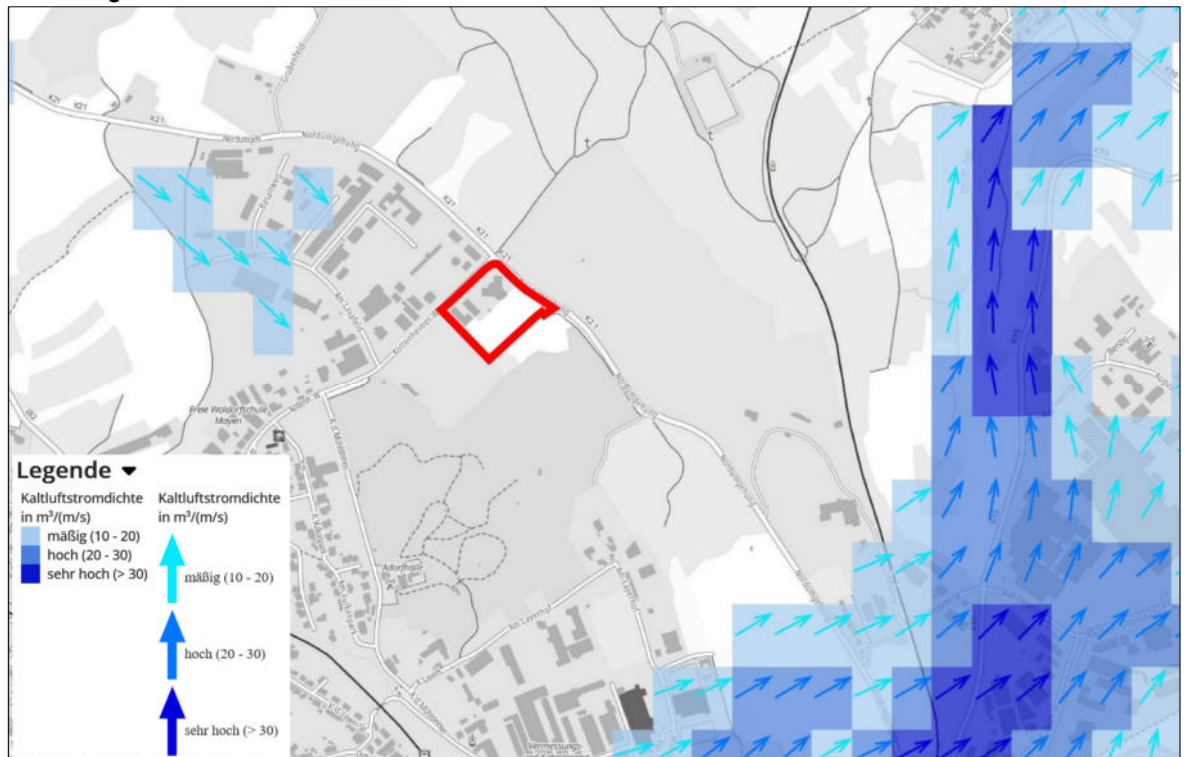
Allerdings ist diese Kaltluftproduktion aus folgenden Gründen nicht von Bedeutung für eine Siedlung oder einen Erholungsraum.

Der Siedlungsbereich von Mayen liegt westlich und nördlich des Plangebietes. Die Kaltluftströme fließen der Topografie folgend nach Nordosten und somit nicht über das Plangebiet in Richtung Stadtlage. Der Siedlungsbereich von Thür ist durch die B 262 und Offenland von dem Plangebiet getrennt, so dass sich eine Bebauung hier nicht auswirkt.

Ein Erholungsraum befindet sich nicht im Zusammenhang zum Plangebiet.

Eine Barrierewirkung hinsichtlich eines etwaigen Kaltluftabstroms/-transports ist nicht zu befürchten, da sich das Plangebiet außerhalb eines Kaltluftstroms befindet.

Abbildung 6: Kaltluftabfluss



(Quelle: https://www.klimawandel.rlp.de/Kartenwerke_Klimaanpassung/#16/50.3357/7.2404, Maßstab 1:15.000, letzter Aufruf 24.07.2025)

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:

Es befinden sich mehrere Luftaustauschbahnen in der Stadt, entlang des Nitzbaches, des Eiterbaches und der Nette. Das Plangebiet tangiert die Luftaustauschbahnen nicht.

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:

- Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im südöstlichen Teil des Plangebietes in einem offenen Versickerungsbecken zur Förderung der Verdunstung.
- Begrenzung der Gebäudehöhe auf 12,5 m über Gelände.

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.

1.4.3.2 Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (Kapitel 2.2.4 Freizeit, Erholung und Tourismus)

G 95

„Die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und die Stärkung des Tourismus sind unter Nutzung und weitgehender Schonung des Landschaftspotentials so vorzunehmen, dass eine ausreichende räumliche Ordnung der verschiedenen Formen von Tourismus, Freizeitgestaltung und Erholungsnutzung erfolgt und eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktureinrichtungen durch geeignete Kombinationen von unterschiedlichen Erholungsnutzungen und Freizeitaktivitäten möglich ist.

Begründung/Erläuterung:

Der Erholung in ihren unterschiedlichen Formen vom stillen Naturerleben bis hin zur intensiven flächenbeanspruchenden touristischen Nutzung kommt eine besondere wirtschaftliche Bedeutung zu. Dabei sollen die dezentral konzentrierten touristischen Angebote in der gesamten Bandbreite für eine wirtschaftlichere Nutzung miteinander verknüpft werden.“

G 96

„Der Tourismus soll in der Region in seiner regionalwirtschaftlichen Bedeutung erhalten und in denjenigen Teilräumen und Gemeinden gestärkt werden, die über die naturräumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen dafür verfügen.“

G 97

„In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (Karte 7) soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

G 98

„Für den Ausflugsverkehr soll der hohe Erlebniswert der Flusstäler von Mittelrhein, Ahr, Mosel, Lahn, Sieg, Wied und Nette mit ihren besonders bedeutsamen Landschaftsbildelementen und den Bereichen mit starker Hangneigung erhalten bleiben. Die Weinbaugebiete in den Flusstälern sollen als traditionelle Zielgebiete weiterhin genutzt und weiterentwickelt werden.

Begründung/Erläuterung zu G 96 bis G 98:

Die Region verfügt auf Grund ihrer landschaftlichen Potentiale in den großen Flusstälern und in den Mittelgebirgslagen von Eifel, Hunsrück, Taunus und Westerwald, auf Grund der historischen Städte in den großen Flusstälern sowie der ländlich geprägten Gemeinden in den Höhenlagen über ein außerordentliches Potential für touristische Angebote und Ferienangebote. Landschaftliche Vielfalt, ein reichhaltiges kulturelles Angebot, zahlreiche Möglichkeiten im Kur- und Bäderbereich, die Gastlichkeit in den berühmten Weinbaugebieten und die durch den Weinanbau und die Landwirtschaft geprägte und gepflegte Kulturlandschaft sind die bedeutenden Elemente des Tourismus in der Region Mittelrhein-Westerwald. Teilräume mit besonders günstigen natürlichen Voraussetzungen für den Tourismus sind die Landschaftsräume mit hohem Erlebniswert (Karte 7) einschließlich der großen Flusslandschaften von Mittelrhein, Mosel, Ahr und Lahn, die bereits über eine traditionelle umfangreiche touristische Ausstattung verfügen und deren wirtschaftliche Grundlage im Wesentlichen der Tourismus ist. Ein zukunftsweisendes

Potential ergibt sich aus der Anerkennung des Oberen Mittelrheintals sowie des obergermanisch-raetischen Limes als UNESCO-Welterbe. Neben den bestehenden Naturparks Rhein-Westerwald, Nassau und Soonwald-Nahe wurde im Jahr 2010 auch der Naturpark Vulkaneifel ausgewiesen. Das naturnahe touristische Potenzial der Region wird ergänzt durch geotouristische Attraktionen, im Natur- und Geopark Vulkaneifel (seit November 2015 als UNESCO Global Geopark ausgezeichnet) und dem Geopark Westerwald-Lahn-Taunus, sowie im nationalen Geopark Laacher See. Der hohe Erlebniswert dieser Kulturlandschaften soll als Grundlage für die Erholungsfunktion und den Tourismus nachhaltig geschützt werden. Punktuelle Beeinträchtigungen der Erholungsräume, wie z. B. durch störende Bauwerke, sollen behoben werden. Alle Planungen und Maßnahmen, die die Erholungsfunktion beeinträchtigen können, sollen in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus vermieden werden.

Die Besonderheiten dieser Räume und die Begründung für ihre landesweite Bedeutung sind im Landschaftsprogramm und im Anhang des LEP IV dargelegt.

Die Auswahl der regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume erfolgte nach den Kriterien

- hoher Erlebniswert, attraktives Landschaftsbild
- hohes Entwicklungspotenzial für die Erholung
- relative Störungsarmut für die ruhige, landschaftsbezogene Erholung
- vorhandene Erholungsinfrastruktur (Qualitätswanderwege, regionale Radwege)
- Bedarf im Umfeld von Siedlungsschwerpunkten
- Verbindungsfunktion zwischen wichtigen Erholungs- und Erlebnisräumen.

Die ausgewählten Landschaftsräume bilden im Zusammenhang mit den landesweit bedeutsamen Flächen ein Netz von Erholungs- und Erlebnisräumen mit Kernflächen und Erweiterungs- bzw. Verbindungsflächen.

Grundsätzlich sind die landesweiten und regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume, die i.d.R. auch ein reizvolles, attraktives Landschaftsbild mit geringen Störungen aufweisen, von visuell beeinträchtigenden Bauwerken und Anlagen freizuhalten.

Die Darstellung der landesweit und regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume ist der Abbildung 2 der SUP zu entnehmen.

(vgl. auch Ausführungen zum Freiraumschutz in Kap. 2.1.2)“

G 99

„Die Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen. In verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.

Begründung/Erläuterung:

Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus (Karte 7), bei denen es sich u. a. auch um traditionelle Tourismusregionen handelt, liegen in Landschaftsräumen mit hohem Erlebniswert und sind deshalb für die weitere touristische Entwicklung besonders gut geeignet. Die spezifische Standortbindung an besondere Natur-, Kultur- und Landschaftspotentiale soll für eine bedarfsgerechte Infrastruktur und Dienstleistungsangebote im Tourismus besonders genutzt werden.

Dies ist in der Regel nur im Zusammenwirken zwischen den Gemeinden durch Nutzung von Synergieeffekten möglich. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll darauf geachtet werden, dass sowohl Räume für die Aktiverholung wie auch Ruhezonen geschaffen werden bzw. erhalten bleiben und die touristische Nutzung ausgewogen über den Bereich verteilt wird.“

G 100

Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume erheblich beeinträchtigen.

Begründung/Erläuterung:

Innerhalb der dargestellten Gebiete sind lärmarme Räume enthalten, die sich in besonderem Maße für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft eignen und in dieser Funktion gesichert werden sollen.“

G 101

„In den hochverdichteten und verdichteten Räumen der Region (Karte 1) sollen die Voraussetzungen und die Möglichkeiten für die Naherholung durch Naherholungsräume und durch Regionalparks (Karte 4) verbessert werden.

Begründung/Erläuterung:

In den Verdichtungsräumen soll der Naherholung ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

Gesamtabwägung:

G 98 betrifft die Flusstäler von Mittelrhein, Ahr, Mosel, Lahn, Sieg, Wied und Nette mit ihren besonders bedeutsamen Landschaftsbildelementen und ist daher für die vorliegende Planung nicht von Relevanz.

Zu den übrigen Grundsätzen: Der Ausbau des Tourismus ist unabhängig von der Ausweisung des Industriegebietes. Die Planung wirkt sich nicht negativ auf den Tourismus in der Region aus. Die Fläche ist in dem vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Bereich entlang des Kottenheimer Weges bereits bebaut und versiegelt. Der noch nicht bebaute Teilbereich ist vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar. Sofern der Fußweg von Erholungssuchenden in Richtung Naturschutzgebiet genutzt werden sollte, ist der Erlebniswert der Landschaft in diesen Teilbereich bereits durch die gewerbliche Nutzung mit Stützmauer innerhalb des Bebauungsplans „Kottenheimer Weg“ eingeschränkt.

Demnach sind die Grundsätze 95 bis 97 und 99 bis 101 angemessen berücksichtigt.

G 102 bis G 104 bezieht sich auf Kurorte und **Z 105** auf großflächigen Freizeitanlagen, sie betreffen die vorliegende Planung nicht.

1.4.3.3 Lage in bedeutsamer historischer Kulturlandschaft mit herausragender Bedeutung (Stufe 3) (Kapitel 2.1.2 Kulturlandschaften und Erholungsräume)

G 57

„In den bedeutsamen historischen Kulturlandschaften (Tabelle 4) sollen noch vorhandene, typische landschaftsprägende Strukturen wie Grünlandnutzung, Streuobstwiesen, Weinbau und gliedernde Vegetationselemente erhalten werden. Störungen wie Zerschneidung oder Lärm- und Schadstoffemissionen sollen vermieden bzw. so gering wie möglich gehalten werden.“

Begründung/Erläuterung:

Im LEP IV sind landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaften bestimmt. Diese werden im Landschaftsrahmenplan konkretisiert und durch regional bedeutsame Kulturlandschaften ergänzt. Die landesweit und regional bedeutsamen Kulturlandschaften sind auf der Textkarte 8 dargestellt und in Tabelle 4 aufgeführt. Die weitere Konkretisierung der Kulturlandschaften wird erfolgen, wenn das im LEP IV genannte Kulturlandschaftskataster vorliegt. Bei Neuplanungen ist zu gewährleisten, dass die Kulturlandschaften auch bei einer Änderung der Nutzungsform bzw. Nutzungsaufgabe ihren typischen regionalen Charakter behalten. Außerdem gilt es, die Wiederaufnahme einer Nutzung von ehemals bewirtschafteten Flächen anzustreben und zu unterstützen, um ein Brachfallen und eine fortschreitende Verbuschung zu verhindern. Eine Sonderstellung unter den Kulturhistorischen Landschaften nehmen die beiden durch Gesteins- bzw. Rohstoffabbau geprägten Landschaftsräume Maifeld-Pellenz und das Kannebäckerland ein. Da in diesen sehr alten Kulturlandschaften auch heute noch Rohstoffe abgebaut werden, sind historische Zeugnisse und Nutzungsformen, die in der Landschaft noch sichtbar sind, durch heutige großflächige Abbautätigkeiten und die industrielle Verarbeitung überformt. Hier gilt es in der Regel, Abbauflächen nach beendigem Abbau landschaftsgerecht zu rekultivieren und in die umgebende Landschaft wieder einzubinden.

Landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaften

Die landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften werden im LEP IV für die Region Mittelrhein-Westerwald dargestellt und auf Basis des Gutachtens „Konkretisierung der landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften zur Festlegung, Begründung und Darstellung von Ausschlussflächen und Restriktionen für den Ausbau der Windenergienutzung (Z 163 d)“ (agl, 2013) durch die Planungsgemeinschaft konkretisiert.

...

Regional bedeutsame historische Kulturlandschaften

In der Tabelle der regional bedeutsamen historischen Kulturlandschaften ist das Moseltal wie folgt beschrieben: „Steillagenweinbau, Trockenmauern und kleinstrukturierte, Terrassenlandschaft, Streuobstwiesen, ehemalige, Niederwaldnutzung, Burgen und historische Ortsbilder

G 58

„In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig geschützt und die Landschaft in ihrer Funktion als Raum für die naturnahe, landschaftsgebundene, stille Erholung der Bevölkerung erhalten und entwickelt werden. In diesen Räumen soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

Begründung/Erläuterung:

Die landesweiten sowie die im Landschaftsrahmenplan dargestellten regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume weisen in der Regel auch ein reizvolles, attraktives Landschaftsbild

mit geringen Störungen auf. Das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion der Landschaft wird darüber hinaus durch Naturparke und Landschaftsschutzgebiete sowie durch die kleinräumig abgegrenzten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete regionaler Biotopverbund sowie in den Verdichtungsräumen und großen Tallagen der Region durch die regionalen Grünzüge geschützt.

(Vgl. auch Ausführungen zur Freiraumnutzung in Kap. 2.2.4).“

Abwägung:

In der „Konkretisierung der landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften zur Festlegung, Begründung und Darstellung von Ausschlussflächen und Restriktionen für den Ausbau der Windenergienutzung (Z 163 d)“ im Auftrag des Ministeriums für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung Rheinland-Pfalz, Referat Freiraumsicherung, Kulturlandschaften ist unter der Nr. 2.3 die landesweit bedeutsame Kulturlandschaft „Pellenz-Maifeld“ wie folgt beschrieben: *„Die Kulturlandschaft von Pellenz-Maifeld ist eine frühbesiedelte, vulkanisch geprägte Agrarlandschaft südlich des Laacher Vulkans mit tradierten Stadt- und Ortskernen, historischem Rohstoffabbau und teilweise landschaftsprägenden Vulkanschloten, in Teilräumen deutliche Zeichen des modernen Landschaftswandels“*. Dabei wird der Pellenz-Maifeld eine hohe Bedeutung (mittlere Bewertungsstufe) zugeschrieben.

Vor obigem Hintergrund ist es für die Stadt Mayen von Wichtigkeit den Naturraum um das Stadtgebiet, das deutlich vulkanisch und vom Rohstoffabbau geprägt ist, so wenig wie möglich zu beanspruchen und ihr Wachstum landschaftsschonend vorzunehmen. Deshalb bietet sich das Plangebiet, dessen noch unbebauter rückwärtigen Bereich von gewerblich industrieller Nutzung und der Kreisstraße umgeben ist, für eine landschaftsbildschonende Bebauung an. Demnach sind die Grundsätze 57 und 58 beachtet.

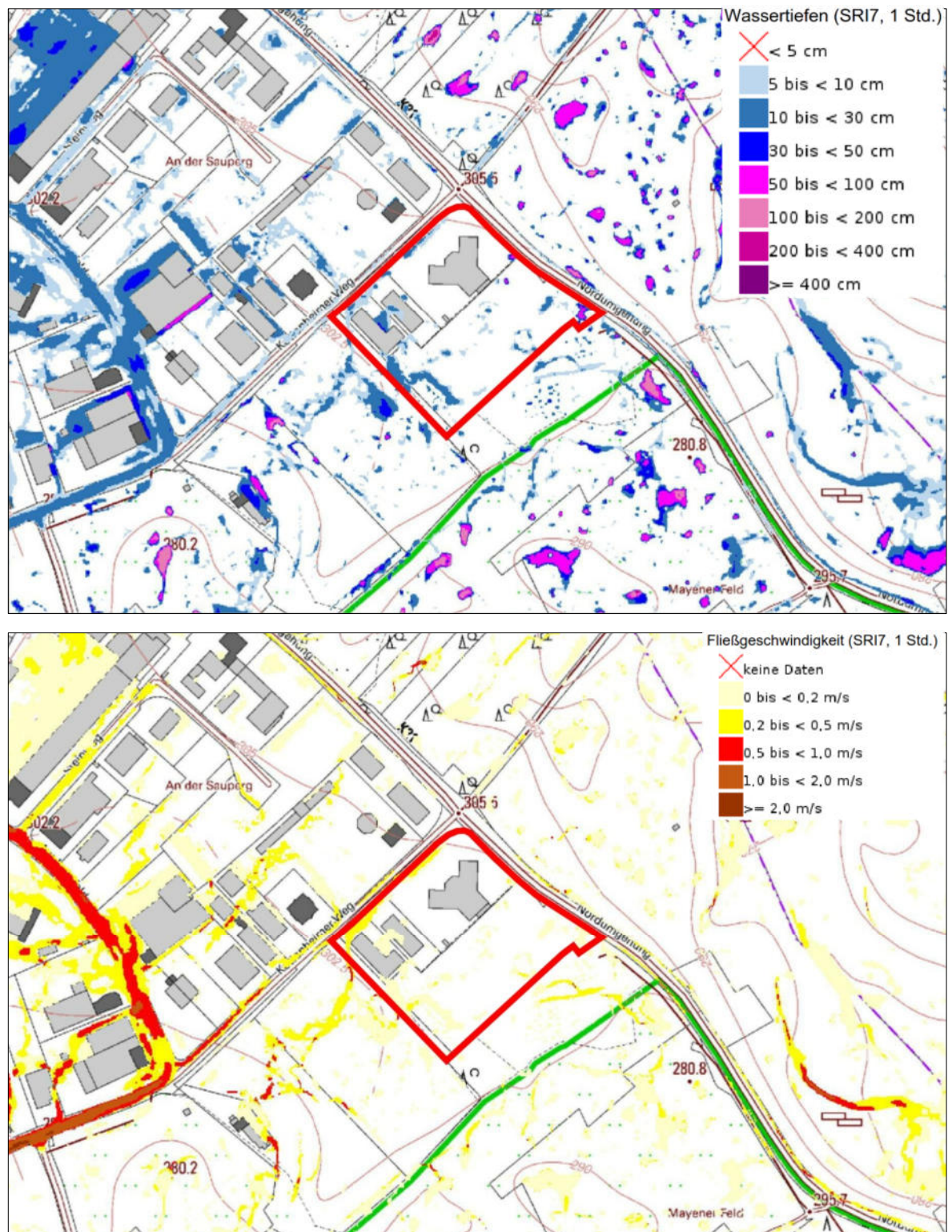
Z 59 betrifft die großen Flusstäler und insbesondere deren Hangbereiche und ist daher für die vorliegende Planung nicht von Relevanz.

Z 60 betrifft Campingplätze und ist daher für die vorliegende Planung nicht von Relevanz.

1.4.3.4 Hochwasser und Starkregen

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 abzuarbeiten.

Abbildung 7: Sturzflutgefährdungskarte



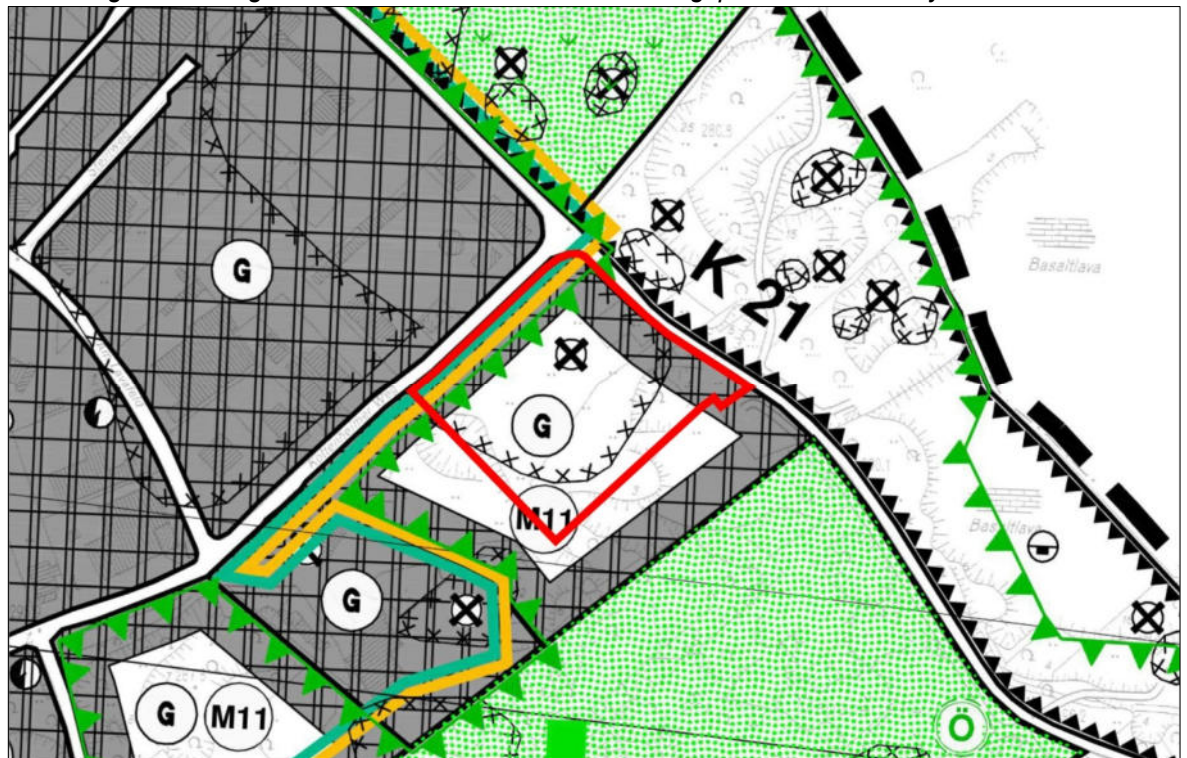
(Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte/>, Maßstab 1:5.000, letzter Aufruf 24.07.2025)

Gemäß der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses nur gering gefährdet. In obigen Abbildungen ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) wiedergegeben. 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/m²) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Regenereignisses würden für geringe Teile des Plangebietes Wassertiefen bis zu 30 cm sowie Fließgeschwindigkeiten bis 0,2 m/s erreicht. Höhere Wassertiefen sowie eine Ausdehnung der Überflutungsfläche sind bei noch intensiveren (extrem und/oder länger andauernd) Starkniederschlägen gegeben. Eine Überprüfung der Sturzflutgefahrenkarte ergab, dass auch bei einem extremen Starkregen (SRI10, 4 Std.) die Gefährdung im Untersuchungsgebiet auch weiterhin nur partiell, dann in etwas größere Ausdehnung vorliegt.

1.4.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mayen stellt das Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ dar. Daher ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 8: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen



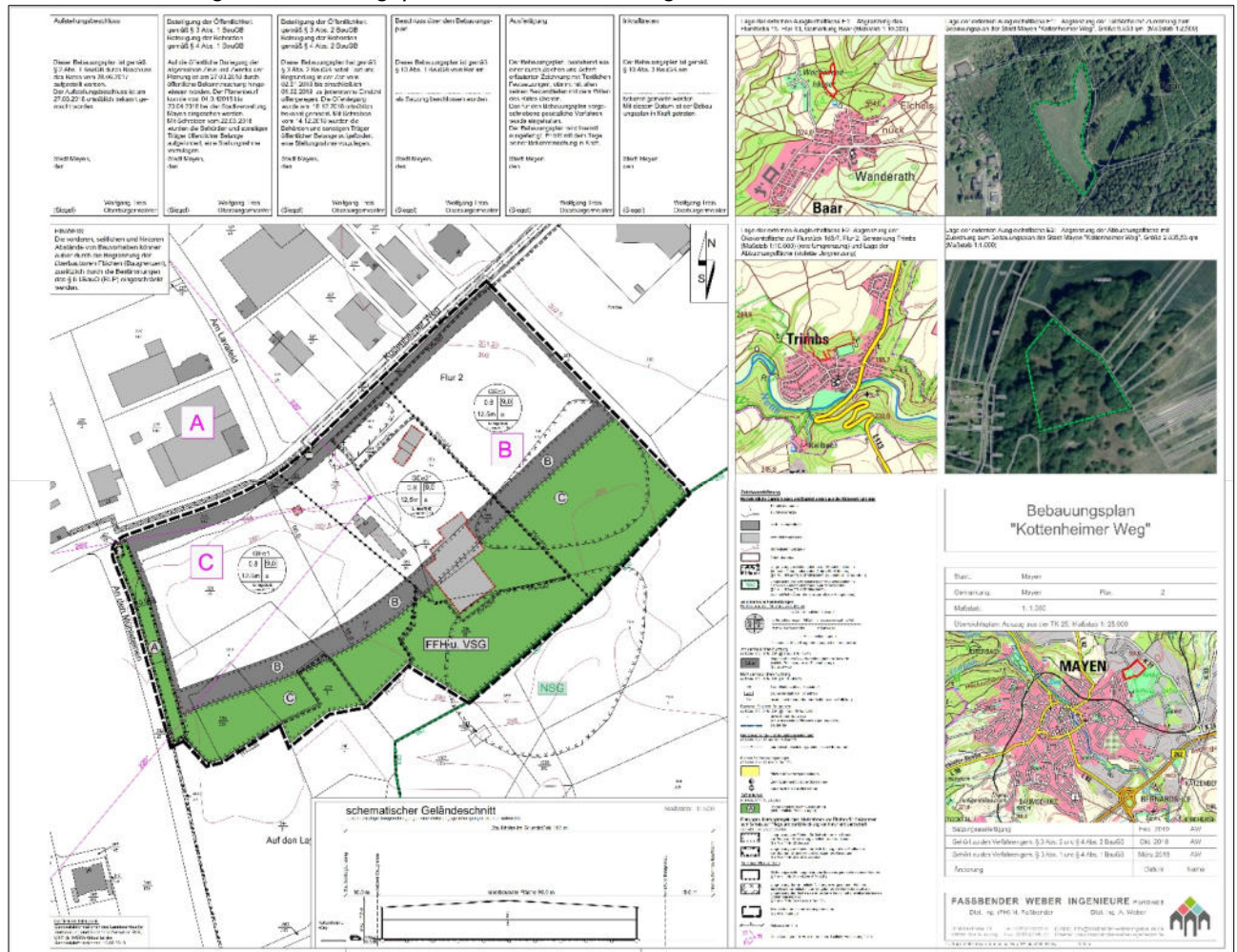
(Maßstab 1: 5.000)

1.4.5 Angrenzendes Planrecht

1.4.5.1 Kottenheimer Weg

Unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet liegt der Bebauungsplan „Kottenheimer Weg“. Der Bebauungsplan sieht als Art der baulichen Nutzung Industriegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer BMZ von 9,0 vor. Die Gebäudehöhe ist mit 12,5 m über dem Kottenheimer Weg festgesetzt. Zusätzlich enthält der Bebauungsplan eine Lärmkontingentierung.

Abbildung 9: Bebauungsplan „Kottenheimer Weg“ aus 2019

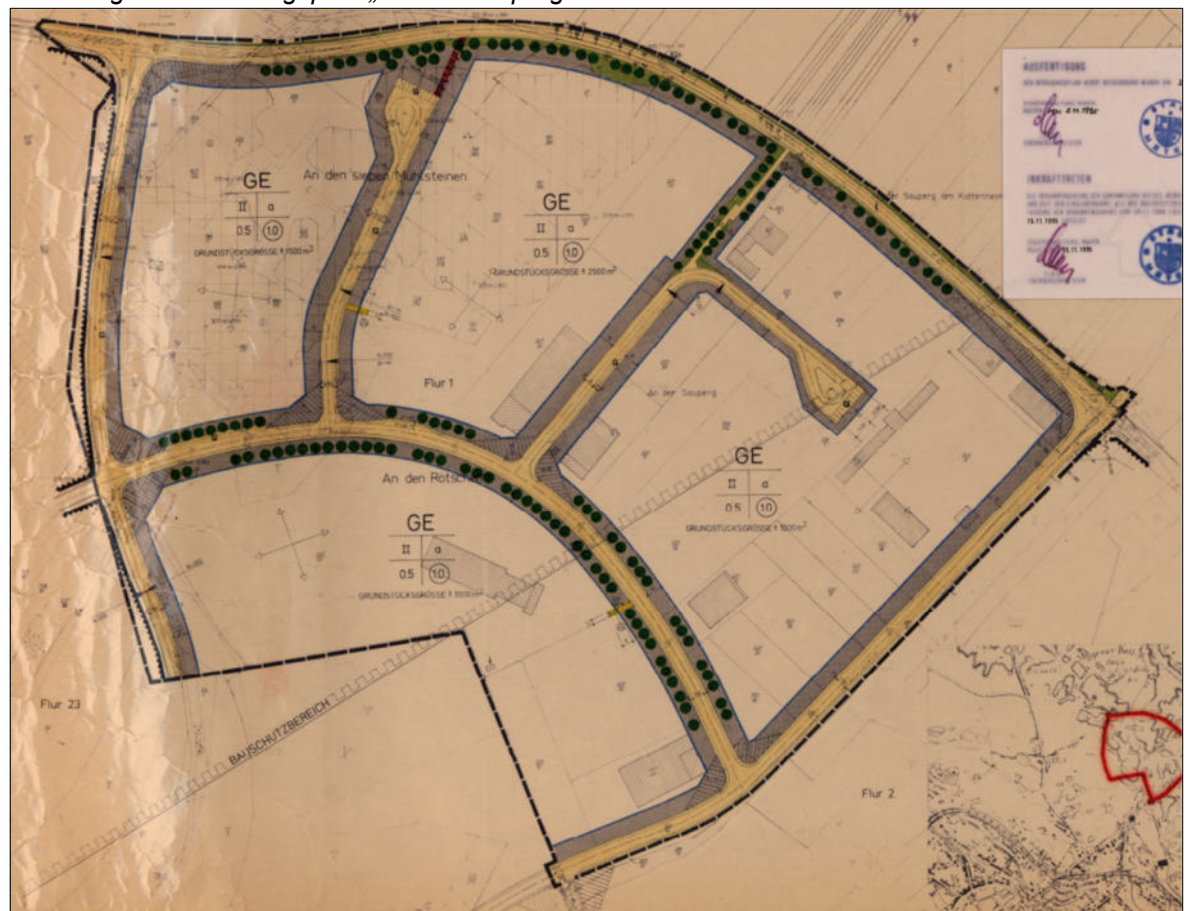


(ohne Maßstab)

1.4.5.2 An der Sauperg

Nördlich des Plangebietes, auf der anderen Seite des Kottenheimer Wegs liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Sauperg“. Dieser Bebauungsplan wurde zwischen Ende 1976 und 1979 aufgestellt und als Satzungsbeschlossen. Mit Nachausfertigung und Bekanntmachung trat er 1995 rückwirkend in Kraft. Der Bebauungsplan sieht als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet mit maximal 2 Vollgeschossen einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,0 vor. Bei der für ein Gewerbegebiet relativ niedrigen GRZ muss bedacht werden, dass die Baunutzungsverordnung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bei der Berechnung der GRZ noch die Grundfläche von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten nicht zu berücksichtigen waren. Eine Lärmkontingentierung bzw. immissionsflächenbezogene Schalleistungspegel enthält der Bebauungsplan nicht.

Abbildung 10: Bebauungsplan „An der Sauperg“ aus 1979



(ohne Maßstab)

Im Übrigen grenzen keine weiteren Bebauungspläne an das Plangebiet an.

1.4.6 Schutzgebiete

Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Trinkwasserschutzgebiete, Mineralwassereinzugsgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen. Oberflächengewässer befinden sich nicht in der Nähe.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete des Natura-2000 Netzes überlagern mit dem FFH-Gebiet „Unterirdisch stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“ (FFH-5609-301) und dem Vogelschutzgebiet (VSG „Unteres Mittelrheingebiet“ (VDG-5609-401) das komplette Plangebiet.

Abbildung 11: Natura 2000 Gebiete



(Quelle: LANIS, letzter Aufruf 24.07.2025, Maßstab 1:5.000)

Im Süden grenzt unmittelbar an das Plangebiet das Naturschutzgebiet „Mayener Grubenfeld“.

Abbildung 12: angrenzendes Naturschutzgebiet „Mayener Grubenfeld“



(Quelle: LANIS, letzter Aufruf 24.07.2025, Maßstab 1:5.000)

Überschneidungen liegen hier nicht vor.

Mayen liegt nicht innerhalb eines Naturparkes, der westliche Teil des Stadtbereiches befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Rhein-Ahr-Eifel, das Plangebiet selbst liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile befinden sich nicht in der Nähe.

1.4.7 Verkehrliche Erschließung, Straßenplanungen

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

Die äußere Erschließung ist über den Kottenheimer Weg sichergestellt. Eine Anbindung über die Kreisstraße ist nicht möglich und nicht beabsichtigt.

Die Bestandsbebauung ist bereits über den Kottenheimer Weg erschlossen. Die neu hinzukommende Bebauung im Südosten des Plangebietes ist über die vorhandene Wegeparzelle im Eigentum der Stadt Mayen an den Kottenheimer Weg angebunden.

*Abbildung 13: Verkehrsanbindung
Einmündungsbereich Kottenheimer Weg auf die K 21*



*Wegeparzelle
Blick in Richtung Kottenheimer Weg*



Grundstückszufahrten vom Kottenheimer Weg



*Verlängerung der Wegeparzelle in Richtung
Grubenfeld (außerhalb des Plangebietes)*



1.4.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich schon Gebäude. Diese sind an die öffentlichen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Für den noch nicht bebauten Bereich im Südwesten wird eine Ver- und Entsorgung innerhalb der Wegeparzelle verlegt werden müssen.

Das Niederschlagswasser des südöstlichen Teils des Geltungsbereiches versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab.

1.4.9 Geologische Vorbelastungen

Das Gebiet ist hinsichtlich der Hangstabilität nicht kartiert. Die Rutschungsdatenbank enthält keine Einträge. Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 0.¹.

Überschneidungen mit Flächen für die Rohstoffgewinnung liegen nicht vor.

Die Radonkonzentration beträgt 43,1 kBq/m³ und das Radonpotenzial liegt im Plangebiet bei 29,5². 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.

Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen vornutzungsbedingt vor. Im Flächennutzungsplan sind im Norden des Plangebiets sowie auf dem südwestlich anschließenden Gelände Altablagerungen dargestellt. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden für den Bebauungsplan „Kottenheimer Weg“ wurde die Lage registrierter Altablagerungen konkretisiert. Diese liegen außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches. Die zuständige Abfallbehörde äußerte zudem für die Nutzung als Gewerbegebiet keine Bedenken.

1.4.10 Denkmalschutz

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Fundstellen von Bodendenkmälern sind nach derzeitigem Sachstand nicht bekannt.

¹ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, <http://mapclient.lgb>, letzter Aufruf 24.07.2025

² Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 24.07.2025

1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Das Plangebiet ist von den Lärmquellen der umgebenden gewerblichen Nutzungen aus Norden und Westen eingefasst. Nach Süden befinden sich in unmittelbarer Nähe keine Emittenten. Die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind vorliegend nicht von Relevanz, weil ein Gewerbegebiet ohne schutzwürdige Nutzung (bis auf Betriebsleiterwohnungen) geplant ist. Von Bedeutung sind die umliegenden Emittenten allerdings für das spätere Genehmigungsverfahren, da hierfür die Vorbelastung, die auf die umliegende Wohnbebauung und gemischte Bebauung einwirkt, bei dem Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm (ggfls. pauschal) berücksichtigt werden müssen.

1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an Gewerbeflächen an (siehe Kapitel 1.4.5 angrenzendes Planrecht).

Der Bereich zum Kottenheimer Weg ist bereits vollständig bebaut. Das Gelände ist topografisch eben. Nach abgeschlossenem Rohstoffabbau wurde das Gelände so verfüllt, dass es eine ebene Fläche bildet. Weitere Verfüllungen oder Bodenabtrag sind nach derzeitigem Sachstand nicht beabsichtigt.

*Abbildung 14: vorhandene Bebauung entlang des Kottenheimer Weges
Blick vom Kottenheimer Weg Blick von hinten*



1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Grundstücke im Plangebiet sind im Eigentum von verschiedenen Eigentümern und der Weg im Eigentum der Stadt.

1.6 Darlegung der Planinhalte

1.6.1 Städtebauliche Planungsziele

Vor der Erstellung des Vorentwurfs wurden analog der Ziele des angrenzenden Bebauungsplans „Kottenheimer Weg“ folgende Ziele formuliert und mit der Stadtverwaltung abgestimmt:

- Möglichst optimale Ausnutzung des Plangebietes hinsichtlich zulässiger Grundfläche, zwecks nachhaltige Entwicklungsplanung mit Erweiterungspotential zur künftigen Schonung des Außenbereichs
- Berücksichtigung natur- und artenschutzrechtlicher Belange durch die Festsetzung von Grünflächen im Süden des Plangebietes
- Erhalt der Wegeverbindung (Flurstück 283/8) vom Kottenheimer Weg in das angrenzende Naturschutzgebiet
- Konzentration der erforderlichen Ausgleichsflächen im Süden des Plangebietes

1.6.2 Geplante verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über den Kottenheimer Weg, an den heute schon die vorhandenen Betriebe angebunden sind. Der Kottenheimer Weg verfügt über einen ausreichenden Querschnitt für den Begegnungsfall Lkw/Lkw und somit über die entsprechende Leistungsfähigkeit. Der Einmündungsbereich von dem Kottenheimer Weg auf die Nordumgehung ist ebenfalls großzügig angelegt und in alle Fahrrichtungen übersichtlich.

Eine innere Erschließung ist nur für das unbebaute Flurstück 283/9 erforderlich., Flur 2, Gemarkung Mayen erforderlich. Da dort nur ein Betrieb mit zu vernachlässigendem Kundenverkehr errichtet werden soll, ist die Anbindung über den bisherigen Fußweg (Flurstück 283/8) ausreichend. Begegnungsverkehr ist nicht zu erwarten. Der derzeit geschotterte Fußweg (siehe Abbildung 13) würde aber auch dafür über eine ausreichende Breite von 7,8 m verfügen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird dieser Weg als Fahrweg festgesetzt.

Eine eventuelle Beschilderung, wie z.B. nur Anliegerverkehr und keine Wendemöglichkeit, bleibt dem Planvollzug vorbehalten.

1.6.3 Geplante Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich der Wasserversorgung wird das Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz bezogen.

Das anfallende Oberflächenwasser des geplanten Gebäudes (Dachflächen) auf dem unbebauten Flurstück 283/9 soll möglichst als Brauchwasser genutzt werden bzw. vor Ort in den Untergrund versickert und zurückgehalten werden. Lediglich überschüssiges Niederschlagswasser kann breitflächig nach Süden abfließen und soll dort zur Versickerung gebracht werden. Die Entwässerung wird analog der Gewerbegrundstücke im angrenzenden Bebauungsplan „Kottenheimer Weg“ erfolgen. Im Planvollzug ist die Entwässerung der einzelnen Baugrundstücke nachzuweisen.

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung, nach der Ver- und Entsorgungsleitungen nur unterirdisch verlegt werden dürfen.

1.6.4 Geplante Art der Nutzung

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

Das gesamte Plangebiet wird als **eingeschränktes Gewerbegebiet** gem. § 8 BauNVO festgesetzt, wobei neben oben beschriebener Gliederung Einschränkungen auf der Grundlage von § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO vorgenommen werden.

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 Gewerbegebiet auszuweisen und Unternehmen zur Verfügung zu stellen. Damit soll zur Verbesserung der örtlichen und regionalen Wirtschaftsstruktur, auch in Form der Schaffung und Erhaltung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen, beigetragen werden.

Die Planungsziele unter 1.6.1 und die Instrumente für deren Umsetzung überschneiden sich, so dass die Begründungen für die einzelnen Nutzungsausschlüsse sich ebenfalls überschneiden.

Flächen für produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe, für Arbeits- und Ausbildungsplatz schaffende Betriebe

Das Nutzungskonzept verfolgt das städtebauliche Ziel in dem Baugebiet nur die Nutzungen zuzulassen, die dort angesiedelt werden sollen. Dies ist vor allem in diesem relativ kleinen Gebiet mit nur ca. 1,6 ha Gewerbegebietsfläche erforderlich. Die Nutzung durch Betriebe, die in einem Gewerbegebiet zwar zulässig wären, aber nicht dem Planungsziel der Stadt entsprechen, wäre in einem größeren Gewerbegebiet evtl. noch vertretbar, ohne die Planungsziele zu gefährden. In dem vorliegenden Gebiet könnte aber die Ansiedlung eines solchen Betriebes die noch unbebaute Fläche vollständig beanspruchen. Daher sollen hier die zulässigen Unterarten der baulichen Nutzung und Anlagen speziell auf das Plangebiet zugeschnitten werden.

Die städtebaulichen Ziele (hochwertige und preisgünstige Gewerbeflächen für arbeitsplatzschaffende Betriebe) konnten bis heute in dem benachbarten Gewerbegebiet konsequent umgesetzt werden. Um auch weiterhin in dem neuen Gewerbegebiet diese städtebauliche Leitlinie verfolgen zu können, werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe, Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (wie z.B. Wohnungsprostitution, Swingerclubs, Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen u.ä.), Sexkinos, Einzelhandel dessen Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Wettbüros und Wettannahmestellen ausgeschlossen.

Ganz folgerichtig wird das Gewerbegebiet für die Betriebe reserviert, die in das Plankonzept passen.

Den einzelnen Ausschlüssen liegen folgende Aspekte zugrunde:

Zulässigkeit auch in anderen Gebietstypen:

Insgesamt wird die Zulässigkeit und nicht Zulässigkeit einzelner Betriebsarten in der Plankonzeption immer auch in Kombination damit betrachtet, ob die Betriebsart unter Umständen auch in andern Baugebietstypen zulässig ist oder nicht.

So sind z.B. **Büro- und Geschäftsgebäude** zulässig und somit auch Dienstleistungsbetriebe, da hier bekanntermaßen die Arbeits- und Ausbildungsplatzdichte besonders hoch ist. Die hohe Arbeits- und Ausbildungsplatzdichte von Dienstleistungsbetrieben ist der Grund für die Zulässigkeit von Büro- und Geschäftsgebäuden bzw. Dienstleistungsbetrieben, obwohl diese auch ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten und allgemein in Mischgebieten zulässig sind.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind auch ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten und allgemein in Mischgebieten zulässig. Jedoch werden auch hier Arbeits- und

Ausbildungsplätze geschaffen und die Stadt bzw. die Region können von einem solchen Betrieb auch touristisch profitieren. Daher wird diese Betriebsart nicht ausgeschlossen. Zusätzlicher Grund für die Zulässigkeit ist zudem, dass das Gewerbegebiet hinsichtlich der möglichen Emissionen eingeschränkt ist, daher sind mit der Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes keine zusätzlichen planerischen Konflikte zu erwarten.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden ausgeschlossen, da diese Anlagen auch in anderen Baugebietstypen zulässig sind. Bedingt durch die Knappheit an verfügbaren Gewerbeflächen in der Stadt Mayen, sollen diese Anlagen daher nicht zugelassen werden, damit die Gewerbeflächen auch tatsächlich für Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen können.

Hinsichtlich des **Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben** ist es auf Grundlage des Landesentwicklungsprogramms IV und des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Mayen planerisches Ziel, den großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche und den großflächigen Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten auf die Ergänzungsstandorte zu konzentrieren. Innerhalb eines Gewerbegebietes ist großflächiger Einzelhandel nicht zulässig, sondern nur in eigens dafür festgesetzten Sondergebieten. Kleinflächiger Einzelhandel unter 800 qm Verkaufsfläche oder Einzelhandel mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche mit atypischer Betriebsstruktur wäre allerdings auch innerhalb eines Gewerbegebietes zulässig. Der Regionale Raumordnungsplan beinhaltet in Grundsatz G 42: *„In Gemeinden mit zentralen Versorgungsbereichen soll grundsätzlich eine Prüfung und Abwägung erfolgen, ob kleinflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten aus städtebaulichen Gründen in gewerblichen Bauflächen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden soll.“* Diese Prüfung wurde vorgenommen, mit dem Ergebnis, dass Einzelhandel, auch zur Vermeidung von Agglomerationen und zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche, auch unterhalb der Großflächigkeit ausgeschlossen werden soll. Ausgenommen hiervon ist Einzelhandel mit dem sogenannten Handwerkerprivileg. Damit wird den Gewerbetreibenden der Verkauf von Eigenprodukten an den Endverbraucher im Rahmen eines untergeordneten Nebenbetriebs, mit bestimmter Definition der zulässigen Fläche gestattet.

Vergnügungsstätten, Bordelle und ähnliches werden direkt im Vorfeld ausgeschlossen, um einem potenziellen „**Trading-Down**“ Effekt überhaupt keine Möglichkeit einzuräumen. Späteres Gegensteuern ist stets schwieriger und risikobehafteter als eine frühzeitige klare planerische Linie. Insbesondere aufgrund der mit diesen Betrieben einhergehenden Begleiterscheinungen, wie Gewaltkriminalität, Drogenhandel etc. ist zum Schutz der zulässigen Betriebswohnungen und dem unmittelbar gegenüberliegenden Wohngebiet ein Ausschluss nicht nur gerechtfertigt, sondern sogar geboten.

Tankstellen werden ausgeschlossen, da auch diese in anderen Baugebietstypen zulässig sind und das neue Gewerbegebiet aufgrund der Gewerbeflächenknappheit in Mayen für Gewerbebetriebe, insbesondere für hochwertige Dienstleistungen und als Bürostandort reserviert werden soll. Tankstellen bedeuten meist auch eine Erhöhung der Verkehre auf den Zufahrtstraßen und verursachen dadurch Emissionen, die nicht erwünscht sind. Zudem sind Standorte an den Hauptzufahrtstraßen nach Mayen besser für die Ansiedlung von Tankstellen geeignet, als der vorliegende Standort.

Dieser konsequente Weg in der Planung bewirkt, dass die Gewerbefläche vermarktbare ist und bereits ansässige Betriebe innerhalb des Gebietes und auch angrenzend an das Gebiet nicht abwandern. Letzteres würde zu Leerständen führen, die sich schädlich auf die Stadtentwicklung auswirken.

Produzierende Betriebe oder Handwerksbetriebe benötigen häufig auch Flächen für **Lager oder Lagerhäuser**, weshalb diese Art der Nutzung nicht ausgeschlossen wird. Es handelt sich hier um gewerbegebietstypische Nutzungen.

Die Stadt, als Träger der Planungshoheit für dieses Gebiet, kommt mit der Aufstellung des Bebauungsplans dem Erfordernis der vorrausschauenden planerischen Konfliktlösung nach.

Schallschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes kann eine schalltechnische Untersuchung in Form einer Emissionskontingentierung nach DIN 45 691 erfolgen. Dabei wird den einzelnen Flächen im Plangebiet jeweils ein Emissionskontingent zugewiesen. Wird das zugewiesene Kontingent eingehalten, ist sichergestellt, dass an den maßgeblichen Immissionsorten von schutzbedürftigen Nutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Auch bei einer Kontingentierung durch ein schalltechnisches Ingenieurbüro ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zusätzlich ein gutachterlicher Nachweis durch den jeweiligen Bauherrn zu erbringen. Der Aufwand wäre zum einen ein Gutachten im Bebauungsplanverfahren und zum anderen ein zusätzlicher Nachweis des Bauherrn.

Eine Emissionskontingentierung nach DIN 45 691 dient dazu, die möglichen Emissionen innerhalb eines Plangebietes gerecht auf einzelne Teilflächen aufzuteilen. Die möglichen Emissionen sollen nicht durch den ersten Betrieb, der sich ansiedelt, bereits ausgenutzt werden können, so dass folgende Ansiedlungen nicht mehr oder unverhältnismäßig wenig emittieren dürfen. Das sogenannte „Windhundrennen“ soll mit dieser Vorgehensweise vermieden werden.

Eine Emissionskontingentierung ist für den Bebauungsplan „Kottenheimer Weg II“ aus folgenden Gründen nicht notwendig:

- Das Gewerbegebiet innerhalb des Geltungsbereiches verfügt über eine Größe von 13.296 m².
- Hiervon sind drei Flurstücke mit zusammen 8.797 m² bereits bebaut.
- Der unbebaute und baulich nutzbare Bereich verfügt über eine Größe von 4.499 m².
Dieses Grundstück ist im Eigentum eines Eigentümers, eine Aufteilung ist nicht beabsichtigt.
 - Ein „Windhundrennen“ ist nicht zu befürchten.

Da im Ergebnis nur noch ein Grundstück bebaubar ist, kann auf eine Emissionskontingentierung verzichtet werden.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an außerhalb und innerhalb des geplanten Gebietes liegenden schutzbedürftigen Nutzungen, auch Betriebsleiterwohnungen, ist im Genehmigungsverfahren der einzelnen Betriebe zu prüfen.

1.6.5 Geplantes Maß der Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

Als Maß der baulichen Nutzung wird in dem Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 festgesetzt. Damit liegt die GRZ bei den Orientierungswerten des § 17 Abs. 1 BauNVO. Eine Überschreitung der GRZ über 0,8 hinaus ist im § 19 BauNVO im Regelfall nicht vorgesehen.

Die Baumassenzahl richtet sich nach der Umgebungsbebauung. Auf die Festsetzung der maximalen Zahl an Vollgeschossen wird verzichtet; in Gewerbegebieten hat es sich bewährt das äußere Erscheinungsbild der Zweckbauten über die Gebäudehöhe zu regeln. Die Gebäudehöhe darf maximal 12,5 m über dem vorhandenen Gelände liegen, was ebenfalls der Umgebung

entspricht. Sie wird gemessen von dem vorhandenen Gelände, welches eben ist, bis zur Oberkante Dachhaut am First bzw. Oberkante Abdeckung Attika. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass sich auch die neu entstehenden Gebäude von ihrer Höhenentwicklung an die Umgebungsbebauung anpassen und sich ins Gelände einfügen. Eine Festsetzung der maximalen Höhe hat sich zum Schutz und Erhalt des Landschaftsbildes bewährt.

1.6.6 Geplante innere Aufteilung

Der Bebauungsplan sieht keine innere Aufteilung der Gewerbegebietsfläche vor. Die Grundstücke sind bereits gebildet.

1.6.7 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, damit über die Vorgaben des § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO hinaus die überbaubare Grundstücksfläche weitgehend ausgenutzt werden kann.

1.6.8 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Fläche (Baufenster) richtet sich nach der Umgebung. In dem angrenzenden Bebauungsplan „Kottenheimer Weg“ liegt die überbaubare Fläche ebenfalls 10 m hinter den Kottenheimer Weg und verfügt über eine Tiefe von 90 m (siehe Abbildung 9). In dem Geltungsbereich des Bebauungsplans nördlichen des Kottenheimer Wegs sind die überbaubaren Flächen sehr großzügig festgesetzt (siehe Abbildung 10). In dem Bereich Kottenheimer Weg Nr. 7C bis Nr. 25 liegt kein Bebauungsplan vor, so dass die gewerblichen Grundstücke sehr flexibel überbaut werden können.

Ein Mindestmaß an städtebaulicher Steuerung ist allerdings erforderlich, um die Positionierung der Gebäude entlang des Kottenheimer Weges ähnlich der Bestandsbebauung zu halten. Nördlich des Kottenheimer Weges liegen die Gebäude meist ca. 10 m oder mehr von der Straße entfernt. Dieses Bild wird mit der Festsetzung der vorderen Baugrenzen im Abstand von 10 m zur Straße weitergeführt. Die Baufenstertiefe von 90 m wird analog dem Bebauungsplan „Kottenheimer Weg“ festgesetzt, damit Hochbauten nicht tiefer in Richtung des Naturschutzgebietes rücken. Ein entsprechender Puffer soll hier verbleiben. Der Puffer von 15 m zwischen hinteren Baugrenze und Ende der gewerblichen Baufläche steht für Hochbauten nicht zur Verfügung, kann allerdings z.B. zur Niederschlagswasserbewirtschaftung genutzt werden.

1.6.9 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um die Ausnutzbarkeit der Grundstücke für die Gewerbetreibenden zu optimieren, sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Fläche zwischen der Straßenbegrenzung und der vorderen Baugrenze zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind hingegen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Damit wird der mit Hochbauten überbaubare Bereich auf die Baufenster begrenzt und geordnet.

1.6.10 Gestaltung

Auf gestalterische Festsetzungen wird, aufgrund der vorgesehenen Nutzung und der erforderlichen zweckmäßigen Architektur verzichtet. Es werden lediglich einige wenige grundsätzliche Regelungen zu Werbeanlagen getroffen.

1.6.11 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen sowie die Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft sind auf die besondere Lage des Plangebietes bei den Mayener Grubenfeldern (FFH-Gebiet) abgestimmt und berücksichtigen insbesondere die Belange des Artenschutzes. Einzelne landschaftsplanerische Ziele wurden als Hinweis bzw. als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen, da es für deren rechtsverbindliche Aufnahme in den Bebauungsplan mittels einer Textlichen Festsetzung an einer Rechtsgrundlage bzw. dem Flächenbezug mangelt.

1.6.12 Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

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.

Als nachrichtliche Übernahmen wurde eine am nördlichen Rand, aber außerhalb des Plangebietes, verlaufende Gasleitung mit Leitungsrecht dargestellt. Im Bereich des Leitungsrechtes sind keine Baumplantungen zulässig.

Sofern noch nachrichtliche Übernahmen, z.B. von weiteren Altablagerungen, erforderlich sind, werden die Stellungnahmen der zuständigen Behörden aus der frühzeitigen Beteiligung später in die Planunterlagen für den Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.

1.7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

1.7.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m ²	in %
Geltungsbereich	20.552 m ²	100,00 %
Gewerbegebiet, davon	15.299 m ²	74,44 %
bebaut	8.797 m ²	42,80 %
unbebaut	6.502 m ²	31,63 %
private Grünflächen	4.184 m ²	20,36 %
Fuß-/Fahrweg	1.070 m ²	5,21 %

1.7.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird voraussichtlich keine Bodenordnung durchgeführt werden müssen. Die Grundstücke sind bereits gebildet.

Zur Sicherung der Ausgleichsfläche soll ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Eigentümer der Fläche und der Stadt abgeschlossen werden.

1.7.3 Kostenschätzung

Der Stadt werden durch die vorliegende Planung keine Erschließungs- oder Planungskosten entstehen.

Alle anfallenden Kosten werden von dem Eigentümer des unbebauten Grundstücks übernommen.

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 sowie § 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. § 14 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist mit der Aufstellung jedes Bauleitplanes abzuarbeiten, dabei ist das Verhältnis zum Baurecht über § 18 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 (§ 1a Abs. 3 BauGB). Im vorliegenden Fall gelten die zu erwartenden Eingriffe im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB teilweise als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt, da gewisse Vorhaben innerhalb des Plangebietes derzeit nach § 35 BauGB beurteilt werden können bzw. bereits auf anderer Rechtsgrundlage genehmigt sind. Das Planerfordernis ergibt sich aus der Besonderheit potentielle Konflikte zwischen aneinander angrenzende Nutzungen durch die Bauleitplanung planerisch zu lösen und nur zum Teil um Eingriffe in Natur und Landschaft erstmalig vorzubereiten. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind somit auch nur teilweise ausgleichspflichtig. Die weiteren Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage 1 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. 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 können, 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 Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise 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 Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans 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 Bau GB).

Die Gemeinden überwachen nach § 4c BauGB 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 nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 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.

2.1.1 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan

Der Umweltbericht (UB) wird, gemäß oben beschriebenen Inhalten, 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 sind Bestandteil 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.

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

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht der Eigentümer des südlichen Teils des Plangebietes, die Flächen gewerblich zu nutzen. Damit wird eine Betriebsverlagerung aus beengten Verhältnissen und umgeben von schutzbedürftigen Nutzungen ermöglicht.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich genehmigte gewerbliche Nutzungen. Im südlichen Teilbereich existierte ein positiver Bauvorbescheid, dessen Gültigkeit allerdings abgelaufen ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine im Flächennutzungsplan bereits dargestellte gewerbliche Baufläche, die als Lücke zwischen einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan und der Kreisstraße liegt, erstmalig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt.

2.1.3 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, vorliegende Fachpläne sowie sonstige Quellen ausgewertet:

- Online-Dienst LANIS Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP (https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/)
- Online-Dienst Natura 2000-Bewirtschaftungsplanung des Landesamts für Umwelt RLP (<https://map-final.rlp-umwelt.de/kartendienste/>)
- Online-Dienst Natura 2000- Bewirtschaftungspläne und Steckbriefe des Landesamts für Umwelt (<https://natura2000-bwp-sb.naturschutz.rlp.de>)
- Online-Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (www.wasserportal.rlp-umwelt.de)
- Online-Kartendienst des Landesamts für Umwelt RLP (www.map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste)
- Planung vernetzter Biotoppsysteme, Landkreis Mayen-Koblenz (Stand: 2020)
- BV Kottenheimer Weg 46 in 56727 Mayen: Fachbeitrag Naturschutz und Nachkontrolle der artenschutzrechtlichen Einschätzung 2017. Bearbeitung: Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur Reinhold Langen. Stand: August 2017
- BV Kottenheimer Weg 46 in 56727 Mayen: FFH-Verträglichkeitsabschätzung mit integriertem fledermauskundlichen und avifaunistischen Gutachten. Bearbeitung: Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur Reinhold Langen. Stand: Oktober 2010
- Fachbeitrag Artenschutz (Zwischenbericht): Vögel, Reptilien, Tagfalter/Heuschrecken und Fledermäuse, Ergebnisse der Kartierungen mit Bewertung für den Bebauungsplan „Kottenheimer Weg II“ in Mayen. Bearbeitung: Beratungsgesellschaft Natur dbR, Dipl.-Biol. Malte Fuhrmann. Stand: August 2025

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB können 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 sowie faunistischer und floristischer Erhebungen, Erstellung eines Fachbeitrags Artenschutz
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	(ja)	Prüfung der Natura 2000-Verträglichkeit
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 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 verwiesen.
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen	ja	Es wird auf Nr. 7a und Nr. 7e verwiesen.
§ 1a (3)	zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.

2.1.4 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich bestehender Siedlungsflächen und der gut prognostizierbaren städtebaulichen Zielrichtung der Planung beschränkt sich der räumliche Umfang der Umweltprüfung auf das Plangebiet und das unmittelbar angrenzende Umfeld.

2.1.5 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 • Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, der Vielfalt der Lebensräume und Lebensgemeinschaften • naturschutzrechtliche Eingriffsregelung • artenschutzrechtliche Vorgaben des § 44 BNatSchG	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen: • Begrenzung der zulässigen Neubebauung, Erhalt und Entwicklung von großen Teilen einer bestehenden Kompensations-)Fläche mit hohem Habitatpotential durch Festsetzung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ • Vorgaben zur inneren Durchgrünung des Gewerbegebiets zur Schaffung von Zusatzangeboten • Durchführung faunistischer Untersuchungen • Erstellung eines artenschutzrechtlichen Beitrags • Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (endgültige Festlegung im weiteren Verfahren) • Erfordernis zur Zuordnung einer Ausgleichsmaßnahme auf einer außerhalb liegenden Fläche
	Biotoppauschalschutz nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG	• Schutz bestimmter Biotope vor Zerstörung und erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigung	• Durchführung einer Vegetationsaufnahme • Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG werden nicht tangiert.

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
	FFH-/ Vogelschutzrichtlinie Fachplanerische Grundlagen: Flächennutzungsplanung Stadt Mayen Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz, Kreis Mayen-Koblenz	- Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, - Wiederherstellung oder Wahrung eines günstigen Erhaltungszustands der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse. - 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 - Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mayen stellt das Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ dar - Darstellung der überregionalen und regionalen Ziele des Arten- und Biotopschutzes unter besonderer Berücksichtigung des Biotopverbunds - Darstellung der Zielekarte der VBS: „Entwicklung „Magere Wiesen und Weiden mittlerer Standorte/ Pioniervegetation und Ruderalfluren“ sowie „Siedlung (biotoptypenverträgliche Nutzung)“	- Prüfung der Natura 2000-Verträglichkeit - Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. - Festsetzung einer Teilfläche zur Entwicklung magerer Wiesen als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“
Boden	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz von Rheinland-Pfalz (LNatSchG) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) einschl. Bundes-Boden-schutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)	- Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können - Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens - Abwehr schädlicher Bodenveränderungen	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen: - Begrenzung der überbaubaren Flächen, Begrenzung der zulässigen Neubebauung - Hinweise zum Bodenschutz - Freihaltung einer unbebauten Teilfläche vor Bebauung durch Festsetzung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ - Erfordernis zur Zuordnung einer Ausgleichsmaßnahme auf einer außerhalb liegenden Fläche
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswassergesetz (LWG) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	- Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. - Verunreinigungen sind zu vermeiden, Gebot des sparsamen Umgangs mit Wasser - Beschleunigung des Wasserabflusses ist zu vermeiden.	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Erhaltung des Gebietswasserhaushalts, zur Vermeidung von Abflussverschärfungen: - Vorgaben zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet - Hinweise zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Wege, Hofflächen usw.

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Klima, Luft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas - Gebiete mit günstigen klimatischen Wirkungen sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten. - Lage des Plangebiets in einem Vorbehaltsgebiet „besondere Klimafunktion“ - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre, Kultur- und Sachgüter (Lärmschutzverordnung (TA Lärm), Immissionswerte für Schadstoffe (BImSchV))	- Begrenzung der zulässigen Neubebauung, Sicherung einer Teilfläche mit günstigen klimameliorativen Eigenschaften (Festsetzung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“) - Vorgaben zur inneren Durchgrünung des Gewerbegebiets - Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an außerhalb und innerhalb des geplanten Gebietes liegenden schutzbedürftigen Nutzungen ist im Genehmigungsverfahren der einzelnen Betriebe zu prüfen.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Schönheit und Eigenart im Hinblick auf die Erlebnis- und Erholungsfunktion für den Menschen	Berücksichtigung von Maßnahmen zur möglichst verträglichen Einbindung des Gewerbegebiets, zur Minderung der Beeinträchtigungintensität sowie zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen: - Begrenzung der zulässigen Neubebauung, Erhalt und Entwicklung von großen Teilen einer bestehenden (Kompensations-)Fläche mit Bedeutung für das Landschaftsbild durch Festsetzung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ - Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe, Vorgaben für Werbeanlagen - Vorgaben zur inneren Durchgrünung des Gewerbegebiets - Erfordernis zur Zuordnung einer Ausgleichsmaßnahme auf einer außerhalb liegenden Fläche
Mensch und Gesundheit	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	- Sicherung der landschaftlichen Vielfalt, Schönheit und Eigenart in ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen - Schutz des Menschen vor Gesundheitsbeeinträchtigungen und Belästigungen i.S.d. § 3 Abs. 1 BImSchG	- Berücksichtigung von Maßnahmen zur möglichst verträglichen Einbindung des Gewerbegebiets, zur Minderung der Beeinträchtigungintensität sowie zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen; siehe Pkt. „Landschaftsbild“ - Erhalt der Wegeverbindung (Flurstück 283/8) vom Kottenheimer Weg in das angrenzende Naturschutzgebiet - Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an außerhalb und innerhalb des geplanten Gebietes liegenden schutzbedürftigen Nutzungen ist im Genehmigungsverfahren der einzelnen Betriebe zu prüfen.

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) einschl. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)	• Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens • Abwehr schädlicher Bodenveränderungen	• Begrenzung der überbaubaren Flächen • Hinweise zum Bodenschutz

2.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

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.

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kottenheimer Weg II“ befindet sich am nordöstlichen Rand des Siedlungsgebiets der Stadt Mayen.

Das Gebiet liegt im Randbereich eines aufgelassenen Basaltabbaugebiets am „Mayener Grubenfeld“. Das als „Mayener Grubenfeld“ (auch „Mayener Basaltgruben“) bezeichnete Gebiet besteht aus insgesamt fünf größeren und sieben kleineren Stollen in vier Steinbrüchen. Der Abbau vulkanischer Gesteine fand auch im Tagebau statt und hat auch die Umgebung der Grubenfelder nachhaltig geprägt.

Das Plangebiet ist in dem nordwestlichen, dem „Kottenheimer Weg“ zugewandten Teil bereits mit gewerblich genutzten Gebäuden bebaut. Im Übrigen handelt es sich bei den Flächen im vorgesehenen räumlichen Geltungsbereich um Brachflächen.

Die nordwestliche Grenze des Plangebiets bildet die Gemeindestraße „Kottenheimer Weg“, auf welche gewerbliche Bebauung anschließt.

Nach Nordosten schließt die Kreisstraße 21 („Nordumgebung“) und anschließend ein Abbaugebiet an.

Nach Süden bzw. Südosten schließen an das Gelände gehölzbestandene Brachflächen im Bereich des Altbergbaus (Naturschutzgebiet „Mayener Grubenfeld“) an.

Nach Südwesten schließt das Bebauungsplangebiet „Kottenheimer Weg“ an. Dort befindet sich zunächst der Bauhof eines Bauunternehmens.

Topografisch gesehen liegt das Gelände auf einer süd- bis südostexponierten Hangzone am Rand des Talkessels der Nette.

Die natürliche Geländegestalt innerhalb des Plangebiets wurde im Zusammenhang mit der ehemaligen bergbaulichen Nutzung im Tagebau anthropogen überformt. Nach abgeschlossenem Rohstoffabbau wurde das Gelände verfüllt und eingeebnet.

Die Geländehöhe beträgt im vorgesehenen räumlichen Geltungsbereich zwischen circa 300 m und 305 m über NN.

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Flächengröße von etwa 20.550 m² auf.

Abbildung 15: Blick auf das Plangebiet vom „Kottenheimer Weg“



Abbildung 16: Blick auf das Plangebiet von der K 21



Abbildung 17: rückwärtiger Teil des Plangebiets

Bestehende Kompensationsverpflichtungen

Im Zusammenhang mit den (Außenbereichs-)Bauvorhaben „Errichtung eines Werkstattgebäudes“, „Errichtung einer Lagerhalle“ und „Errichtung eines Gemeindehauses“ im westlichen Teil des vorliegenden Plangebiets wurde im Jahr 2017 ein Fachbeitrag Naturschutz³ zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erstellt.

Zur Kompensation der mit den Bauvorhaben verbundenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wurden folgende Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets festgelegt:

- Herstellung von Strauchsäumen, 3,0 m breit, als Leitstrukturen („optisches Geländer“) auf der Parzelle 283/7 gemäß Plandarstellung (660 m²)
- Flankierende Herstellung blütenreicher Säume, auf der Südseite der Strauchsäume, 2,0 m breit, mit für Fledermaus-Nahrungstieren geeigneten Arten (440 m²)
- Im Übrigen: Erhaltung des Magergrünlands auf der Parzelle 283/7⁴ durch Beweidung (ersatzweise: einmal jährliche Mahd ab Ende Juli jeden Jahres) (4.482 m²)
- Eingrünung der drei geplanten Baukörper mit je mind. 5 hochstämmigen Laubbäumen mit mind. 16/18 cm Stammumfang

Diese Maßnahmen wurden als geeignet eingestuft, um die mit der erstmaligen Überbauung von Grundflächen ausgelösten nachteiligen Wirkungen zu ersetzen und zugleich den entstehenden Flächenentzug für die als planungsbedeutsam eingestuften Fledermäuse durch Aufwertung auf den verbleibenden rückwärtigen Freiflächen zu kompensieren. Sie tragen dazu bei, den Schutzzweck der tangierten Schutzgebiete sowie der biotopkartierten Flächen zu fördern. Die herzustellende Mindestdurchgrünung der geplanten drei Baufelder durch innerhalb der jeweiligen Grundstücke zu pflanzenden mindestens 5 Hochstämme je Bauvorhaben wird die Einbindung in die Umgebung erleichtert und ein Mindestmaß an landschaftlicher Schönheit und Ausgewogenheit in dieser Siedlungsrandlage gesichert.

³ BV Kottenheimer Weg 46 in 56727 Mayen: Fachbeitrag Naturschutz und Nachkontrolle der artenschutzrechtlichen Einschätzung 2017. Bearbeitung: Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur Reinhold Langen. Stand: August 2017

⁴ Parzelle 283/7 wird mittlerweile mit Flurstück 283/9 bezeichnet.

Abbildung 18: Verortung der festgelegten Kompensationsmaßnahmen⁵

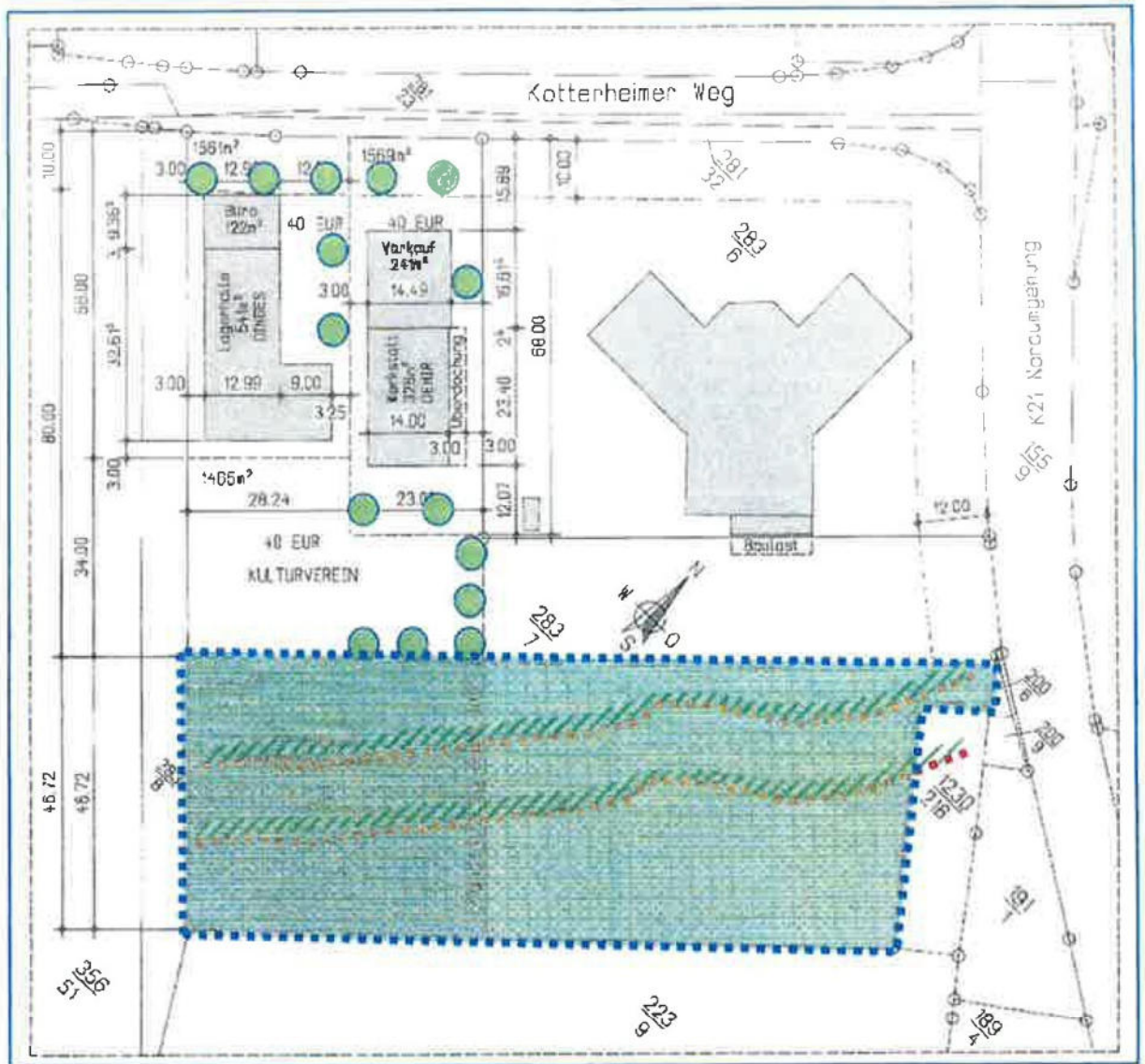


Abb. 10.10: Verortung der Kompensationsmaßnahmen: Naturschutzfachlicher Maßnahmenplan

Legende:

- | | |
|---|--|
|  | Pflanzung von mind. 5 Laubbäume als Hochstämme je Baugrundstück
(Lage innerhalb der jeweiligen Grundstücke unverbindlich) |
|  | Strauchsäume, 3,00 m breit, als Leitstrukturen
(„optisches Geländer“) |
|  | flankierende Herstellung blütenreicher Säume,
auf der Südseite der Strauchsäume, 2,00 m breit |
|  | Restfläche:
Entwicklung artenreicher Magerwiesenflächen |

⁵ Quelle: BV Kottenheimer Weg 46 in 56727 Mayen: Fachbeitrag Naturschutz und Nachkontrolle der artenschutzrechtlichen Einschätzung 2017. Bearbeitung: Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur Reinhold Langen. Stand: Aug. 2017

Die festgelegten Kompensationsmaßnahmen wurden in der Örtlichkeit weitgehend umgesetzt, wenn sich auch bislang kein Magerwiesencharakter eingestellt hat. Die Pflanzung von Hochstämmen in den Baugrundstücken ist bislang nicht erfolgt.

Die Bauvorhaben „Errichtung eines Werkstattgebäudes“ und „Errichtung einer Lagerhalle“ im straßenzugewandten Teil des Plangebiets wurden in der Örtlichkeit umgesetzt. Das Eingriffsvorhaben „Errichtung eines Gemeindehauses“ im rückwärtigen Grundstücksbereich wurde bislang nicht realisiert. Dort existierte ein positiver Bauvorbescheid, dessen Gültigkeit allerdings abgelaufen ist.

2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

2.2.1.1 Beschreibung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Biotop-/ Nutzungstypen (siehe „Landschaftspflegerischer Bestandsplan“)

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

- Trockene (frische) Hochstaudenflur, flächenhaft (LB2):

Der rückwärtige (östliche) Teil des Plangebiets ist unbebaut und ist überwiegend durch eine Vegetation aus Arten ausdauernden Ruderalgesellschaften, teils in Verzahnung mit Gebüsch (siehe „BB9“), gekennzeichnet.

Es handelt sich weitgehend um eine festgelegte Kompensationsfläche, für welche als Entwicklungsziel „Erhaltung/ Entwicklung von Magergrünland“ formuliert wurde (siehe „Bestehende Kompensationsverpflichtungen“).

Innerhalb des der Bebauung zugewandten Teils erfolgt eine unregelmäßige Mahd.

Im Juli 2024 wurden im Hinblick auf eine mögliche Einstufung als Biotop nach § 15 Abs. 1 Satz 3 LNatSchG bzw. § 30 Abs. 2 Satz 7 BNatSchG Vegetationsaufnahmen nach der Methodik von Braun-Blanquet durch eine Biologin durchgeführt. Die Ergebnisse der Vegetationsaufnahmen sind als Anlage beigefügt und werden nachfolgend zusammengefasst:

Der der Bebauung zugewandte, nordwestlich gelegene Teil der Brachflächen wird in unregelmäßigen Abständen gemäht. Dort haben sich blütenreiche Brachen mit ausdauernden Ruderalgesellschaften entwickelt.

Die vorkommenden Arten sind vor allem Arten der mesophilen Saumgesellschaften (Odermenning, Wilder Dost, Wilde Möhre etc.), aber auch Arten der ausdauernden Stickstoffkrautfluren, wie Brennessel, Beifuß, Kratzdistel und Rainfarn.

Pflanzensoziologisch sind die mesophilen Brachen nicht den Glatthaferwiese (Arrhenatheretalia) zuzuordnen, da die typischen Klassen- und Ordnungskennarten des Wirtschaftsgrünlandes und hier der Glatthaferwiesen fehlen bzw. deutlich unterrepräsentiert sind. Die typischen Wiesenarten fehlen.

Das Vorkommen einiger typischer Arten des Lebensraumtyps 6510 (magere Flachland-Mähwiesen) ergibt sich daraus, dass die mesophilen Differentialarten vor allem auch in Arrhenatheretalia-Gesellschaften zu finden sind (*Festuca rubra*, *Dactylis glomerata*, *Lotus corniculatus*, *Galium album*, *Achillea millefolium* und *Campanula rapunculus*).

Die typischen Arten der „mageren Flachland-Mähwiesen“ sowie die Magerkeitszeiger wurden innerhalb der Artenlisten gekennzeichnet.

Bei den Flächen handelt es sich um aufgeschüttete Bereiche, die sich langsam zu mesophilen Brachen entwickelt haben.

In der „Kartieranleitung der gesetzlich geschützten Biotope in Rheinland-Pfalz“ werden junge Brachestadien von Mähwiesen mit zu den geschützten „mageren Flachland-Mähwiesen“ eingeschlossen. Dies ist hier jedoch nicht der Fall, da es sich nie um Mähwiesen gehandelt hat.

Der südöstliche Teil der Ruderalfluren - weitgehend außerhalb des Plangebiets - wird nicht gemäht und weist eine aufkommende Gehölzsukzession auf. Die Vegetation ist etwas magerer ausgebildet als im nordwestlichen, unregelmäßig gemähten Teil und stellt sich arten- und blütenreicher dar.

Trotz des Vorkommens einiger Wiesenarten handelt es sich nicht um geschützte „mageren Flachland-Mähwiesen“ (LRT 6510) oder geschützte „Magerweiden“.

Innerhalb der Untersuchungsflächen wurden keine seltenen Lebensraumtypen und/oder geschützten Pflanzenarten nachgewiesen.

Abbildung 19: unregelmäßig gemähte Brachen



Abbildung 20: nicht gemähte Gras-/Hochstaudenfluren mit Gehölzsukzession (bereits außerhalb des Plangebiets)



- Gebüschstreifen, Strauchreihe (BB1);

Innerhalb der unregelmäßig gemähten Brachflächen wurden heimische Sträucher in Reihen angepflanzt.

Es handelt sich um die festgelegte Ausgleichsmaßnahme „Herstellung von Strauchsäumen, 3,0 m breit, als Leitstrukturen“, siehe „Bestehende Kompensationsverpflichtungen“.

- Gebüsche mittlerer Standorte (BB9):

Im Komplex mit den Ruderalfluren treten Gebüsche auf. Diese sind aus heimischen Sträuchern, partiell auch Laubbäumen, aufgebaut. Überwiegend handelt es sich dabei um dünnstämmige Bäume, einzelne Exemplare weisen Stammdurchmesser von bis zu ca. 25 cm auf.

Typische Arten sind Brombeere, Hundsrose, Salweide, Weißdorn, Besenginster, Stieleiche, Sandbirke

Abbildung 21: Gebüsche



- Gewerbe- und Industriefläche (SC0):

Der westliche, dem „Kottenheimer Weg“ zugewandte Teil des Plangebiets ist bebaut und weist den Charakter eines Gewerbegebiets auf. Angesiedelt sind u.a. eine Kfz-Werkstatt, ein Fitnessstudio, ein Bauunternehmen, ein Steuerberater, ein Küchenstudio, ein Industrieanlagenanbieter, ein Kosmetikgeschäft. Der Versiegelungsanteil im Gebiet ist hoch.

Das Gelände weist die nachfolgenden Einzelstrukturen auf:

- Gebäude (HN1):

Im Plangebiet befinden sich drei gewerblich genutzt Gebäude:

- dreigeschossiges Geschäftshaus
- zweigeschossige Halle mit Kfz-Werkstatt
- zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus u.a.

- Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad (HT1):

Hierzu zählen gepflasterte Hof- und Stellplatzflächen.

- Strukturarme Grünanlage (HM3):

Hierunter fallen die gärtnerisch angelegten, begrünten Freiflächen. Dabei wurden vorrangig auf dem nördlichen Gewerbegrundstück begrünte Freiflächen angelegt. Die anderen Gewerbegrundstücke weisen nur einen sehr geringen Vegetationsflächenanteil auf.

Charakteristische Elemente sind mehrschnittige Rasenbereiche, Pflanzbeete mit Mulchabdeckung, bodendeckende Kleingehölze, Ziergräser, Ziersträucher und einige wenige Laub- und Nadelbäume.

Abbildung 22: Blick auf die gewerblich genutzten Grundstücke am 'Kottenheimer Weg'

- **Feldweg, befestigt (VB1):**
Parallel zur südöstlichen Grenze des Plangebiets verläuft ein geschotterter Weg. Partiiell ist ein lückenhafter Vegetationsaufwuchs aus Trittpflanzen zu verzeichnen. Dieser Weg ist Bestandteil des ausgeschilderten Rundwanderwegs „Vulkanwegs“ und stellt eine Zuwegung zum prädikatisierten „Traumpfad“ dar.

Abbildung 23: Weg entlang der südöstlichen Grenze des Plangebiets

- **Vorwald (AU2) (außerhalb):**
Südöstlich des Plangebiets geht das Gelände in einen vorwaldartigen Gehölzbestand über. Diese Vegetation hat sich auf den brachliegenden, nicht verfüllten Flächen des ehemaligen Basaltabbaugeländes nach Nutzungsaufgabe in den 1970er Jahren durch Sukzession entwickelt. Im Gelände zerstreut sind Felsformationen bzw. Basaltwände eingelagert, welche im Zuge des ehemaligen Tagebaus freigelegt wurden. Charakteristisch ist ein vorwaldartiger Bestand vorwiegend aus schnellwüchsigen „Pioniergehölzen“ anthropogen veränderter Standorte. Der Gehölzaufwuchs, welcher sich in dem Gelände mit vielfältigem Kleinrelief entwickelt hat, weist einen Bruthöhendurchmesser von maximal etwa 20 cm auf. Verbreitet ist liegendes (schwaches) Totholz vorzufinden. Eine Krautschicht ist aufgrund der Beschattung weitgehend unterdrückt.

Abbildung 24: beispielhafte Ansichten des vorwaldartigen Gehölzbestands südöstlich des Plangebiets



- Gewerbe- und Industriefläche (SC0) / Lagerplatz (HT5) (außerhalb):
 Südlich des Plangebiets befindet sich der Bauhof bzw. Lagerplatz eines Bauunternehmens. Das Gelände wurde aufgeschüttet und befindet sich auf dem Niveau der anschließenden Gemeindestraße. Der Lagerplatz ist befestigt (geschottert) und vegetationslos. Es sind Baumaschinen abgestellt und verschiedene Baustoffe gelagert. Gegenüber dem Plangebiet ist das Areal mit einer Mauer aus Betonblöcken eingefriedet. Zwischen dem Lagerplatz und der anschließenden Gemeindestraße sowie im Übergang zu der anschließenden Freifläche wurde ein Erdwall angeschüttet. Auf den westexponierten Böschungsflächen der Aufschüttung haben sich Gras-/ Hochstaudenfluren entwickelt.

Abbildung 25: Lagerplatz/ Bauhof südlich des Plangebiets



- Gemeindestraße (VA3) (außerhalb):
 Im westlichen Anschluss an das Plangebiet verläuft die Gemeindestraße „Kottenheimer Weg“.
- Bundes-, Landess-, Kreisstraße (VA2) (außerhalb):
 Die nordöstliche Grenze des Plangebiets bildet die Kreisstraße 21 („Nordumgehung“).

Die **heutige potenzielle natürliche Vegetation** (hpnV) im Gebiet ist der Hainsimsen-Buchengewald.

Tierwelt

Zwischen Februar und Oktober 2024 wurden im Rahmen von zehn Geländebegehungen eine Habitatstrukturanalyse für planungsrelevante Tiergruppen sowie artenschutzrechtliche Erfassungen durchgeführt. Für die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde zunächst ein Zwischenbericht erstellt. Im nächsten Verfahrensschritt werden der Fachbeitrag Artenschutz mit Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sowie die Natura 2000-Verträglichkeitsprüfungen ergänzt.

Das Untersuchungsgebiet umfasste dabei einen bis zu 40 m breiten Bereich über die Grenzen des Bebauungsplans hinaus, um mögliche Auswirkungen auf sensible Bereiche im Umfeld zu berücksichtigen. Die Erhebungen umfassten Brutvogelkartierungen (fünf Termine Februar–Juni, ein Ergänzungstermin im Oktober, inkl. zwei Nachtbegehungen zu Eulen), die Suche nach Eidechsen und Schlangen von April bis September durch Begehung sonnenexponierter Bereiche und Kontrolle künstlicher Verstecke, sowie Sicht- und Keschererfassungen ausgewählter Insektengruppen (Heuschrecken, Tagfalter) in Wiesen, Saumbiotopen und Brachflächen. Eine gesonderte Fledermausuntersuchung erfolgte nicht, da ausreichend Daten aus dem Grubenfeld im Umfeld vorlagen; stattdessen wurde eine Bewertung der Quartier- und Jagdeignung im Plangebiet vorgenommen. Ergänzend wurden Daten aus der LANIS-Datenbank, dem Arbeitskreis Fledermausschutz Rheinland-Pfalz sowie verschiedenen Fach- und Schutzgebietsunterlagen (FFH-, Vogelschutzgebiete, Natura 2000, NABU und frühere Fachbeiträge) ausgewertet.

Das Untersuchungsgebiet ist in den Randbereichen mit dünnstämmigen Laubbäumen ohne Höhlen oder abstehende Borke bewachsen, sodass keine potenziellen Quartierbäume für Höhlenbrüter, Bilche oder Fledermäuse vorhanden sind; dies gilt auch für eine große Salweide östlich des Geschäftshauses. Inselartig stehende Gebüsche auf der Freifläche wurden inzwischen gerodet. Unregelmäßig gemähte Brachflächen mit Reihensträuchern bieten jedoch Blühaspekte für Insekten wie Schmetterlinge und Heuschrecken. Im westlichen Bereich mit hoher Bodenversiegelung durch mehrstöckige Gebäude können Nischen in den Fassaden Brutvögeln als Nistplätze dienen, während sie für Bilche und Fledermäuse ungeeignet sind.

Avifauna

Im Jahr 2024 wurden im Untersuchungsgebiet 173 Vogelbeobachtungen mit insgesamt 38 Arten erfasst. Innerhalb des B-Plan-Bereichs traten fast ausschließlich weit verbreitete Brutvogelarten auf. Der in Rheinland-Pfalz gefährdete Haussperling brütete mit zwei Paaren am nördlichen Bestandsgebäude und einem weiteren Paar nördlich des Kottenheimer Wegs. Zudem nutzt ein Mauersegler eine Nische am hohen Bestandsgebäude als Brutplatz. Weitere Arten mit Schutzstatus, wie Grünspecht, Klappergrasmücke, Star und Waldohreule, nutzen das Plangebiet gegebenenfalls nur als Nahrungsgäste. Entsprechende Arten mit größeren Aktionsradien sind die Feldlerche (Brutplatzabstand >100 m entfernt), die Mehlschwalbe und Greifvögel, wie Habicht oder Turmfalke. Hierunter sind Insektenjäger im freien Luftraum und ebenfalls Mäusejäger, die allerdings sehr großräumig auf Nahrungssuche gehen. Schließlich ist auch der Pirol zu erwähnen, der aber nur südlich des Plangebietes sein Waldrevier bezieht. Älteren Kartierungen zu Planungsflächen im Umfeld sowie Angaben im Datenbestand LANIS des LfU Rhld.-Pf. zufolge liegen für das Plangebietsumfeld (z. B. in TK5 3745576) Beobachtungen zu Kranich, Baumpieper, Bluthänfling, Gartenrotschwanz, Heidelerche, Mäusebussard, Rot- und Schwarzmilan sowie Schwarzspecht vor. Ein aktuelles Vorkommen ist jedoch unsicher bis unwahrscheinlich und konnte während der Untersuchungen 2024 nicht bestätigt werden.

Fledermäuse

Im Untersuchungsgebiet konnten keine Fledermausquartiere kartiert werden, da weder Bäume mit Höhlen noch geeignete Strukturen an den Neubauten vorhanden sind. Somit stellt vor allem das Insektenvorkommen in den Wiesenflächen und an den Gehölzbereichen eine Nahrungsquelle für die nachtaktiven Jäger dar. Zudem dienen Waldränder sowie Baum- und Gebüschreihen im ansonsten offenen Gelände als wichtige Leitstrukturen für deren Transferflüge zwischen Quartieren und Jagdgebieten. In den angrenzenden Hohlräumen des Basaltabbaugebiets „Mayen–Mendig“, das mit 30.000–60.000 überwinternden Fledermäusen im Teilbereich „Mayen“ das größte bekannte Winterquartier Deutschlands darstellt, finden ganzjährig zahlreiche Tiere geeignete Quartiere. Zusätzliche Tagesverstecke sind in Baumhöhlen und alten Gebäuden zu erwarten. Der kleine Bereich des hier betrachteten B-Plans wird daher regelmäßig von vielen Fledermäusen überflogen, stellt jedoch keinen wesentlichen Teillebensraum für die vorkommenden Arten dar.

Insgesamt wurden im angrenzenden FFH-Gebiet 17 streng geschützte Arten nachgewiesen, darunter sechs Anhang-II-Arten der FFH-Richtlinie (u. a. Großes Mausohr, Bechsteinfledermaus, Mopsfledermaus, Teichfledermaus, Wimperfledermaus, Große Hufeisennase). Neben den Stollen sind auch umliegende Flächen für die Nahrungssuche wichtig, wobei einzelne Tiere Aktionsradien von bis zu 60 km haben. Diese Entfernungen werden aber sicherlich nicht innerhalb einer Nacht zurückgelegt.

Reptilien und Amphibien

Im Plangebiet wurde ausschließlich die besonders geschützte Blindschleiche (*Anguis fragilis*) in der östlichen Ecke nachgewiesen. Im nahen Umfeld kommen zudem streng geschützte Mauereidechsen (*Podarcis muralis*) und Schlingnattern (*Coronella austriaca*) vor. Laut Bewirtschaftungsplan des südlich angrenzenden FFH-Gebiets wird auch die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) geführt, deren Vorkommen in der sonnenexponierten Brachfläche im Südosten des Plangebietes möglich ist. Für Amphibien fehlen derzeit geeignete Laichgewässer; lediglich in regenreichen Jahren könnten Kreuz- oder Wechselkröten temporäre Wasseransammlungen nutzen. Kreuzkröten wurden in der Vergangenheit im Nahbereich nachgewiesen und könnten bei passenden Bedingungen einwandern. Erdkröte und Grasfrosch kommen im angrenzenden Grubengelände vor, benötigen jedoch größere bzw. tiefere Gewässer zur Fortpflanzung.

Kleinsäuger

Im brachliegenden Gelände ist mit dem Vorkommen verschiedener Kleinsäuger zu rechnen, darunter Wühlmäuse, „Echte“ Mäuse und Spitzmäuse, die Spalten in lockerem Boden, Blockhalden und Felsspalten als Unterschlupf nutzen. Diese allgemein verbreiteten, nach BNatSchG besonders geschützten Arten haben keine besondere Planungsrelevanz, dienen jedoch Schlingnattern, Greif- und Eulenvögeln als wichtige Nahrungsquelle. Ebenfalls möglich ist das Auftreten von Bilchen wie Garten- und Siebenschläfer. Die streng geschützte Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), die auf Waldränder und Gebüsche angewiesen ist und in der Roten Liste als gefährdet gilt, kommt potenziell nur im südöstlichen Teil des Plangebietes infrage. Hier erfolgen jedoch keine Eingriffe, und frühere Untersuchungen erbrachten keinen Nachweis dieser Art.

Heuschrecken, Tagfalter und Weberknechte

Der Bewirtschaftungsplan des FFH-Gebiets „Mayener Grubenfeld“ betont die Bedeutung der Heuschrecken mit 21 nachgewiesenen Arten. Bei Geländeinspektionen 2024 wurde dort nur die gesetzlich geschützte Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*) gefunden, die

als Leitart für andere wärmeliebende Heuschrecken auf den trockenen Brachflächen im Südosten des Plangebietes angesehen werden kann.

Diese Wiesenflächen sind auch Lebensraum für geschützte Tagfalterarten wie Hauhechelbläuling und Kleines Wiesenvögelchen. Weitere durchziehende Tagfalterarten wie Schwalbenschwanz und Gelbling wurden in benachbarten Gebieten nachgewiesen und bevorzugen ähnliche trockene, blütenreiche Lebensräume. Das Rotbraune Ochsenauge, nicht gesetzlich geschützt, wird aber in den Roten Listen von Rheinland-Pfalz und Deutschland aufgeführt und lebt in wärmebegünstigten Saumgesellschaften und angrenzenden Blühwiesen. Die nur in den Basaltgruben vorkommende Weberknechtart *Leibobunum religiosum* sowie die Bedornte Höhlenschrecke *Troglophilus neglectus* sind im Plangebiet nicht zu erwarten, daher sind keine Beeinträchtigung zu befürchten.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, schutzwürdige Biotope

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Gebietskulisse des **FFH-Gebiets „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“** (DE-5609-301).

Das Plangebiet liegt zudem vollständig innerhalb der Gebietskulisse des **Vogelschutzgebiets „Unteres Mittelrheingebiet“** (DE-5609-401), welches in diesem Bereich mit dem FFH-Gebiet „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“ überlagert.

Abbildung 26: Ausdehnung des FFH-Gebiets „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“ und des Vogelschutzgebiets „Unteres Mittelrheingebiet“, o.M.⁶



Das FFH-Gebiet „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“ besteht aus zwei Teilflächen in Mayen und Niedermendig. Bei dem insgesamt 153 ha großen Schutzgebiet handelt es sich um ein äußerst reich strukturiertes, stillgelegtes Basaltabbaugebiet (teils Ausbildung von Trockenrasen und trockenwarmen Ruderalfluren unterschiedlicher Sukzessionsstadien) mit ausgedehnten Stollensystemen.

⁶ Quelle: Online-Dienst Natura 2000-Bewirtschaftungsplanung des Landesamts für Umwelt RLP (<https://map-final.rlp-umwelt.de/kartendienste/>); letzter Aufruf: 23.07.2025

Die Schutzwürdigkeit des FFH-Gebiets ist darin begründet, dass es sich um einen Sammelplatz für zahlreiche bestandsgefährdete Fledermausarten mit mitteleuropäischer Bedeutung handelt. Ausweisungsrelevant sind die Vorkommen folgender Fledermausarten des Anhangs II der FFH-RL:

- *Myotis myotis*, Großes Mausohr
- *Barbastella barbastellus*, Mopsfledermaus
- *Myotis bechsteinii*, Bechsteinfledermaus
- *Myotis dasycneme*, Teichfledermaus
- *Myotis emarginatus*, Wimperfledermaus

Die Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet lauten: „*Erhaltung und Wiederherstellung großer und ungestörter Fledermausquartiere*“.

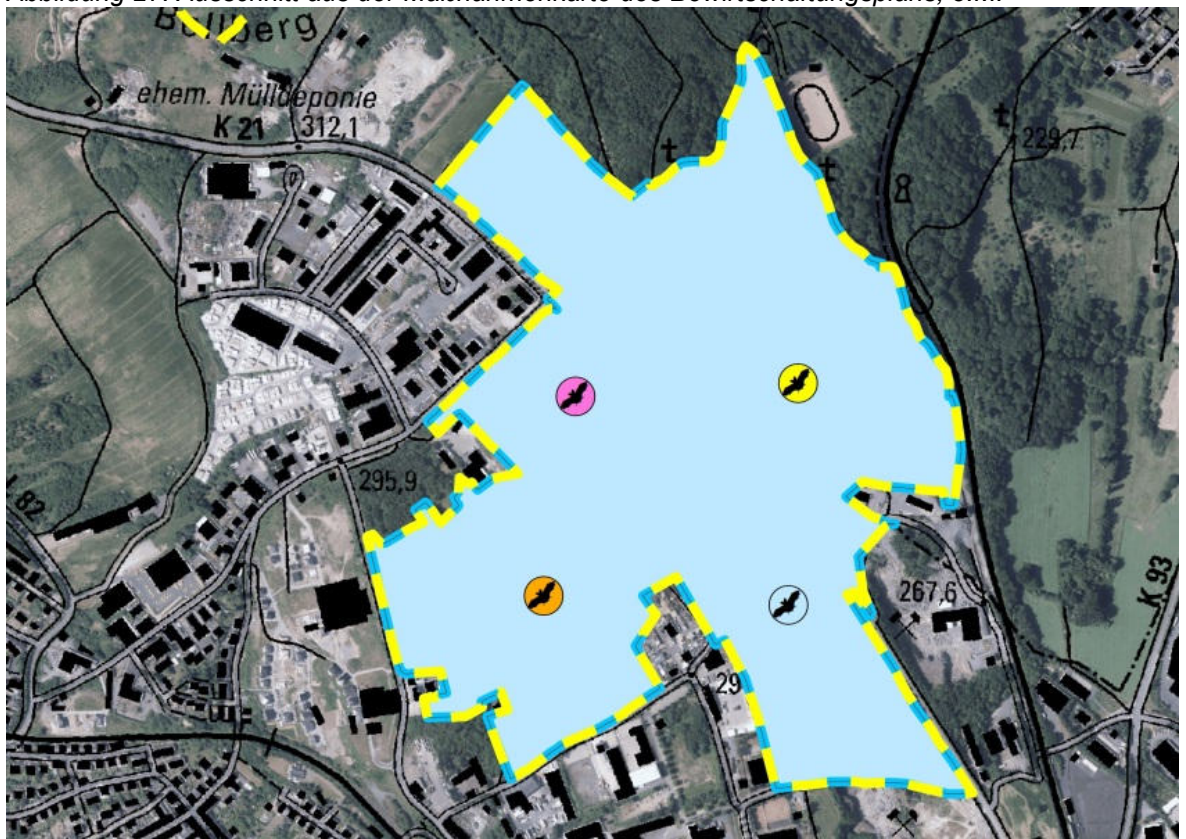
Für das FFH-Gebiet liegt ein Bewirtschaftungsplan (Stand: November 2017) vor.

Gemäß der Maßnahmenkarte zum Bewirtschaftungsplan soll innerhalb des FFH-Gebiets im Bereich des Mayener Grubenfelds die Maßnahme A3 umgesetzt werden:

Erhalt und Entwicklung des Jagdhabitats entsprechend der Vorgaben des Pflege- und Entwicklungsplans besonders für das Kerngebiet des Naturschutzgroßprojektes und darüber hinaus für die geeigneten Gebiete innerhalb der FFH-Gebietsgrenzen.

Alle weiteren Maßnahmen-Räume betreffen unterirdische Bereiche des FFH-Gebietes und werden daher aus Artenschutzgründen und zur Verhinderung eines Geotourismus in der Karte des Bewirtschaftungsplans nicht aufgezeigt.

Abbildung 27: Ausschnitt aus der Maßnahmenkarte des Bewirtschaftungsplans, o.M.⁷



⁷ Quelle: Online-Dienst Natura 2000-Bewirtschaftungsplanung des Landesamts für Umwelt RLP (<https://map-final.rlp-umwelt.de/kartendienste/>); letzter Aufruf: 23.07.2025

Das **Vogelschutzgebiet „Unteres Mittelrheingebiet“** (VSG-5609-401) überlagert sich mit dem Teilbereich des FFH-Gebiets in Mayen.

Charakteristisch für das insgesamt etwa 2.067 ha große, vulkanisch geprägte Vogelschutzgebiet ist eine Vielzahl von Steinbrüchen (zumeist Bimsentnahme). Die dabei entstehenden Steilwände sind wichtige Strukturelemente zur Horstanlage für den Uhu.

Die Schutzwürdigkeit des Vogelschutzgebiets ist darin begründet, dass das Schutzgebiet die größte Uhu-Brutpopulation des Landes beherbergt; etwa ein Viertel des rheinland-pfälzischen Bestandes brütet im Gebiet.

Zielarten dieses Vogelschutzgebietes sind der Uhu (*Bubo bubo*), aber auch Heidelerche (*Lullula arborea*), Neuntöter (*Lanius collurio*) und Steinschmätzer (*Oenanthe oenanthe*).

Die Erhaltungsziele für das Vogelschutzgebiet lauten: „*Erhaltung oder Wiederherstellung des strukturreichen Offen- und Halboffenlandes als Jagdhabitat sowie von Bruthabitaten (Brutwänden)*“.

Die Gebietskulisse des **Naturschutzgebiets „Mayener Grubenfeld“** (NSG-7137-028) beginnt ca. 50 m südöstlich des Plangebiets.

Das 28 ha umfassende Schutzgebiet überlagert sich mit den genannten Natura 2000-Gebieten. Schutzzweck ist gemäß der Rechtsverordnung von 2014 die „*Erhaltung und Entwicklung*

- *der dortigen Stollensysteme als international bedeutsames Fledermausquartier,*
- *von Lebensräumen seltener, in ihrem Bestand gefährdeter wildwachsender Pflanzen und Tiergesellschaften*
- *von Lebensräumen weiterer in ihrem Bestand bedrohter Tierarten*
- *als kulturhistorisch bedeutsamer Lebensraum.*“

Abbildung 28: Lage des Naturschutzgebiets „Mayener Grubenfeld“, o.M.⁸



⁸ Quelle: Online-Dienst LANIS Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP (https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/); letzter Aufruf: 23.07.2025

Die Ausweisung des Naturschutzgebietes „Mayener Grubenfeld“ bildete den Abschluss eines von 2007 bis 2013 durchgeführten **Naturschutzgroßprojektes „Mayener Grubenfeld“**.

Im Rahmen dieses Naturschutzgroßprojekts erfolgten u.a. der Ankauf und die Sicherung der als Winter- und Schwarmquartier bedeutenden Stollensysteme „Bierkeller“ und „Mauerstollen“, die Durchführung von Verkehrssicherungsmaßnahmen, eine Optimierung des Wegenetzes und der Besucherinformation sowie die Anlage eines Besucherstollens.

Ab etwa 40 m südöstlich des Plangebiets sowie nordöstlich der Kreisstraße 21 befindet sich der **schutzwürdige Biotopkomplex „Mayener Grubenfeld“** (BK-5609-0142-2006) laut Biotopkataster Rheinland-Pfalz. Das schutzwürdige Biotop ist insgesamt etwa 32 ha groß.

Gebietsbeschreibung: *„Teil eines größeren Basaltabbaugebietes, in dem der Abbau eingestellt ist. Das Gelände ist reich strukturiert (alte Basaltwände, Blockhalden, offene Schotterflächen, Pioniervegetation, Vorwaldbestände, Gebüsche) und unübersichtlich. Hervorzuheben sind einige Basaltkavernen (höhlenartige Abbauteile, in denen Basalt unter Tage abgebaut wurde und tlw. durch senkrechte, tlw. gemauerte Kamine ans Tageslicht geholt wurde. Diese Kavernen sind für Fledermäuse insbesondere als Winter- und Schwarmquartier von großer Bedeutung (mehrere Tausend Individuen von mind. 10 Arten).*

Weitere Steinbruchteile wurden konventionell bearbeitet und befinden sich heute in unterschiedlichen Stadien der Sukzession, von offenen Brüchen bis hin zu fast komplett zugewachsenen Grubenteilen. Die Flächen zwischen den Gruben werden von Vorwaldbeständen, Gebüschen und Pionierfluren eingenommen. Das gesamte Gelände ist naturgemäß stark anthropogen überformt und wird auch in den aufgelassenen Brüchen tlw. noch genutzt (Gelände der Lapidea, Bogenschießplatz). Die drei kleinen Steinbruchteiche liegen auf dem Gelände der Lapidea. Hauptaugenmerk sollte auf dem Erhalt der Basaltkavernen zum Schutz der Fledermauswinterquartiere liegen.“

Schutzziel ist *„Freie Entwicklung in Teilbereichen, partielle Freistellungsmaßnahmen“*.

Abbildung 29: Schutzwürdiger Biotopkomplex „Mayener Grubenfeld“, o.M.⁹



⁹ Quelle: Online-Dienst LANIS Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP (https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/); letzter Aufruf: 24.07.2025

Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz, Kreis Mayen-Koblenz

Die Zielekarte der „Planung vernetzter Biotopsysteme“ trifft im Plangebiet überwiegend die Darstellung: „Entwicklung „Magere Wiesen und Weiden mittlerer Standorte/ Pioniervegetation und Ruderalfluren“.

Für eine Teilfläche im Norden besteht die Darstellung „Siedlung (biotoptypenverträgliche Nutzung)“.

2.2.1.2 Bewertung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Es werden nachfolgend zwei Biotopbewertungen des Schutzguts „Biotope“ durchgeführt:

Grundlagen sind

- zum Einen die örtlich vorhandenen Biotop-/Nutzungstypen
- zum Anderen der letzte rechtmäßiger Zustand unter Berücksichtigung der bestehenden Kompensationsverpflichtungen

Tabelle 5: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ (Grundlage: örtlich vorhandene Biotop-/Nutzungstypen):

Schutzgut	Biotoptyp	Code	Biotopwertpunkte gemäß Biotopwertliste	Wertstufe
Biotope (Lebensräume):				
	Trockene (frische) Hochstaudenflur, naturnah oder mit wertgebenden Merkmalen z. B. struktur- oder artenreich <i>Abwertung wegen nitrophiler Arten</i>	LB2	15 (=16-1)	hoch
	Gebüschstreifen, autochthone Arten, junge Ausprägung	BB1	11	mittel
	Gebüsche mittlerer Standorte, sonstiges Gebüsch frischer Standorte	BB9	13	hoch
	Gebäude	HN1	0	sehr gering
	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad	HT1	0	sehr gering
	Strukturarme Grünanlage	HM3	8	gering
	Feldweg, befestigt, geschotterter Belag oder wassergebundene Decke	VB1 mf1	3	sehr gering

Tabelle 6: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ (Grundlage: letzter rechtmäßiger Zustand unter Berücksichtigung der bestehenden Kompensationsverpflichtungen)

Schutzgut	Biotoptyp	Code	Biotopwertpunkte gemäß Biotopwertliste	Wertstufe
Biotope (Lebensräume):				
	Magerwiese, mäßig artenreich (hier: als Ausgleich festgelegte Magerwiesen)	ED1	17	hoch
	Gebüschstreifen, autochthone Arten, mittlere Ausprägung (hier: als Ausgleich festgelegte Strauchsäume)	BB1	15	hoch
	Trockener (frischer) Saum bzw. linienförmige Hochstaudenflur, naturnah oder mit wertgebenden Merkmalen z. B. struktur- oder artenreich (hier: als Ausgleich festgelegte blütenreiche Säume)	KB0	16	hoch
	Einzelbäume, autochthone Arten, mittlere Ausprägung (hier: als Ausgleich festgelegte Hochstammpflanzungen in den Baugrundstücken)	BF3	15	hoch
	Gebäude	HN1	0	sehr gering
	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad	HT1	0	sehr gering
	Strukturarme Grünanlage	HM3	8	gering
	Feldweg, befestigt, geschotterter Belag oder wassergebundene Decke	VB1 mf1	3	sehr gering

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Pflanzen	Vielfalt von Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt	mittel
Tiere	Vielfalt von Tierarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt	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

2.2.2 Schutzgut Boden

2.2.2.1 Beschreibung Schutzgut Boden

Aus geologischer Sicht befindet sich das Plangebiet im Bereich der Formation des vom Bellberg zwischen Ettringen und Mayen ausgeflossenen Lavastroms. Durch Erkalten der heißen Lava bei der Eruption entstanden basaltische Gesteine, die wegen ihrer Härte und ihren gesteinsmechanischen Eigenschaften über Jahrtausende hinweg zu einem begehrten Rohstoff wurden. Bei den anstehenden Böden handelt es sich um Regosole aus tiefgründigen Aufschüttungen aus Bimstephra und Lösslehm (Quartär). Dieser Bodentyp ist lokal verbreitet.

Im Zusammenhang mit der bergbaulichen Vornutzung bzw. der derzeitigen baulichen Nutzung wurde der natürliche Bodenaufbau anthropogen überformt bzw. beseitigt:

Die straßenzugewandten Bereiche des Plangebiets sind bereits überbaut bzw. befestigt; die ökologischen Bodenfunktionen wurden entsprechend beseitigt.

Die sonstigen Flächen im Plangebiet wurde bereits mit Fremdbodenmassen verfüllt. Hier stehen Auftragsböden an.

Im Flächennutzungsplan sind im Norden des Plangebiets sowie auf dem südwestlich anschließenden Gelände Altablagerungen dargestellt. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden für den Bebauungsplan „Kottenheimer Weg“ wurde die Lage registrierter Altablagerungen konkretisiert. Diese liegen außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches.

2.2.2.2 Bewertung Schutzgut Boden

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

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Boden	Natürliche Bodenfunktionen, Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Filter- und Pufferfunktion, Regler- und Speicherfunktion Wasser	sehr gering bzw. 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

2.2.3 Schutzgut Wasser

2.2.3.1 Beschreibung Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Krufterbach (Gewässer III. Ordnung) verläuft rund 1 km östlich, die Nette (Gewässer II. Ordnung) rund 1,1 km westlich des Plangebiets

Hydrogeologisch ist im Plangebiet die Grundwasserlandschaft der quartären Magmatite charakteristisch. Bei den quartären Magmatiten handelt es sich um einen Poren- und Kluftgrundwasserleiter.

Nach den Angaben im digitalen Informationsdienst der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz ist die Grundwasserneubildungsrate als gering (ca. 40 mm/a) einzustufen. Die Grundwasserüberdeckung ist ungünstig.

Hinweise auf wasserführende Bodenzonen sind anhand der Vegetation nicht erkennbar.

Trinkwasserschutzgebiete, Mineralwassereinzugsgebiete oder Heilquellenschutzgebiete werden nicht tangiert.

Hinsichtlich der Gefährdung bei Starkregen: siehe Schutzgut „Mensch, Gesundheit“

2.2.3.2 Bewertung Schutzgut Wasser

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

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Wasser	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)	-

2.2.4 Schutzgut Klima/Luft

2.2.4.1 Beschreibung Schutzgut Klima/ Luft

Mayen liegt im Übergangsbereich zwischen dem maritim geprägten Klima Westeuropas und dem kontinental geprägten Klima des europäischen Festlandes.

Das Stadtgebiet von Mayen gehört aufgrund der Lage im „Mayener Kessel“ zu den thermisch belasteten Gebieten.

Die Gehölzstrukturen innerhalb des Geländes zeichnen sich durch gewisse klimameliorative Gunstwirkungen (Frischlufthaltung, Luftreinhaltung u.a.) aus, nehmen jedoch nur unmittelbar lokalen Einfluss auf die standörtlichen Klimaverhältnisse. Auf umliegende Siedlungsbereiche hat das Gelände in klimatischer Sicht voraussichtlich keinen maßgeblichen Einfluss.

Laut der Online-Anwendung „Kartenwerke Klimaanpassung“ des Landesamts für Umwelt verlaufen im Bereich des Plangebiets keine Kaltluftströme.

Emissionen/ Immissionen: siehe Schutzgut „Mensch, Gesundheit“

2.2.4.2 Bewertung Schutzgut Klima/ Luft

Tabelle 9: *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
	Klimaschutzfunktionen durch Treibhausgassenken/ -speicher	sehr gering bzw. 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 unbelasteten/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, Kolluviole, 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, Syrosole; Standorte mit geringen Senkenpotenzialen, z. B. extensive Ackerstandorte geringer Bodenzahlen

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

2.2.5 Schutzgut Landschaft

2.2.5.1 Beschreibung Schutzgut Landschaft

Nach den Darstellungen des „Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz“ befindet sich das Plangebiet am Rand des Landschaftsraums „Ettringer Vulkankuppen“ im Übergang zum „Mayener Kessel“.

Die Kleinstadt Mayen hat sich im „Mayener Kessel“ entwickelt; es handelt sich dabei um dem Talkessel der Nette, der durch mehrere Hangsporne gegliedert ist.

Das Stadtbild von Mayen hebt sich durch den am südlichen Netteufer gelegenen mittelalterlichen Stadtkern und die Stadttore sowie die Genovevaburg hervor.

Andererseits haben großflächige Industrie- und Gewerbeflächen v.a. im Ostteil des Stadtgebiets das Stadt- und Landschaftsbild stark überformt.

In diesem durch Industrie- und Gewerbeflächen sowie Verkehrsanlagen geprägten Teilbereich des Stadtgebiets befindet sich auch das Planungsgebiet, dessen straßenzugewandte Bereiche ebenfalls von gewerblichen Bauflächen eingenommen werden.

Die örtliche Wahrnehmung ist zudem durch die Immissionen aus Gewerbe und Verkehr sowie durch die anthropogen bedingten Geländeänderungen deutlich vorbelastet und urban geprägt.

Einen gewissen Erlebnis- und Eigenartswert hat der strukturreiche, ausgedehnte Komplex aus naturnahen Gehölzbeständen mit eingelagerten Basaltwänden in den Brachflächen des aufgelassenen Basaltabbaugebiets „Mayener Grubenfeld“, in welchem das Plangebiet überleitet.

Eine besondere Fernwirkung entfaltet das Gebiet nicht. Die bislang unbebauten, für eine Bebauung vorgesehenen Bereiche sind aufgrund der Lage zwischen vorhandener Bebauung und den zusammenhängenden Gehölzbeständen im „Mayener Grubenfeld“ nur eingeschränkt einsehbar und wenig im Orts-/Landschaftsbild präsent.

2.2.5.2 Bewertung Schutzgut Landschaft

Tabelle 10: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Landschaftsbild“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Landschaftsbild	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

2.2.6 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 Schutzgüter verwiesen.

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

Belastungen/ Störungen durch Immissionen

Das Plangebiet ist von den Lärmquellen der umgebenden gewerblichen Nutzungen aus Norden und Westen eingefasst. Darüber hinaus verursacht Kfz-Verkehr auf den angrenzenden Straßen Geräuscheinträge. Nach Süden befinden sich in unmittelbarer Nähe keine Emittenten. Die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind vorliegend nicht von Relevanz, weil ein Gewerbegebiet ohne schutzwürdige Nutzung (bis auf Betriebsleiterwohnungen) geplant ist.

Erholungsfunktion, Freizeitnutzung

Die Wahrnehmung der Landschaft im Gebiet ist insbesondere aufgrund der gewerblichen Bebauung in der Umgebung und im Gebiet sowie der Immissionsbelastung deutlich vorgeprägt. Dies wirkt sich grundsätzlich nachteilig auf die Eignung für landschaftsgebundene Formen der Erholung aus.

Bei dem nordwestlichen Teil des Planungsgebiets handelt es sich um gewerbliche Bauflächen, welche nicht für die Öffentlichkeit zugänglich sind.

Durch einen relativ hohen Erlebniswert zeichnet sich dagegen der strukturreiche Komplex des aufgelassenen Mayener Grubenfelds aus, zu welchem das Plangebiet überleitet. In dem weitläufigen Gebiet, welches ein Element des `Vulkanparks` darstellt, befinden sich zahlreiche Abbauspuren aus unterschiedlichen Epochen, der `Silbersee` und ein Skulpturenpark.

Das Altbergbaugelände ist durch ausgeschilderte Themenwege erschlossen, welche den ehemaligen regionaltypischen Abbau basaltischer Gesteine erlebbar machen. Entlang der südöstlichen Grenze des Plangebiets verläuft ein Weg, welcher Bestandteil des ausgeschilderten Rundwanderwegs „Vulkanwegs“ ist und eine Zuwegung zum prädikatisierten „Traumpfad“ darstellt.

Das Erlebniszentrum `Terra Vulcania`, welches den Ausgangspunkt des Rundwegs durch das Mayener Grubenfeld markiert, befindet sich etwa 500 m südwestlich des Plangebiets.

Das Plangebiet liegt gemäß geltenden RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 innerhalb eines Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“.

Altablagerungen

Im Flächennutzungsplan sind im Norden des Plangebiets sowie auf dem südwestlich anschließenden Gelände Altablagerungen dargestellt. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden für den Bebauungsplan „Kottenheimer Weg“ wurde die Lage registrierter Altablagerungen konkretisiert. Diese liegen außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches.

Rohstoffabbau

Mayen befindet sich innerhalb des landesweit bedeutsamen Bereiches für die Rohstoffsicherung gemäß LEP IV.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein aufgelassenes Tagebaugelände. Die Wiederaufnahme eines Rohstoffabbaus ist aus Gründen mangelnder Wirtschaftlichkeit nicht zu erwarten.

Land- und Forstwirtschaft

Innerhalb des vorgesehenen räumlichen Geltungsbereichs befinden sich keine landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Das Plangebiet ist bereichsweise mit Pioniergehölzen bestockt. Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes.

Radonpotential

Gemäß der Geologischen Radonkarte Rheinland-Pfalz beträgt das Radonpotenzial im Gebiet 29,5; die Radonkonzentration in der Bodenluft liegt bei 41.300 Bq/m³.

Gefährdung bei Starkregen

Laut der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses nur gering gefährdet.

Tabelle 11: Eignungs- und Bewertungskriterien zum Schutzgut Mensch

Eignungs-/ Bewertungskriterien	Ausprägung	Schutzbedürftigkeit
• Erholungsfunktion	gering-mittel	hoch
• Ungestörtheit von Immissionen	gering-mittel	im Gewerbegebiet gering
• Wohnbereiche/ Siedlungen, besondere Funktionen der Siedlungen	-	-
• Altlasten/ Altablagerungen	- (registrierte Altablagerungen außerhalb des Plangebiets)	-
• Forst- und Landwirtschaft	-	-

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

Die derzeitig bereits gewerblich genutzten Bauflächen am `Kottenheimer Weg` werden voraussichtlich weiterhin dieser Nutzung unterliegen.

Die Artenvielfalt der Gras-/Staudenfluren in den rückwärtigen Grundstücksflächen wird voraussichtlich ansteigen, sofern regelmäßig eine Mahd mit Abräumen des Mähguts erfolgt und dadurch eine Aushagerung eintritt. Von dieser Entwicklung werden vor allem Insekten und insekten-/samenfressende Vogelarten profitieren.

Die bioökologische Funktion der angepflanzten Gehölzstrukturen wird mit zunehmendem Reifegrad ansteigen.

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.4.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht der Eigentümer des südlichen Teils des Plangebietes, die Flächen gewerblich zu nutzen. Mit dem Bebauungsplan wird eine im Flächennutzungsplan bereits dargestellt gewerbliche Baufläche, die als Lücke zwischen einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan und der Kreisstraße liegt, erstmalig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt.

Konkret vorgesehen ist die Errichtung einer Halle im rückwärtigen Grundstücksbereich, südöstlich der vorhandenen Bebauung am `Kottenheimer Weg`. Das betreffende Grundstück ist im Eigentum eines Eigentümers, eine Aufteilung ist nicht beabsichtigt.

Der Bebauungsplan wird vorwiegend ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzen. Zudem sollen private Grünflächen bzw. „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie ein Fußweg festgesetzt werden.

Erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund der eingesetzten Techniken und Stoffe sind nicht zu erwarten. Risiken für das kulturelle Erbe sind im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplans nicht zu erkennen.

Eine Kumulierung mit Auswirkungen von etwaigen Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten. Weitere Vorhaben im Umfeld sind nicht bekannt.

Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Außerhalb der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ können zulässigerweise sämtliche Vegetationsbestände beansprucht werden. Im Bereich der vorgesehenen „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ können dagegen Vegetationsstrukturen erhalten und entwickelt werden.

Potenziell sind folgende Vegetationsstrukturen von einer Inanspruchnahme betroffen:

- ausdauernde Ruderalgesellschaften / blütenreiche Brachen: ~ 5.440 m²

- Gebüsche: ~ 530 m²

- Gebüschstreifen aus jungen Laubgehölzen: ~ 10 m²

Die Grünflächen im Bereich der vorhandenen Bebauung werden voraussichtlich in der jetzigen Form erhalten bleiben.

Mit der Beseitigung der o.a. Strukturen gehen die entsprechenden Habitatfunktionen verloren. Nähere Angaben zu den Auswirkungen auf vorkommende Tierarten können im Lauf des weiteren Verfahrens nach Fertigstellung des artenschutzrechtlichen Beitrags gemacht werden.

Eine Beeinträchtigung des Naturschutzgebiets „Mayener Grubenfeld“ ist nicht zu erwarten, da sich dieses vollständig außerhalb des Plangebiets befindet und zudem eine Grünfläche als Pufferbereich zwischen Baugebiet und Schutzgebiet festgesetzt wird.

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplans geht die Inanspruchnahme einer rund 1.500 m² großen Teilfläche einer Kompensationsfläche einher, welche im Zusammenhang mit den (Außenbereichs-)Bauvorhaben „Errichtung eines Werkstattgebäudes“, „Errichtung einer Lagerhalle“ und „Errichtung eines Gemeindehauses“ festgelegt wurde. Dort wurden zur Kompensation der mit den Bauvorhaben verbundenen Eingriffe die Herstellung von Strauchsäumen, die Herstellung blütenreicher Säume sowie die Entwicklung von Magergrünland als Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Diese Maßnahmen wurden als geeignet eingestuft, um die mit der erstmaligen Überbauung von Grundflächen ausgelösten nachteiligen Wirkungen zu ersetzen und zugleich den entstehenden Flächenentzug für die als planungsbedeutsam eingestuften Fledermäuse durch Aufwertung auf den verbleibenden rückwärtigen Freiflächen zu kompensieren. Durch die Inanspruchnahme einer Teilfläche der festgelegten Kompensationsfläche entfällt das entsprechende Ausgleichspotential.

- ➔ **Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Biotope“: hoch**
- ➔ **Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Pflanzen“: mittel**
- ➔ **Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts Tiere“: mittel**

Ergänzend wird auf die Darstellung der Eingriffsschwere in den Kap. 2.7 und 2.8 verwiesen.

Boden

Die geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bzw. die Ausweisung der Verkehrsfläche (Fußweg) erlauben theoretisch eine Versiegelung bzw. Überbauung von bis zu etwa 13.200 m². Derzeitig sind bereits rund 8.000 m² im Plangebiet versiegelt bzw. überbaut.

Durch eine Neuversiegelung ergibt sich ein Verlust der ökologischen Bodenfunktionen.

Eine Vorbelastung ergibt sich neben den bestehenden Versiegelungen dadurch, dass der natürliche Bodenaufbau im Plangebiet vollständig anthropogen überformt bzw. beseitigt wurde.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zu einem Verlust einer ca. 1.500 m² großen Teilfläche einer Kompensationsfläche, welche im Zusammenhang mit den (Außenbereichs-)Bauvorhaben „Errichtung eines Werkstattgebäudes“, „Errichtung einer Lagerhalle“ und „Errichtung eines Gemeindehauses“ festgelegt wurde, siehe Schutzgut „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“. Die dort festgelegten Maßnahmen wurden als geeignet eingestuft, um die mit der erstmaligen Überbauung von Grundflächen ausgelösten nachteiligen Wirkungen zu ersetzen. Das Ausgleichspotential der wegfallenden Teilfläche der Kompensationsfläche entfällt.

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

Es wird zudem auf die Darstellung der Eingriffsschwere in Kap. 2.8 verwiesen.

Wasser

Im Zusammenhang mit der möglichen Neuversiegelung (siehe Schutzgut „Boden“) geht die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser verloren. Der oberflächliche Abfluss erhöht sich entsprechend.

Da eine Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet vorgesehen ist, bleibt die örtliche Wasserbilanz erhalten.

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete bzw. hochwassergefährdete Gebiete werden nicht tangiert. Im Plangebiet befinden sich auch keine Oberflächengewässer.

➔ **Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Wasser“: gering**

Ergänzend wird auf die Darstellung der Eingriffsschwere in Kap. 2.8 verwiesen.

Klima/ Luft

Im Zuge der Planverwirklichung können bislang unbebaute Vegetationsflächen durch gewerbliche Bauflächen beansprucht werden. Durch die zusätzliche Versiegelung kommt es zu erhöhter Wärmeabstrahlung und einer Verringerung der Evapotranspiration.

Relevante Beeinträchtigungen lokalklimatischer Verhältnisse sind durch die relativ geringfügige Erweiterung gewerblicher Bauflächen aber nicht zu erwarten.

Eine Barrierewirkung hinsichtlich eines etwaigen Kaltluftabstroms/-transports ist nicht zu befürchten, da sich das Plangebiet außerhalb eines Kaltluftstroms befindet.

Aufgrund der vorgesehenen Vorgaben zur Begrünung des Plangebiets bzw. zur Gewährleistung eines Mindestanteils an Grünstrukturen kann davon ausgegangen werden, dass sich die klimatische Situation vor Ort nicht maßgeblich verschlechtert.

Im Zusammenhang mit der Ausweitung der gewerblichen Nutzung wird sich zudem eine gewisse Zunahme von Geräusch- und Schadstoffemissionen einschließlich Treibhausgasemissionen (klimaschädliche Gase) ergeben. Konkret vorgesehen ist allerdings nur die Errichtung einer gewerblichen Halle im rückwärtigen Grundstücksbereich, so dass von keiner maßgeblichen Mehrbelastung auszugehen ist.

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

Es wird zudem auf die Darstellung der Eingriffsschwere in Kap. 2.8 verwiesen.

Landschaftsbild

Das Planungsgebiet befindet sich in einem durch Industrie- und Gewerbeflächen sowie Verkehrsanlagen deutlich vorgeprägten Teil des Stadtgebiets Mayen. Das Areal ist in dem straßenzugewandten Teil bereits mit gewerblich genutzten Gebäuden bebaut. Durch den Bebauungsplan soll eine Bebauung „in zweiter Reihe“ ermöglicht werden; konkret vorgesehen ist Errichtung einer gewerblichen Halle im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Dadurch werden die dort örtlich vorhandenen Vegetationsstrukturen (blütenreiche Ruderalfluren, Gebüsch) beansprucht. Dies wirkt sich grundsätzlich nachteilig auf die örtliche Wahrnehmung aus. Durch die bauliche Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich hinter der bestehenden Bebauung ist aber nur von einer geringfügigen zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschafts-/Siedlungsbilds auszugehen. Der landschaftliche Charakter des Teillandschaftsraums wird sich nicht relevant verändern.

Eine besondere Fernwirkung entfaltet das Gelände nicht. Die für eine Bebauung vorgesehenen Bereiche sind aufgrund der Lage zwischen vorhandener Bebauung und den zusammenhängenden Gehölzbeständen im „Mayener Grubenfeld“ sowie entlang der Nordumgehung nur eingeschränkt einsehbar und wenig im Orts-/Landschaftsbild präsent.

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplans geht auch eine Inanspruchnahme eines Teilbereichs einer festgelegten Kompensationsfläche einher, welche als geeignet eingestuft wurde, um die mit der erstmaligen Überbauung von Grundflächen ausgelösten nachteiligen Wirkungen zu ersetzen.

➔ ***Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Landschaftsbild“: mittel***

Ergänzend wird auf die Darstellung der Eingriffsschwere in Kap. 2.8 verwiesen.

Mensch und Gesundheit

Belastungen/ Störungen durch Emissionen bzw. Immissionen

Das Plangebiet ist von den Lärmquellen der umgebenden gewerblichen Nutzungen aus Norden und Westen eingefasst. Darüber hinaus verursacht Kfz-Verkehr auf den angrenzenden Straßen Geräuscheinträge. Die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind nicht von Relevanz, weil ein Gewerbegebiet ohne schutzwürdige Nutzung geplant ist.

Im Zusammenhang mit der Ausweitung der gewerblichen Nutzung wird sich eine gewisse Zunahme von Geräuschemissionen ergeben. Es ist allerdings nur noch ein Grundstück bebaubar, so dass von keinen signifikanten zusätzlichen Emissionen auszugehen ist.

Eine Emissionskontingentierung ist für den Bebauungsplan nicht notwendig. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an außerhalb und innerhalb des geplanten Gebietes liegenden schutzbedürftigen Nutzungen, auch Betriebsleiterwohnungen, ist im Genehmigungsverfahren der einzelnen Betriebe zu prüfen.

Erholungsfunktion, landschaftsbezogene Erholung

Durch die relativ geringfügige Ausweitung der gewerblichen Nutzung werden sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Eignung des Teillandschaftsraums für die landschaftsbezogene Erholung ergeben.

Die Durchgängigkeit des im Plangebiet gelegenen Wegs (Flurstück 283/8), welcher Bestandteil des ausgeschilderten Rundwanderwegs „Vulkanwegs“ ist und eine Zuwegung zum prädikatisierten „Traumpfad“ darstellt, bleibt weiterhin gewährleistet.

Anfall von Abfällen

Im Zuge der Ausweitung der gewerblichen Nutzung werden gewerbliche Abfälle anfallen. Gemäß der novellierten Gewerbeabfallverordnung müssen die gewerblichen Abfälle getrennt gesammelt werden und zudem dokumentiert werden, wie der Abfall gesammelt und verbracht wird. Es sind keine Beeinträchtigungen des Schutzguts „Mensch und Gesundheit“ bzw. Gefährdungen zu erwarten.

Radonbelastung

Gemäß der Geologischen Radonkarte Rheinland-Pfalz beträgt das Radonpotenzial im Gebiet 29,5; die Radonkonzentration in der Bodenluft liegt bei 41.300 Bq/m³.

Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100 000 Bq/m³ oder einem Radonpotenzial über 44 besondere Maßnahmen beim

Neubau eines Wohnhauses zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks sein.

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

Gefährdung durch Starkregen

Laut der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses nur gering gefährdet.

Land- und Forstwirtschaft

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich keine landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen.

Im Übrigen wird für eine Betrachtung der Umweltauswirkungen auf den Menschen aufgrund der vielfältigen Wechselbeziehungen und der anthropozentrischen Betrachtungsweise auf die sonstigen Schutzgüter verwiesen.

2.4.2 Auswirkungen auf die Fläche

Durch die bauplanungsrechtliche Festsetzung von Gewerbegebiet, Grünflächen und Fußweg sind Flächen im Umfang von insgesamt etwa 2 Hektar betroffen. Die Ausweisung eines Gewerbegebiets betrifft eine Fläche von rund 1,6 ha; davon ist der größte Teil bereits befestigt bzw. versiegelt. Im Übrigen handelt es sich um bislang unbebaute Flächen im Randbereich eines Altbergbaugeländes. Die Verfügbarkeit derartiger Flächen ist begrenzt.

2.4.3 Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen

Das Plangebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich eines Störfallbetriebs. Der nächste Störfallbetrieb gemäß 12. BImSchV befindet sich gemäß dem „Verzeichnis der Betriebsbereiche“ im etwa 6 km entfernten Mayen-Kürrenberg.

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

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten bzw. von hochwassergefährdeten Gebieten. Im Falle eines Starkregenereignisses ist das Areal nur gering gefährdet.

In der Gesamtschau besteht keine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen.

2.4.4 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Aufgrund der Ergebnisse der Kartierungen zum vorliegenden Fachbeitrags Artenschutz (Zwischenbericht) ist zum derzeitigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG eintreten, sofern entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. eine artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme berücksichtigt werden. Für die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde zunächst ein

Zwischenbericht erstellt. Im nächsten Verfahrensschritt wird der Fachbeitrag Artenschutz mit Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sowie die Natura 2000-Verträglichkeitsprüfungen ergänzt.

Im Folgenden wird eine stichpunktartige Übersicht der potenziellen Beeinträchtigungen durch den geplanten Bebauungsplan „Kottenheimer Weg II“ in Mayen dargestellt:

- baubedingt
 - Verletzung, Tötung und Störung von Reptilien (insbesondere Mauereidechsen) im Lückensystem von Blockschutt- und Schotterhalden im südöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans
- anlagebedingt
 - Verluste an Habitaten und Biotopvernetzungslinien für Fledermäuse und allgemein verbreitete Singvogelarten und für Reptilien und besonders geschützte Heuschrecken- und Tagfalterarten innerhalb des Bebauungsbereichs
 - Kollisionsgefahr von Vögeln durch große, reflektierende Glasscheiben oder reflektierenden Fassaden an Gebäuden
- betriebsbedingt
 - Vergrämungseffekte durch Bewegungsunruhe, Beleuchtungen und Lärmentwicklungen innerhalb des zukünftigen Gewerbegebietes
 - Außenbeleuchtung kann Insekten anziehen, wodurch Fledermäuse in den Straßenverkehr gelenkt werden

Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, der das Fangen, Verletzen oder Töten besonders geschützter Arten untersagt, ist bei Rodungsarbeiten besonders zu berücksichtigen. Während der Vegetationsperiode besteht aufgrund dichter Belaubung ein erhöhtes Risiko, Tiere wie brütende Vögel, deren Eier oder nicht flugfähige Jungtiere zu übersehen, weshalb gesetzlich festgelegte Rodungsverbotszeiträume einzuhalten sind. Um diese Gefährdung signifikant zu reduzieren, gelten bundeseinheitlich gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG strikte Fäll- und Rodungsverbote für Bäume, Hecken, lebende Zäune, Sträucher und andere Gehölze im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September.

Quartiernutzungen von Fledermäusen lassen sich innerhalb des Plangebiets ausschließen. Reptilien wie Eidechsen und Schlangen sind insbesondere während der Winterstarre oder bei ungünstigen Witterungsbedingungen fluchtunfähig, zudem können ihre Gelege durch Erdbewegungen zerstört werden. Insekten sind zwar ebenfalls betroffen, Verluste werden jedoch aufgrund hoher Reproduktionsraten häufig rasch ausgeglichen.

Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG untersagt die erhebliche Störung streng geschützter Tierarten während Fortpflanzung, Aufzucht oder Überwinterung, sofern dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population nachhaltig verschlechtert würde. Im Plangebiet sind insbesondere Eidechsen und Schlangen als potenzielle Bewohner zu erwarten, die ebenso wie Brutvögel unter diesen Schutz fallen. Durch die vorlaufende Anlage geeigneter Ausgleichshabitate, wie beispielsweise Steinschüttungen, kann eine Beeinträchtigung der Population vermieden werden. Im Rahmen einer ökologischen Umweltbaubegleitung sind Eidechsen vor

Baubeginn aktiv aus dem Baufeld zu fangen und in die vorbereiteten, ausreichend dimensionierten und ökologisch geeigneten Habitate umzusiedeln.

Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG untersagt die Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten. Im Untersuchungsgebiet liegen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von überwiegend ubiquitären Hecken- und Baumkronenbrütern wie Haussperling und Mauersegler vor, darunter Haussperling und Mauersegler; weitere Arten wie Grünspecht, Greif- und Eulenvogel nutzen das Gebiet als Nahrungshabitat. Vergleichbare Habitate im angrenzenden Grubengelände ermöglichen ein Ausweichen, langfristig kann eine Kompensation durch nahe Ausgleichspflanzungen erfolgen.

Für Fledermäuse sind keine populationswirksamen Quartiere nachweisbar.

Reptilienhabitate können durch geeignete Steinschüttungen in Ausgleichsflächen erhalten werden; die hierfür vorgesehen Maßnahmen werden im nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

Besonders geschützte Schmetterlingsarten profitieren von verbreiteten Futterpflanzen, die in Ausgleichsflächen gefördert oder angepflanzt werden können, wodurch ein dauerhafter Verlust vermieden wird. Auch schützenswerte Heuschreckenarten können durch gezielte Gestaltung und Pflege der vorgesehenen Ausgleichsflächen dauerhaft im Gebiet erhalten bleiben.

2.4.5 Natura 2000- Verträglichkeit

Das Plangebiet liegt innerhalb der Gebietskulisse des FFH-Gebiets „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“, welches sich in diesem Bereich mit dem Vogelschutzgebiet „Unteres Mittelrheingebiet“ überlagert.

Deshalb wird im weiteren Verfahren eine Prüfung zur FFH-Verträglichkeit bzw. zur VSG-Verträglichkeit erstellt.

2.4.6 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	Wirkungsintensität	Wirkungsintensität	Wirkungsintensität	Wirkungsintensität	Wirkungsintensität	Wirkungsintensität	Wirkungsintensität	Wirkungsintensität
	Mensch -Gesundheit/Wohlbefinden -Erholung/Freizeit -Wohnen/Wohnumfeld	Lebensräume -Pflanzen -Tiere -biologische Vielfalt	Boden -ökolog. Bodenfunktion -Lebensraum -natürl. Ertragspotential -Speicher-/ Regulationsfunkt.	Wasser -Lebensraumfunkt. -Grundwasserdarg.	Klima -Klimat. Ausgleichsfunkt. -lufthygien. Ausgleichsfunkt.	Landschaftsästhet. Funktion, Siedlungsbild, Erholungsfunkt.	Kultur- u. sonstige Sachgüter		
Wirkung von									
Mensch	Konkurrierende Raumansprüche, 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	<	-
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	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	±	-
Boden	Lebensgrundlage, Produktionsgrundlage, Standort der Ressourcenträger	Lebensraum, Standortgrundlage	Anreicherung, Deposition von Stoffen	Filterwirkung, Stoffeintrag	Mikro-/ Mesoklimabedingungen, Bodentemperatur	Strukturelemente	Archivfunktion	±	-
Wasser	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	-	-
Klima, Luft	Lebensgrundlage, Atemluft, stadtklimatische Bedingungen	(Teil)Lebensraum, Standortverhältnisse, Wuchsbedingungen	Bodenluft, Standortverhältnisse (Bodenklima, Erosion, Verlagerung von Stoffen)	Temperaturverhältnisse, Transportmedium	Beeinflussung regionaler/lokalen Klimaverhältnisse	Bioklima, bioklimatische Belastung	Beständigkeit/ Zerfall von Kulturgütern	<	-
Landschaft	Ästhetische Empfindung, Wohlbefinden	Lebensraumstruktur	Bodennutzung	Gewässerstruktur, Wasserhaushalt	Stadtklima, Durchlüftung, Windströmung	Natur-/ Kulturlandschaft	Kultur-/ Stadt/ Industrielandschaft als Kulturgut	-	-
Kultur- und Sachgüter	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

2.5 Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung - Herleitung der Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen

Im Sinne einer Eingriffsminderung soll die Ausweitung der gewerblichen Bauflächen auf das unbedingt notwendige Maß zur Umsetzung der Planungsabsicht begrenzt werden und der größte Teil der bislang unbebauten, vegetationsbedeckten Flächen als Grünfläche bzw. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen bauplanungsrechtlich gesichert und entwickelt werden.

Dadurch bleibt ein Großteil der bestehenden festgelegten Kompensationsfläche erhalten; die Artenvielfalt der Vegetation kann durch dauerhafte Umsetzung einer extensiven biotopgemäßen Pflege aufgewertet werden. Diese Grünfläche kann zudem die Funktion eines Puffers zwischen dem Gewerbegebiet und dem Naturschutzgebiet „Mayener Grubenfeld“ übernehmen.

Durch den Erhalt vorhandener Gebüschstrukturen wird zudem eine Eingrünung bzw. visuelle Abschirmung der gewerblich nutzbaren Bereiche erzielt.

Zur möglichst verträglichen Einbindung des Baugebiets und zur Schaffung von Habitatangeboten soll zudem ein Gestaltungsrahmen für die nicht überbauten bzw. nicht befestigten Grundstücksflächen im Gewerbegebiet und ein Gebot zur Mindestbepflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen festgesetzt werden. Stellplatzanlagen sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu überstellen.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der faunistischen Erhebungen müssen bei Umsetzung des Bebauungsplanvorhabens voraussichtlich Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände berücksichtigt bzw. umgesetzt werden. Die Festlegung erfolgt im weiteren Verfahren.

Die Konzentration des von versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist zu minimieren. Im Gebiet sind deshalb Rückhaltungen für das Niederschlagswasser anzulegen bzw. das Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Diese Einrichtungen sind in Erdbauweise anzulegen und zu begrünen.

Ein vollständiger Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Umwelt-Schutzgüter wird innerhalb des Plangebiets nicht möglich sein.

Hinsichtlich des grundsätzlich erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs beträgt der Kompensationsbedarf aus der integrierten Biotopbewertung etwa 67.000 Biotopwertpunkte, siehe Kap. 2.9.

Es wird zudem davon ausgegangen, dass durch die bislang im Plangebiet festgelegten ausgleichserheblichen Maßnahmen hinsichtlich der Schutzgüter „Boden“ und „Biotope“ keine ausreichende schutzgutbezogene Kompensation möglich ist.

Deshalb muss eine funktionsgerechte **Kompensationsmaßnahme auf einer externen Fläche** umgesetzt und zugeordnet werden.

Die verbindliche Festlegung der Kompensationsflächen/-maßnahmen auf einer externen Fläche erfolgt im Verlauf des weiteren Verfahrens.

2.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, Empfehlungen für die Festsetzungen und Hinweise

Nachfolgend werden Empfehlungen für die Formulierung der umweltrelevanten Maßnahmen aufgeführt, die zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich von nachteiligen Umwelt-Auswirkungen beitragen. Dargestellt werden sowohl Maßnahmen, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden sowie solche, die als Hinweise aufgenommen werden sollen.

Empfehlungen für Festsetzungen und Hinweise:

- Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzungen im Geltungsbereich

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 m² betragen. Es muss jeweils ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m² und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

- Durchgrünung von Stellplatzanlagen

Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern.

Für jeweils 10 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der beigefügten Pflanzenliste mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 m² angrenzend an einen Stellplatz anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Zur Festlegung der Anzahl an Baumpflanzungen zählen alle Stellplätze in Summe auf einem Baugrundstück.

Die unter Festsetzung Nr. 3.1 formulierten Mindestanforderungen an das Pflanzgut (Pflanzqualitäten) sind zu berücksichtigen.

- Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen

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

Vorzugsweise sind Bepflanzungsmaßnahmen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen durchzuführen.

Die Maßnahme ist spätestens in der Pflanzperiode, die auf die anteilige Bezugsfertigkeit des jeweiligen Betriebsgeländes folgt, umzusetzen.

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und der Bepflanzung ist in einem Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan darzustellen und dem jeweiligen Bauantrag beizufügen

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Entwicklung von artenreichen Wiesen im Komplex mit Gehölzstrukturen

Zur Entwicklung artenreicher Wiesenausprägungen sind die nicht mit Gehölzen überstandenen Bereiche innerhalb der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dauerhaft extensiv zu pflegen. Folgende Vorgaben für die Pflege und Unterhaltung sind zu beachten:

- einmalige Mahd pro Jahr mit Abräumen des Mähguts (Mahd frühestens ab dem 15. Juli)
- Verzicht auf Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln
- Mulchen der Fläche ist nicht zulässig.

Die innerhalb der Fläche vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten. Vom Erhaltungsgebot kann ausschließlich im Einzelfall abgewichen werden, sofern dies aus Gründen der Verkehrssicherung erforderlich ist.

Innerhalb der Fläche zulässig ist die Anlage von Versickerungs- und Transportmulden in Erdbauweise zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers bis zu einem Flächenanteil von 1.000 m², siehe auch Festsetzung 3.5. Diese Einrichtungen sind außerhalb der Gehölzbestände anzuordnen.

Zulässig ist ferner die Anlage von Steinriegeln als Ersatzhabitate für Reptilien.

Die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art, auch Nebenanlagen und Garagen sowie Zufahrten und Stellplätze, mit Ausnahme der Anlagen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung, ist innerhalb der Fläche unzulässig.

- Rückhaltung des Niederschlagswassers

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von den Hof- und Dachflächen neu anzulegender Gewerbegebietsflächen 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. Rückhalte- und Versickerungsmulden sind mit einer Extensiv-Wiesenmischung zu begrünen. Die Begrünung 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

Beseitigung und Rückschnitt von Gehölzbeständen

Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

Glasfronten

Bei neuerrichteten Gebäuden sind große spiegelnde Glasfronten (Fenster) oder Fassaden so zu gestalten, dass ein Vogelschlag auszuschließen ist. Dazu sind z.B. Spezialgläser erhältlich, die im UV-Lichtbereich ein Rasterbild anzeigen.

Außenbeleuchtung

Außenbeleuchtung soll insektenfreundlich unter Verwendung von Natriumdampflampen oder getacktete LED-Leuchtmittel ausgeführt werden, um ein sich Totfliegen von vielen Insekten zu verhindern.

- Umgang mit Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone breitflächig zu versickern, sofern die standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen.

- Gestaltung befestigter Flächen

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollten bei Neuanlage ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrassen, Rasengittersteine.

Tabelle 13: Regelungen im Bebauungsplan zu 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 über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzungen im Geltungsbereich	x	x	x	x	x	x
Festsetzung Nr. 3.3	Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen	x	x	x	x	x	x
Festsetzung Nr. 3.2	Durchgrünung von Stellplatzanlagen	x	x	x	x	x	x
Festsetzung Nr. 3.4 und Planzeichnung	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Entwicklung von artenreichen Wiesen im Komplex mit Gehölzstrukturen	x	x	x	x	x	x
Festsetzung Nr. 3.5	Rückhaltung des Niederschlagswassers		x		x		x
Hinweis Nr. 4.4	Hinweise zum Artenschutz			x			
Hinweis Nr. 4.5	Umgang mit Niederschlagswasser		x				x
Hinweis Nr. 4.6	Gestaltung befestigter Flächen	x	x				x

Erläuterungen:

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

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

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Wertstufe	Intensität vorhabenbez. Wirkungen	Erwartete Beeinträchtigung
LB2	Trockene (frische) Hochstaudenflur, naturnah oder mit wertgebenden Merkmalen z. B. struktur- oder artenreich <i>Abwertung wegen nitrophiler Arten</i>	15 (=16-1)	hoch	hoch (III)	eBS
BB9	Gebüsche mittlerer Standorte, sonstiges Gebüsch frischer Standorte	13	hoch	hoch (III)	eBS
HN1	Gebäude	0	-	-	-
HV3	Parkplatz, teilbefestigt (z.B. Rasengitter)	2	sehr gering	hoch (III)	eB
HM3	Strukturarme Grünanlage	8	gering	hoch (III)	eB
VB1	Feldweg, befestigt, geschotterter Belag oder wassergebundene Decke	3	sehr gering	hoch (III)	eB
ED1	Magerwiese, mäßig artenreich <i>(hier: als Ausgleich festgelegte Magerwiesen)</i>	17	hoch	hoch (III)	eBS
BB1	Gebüschstreifen, autochthone Arten, mittlere Ausprägung <i>(hier: als Ausgleich festgelegte Strauchsäume)</i>	15	hoch	hoch (III)	eBS
KB0	Trockener (frischer) Saum bzw. linienförmige Hochstaudenflur, naturnah oder mit wertgebenden Merkmalen z. B. struktur- oder artenreich <i>(hier: als Ausgleich festgelegte blütenreiche Säume)</i>	16	hoch	hoch (III)	eBS
BF3	Einzelbäume, autochthone Arten, mittlere Ausprägung <i>(hier: als Ausgleich festgelegte Hochstamm-pflanzungen in den Baugrundstücken)</i>	15	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.

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.

Für die Baumaßnahme ergaben sich erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) für folgende Schutzgüter:

- „Biotope“: siehe Kap. 2.7
- „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 „sehr gering“ bzw. „mittel“ und hohe Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen). Ob erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere für das Schutzgut „Tiere“ zu erwarten sind, wird nach Vorliegen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags festgelegt.

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

- „Klima/ Luft“: Das Schutzgut wird hinsichtlich seiner Wertstufe mit „sehr gering“ bis „mittel“ bewertet. Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen wird als mittel eingestuft.
- „Pflanzen“: Die Wertstufe des Schutzguts wird mit „mittel“ bewertet. Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen wird ebenfalls mit „mittel“ beurteilt.
- „Wasser“: Die Wertstufe des Schutzguts wird als mittel eingestuft. Da eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser vor Ort vorgesehen, wird die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen nur mit gering bewertet.
- „Landschaft“: Die Wertstufe des Landschaftsbilds wird als mittel eingestuft. Die Intensität der Auswirkungen wird ebenfalls als mittel beurteilt.

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 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 eine bereits festgelegte Kompensationsfläche überlagert, werden die entsprechenden Vorgaben bzw. Entwicklungsziele als Ausgangszustand berücksichtigt. Die dieser Kompensationsfläche zugrunde liegenden Bauvorhaben, also auch die bislang nicht realisierte Errichtung eines Gemeindehauses auf Flurstück 283/9, werden ebenfalls berücksichtigt.¹⁰

Bestimmung des Biotopwerts vor dem Eingriff:

Tabelle 15: Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff:

Code	Biotoptyp	Biotopwert/ m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert
LB2	Trockene (frische) Hochstaudenflur, naturnah oder mit wertgebenden Merkmalen z. B. struktur- oder artenreich <i>Abwertung wegen nitrophiler Arten</i>	15 (=16-1)	3.931	58.965
BB9	Gebüsche mittlerer Standorte, sonstiges Gebüsch frischer Standorte	13	1.217	15.821
HN1	Gebäude	0	3.073	0
HT1	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad	0	4.686	0
HM3	Strukturarme Grünanlage	8	1.347	10.776
VB1	Feldweg, befestigt, geschotterter Belag oder wassergebundene Decke	3	716	2.148
ED1	Magerwiese, mäßig artenreich <i>(hier: als Ausgleich festgelegte Magerwiesen)</i>	17	4.482	76.194
BB1	Gebüschstreifen, autochthone Arten, mittlere Ausprägung <i>(hier: als Ausgleich festgelegte Strauchsäume)</i>	15	660	9.900
KB0	Trockener (frischer) Saum bzw. linienförmige Hochstaudenflur, naturnah oder mit wertgebenden Merkmalen z. B. struktur- oder artenreich <i>(hier: als Ausgleich festgelegte blütenreiche Säume)</i>	16	440	7.040
	Gesamt:		20.552	180.844

¹⁰ Die entsprechenden Flächenangaben wurden dem Fachbeitrag Naturschutz zum Bauvorhaben Kottenheimer Weg 46 in 56727 Mayen (Bearbeitung: Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur Reinhold Langen. Stand: August 2017) entnommen.

Bestimmung des Biotopwerts nach dem Eingriff:

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

Aufgrund der zu erwartenden Entwicklungszeit von unter 5 Jahren wird innerhalb der Kompensationsfläche kein „time-lag“ angesetzt.

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

Code	Biotoptyp	Biotopwert/ m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert
HN1/ HT1	Gebäude / Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad (hier: überbaubare Flächen im GE.)	0	12.239	0
HM3a	Strukturreiche Grünanlage (hier: nicht überbaubare Grundstücksflächen im GE mit Gestaltungsrahmen bzw. mit Vorgaben für die Bepflanzung mit Laubgehölzen)	12	1.056	12.672
ED1	Magerwiese, mäßig artenreich (hier: zu entwickeln innerhalb der Kompensationsfläche)	17	3.419	58.123
ED1	Magerwiese, mäßig artenreich Abwertung wegen technischer Überformung/ Verdichtung (hier: zulässiger Flächenanteil für eine Mulde für die Regenwasserbewirtschaftung)	15 (=17-2)	1.000	15.000
BB1	Gebüschstreifen, autochthone Arten, mittlere Ausprägung (hier: zu erhalten innerhalb der Kompensationsfläche)	15	790	11.850
BB9	Gebüsche mittlerer Standorte, sonstiges Gebüsch frischer Standorte (hier: zu erhalten innerhalb der Kompensationsfläche)	13	978	12.714
VB1	Feldweg, befestigt, geschotterter Belag oder wassergebundene Decke	3	1.070	3.210
	Gesamt:		20.552	113.569

Der Kompensationsbedarf aus der integrierten Biotopbewertung beträgt also –67.275 Biotopwertpunkte.

Dieser ergibt sich aus der Subtraktion des Biotopwertes der Fläche nach und vor dem Eingriff.

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

Der funktionale Ausgleich wird im Lauf des weiteren Verfahrens festgelegt.

2.10 Zusätzliche Angaben

2.10.1 Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden, Hinweise auf etwaige Schwierigkeiten

Die Angaben werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

2.10.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Angaben werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

2.10.3 Referenzliste der Quellen

Die Angaben werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

2.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Nach § 10a 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.

3 Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10a 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 dem Satzungsbeschluss erstellt.

Mayen, den

(Dirk Meid)

Oberbürgermeister