

BEGRÜNDUNG

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mayen

Bereich "Ober dem Sürchen", Stadt Mayen





Inhaltsverzeichnis

1	Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss	3
2	Lage im Raum/Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
3	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung	5
3.1	Regionaler Raumordnungsplan (RROP) und Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	6
3.4	Schutzgebiete	6
4	Landschaftsplanung und Naturschutz/Umweltbelange	7
5	Fachbeiträge und Gutachten	7
6	Städtebauliche Konzeption	8
7	Planungs- und Standortalternativen	8
8	Ver- und Entsorgung	9
9	Wasserhaushaltsbilanz	9
10	Bodenordnung	14
11	Flächenbilanz	14



1 Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss

Die im Geltungsbereich befindlichen Flächen wurden bereits durch ein Unternehmen aus dem Bereich Garten- und Landschaftsbau erworben mit dem Ziel den bisher in Mendig ansässigen Betrieb nach Mayen zu verlagern.

Das vorliegende Plangebiet weist neben einer insgesamt günstigen Lage zwischen Mayen und Hausen am Ortsrand des Stadtteils auch einen für die Betriebstätigkeit günstigen Zugschnitt der Fläche sowie eine optimale Verkehrsanbindung auf.

Die an dieser Stelle ursprünglich vorgesehene wohnbauliche Nutzung wird aufgrund der unmittelbaren Lage an der L98 und damit verbundenen Auflagen als aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr umsetzbar angesehen.

Das Landesentwicklungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz (LEP IV) formuliert als konkretes Ziel für die Region Mittelrhein-Westerwald, zu der auch die Stadt Mayen gehört, *die Festigung bzw. Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in den ländlichen Teilräumen durch verstärkte Anreicherung mit gewerblichen Arbeitsplätzen.*

Hinzu kommt, dass sich die Stadt Mayen in einem Raum mit erheblichen Strukturschwächen befindet (Strukturtyp III), für dessen weitere Entwicklung der Abbau vorhandener Strukturschwächen sowie die Festigung der Wirtschaftsstruktur zu den vordringlichen Zielen der Regionalplanung gehören. Insbesondere die ökonomische Stärkung von Mittelzentren wie Mayen trägt dazu bei, da diese die wesentlichen Entwicklungsimpulse für ihren Einzugsbereich liefern.

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

Hierzu zählt auch die Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen.

Die erläuterten Entwicklungsziele verbunden mit der konkreten Nachfrage, machen es erforderlich, eine entsprechende Fläche in ausreichendem Umfang zur Verfügung zu stellen.

Als zukünftige Nutzung werden daher für den vorliegenden Geltungsbereich Bauflächen vom Typ *Sonstige Sondergebiete* ausgewiesen.

Der Aufstellungsbeschluss zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wurde am __.__.20__ durch den Stadtrat der Stadt Mayen gefasst.

Parallel zur vorliegenden Änderung des FNP wurde auch ein Bebauungsplan für den in Rede stehenden Bereich erstellt („Ober dem Sürchen“).

Die Größe des ausgewiesenen Plangebiets beträgt rund 1,1 ha.

2 Lage im Raum/Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die nördlich gelegene L 98 an. Im Nordosten befinden sich gemischte Bauflächen sowie Sondergebietsnutzungen (Baustoffhandel).



Der südlich gelegene Bereich ist ausschließlich wohnbaulich geprägt. Den (süd)westlichen Abschluss bilden vorhandene Ackerflächen sowie die Zufahrt zur Bundesstraße B 262.

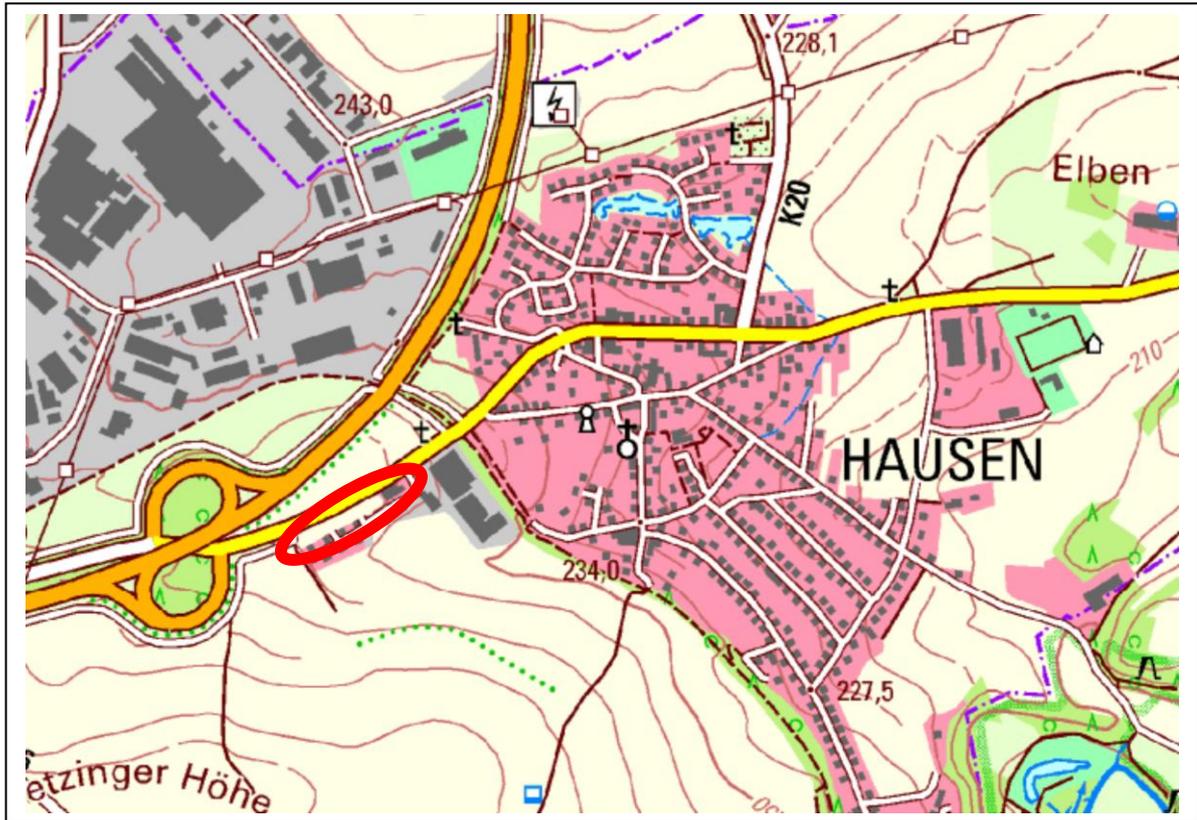


Abb.1: Lage des Plangebietes (Auszug aus geoportal RLP - unmaßstäblich)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Flur 3 und umfasst die Flurbezeichnung „Ober dem Sürchen“ und beinhaltet die Parzellen 113/15, 102/30, 123/6 tw. und 98/19 (Gemarkung Mayen).

Die Topografie ist eben. Das Gelände fällt von Westen nach Osten. Der höchste Geländepunkt liegt mit 267,5 m über NN im Westen des Plangebietes, der tiefste mit ca. 261 m NN im Osten. Das Durchschnittsgefälle beträgt ca. 2%.

Das Plangebiet wird auf der Parzelle 98/19 bereits gewerblich genutzt, auf der Parzelle 102/30 wird Ackerbau betrieben, die Parzelle 113/15 wird als Grünland genutzt und die Parzelle 123/6 umfasst bereits versiegelte, vorhandene Wegeflächen.



3 Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung

3.1 Regionaler Raumordnungsplan (RROP) und Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Der Regionale Raumordnungsplan für die Region Mittelrhein-Westerwald von 2006 ordnet das Mittelzentrum Mayen dem verdichteten Raum zu (Strukturraumtyp II).

Weiterhin erfolgt eine Ausweisung als Gemeinde mit besonderer Funktion Gewerbe (G). Damit erfüllt die Stadt für den ihr zugeordneten Mittelbereich eine wichtige Funktion als Standort zentraler Einrichtungen in den Bereichen Bildung, Gesundheit, Verwaltung, Kultur (öffentliche Infrastruktur). Außerdem konzentrieren sich im Stadtgebiet Gewerbe- und Industriebetriebe, Dienstleister mit zentralörtlichen Angeboten und Versorgungseinrichtungen des mittel- und langfristigen Bedarfs sowie auch einige Geschäfte, die Güter des gehobenen Bedarfs anbieten.

Der Raum Mayen wird auch im LEP IV als landesweit bedeutsamer Gewerbebestandort ausgewiesen.

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

Dem Raum Mayen kommt somit auch eine wichtige Entlastungsfunktion für hochverdichtete Räume zu.

Aus den Darlegungen wird ersichtlich, dass die vorgesehene Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets zur Unterbringung eines Unternehmens aus dem Bereich Garten- und Landschaftsbau den Zielen der Regional- und Landesplanung entspricht.

3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mayen sind der westliche und östliche Bereich (Bestandsgebäude) des Plangebietes als gemischte Baufläche dargestellt, der mittlere Bereich ist als Wohnbaufläche dargestellt. Da das Plangebiet als Sondergebiet ausgewiesen werden soll, stimmt der vorliegende Bebauungsplan nicht mit den Vorgaben des FNP überein.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 (3) BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

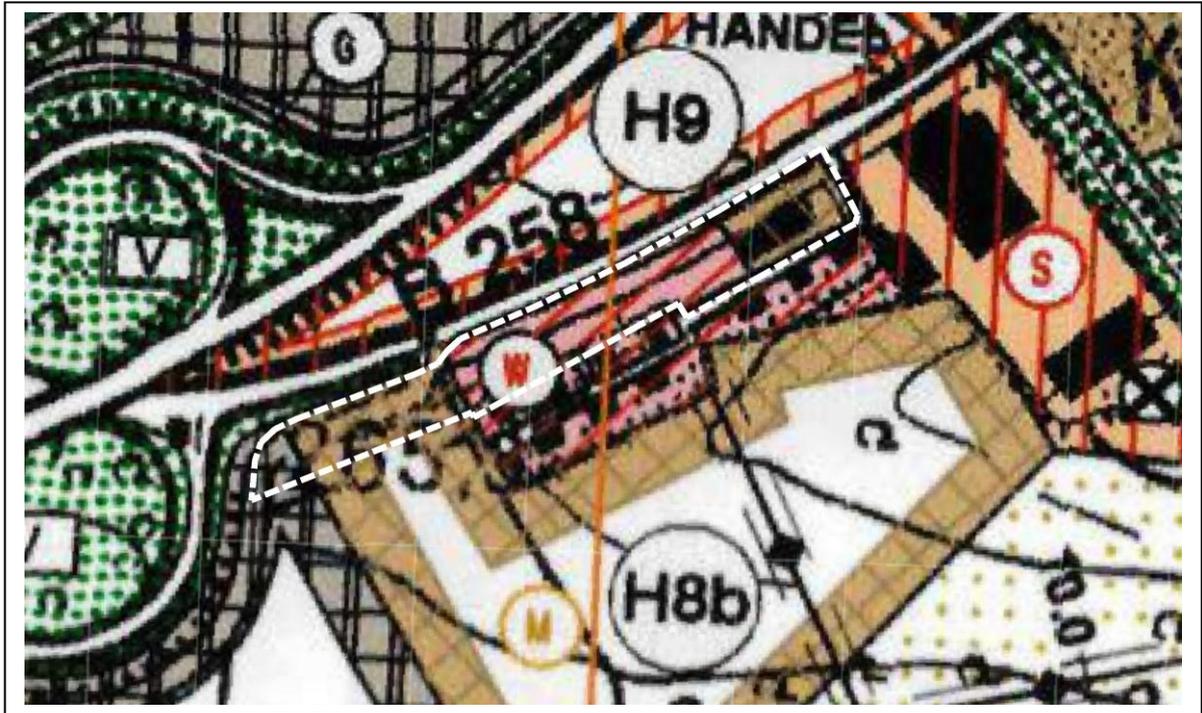


Abb.3: Auszug aus dem FNP der Stadt Mayen - unmaßstäblich

3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Im Bereich der vorliegenden Änderung existiert bisher kein Bebauungsplan.

3.4 Schutzgebiete

Pauschal geschützte Biotope nach §30 BNatSchG und §15 LNatSchG sind in Osiris nicht verzeichnet.

Im Kompensationskataster des LANIS sind keine Kompensationsflächen im beabsichtigten Planungsraum und Umfeld eingetragen.

Es befinden sich keine Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützten Landschaftsbestandteile im Bereich der Planungsfläche.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von FFH-Schutzgebieten oder Schutzflächen der EU-Vogelschutzrichtlinie (VS-RL).

Das Plangebiet liegt weder in noch an einem Wasserschutzgebiet.



4 Landschaftsplanung und Naturschutz/Umweltbelange

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen.

Um die Auswirkungen der Veränderung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds durch Bebauung und Erschließung zu verdeutlichen, schreibt der Gesetzgeber vor, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Angaben über die Landschaftsfaktoren (Bestand, vorhandene Nutzungen, bestehende Beeinträchtigungen) und ihre Schutzwürdigkeit zu machen, sowie die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege in den Bebauungsplänen festzusetzen.

Daneben sind Aussagen zu übergeordneten Planungen für diesen Bereich zu machen (vgl. BauGB § 2 (4)).

Für den Bebauungsplan „Ober dem Sürchen“ wurde ein gesonderter Fachbeitrag Naturschutz mit einem Plan der Biotoptypen und Nutzungen sowie die Konzeption der landespflegerischen Zielvorstellungen und ein Umweltbericht erstellt.

Darüber hinaus wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt, um die diesbezüglichen Belange ermitteln und adäquat bewerten zu können. Grundlegende der Planung entgegenstehende Gründe bestehen nicht.

Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wurden nach Überprüfung der realisierbaren Vermeidungsmaßnahmen untersucht und festgesetzt.

Die Bilanzierung für den Bebauungsplan „Ober dem Sürchen“ wurde nach dem Bilanzierungsmodell des Kompensationsleitfadens Rheinland-Pfalz durchgeführt.

Die Ermittlung des Biotopwertes vor Eingriff ergab 30.731 Wertpunkte.

Die Ermittlung des Biotopwertes nach Eingriff ergab 19.607 Wertpunkte.

Es ergibt sich somit eine Biotopwertdifferenz von 11.124 Wertpunkten, die einem gleichwertigen Kompensationsbedarf entsprechen.

Die Kompensation ergibt eine Aufwertung von 11.976 Punkten. Es entsteht somit eine vollständige Kompensation.

5 Fachbeiträge und Gutachten

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden bereits folgende Gutachten erstellt bzw. befinden sich in Bearbeitung:

- Geohydrologische Beurteilung (GBU GmbH) vom 22.12.2022.
- Fachbeitrag Naturschutz und Artenschutzrechtliche Vorabschätzung (Landschaftsarchitektin Judith Kriegel) vom Januar 2024.
- Umweltbericht (Landschaftsarchitektin Judith Kriegel) vom Januar 2024.



6 Städtebauliche Konzeption

Die Stadt Mayen beabsichtigt, durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Ober dem Sürchen“ die Voraussetzungen zu schaffen, um unmittelbar an der L 98, angrenzend an die bereits vorhandene Ortslage eine geordnete Nutzung in Form eines Unternehmens aus dem Bereich Garten- und Landschaftsbau zu ermöglichen.

Erschließung

Die im Osten des Plangebiets gelegene Parzelle 98/19 befindet sich ebenfalls im Eigentum des Investors. Diese ist über die Privatstraße „Am Sürchen“ erschlossen. Das übrige Plangebiet bildet mit der bereits vorhandenen Bebauung eine Einheit. Die Erschließung dieser Flächen erfolgt somit ebenfalls über die genannte Straße bzw. Parzelle.

Eine innere Erschließung ist nicht vorgesehen, da das Plangebiet lediglich von einem Unternehmen genutzt werden soll.

Bauliche und sonstige Nutzung

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird als Art der baulichen Nutzung ein „Sonstiges Sondergebiet (SO)“ nach §11 BauNVO festgesetzt. Die Zweckbestimmung lautet „Garten- und Landschaftsbau“.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Errichtung eines Unternehmens aus dem Bereich Garten- und Landschaftsbau zulässig. Hierzu gehören neben Gebäuden und Überdachungen auch (befestigte) Ausstellungs- und Lagerflächen sowie Boxen mit Schüttgütern.

Außerdem sind ergänzende Nutzungen wie Räume und Außenflächen zum Verkauf und zur Lagerung von Produkten/Artikel für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig (max. 300 m²). Die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist unzulässig.

Der westliche Teil beinhaltet Ausgleichsflächen und wird als private Grünfläche festgesetzt.

7 Planungs- und Standortalternativen

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Daher hat sich eine alternative Betrachtungsweise geeigneter Baulandflächen zunächst hieran zu orientieren.

Der wirksame FNP für die Stadt Mayen weist innerhalb der Stadt sowie deren Stadtteilen keine hinsichtlich Lage, Größe und Ausprägung geeigneten vergleichbaren Flächen aus. Eine ernsthafte tieferegehende und zielführende Alternativenprüfung ist somit nicht möglich.

Eine äußere Erschließung ist bereits vorhanden, Teile des Plangebiets/vorhandene Baukörper werden wiedergenutzt. Die geplante Ausweisung kann daher mit vergleichsweise geringem Aufwand und Flächenbedarf etabliert werden kann. Die Flächen befinden sich bereits im Eigentum des Investors.

Die angestrebte Ausweisung ist somit städtebaulich sinnvoll und notwendig.



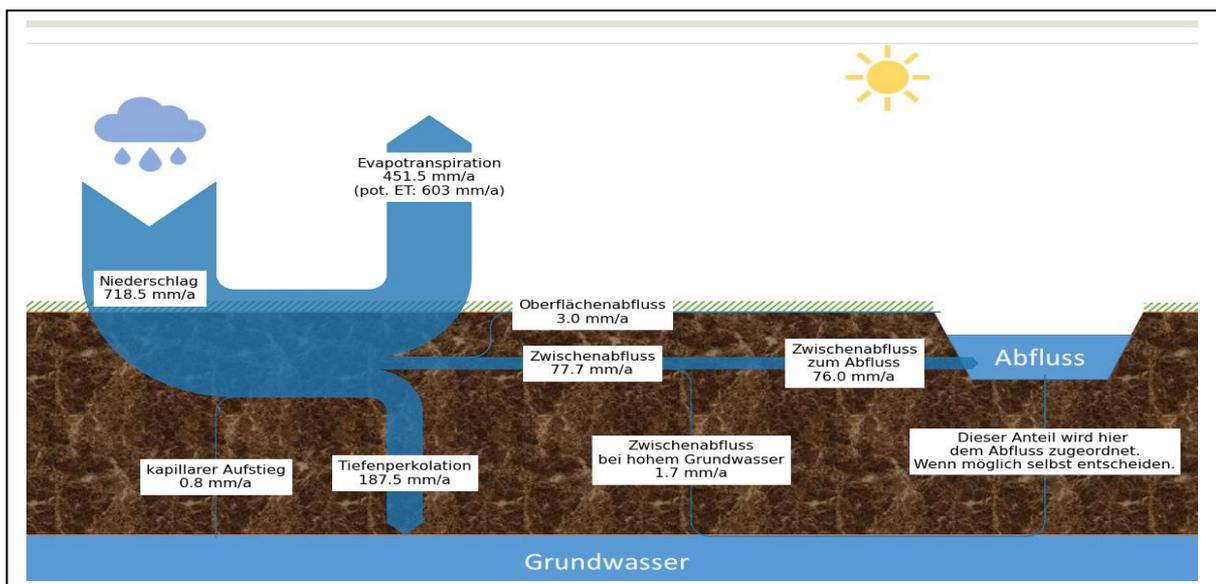
Verdunstung : **452 mm/a** → **63 %**

Oberflächenabfluss : 3 mm/a

Zwischenabfluss : 76 mm/a

Abfluss : **79 mm/a** → **11 %**

Versickerung : **188 mm/a** → **26 %**



Das heißt, dass im un bebauten Zustand der weitaus größte Anteil des jährlich anfallenden Niederschlages mit rd. 63 % wieder verdunstet, rd. 26 % in den Untergrund versickern und lediglich 11 % oberflächlich aus dem Gebiet abfließen.

Allgemeine Flächenunterteilung für Bebauung

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Brutto-Baulandfläche von **10.900 m²**. Diese teilt sich auf in:

Netto-Bauland : 6.810 m²
Bestehende Fuß- und Wirtschaftswege : 1.535 m²
Ausgewiesene private Grünfläche : 2.555 m²

Das Netto-Bauland verteilt sich zudem auf 2 Teilflächen:

Sondergebiet SO1, Bestand : 2.170 m²
Sondergebiet SO2, Neuerschließung : **4.640 m²**



Sowohl für die bereits voll erschlossenen Flächen (SO1 und der bestehende Fuß-/Wirtschaftsweg) als auch für die private Grünfläche ist keine Veränderung des Wasserhaushaltes zu erwarten.

Betrachtet wird daher lediglich die Sondergebietsfläche SO2, die neu erschlossen werden soll.

Es werden folgende Randbedingungen und Annahmen berücksichtigt:

- Die Fläche ist bislang unbebaut und wird ackerbaulich genutzt.
- Die Fläche ist im Bebauungsplan für die Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbau“, also für die Ansiedlung eines Garten- und Landschaftsbauunternehmens, ausgewiesen.
- Für die rechnerische Betrachtung zum Wasserhaushalt, erstellt mit dem Programm „Wasserbilanz-Expert (WABILA)“, wird angenommen, dass zukünftig etwa 30 % der bebaubaren Fläche auf Dachflächen und 70 % auf Hof-/Lagerflächen entfallen werden.

Betrachtung für GRZ = 0,80 (Standartwert für SO-Gebiete)

$$A_{\text{Dach}} = 0,30 \times 0,80 \times 4.640 \text{ m}^2 = \mathbf{1.114 \text{ m}^2}$$

Die Restliche Bebauung wird als befestigte Hofflächen angesetzt.

$$A_{\text{Hof}} = 0,70 \times 0,80 \times 4.640 = \mathbf{2.598 \text{ m}^2}$$

Die Größe der im SO2 verbleibenden Grünflächen ergibt sich damit zu:

$$A_{\text{Grün}} = 4.640 \text{ m}^2 - 1.114 \text{ m}^2 - 2.598 \text{ m}^2 = \mathbf{928 \text{ m}^2}$$

Betrachtung für reduzierte GRZ = 0,60

$$A_{\text{Dach}} = 0,30 \times \mathbf{0,60} \times 4.640 \text{ m}^2 = \mathbf{835 \text{ m}^2}$$

Die Restliche Bebauung wird als befestigte Hofflächen angesetzt.

$$A_{\text{Hof}} = 0,70 \times \mathbf{0,60} \times 4.640 = \mathbf{1.949 \text{ m}^2}$$

Die Größe der im SO2 verbleibenden Grünflächen ergibt sich damit zu:

$$A_{\text{Grün}} = 4.640 \text{ m}^2 - 835 \text{ m}^2 - 1.949 \text{ m}^2 = \mathbf{1.856 \text{ m}^2}$$



Variantenbetrachtung für die zukünftige Bebauung

Variante 1, „Klassische Bebauung mit Standard-GRZ = 0,80“

Dachflächen : Unbegrünte (klassische) Dacheindeckungen
Hofflächen : Betonsteinpflaster mit dichten Fugen

Gemäß der Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz mit der Software „Wasserbilanz-Expert - WABILA“ (siehe beigefügte Programmausdrucke) ergibt sich bei einer solchen Bebauung eine sehr deutliche Verschlechterung der Wasserhaushaltsbilanz.

Vergrößerung des Abflusses..... um **57 %**
Verminderung der Grundwasserneubildung um **21 %**
Verminderung der Verdunstung um **36 %**

Gemäß DWA-M 102-4 können in vielen Fällen durch geeignete Maßnahmen die Abweichungen gegenüber dem unbebauten Zustand auf 5-10 % begrenzt werden. Eine Abweichung von $\leq 10\%$ ist daher zumindest als Zielwert anzustreben, soweit die Maßnahmen ökologisch, technisch und wirtschaftlich vertretbar sind.

Daher wird empfohlen, Maßnahmen vorzusehen, die die Verdunstung und die Versickerung fördern und damit den Abfluss des Niederschlagswassers mindern. Hierzu werden nachfolgend verschiedene Maßnahmenvarianten untersucht.

Variante 2, „Reduzierung der GRZ auf 0,60“

Dachflächen : Unbegrünte (klassische) Dacheindeckungen
Hofflächen : Betonsteinpflaster mit dichten Fugen

Gemäß der Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz mit „WABILA“ ergibt sich bei einer Reduzierung der GRZ von 0,80 auf 0,60 bereits eine deutliche Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz gegenüber der Variante 1.

Vergrößerung des Abflusses..... um **43 %**
Verminderung der Grundwasserneubildung um **16 %**
Verminderung der Verdunstung um **27 %**

Die Abweichungen (Verschlechterungen) gegenüber dem unbebauten Zustand sind aber auch mit der reduzierten GRZ noch deutlich zu hoch, so dass weitere Maßnahmen anzuraten sind.

Variante 3, „GRZ=0,60 + durchlässige Hofbefestigung + extensive Dachbegrünung“

Dachflächen : Extensive Dachbegrünung
Hofflächen : Wasserdurchlässige Befestigung



Eine extensive Dachbegrünung aller neu zu errichtenden Gebäude oder Überdachungen kombiniert mit einer durchlässigen Befestigung aller neu befestigten Hofflächen z.B. mit Sickerpflaster oder Kiesbelag / Schotterrassen bewirkt eine sehr deutliche Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz.

Damit können die Abweichungen zum unbebauten Zustand auf $\leq 10\%$ reduziert werden.

Vergrößerung des Abflusses.....	um	2 %
Vergrößerung der Grundwasserneubildung	um	8 %
Verminderung der Verdunstung	um	10 %

Bewertung / Empfehlung und Festsetzungen

Im Bebauungsplan wurde bereits eine Begrenzung der Bebauung durch eine auf 0,60 reduzierte GRZ festgesetzt, was wie oben gezeigt, bereits eine deutliche Reduzierung des Gebietsabflusses bewirkt.

Um über die GRZ-Begrenzung hinaus eine weitere Verminderung der erschließungsbedingten Verschlechterung der Wasserhaushaltsbilanz zu bewirken, werden darüber hinaus Dachbegrünungen und Flächenbefestigungen in durchlässiger Bauweise empfohlen.

Diese Empfehlungen wurden bereits in der Begründung zum Bebauungsplan sowie die Textfestsetzungen aufgenommen.

Darüber hinaus wird in der Begründung zum Bebauungsplan die Nutzung von Regenwasser zur Garten-/Grünflächenbewässerung empfohlen.

Die Regenwassersammlung in Zisternen und die Nutzung des gesammelten Wassers zur Gartenbewässerung wirkt sich ebenfalls positiv auf die Wasserhaushaltsbilanz aus. Dadurch wird zudem teures Trinkwasser eingespart.

Insgesamt gewinnt die Regenwassernutzung ohnehin in Zeiten des Klimawandels mit häufigeren und längeren Hitze- und Trockenzeiten zunehmend an Bedeutung.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan die Anpflanzung von mindestens 1 hochstämmigen Laubbaum je 200 m² unbebauter Grundstücksfläche fest, sowie die Anpflanzung von 10 Bäumen in der westlich an das SO₂ angrenzenden privaten Grünfläche (Ausgleichsfläche). Bäume wirken sich sehr positiv auf die Erhöhung der Verdunstung aus, so dass auch damit ein wertvoller Beitrag zum Ausgleich der Wasserhaushaltsbilanz erbracht wird.

Bzgl. der empfohlenen wasserdurchlässigen Befestigung muss jedoch auch auf Einschränkungen hingewiesen werden.



Gemäß dem vorliegenden Bodengutachten ist teilweise mit sandigen aber teilweise auch mit tonigen (nicht sickerfähigen) Bodenschichten zu rechnen. Je nach Einbindung der Flächenbefestigung in die unterschiedlichen Bodenschichten und der Nutzung der Fläche sind ggfls. entsprechende Unterbaumaßnahmen erforderlich, um auch bei längeren Regenereignissen eine ausreichende Standsicherheit zu gewährleisten.

Für die Planung der Flächenbefestigung bzw. des notwendigen Unterbaus wird daher empfohlen, einen Baugrundgutachter mit zu Rate zu ziehen.

10 Bodenordnung

Der vorliegende Entwurf enthält Vorschläge über die künftige Gestaltung des Plangebietes. Die Flächen befinden sich bereits vollständig im Besitz des Investors. Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist daher entbehrlich.

11 Flächenbilanz

Nettobauland	ca.	6.810 m ²
Verkehrsfläche (bestehender Fuß – und Radweg)	ca.	855 m ²
Wirtschaftsweg (Bestand)	ca.	680 m ²
Grünfläche, privat	ca.	2.555 m ²

Plangebiet	ca.	10.900 m ²
------------	-----	-----------------------

Stadtverwaltung Mayen, den.....
(Dirk Meid) Oberbürgermeister