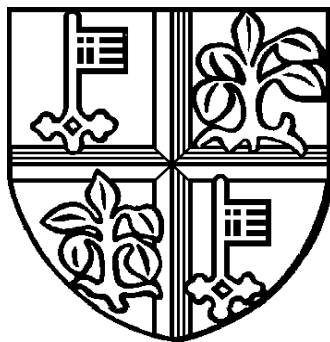


**Begründung
zum Bebauungsplan
»Polcher Straße II«

Mayen**



Inhalt

A.	Begründung	4
1	Erfordernis der Planaufstellung	4
2	Verfahren	5
3	Einfügung in die übergeordnete Planung	5
4	Bestehende Rechtsverhältnisse/städtebauliche Konzeption	12
5	Planinhalt	13
6	Angaben zur Erschließung	23
7	Ver- und Entsorgung	23
8	Auswirkungen der Planung	24
9	Planverwirklichung	25
10	Flächenbilanz	25
B.	Umweltbericht	27
1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	27
2	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan	27
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	29
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	45
5	Planungsalternativen	54
6	Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen	54
7	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	54
8	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	55
9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	55
10	Quellen	60

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbildausschnitt Geltungsbereich (Quelle LANIS, Stand 2023).....	4
Abbildung 2: Auszug Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	8
Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mayen (gestrichelte Linie: Nutzungsabgrenzung Gewerbegebiet / private Grünflächen).....	9
Abbildung 4: Auszug Planzeichnung, 10 Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mayen	10
Abbildung 5: Schutzgebiete (rot-braun: FFH-Gebiete, lila: kartierte Biotope) (Quelle LANIS RLP)	11
Abbildung 6: Ausschnitt Planzeichnung, lila schraffiert: ehem. Außenbereichsfläche gem. baulichem Bestand 2017 und 2020 genehmigter Befestigung der Flurstücke Nr. 304/20 und 304/32.....	12
Abbildung 7: Schutzgebiete Richtungssektoren A-E - schalltechnisches Prognosegutachten Graner+Partner Ingenieure GmbH	16
Abbildung 8: RASSt 06, Tabelle 4, © ESV – Blatt 16 – Lfg. 2/24	19
Abbildung 9: Schutzgebiete (rot-braun: FFH-Gebiete, lila: kartierte Biotope, Biotopkomplexe) (Quelle LANIS RLP)	28
Abbildung 10: Luftbildausschnitt Plangebiet und Umgebung (Quelle: LANIS, Stand 2023).....	37
Abbildung 11: Luftbildausschnitt Plangebiet und Umgebung 2017 (Quelle: LVermGeo).....	51

A. Begründung

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Ausgangssituation

Der im Plangebiet ansässige Gewerbebetrieb plant eine Betriebserweiterung in westliche und südwestliche Richtung. Der Flächennutzungsplan der Stadt Mayen stellt das Plangebiet in Teilen als Gewerbefläche dar. Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtswirksamer Bebauungsplan, womit die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans die rechtliche Grundlage für die bestehende Nutzung sowie eine Erweiterung des ansässigen Betriebes im Bereich der Flurstücke 304/20, 304/31, 304/32, 304/33, 304/34, 304/35, 312/1, 312/5, 327/1, 327/2 und 330/1, Flur 10, Gemarkung Mayen bildet (Abbildung 1: Luftbildausschnitt Geltungsbereich). Der Flächennutzungsplan der Stadt Mayen wird für die im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzte und derzeit im Flächennutzungsplan nicht als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche im Parallelverfahren geändert.



Abbildung 1: Luftbildausschnitt Geltungsbereich (Quelle LANIS, Stand 2023)

1.2 Begründung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich entspricht dem Betriebsgelände des im Plangebiets ansässigen Unternehmens, einem als zu erhaltend festgesetzten Gehölzbestand südwestlich des Betriebsgeländes sowie einer ca. 600 m² großen landwirtschaftlich genutzten Fläche westlich des Gehölzbestandes.

1.3 Planungserfordernis

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die baurechtlichen Grundlagen für die bestehende und geplante Nutzung der Gewerbefläche zu schaffen und dem ansässigen Betrieb eine Erweiterung in westliche und südwestliche Richtung zu ermöglichen.

2 Verfahren

Am beschloss der Stadtrat Mayen die Aufstellung des Bebauungsplans „Polcher Straße II“.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 28.06.2022 bis 29.07.2022 statt.

3 Einfügung in die übergeordnete Planung

3.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm vom 07.10.2008 trifft folgende Aussagen für die Stadt Mayen: Die Stadt Mayen ist ein Mittelzentrum innerhalb eines (monozentralen) Mittelbereichs. Die Raumstruktur der Umgebung von Mayen wird als ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur und hoher Zentrenerreichbarkeit beschrieben.

Die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Rheinland-Pfalz IV haben keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) mit Rechtskraft vom 11.12.2017 ist das Plangebiet größtenteils als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt, ausgenommen des Flurstücks 312/1 und Teilen des Flurstücks 312/5, Flur 10, Gemarkung Mayen (vgl. Abbildung 2). Zudem liegt das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet besonderer Klimafunktion.

Das Plangebiet liegt außerhalb überörtlich bedeutsamer Luftaustauschbahnen gem. LEP IV (Karte 14, S. 130, vgl. G 73 RROP).

Die Festsetzung der Bepflanzung der Böschungsflächen (Teilbereiche C,D1,E) mit heimischen Laubgehölzen, die Pflanzung eines mittelkronigen Baumes pro fünf Stellplätze sowie die Festsetzung der Begrünung von Dachflächen überdachter Stellplätze und Garagen dienen der Minderung der negativen Auswirkungen der Planung auf das Mikroklima in und um das Bebauungsplangebiet.

Die Überplanung von ehemaligen Gehölzbeständen wird neben Pflanzfestsetzungen im Bebauungsplangebiet durch die Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen der Ökokonten „Kleiderberg“ (Flurstück 15, Flur 41, Gemarkung Kobern) und „Juckelberg“ (Flurstück 190/3, Flur 4, Gemarkung Mertloch) ausgeglichen.

Die Überschreitung der im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen dargestellten Gewerbeflächen durch die vorliegende Planung beträgt lediglich ca. 2.664 m². Die Fläche des entlang der Polcher Straße bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes beträgt ca. 22 ha (bzw. ca. 28 ha gem. Darstellung im FNP). Die vorliegende Erweiterung ist im Vergleich zum bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet als kleinflächig zu betrachten. Aufgrund der Berücksichtigung von Begrünungsfestsetzungen (Textliche Festsetzung Nr. 8) zur Minderung der nachteiligen klimatischen Auswirkungen durch versiegelte Flächen sowie der Ausgleichspflanzung für den entfernten Gehölzbestand sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das Schutzgut Klima zu erwarten (vgl. G 74 RROP). Eine Auswirkungsanalyse zum Schutzgut Klima wurde im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht erstellt und wird aufgrund der vergleichsweise kleinflächigen Erweiterung eines 22 ha großen Gewerbegebiets als nicht verhältnismäßig angesehen. Durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets in unmittelbarer Nähe zur B262 und B258 und der Lage innerhalb eines großflächig gewerblich genutzten Bereichs (ca. 22 ha zusammenhängende Gewerbeflächen) entspricht die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes den Zielen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald.

Ziele und Grundsätze des RROP:

1.3.3 Industrie- und Gewerbeentwicklung

G 34

Zentrale Orte sind auch Gewerbebestandorte.

G 35

Günstige Bedingungen für die gewerbliche Entwicklung bieten insbesondere auch Standorte an den Schnittpunkten von übergeordneten Verkehrswegen und in der Nähe von Verknüpfungspunkten des Güterverkehrs (Güterverkehrszentren, Frachtzentren, Luftfrachtzentren, Güterhäfen) und mit leistungsfähiger Telekommunikationsverbindung. Die Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels bleiben hiervon unberührt.

G 36

Den Bedürfnissen örtlicher Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe soll durch Ausweisung

kleinerer, bedarfsorientierter und dezentral konzentrierter Gewerbeflächen bzw. von Handwerkerhöfen Rechnung getragen werden.

(...)

2.1.3.3 Klima und Reinhaltung der Luft

(...)

G 73 Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen erhalten bleiben bzw. entwickelt werden.

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,*
- Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung 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.*

(...)

4. Besonders planungsbedürftige Räume

G 171

Der Bereich Mayen zählt zu den Schwerpunkträumen der siedlungs- und wirtschaftsstrukturellen Entwicklung in der Region und soll nach dem Leitbild der dezentralen Konzentration zukünftig den hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied entlasten und zugleich die Lebens- und Arbeitsbedingungen für den umgebenden strukturschwachen ländlichen Raum verbessern.

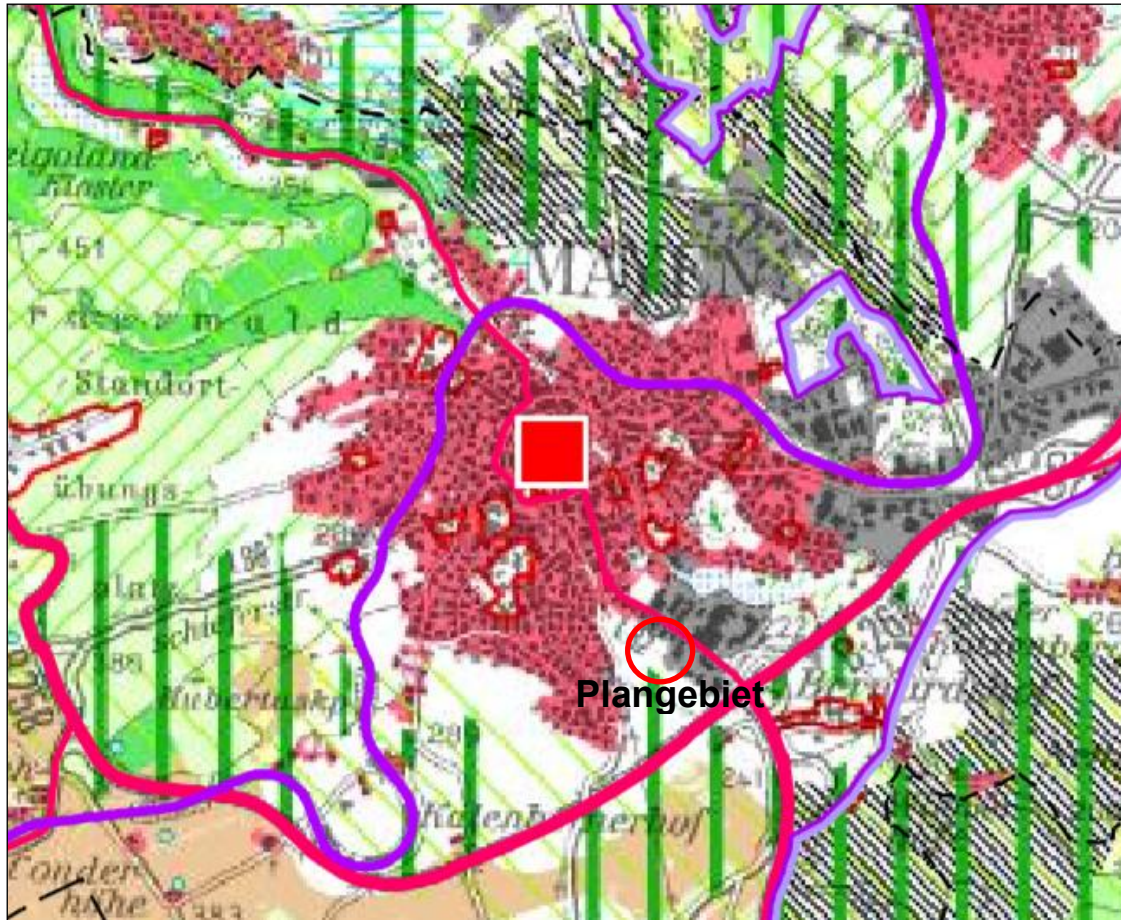


Abbildung 2: Auszug Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Mayen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Polcher Straße II“ ist im Flächennutzungsplan der Stadt Mayen mit Rechtswirksamkeit vom 19.07.2006 teilweise als gewerbliche Baufläche dargestellt, wie der nachfolgende Ausschnitt zeigt. Der südwestliche Teil des Plangebiets (Flurstück 312/5) wird im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Aufgrund der geringen Überschreitung der landwirtschaftlichen Flächen durch gewerbliche Bauflächen im Südwesten der festgesetzten Gewerbegebietsflächen um ca. 17 m wird der Bebauungsplan „Polcher Straße II“ seitens der Landesplanungsbehörde des Kreises Mayen-Koblenz in der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nicht als gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gewertet. Der Flächennutzungsplan der Stadt Mayen wird für die derzeit im Flächennutzungsplan nicht als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche im Parallelverfahren geändert.



Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mayen (gestrichelte Linie: Nutzungsabgrenzung Gewerbegebiet / private Grünflächen)

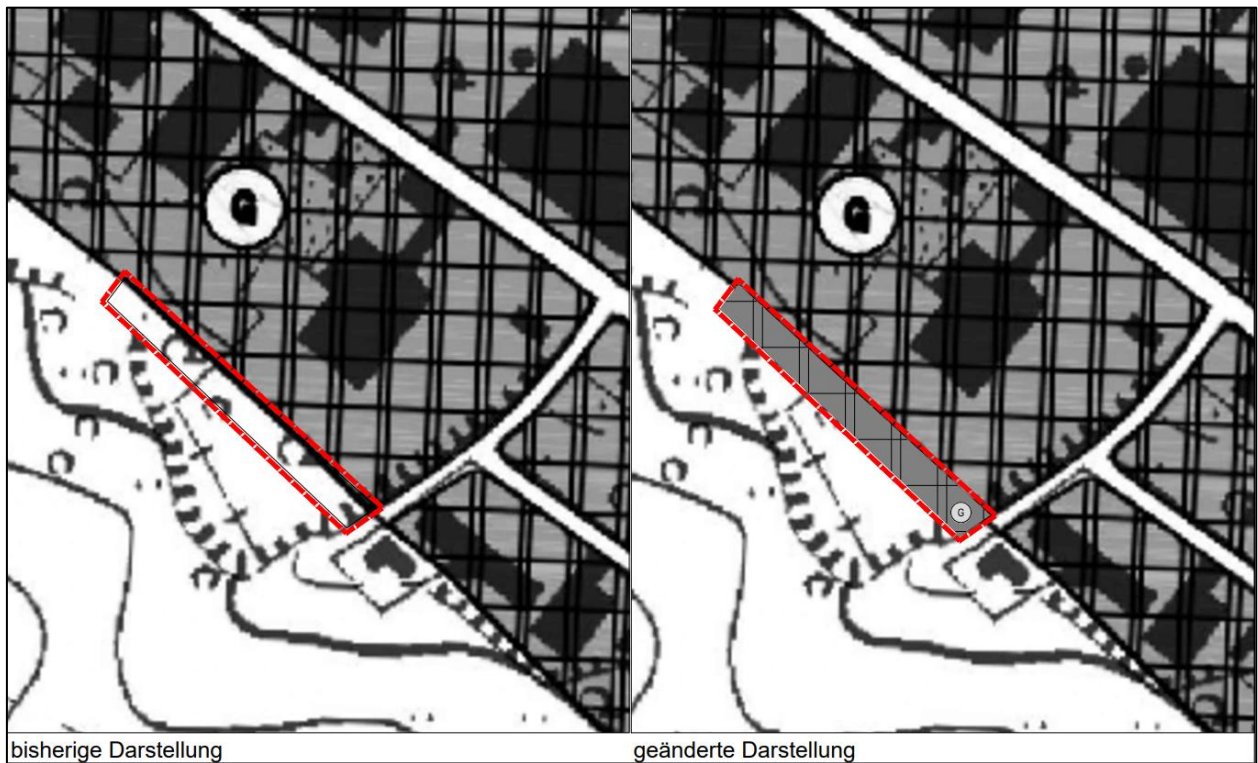


Abbildung 4: Auszug Planzeichnung, 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mayen

3.4 Angrenzendes Planrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Polcher Straße II“ liegt im derzeit unbeplanten Innenbereich sowie im Südwesten des Plangebiets im Außenbereich. Circa 60 m nordwestlich des Plangebiets liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Polcher Straße I“, welcher ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festsetzt.

3.5 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturschutzgebiete sowie Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Ca. 230 m nördlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet „Nettetal“ (FFH-5610-301) und das gesetzlich geschützte Biotop „Nette unterhalb Mayen bis Kläranlage Mayen“ (BT-5609-0053-2006). Durch die Entfernung zum Plangebiet sowie großflächig bestehender gewerblicher Nutzung zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgebiete im Bereich der Nette zu erwarten.

Ca. 55 m südlich des Plangebiets befindet sich ein kartiertes Biotop „Strauchhecken nördlich Müllershof“ (BT-5609-0080-2006). Durch den zu erhaltenden Gehölzstreifen im südwestlichen Teil des Plangebiets ist keine erhebliche Wirkung des Vorhabens auf dieses Biotop zu erwarten.

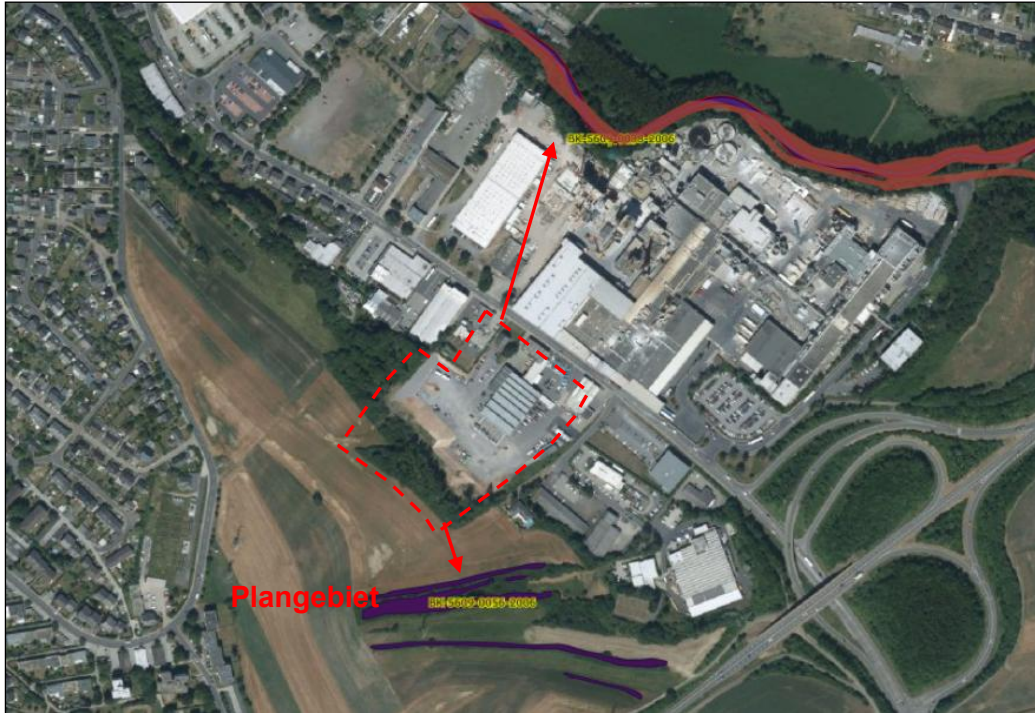


Abbildung 5: Schutzgebiete (rot-braun: FFH-Gebiete, lila: kartierte Biotope) (Quelle LANIS RLP)

3.6 Verkehrliche Erschließung und Straßenplanung

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt über die bestehenden Zufahrten zur Polcher Straße.

3.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sind keine Kulturdenkmäler bekannt (Liste der Kulturdenkmäler in Mayen). Gemäß der Stellungnahme der Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie (Außenstelle Koblenz) liegen südöstlich des Plangebiets archäologische Verdachtsflächen mit Hinweisen auf römische Töpfereianlagen. Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Ein Hinweis zum Umgang mit bei Grabungsarbeiten zutage tretenden archäologischen Funden wurde ebenfalls in die Planunterlagen aufgenommen.

3.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß Nr. 18.7 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bei der Errichtung baulicher Anlagen, für die ein Bebauungsplan im bisherigen Außenbereich aufgestellt wird, ab einer zulässigen Grundfläche von min. 20.000 m² durchzuführen. Teile des Bebauungsplangebiets können als Innenbereichsfläche gewertet werden. Der als Gewerbegebiet festgesetzte, bisher im Außenbereich liegende Teil der GE-Fläche besitzt eine Größe von ca. 8.437 m² und beinhaltet

zudem nicht bebaubare „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.“



Abbildung 6: Ausschnitt Planzeichnung, lila schraffiert: ehem. Außenbereichsfläche gem. baulichem Bestand 2017 und 2020 genehmigter Befestigung der Flurstücke Nr. 304/20 und 304/32

Das durch den vorliegenden Bebauungsplan begründete Vorhaben ist nicht UVP-pflichtig.

3.9 Altablagerungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt.

4 Bestehende Rechtsverhältnisse/städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan „Polcher Straße II“ setzt ein Gewerbegebiet (GE I und GE II), öffentliche Straßenverkehrsflächen (Polcher Straße) sowie private Grünflächen (Südwesten) fest.

Es wird die planungsrechtliche Grundlage für eine gewerbliche Nutzung auf ca. 5.800 m² bisher als Außenbereich zu wertender Fläche geschaffen. Der Geltungsbereich des Plangebiets ist durch die nördlich, östlich und südöstlich angrenzende gewerbliche Nutzung stark vorbelastet, eine Erweiterung des Betriebsgeländes auf die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzte Flächen entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

5 Planinhalt

5.1 Gewerbegebiet (GE I und GE II) gem. § 8 Abs. 1 BauNVO

Das im Plangebiet festgesetzte Gewerbegebiet wird in GE I und GE II aufgeteilt.

Das Gewerbegebiet I (GE I) dient der Unterbringung der bestehenden Tankstelle und Gebäuden des bestehenden Gewerbebetriebs sowie Stellplätzen.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind

Jeweils nur innerhalb von geschlossenen Gebäuden und bei Einzelnachweis der schalltechnischen Verträglichkeit:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Unzulässig sind:

- Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird,
- Sexkinos,
- Einzelhandel, dessen Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- Alle übrigen in § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungsarten.

Im GE I sind Bordellbetriebe und ähnliche Nutzungen nicht zulässig. Bordelle werden unter der aktuellen Rechtsprechung als „Gewerbebetriebe aller Art“ gewertet und haben im Stadtgebiet alternative Ansiedlungsmöglichkeiten. Im Plangebiet sollen Gewerbe ähnlich dem Bestand sowie ausnahmsweise Vergnügungsstätten oder Anlagen für sportliche Zwecke zulässig sein. Solche Nutzungen sind tendenziell nicht mit dem Wohnen verträglich.

Für Vergnügungsstätten bestehen beschränkte Ansiedlungsmöglichkeiten im Stadtgebiet, weshalb diese nicht prinzipiell unzulässig sind, soweit vom Antragssteller im Genehmigungsverfahren dargelegt wird, dass die von ihm beantragte Nutzung keine störende Wirkung auf in der Umgebung bestehende Nutzungen hat oder Zielsetzungen des städtebaulichen Leitbildes für das Baugebiet beeinträchtigt.

Zudem ist eine Ausnahmegenehmigung für Anlagen für sportliche Zwecke sowie für Vergnügungsstätten nur dann möglich, wenn die Nutzung in Innenräumen ausgeführt wird und durch eine Gebäudehülle eine geeignete Abschirmung gegen vom Gewerbegebiet einwirkende Immissionen sowie durch die Nutzung Innerhalb der Gebäude ausgehende

Emissionen gewährleistet ist. Ebenso ist § 15 BauNVO bei der Ausnahmegenehmigung für Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten zu beachten.

Im Bebauungsplan können einzelne Nutzungen ausgeschlossen oder für ausnahmsweise zulässig erklärt werden. Für eine solche Festsetzung bedarf es städtebaulicher und nicht moralischer oder gewerberechtlicher Gründe. Festsetzungen des Bebauungsplans als Bodennutzungsregelungen sind nur gerechtfertigt, wenn sie von dem Ziel bestimmt sind, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu leiten und eine sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. In Bezug auf Probleme, die nicht die Ordnung der Bodennutzungen in der Gemeinde, sondern andere Bereiche betreffen (wie den allgemeinen Jugendschutz und die Vorsorge gegen die Förderung oder Ausbeutung der Spieleidenschaft), ist die Wertung des dafür zuständigen Bundesgesetzgebers hinzunehmen, der die Gewerbefreiheit auch für Spielhallen gewährleistet und den durch sie möglichen Gefahren für die genannten Gemeinwohlbelange durch bestimmte Anforderungen in der Gewerbeordnung vorzubeugen sucht.

Der Ausschluss von Bordellen in einem Gewerbegebiet ist geeignet, dort vorhandenes oder anzusiedelndes produzierendes Gewerbe und industrielle Nutzung gegen einen finanziell begründeten Verdrängungswettbewerb zu schützen.

Schon das Bundesverwaltungsgericht hat sich mit der Frage befasst, ob und inwieweit Bordellbetriebe unter den Begriff „Vergnügungsstätten“ zu subsumieren sind. Mit Recht hat das Bundesverwaltungsgericht gemeint, dass ein Bordellbetrieb nicht dem typischen Erscheinungsbild der Vergnügungsstätte im Sinne der Baunutzungsverordnung entspricht und das sich im Hinblick auf die allgemeine sozialetische Bewertung und auf die sich aus dem „Milieu“ ergebenden Begleiterscheinungen eher ein Standort eignet, der „außerhalb oder allenfalls am Rande des Blickfeldes und der Treffpunkte bei einer größeren und allgemeinen Öffentlichkeit liegt“.

Außerdem sind im GE I „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“ unzulässig. Für den vorhandenen Betrieb sowie die zulässigen Nutzungen ist die ständige Anwesenheit von Bereitschaftspersonen nicht zwingend notwendig.

Das Gewerbegebiet II (GE II) dient der Unterbringung von Lagerplätzen sowie Stellplätzen.

Zulässig sind:

- Lagerplätze und dazugehörige Nebenanlagen und Einrichtungen, die diesem Nutzungszweck dienen,
- Stellplätze und dazugehörige Nebenanlagen und Einrichtungen, die diesem Nutzungszweck dienen,

Alle übrigen in § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungsarten sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen sind gem. Festsetzung Nr. 5.2 lediglich innerhalb der „Flächen für Stellplätze und Garagen“ „Ga St“ zulässig.

Der als GE II festgesetzte südwestliche Grundstücksbereich lässt lediglich Lagerplätze und Stellplätze mit den dazugehörigen Nebenanlagen zu. Stellplätze und Garagen sind dabei lediglich auf den der Planzeichnung festgesetzten „Flächen für Garagen und Stellplätze“ zulässig. Dem ortsansässigen Betrieb soll durch die GRZ von 0,65 eine effiziente Nutzung der Fläche ermöglicht werden, jedoch sollen Gebäude im GE I und innerhalb der Baugrenzen platziert werden um eine nahezu vollständige Bebauung der Gewerbegebietsfläche zu verhindern.

Das für das Bebauungsplangebiet durchgeführte schalltechnische Prognosegutachten schreibt folgende Emissionskontingente für die Flächen GE I und GE II vor:

Für die gem. 1.1 und 1.2 innerhalb der Flächen GE I und GE II zulässigen Nutzungen gilt:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	L_{EK}, T in dB(A)/m ²	L_{EK}, N in dB(A)/m ²
GE 1	60	45
GE 2	57	42

Für die jeweiligen Richtungssektoren A - E erhöhen sich die Emissionskontingente um die nachfolgend genannten Zusatzkontingente

$L_{EK, \text{zus}}$:

Richtungssektor	Zusatzkontingent L_{EK}, Zus in dB(A)	
	tags (06.00 - 22.00 Uhr)	nachts (22.00 - 06.00 Uhr)
A	0	0
B	10	10
C	2	2
D	5	5
E	10	10

Die Sektoren sind dabei wie folgt definiert:

Bezugspunkt 32374098 / 5575693 (Koordinaten nach UTM (WGS84))

Sektor A: Winkel 154° - 167°

Sektor B: Winkel 167° - 202°

Sektor C: Winkel 202° - 304°

Sektor D: Winkel 304° - 35°

Sektor E: Winkel 35° - 154°

Die Nordrichtung entspricht 0°

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor L_{EK} durch $L_{EK, i}$ durch $L_{EK, i} + L_{EK, \text{zus}, k}$ zu ersetzen ist.

Bebauungsplan »Polcher Straße II« Mayen, Begründung und Umweltbericht

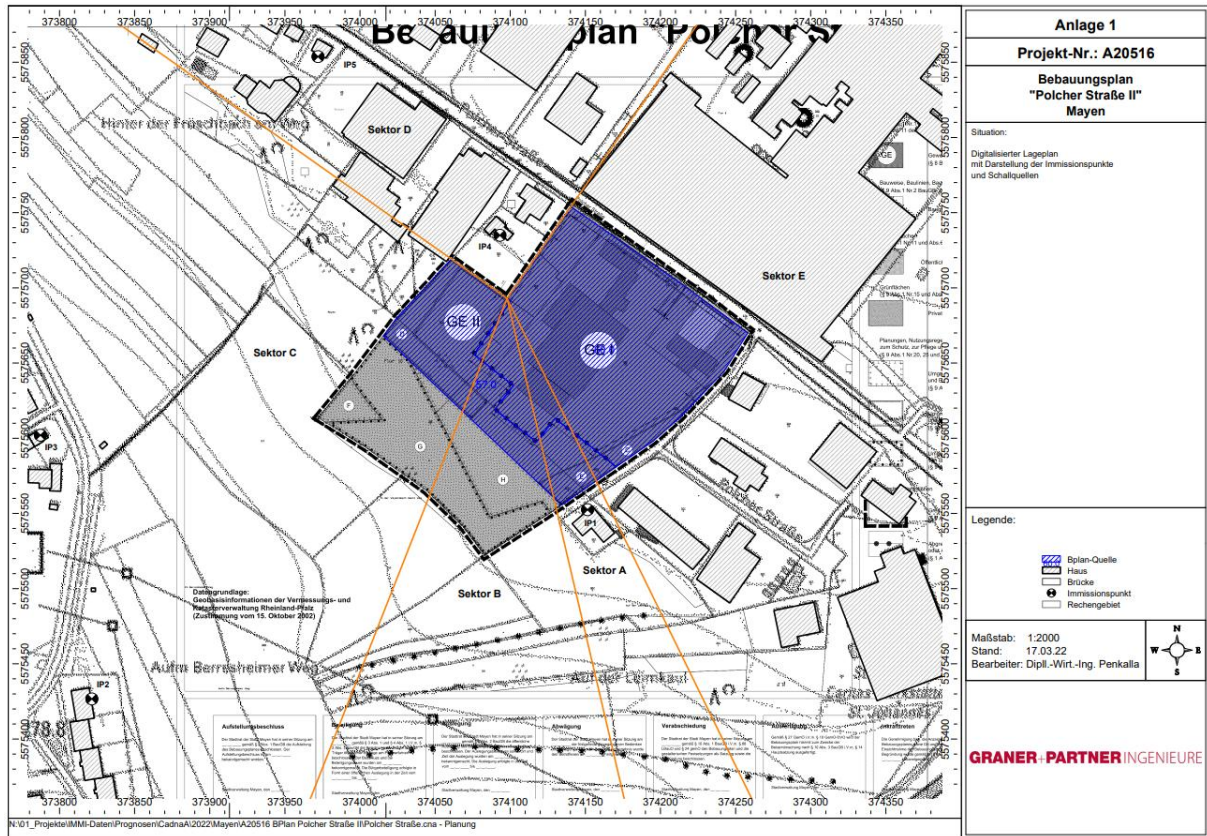


Abbildung 7: Schutzgebiete Richtungssektoren A-E - schalltechnisches Prognosegutachten Graner+Partner Ingenieure GmbH

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Diese sollen eine möglichst flexible Bebauung des Grundstücks ermöglichen, begrenzen jedoch die Ausdehnung der Bebauung in Richtung Südwesten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Zulässig sind lediglich Lagerplätze und Stellplätze mit ihren Einfahrten, Einfriedungen sowie zur Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Abwasser/Oberflächenwasser dienende Anlagen.

Der Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen dient der Einschränkung der Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO im GE II und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des GE I.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 12,5 m beschränkt. Diese maximale Gebäudehöhe darf auf maximal 15% der Gesamtdachfläche mit technischen Anlagen um 2,0 m überschritten werden.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung wird auf 228,0 m ü. NHN festgesetzt und orientiert sich an der Höhenlage des Kanaldeckels nordöstlich des Gebäudes HsNr. 140.

Der obere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung wird im GE I auf 240,5 m ü. NHN und im GE

II auf 234,0 m ü. NHN festgesetzt.

Im GE II sind Garagen und Carports lediglich bis zu einer Höhe von 6,0 m zulässig. Diese Höhe ist erforderlich, um auch Carports und Garagen für große LKW zu ermöglichen.

Die Beschränkung der Gebäudehöhen soll eine übermäßige, der bestehenden Bebauung südlich der Polcher Straße nicht entsprechende, Höhenentwicklung der Bebauung im Plangebiet verhindern.

Die Grundflächenzahl wird im GE I auf 0,95 und im GE II auf 0,65 festgesetzt. Flächen von Hauptgebäuden mit vollständiger Dachbegrünung (Substrattiefe min. 25 cm) sind nur zu 50% in die GRZ einzurechnen. Der Versiegelungsgrad (ob wasserdurchlässiges Pflaster o. wassergebundener Kies) bleibt bei der Ermittlung der Grundfläche unberücksichtigt.

Die GRZ wird im GE I auf 0,95 festgesetzt, um dem ansässigen Gewerbebetrieb eine optimale Ausnutzung der vorhandenen Flächen zu ermöglichen. Im GE II beträgt die GRZ 0,65 um die Freihaltung der vorhandenen Böschungsfächen von Versiegelung sicherzustellen. Begrünte Dachflächen (Substrattiefe min. 25 cm) sind nur zu 50 % auf die GRZ anzurechnen, weil diese etwa 50 % der anfallenden Niederschläge zurückhalten und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dienen.

5.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im GE I wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 100,00 m nicht überschreiten.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 100 m festgesetzt um einem Gewerbegebiet entsprechend große Baukörper zu ermöglichen, jedoch gleichzeitig Grenzabstände zwischen den Gewerbebetrieben zu gewährleisten.

Da im GE II lediglich Stellplätze und Garagen zulässig sind, wird hier keine Bauweise festgesetzt.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 2 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind Lagerplätze und Stellplätze mit ihren Einfahrten, Einfriedungen sowie zur Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Abwasser/Oberflächenwasser dienende Anlagen.

Diese Festsetzung dient der Begrenzung von Hochbauten im hinteren Grundstücksbereich (GE II) sowie der Verhinderung von Hochbauten zwischen straßenseitiger Baugrenze und Polcher Straße.

5.5 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze sind im gesamten GE I sowie im GE II auf den „Flächen für Stellplätze und Garagen“, ausgenommen der Teilbereiche A bis E (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) zulässig. Innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen sind Stellplätze unzulässig.

Die Festsetzung, dass Stellplätze innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Teilflächen A-E) unzulässig sind, dient dazu, dass solche Flächen nicht als Schotterrasen ausgebildet und dann als Stellplatz genutzt werden. Dafür sind diese Flächen nicht vorgesehen.

Im GE II werden Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt, in denen neben offenen Stellplätzen ebenfalls überdachte Stellplätze und insbesondere überdachte Ladestationen für Elektrofahrzeuge zulässig sind. Diese Festsetzung lässt somit im GE II Hochbauten lediglich in Form von überdachten Stellplätzen und überdachten E-Ladestationen oder Garagen in den dafür vorgesehenen Flächen zu.

Zudem wird die Mindestgröße von Stellplätzen für PKW (min. 2,65 x 5,0 m) und Garagen (min. 3,0 x 5,5 m) festgesetzt.

Bei Schrägaufstellung oder Längsaufstellung der Stellplätze sind die empfohlenen Abmessungen von Tabelle 22 S.78 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 zu übernehmen.

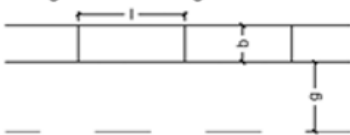
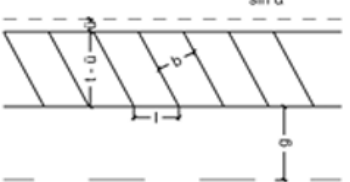
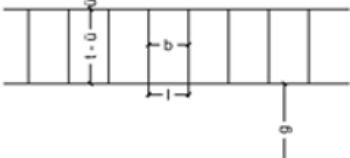
	Aufstell- winkel	Tiefe ab Fahr- gassen- rand	Breite des Über- hang- streifens ¹⁾	Breite des Park- stands	Straßenfront- länge l [m] beim Einparken		Fahrgassen- breite g [m] beim Einparken	
	α [gon]/[°]	t - ü [m]	ü [m]	b [m]	vor- wärts	rück- wärts	vor- wärts	rück- wärts
Längsaufstellung 	0/0			$\geq 2,00^{2)}$		5,80 5,50 ³⁾	3,25	3,80
Schrägaufstellung 	50/45	4,35	0,70	2,65	3,75		3,50	
	60/54	4,65	0,70	2,65	3,27		3,50	
	70/63	4,80	0,70	2,65	2,98		4,00	
	80/72	4,85	0,70	2,65	2,79		5,00	
	90/81	4,75	0,70	2,65	2,68		5,50	
Senkrechtaufstellung 	100/90	4,50	0,70	2,65	2,65	2,65	6,00	5,60
¹⁾ Trotz der sich in der Praxis bei kleineren Aufstellwinkeln einstellenden geringeren Fahrzeugüberhänge in den Seitenraum, wird die Breite des Überhangstreifens unabhängig vom Aufstellwinkel einheitlich auf $\bar{u} = 0,70$ m festgelegt. Darin ist immer auch ein Schutzabstand von mindestens 0,20 m enthalten (siehe Abschnitt 3.4.2). ²⁾ Bei ausreichender Flächenverfügbarkeit kann die Breite des Parkstands auf 2,15 m erhöht werden. ³⁾ Durchschnittswert ohne Markierung								

Abbildung 8: RAST 06, Tabelle 4, © ESV – Blatt 16 – Lfg. 2/24

Ebenso wird die Gestaltung der Stellplätze festgesetzt. Diese sind je fünf Stellplätzen mit mindestens einem mittelkronigen heimischen Laubbaum zu gliedern. Stellplätze und ihre Zufahrten sind zudem wasserdurchlässig zu befestigen und alle Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem Substrataufbau von min. 10 cm extensiv zu begrünen.

5.6 Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Es wird festgesetzt, dass Versorgungsanlagen und –leitungen unterirdisch zu verlegen sind. Ausgenommen davon sind Telekommunikationsanlagen wie beispielsweise Kabelverzweiger oder Stromsäulen.

Diese Festsetzung dient der Vermeidung der Stromversorgung der Gebäude über Freileitungen/Oberleitungen. Auch wenn Freileitungen Vorteile hinsichtlich beispielsweise Errichtungskosten und Aufwand der Montage mit sich bringen, sind sie sichtbar und anfällig für Schäden durch z.B. Blitzeinschlag. Erdkabel eignen sich zudem im vorliegenden Fall besser, weil einzuhaltenen Sicherheitsabstände, wie sie bei Freileitungen einzuhalten sind, weitestgehend wegfallen und eine bauliche Nutzung des Plangebiets nicht durch die einzuhaltenen Abstände beeinträchtigt wird.

5.7 Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und Vermeidung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen herzurichten. Der Spitzenabflusswert CS darf bei maximal 0,40 und der mittlere Abflussbeiwert CM bei 0,25 gem. DIN 1986-100:2016-12 liegen.

Stellplätze und Lagerplätze sowie deren Zufahrten sind im GE II wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Rasengittersteine).

Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem Substrataufbau von min. 10 cm zu überdecken und extensiv zu begrünen.

Diese Festsetzungen dienen der Minderung der Menge des aus dem Plangebiet abzuleitenden Niederschlagswassers und Mindern die Auswirkungen von Niederschlagsspitzen.

5.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Für die Teilflächen C, D1, E, F und H wird die Anlage einer Vogelschutzhecke in Form der Pflanzung heimischer Laubgehölze gem. „Pflanzliste zur Anlage einer Vogelschutzhecke“ festgesetzt. Die Pflanzliste beinhaltet Vogelnährgehölze, welche sich aufgrund der Bepflanzung von Böschungsflächen in den Teilflächen D 1, E und H teilweise ebenfalls zur Hangsicherung eignen (z.B. *Crataegus monogyna*, *Rosa canina*, *Lonicera xylosetum*).

Alternativ zur Bepflanzung mit Wurzelware kann die Begrünung der Böschungen auf den Teilflächen D1, E und H mittels Gehölzansaat erfolgen. Für die Gehölzansaat sind Arten gem. der „Pflanzliste zur Anlage einer Vogelschutzhecke“ zu verwenden. Ausnahmsweise darf die Gehölzansaat zudem die Art „*Juniperus communis*“ enthalten.

Im städtebaulichen Vertrag ist zu regeln, dass falls bei dem Monitoring zur Kontrolle des Erfolgs der Anpflanzungen *Juniperus communis* festgestellt wird, ein Fachunternehmen mit der gezielten Beseitigung dieser Gehölze zu beauftragen ist. So wird ermöglicht, dass handelsübliche Saatgutmischungen verwendet werden können.

Die Gehölzansaat hat mittels Anspritzbegrünung zu erfolgen, die einen Anteil von min. 150 g/m² Holzfasermulch und min. 5 g /m² Gehölzansaat enthält.

Zudem sind auf den Böschungsflächen mit einer Neigung von $\geq 30^\circ$ innerhalb der Teilflächen D1, E und H in einem Reihenabstand von max. 3 m Faschinen anzubringen. Diese dienen sowohl dem Erosionsschutz bei Starkregenereignissen als auch der Schaffung von Bereichen, in denen sich Humus ansammelt und die Entstehung einer stärkeren fruchtbaren Bodenschicht begünstigt wird.

Die Teilflächen A, B und D2 sind flächendeckend zu begrünen.

Der Gehölzbestand im Bereich der Teilfläche G ist zu erhalten und einer natürlichen

Entwicklung zu überlassen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Stellplätze sind je 5 Stellplätzen durch einen mittelkronigen Baum (Baum II. Ordnung) zu unterteilen.

Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem Substrataufbau von min. 10 cm zu überdecken und min. extensiv zu begrünen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikmodulen ist zulässig.

Die Festsetzung einer Dachbegrünung für Dachflächen von Garagen und Carports dient insbesondere zur Minderung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Klima, Wasser sowie Tiere und Pflanzen. Begrünte Dachflächen heizen sich im Vergleich zu z.B. Blech- oder Ziegeldächern bei Sonneneinstrahlung weniger stark auf. Die Vegetationsschicht sowie der Substrataufbau halten Niederschlagswasser zurück und mindern somit die Menge des von den Dachflächen abzuleitenden Niederschlagswassers. Zudem dienen begrünte Dachflächen Tieren und Pflanzen als Lebensraum.

Die Kombination von Dachbegrünung und der Nutzung von Photovoltaik ist zulässig. Hierbei hat eine Dachbegrünung einen zusätzlich positiven Effekt auf die Photovoltaiknutzung, indem diese eine kühlende Wirkung auf die PV-Module hat.

Folgende Festsetzungen werden zudem als Vorgabe des Artenschutzgutachtens in die Planunterlagen aufgenommen:

Die Entfernung von Gehölzen darf aus Gründen des Artenschutzes nur außerhalb der Brut-/ Fortpflanzungszeiten von Vögeln und Fledermäusen (Oktober bis Februar) erfolgen. In der Zeit vom 1. März bis zum 30. September sind solche Arbeiten nur in Ausnahmefällen mit besonderer Genehmigung der Naturschutzbehörde möglich. Diese Festsetzung dient der Verhinderung der Zerstörung von Nestern oder der Tötung/Verletzung von Brutvögeln.

Zudem sind aufgrund des bereits erfolgten Eingriffs in den Gehölzbestand im Westen/Südwesten des Plangebiets 10 künstliche Nisthilfen für Höhlenbrüter, 1 Kunsthorst und 10 künstliche Fledermausquartiere (z.B. Firma Schwegler) möglichst standortnah zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

Die Anlage von Vogelschutzhecken dient sowohl dem artenschutzrechtlichen Ausgleich gemäß artenschutzrechtlicher Vorprüfung, als auch der Kompensation des Eingriffes gemäß Eingriffsregelung.

Je 250 m² sind mindestens 1 Baum 2. Ordnung sowie 12 heimische Sträucher als „Initialpflanzung“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die übrigen Flächen zwischen den Gehölzpflanzungen sind ebenfalls als Vogelschutzhecke zu entwickeln. Diese Entwicklung erfolgt mittelfristig (nach ca. 10-15 Jahren) durch die natürliche Sukzession.

Die Unterteilung von je 5 Stellplätzen durch einen mittelkronigen Baum dient der Beschattung der Stellplätze.

Die standortnahe Anbringung von Nisthilfen dient dem Ersatz von durch bereits erfolgte

Rodungen weggefallene Brutstätten, welche im Rahmen des Fachbeitrags Artenschutz festgelegt wurden.

Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Herstellung von Stellplätzen wird ebenfalls als Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft aufgenommen.

Zudem werden dem Eingriff im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zwei Teilflächen der Ökokonten „Kleiderberg“ (Flurstück 15, Flur 41, Gemarkung Kobern) und „Juckelberg“ (Flurstück 190/3, Flur 4, Gemarkung Mertloch) in einer Gesamtgröße von 7.491 m² zugeordnet, die sowohl dem artenschutzrechtlichen Ausgleich als auch dem Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung dienen.

Der Vorhabenträger hat die Zuordnung der Ökokontoflächen zum Bebauungsplanverfahren mit der Stiftung für Natur und Umwelt in Landkreis Mayen-Koblenz und der Stadt Mayen vertraglich geregelt.

5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

„An Fassaden und Dächern von baulichen Anlagen sind nur Materialien und Farben mit Remissionswerten < 90 zulässig. Weiße Fassaden sind zulässig. Hinweis: Remissionswerte geben als Rückstrahlungswerte den Grad der Reflexion des einfallenden Lichtes wieder und sind aus Farbtabelle zu entnehmen.“

Diese Festsetzung dient der Verhinderung der Nutzung von grellen Farbtönen oder blendenden metallischen Fassadenverkleidungen.

„Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dabei ist pro Betrieb eine Werbeanlage von max. 8 m² Fläche zulässig. Die Werbeanlagen dürfen nicht auf den Dächern angebracht werden und die Traufhöhe nicht überragen. Das Anbringen von Werbeanlagen an Bäumen, Zäunen und Schornsteinen ist unzulässig. Wechselnde Lichteffekte, Lichtwerbung am Himmel, selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind unzulässig.“

Diese Festsetzung dient dem Schutz des Stadtbildes und der Verhinderung der Anbringung einer Vielzahl von Werbetafeln in Richtung Polcher Straße.

Das Verbot von wechselnden Lichteffekten und Lichtwerbung am Himmel dient zudem der Verhinderung von Ablenkungen für die Verkehrsteilnehmer auf der Polcher Straße.

Die Festsetzung zur Gestaltung der Stellplätze wird unter den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erneut aufgeführt.

5.10 Zeichnerische Festsetzungen

Die Festsetzung von privaten Grünflächen (Vogelschutzhecke F-H) sowie zu begrünenden Gewerbegebietsflächen (C-E) verhindert eine weitere Ausdehnung der Gewerbeflächen in Richtung Südwesten.

Im Nordosten des Plangebiets werden öffentliche Verkehrsflächen entlang der Polcher Straße

festgesetzt.

Für die Teilflächen A, B und D2 wird keine Art der Bepflanzung festgesetzt (Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen). Diese Flächen dienen der Minderung des Versiegelungsgrades innerhalb des Plangebiets, die Art der Bepflanzung ist dem Vorhabenträger freigestellt.

6 Angaben zur Erschließung

Das Grundstück ist über die Polcher Straße erschlossen.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Stromversorgung

Im Plangebiet bestehen für die vorhandene Bebauung Anschlüsse an die Stromversorgung. Neu zu erschließende Grundstücksbereiche können an das vorhandene Stromnetz angeschlossen werden.

7.2 Wasserversorgung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehenden Gebäude sind an das Versorgungsnetz angeschlossen. Der Anschluss weiterer Grundstücksbereiche an das Versorgungsnetz ist möglich.

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW Regelwerkes zu bestimmen (DVGW – Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.). Gemäß Auskunft der Stadtwerke Mayen kann im Plangebiet entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblatts W 405 DVGW eine Löschwassermenge von 96 m³ über zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden.

7.3 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser wird in die bestehende Kanalisation im Bereich der Polcher Straße eingeleitet. Gemäß Auskunft des Eigenbetriebs Abwasserbeseitigung der Stadt Mayen sind die Mischwasserkanäle in Bereich der Polcher Straße hydraulisch ausreichend für die Nutzung des Plangebiets dimensioniert.

Niederschlagwasser von Dachflächen soll in Zisternen gesammelt und für Bewässerungszwecke oder beispielsweise die Reinigung von Hofflächen verwendet werden. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist soweit wie möglich zu vermeiden, weshalb bei der Herrichtung von Flächen wassergebundene Befestigungen (Kies o. Schotter) vorzuziehen sind.

Im GE II wird festgesetzt, dass Stellplätze und Lagerplätze sowie deren Zufahrten

wasserdurchlässig herzurichten und Dachflächen zu begrünen sind, was einer Minderung der Menge des aus dem Plangebiet abzuleitenden Niederschlagswassers dienen soll. Prinzipiell ist die Entwässerungsplanung Teil des Baugenehmigungsverfahrens.

8 Auswirkungen der Planung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden bei Einhaltung der Vorgaben, insbesondere des Fachbeitrags Artenschutz (*Stand 24.02.2021, sowie Ergänzung vom 14.01.2026, D. Liebert, Büro für Freiraumplanung 52477 Alsdorf*), keine erheblichen Auswirkungen auf den Verkehr, die Umwelt oder andere städtebaulich relevanten Sachverhalte erwartet.

8.1 Verkehr

Durch die geplante Betriebserweiterung wird das Verkehrsaufkommen der Polcher Straße sowie innerhalb des Plangebiets erhöht. Die Polcher Straße ist für die künftige Nutzung ausreichend dimensioniert.

8.2 Ver- und Entsorgung

Es bestehen ausreichend Kapazitäten zum Anschluss des Plangebiets an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen. Es ist zu beachten, dass die Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet auf ein Minimum zu reduzieren ist.

8.3 Lärm

Die Umgebung des Plangebiets entlang der Polcher Straße weist eine hohe Vorbelastung durch Straßen- und Gewerbelärm auf. Das Schalltechnische Prognosegutachten zum Bebauungsplan „Polcher Straße II“ der Graner + Partner Ingenieure GmbH (17.03.2022) setzt im Plangebiet Emissionskontingente für die Teilflächen 1 und 2 sowie Zusatzkontingente für 5 Richtungssektoren (A-E) fest (siehe S. 14 f.).

8.4 Klima

Auf Grund der bereits vorhandenen Nutzung und der nunmehr festgesetzten Begrünungsmaßnahmen ergeben sich aus der Aufstellung des Bebauungsplanes keine planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

9 Planverwirklichung

Einer baurechtlichen Planverwirklichung steht nach aktuellen Erkenntnissen nichts im Wege.
Die Erschließung ist derzeit schon gegeben.

10 Flächenbilanz

Gewerbegebiet I (GE I)	ca. 17.436 m²
Davon	
- baulich nutzbar	ca. 16.703 m ²
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Teilfläche A-C)	ca. 733 m ²
Gewerbegebiet II (GE II)	ca. 7.361 m²
Davon	
- baulich nutzbar	ca. 4.614 m ²
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Teilfläche D und E)	ca. 2.747 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	269 m²
Private Grünflächen	ca. 9.090 m²
Davon	
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (F und H)	ca. 3.213 m ²
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (G)	ca. 5.877 m ²
Gesamt	34.156 m²

Stadtverwaltung Mayen

Mayen, den

Dirk Meid

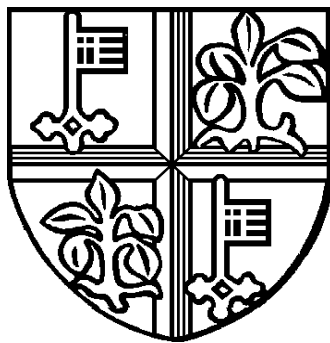
Oberbürgermeister

Umweltbericht

zum Bebauungsplan

»Polcher Straße II«

Mayen



B. Umweltbericht

1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines im Plangebiet (FS 304/35, Flur 10, Gem. Mayen) ansässigen Gewerbebetriebes geschaffen werden.

Die betroffenen Flächen sind im Flächennutzungsplan teilweise als gewerbliche Bauflächen enthalten.

Im Plangebiet werden Nutzungen gem. § 8 BauNVO festgesetzt (siehe. A 4, S. 12 ff.).

Das Plangebiet umfasst im Bereich der Polcher Straße eine Fläche von ca. 3,4 ha. Davon werden etwa 5.877m² als zu erhaltende Gehölzfläche festgesetzt (Teilfläche G). Die Teilbereiche C, D1, E, F und H sind als Vogelschutzhecke zu entwickeln.

Es sind 10 künstliche Nisthilfen für Höhlenbrüter, 1 Kunsthorst und 10 künstliche Fledermausquartiere (z.B. Firma Schwegler) möglichst standortnah zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

Zudem werden dem Eingriff im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zwei Teilflächen der Ökokonten „Kleiderberg“ (Flurstück 15, Flur 41, Gemarkung Kobern) und „Juckelberg“ (Flurstück 190/3, Flur 4, Gemarkung Mertloch) in einer Gesamtgröße von 7.491 m² zugeordnet, die sowohl dem artenschutzrechtlichen Ausgleich als auch dem Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung dienen.

2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

a) Fachgesetze

u.a.

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Denkmalschutzgesetz

Der Bebauungsplan wird auf Basis der geltenden Gesetze erstellt. Insbesondere die Belange des Arten- und Naturschutzes sind in der Planung berücksichtigt.

Grundsätzlich sind §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB und §§ 18 und 44 BNatSchG besonders planungsrelevant.

b) Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturschutzgebiete sowie Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Ca. 230 m nördlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet „Nettetal“ (FFH-5610-301) und das gesetzlich geschützte Biotop „Nette unterhalb Mayen bis Kläranlage Mayen“ (BT-5609-0053-2006). Durch die Entfernung zum Plangebiet sowie großflächig bestehender gewerbliche Nutzung zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgebiete im Bereich der Nette zu erwarten.

Ca. 55 m südlich des Plangebiets befindet sich ein kartiertes Biotop „Strauchhecken nördlich Müllershof“ (BT-5609-0080-2006). Durch den zu erhaltenden und zu entwickelnden Gehölzstreifen im südwestlichen Teil des Plangebiets ist keine erhebliche Wirkung des Vorhabens auf dieses Biotop zu erwarten.

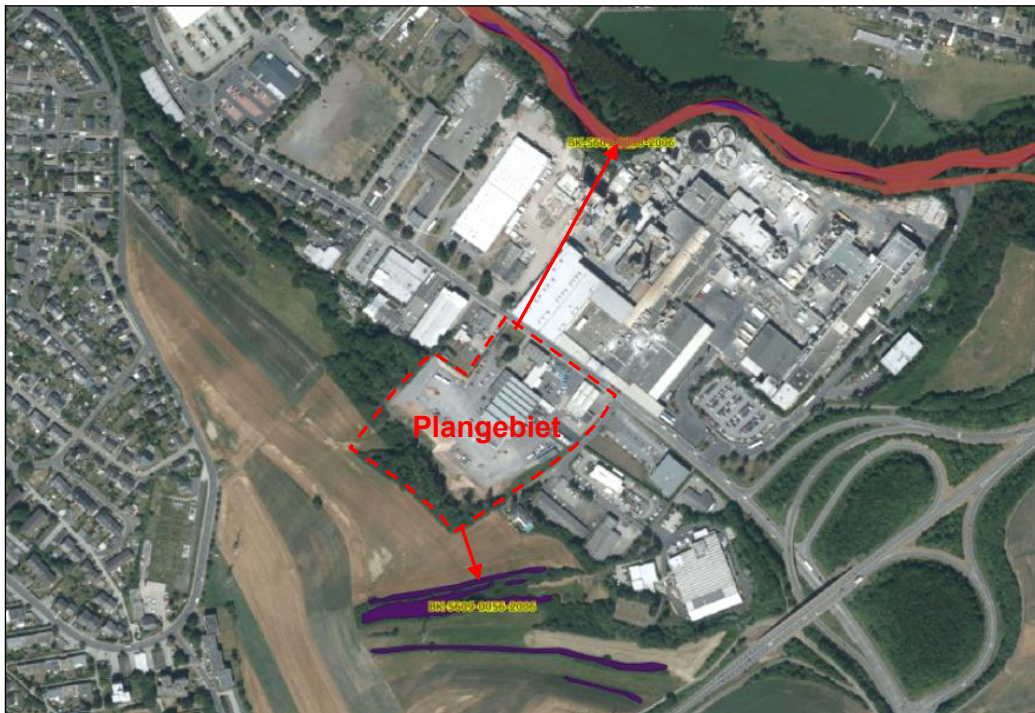


Abbildung 9: Schutzgebiete (rot-braun: FFH-Gebiete, lila: kartierte Biotope, Biotopkomplexe)
(Quelle LANIS RLP)

c) Landschaftsplan, Planung vernetzter Biotopsysteme

Der Landschaftsplan der Stadt Mayen stellt für den südwestlichen Teil der Gewerbegebietsflächen (ca. 17 m) als Bestand den Biotoptyp „Feldgehölz“ und als Entwicklungsziel den Erhalt von „Flächen mit hohem Gehölzanteil“ dar. Der Nordöstliche Teil des Bebauungsplangebiets besitzt keine Darstellung.

Die Planung vernetzter Biotopsysteme stellt im Westen und Südwesten des Bebauungsplangebiets an der Polcher Straße ca. 9.100 m² Strauchbestände dar, wovon ca. 7.100 m² zum Erhalt oder zur Pflanzung von Gehölzen festgesetzt werden.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt wurden

a) Bestandsaufnahme und Bewertung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage verfügbarer Umweltinformationen und wissenschaftlicher Erkenntnisse abgeschätzt werden kann

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt im Südwesten eines ca. 22 ha großen Gewerbegebiets, südlich/südwestlich der Gewerbeflächen schließt sich ein ca. 30-40 m breiter Gehölzstreifen an, welcher die Gewerbefläche gegenüber dem nächsten Wohngebiet (ca. 275 m südwestlich des Plangebiets) abschirmt.

Die Umgebung des Plangebiets besitzt keine besondere Erholungsfunktion. Zudem geht von der Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Polcher Straße II“ in südwestliche Richtung durch die Einsenkung in das Gelände und den Gehölzbestand im Südwesten des Plangebiets keine Fernwirkung aus. Richtung Norden, Osten und Südosten schließen an das Plangebiet weitere Gewerbeflächen an.

Bewertung:

Die Erholungsfunktion des Plangebiets kann aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung als gering eingestuft werden. Erhebliche Emissionen gehen von der aktuellen Nutzung im Plangebiet nicht aus.

Schutzgut Flora und Fauna

In der Planung vernetzter Biotopsysteme des Landkreises Mayen-Koblenz ist das Plangebiet in Teilen als „Strauchbestände“ dargestellt.

Der Gehölzbestand im Südwesten des Plangebiets besitzt eine allgemeine Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere. Große Bereiche des Plangebiets sind bereits versiegelt (Asphalt, Gebäude) oder teilversiegelt (Schotter) und besitzen eine sehr geringe bis keine Lebensraumfunktion. Zudem finden sich im Plangebiet mehrere kleine Rasenflächen, welche ebenfalls eine geringe Lebensraumfunktion besitzen.

Der Fachbeitrag Artenschutz des Büros für Freiraumplanung (52477 Alsdorf) vom 28.08.2021 enthält folgende zentrale Aussagen:

Zur Ermittlung der potenziellen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Umland wurde das Untersuchungsgebiet im Zeitraum 11.2020 bis 2.2021 insgesamt dreimalig begangen. Nach Süd wurde die angrenzende Ackerfläche auf einer Tiefe von etwa 50,00 m in die Untersuchung eingeschlossen. Zu allen anderen Himmelsrichtungen bestehen erhebliche Vorbelastungen, sodass eine Ausdehnung des Untersuchungsraumes dort keinen Erkenntnisgewinn erkennen lässt.

Abbildung 3: Darstellung IST Zustand 11.2021 nach Rodung und Erdarbeiten – Blick von Ost



(...)

3.1 Faunistische Kartierungen

Faunistische Kartierungen haben nicht stattgefunden – die Bewertung erfolgt als worst case Analyse – dieses Verfahren wurde durch die Rechtsprechung bereits mehrfach bestätigt:

Die Methode der Bestandsaufnahme ist nicht festgelegt; die Methodenwahl muss aber die „besten einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnisse“ einhalten (der Leitsatz bezieht sich auf den Gebietsschutz, ist nach Bick (2015) aber auf artenschutzrechtliche Prüfungen übertragbar)

„Worst-case-Annahmen“ müssen daher konsequent durchgehalten werden, das heißt neben der Bestandsabschätzung auch bei der Bestandsbewertung und Prüfung der Verbotstatbestände auf der sicheren Seite sein (Bad Segeberg-Urteil - BVerwG, Urteil vom 06.11.2013, Aktenzeichen 9 A 14.12.

3.1.1 Brutvögel - Heckenbrüter

Die ökologische Bedeutung von Hecken für Vögel wurde umfänglich in einer Dissertation zur Erlangung des Doktorgrades der Mathematisch-Naturwissenschaftlichen Fakultäten der Georg-August-Universität zu Göttingen - angefertigt am Institut für Vogelforschung 'Vogelwarte Helgoland' in Wilhelmshaven und am Zentrum für Naturschutz der Georg-August-Universität Göttingen durch Andreas Barkow aus Bremen untersucht (Göttingen 2011).

Die Frage zur Dominanz einzelner Arten in unterschiedlichen Heckentypen ergab dabei folgendes Bild:

Vögel stellen artspezifisch unterschiedliche Ansprüche an ihren Lebensraum. Deshalb ist es sinnvoll, wenn Fangergebnisse auf der Ebene von Arten verglichen werden, um Beziehungen zu verschiedenen Strukturmerkmalen von Hecken zu finden...

In den unterschiedliche Heckentypen konnten dabei bis zu 38 Arten nachgewiesen werden, was die Bedeutung von Heckenstrukturen im Offenland deutlich unterstreicht. Die folgende Tabelle zeigt eine Auswahl der Arten. mit der Dominanz der Programmvögel in den Hecken eines Alters bis bzw. über 20 Jahre (zum Zeitpunkt des Untersuchungsbeginns. (s. Fachbeitrag Artenschutz, S 18)

Die in dieser Untersuchung abgebildeten Ergebnisse zu den Artvorkommen können für die Heckenstruktur im Plangelände interpoliert werden. Aufgrund der deutlichen Bestandsrückgänge von potentiell betroffenen Arten erfordert der Eingriff eine vertiefende Untersuchung – siehe Kap. 5.

3.1.2 Brutvögel - Höhlenbäume

Vereinzelte finden sich innerhalb der verbliebenen Heckenstrukturen auch Bäume. Einzelne Baumhöhlen, die typischen Höhlenbrütern als Fortpflanzungsstätte dienen könnten, sind nicht auszuschließen. Aufgrund der potentiell betroffenen Arten erfordert der Eingriff eine vertiefende Untersuchung – siehe Kap. 5.

3.1.3 Brutvögel - Horstbäume

Im Zuge der Begehung wurde über dem Gelände ein kreisender Greifvogel auf Nahrungssuche gesichtet. Ein Horst in den ehemaligen Bäumen ist nicht ausgeschlossen. Aufgrund der potentiell betroffenen Arten erfordert der Eingriff eine vertiefende Untersuchung – siehe Kap. 5.

3.1.4 Amphibien

Für Amphibien lassen sich keine artenschutzrechtlich relevanten Wirkfaktoren abbilden.

3.1.5 Reptilien

Für Reptilien lassen sich keine artenschutzrechtlich relevanten Wirkfaktoren abbilden.

3.1.6 Fledermäuse

Vereinzelt finden sich innerhalb der verbliebenen Heckenstrukturen auch Bäume. Einzelne Baumhöhlen sind daher nicht auszuschließen. Ausgeschlossen werden jedoch Winterquartiere – die Gesamtstruktur der Gehölzhecke besitzt keine ausreichend dimensionierten Bäume, deren Baumhöhlen über die nötige Qualität eines Winterquartiers verfügen könnten. Aufgrund der potentiell betroffenen Arten erfordert der Eingriff eine vertiefende Untersuchung – siehe Kap. 5.

3.1.7 Tagfalter

Für Tagfalter lassen sich innerhalb der ehemaligen Heckenstrukturen keine artenschutzrechtlich relevanten Wirkfaktoren abbilden.

4. Beschreibung der Wirkfaktoren

4.1. Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Auswirkungen werden durch den Baubetrieb während einer Bauphase verursacht. Es handelt sich um temporäre Beeinträchtigungen, die mit Fertigstellung eines Bauvorhabens beendet sind. Aufgrund der bereits stattgefundenen Maßnahmen lässt sich diese Störung in der hier gegebenen Größenordnung auf die Bauzeit begrenzen. Allgemein sind dabei folgende Beeinträchtigungen im Rahmen von Bautätigkeiten im Untersuchungsgebiet möglich bzw. zu erwarten:

- Räumung von Baufeldern inkl. der Flächen für die Baustelleneinrichtung*
- Beseitigung der Bodenvegetation bzw. Abschieben des Oberbodens und der Vegetation im Bereich von aktuell unversiegelten und unbefestigten Flächen der Baufelder*
- Baubetrieb und Zulieferverkehr für Baustoffe und Material verursachen Schallemissionen sowie Störungen durch Bewegungsreize*
- der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen führt zu einem lokal konzentrierten Ausstoß von Luftschadstoffen*
- im Rahmen der Bodenbearbeitung kann es ggf. bei trockener Witterung zu der*

Entwicklung von Staub kommen, der je nach Windstärke und Richtung verdriftet werden kann

4.2. Anlagebedingte Wirkfaktoren

Anlagebedingte Wirkungen gehen über die Bauphase hinaus. Eine Nutzung des Areals ist im Falle der gewerblichen Nutzung mit zusätzlichen Flächenversiegelungen verbunden. Dabei entfallen durch Meidungseffekte bzw. Verbauung Teile ehemaliger Nahrungshabitate. Insgesamt ist mit folgenden anlagebedingten Auswirkungen zu rechnen:

- zusätzliche Versiegelung bisher unversiegelter Teilflächen des Untersuchungsgebiets*
- Neu- oder Umgestaltung von Freiflächen inkl. Bepflanzung*
- mögliche Entstehung von zusätzlichen Strukturen mit Fallen- oder anderer Gefahrenwirkung (z.B. für Vögel und Fledermäuse durch Licht)*

4.3. Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Unter diese Wirkungskategorie fallen all jene Wirkfaktoren, die durch den laufenden Betrieb der gewerblichen Tätigkeit entstehen können. Bei den betriebsbedingten Wirkfaktoren ist im betrachteten Gelände zu berücksichtigen, dass durch den bereits bestehenden Gewerbebetrieb bereits erhebliche identische Vorbelastungen bestehen. Betriebsbedingt kann es daher lediglich zu folgenden Auswirkungen kommen:

- Geringfügige Erhöhung der Störungsfrequenz und -amplituden durch häufige Bewegungsreize und betriebsbedingte Lärmemissionen*

5. Analyse der artenschutzrechtlichen Betroffenheit planungsrelevanter Arten

(...) (Tabelle s. Fachbeitrag Artenschutz)

Bezüglich der zu betrachtenden Planung sind Arten aus den Artengruppen Vögel und Fledermäuse als von den zu erwartenden Auswirkungen der Umsetzung der Betriebserweiterung betroffen anzusehen. Für diese Arten kann ohne eine Konzeption entsprechender, artspezifischer Maßnahmen im Rahmen der zu erwartenden Wirkfaktoren, ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

6. Maßnahmenkonzept

Ziel der Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum vorgezogenen Ausgleich von artenschutzrelevanten Beeinträchtigungen ist es, das Eintreten der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit den Artikeln 12, 13 und 16 FFH-Richtlinie zu verhindern. Solche Maßnahmen werden vor allem dann beachtet, wenn sie tatsächlich geeignet sind, Auswirkungen auf geschützte Arten zu vermeiden oder so weit zu reduzieren, dass keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote mehr geltend gemacht werden können. Bedingt durch die zu erwartenden Wirkfaktoren im Rahmen einer Umsetzung des Planvorhabens können für die im Wirkungsraum potentiell

auftretenden besonders und streng geschützten Tierarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG eintreten. Aufgrund der bereits erfolgten Baufeldfreistellung können Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nicht nach gängigen Verfahren formuliert werden, sondern werden (dem worst case Ansatz folgend) nachträglich betrachtet und sind unmittelbar umzusetzen. Dabei wird zu Grunde gelegt, dass die folgenden allgemeinverbindlichen Vorgaben beachtet wurden:

- Um der Zerstörung bebrüteter Nester sowie dem Verlust von Eiern und Jungvögeln wildlebender, europäischer Vogelarten vorzubeugen, sind Bäume, Gehölze und/oder Gebüsche außerhalb der Kernbrutzeiten europäischer Vogelarten zu entfernen.*

Darüber hinaus sind zur Kompensation und zur nachträglichen Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Der Verlust von ca. 8.740 qm Gehölzhecken in durch die Anlage einer neuen Vogelschutzhecke gleicher Größe (8.740 qm) zu kompensieren. Die Maßnahme ist möglichst standortnah zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzung sind Vogelnährgehölze zu verwenden.*
- Auf Basis der Erkenntnisse der Ortsbegehung sind zur Kompensation von Höhlenbäumen insgesamt 10 künstliche Nisthilfen zu kompensieren. Die Nisthilfen sind möglichst standortnah zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Produkt z.B. Fa. Schwegler (Einflugloch 4* 28mm, 4* 34mm, 1*70mm, 1*120mm)*
- Auf Basis der Erkenntnisse der Ortsbegehung ist zur Kompensation eines Horstbaumes ein Horst zu kompensieren. Ein Kunsthorst ist möglichst standortnah zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Produkt z.B. Fa. Schwegler*
- Auf Basis der Erkenntnisse der Ortsbegehung sind insgesamt 10 künstliche Fledermausquartiere zur Kompensation der verlustigen Strukturen möglichst standortnah zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Produkt z.B. Fa. Schwegler 5* Spaltenkasten – 5* Höhlenkasten*

7. Zusammenfassung

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit aller im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Arte, die im Untersuchungsgebiet Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten besitzen bzw. potentiell besitzen könnten, kann ohne die Ergreifung von Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden.

Durch eine Umsetzung des empfohlenen Maßnahmenkonzepts lässt sich der Eintritt der Zugriffsverbote im Sinne § 44 Abs. 1 BNatSchG Nr.1 bis Nr.3 jedoch (nachträglich) wirkungsvoll verhindern.

Die vorliegende Prüfung wurde neutral, unabhängig und nach dem aktuellen Stand der

Wissenschaft angefertigt.

D. Liebert

Im Januar 2026 wurde eine Ergänzung zum Fachbeitrag Artenschutz formuliert, welche die Eignung der dem Bebauungsplanverfahren zugeordneten Ökokontoflächen zur Umsetzung des artenschutzrechtlichen Ausgleichs bestätigt.

„3. Eignung der alternativen Flächen

Die geplanten Entwicklungsziele der Biotopflächen innerhalb der Ökokontoflächen gewährleisten zugleich die kurzfristige Herstellung eines hochwertigen Lebensraums für die im Plangebiet analysierten Brutvogelarten sowie ein hochwertiges Nahrungshabitat für Fledermäuse. Durch die zusätzliche Schaffung von Feldgehölzhecken auf einer Fläche von ca. 1.500 qm innerhalb des Plangebietes (Teilflächen C, E und F) kann die ursprünglich beschriebene Maßnahme zur Anlage einer neuen Vogelschutzhecke in einer Größe von 8.740 qm entfallen.“

Die Festsetzung der Pflanzung einer Gehölzhecke zur Kompensation des Verlusts eines Gehölzbestandes erfolgt auf den Teilflächen C, D1, E, F und H. Zudem werden dem Eingriff im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zwei Teilflächen der Ökokonten „Kleiderberg“ (Flurstück 15, Flur 41, Gemarkung Kobern) und „Juckelberg“ (Flurstück 190/3, Flur 4, Gemarkung Mertloch) in einer Gesamtgröße von 7.491 m² zugeordnet, die sowohl dem artenschutzrechtlichen Ausgleich als auch dem Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung dienen.

Bewertung: Lebensraum im Sinne von Brut- und Nahrungshabitaten bietet lediglich der Gehölzbestand im Südwesten des Plangebiets. Die versiegelten oder teilversiegelten Flächen, sowie die Rasenflächen besitzen eine geringe bis keine Lebensraumfunktion.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatschG sind die Vorgaben des Fachbeitrags Artenschutz zu beachten.

Schutzgut Boden

Gemäß Bodenkarte (BFD 50) liegen im Plangebiet Böden aus solifluidalen Sedimenten mit einem hohen Ertragspotential vor. Der Standort wird als „Standort mit hohem Wasserspeichungsvermögen und mit schlechtem bis mittlerem natürlichen Basenhaushalt“ charakterisiert.

Die Geologische Übersichtskarte (1:300.000) charakterisiert das Plangebiet als Grenzbereich dreier geologischer Einheiten:

- Ton- und Siltstein mit geringen Einschaltungen von Sandstein (Entstehung im Devon bzw. Unterdevon)
- Fließerde mit ähnlichen Umlagerungsbildungen (Entstehung im Quartär), toniger Lehm bis lehmiger Sand

- Fluvatile Sedimente (Entstehung im Quartär), kiesiger Sand bis sandiger Kies.

Die Böden im Plangebiet sind weitgehend überprägt, versiegelt oder abgetragen. Im Bereich des Gehölzbestandes im Südwesten des Plangebiets kann von einer guten Bodenfunktion ausgegangen werden.

Bewertung: Das Vorhandensein von seltenen Böden im Plangebiet kann auf Grundlage der Informationen des Landesamtes für Geologie und Bergbau als unwahrscheinlich eingestuft werden. Die Bodenfunktion im Bereich des Gehölzbestandes kann als gut eingestuft werden, im Rest des Plangebiets ist die Bodenfunktion durch Versiegelung und Überprägung stark beeinträchtigt.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Gewässereinzugsgebiet der Nette und ca. 230 m südlich des Flusslaufs der Nette. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Grundwasser

Die vorliegende Grundwasserlandschaft ist „Devonische Schiefer und Grauwacken“. Die Grundwasserneubildung beträgt ca. 42 mm/Jahr und die Grundwasserüberdeckung wird als günstig eingestuft.

Bewertung: Trotz der günstigen Grundwasserüberdeckung ist die Rolle des Plangebiets für die Grundwasserneubildung aufgrund der geringen Ergiebigkeit als gering einzustufen.

Schutzgut Klima/Luft

Durch den bestehenden hohen Versiegelungsgrad besitzt das Plangebiet eine geringe bis keine Funktion als Kaltluftproduktionsfläche. Der Gehölzbestand im Südwesten des Plangebiets kann als Kaltluftproduktionsfläche dienen, in den übrigen Bereichen treten durch den hohen Versiegelungsgrad eine stärkere Aufheizung der Flächen bei Sonneneinstrahlung und eine geringere Abkühlung bei Nacht auf.

Die thermische Situation wird im Umweltatlas des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität als heiß beschrieben. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 9,01 - 9,5 °C und der Jahresniederschlag bei 500-700 l/m². Großräumig wirksame Luftaustauschbahnen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

In Mayen ist die Hauptwindrichtung Westen, womit aus westlicher Richtung Luft von Siedlungs- und Freiflächen im Süden von Mayen über das Plangebiet und weitere Gewerbeflächen in Richtung Nette und B262 weitergeleitet wird. Eine besondere klimatische Funktion kommt dem Plangebiet dabei nicht zu.

Bewertung: Die versiegelten Flächen des Plangebiets wirken sich negativ auf das Lokalklima/Mikroklima aus. Der Gehölzbestand im Plangebiet kann als potenzielle Kaltluftproduktionsfläche dienen. Das Plangebiet liegt in einem thermisch vorbelasteten Gebiet (Verdichtungsraum Mayen).

Schutzgut Landschaft



Abbildung 10: Luftbildausschnitt Plangebiet und Umgebung (Quelle: LANIS, Stand 2023)

Die Landschaft in der Umgebung des Plangebiets ist geprägt durch gewerbliche Nutzung nordwestlich, nördlich, nordöstlich, östlich und südöstlich des Plangebiets. Am südlichen und südwestlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein Gehölzbestand, welcher die Auswirkungen der Bebauung und Nutzung im Plangebiet in diese Richtung mindert. Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand von Mayen, angrenzend an den Gehölzbestand im Südwesten gliedern sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und ca. 275 m westlich Wohnbebauung an das Plangebiet.

Bewertung:

Das Plangebiet sowie die aktuelle Nutzung sind durch den Gehölzbestand in südwestliche Richtung sowie die Eintiefung des Geländes in Richtung Südwesten kaum landschaftlich wirksam. Das Plangebiet hat in Richtung Polcher Straße durch die umliegend vorhandene gewerbliche Bebauung keine relevante Wertigkeit für die Erholungsfunktion oder ein schützenswertes Landschaftsbild.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Über Kultur- oder sonstige Sachgüter im Plangebiet liegen keine Informationen vor. Ein Hinweis auf archäologische Verdachtsflächen südöstlich des Plangebiets wird in die Planunterlagen aufgenommen.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bedingt durch die bestehende gewerbliche Nutzung und Eingriffe in die Bodenfunktion bestehen im Großteil des Plangebiets keine natürlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Im Bereich des Gehölzbestandes im Südwesten des Plangebiets kann von bedingt naturnahen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Flora und Fauna sowie Klima ausgegangen werden.

b) Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, Beschreibung – soweit möglich – insbesondere der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Belange § 1 Abs. 6, Nr. 7 L a) bis i) BauGB und Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Auf den Menschen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und Durchführung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Im Rahmen von Bauarbeiten können baubedingte Emissionen (z.B. Lärm und Staub) auftreten, welche jedoch auf die Zeit der Errichtung von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen beschränkt sind. Die Erholungsfunktion des Plangebiets gegenüber seinem aktuellen Zustand bzw. Zustand vor der erfolgten Abgrabung im hinteren Grundstücksbereich wird nicht erheblich verändert. Um schädlichen Auswirkungen durch Lärmemissionen vorzubeugen, legt das schalltechnische Prognosegutachten im Plangebiet eine Emissionskontingentierung fest.

Schalltechnisches Prognosegutachten zum Bebauungsplan „Polche Straße II“, Mayen, Graner + Partner Ingenieure GmbH (17.03.2022):

1. Situation und Aufgabenstellung

In Mayen wird derzeit an der in Anlage 1 dargestellten Position südwestlich der Polcher Straße die Aufstellung des Bebauungsplanes "Polcher Straße II" geplant.

Innerhalb des Plangebietes sollen unterschiedliche Gewerbegebietsflächen (GE I – GE II)

ausgewiesen werden. Zur Vermeidung von zukünftigen schalltechnischen Konflikten zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und den schutzbedürftigen Nutzungen angrenzend an das Plangebiet sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die schalltechnischen Auswirkungen aufgrund schallemittierender Betriebe im Plangebiet zu untersuchen und anhand der einschlägigen Beurteilungsgrundlagen zu bewerten.

Das hierzu geeignete Instrument zur Sicherstellung der angestrebten Schutzziele stellt eine Geräuschkontingentierung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar. Durch die Geräuschkontingentierung wird die maximal zulässige Schallabstrahlung der Bebauungsplanflächen ermittelt und durch die Festsetzung von Emissionskontingenten LEK in dB(A)/m² Fläche im Bebauungsplan umgesetzt.

Ziel ist hierbei zu gewährleisten, dass bei Belegung aller Flächen innerhalb des Gewerbegebietes durch die Summe im Bebauungsplangebiet vorhandenen Nutzungen und der damit verbundenen Geräuschemissionen in der Nachbarschaft keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden. Gleichzeitig soll auf den unterschiedlichen Nutzungszonen eine möglichst wenig eingeschränkte Betriebstätigkeit sichergestellt werden.

Hierzu wurden schalltechnische Ausbreitungsberechnungen durchgeführt und Emissionskontingente auf Basis der DIN 45691 als Vorgabe für die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ermittelt. Darüber hinaus sind die einwirkenden Verkehrsgeräusche durch die öffentlichen Straßen ermittelt worden.

(...)

5.4 Ergebnisse der Kontingentierung

Die Ergebnisse der Kontingentierung dokumentieren die Charakteristik eines Gewerbegebietes für die Fläche GE1 und eines eingeschränkten Gewerbegebietes für die Fläche GE2. Hierzu sei auch auf die DIN 18005 hingewiesen, diese nennt für Gewerbegebiete ohne Emissionsbegrenzung Anhaltswerte von $L_{wA}' = 60 \text{ dB(A) je m}^2$.

Eine explizite Berücksichtigung abschirmender Maßnahmen kann im Rahmen der Kontingentierung aufgrund der o. g. Berechnungsverfahren nicht erfolgen. Hier wird ausschließlich anhand des Abstandes die zulässige Emission bestimmt. Aktive Schallschutzmaßnahmen können im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren in Ansatz gebracht werden, um die Einhaltung der Anforderungen aus dem Bebauungsplan zu dokumentieren.

In Anlage 2 (Tag) und Anlage 3 (Nacht) sind die farbigen Schallausbreitungsmodelle der Geräuschkontingentierung ohne Zusatzkontingente dokumentiert. Die unter Berücksichtigung der Emissionskontingente inklusive Zusatzkontingente ermittelten Beurteilungspegel an den Immissionspunkten IP1 – IP5 können folgender Tabelle sowie den Anlagen 4 ff entnommen werden.

Immissionspunkt	Beurteilungspegel in dB(A)	
	tags (06.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 06.00 Uhr)
IP1	53,7	38,7
IP2	42,3	27,3
IP3	43,2	28,2
IP4	59,0	44,0
IP5	49,1	34,1

Bei dem bislang auf den Flächen vorhandenen Betrieb handelt es sich um einen Kfz-Händler, welcher auf den Außenflächen im Wesentlichen Fahrzeugverkehr verursacht.

Auf der Erweiterungsfläche (im Wesentlichen GE II) sollen zukünftig Fahrzeuge abgestellt werden, bis diese innerhalb der Hallen zum weiteren Verkauf aufbereitet werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, der Topographie sowie der zu erwartenden Betriebsrandbedingungen ist davon auszugehen, dass der vorhandene Betrieb unter Berücksichtigung der durchgeführten Geräuschkontingentierung die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz einhält und auch die Erweiterung des Betriebes im Einklang mit den Regelungen der TA Lärm erfolgen kann.

6. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

6.1. Geräuschkontingentierung

Gemäß DIN 45691:2006-12 wird folgende Formulierung für die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan für die Emissionskontingentierung empfohlen:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	LEK, T in dB(A)/m ²	LEK, N in dB(A)/m ²
GE 1	60	45
GE 2	57	42

Für die jeweiligen Richtungssektoren A - E erhöhen sich die Emissionskontingente um die nachfolgend genannten Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus}}$:

Richtungssektor	Zusatzkontingent LEK, Zus in dB(A)	
	tags (06.00 - 22.00 Uhr)	nachts (22.00 - 06.00 Uhr)
A	0	0
B	10	10
C	2	2
D	5	5
E	10	10

Die Sektoren sind dabei wie folgt definiert:

Bezugspunkt 32374098 / 5575693 (Koordinaten nach UTM (WGS84))

Sektor A: Winkel 154° - 167°

Sektor B: Winkel 167° - 202°

Sektor C: Winkel 202° - 304°

Sektor D: Winkel 304° - 35°

Sektor E: Winkel 35° - 154°

Die Nordrichtung entspricht 0°

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor L_{EK} durch $L_{EK, i}$ durch $L_{EK, i} + L_{EK, zus, k}$ zu ersetzen ist.

7. Zusammenfassung

Im vorliegenden Schalltechnischen Prognosegutachten wurde die Geräuschkontingentierung zum Bebauungsplan "Polcher Straße II" in Mayen beschrieben.

Unter Berücksichtigung der festgelegten Emissionskontingente L_{EK} inklusive Zusatzkontingente in dB(A)/m² des Plangebietes können die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens umgesetzt werden.

Bei dem vorhandenen Betrieb auf der Fläche ist davon auszugehen, dass die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz in Form der durchgeführten Kontingentierung aufgrund der Betriebsrandbedingungen sowie der örtlichen Gegebenheiten erfüllt werden.

Fläche / Boden

Im Plangebiet wurden bereits Eingriffe in den Boden vorgenommen (Geländemodellierung, Versiegelung). Im Rahmen der Erweiterung der Bebauung im Plangebiet wurden Flächen versiegelt, welche bisher unversiegelt oder nur teilweise versiegelt waren.

Für die ehemals als Gebüschflächen/Feldgehölz bestehenden Flächen, auf welchen bisher kein Baurecht nach § 34 bestand und im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nun Gewerbeflächen festgesetzt werden, ist der Eingriff in die Bodenfunktion im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen (Pflanzungen auf den Teilflächen C, D1, E, F und H) sowie die Zuordnung der Teilflächen der Ökokonten „Kleiderberg“ (Flurstück 15, Flur 41, Gemarkung Kobern) und „Juckelberg“ (Flurstück 190/3, Flur 4, Gemarkung Mertloch) in einer Gesamtgröße von 7.491 m² zu kompensieren. Die Gehölzpflanzungen und die Entwicklung von Vogelschutzhecken sowie die Ökokontomaßnahmen (insb. Erhalt und Entwicklung von Gehölzbeständen, Entwicklung von Saumstrukturen, Beseitigung von Nadelholzbeständen und Umwandlung in Grünland) dienen neben dem Ausgleich des Eingriffes in die Biotopfunktion auch der Verbesserung der Bodenfunktion.

Wasser

Das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickert teilweise auf teilversiegelten Flächen, das restliche Niederschlagswasser wird gesammelt und z.B. zur Bewässerung verwendet oder in die Kanalisation eingeleitet.

Zur Minderung der Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers wird festgesetzt, dass Stellplätze und Lagerplätze im GE II wasserdurchlässig zu befestigen sind. Zudem sind alle Dachflächen von Garagen und Carports mit einer Dachbegrünung (Substratstärke min. 10 cm) zu versehen.

Für den Umgang mit Niederschlagswasser ist im Baugenehmigungsverfahren eine Entwässerungsplanung zu erstellen, in dessen Rahmen auch die potenziellen Auswirkungen von Starkregen auf das Plangebiet zu untersuchen sind. Prinzipiell ist das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und zu nutzen oder durch z.B. Dachbegrünungsmaßnahmen zurückzuhalten, sollte dies nicht möglich sein kann das Niederschlagswasser in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden.

Im Großteil des Plangebiets wird eine Bestandssituation überplant. Für die künftig zusätzlich zulässigen Nutzungen im GE II (Stellplätze und Lagerplätze) besteht keine besondere Gefährdung durch Starkregen.

Gemäß Auskunft der Abwasserbetriebe Mayen ist die Kanalisation im Bereich der Polcher Straße ausreichend für die Nutzung der Fläche dimensioniert.

Pflanzen und Tiere

Die zur Gebietserweiterung erforderliche Entfernung von Gehölzen hat bereits stattgefunden. Der Fachbeitrag Artenschutz legt seinen Bewertungen eine Worst-Case Betrachtung anhand von Luftbildern vor dem erfolgten Eingriff zugrunde und legt für den stattgefundenen Eingriff in den Gehölzbestand und die Lebensraumfunktion für Vögel und Fledermäuse die Neuanlage einer 8.740 m² großen Gehölzhecke als Vogelschutzhecke sowie das standortnahe Anbringen von 10 Nisthilfen für Höhlenbrüter, eines Kunsthorstes sowie 10 künstlichen Fledermausquartieren fest. Im Rahmen einer Ergänzung des Fachbeitrags Artenschutz wurde im Januar 2026 bestätigt, dass die im Bereich der dem Planverfahren zugeordneten Ökokontoflächen umgesetzten Maßnahmen ebenfalls dem artenschutzrechtlichen Ausgleich dienen.

Die Vorgaben des Fachbeitrags Artenschutz wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Gehölze dürfen nur in den Wintermonaten, außerhalb der Brutzeit von Vögeln entfernt werden. Zudem wird im Plangebiet die Pflanzung eines mittelkronigen Baumes pro 5 Stellplätze festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist bereits versiegelt oder teilversiegelt, womit keine weiteren erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten sind.

Biologische Vielfalt

Die Minderung der biologischen Vielfalt hat bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Geländeangleichung und Baufeldfreimachung stattgefunden. Der erfolge Eingriff wird über die Neuanlage von Vogelschutzhecken auf den Teilflächen C, D1, E, F und H, die Zuordnung von zwei Teilflächen der Ökokonten „Kleiderberg“ (Flurstück 15, Flur 41, Gemarkung Kobern) und „Juckelberg“ (Flurstück 190/3, Flur 4, Gemarkung Mertloch) in einer Gesamtgröße von 7.491 m² sowie das standortnahe Anbringen von 10 Nisthilfen für Höhlenbrüter, eines Kunsthorstes sowie 10 künstlichen Fledermausquartieren kompensiert. Es sind keine weiteren Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt im Plangebiet zu erwarten. Die Vorgaben des Fachbeitrags Artenschutz sind zu beachten. Zudem wird im Plangebiet die Pflanzung eines mittelkronigen Baumes pro 5 Stellplätze festgesetzt.

Klima und Luft

Die Versiegelung und Teilversiegelung von Flächen hat eine nachteilige Auswirkungen auf das Mikroklima in und in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sowie auf die Kaltluftentstehung und führt zu einer stärkeren Aufheizung der betroffenen Flächen bei Sonneneinstrahlung. Um die nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu mindern und zu kompensieren, werden Gehölzpflanzungen auf den Böschungsflächen C, D1, E, H sowie der Ackerfläche F festgesetzt. Alle Dachflächen von Garagen und Carports sind zu begrünen.

Im Plangebiet wird zudem die Pflanzung eines mittelkronigen Baumes pro 5 Stellplätze festgesetzt, sodass eine Beschattung der versiegelten und teilversiegelten Flächen stattfindet.

Landschaft

Das Plangebiet hat eine landschaftliche Wirksamkeit in Richtung Polcher Straße, durch die umgebende gewerbliche Nutzung ist die Relevanz der Fläche für das Landschaftsbild als niedrig einzustufen. Die Festsetzung von Gehölzpflanzungen auf den Böschungsflächen mindert und kompensiert die nachteilige Wirkung der derzeit weitestgehend unbepflanzten Böschungsflächen auf das Landschaftsbild.

Art und Menge an Emissionen

Von der geplanten Nutzung des Plangebiets (Autohandel, Werkstatt, Tankstelle) gehen keine erheblichen, für ein Gewerbegebiet unüblichen, Emissionen aus.

Durch die Errichtung von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen können zeitbegrenzt Lärm-, Staub- und Abgasemissionen vom Plangebiet ausgehen.

Erhebliche betriebsbedingte Emissionen sind im Plangebiet nicht zu erwarten und voraussichtlich vergleichbar mit Emissionen, wie Sie durch die umliegende gewerbliche Nutzung entstehen. Das schalltechnische Prognosegutachten zum Bebauungsplan „Polcher Straße II“, Mayen, Graner + Partner Ingenieure GmbH (17.03.2022) setzt im Plangebiet

Emissionskontingente fest, welche als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen wurden und die Verträglichkeit der zukünftigen Nutzung mit umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen sicherstellt (vgl. S. 39 ff.).

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Durch die Erweiterung des Betriebsstandortes entstehen keine neuen Abfälle, die es bisher nicht schon gab und die entsprechend ordnungsgemäß entsorgt werden. Die Menge der Abfälle kann sich im Rahmen der Betriebserweiterung erhöhen. Hierbei kommt auch wieder die Festsetzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zum tragen, die den Umgang mit besonders gefährlichen und störfallrelevanten Stoffen ausschließt.

Risiken

für die menschliche Gesundheit

Durch die Nutzungsbeschränkung auf ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und die Festsetzung von Emissionskontingenten sind keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten.

für das kulturelle Erbe

Risiken für das kulturelle Erbe sind nicht zu erwarten.

für die Umwelt z. B. durch Unfälle und Katastrophen

Relevante Risiken für die Umwelt sind nicht zu erwarten. Störfallrelevante Anlagen und Betriebe sind ausgeschlossen.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Es sind keine besonderen Auswirkungen durch die Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebietes -auch bezogen auf das Wirkungsgefüge der bestehenden Betriebe zu erwarten.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Durch die Nutzungsbeschränkung auf ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und die Berücksichtigung von Festsetzungen zur Minderung der Auswirkungen auf das Lokalklima (Dachbegrünung, Begrünung der Böschungsflächen, Baumpflanzungen) sind keine besonderen Auswirkungen auf den Klimawandel zu erwarten.

eingesetzte Techniken und Stoffe

Es können die in einem Gewerbegebiet typischen Techniken und Stoffen zum Einsatz kommen. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, lassen sich die eingesetzten Techniken und Stoffe nicht näher bestimmen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine bauliche bzw. gewerbliche Nutzung im Südwesten des Plangebiets nicht möglich.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen sowohl in der Bauphase als auch Betriebsphase

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut Mensch

Wichtigste Maßnahmen für den Menschen ist die Nutzungsbeschränkung auf ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit entsprechend geringem Störpotenzial sowie die Emissionskontingentierung zur Sicherung der Verträglichkeit mit umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Festsetzungen zur Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind die Neuanlage einer Vogelschutzhecke auf den Teilflächen C, D1, E, F und H, die Zuordnung von zwei Teilflächen der Ökokonten „Kleiderberg“ (Flurstück 15, Flur 41, Gemarkung Kobern) und „Juckelberg“ (Flurstück 190/3, Flur 4, Gemarkung Mertloch) in einer Gesamtgröße von 7.491 m² sowie das Anbringen von 10 Nisthilfen für Höhlenbrüter, eines Kunsthorstes sowie 10

künstlichen Fledermausquartieren. Die Vorgaben des Fachbeitrags Artenschutz wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wird im Plangebiet die Pflanzung eines mittelkronigen Baumes pro 5 Stellplätze festgesetzt.

Festsetzungen:

„Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

8.1 Für die Teilflächen C, D1, E, F, und H wird die Anlage einer Vogelschutzhecke in Form der Pflanzung heimischer Laubgehölze gem. nachfolgender Pflanzliste festgesetzt. Die Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzliste zur Anlage einer Vogelschutzhecke

Bäume II. Ordnung (min. 3 xv., 150-200 cm, min. 1 Stück je 250 m²)

Acer campestre –	Feldahorn
Betula pendula –	Hängebirke
Carpinus betulus -	Hainbuche
Malus domestica –	Wild-Apfel
Prunus avium –	Vogelkirsche
Prunus padus –	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia –	Vogelbeere
Sorbus aria -	Mehlbeere
Sorbus domestica -	Speierling
Sorbus torminalis -	Elsbeere

Sträucher (min. 2xv., 60-100 cm, min. 12 Stück je 250 m²)

Berberitze –	Berberis vulgaris
Corylus avellana -	Hasel
Cornus sanguinea –	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna –	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus -	Pfaffenhütchen
Frangula alnus-	Echter Faulbaum
Ligustrum vulgare-	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosetum –	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa -	Schlehe
Rhamnus cathartica-	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina –	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa-	Wein-Rose
Sambucus nigra –	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa –	Traubenholunder

Viburnum lantana- Wolliger Schneeball

Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

Alternativ zur Bepflanzung mit den Pflanzgrößen gemäß Pflanzliste kann die Begrünung der Böschungen auf den Teilflächen D1, E und H mittels Gehölzansaat erfolgen. Für die Gehölzansaat sind Arten gem. der „Pflanzliste zur Anlage einer Vogelschutzhecke“ zu verwenden. Ausnahmsweise darf die Gehölzansaat zudem die Art „Juniperus communis“ enthalten. Die Gehölzansaat hat mittels Anspritzbegrünung zu erfolgen, die einen Anteil von min. 150 g/m² Holzfasermulch und min. 5 g /m² Gehölzansaat enthält.

8.2 An den Böschungsflächen mit einer Neigung $\geq 30^\circ$ innerhalb der Teilflächen D1, E und H sind hangparallel in einem Reihenabstand von max. 3 m Faschinen anzubringen.

8.3 Die Teilflächen A, B und D2 sind flächendeckend zu begrünen.

8.4 Im Bereich der Teilfläche G ist der Gehölzbestand zu erhalten und einer natürlichen Entwicklung zu überlassen. Die Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

8.5 Stellplatzanlagen sind je fünf Stellplätzen mit mindestens einem mittelkronigen heimischen Laubbaum Baum (Baum II. Ordnung) gem. nachfolgender Pflanzliste zu gliedern. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abhang gleichwertig zu ersetzen.

Bäume II. Ordnung (Hochstamm, min. 3 xv, Pflanzgröße: min. 150 cm, Baumscheibe min. 18 m²)

Acer campestre – Feldahorn

Betula pendula – Hängebirke

Carpinus betulus - Hainbuche

Espe - Populus tremula

Wildbirne - Pyrus pyraister

Prunus avium – Vogelkirsche

Sorbus aria - Mehlbeere

Sorbus torminalis - Elsbeere

8.6 Die Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu überdecken und mindestens extensiv zu begrünen.

Auf begrünten Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig.

8.7 Die Entfernung von Gehölzen darf aus Gründen des Artenschutzes nur außerhalb der Brut- / Fortpflanzungszeiten von Vögeln und Fledermäusen (Oktober bis Februar) erfolgen. In der Zeit vom 1. März bis zum 30. September sind solche Arbeiten nur in Ausnahmefällen mit besonderer Genehmigung der Naturschutzbehörde möglich.

8.8 Es sind:

- 10 künstliche Nisthilfen für Höhlenbrüter (Produkt z.B. Fa. Schwegler (Einflugloch 4* 28mm, 4* 34mm, 1*70mm, 1*120mm)),

- 1 Kunsthorst (Produkt z.B. Fa. Schwegler),
- 10 künstliche Fledermausquartiere (Produkt z.B. Fa. Schwegler 5* Spaltenkasten – 5* Höhlenkasten)

möglichst Standortnah (z.B. Teilfläche G) zu errichten und dauerhaft zu erhalten. (...)“

Hinweis:

Rodungszeitenbeschränkung und Quartierkontrolle:

„Die Vorgaben nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Hinblick auf den Zeitpunkt von Gehölzrückschnitten oder Beseitigungen von Gehölzen zum Schutz gehölz-/gebüsch- und höhlenbrütender Vögel und von Fledermäusen (Rodungszeit- raum somit von Anfang Oktober bis Ende Februar) sind zu beachten.

Außerhalb dieses Zeitraums ist im Vorfeld eine Quartierkontrolle des Gehölzbestandes durch eine versierte Fachkraft durchzuführen, um mögliche Bruten von gehölz- und gebüschbrütenden Vogelarten bzw. mögliche neu entstandene Sommerquartiere für Fledermäuse innerhalb der Strukturen ausschließen zu können.

Auch im Winterhalbjahr (Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar) muss im Vorfeld eine Quartierkontrolle des Baumbestandes mit Winterquartierpotenzial erfolgen (dies betrifft Bäume mit einem Bruthöhen-Stammdurchmesser von > 40 cm), um Winterquartiere von Fledermäusen auszuschließen. Sollten im Zuge der Quartierkontrolle besetzte Quartiere oder Bruten nachgewiesen werden, ist Rücksprache mit der zuständigen Behörde über die weiteren Schritte und Maßnahmen zu halten sowie die Entfernung der Gehölze zu unterbrechen bzw. zu verschieben.“

Schutzgüter Boden, Wasser

Hinweis:

„Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden. Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung zu vermeiden.“

Die Entwicklung einer Gehölzhecke auf den Teilflächen C, D1, E, F und H, die Pflanzung eines Baumes pro 5 Stellplätze sowie die Festsetzung von Dachbegrünung auf flach geneigten Dachflächen und im GE II dienen ebenfalls der Minderung und Kompensation der nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

Zur Minimierung des aus dem Plangebiet abzuleitenden Niederschlagswassers wird zudem die Nutzung von wasserdurchlässigen Materialien zur Herstellung von Stellplätzen sowie zur Herstellung von Stellplätzen und Lagerplätzen mit ihren Zufahrten im GE II festgesetzt.

Die Ökokontomaßnahmen (insb. Erhalt und Entwicklung von Gehölzbeständen, Entwicklung

von Saumstrukturen, Beseitigung von Nadelholzbeständen und Umwandlung in Grünland) dienen neben dem Ausgleich des Eingriffes in die Biotopfunktion auch der Verbesserung der Bodenfunktion.

Schutzgüter Klima/Luft

Mit der Festsetzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO werden relevante Luftverschmutzungen ausgeschlossen, die bei nach Bundes-Immissionsschutzgesetz zu genehmigenden Anlagen entstehen könnten. Solche Anlagen sind in einem Gewerbegebiet nicht zulässig. Die Pflanzung/Entwicklung von ca. 5.667 m² Gehölzhecke (Teilflächen C, D1, E, F, H (teilweise)), die Pflanzung eines Baumes pro 5 Stellplätzen sowie die Festsetzung von Dachbegrünung auf Dächern von Garagen und Carports dienen ebenfalls der Minderung und Kompensation der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

Schutzgut Landschaft

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird die Entwicklung und der Erhalt von Gehölzbeständen auf ca. 11.545 m² sowie die Pflanzung eines Baumes pro 5 Stellplätze im Plangebiet festgesetzt.

Die Begrenzung der Gebäudehöhen auf maximal 12,5 m, sowie die einschränkenden Gestaltungsfestsetzungen zur Farbgestaltung von Fassaden sowie Installation von Werbeanlagen dienen ebenfalls der Minderung der Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

In den Bebauungsplan wurden entsprechende Hinweise aufgenommen, die u.a. beim Auftreten archäologischer Funde zu beachten sind:

„Im Planungsbereich können Funde auftreten, die zu erhalten oder vor einer Zerstörung umfassend fachgerecht zu untersuchen sind. Es wird empfohlen im Vorfeld detaillierter Planungen und konkreter Bauvorhaben Kontakt mit der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz aufzunehmen. Die Direktion ist unter landesarchaologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-66753000 zu erreichen. Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hingewiesen. Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden (§ 33, Abs. 2 DSchG RLP).

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz weist zudem auf in der Vergangenheit südöstlich des Plangebiets aufgetretene Spuren von

römerzeitlichen Töpfereianlagen hin. Daher ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten in der Nachbarschaft der Polcher Straße archäologische Befunde angetroffen werden. Erdarbeiten, die in bislang ungestörte Bodenschichten eingreifen sind der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz frühzeitig bekanntzugeben.“

Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit

Auf denen im vorliegenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzte Flächen hat der Eingriff in die Schutzgüter bereits stattgefunden. Für die Flurstücke 304/32, 304/35 (tw.) und 304/20 bestand bereits vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Baurecht nach § 34 BauGB, für den Eingriff auf den südwestliche Gewerbegebietsflächen (bisher Außenbereich) werden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Die Kompensation erfolgt durch die Festsetzungen zu „Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)“. Der Fachbeitrag Artenschutz legt bei seinen Bewertungen eine Worst-Case-Betrachtung anhand von Luftbildern vor dem erfolgten Eingriff zugrunde, womit die nun festgesetzten Maßnahmen in Art und Umfang den erfolgten Eingriff ausgleichen.

Eingriffs-Ausgleichs Bilanz

Als Grundlage für die Eingriffs- Ausgleichsbilanz wird der Geländezustand vor der erfolgten Erweiterung sowie die Zuordnung der Flurstücke 304/32, 304/35 (tw.) und 304/20 zum Innenbereich zugrunde gelegt.



Abbildung 11: Luftbildausschnitt Plangebiet und Umgebung 2017 (Quelle: LVermGeo)

Gem. „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ besteht nach dem erfolgten Eingriff im Bereich des Plangebiets an der Polcher Straße ein Ausgleichsbedarf von ca. 84.447 Biotoppunkten, welcher in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mayen-Koblenz durch Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen der Ökokonten „Kleiderberg“ (Flurstück 15, Flur 41, Gemarkung Kobern) und „Juckelberg“ (Flurstück 190/3, Flur 4, Gemarkung Mertloch) ausgeglichen wird.

Von dem Ökokonto „Kleiderberg“ werden dem Plangebiet 4.821 m² zugeordnet, auf denen folgende Maßnahmen durchgeführt wurden:

- Erhalt und Entwicklung von Gebüschbeständen
- Teilweise auf Stocksetzen alle fünf bis sechs Jahre
- Entwicklung von vorgelagerten Säumen mit Übergang zum Magergrünland

Von dem Ökokonto „Juckelberg“ werden dem Plangebiet 2.670 m² zugeordnet, auf denen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Freistellung zugewachsener Bereiche, Verbleib von einzelnen Gehölzstrukturen
- Beseitigung des Nadelholzbestandes und Umwandlung in Grünland

Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff				
Code	Biototyp	Biotopwert/m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert (BW)
B	Kleingehölze			
BD2	Strauchhecke, Gehölzstreifen -aus überwiegend autochtonen Arten mit Überhältern mittlerer Ausprägung	15	14213	213195
H	Weitere anthropogen bedingte Biotope			
HA0	Acker, intensiv bewirtschaftet (F)	6	617	3702
HH0	Böschung (an Straße, Bahn, Kanal) -artenarme Krautschicht oder junger Gehölzbestand oder int. gepflegter Gehölzbestand	7	1525	10675
HT1	Hofplatz, Lagerplatz -versiegelt	0	15347	0
L	Flächenhafte Hochstaudenfluren			
LB2	Flächenhafte Hochstaudenflur sonstige	8	2185	17480
V	Verkehrs- und Wirtschaftswege			
VA0	Verkehrsstraßen	0	269	0
	Gesamt:		34156	245052

Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff				
Code	Biotoptyp	Biotopwert/m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert (BW)
B	Kleingehölze			
BD2	Strauchhecke, Gehölzstreifen -aus überwiegend autochtonen Arten mit Überhältern mittlerer Ausprägung (Flächen G)	15	5877,5	88163
BD2	Strauchhecke, Gehölzstreifen -aus überwiegend autochtonen Arten mit Überhältern mittlerer Ausprägung (Flächen C, D1, E-H, time-lag 1,5)	15	5667,5	56675
	Grünland			
H	Weitere anthropogen bedingte Biotope			
HC4	Grünfläche ähnlich Verkehrsrassenfläche (Fläche A und B)	3	159	477
HH0	Böschung (an Straße, Bahn, Kanal) -artenarme Krautschicht oder junger Gehölzbestand oder int. gepflegter Gehölzbestand (Fläche D2)	7	866	6062
HT1	Hofplatz, Lagerplatz -versiegelt	0	16703	0
HT1	Hofplatz, Lagerplatz -Wasserdurchlässig befestigt oder teilversiegelt (z.B. Rasengitter)	2	4614	9228
V	Verkehrs- und Wirtschaftswege			
VA0	Verkehrsstraßen	0	269	0
	Gesamt:		34156	160605

Überwachungsmaßnahmen

Die Einhaltung der Festsetzungen insbesondere zur Bepflanzung u. dem Erhalt von Gehölzen ist durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu überwachen.

5 Planungsalternativen

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffenen Wahl

Da es um die Erweiterung eines bereits im Plangebiet ansässigen Betriebes geht, für die nur die nunmehr vorgesehenen Gewerbefläche in Frage kommt und es sich dabei zudem bereits um Flächen handelt, die fast vollständig im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen sind, bestehen für die vorliegende Planung keine Standortalternativen.

6 Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen

Es sind keine Auswirkungen aufgrund der nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzung für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Die geplante Nutzung als Gewerbegebiet hat selbst keinerlei Relevanz für schwere Unfälle oder Katastrophen. Das Vorhaben liegt auch nicht im Einwirkungsbereich bzw. innerhalb von Achtungsabständen von Betrieben i.S.d. § 3 (5a) BImSchG.

Die Kompensation der erfolgten Eingriffe in die Schutzgüter wird in Kapitel 4 „Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen“ erläutert.

7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Grundlage für die Bewertung der Umweltauswirkungen sind u.a. der Fachbeitrag Artenschutz, der „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität sowie die zum Plangebiet vorliegenden Informationen aus Planungen und Fachportalen (z.B. LANIS (geodaten.naturschutz.rlp.de), Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität) Geoportal Wasser (geoportal-wasser.rlp-umwelt.de), Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität), Kartenviewer des Landesamts für Geologie und Bergbau (mapclient.lgb-rlp.de)).

8 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Festsetzungen des Bebauungsplanes unterliegt der Bauaufsicht. Spezielle Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Mayen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Polcher Straße II“. Aufgrund der Lage des südwestlichen Plangebiets im Außenbereich sind entsprechende Verfahren nach dem Baugesetzbuch ohne Verkürzung erforderlich.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Diese Verfahrensgrundnorm wird hinsichtlich der Umweltbelange in § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB präzisiert. Danach hat die Gemeinde grundsätzlich bei jedem Bauleitplan für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Umweltprüfung ist damit integrierter Bestandteil des Verfahrens zur Aufstellung eines Bauleitplanes.

Der Bebauungsplan „Polcher Straße II“ befindet sich im Südosten der Stadt Mayen südwestlich der Polcher Straße. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines im Plangebiet (FS 304/35) ansässigen Gewerbebetriebes geschaffen werden. Das Betriebsgelände gehört zu einem großflächig als Gewerbegebiet genutzten Bereich (ca. 22 ha zusammenhängende Gewerbeflächen). Nordwestlich, nördlich, östlich und südöstlich grenzen gewerblich genutzte Flächen und südwestlich landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtswirksamer Bebauungsplan, womit die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans die rechtliche Grundlage für die bestehende Nutzung sowie eine Erweiterung des ansässigen Betriebes im Bereich der Flurstücke 304/20, 304/31, 304/32, 304/33, 304/34, 304/35, 312/1, 312/5, 327/1, 327/2 und 330/1, Flur 10, Gemarkung Mayen bildet. Der Flächennutzungsplan der Stadt Mayen wird für die im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzte und derzeit im Flächennutzungsplan nicht als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche im Parallelverfahren geändert.

Im Plangebiet werden Nutzungen gem. § 8 BauNVO festgesetzt (siehe. A 4, S. 12 f.).

Das Plangebiet umfasst im Bereich der Polcher Straße eine Fläche von ca. 3,4 ha. Davon werden etwa 5.877m² als zu erhaltende Gehölzfläche festgesetzt. Die Teilbereiche C, D1, E, F und H sind als „Vogelschutzhecke“ zu entwickeln.

Es sind 10 künstliche Nisthilfen für Höhlenbrüter, 1 Kunsthorst und 10 künstliche Fledermausquartiere (z.B. Firma Schwegler) möglichst standortnah zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

Zusätzlich zu den genannten Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet an der Polcher Straße werden dem Plangebiet zwei Teilflächen der Ökokonten „Kleiderberg“ (Flurstück 15, Flur 41, Gemarkung Kobern) und „Juckelberg“ (Flurstück 190/3, Flur 4, Gemarkung Mertloch) in einer Gesamtgröße von 7.491 m² zugeordnet. Erhebliche Beeinträchtigungen durch die vorliegende Bauleitplanung auf Schutzgebiete oder gesetzliche geschützte Biotope sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch besitzt das Plangebiet keine relevante Bedeutung für die Erholung. Nachteilige Auswirkungen durch vom Plangebiet ausgehende Emissionen werden durch die Festsetzung der Gebietsart (Gewerbegebiet) sowie der vorgenommenen Emissionskontingentierung verhindert.

Schutzgut Flora und Fauna, biologische Vielfalt

Der im Südwesten des Plangebiets vorhandene Gehölzbestand sowie der bereits entfernte Anteil des Gehölzbestandes haben eine Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere. Die zur Gebietserweiterung erforderliche Entfernung von Gehölzen hat bereits stattgefunden. Der Fachbeitrag Artenschutz legt seinen Bewertungen eine Worst-Case Betrachtung anhand von Luftbildern vor dem erfolgten Eingriff zugrunde und legt für den stattgefundenen Eingriff in den Gehölzbestand und die Lebensraumfunktion für Vögel und Fledermäuse die Neuanlage einer 8.740 m² großen Gehölzhecke als Vogelschutzhecke sowie das standortnahe Anbringen von 10 Nisthilfen für Höhlenbrüter, eines Kunsthorstes sowie 10 künstlichen Fledermausquartieren fest. Im Januar 2026 wurde eine Ergänzung zum Fachbeitrag Artenschutz formuliert, welche die Eignung der dem Bebauungsplanverfahren zugeordneten Ökokontoflächen zur Umsetzung des artenschutzrechtlichen Ausgleichs bestätigt. Die Vorgaben des Fachbeitrags Artenschutz wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wird im Plangebiet die Pflanzung eines mittelkronigen Baumes pro 5 Stellplätze festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist bereits versiegelt oder teilversiegelt, womit keine weiteren erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten sind.

Schutzgut Boden

Seltene Böden sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Die Böden im Plangebiet sind weitgehend überprägt, versiegelt oder abgetragen. Im Bereich des Gehölzbestandes im Südwesten des Plangebiets kann von einer guten Bodenfunktion ausgegangen werden. Der Eingriff in die Bodenfunktion wird mit der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen (Pflanzungen auf den Teilflächen C, D1, E, F und H sowie Zuordnung der Ökokontoflächen) ausgeglichen.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden und die Bedeutung für die Grundwasserneubildung kann als gering eingestuft werden. Auf versiegelten Bodenflächen

auftreffendes Niederschlagswasser kann nicht mehr ungehindert versickern und wird gesammelt und zur Bewässerung oder Reinigung von Hofflächen genutzt oder der örtlichen Kanalisation zugeführt. Der Eingriff in den Wasserhaushalt wird über die Kompensationsmaßnahmen (Pflanzungen auf den Teilflächen C, D1, E, F und H sowie Zuordnung der Ökokontoflächen) ausgeglichen.

Für den Umgang mit Niederschlagswasser ist im Baugenehmigungsverfahren eine Entwässerungsplanung zu erstellen, in dessen Rahmen auch die potenziellen Auswirkungen von Starkregen auf das Plangebiet zu untersuchen sind. Prinzipiell ist das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und zu nutzen oder durch z.B. Dachbegrünungsmaßnahmen zurückzuhalten, sollte dies nicht möglich sein kann das Niederschlagswasser in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden. Gemäß Auskunft der Abwasserbetriebe Mayen ist die Kanalisation im Bereich der Polcher Straße ausreichend für die Nutzung der Fläche dimensioniert.

Schutzgut Klima/Luft

Die versiegelten Flächen des Plangebiets wirken sich negativ auf das Lokalklima/Mikroklima aus. Der Gehölzbestand im Plangebiet kann als potenzielle Kaltluftproduktionsfläche dienen. Eine besondere Klimafunktion des Plangebiets ist nicht zu erwarten. Um die nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu mindern und zu kompensieren, werden Gehölzpflanzungen auf den Flächen C, D1, E, F und H festgesetzt. Im Plangebiet wird zudem die Pflanzung eines mittelkronigen Baumes pro 5 Stellplätze festgesetzt, sodass eine Beschattung der versiegelten und teilversiegelten Flächen stattfindet. Dachflächen von Garagen und Carports sind zu begrünen.

Landschaft

In Richtung Südwesten ist das Plangebiet in das Gelände eingesenkt und durch einen Gehölzbestand eingegrünt, womit die landschaftliche Wirkung in diese Richtung als gering einzustufen ist. Aus Richtung Polcher Straße kann das Plangebiet eingesehen werden, hier ist die Wertigkeit des Plangebiets für das Landschaftsbild jedoch aufgrund der umgebenden gewerblichen Nutzung als gering einzustufen. Die Festsetzung von Gehölzpflanzungen auf den Böschungsflächen mindert und kompensiert die nachteilige Wirkung der derzeit unbepflanzten Böschungsflächen auf das Landschaftsbild.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Über Kultur- oder sonstige Sachgüter im Plangebiet liegen keine Informationen vor.

Erhebliche betriebsbedingte Emissionen sind im Plangebiet nicht zu erwarten und voraussichtlich vergleichbar mit Emissionen, wie Sie durch die umliegende gewerbliche Nutzung entstehen. Das schalltechnische Prognosegutachten zum Bebauungsplan „Polcher Straße II“, Mayen, Graner + Partner Ingenieure GmbH (17.03.2022) setzt im Plangebiet Emissionskontingente fest, welche als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen

wurden und die Verträglichkeit der zukünftigen Nutzung mit umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen sicherstellt.

Durch die Erweiterung des Betriebsstandortes entstehen keine neuen Abfälle, die es bisher nicht schon gab und die entsprechend ordnungsgemäß entsorgt werden. Die Menge der Abfälle kann sich im Rahmen der Betriebserweiterung erhöhen. Hierbei kommt auch wieder die Festsetzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zum Tragen, die den Umgang mit besonders gefährlichen und störfallrelevanten Stoffen ausschließt.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt z.B. durch Unfälle und Katastrophen sind durch die getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten. Der Eingriff in die Schutzgüter wird durch die getroffenen Festsetzungen zu zulässigen Nutzungen, Emissionskontingenten, Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemindert und ausgeglichen:

Schutzgut Mensch: Emissionskontingentierung, Bepflanzung der Böschungsflächen, Pflanzung eines mittelkronigen Baumes je 5 Stellplätze, Zuordnung von 7.491 m² Ökokontoflächen.

Schutzgut Flora und Fauna, biologische Vielfalt: Bepflanzung der Böschungsflächen, Wiederherstellung von Gehölzbeständen im Plangebiet, Pflanzung eines mittelkronigen Baumes je 5 Stellplätze, Rodungsverbot März bis September, Installation von Nisthilfen, künstlichen Fledermausquartieren und einem Kunsthorst, Zuordnung von 7.491 m² Ökokontoflächen, Dachbegrünung von Garagen und Carports.

Schutzgut Boden, Fläche: Bepflanzung der Böschungsflächen, Wiederherstellung von Gehölzbeständen im Plangebiet, Pflanzung eines mittelkronigen Baumes je 5 Stellplätze, wasserdurchlässige Befestigung im GE II, Zuordnung von 7.491 m² Ökokontoflächen.

Schutzgut Wasser: Bepflanzung der Böschungsflächen, Wiederherstellung von Gehölzbeständen im Plangebiet, Pflanzung eines mittelkronigen Baumes je 5 Stellplätze, Zuordnung von 7.491 m² Ökokontoflächen, Teilversiegelung/wasserdurchlässige Befestigung im GE II, Dachbegrünung von Garagen und Carports.

Schutzgut Klima/Luft: Bepflanzung der Böschungsflächen, Wiederherstellung von Gehölzbeständen im Plangebiet, Pflanzung eines mittelkronigen Baumes je 5 Stellplätze, Dachbegrünung von Garagen und Carports.

Landschaft: Bepflanzung der Böschungsflächen, Wiederherstellung von Gehölzbeständen im Plangebiet, Pflanzung eines mittelkronigen Baumes je 5 Stellplätze, Gestaltungsfestsetzung zu Fassaden und Werbeanlagen.

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff					Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff				
Code	Biotoptyp	Biotopwert/m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert (BW)	Code	Biotoptyp	Biotopwert/m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert (BW)
B	Kleingehölze				B	Kleingehölze			
BD2	Strauchhecke, Gehölzstreifen -aus überwiegend autochtonen Arten mit Überhältern mittlerer Ausprägung	15	14213	213195	BD2	Strauchhecke, Gehölzstreifen -aus überwiegend autochtonen Arten mit Überhältern mittlerer Ausprägung (Flächen G)	15	5877,5	88163
H	Weitere anthropogen bedingte Biotope				BD2	Strauchhecke, Gehölzstreifen -aus überwiegend autochtonen Arten mit Überhältern mittlerer Ausprägung (Flächen C, D1, E-H, time-lag 1,5)	15	5667,5	56675
HA0	Acker, intensiv bewirtschaftet (F)	6	617	3702		Grünland			
HH0	Böschung (an Straße, Bahn, Kanal) -artenarme Krautschicht oder junger Gehölzbestand oder int. gepflegter Gehölzbestand	7	1525	10675	H	Weitere anthropogen bedingte Biotope			
HT1	Hofplatz, Lagerplatz -versiegelt	0	15347	0		Grünfläche ähnlich Verkehrsrasenfläche (Fläche A und B)	3	159	477
L	Flächenhafte Hochstaudenfluren				HC4	Böschung (an Straße, Bahn, Kanal) -artenarme Krautschicht oder junger Gehölzbestand oder int. gepflegter Gehölzbestand (Fläche D2)	7	866	6062
LB2	Flächenhafte Hochstaudenflur sonstige	8	2185	17480	HT1	Hofplatz, Lagerplatz -versiegelt	0	16703	0
V	Verkehrs- und Wirtschaftswege				HT1	Hofplatz, Lagerplatz -Wasserdurchlässig befestigt oder teilversiegelt (z.B. Rasengitter)	2	4614	9228
VA0	Verkehrsstraßen	0	269	0	V	Verkehrs- und Wirtschaftswege			
Gesamt:			34156	245052	VA0	Verkehrsstraßen	0	269	0
					Gesamt:			34156	160605

Gem. „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ besteht nach dem erfolgten Eingriff im Bereich des Plangebiets an der Polcher Straße ein Ausgleichsbedarf von ca. 84.447 Biotoppunkten, welcher in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mayen-Koblenz durch Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen der Ökokonten „Kleiderberg“ (Flurstück 15, Flur 41, Gemarkung Koblenz) und „Juckelberg“ (Flurstück 190/3, Flur 4, Gemarkung Mertloch) ausgeglichen wird.

10 Quellen

Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

- Graner + Partner Ingenieure GmbH (17.03.2022), Schalltechnisches Prognosegutachten zum Bebauungsplan „Polcher Straße II“, Mayen, Bergisch Gladbach
- Landesamt für Geologie und Bergbau RLP (2013), Kartenviewer, mapclient.lgb-rlp.de, letzter Zugriff: 25.03.2026
- Landesamt für Umwelt RLP (2020), Zielkarte Planung vernetzter Biotopsysteme des Landkreises Mayen-Koblenz, Mainz
- Liebert, D., Büro für Freiraumplanung (28.08.2021), Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Polcher Straße II“, Alsdorf
- Liebert, D., Büro für Freiraumplanung (14.01.2026), Ergänzung zum Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Polcher Straße II“, Alsdorf
- Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP (2022), Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS), geodaten.naturschutz.rlp.de, letzter Zugriff: 25.03.2026
- Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP (o.D.) Geoexplorer, geoportal-wasser.rlp-umwelt.de, letzter Zugriff: 30.03.2022
- Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP (o.D.) Umweltatlas, umweltatlas.rlp.de, letzter Zugriff: 30.03.2022
- Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität RLP (Mai 2021) Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Mainz
- Stadt Mayen (1998), Landschaftsplan der Stadt Mayen (ASAL Ingenieure GmbH), Mayen

Stadtverwaltung Mayen
Mayen, den

Dirk Meid

Oberbürgermeister